

УДК 711.41(470.43)

## Т.В. ВАВИЛОНСКАЯ

кандидат архитектуры, профессор, заведующая кафедрой реконструкции и реставрации архитектурного наследия Самарский государственный архитектурно-строительный университет

## Н.В. ЧЕРПАК

аспирант кафедры реконструкции и реставрации архитектурного наследия Самарский государственный архитектурно-строительный университет

# КОНЦЕПЦИЯ ВЫСОТНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА САМАРЫ

A CONCEPT OF REGULATION BUILDING IN THE SAMARA CITY HISTORICAL CENTER

*Статья посвящена вопросам, касающимся методологии регламентации новой застройки в исторических центрах городов с регулярной квартальной планировкой. На примере Самары рассчитываются параметры допустимого вмешательства в историческую среду новой застройкой при сохранении сложившейся системы доминант, акцентов и иных титульных объектов города. Основное внимание авторы уделяют обоснованию предложенной методологии.*

**Ключевые слова:** доминанта, композиция города, высотный регламент, памятник архитектуры, сохранение наследия, ансамбль, квартал, периметральная застройка, панорама города, домовладение.

Охрана объектов архитектурного наследия – это не только реставрация, поддержание должного вида зданий и их территорий, но и визуальное сохранение исторических видов и панорам, что является одной из ключевых проблем в современных исторических центрах городов. Строительство высотных зданий не составляет особых сложностей в наше время и воспринимается приоритетной задачей градостроительства. Однако появление высотного или просто не масштабного здания в исторической среде может легко нарушить ансамбль исторической улицы и города в целом. В настоящее время во многих российских провинциальных городах процесс новой застройки исторических центров не всегда выглядит как системный и глубоко продуманный. Зачастую предпочтение отдается извлечению максимальной коммерческой выгоды из освоения тех или иных территорий, показатель общей площади становится базовым критерием качества архитектурного объекта. Регламенты, накладываемые проектами зон охраны объектов культурного наследия, согласно действующему законодательству, разрабатываемые на каждый объект культурного наследия, фрагментированы и не спо-

*Article focuses on issues related to the regulation of new development methodologies in the historical city center with the regular quarterly planning. On the example of Samara parameters are calculated allowable interference in the historical environment of the new buildings, while maintaining the existing system of dominance, accents, and other title of the city. The main attention is paid to the justification of the proposed methodology.*

**Keywords:** a dominant, a composition of the city, height regulations, the monument, preservation of heritage, ensemble, a quarter, perimeter building, the city view, a home ownership.

собствуют восприятию архитектурно-исторической среды в ее целостности и непрерывности.

Опыт Москвы и Санкт-Петербурга показывает, что вопросам стратегического планирования исторических территорий и высотной регламентации новой застройки уделяется особое внимание в столичных городах, где темпы обновления застройки намного выше в сравнении с российской провинцией. Документом, ограничивающим высотные параметры новой застройки, являются отраслевые схемы ландшафтно-композиционного анализа (схемы регенерации исторической среды), которые разрабатываются на основании регионального законодательства, а именно градостроительных кодексов Москвы и Санкт-Петербурга в целях детализации генеральных планов городов. Согласно отраслевой схеме пределом высотности застройки в Москве установлен порог в 75 м в границах МКАДа. Для каждого выделенного в Росреестре кадастрового земельного участка в отраслевой схеме указан предельный показатель высоты новой застройки.

Воспользоваться методикой, разработанной для столичного города в условиях крупного провин-

циального центра, каким является, например, Самара, не представляется возможным в силу ряда причин: 1) отсутствие узаконенных прав на подавляющее большинство земельных участков в границах исторического центра (исключение составляют земли, находящиеся под некоторыми из существующих строений, и земли, занятые коридорами коммуникаций), что не позволяет положить систему землевладения в основу дифференциации высотных регламентов; 2) регулярная планировка, которая в противовес ландшафтной московской структуре нивелирует восприятие архитектурно-исторической среды и ограничивает число визуальных точек, сводя бассейны видимости объекта в ряду застройки к единой схеме.

Исторический центр Самары по-своему уникальный. Наиболее характерными качествами композиционно-планировочной структуры Самары является регулярность и относительно спокойный ландшафт, террасами спускающийся в сторону рек Волги и Самары. Самара является одним из самых больших российских исторических регулярных городов, образованных в период "областной реформы" 1775-1785 гг. Узлы исторического города образованы перпендикулярными пересечениями улиц, высота доминант в этих узлах уже сложилась исторически и в среднем превышает фоновую застройку на один этаж, за счет башни или шпиля - на 1/3 высоты.

В основе концепции регулирования застройки Самары лежит модуль самарских исторических кварталов с размером 126 x 252 м и составляющих их

домовладений. Общая площадь регулярного самарского исторического квартала в среднем составляет 3,2 га. Опираясь на зарубежный опыт и специфику восприятия архитектурно-исторической среды, в структуре любого квартала различаются периметральная застройка, воспринимаемая со стороны улицы, и внутриквартальная застройка, образующая приватное пространство квартала. Периметральная застройка отличается своими архитектурно-эстетическими качествами, образована главными домами, реже жилыми флигелями, часто представляющими ценность как объекты культурного наследия. Внутриквартальная застройка носит служебный характер, сформирована надворными постройками хозяйственного назначения, в большинстве случаев требует санации и не представляет ценности. Такое деление на периметральные и внутриквартальные территории применимо и для территориальных резервов. Периметральная застройка исторических кварталов в среднем составляет 1,2 га от общей площади квартала.

Таким образом, в расчёт предлагается принять среднюю глубину периметральной застройки 18 м, что по занимаемой площади составляет чуть больше 1/3 среднего самарского квартала. *Периметральная* новая застройка должна быть подчинена ансамблям улиц. Около 2 га или почти 2/3 квартала в его центральной части занято часто малоэтажной ветхой застройкой, что представляет собой потенциальный резерв для нового строительства. Новое строитель-



Рис. 1. Фрагмент карты со знаковыми объектами, которые приняты в качестве опорных точек композиционного каркаса исторического центра города

ство может следовать исторически сложившимся правилам и подчиняться визуальным ограничениям – не нарушать исторические панорамы и виды города и иметь, тем самым, характер “скрытой реконструкции”.

Итак, в отсутствие сформированной системы землеустройства в центре Самары для регламентации высоты новой застройки в качестве планировочных ограничений предлагается принять за основу размеры исторических домовладений, различающиеся в зависимости от исторической морфологии застройки [1]. Высотность новой застройки по периметру кварталов может быть подчинена историческому ансамблю улицы, историческим доминантам, титульным объектам, городским акцентам, сложившейся панораме города с рек Волги и Самары. Опираясь на результаты визуального анализа, концепция допускает увеличение высоты застройки квартала к его средней линии. Новые здания внутри по высоте своей не должны доминировать с обзорных точек, формирующих вид на ансамбль исторических улиц.

Для обоснования концепции высотного регулирования застройки была составлена схема знаковых объектов, которые приняты в качестве опорных точек копозиционного каркаса исторического центра города (рис. 1). В число знаковых объектов отнесены титульные объекты (градоформирующие по своей роли в композиционном каркасе города). Затем схема доминант была наложена на существующую карту объектов культурного наследия (рис. 2).

На территории каждого из кварталов нанесены границы исторических домовладений, которые приняты в соответствии с материалами съемок г. Самары 1929-1932 гг. по заданию АПУ Куйбышевского горсовета, произведен геодезическим сектором АПУ (из архива авторов проекта) и с учетом сложившейся системы землепользования.

Деление исторического самарского квартала на участки, в границах каждого из которых в дальнейшем обозначен свой порог высотности новой застройки, произведено с учетом исторических домовладений и морфологии застройки (рис. 3). Территория исторического домовладения при наличии условного территориального резерва была поделена на 3 зоны высотных ограничений (рис. 4): 1) зона внешнего периметра квартала (составляет в глубину порядка 18 м) – исторический ансамбль застройки улиц, включающий памятники архитектуры и (или) территориальные резервы, где высота новой застройки определяется средней высотой существующих зданий ансамбля улицы; 2) первая внутренняя зона домовладения (“лакуна”) – обычно территория внутреннего двора, обеспечивающего в наиболее общем случае инсоляционные разрывы, попадающая в эту зону застройка подчинена и регламентируется условиями видимости относительно периметрального ансамбля улицы или отдельных знаковых объектов или памятников; 3) вторая внутренняя зона домовладения – внутриквартальная застройка, высота которой подчинена и регламентируется условиями



Рис. 2. Фрагмент карты объектов культурного наследия, совмещенной со знаковыми объектами, которые приняты в качестве опорных точек копозиционного каркаса исторического центра города



Рис. 3. Разбивка квартала на участки с учетом исторических домовладений и морфологии застройки



Рис. 4. Деление домовладений на высотные зоны с определением статуса высотного регламента

видимости относительно периметрального ансамбля или отдельных памятников.

Относительно каждой из выделенных высотных зон определен статус назначаемого регламента (рис. 4): 1) существующая высота объекта продиктована высотой существующего в границах зоны сохраняемого объекта культурного наследия; 2) проектируемая высота объекта (предельно допустимая) представляет собой порог высотности новой застройки и обусловлена результатами ландшафтно-композиционного анализа; 3) дисгармонирующая высота объекта соответствует высот-

ности имеющейся в границах высотной зоны застройки, существенно превышающей допустимые пороговые значения.

Градостроительная документация, разрабатываемая сообразно градостроительному кодексу, а также охранный документация (проекты зон охраны), согласно Положению о зонах охраны, разрабатывается в составе утверждаемой и обосновывающей частей.

Аналогичное деление на утверждаемую и обосновывающую части предусмотрено схемой высотного регулирования застройки исторического центра города Самары (рис. 5, 6, 7).



Рис. 5. Фрагмент утверждаемой части высотного регламента (высота приведена в метрах)



Рис. 6. Фрагмент обосновывающей части высотного регламента (маркировка сечений и видовые бассейны)

Обоснование высоты проектируемых зданий основывается на построении сечений, проходящих через максимально удаленную точку обзора объекта-памятника (титульный объект, доминанту или акцент), сам объект и зону нового строительства. Построение сечений, а также дополняющих их разверток и панорам дает представление о реальных соотношениях высот объектов-памятников, окружающей их существующей и новой планируемой застройки. Сечения позволяют учесть особенности

местности, разделяющих объекты расстояниях и соотношении их высот с учётом отметок рельефа. Все высоты в сечениях рассчитываются при помощи специального программного обеспечения (3D карта города). Кроме того, пороговые значения высот рассчитывают по формуле

$$H_{\text{зд}} = L_{\text{до зд}} / L_{\text{до пам}} (H_{\text{пам}} + H_1 - 1,6) - H_2 + 1,6,$$

где  $H_1$  и  $H_2$  - разница отметок уровня земли в точке наблюдения и соответственно у основания здания; 1,6 - принятая высота наблюдателя [2, 3].

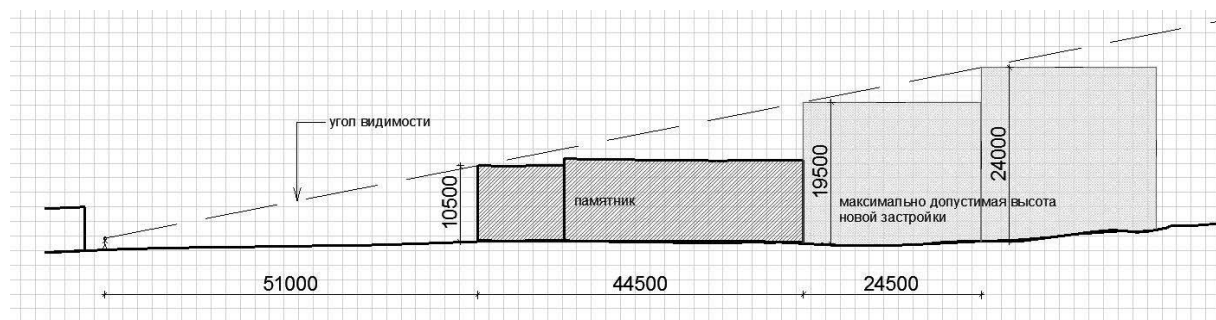


Рис. 7. Расчет допустимой высоты новой застройки

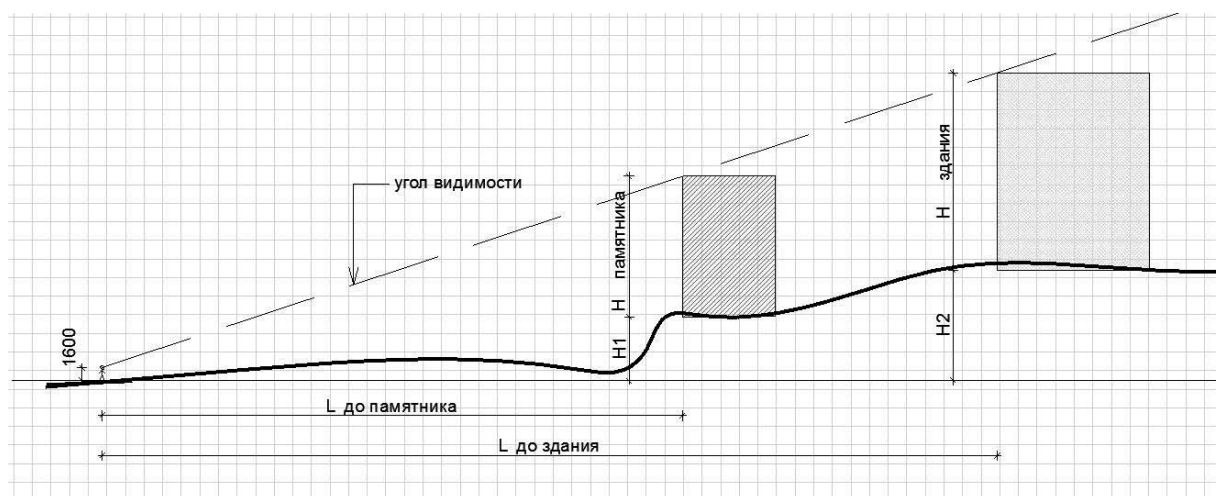


Рис. 8. Учет рельефа местности при расчете допустимой высоты новой застройки

В заключение следует отметить, что разработанная методология может найти применение в составе правил землепользования и застройки в части регламентации параметров нового строительства на территории исторической части городов с регулярной схемой планировки.

### Библиографический список

1. Архитектурное бюро «Остоженка». Кварталы домовладений: Регулярный город – Регулярный квартал – Регулярное домовладение [Текст] // Проект Россия. - 2010. - №57. – С. 110-119.
2. Методические рекомендации по исследованию историко-архитектурного наследия в городах Украинской ССР [Текст] / Киев НИТИ. – Киев, 1982. – 120 с.
3. Комплексная методика проверки сочетания новой и сложившейся застройки и ее применение в градостроительном проектировании [Текст]. - Таллин: Валгус, 1988. - 69 с.

© Вавилонская Т.В., Черпак Н.В., 2013