



УДК 725

Н.М. Новиков

ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ РЕАЛИЗАЦИИ РЕСПУБЛИКАНСКОЙ ПРОГРАММЫ ПО СОХРАНЕНИЮ И ОБНОВЛЕНИЮ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ЦЕНТРА КАЗАНИ

Тезисы этой статьи были сформулированы автором в ходе международных проектных семинаров российских и германских архитекторов по реконструкции исторических центров городов Казани, Твери, Торжка, Пскова и Кашина в первой половине 90-х годов. Последовавшее после принятия в Татарстане в 1996 году республиканской программы ликвидации ветхого жилья массовое отселение жителей из исторического центра Казани показывает актуальность намеченных организационных мер для сохранения и обновления освободившихся кварталов и зданий исторического центра.

1. Меры по защите зданий от разрушений:

1.1. Предварительное обследование технического состояния зданий еще до отселения жителей с целью:

- инвентаризации ценных, подлежащих сохранению частей зданий (ограды, ворота, калитки, решетки на окнах, камины, двери, паркет и т.п.);
- оценки потенциальной рыночной стоимости зданий;
- составления неотложных мер по поддержанию нормального физического состояния здания до начала реконструкции (мелкий ремонт кровли, окон, очистка помещений, включая подвалы и чердаки, от хлама и плесени, устранение неисправных текущих коммуникаций, отвод сточных вод от стен, вскрытие приемков и т.п.).

1.2. Защита зданий от вандализма в период подготовки проектной и технической документации на реконструкцию (информация на стендах о сохраняемых зданиях, ограждение и освещение территорий).

1.3. Будущий владелец (инвестор) должен гарантировать выполнение мер по сохранности зданий до начала реконструкции.

2. Что обязан сделать инвестор при реконструкции ценных зданий:

2.1. Восстановление архитектурного декора здания (включая элементы кровли, окна, двери, лепнина, реклама и т.д.) строго в соответствии с утвержденным проектом застройки района реконструкции и градостроительным уставом.

2.2. Выполнение, согласно инженерному обследованию и техническому проекту, мероприятий по улучшению физического состояния несущих конструкций зданий (усиление и гидрозащита фундаментов, усиление и теплозащита стен, усиление (замена) перекрытий и кровли).

2.3. В случае большой общественной значимости

внутреннего оформления помещений (например, памятники архитектуры или крупные общественные здания) могут регламентироваться мероприятия по внутренней отделке интерьеров.

2.4. Инвестор (владелец) до подписания договора должен быть ознакомлен с объемом и стоимостью запланированных мероприятий и гарантировать их выполнение в установленные сроки. При этом превышение стоимости строительных работ и отделки зданий по сравнению с новым строительством на свободных территориях должно компенсироваться из средств фонда реконструкции (ГВЖФ). Невыполнение или ненадлежащее выполнение этих мероприятий ведут к расторжению договора администрации города с собственником.

2.5. После подписания договора инвестор на весь период проектных и строительных работ несет ответственность за сохранность здания.

3. Что должен сделать город при реконструкции кварталов ветхого жилья:

3.1. На основании предварительных изысканий и эскизного проекта, обследования надземной и подземной частей здания, инвентаризации подземных коммуникаций оценить объем и стоимость работ, подлежащих финансированию из ГВЖФ и бюджета. К ним относятся:

- предварительные изыскания и эскизный проект;
- проектирование и строительство подземных инженерных коммуникаций;
- проектирование и строительство улиц, площадей, скверов;
- снос ветхих строений и подготовка площадки под строительство;
- вывод вредных и несвойственных для центральной части города предприятий;
- проектирование и строительство общественных зданий, финансируемых из бюджета (школы, детсады, сооружения общественного транспорта, например, метро и т.п.), образцовые и опытно-экспериментальные объекты, например, водонепроницаемый подвал жилого дома в квартале 75.

3.2. Оказывая косвенную и прямую финансовую поддержку частным инвесторам и проектно-строительным фирмам, создать привлекательные условия для участия в программе реконструкции кварталов ветхого жилья:

- льготные кредиты и налогообложение для строительства частных домов (квартир) в историческом центре, инициировать переселение



- активного населения из районов-спален в центр;
- лизинг иностранного оборудования и передовых технологий (укрепление и гидроизоляция фундаментов, очистка и укрепление старых стен из кирпича, изготовление архитектурных деталей и т.п.);
- гарантированные бюджетные заказы строительным фирмам, применяющим современные строительные технологии и закупающим импортное оборудование для реконструкции зданий;

3.3. Организовать и финансировать демонстрационные программы реконструкции отдельных зданий и целых кварталов с привлечением лучших отечественных и зарубежных фирм, которые должны укрепить доверие граждан к государственной программе реконструкции кварталов ветхого жилья и послужить примером для деятельности частных инвесторов.

3.4. Оказать государственную поддержку инвестиционным фондам, финансирующим строительство в центре.

Главная цель: мультипликация государственных капитальных вложений (инвестиций) в 5-6 раз.

4. Идеология сохранения и обновления исторического центра должна опираться на рамочное планирование.

4.1. Градостроительный план развития исторической части города в роли гибкой, не связанной жесткими правовыми рамками концепции должен представлять основные идеи для долгосрочного сохранения и обновления исторического ядра города.

Определение места в системе коммунального планирования: градостроительный план развития содержит предложения администрации города об инвестиционном и градостроительном развитии.

Он объединяет и координирует все до сих пор проведенные и еще только запланированные мероприятия (проекты, отводы, снос, реконструкция и строительство) для отдельных участков исторической части.

Как промежуточная ступень между планом функционального использования генплана города и детальным проектом застройки с правовым закреплением границ участков план развития исторической части города должен раскрыть структурные (функциональные) и пространственные (архитектурные) взаимосвязи для части города.

Правовые последствия. Градостроительный план развития исторической части города - это неформальный планировочный инструмент в смысле рабочего плана, который не связан с правовым закреплением границ и вида использования участков. В то же время, цели и положения этого документа обязательны для всех уровней администрации города и должны учитываться в процессе планирования и управления развитием исторической части города.

План развития исторической части города представляет основу для договоров с инвесторами, отчуждения земельных участков, изменения границ участков, проведения сноса и строительных мероприятий, а также для участия общественности в планировании развития исторической части города.

4.2. Организационные формы реализации мероприятий по сохранению и обновлению застройки исторического центра:

- частная фирма – управляющий (девелопер) по реализации комплексной программы реконструкции квартала или группы кварталов на контрактной основе с администрацией города;
- агентство развития территорий, представляющее интересы собственников, инвесторов и города при реконструкции конкретных территорий. Эта организационная форма сейчас активно развивается в Санкт-Петербурге;
- международная строительная выставка, пропагандирующая современные технологии в области реконструкции исторической застройки, градостроительные конкурсы, организационные модели и модели финансирования по аналогии с ИВА в Берлине.

ЛИТЕРАТУРА

1. Новиков Н., Пеш Ф. Словарь специальных понятий в области архитектуры, градостроительного права реконструкции города (на нем. и рус. языках). Министерство по развитию городов и транспорта Земли Северный Рейн-Вестфалия, ФРГ, 1993. - 99 с.
2. Новиков Н. Новые пешеходные зоны на территории "Казанского посада". В сб. статей и сообщений научно-практической конференции, Казань: Мастер Лайн, 2002.