

Н. А. ОРЛОВА
Д. Н. ОРЛОВ
А. А. ГАРШИНА

РЕВИТАЛИЗАЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОГО КВАРТАЛА. ОПЫТ ПРИМЕНЕНИЯ КОНТЕКСТУАЛЬНОГО ПОДХОДА

REVITALIZATION OF THE HISTORICAL QUARTER.
EXPERIENCE IN APPLYING THE CONTEXTUAL APPROACH

Для самарской архитектуры нашего времени актуальность и приоритетность проблемы сохранения и развития исторического центра очевидны. Настоящее исследование находится на острие актуальной полемики по этому вопросу и дает свою версию решения проблем. Практическим значением исследования является новый артикулированный и визуализированный опыт реконструктивных действий в исторической среде. Предлагается методика градостроительного анализа участка с целью выявления резервов территории. Показаны приемы работы с архитектурной формой, необходимые для сохранения морфотипа старого города в условиях современного девелопмента. Сформулированы выводы и рекомендации на конкретном градостроительном материале.

Ключевые слова: реконструкция, реставрация, ревитализация, контекстуальный подход, историческая среда, морфотип

Исторический центр Самары в настоящее время характеризуется оттоком населения и снижением деловой активности. Значительная часть жилого фонда не приватизирована, земельные участки не размежеваны, не поставлены на кадастр, недвижимость принадлежит городу, население является квартиросъемщиком. В такой ситуации наблюдается затруднение по размещению предприятий малого бизнеса или инвестиции в жилую недвижимость. Эти территории не позволяют собирать достаточные налоговые поступления не только для развития, но и для поддержания минимального уровня благоустройства. Территории деградируют, хотя имеют потенциал туристической привлекательности и престижного района для жилья.

Существует противоречие между сложившимися практиками строительного бизнеса и осознаваемой обществом ценности исторической среды. Самарские девелоперы предпочитают воспроизводить привычный еще с советских времен морфотип спального района, строя в историческом городе точечные высотки.

For the Samara architecture of our time, the urgency and priority of the problem of preserving and developing the historical center is obvious. This study is at the forefront of the current controversy on this issue and gives its own version of the solution to the problems. The practical significance of the research is a new articulated and visualized experience of reconstructive actions in the historical environment. The method of urban planning analysis of the site in order to identify the reserves of the territory is proposed. Methods of working with the architectural form necessary for preserving the morphotype of the old city in the conditions of modern development are shown. Conclusions and recommendations based on specific urban planning material are formulated.

Keywords: reconstruction, restoration, revitalization, contextual approach, historical environment, morphotype

Историческая часть города Самары сформирована в основном во второй половине XIX – начале XX в. Это типичный российский провинциальный город с регулярными кварталами, периметральной или усадебной застройкой. Усадебная застройка представлена в основном деревянными жилыми домами, расположенными по красной линии, с садами и хозяйственными постройками в глубине двора. Периметральные кварталы образованы каменными или деревянно-каменными домами с дворами различной конфигурации – от усадебных до дворов-колодцев. В процессе освоения усадебная парцелляция постепенно уплотнялась, хозяйственные постройки постепенно заменялись капитальными строениями. Процесс уплотнения продолжался вплоть до 1917 г. Первые этажи в значительной степени были заняты общественными функциями. Для такого планировочного морфотипа с целью его сохранения и воспроизводства следует придерживаться застройки зданиями средней и малой этажности. Формируемая таким образом

городская среда стимулирует возникновение большого количества предприятий малого бизнеса, работающих в области торговли, услуг и общественного питания. Низкая стоимость входа в такой бизнес, возможность узкого таргетирования, высокая конкурентность и сменяемость способствуют развитию разнообразного спектра предложений, привлекающих как жителей города, так и туристов. Возникает именно то явление, которое принято называть «центром исторического города».

Тип застройки старой Самары в целом соответствует современным представлениям о постиндустриальном городе, за исключением значительного физического износа и недостаточно развитых инфраструктуры и уровня благоустройства. То есть можно говорить о чрезвычайно высоком потенциале старой Самары, обеспеченном растущим капиталом исторической подлинности. Историческая среда Самары определяет особенность и уникальность нашего города. На этой территории располагается большое количество памятников архитектуры и ценной фоновой застройки. Особой ценностью исторической среды Самары является сохранившаяся квартальная сетка, а также в значительной степени определяемая, несмотря на все перипетии с формами собственности, система парцелляции исторических кварталов. Таким образом, исторический центр Самары ценен не только отдельными памятниками архитектуры, но и сохранившейся целостной средой.

Помимо культурной ценности, исторический центр города – это потенциально самый востребованный район с экономической точки зрения. Ревитализация данных территорий безусловно увеличит привлекательность района как объекта для инвестирования, более эффективного, чем застройка городской периферии.

Определение наиболее эффективных и корректных с точки зрения сохранения и воспроизводства исторической среды методов и приемов ревитализации является чрезвычайно актуальной задачей как для архитектуры и урбанистики, так и в целом для всех институтов управления городом.

К настоящему моменту в мировой практике накопился достаточный опыт проектов, в том числе реализованных, по возвращению к жизни районов исторической застройки. Широко распространена практика продажи или аренды исторических зданий за символическую стоимость. Как пример можно привести томский проект «Дом за рубль» [1]. Другим примером с более комплексным подходом можно считать проект «Иркутская слобода». Несколько городских кварталов были восстановлены

и превращены в активно используемое городское пространство. Но в данном проекте не был соблюден баланс между коммерческой эффективностью и средовой корректностью решений. Была утрачена средовая градостроительная аутентичность застройки [2]. В этом смысле полной противоположностью иркутским кварталам выглядит нереализованный проект реконструкции 79 квартала в Самаре, который был задуман в качестве пилотного применения методики бесконфликтной реновации. Основанием для принятия решений в этом проекте в первую очередь были этические ценности – сохранение сложившихся сообществ, изучение и развитие локальных феноменов, попытка тонкого, легитимного вмешательства в существующую жизнь территории [3]. Другой широко освещавшийся проект развития исторической Самары – «5 Кварталов» [4]. В отличие от проекта 79 квартала он был основан не на этике и феноменологии, а на бизнес-планировании. При сходных целях по сохранению морфотипа старой Самары и его ревитализации эти проекты использовали разные инструменты, разные целеполагания и аксиологию. По стечению обстоятельств, а может быть и закономерно, оба проекта не были реализованы. В настоящее время в Самаре находится в активной стадии следующий проект, в какой-то степени преемник двух предыдущих. Это проект по надделению части города Самары статусом Исторического поселения. Особенностью данного проекта должен стать регламент, регулирующий вероятное развитие исторической застройки, стимулирующий ее к сохранению и воспроизводству морфотипа.

Существенным новшеством в подходах к проектированию городской среды стало активное внедрение опыта зарубежной урбанистики. Благодаря популизаторской деятельности Московского КБ «Стрелка», «Высшей школы урбанистики» и ряда других организаций-культуртрегеров были переведены и изданы работы по архитектуре и урбанистике, включая классические труды Джейн Джекобс, Анри Лефевра, Вукана Вучека, Альдо Росси и других современных авторов. «Новый урбанизм» стал заметным явлением как в российском архитектурном образовании, так и в практике ряда городов, особенно в Москве и Казани. Пока это влияние наиболее очевидно в проектировании общественных пространств и городском благоустройстве. Проекты по реновации существующей застройки пока затронуты этим влиянием только на уровне риторики и концептуального осознания задач и методов их решения.

Специфика нового подхода заключается в переносе акцента с архитектурной формы на

функциональное содержание. Городская среда рассматривается как совокупность пространственно локализованных активностей. Проектирование все чаще трактуется как программирование среды. Значительная часть каждого проекта посвящается социально-экономическому блоку вопросов с акцентом на фиксацию и изучение уже сложившихся социальных связей и их развитие. При этом сохранение исторического наследия перестает быть только эстетической проблемой. Архитектурная форма проходит своего рода «валоризацию» и «капитализацию». Таким образом, ранее не формализуемая и не измеримая категория «историческая ценность», относящаяся к области эстетики и этики, конвертируется в область экономическую, транслируется в язык, понятный управленцам и инвесторам. Гораздо проще объяснить необходимость сохранения покосившихся домиков, указав вероятный экономический эффект от повышения туристической привлекательности и роста арендной платы, чем взывая к совести, патриотизму и чувству прекрасного. Конечно, при этом чрезвычайно важно, чтобы и чувство прекрасного, и совесть сохранялись у проектировщиков, и экономическая обусловленная риторика их не вытеснила.

Необходимо сформулировать основные принципы работы с исторической застройкой. Они могут оказаться взаимно противоречащими и даже, на первый взгляд, взаимоисключающими. Но, по всей видимости, решение задачи находится именно в секторе, который удовлетворяет всем требованиям, каким бы узким ни оказался этот сектор. Перечислим эти требования:

1. Сохранение градостроительного морфотипа застройки – улично-дорожной сети, периметральность квартальной застройки, парцелляция, четкое деление на публичную улицу и приватные дворы.

2. Воспроизведение архитектурного морфотипа, включая масштаб, пропорциональный строй, ритмику, цветовые и фактурные характеристики.

3. Формирование стилистически новой застройки. При соблюдении п. 2 – отказ от цитирования, от имитации исторических стилей. Новая застройка не должна выглядеть исторической.

4. Первые этажи вдоль красных линий должны быть приспособлены для размещения общественных функций.

5. Пространство улицы должно формироваться с приоритетом пешеходного движения, но тем не менее проезжей.

6. Новая застройка должна максимально сохранять историческую. Критерием сохранности исторического здания, кроме статуса объек-

та культурного наследия (ОКН), должна быть степень фактического износа. Любые здания, пригодные для эксплуатации, должны быть сохранены и реконструированы – приспособлены к современному использованию. Сохранение массовой фоновой застройки, не обладающей статусами ОКН, необходимо для сохранения подлинности места.

Для проверки жизнеспособности предложенных параметров нами была проделана экспериментальная проектная работа. Квартал, относящийся по действующим правилам землепользования и застройки в основном к зоне Ж-3, — жилая застройка в зоне исторического центра (рис. 1, а). Мы взяли один из характерных городских кварталов без выдающихся памятников и с большим процентом утраченной исторической среды (рис. 1, б). Следуя заявленным выше принципам, в пределах эскизного архитектурного проекта было сформировано решение по уплотнению исторических кварталов и получены ориентировочные технико-экономические показатели, по которым можно судить о рентабельности такого проекта. Разумеется, пришлось вынести за скобки ключевой момент такого проекта – вопрос межевания и собственности. Мы предлагаем предположить, что в рамках многосторонней договоренности, компромиссов и компенсаций нам удалось согласовать позиции всех стейкхолдеров.

Рассматриваемая территория располагается в историческом центре Самары в Самарском районе и ограничена по периметру улицами Водников, Венцека, Алексея Толстого и Пионерской.

Первая застройка на участке появилась еще в период дорегулярной планировки. Нынешняя улица Водников была дорогой от Спасских ворот Самарской крепости к Волжской пристани. Дорога называлась Большой. С появлением регулярной планировки квартала между Большой дорогой, ставшей улицей Преображенской, и берегом Волги сохранили свою неправильную форму. Таким образом, улица стала началом регулярной сетки квартала. Каменная застройка появилась на рассматриваемой территории в первой четверти XIX в. Значительная часть исторической застройки в 21 квартале была утрачена еще в советское время, а в постсоветское разрушение исторической среды продолжилось (рис. 2).

Рассматриваемый квартал находится в 250 м от берега реки Волги и на перепаде Волжской террасы (рис. 1, в). Перепад по улицам Венцека и Пионерской – 10 и 14 м соответственно. Перепад внутри квартала резкий, оформлен подпорными стенами высотой до 2 м.

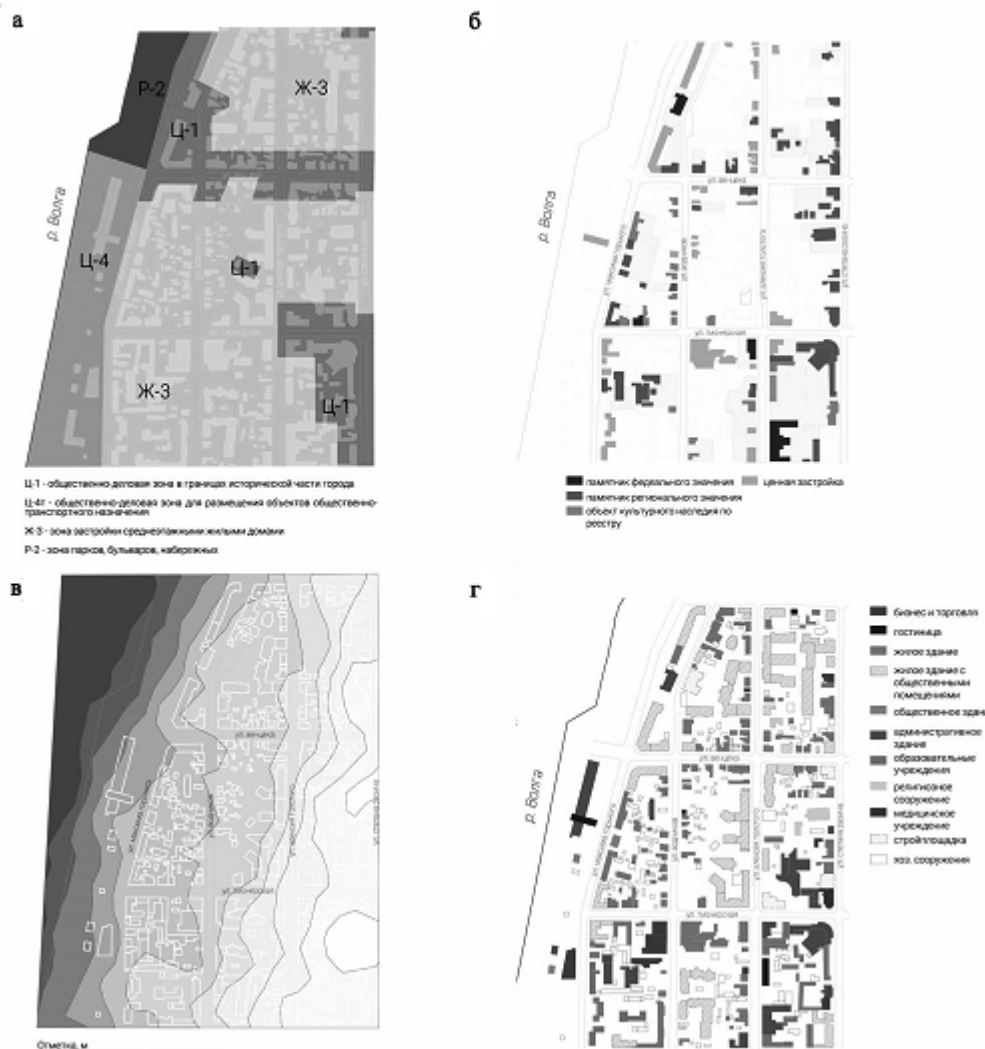


Рис. 1. Схема правового зонирования (а). Объекты культурного наследия и ценная фондовая застройка (б). Рельеф (в). Функциональный анализ территории (г)

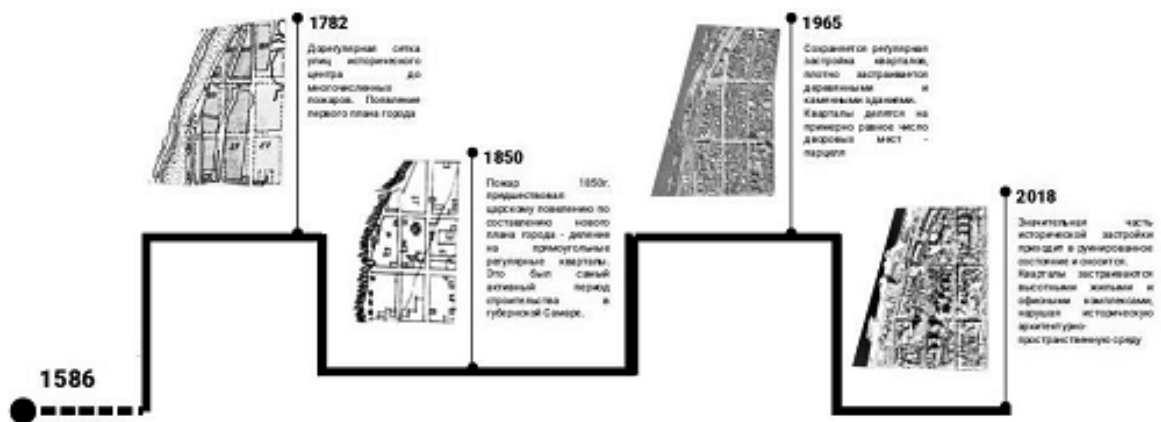


Рис. 2. Хронологическая диаграмма развития застройки квартала

На рассматриваемой территории в настоящее время функционирует 3 бизнес-центра, 3 гостиницы, 10 строительных компаний, 10 продуктовых магазинов, 4 парикмахерских / салонов красоты, 4 ТСЖ, 4 торговые фирмы, 3 стоматологические клиники, центр коррекции зрения, 2 частных детских сада, государственный детский сад, 4 кафе/рестораны, 3 туристических агентства, 3 частных образовательных учреждений (школа иностранных языков, кулинарная академия, школа моряков), 2 юридические компании, 2 частные медицинские клиники/кабинеты, пункт полиции, судоходная компания, прачечная, бизнес-центр, библиотека, транспортная компания, флористическая

мастерская, фотостудия, сырная лавка, танцевально-спортивная студия, квартирное бюро, охранный предприятие, детективное агентство, книжный дом, Речной вокзал г. Самары, культурный центр и медико-санитарная часть, ассоциация саморегулируемых организаций, мукомольный завод ООО «Саммук», производство продуктов мукомольной и крупяной промышленности, детская музыкальная школа №12, средняя общеобразовательная школа № 63, Самарский государственный социально-педагогический университет, Спортивно-образовательный комплекс (студия современного танца, Самарская школа Русской Культуры, центр развития рукопашного боя, Федерация руко-

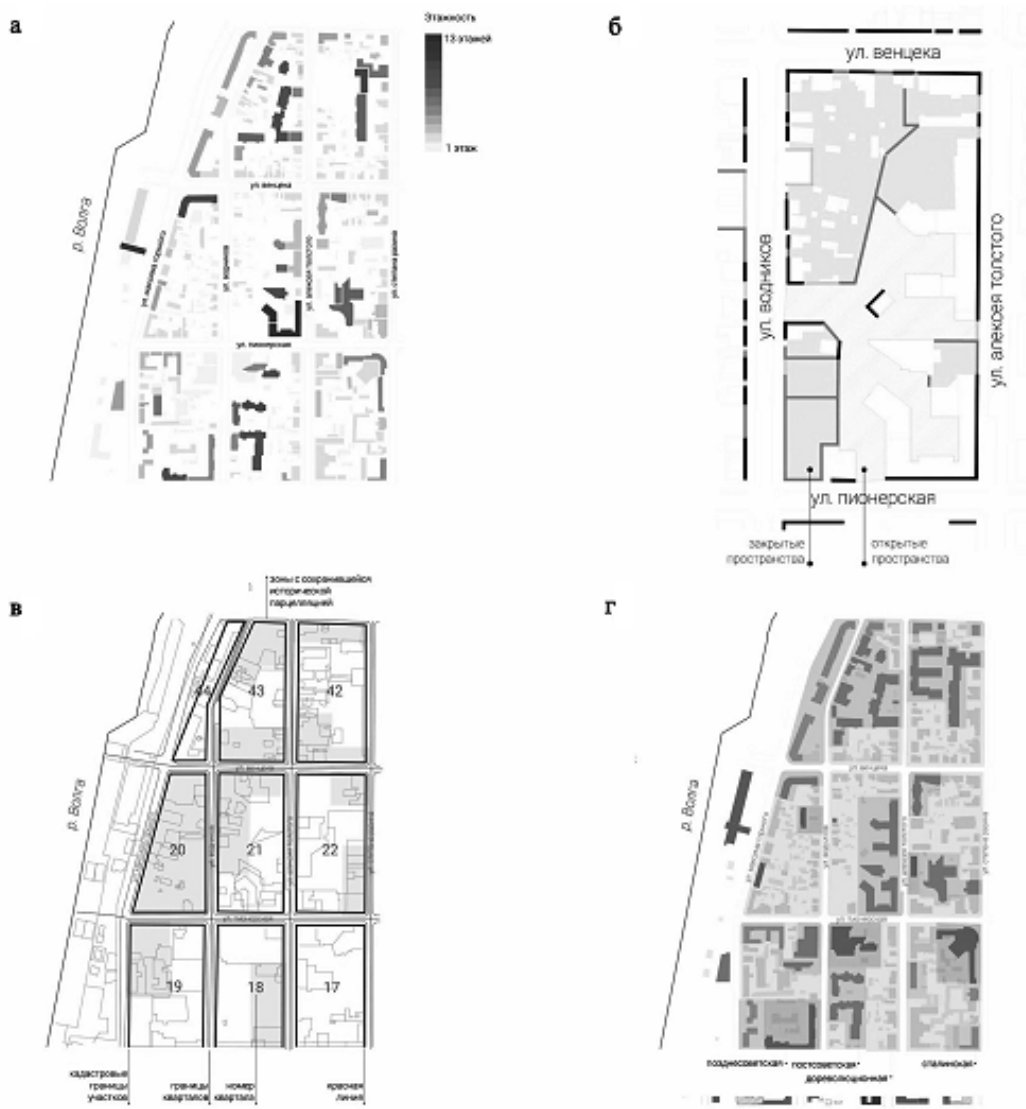


Рис. 3. Этажность (а). Открытость/закрытость дворовых территорий (б). Кадастровые границы участков (в). Периодизация застройки (г)

пашного боя Самарской области, школа боевых искусств, студия восточного танца), Учебно-методический центр по ГО и ЧС Самарской области, Самарское художественное училище им. К.С. Петрова-Водкина, Храм в честь Святого Вознесения Христова, православный храм, Самарская историческая Мечеть, мусульманская религиозная организация, клинический центр Федерального медико-биологического агентства России, Альфа-Вет, ветеринарная клиника, жилье от 1 до 13 этажей (рис. 4).

Предполагается новое строительство на площадке, расположенной на пересечении улиц Венцека и Пионерской, а также по адресу ул. Водников, 99 предполагается строительство

жилых домов. Ведется реставрация трех объектов культурного наследия (рис. 1, г).

Для застройки по улицам Водников и Венцека характерна малоэтажная (один-два этажа) застройка (рис. 3, а), неплотный фронт улицы (рис. 3, б), деление квартала на дворы-парцеллы (рис. 3, в). На этих улицах не наблюдается единой линии карниза в оформлении фасадов зданий. Противоположная сторона квартала по ул. Алексея Толстого характеризуется плотной 6–12-этажной современной жилой застройкой; историческая парцелляция и градостроительный морфотип – квартальная застройка, замкнутые дворы утрачены (рис. 3, г).

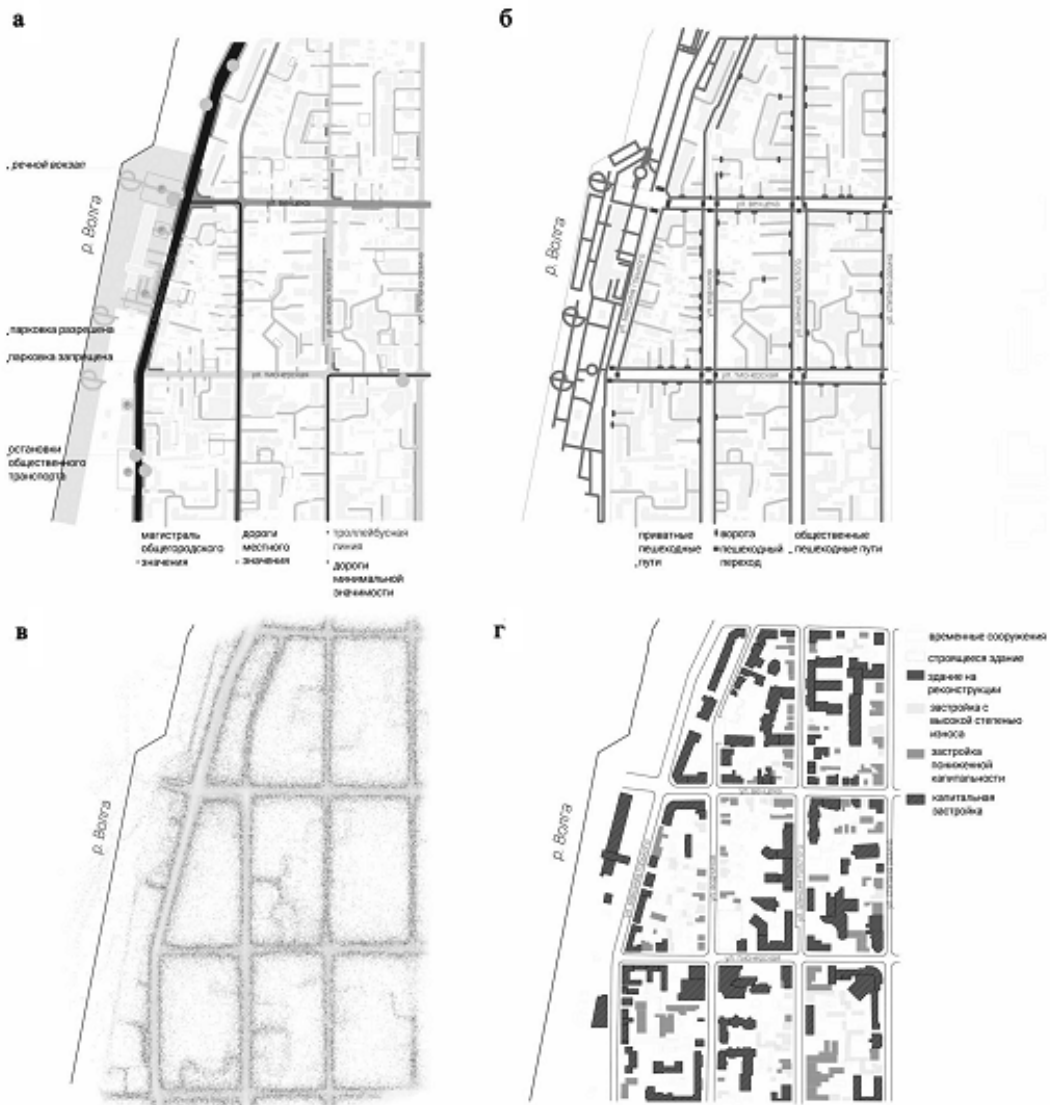


Рис. 4. Транспортная ситуация (а). Пешеходная ситуация (б). Пешеходный трафик (в). Капитальность/некапитальность зданий и степень их износа (г)

В качестве основной предпосылки успешности предпринятого проекта следует выделить географическое расположение 21 квартала. Он находится в непосредственной близости от наиболее насыщенных исторических улиц города, (улицы Ленинградская, Куйбышева, площади Революции и Чапаева, набережная реки Волги и Струковский Сад, Речной вокзал), что дает возможность включать рассматриваемый участок в большинство туристических пеших маршрутов. В то же время близость к р. Волге, разнообразным центрам обслуживания, удобная транспортная и пешеходная доступность (рис. 4, а–в), но при этом отсутствие шумных магистралей делают этот квартал чрезвычайно востребованным в качестве места проживания повышенной комфортности. Как видно, эти два потенциала взаимоисключающие. Размещение на участке большого количества жилья (рис. 5) не позволит использовать туристический потенциал этого места, равно как полная реализация туристического потенциала снизит востребованность жилья на этой территории. Разрешение конфликта стало одним из существенных элементов нашей проектной работы.

Как было сказано выше, в рамках эксперимента мы предположили, что нам удалось, создав гибкую систему взаимных компенсаций, разрешить противоречия между собственниками земельных участков и существующей недвижимостью. Конечно в реальном проектировании такое за скобки не вынесешь, и эта работа была бы основной и самой сложной частью проекта. Также мы не рассматриваем в контексте этой статьи решение по инженерным сетям, кото-

рое будет учтено в качестве условного удорожающего коэффициента при подсчете срока окупаемости проекта.

Сохранившаяся историческая часть квартала обладает пространственными резервами. Это пустующие участки и участки, занятые временными некапитальными сооружениями. Часть квартала, не затронутая современным строительством, составляет 2,33 га (общая площадь квартала 3,85 га).

Определив визуальную степень износа существующей застройки (рис. 4, г) и ее градостроительные ценности, мы сформировали границы потенциальной новой застройки и возможные объекты для расширения и реконструкции (рис. 6). Для определения возможной этажности объектов был применен метод композиционной согласованности [5] или, говоря иначе, контекстуальный подход. Он был применен в максимально жестком режиме, без использования более лояльных ограничений действующего ПЗЗ, т. е. на каждом участке предлагалась застройка, композиционно идеально сочетающаяся с существующими зданиями (рис. 7).

Таким образом, с соблюдением действующих градостроительных нормативов и комплекса композиционно обусловленных самоограничений удалось разместить на рассматриваемом участке следующие объекты недвижимости: объекты нового строительства – 4870 м² жилых площадей, 2380 м² коммерческих площадей, в реконструированном фонде 3660 м² жилья, 2110 м² коммерческих площадей (рис. 8–10).

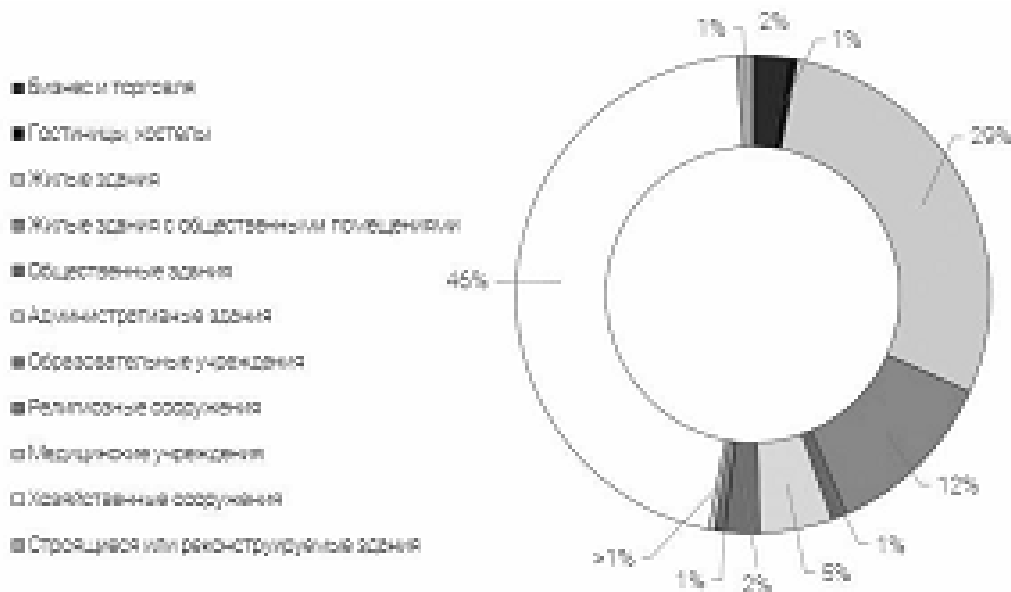


Рис. 5. Процентное соотношение объектов по функциям



Рис. 6. Опорный план



Рис. 7. Композиционный анализ проектируемой территории

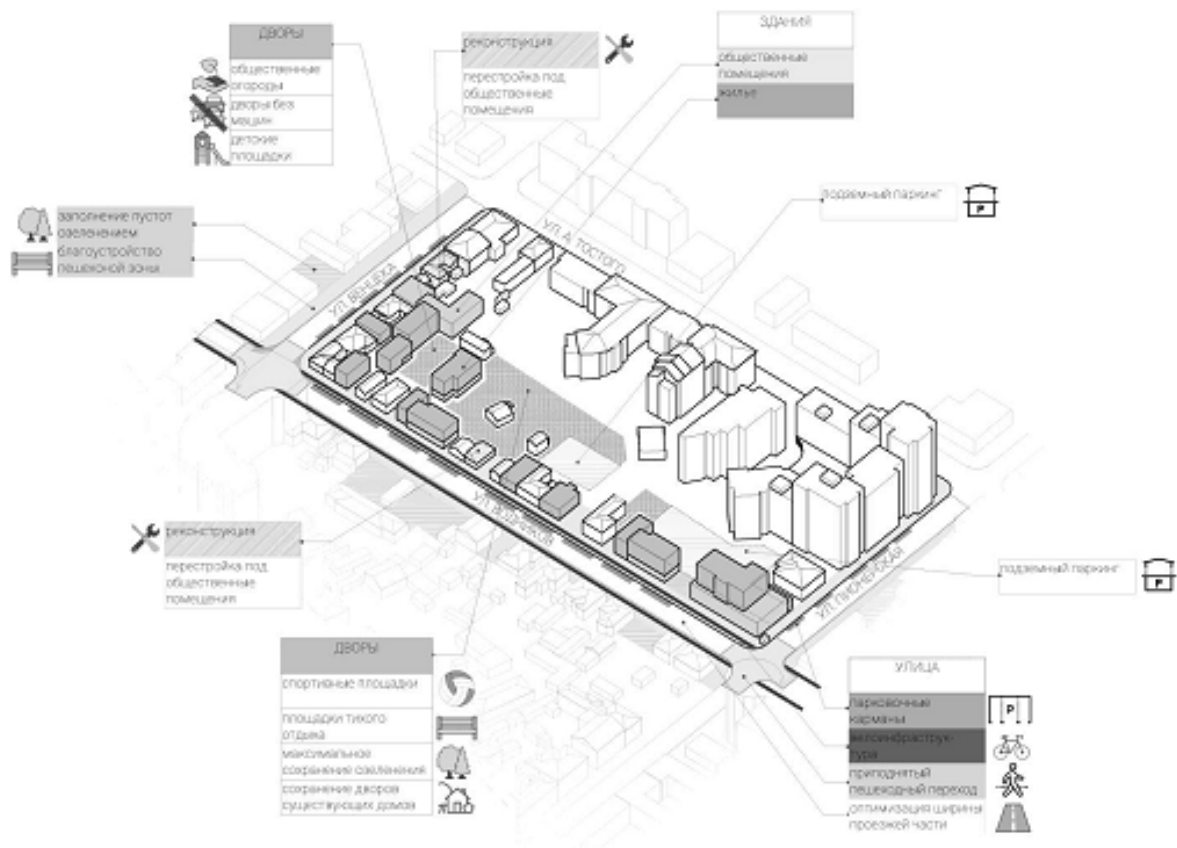


Рис. 8. Программа реновации рассматриваемой территории



Рис. 9. Фрагмент проектных предложений по реконструкции квартала № 21 в Самаре



Рис. 10. Генплан в границах ул. Венцека, Пионерской, Водников, А. Толстого в Самаре

Выводы. Исходя из технико-экономических показателей можно заключить, что в коммерческом плане в режиме прямой продажи подобное строительство будет значительно уступать по коммерческой выгоде существующей практике застройки высотными зданиями. В то же время в связи с невысокой степенью затрат проект будет окупаемым. Речь идет об упущенной выгоде, когда мы говорим, что высотное строительство выгоднее. Однако с учетом рынка коммерческих площадей можно говорить о снятии этой проблемы. Ориентировочный срок окупаемости такого проекта в качестве доходной недвижимости, т. е. источника ренты, оценивается нами в диапазоне 10–15 лет. Иными словами, по истечении этого срока данная недвижимость становится прибыльной. Причем такой проект не имеет горизонта завершения. Если при разовой продаже сумма доходов фиксирована и одномоментна, то доходная недвижимость будет приносить прибыль снова и снова. Препятствием для таких проектов безусловно является рискованность долгосрочных вложений в нашей стране. Это заставляет идти большинство дивелопментов на модель прямой продажи с коротким сроком окупаемости. В ситуации, когда очевидно, что такого рода проекты могли бы иметь ценность для города в целом, в том числе приносить не прямые доходы для третьих лиц, например туристических компаний, объектов торговли и услуг, возможна специальная договоренность по коопе-

рации выгоды приобретателей в этом проекте. Очевидная направленность такого рода проектов на устойчивое развитие территорий, сохранение и накопление общегородских ценностей и учет интересов будущих поколений говорят о необходимости государственной поддержки таких начинаний.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Томский муниципальный проект «Дом за рубль» [Электронный ресурс]. Томск: Официальный портал МО «ГОРОД ТОМСК». Режим доступа: <https://admin.tomsk.ru/pgs/c2j>, свободный (дата обращения: 10.05.2020).
2. Иркутск: город, спасший деревянную архитектуру [Электронный ресурс]. LIVEJOURNAL. Режим доступа: <https://varlamov.ru/3677834.html>, свободный (дата обращения: 10.05.2020)
3. Проект планировки квартала №79 в Самаре [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.robotarchitects.ru/projects/stadnikov/1312/>, свободный (дата обращения: 10.05.2020)
4. Пять кварталов Самары открыты для инвесторов [Электронный ресурс] – 63.ru Режим доступа: <https://rs63.ru/rs-invest/662257/>, свободный (дата обращения: 10.05.2020)
5. Орлов Д.Н., Орлова Н.А. Введение в контекстуальное проектирование. Метод композиционной согласованности при реконструкции и реставрации архитектурного наследия. Самара: Самар. гос. техн. ун-т, 2020. 140 с.

REFERENCES

1. *Tomskiy munitsipal'nyy proekt «Dom za rubl'»* (Tomsk municipal project «House for a ruble») Available at: <https://admin.tomsk.ru/pgs/c2j> (accessed 10 May 2020).

2. *Irkutsk: gorod, spasshiy derevyannuyu arkhitekturu* (Irkutsk: the city that saved wooden architecture) Available at: <https://varlamov.ru/3677834.html> (accessed 10 May 2020).

3. *Proekt planirovki kvartala №79 v Samare* (Project of planning of the quarter No. 79 in Samara) Available at: <http://www.robotarchitects.ru/projects/stadnikov/1312/> (accessed 10 May 2020).

4. *Pyat' kvartalov Samary otkryty dlya investorov* (Five blocks of Samara are open to investors) Available at: <https://rs63.ru/rs-invest/662257/> (accessed 10 May 2020).

5. Orlova N.A., Orlov D.N. *Vvedenie v kontekstual'noe proektirovanie. Metod kompozitsionnoy soglasovannosti pri rekonstruktsii i restavratsii arkhitekturnogo naslediya* [Introduction to contextual design. Method of compositional consistency in the reconstruction and restoration of architectural heritage]. Samara, Samara state technical University, 2020. 140p.

Об авторах:

ОРЛОВА Наталья Александровна

старший преподаватель кафедры реконструкции и реставрации архитектурного наследия Самарский государственный технический университет Академия строительства и архитектуры 443100, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 244 E-mail: pochto@yandex.ru

ORLOVA Natalia A.

Senior lecturer of the Reconstruction and restoration of architectural heritage Chair Samara State Technical University Institute of Architecture and Civil Engineering 443100, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 244 E-mail: pochto@yandex.ru

ОРЛОВ Дмитрий Николаевич

старший преподаватель кафедры реконструкции и реставрации архитектурного наследия Самарский государственный технический университет Академия строительства и архитектуры 443100, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 244 E-mail: pochto@yandex.ru

ORLOV Dmitry N.

Senior lecturer of the Reconstruction and restoration of architectural heritage Chaire Samara State Technical University Institute of Architecture and Civil Engineering 443100, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 244 E-mail: pochto@yandex.ru

ГАРШИНА Анастасия Александровна

бакалавр архитектуры, архитектор E-mail: gars.nastya@ya.ru

GARSHINA Anastasia A.

Bachelor of architecture E-mail: gars.nastya@ya.ru

Для цитирования: Орлова Н.А., Орлов Д.Н., Гаршина А.А. Ревитализация исторического квартала. Опыт применения контекстуального подхода // Градостроительство и архитектура. 2020. Т.10, № 4. С. 108–118. DOI: 10.17673/Vestnik.2020.04.14.

For citation: Orlova N.A., Orlov D.N., Garshina A.A. Revitalization of the Historical Quarter. Experience of the Contextual Approach Application. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Construction and Architecture], 2020, vol. 10, no. 4, Pp. 108–118. (in Russian) DOI: 10.17673/Vestnik.2020.04.14.