

# МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К СОХРАНЕНИЮ И РАЗВИТИЮ СРЕДЫ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (на примере г. Самары)

**Т.В. ВАВИЛОНСКАЯ**, доктор архитектуры, доцент, заведующая кафедрой  
реконструкции и реставрации архитектурного наследия

ФГБОУ ВО «Самарский государственный технический университет», г. Самара (Российская Федерация)

*Аннотация.* В данной статье объясняются причины изменений числа исторических поселений России и изложены результаты выполненной научно-исследовательской работы, целью которой было обоснование включения в перечень исторических поселений части населенного пункта городского округа Самара. Изложены методологические подходы к установлению границ исторического поселения, оптимизации системы охранного зонирования, применению различных видов реконструкции исторической среды, определению инвестиционной привлекательности исторических кварталов в пределах зон регулирования застройки. Намечены мероприятия, запланированные в рамках реализации Программы реновации исторического центра Самары.

*Ключевые слова:* историческое поселение, регулирование застройки, инвестиционная привлекательность, программа реновации

Становление дела охраны в Самаре происходит намного позже, чем в других городах России. Длительное время на протяжении советского периода историческая среда города недооценивалась. Так, в 1948 г. в числе исторических городов России Самара отсутствовала, на тот момент подлежало охране наследие всего 10 городов России (Москва, Санкт-Петербург, Смоленск, Ярославль, Суздаль, Владимир, Ростов, Новгород, Псков, Дербент). В обзоры по историческим городам в 1980-е гг. Самара также не попадает [1]. В утвержденном в январе 1990 г. новом списке насчитывается уже 530 городов, поселков и сельских населенных мест [2]. В 1993 г. в этом списке оказывается Самара. Однако в 2010 г. согласно Приказу Министерства культуры и Министерства регионального развития РФ №18/339 «Об утверждении перечня исторических городов» в списках исторических городов и сельских населенных пунктов осталось по всей России всего 41 поселение. Это было вызвано необходимостью согласования документации территориального планирования для исторических поселений с федеральным органом охраны наследия, что серьезно оттягивало сроки её утверждения, жестко регламентируемые государством. На текущий момент в списках исторических городов Самара отсутствует.

Осознание ценности исторической среды происходит по мере её «старения», развития культуры и интеллектуализации населения, поскольку «среда... есть в значительной степени продукт образной оценки действительности...» [3, с.177]. В 2017 г. начинается движение по возвращению Самаре статуса исторического поселения – на базе кафедры реконструкции и реставрации Самарского государственного технического университета выполнена научно-исследовательская работа (историко-культурные и градостроительные исследования) в целях обоснования включения в перечень исторических поселений части населенного пункта городского округа Самара. Авторский коллектив: н. рук. – док. арх., проф. Вавилонская Т.В.; док. арх., проф., член-корр. РААСН Ахмедова Е.А.; проф. Ю.М.Корякин; к.т.н., доц. Шувалов М.В.; д.т.н., проф. Дидковская О.В.; асс. Ю.Л.Бугаева и др.). Заказчиком работы выступало Управление государственной охраны объектов культурного наследия Самарской области [4].



*Вавилонская  
Татьяна  
Владимировна*

Результаты исследования показали, что границы исторической среды не тождественны границам исторического поселения. Принципы установления границ исторического поселения описаны Э.А. Шевченко [5, с.26-27]. В работе выдвинута и обоснована концепция установления границ Самары как исторического поселения регионального значения. Предполагается зафиксировать на опорном плане две границы (рис. 1):

1) границу целостной исторической среды как особо охраняемого объекта – от ул. Красноармейской до «Стрелки» рек Волги и Самары;

2) границу территории исторического поселения в пределах официально установленной в 1994 г. исторической зоны Самары (от Стрелки до ул. Полевой, от берега Волги до ул. Агибалова), включая примыкающую к ней застройку советского периода и часть Засамарской слободы.

Данное решение позволяет зафиксировать границы тех территорий, в пределах которых сохранение наследия является приоритетной задачей, и те территории, где объективно будут преобладать процессы обновления.

В результате комплексного анализа был выявлен и систематизирован в табличных формах предмет охраны исторического поселения, сделан акцент на

тех морфотипах застройки, которым в настоящее время угрожает опасность исчезновения. К таким морфотипам отнесена деревянная, смешанная и образцовая застройка Самары.

Дан критический анализ существующей системы охранного зонирования в Самаре, сделано предложение по оптимизации системы охранного зонирования по следующим направлениям (рис. 2):

– установление режима достопримечательных мест для территории обеих самарских крепостей «Самарского городка» 1586 г. и «Земляного замка» 1706 г.;

– установление границ территорий исторических и современных градостроительных ансамблей, режим сохранения которых распространяется на участки исторических улиц, исторические и советские площади, комплексы различного функционального назначения;

– сохранение границ территорий памятников, установленных и утвержденных относительно отдельных объектов культурного наследия (зоны охраны, установленные относительно отдельных объектов, признаны утратившими силу);

– уточнение границ охранных зон памятников, исключение их наложения, приведение их к состоянию объединенных охранных зон исторического поселения;

– установление новых объединенных зон регулирования застройки:

1) зон строгого регулирования застройки и хозяйственной деятельности, обусловленных градостроительной историей поселения: «Дорегулярная Самара» с ценным археологическим культурным слоем, «Уездная Самара», «Губернская Самара»;

2) зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Ближний пригород», «Дальний рабочий пригород»;

– выделение внутри зон регулирования застройки подзон (А, Б, В, Г), отражающих неоднородность среды и различающихся перечисленными видами реконструкции исторической среды;

– между зонами строгого регулирования и регулирования застройки установление буферной зоны целостной исторической среды;

– фиксация зон охраняемого природного ландшафта стрелки рек Волги и Самары, волжского и самарского склонов, а также зоны охраняемых исторических зеленых насаждений.

В остальном принципиальные подходы к организации охраны культурного наследия было принято сохранить прежними.

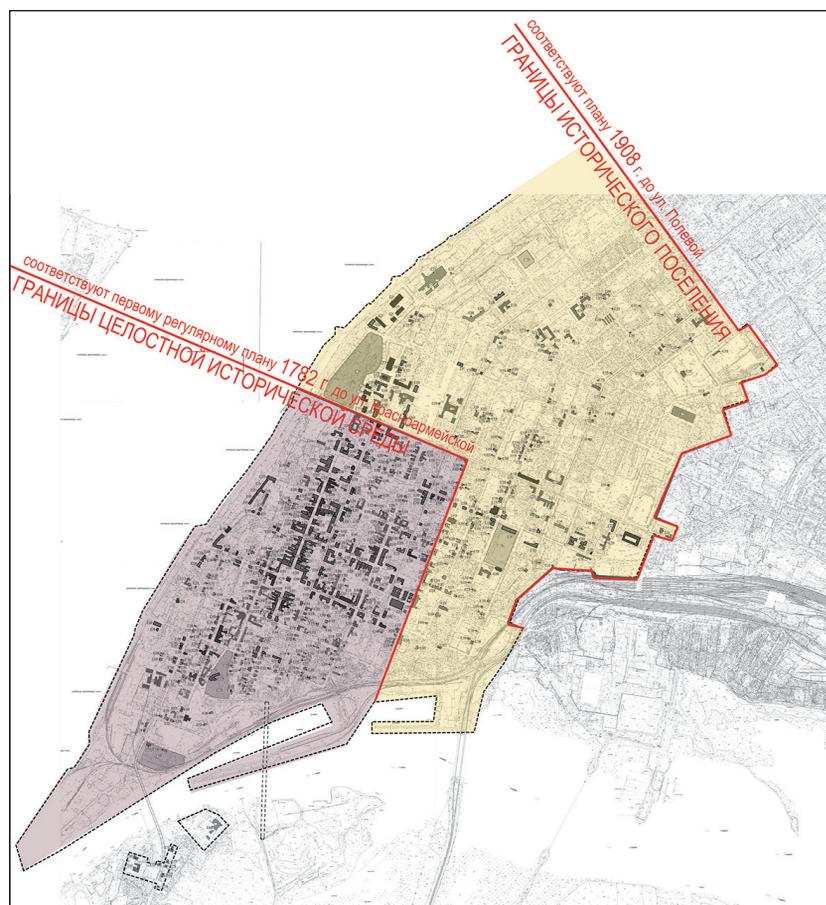


Рис. 1. Границы Самары по первому регулярному плану 1782 г. и по плану 1908-1909 гг.

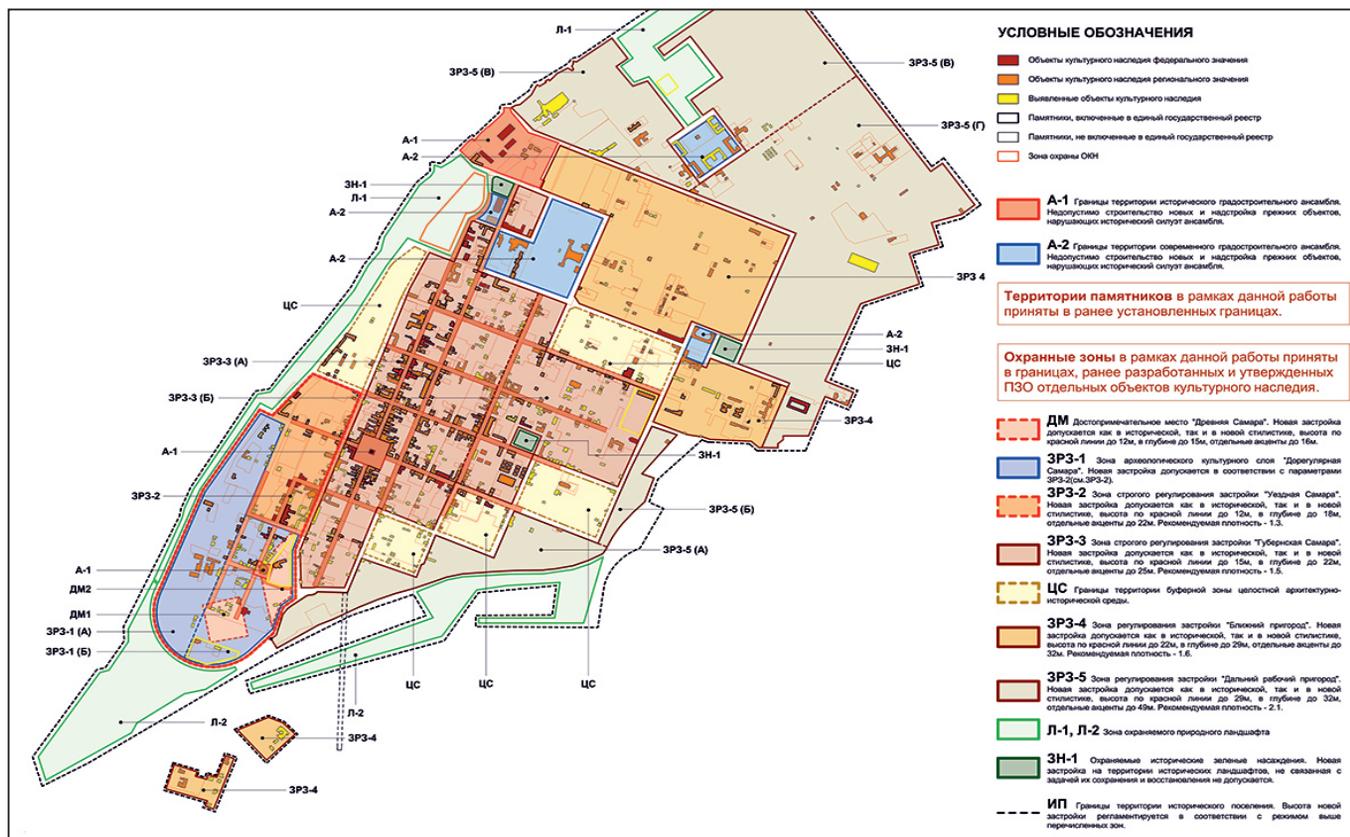


Рис. 2. Сводный чертеж к обоснованию установления границ территорий, зон охраны, достопримечательных мест исторического поселения, особых режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных территорий

На основе изученного международного опыта и действующих строительных норм для каждой из выделенных зон и подзон регулирования застройки рекомендованы к применению следующие виды реконструкции исторической среды:

1) регенерация (сохранение и восстановление исторической среды с применением альбома типовых архитектурных решений) может быть рекомендована в границах достопримечательных мест и зон строгого регулирования застройки «Дорегулярная Самара», «Уездная Самара», «Губернская Самара» (сохранность исторической среды  $C \geq 25\%$ );

2) ограниченные преобразования (сохранение градостроительных качеств исторической среды и её развитие на основании топологических приемов) может быть осуществлено в пределах «Ближнего пригорода» (сохранность исторической среды  $C = 25-50\%$ );

3) активные преобразования (изменения градостроительных качеств исторической среды с частичным их сохранением во фрагментах, фиксирующих «память места») приемлемы для территории «Дальнего пригорода» (сохранность исторической среды  $C \leq 50\%$ );

4) ландшафтная реконструкция среды (усовершенствование функционирования архитектурно-ландшафтного объекта).

Выполнен Сводный чертеж к обоснованию установления границ территорий, зон охраны объектов культурного наследия, достопримечательных мест, особых режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных территорий (рис. 2). На чертеже нанесены границы всех зон охраны, обозначены регламенты по каждой из зон, рекомендуемая этажность в этажах и метрах по красной линии квартала, внутри квартала и при формировании новых акцентов в среде. Обозначены существующая плотность и рекомендуемые ограничения по коэффициенту плотности застройки. В зоне «Дальнего рабочего пригорода» коэффициент плотности застройки выходит на показатели, предписанные СП 42.13330.2016 для условий реконструкции, на остальной территории он существенно ниже и определяется средним показателем плотности застройки в границах рассматриваемой зоны.

Анализ социально-бытового обслуживания, инженерной, транспортной, пешеходной и велотранспортной инфраструктур в пределах исторического центра города позволил наметить ряд реконструктивных мероприятий по устойчивому развитию Самары как исторического поселения.

Для того чтобы проиллюстрировать инвестиционную привлекательность исторических кварталов в пределах каждой из зон регулирования застройки был выделен ряд эталонных кварталов:

– для зоны археологического культурного слоя ЗРЗ 1(А) кварталы № 5, № 19; ЗРЗ-1 (Б) – кварталы № 2, № 7;

– для зоны строгого регулирования застройки «Уездная Самара» ЗРЗ-2 – кварталы № 17, № 43;

– для зоны строгого регулирования застройки «Губернская Самара» ЗРЗ-3 (А) кварталы № 15, № 49; ЗРЗ-3 (Б) – кварталы № 53, № 54;

– для буферной зоны ЦС – кварталы № 78, № 69;

– для зоны регулирования застройки «Ближний пригород» – кварталы №83, №99;

– для зоны регулирования застройки ЗРЗ-5 (Б) – кварталы № 56, № 57; ЗРЗ-5 (В) – кварталы № 118, № 131; ЗРЗ-5 (Г) – кварталы № 138, № 121.

Для каждого квартала обозначены все планировочные ограничения, выявлены территориальные резервы, даны общие характеристики по зоне охраны. Отмечены на карте и дана полная параметрическая характеристика жилых и нежилых зданий по данным официального сайта ЖКХ. По каждому из них определены:

– объекты культурного наследия (ОКН), подлежащие реставрации;

– здания и сооружения (не ОКН), подлежащие реконструкции;

– постройки, подлежащие сносу и отселению.

Согласно Приложению 2 установлены объемы нового строительства (доходная часть). Собранные данные переданы для экономического расчета по каждому из эталонных кварталов. Выбор эталонных кварталов позволил определить ориентировочный инвестиционный потенциал кварталов, расположенных в разных зонах охраны. Расчеты показали, что норма доходности колеблется в пределах от -28% до -89% по разным кварталам. Таким образом, полноценное развитие территорий исторического центра с учетом вложений в реконструкцию инженерной инфраструктуры и системы культурно-бытового обслуживания только из средств частного инвестора при заданных по условиям охраны культурного наследия параметрах застройки является не рентабельным и требует бюджетного софинансирования.

Полученные результаты исследования были использованы при составлении предложений по разделам мероприятий Программы реновации исторического центра Самары на период до 2030 г., конечной целью которой должно стать устойчивое развитие исторического поселения. Программа реновации исторического поселения направлена на принятие срочных мер по регулированию градостроительной деятельности в историческом центре.

Предложения по организации управления Программой реновации исторического центра Самары включают создание следующих объединений, занимающихся разными аспектами проблемы сохранения наследия:

– создание Фонда опеки культурного наследия для обеспечения финансирования и софинансирования реставрационных работ на памятниках, являющихся многоквартирными жилыми домами, и поддержания их в надлежащем состоянии;

– создание Поволжского центра реставрации на базе Самарского государственного технического университета (далее СамГТУ) по инициативе Министерства культуры РФ для выполнения сложных научно-реставрационных задач, в т.ч. по восстановлению деталей и материалов памятников, используя лабораторный фонд вуза;

– разработка Программы культурно-просветительской деятельности в сфере сохранения наследия, в т.ч. подготовка иллюстрированных изданий и создание информационной среды, раскрывающих потенциал исторического поселения, для целей интеллектуализации населения и формирования ментальных представлений о ценности исторической среды;

– реализация инновационных пилотных проектов для развития территорий исторического поселения с использованием передового опыта СамГТУ в проектировании быстровозводимых зданий на основе BIM-технологий.

#### Список литературы:

1. *Исторические города СССР: новое и старое / ЦНИИ теории и истории архитектуры; Авт. вступ. ст. Н.В. Баранов; Авт. аннотаций А.М. Журавлев, А.С. Щенков, Л.К. Игнатьева и др. – М.: Стройиздат, 1987. – 270 с.*
2. *Крогиус, В. Р. Исторические города России как феномен её культурного наследия / В.Р. Крогиус. – М.: Прогресс-Традиция, 2009. – 312 с.*
3. *Шевченко Э.А. Об исторических поселениях, недвижимых объектах наследия и градостроительных проблемах охраны / Э.А.Шевченко. – СПб.: Изд-во «Зодчий», 2017. – 367 с.*
4. *Научно-исследовательская работа (историко-культурные и градостроительные исследования) в целях обоснования установления границ территорий, зон охраны, объединенных зон охраны объектов культурного наследия, включая достопримечательные места, особых режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных территорий и зон, а также в целях обоснования включения в перечень исторических поселений регионального значения части населенного пункта городской округ Самара с установлением предмета охраны исторического поселения регионального значения, границ территории исторического поселения регионального значения, требований к градостроительным регламентам в указанных границах. Том.1. – Самара, 2017. – 421 с.*
5. *Методические рекомендации оценки историко-культурной ценности поселения. Применение критериев историко-культурной ценности поселения в оценке недвижимости, расположенной в границах исторического поселения/ под ред. Э.А.Шевченко. – СПб.: Зодчий, 2014. – 264 с.*