



Л. К. АЮКАСОВА
О. Н. ВОРОНЦОВА
Н. А. ЛЕКАРЕВА

ЗАКОНОМЕРНОСТИ ИСТОРИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ГОРОДА ОРЕНБУРГА

PATTERNS OF HISTORICAL DEVELOPMENT OF OBJECTS
OF THE MUNICIPAL COMPLEX OF THE CITY OF ORENBURG

Рассматриваются вопросы развития объектов коммунального комплекса и зон специального назначения, вопросы влияния исторических, политических, социальных, экономических изменений на расширение коммунальных функций и особенности их размещения в градостроительной структуре города Оренбурга. Дается анализ архивных графических материалов, выявляющий закономерности размещения объектов коммунального комплекса города по годам. Приводятся результаты анализа эволюции среды коммунального комплекса с выявлением их доли в общем балансе городских территорий.

Ключевые слова: историческое развитие, градостроительное планирование, планировочная структура, объекты коммунального комплекса, зоны специального назначения, баланс городских территорий

The article deals with the development of communal facilities and special purpose zones, the impact of historical, political, social, and economic changes on the expansion of communal functions and the specifics of their placement in the urban planning structure of the city of Orenburg. The analysis of archival graphic materials is given, revealing patterns of placement of objects of the municipal complex of the city by year. The results of the analysis of the evolution of the environment of the communal complex with the identification of their share in the overall balance of urban areas are presented.

Keywords: historical development, urban planning, planning structure, communal facilities, special purpose zones, balance of urban areas

Город Оренбург, являясь исторически сложившимся городом, органично вписался в общий процесс градостроительного развития Российского государства, пройдя все этапы преобразований, обусловленных влиянием глобальных историко-градостроительных тенденций. Политические, экономические и социальные факторы существенно повлияли на формирование городской планировочной структуры Оренбурга, вызвав значительные изменения в численности населения, функциональной организации пространства, а также в территориальных особенностях [1–3].

Немаловажная роль в развитии городской среды отводилась объектам коммунального

комплекса и зонам специального назначения. Иностранные специалисты, которые целенаправленно приглашались в Россию в XVIII в., стали основоположниками оптимального функционирования «городского хозяйства» как ключевой и неотъемлемой составляющей генерального плана города. Объекты «городского хозяйства» в данный период включали торговую инфраструктуру (гостиные дворы, рынки), озелененные общественные пространства (парки), коммунальные службы (водопровод, мостовые и уличное освещение).

В плане «образцового содержания» к XIX в. Оренбург считался логично сформированным и благоустроенным городом.

Логичность отразилась на строгой планировке города, четкой функциональной структуре, регулярной трассировке улиц, наличии рекреационных зон, благоустроенности и чистоте. По мере экономического роста, совершенствования транспортной структуры и повышения качества жизни населения, сфера городского хозяйства постепенно расширяется, интегрируя новые отрасли, направленные на комплексное обслуживание городской среды и поддержание комфортных условий жизни горожан.

Существенное изменение в планировочной структуре города наметилось к 1786 г. в связи со строительством железной дороги Оренбург – Самара. Это событие явилось основанием для роста промышленного производства, освоения новых территорий в западном и северном направлениях, увеличения численности населения. На генеральном плане города 1849 г. отмечены территории перспективного развития, в том числе жилой застройки, максимально приближенной к местам приложения труда [4–6].

Все территории, в том числе зоны специального назначения и объекты коммунального комплекса, распределялись четко по проработанным планам. Их функционирование строго контролировалось, но вплоть до 1922 г. в городе отсутствовала отдельная структура, занимающаяся коммунальным комплексом.

Оренбургский городской отдел коммунального хозяйства был утвержден 16 сентября 1922 г. заседанием городского Совета рабочих и красноармейских депутатов. В 1929 г. Городской отдел коммунального хозяйства был переведен под ведомство исполкома Оренбургского городского Совета народных депутатов.

В задачи городского отдела коммунального хозяйства входили следующие вопросы: контроль и инвентаризация жилищного фонда, регистрация домовладений, архитектура, содержание коммунального хозяйства, благоустройство территорий.

В 1936 г. обязанности отдела расширились в связи с появлением освещения на улицах города. Перечень задач расширился с включением ответственности за пожарный отдел, технические предприятия, троллейбусное депо, гостиницы, банно-прачечные комплексы, водоснабжение и канализацию сточных вод, похоронное обслуживание.

Ориентируясь на практические, материальные задачи, строители вели тотальное уничтожение церквей, монастырей, а также расположенных практически в центре города старых кладбищ. Освобождалась огромная территория под новую застройку. В этот период вводится понятие о санитарных сроках захоронения, после которого останки людей вместе с их

могилами можно подвергать рекультивации. В 1920–1930 гг. территория бывшего городского христианского кладбища начинает постепенно застраиваться. В 1931 г. здесь строится здание военного комиссариата, затем здание Выставки достижений народного хозяйства.

Произошла смена исторического функционального назначения среды коммунального комплекса городской территории. Среда зоны специального назначения сменилась на общественную и жилую функции. На генеральных планах от 1915 и 1930 гг. можно отследить, что эти территории занимали городские кладбища – Мусульманское и Православное. Первоначальное размещение этих территорий было логичным, так как они находились за пределами крепостных стен города.

В 1743 г., при основании Оренбурга, 18 % от площади города занимали территории архитектурно-пространственной среды коммунальной инфраструктуры.

К 1849 г. показатель доли коммунального комплекса снизился до 16 %, что обусловлено уплотнением жилой застройки в пределах стен крепости. Вероятнее всего, этот процесс был спровоцирован решением об отмене воинского поста в 1821 г.

В последующие годы городская среда претерпела качественные изменения: в 1827 г. была запущена временная водозаборная система, а в 1861 г. – централизованный водопровод. Кроме того, появление благоустроенных дачных участков за пределами крепости способствовало увеличению площади озеленения.

Архитектурно-планировочная система 1871 г. демонстрирует значительный рост общей площади города, что является следствием упразднения крепости в 1862 г. Перечисленные изменения приводят к росту доли площадей коммунального назначения до 40 % к общей площади города. Особую роль в развитии коммунальной структуры сыграл военный губернатор В.А. Перовский, уделявший внимание улучшению внешнего вида города и эстетике городской среды. Среди нововведений того времени можно отметить преобразование Зауральной рожи в парковую зону, позволившее повысить процент озеленения города, а также появление в структуре коммунального хозяйства новой категории – инженерных предприятий (рис. 1).

В начале XX столетия территория города выросла почти втрое. Такой значительный прирост был вызван развитием железнодорожного транспорта, обеспечившего связь с Самарой (1876 г.) и Ташкентом (1906 г.). В рамках коммунального комплекса возникла еще одна новая отрасль – транспортная инфраструктура, что

привело к трехкратному росту площадей общественно-деловой зоны. Появление в 1899 г. электростанции способствовало росту площадей инженерных предприятий. Удельный вес коммунального комплекса составлял 16 %, при этом можно отметить значительное сокращение территорий озеленения к общей площади города.

В 1915 г. доля земель коммунально-хозяйственного назначения составила 18 %. Впервые на генеральный план были вынесены специально отведенные участки под городскую свалку. Площадь захоронений увеличилась почти вдвое ввиду эпидемий холеры, а также притока тяжелораненых участников Первой мировой войны, которые проходили реабилитацию в городе. Параллельно происходила интенсивная застройка Зауральной рощи ремесленными

рядами и жильем ремесленников в районе Старокузнечной и Новокузнечной улиц (рис. 2).

К 1930 г. доля территорий коммунального назначения сократилась до 15 %. Активная политика пролетариата по уничтожению памяти прошлого привела к пятикратному сокращению площади кладбищ, ликвидации монастырских сооружений, городских погостов и храмовых комплексов. В Генеральном плане 1930 г. зафиксировано последнее упоминание одного из самых значимых центров деловой активности города – Менового двора.

В послевоенный период (1950–1969 гг.) территория города вновь ощутимо увеличилась благодаря размещению эвакуированных промышленных предприятий, возникших в годы Великой Отечественной войны. В связи с этим

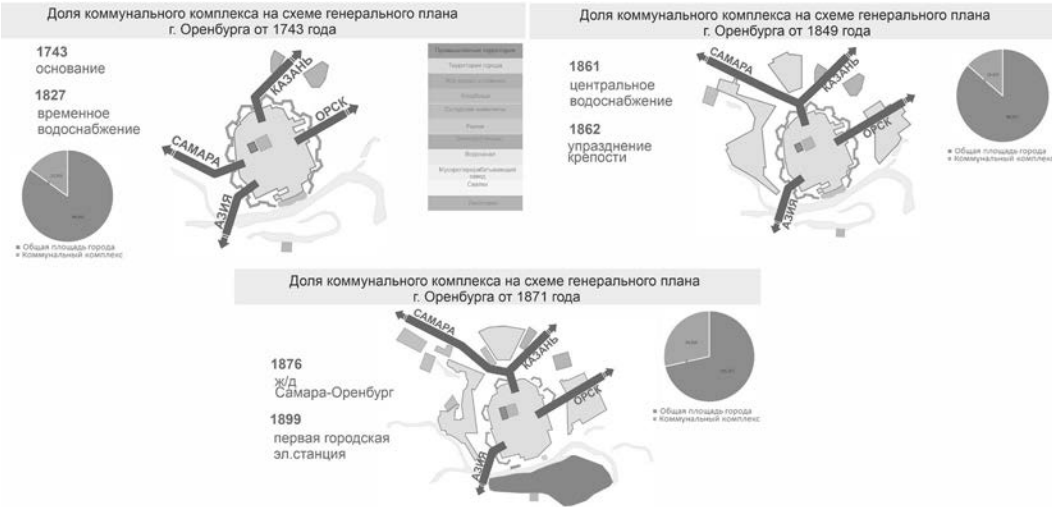


Рис. 1. Схемы размещения объектов коммунального комплекса города Оренбурга 1743, 1849 и 1871 гг. с выявлением их доли в общем балансе городских территорий

Fig. 1. Layout of the municipal complex of the city of Orenburg 1743, 1849 and 1871, with the identification of their share in the total balance of urban areas

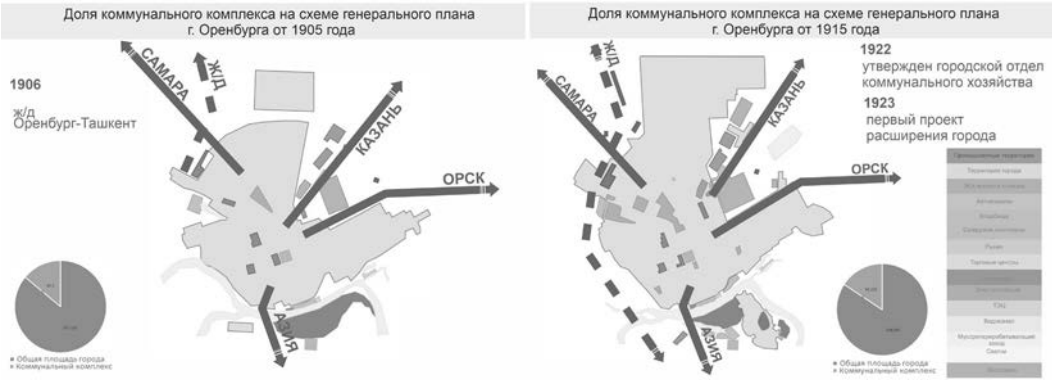


Рис. 2. Схемы размещения объектов коммунального комплекса города Оренбурга 1905 и 1915 гг. с выявлением их доли в общем балансе городских территорий

Fig. 2. Layout of the municipal complex of the city of Orenburg 1905 and 1915 with the identification of their share in the total balance of urban areas

среда общественно-деловой сферы (рынки, склады, торговые площади) коммунального комплекса деградирует. Также очевидна деградация уровня архитектурно-пространственной среды коммунального комплекса, он составил всего 8,5 % от общей площади города (рис. 3).

В течение 1970–1990 гг. площадь застройки города выросла почти в пять раз, что было вызвано открытием газового месторождения и вводом в эксплуатацию газоперерабатывающего завода в 1974 г. Во всех сферах коммунального комплекса наблюдалось стремительное развитие. Особенно выросло количество зеленых насаждений, что, вероятнее всего, является попыткой реанимации проекта «Город-сад», предложенного еще губернским инженером И.В. Рянгиным. Доля коммунальных территорий достигла показателя 26 %.

Согласно новому Генеральному плану от 11 апреля 2008 г., изменилась функциональная структура ряда производственных объектов коммунального комплекса. Хотя объем производственного комплекса остался на уровне 1970–1990 гг., характер ее использования изменился на общественно-деловую функцию. Примечательно, что площадь рынков и складов выросла в 13 раз по сравнению с периодом 1970–1990 гг. Причиной такой динамики послужила трансформация социально-экономической ситуации после развала СССР в 1991 г. Одновременно площадь кладбищенской зоны выросла в 1,7 раза. Однако, несмотря на негативные последствия социально-экономического кризиса, доля коммунального комплекса в городском пространстве составила 35 % (рис. 4).



Рис. 3. Схемы размещения объектов коммунального комплекса города Оренбурга 1930 и 1950–1969 гг. с выявлением их доли в общем балансе городских территорий
Fig. 3. Layout of facilities of the municipal complex of the city of Orenburg 1930 and 1950–1969 with the identification of their share in the total balance of urban areas



Рис. 4. Схемы размещения объектов коммунального комплекса города Оренбурга 1970 – 1990 гг., 2008 г., современного состояния с выявлением их доли в общем балансе городских территорий
Fig. 4. Layout of the municipal complex of the city of Orenburg 1970–1990, 2008, the current state with the identification of their share in the overall balance of urban areas

При сравнительном анализе городских территорий по годам выявлены соотношения площадей, занятых зонами коммунального и производственного назначения, территориями транспортных и инженерных предприятий, кладбищ, рынков и складов, озеленения. Результаты анализа приведены в таблице.

Полученные площади нужно считать приблизительными, так как генпланы ранних лет являются схемами, и возможности точного масштабирования отсутствуют [7].

Анализ деятельности среды объектов коммунального комплекса и зон специального назначения выявляет в планировочной структуре города изменения, связанные с условиями различного характера.

1871 и 1905 гг. – происходит динамика развития среды зон специального назначения и расширения перечня их функций.

1915 г. – определена тенденция к физическому расширению территорий существующих кладбищ, появлению новых кладбищ (Магометанского и Еврейского), скотомогильников, городских свалок, оружейных складов – происходит расширение территорий среды зон специального назначения.

1930 г. – активное освоение территорий за счет выявления резервов под жилую и общественную застройку на месте взорванных храмов, уничтоженных старых кладбищ и скотомогильников (скотомогильники, городская свалка, пороховые склады, монастырские ком-

Таблица 1. Развитие объектов коммунального комплекса и зон специального назначения с выявлением их доли в общем балансе городских территорий, м²
Table 1. Development of public utilities and special-purpose areas identifying their share in the total balance of urban areas, m²

Год схемы генплана	Общая площадь города	Производственный комплекс	Коммунальный комплекс	Транспортные предприятия	Кладбища	Площади, рынки, склады	Инженерные предприятия	Озеленение
1743	63 402	-	11 521 (18 %)	-	6 220 (9,8 %)	3 493 (5,4 %)	-	1 808 (2,8 %)
1849	96 527	-	15 203 (15,7 %)	-	7 570 (7,84 %)	3 513 (3,63 %)	-	4 120 (4,26 %)
1871	135 787	-	54 314 (40 %)	-	8 484 (6,3 %)	3 514 (2,6 %)	560 (0,4 %)	41 756 (30,7 %)
1905	307 145	-	49 900 (16 %)	2 563 (0,8 %)	9 859 (3,1 %)	11 378 (3,7 %)	1 040 (0,3 %)	25 060 (8,1 %)
1915	349 394	-	65 225 (18 %)	2 703 (0,9 %)	15 983 (свалки 5 247) (4,9 %)	12 741 (3,8 %)	1 200 (0,4 %)	27 351 (8 %)
1930	348 685	-	53 191 (15 %)	1 148 (0,3 %)	3 466 (1 %)	10 753 (3 %)	554 (0,15 %)	37 270 (10,55 %)
1950/1970	441 200	49 470	37 478 (8,5 %)	970 (0,22 %)	3 510 (0,8 %)	6 037 (1,4 %)	559 (0,13 %)	26 402 (5,9 %)
1970/1990	1 728 064	369 706	457 976 (26 %)	3 134 (0,3 %)	6 128 (0,6 %)	8 425 (0,8 %)	9 845 (0,9 %)	375 288 (23,4 %)
2008	2 084 688	306 389	733 687 (35 %)	3 350 (0,16 %)	108 360 (5,2 %)	104 532 (5 %)	9 634 (0,46 %)	507 304 (24,18 %)
2021	2 369 115	133 388	910 319 (38 %)	2 020 (0,08 %)	188 642 (8 %)	244 080 (10,3 %)	8 712 (0,37 %)	456 865 (19,25 %)

плексы отмечены как территории без функционального назначения).

1950-е гг. – город развивается в восточном направлении, и территории стремительно застраиваются жилыми кварталами, развиваются территории, занятые эвакуированными во время войны промышленными объектами.

1970 – 1990-е гг. – происходит резкая динамика развития территорий производственного назначения, активное освоение территорий в южном направлении, рост численности населения. Выделяется новая площадка для массовых захоронений в северо-восточной части города. Столь глобальные изменения были связаны с открытием газовых месторождений в 1978 г.

2000-е гг. – сокращение площадей производственного назначения, замена их общественными, торговыми и складскими функциями. Увеличение городских рекреационных пространств, освоение новых земель под жилищное строительство (пригородные поселки).

2008 г. – дальнейшее сокращение производственных зон, расширение зон под массовую жилую застройку (северо-восточное направление, пойменные территории), расширение зон специального назначения – кладбищенского комплекса.

Общее исследование современной архитектурно-пространственной структуры города выявляет устойчивые процессы деградации коммунальных инфраструктурных зон и сферы производства, сопровождающиеся сменой их функций на общественно-деловую. Между тем статистические данные регионального управления «Оренстат» указывают на достижение исторического максимума объемов жилищного строительства за минувшие 25 лет: в 2015 г. введено в эксплуатацию свыше 1 млн. 152 тыс. м² жилья. В последние годы активнее всего развивается застройка северо-восточного направления, а начиная с 2018 г. интенсивно осваивается пойма реки Урал на насыпных грунтах. Эти мероприятия приводят к постепенному разрушению зеленого каркаса города, заложенного еще И.В. Рянгиным, и косвенно стали причиной, усугубившей паводок весны 2024 г. Увеличивается площадь городского кладбищенского комплекса (2019-2024 гг. – последствия пандемии и Специальной военной операции).

Параллельно наблюдается существенное повышение показателей качества городской среды, что является следствием успешной реализации целевых государственных программ, таких как федеральная программа «Комфортная городская среда» и национальный проект «Безопасные и качественные автомобильные дороги». Также можно выделить постановле-

ние администрации города Оренбурга от 10 октября 2019 г. № 2910-п об утверждении Федерального закона «Комплексное развитие жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства и реализации жилищной политики на территории муниципального образования город Оренбург».

Целевые параметры территориального планирования, утвержденные генеральным планом развития города Оренбурга до 2043 г., относительно зон производственного и коммунального назначений, включают: упорядочение существующей функционально-планировочной структуры, сохранение промышленных территорий в целях последующей реконструкции путем создания промышленных и индустриальных парков, передислокацию существующих производственных и коммунально-складских объектов, которые не соответствуют условиям размещения в составе жилых территорий [8].

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Иконников А.В. Пространство и форма в архитектуре и градостроительстве. М.: КомКнига, 2006. 352 с.
2. Ахмедова Е.А., Галахов С.И. Принципы формирования архитектурно-планировочной структуры офисно-деловых центров в исторической застройке крупнейших городов // Градостроительство и архитектура. 2014. №1(14). С. 6–12. DOI: 10.17673/Vestnik.2014.01.1.
3. Аюкасова Л.К., Воронцова О.Н. Этапы исторического и градостроительного развития города Оренбурга // Градостроительство и архитектура. 2019. Т. 9, № 2(35). С. 142–148. DOI: 10.17673/Vestnik.2019.02.19.
4. Бердская слобода. История основания и развития Оренбурга [Электронный ресурс]. URL: <http://berdskasloboda.ru> (дата обращения: 09.08.2024).
5. Смирнов С. 1734-1917 гг.: Построить «великий город-крепость» [Электронный ресурс]. URL: http://www.orenburg.ru/town/history/a1734_1917_build_a_quot_great_fortress_city_quot/index.php (дата обращения: 12.10.2023).
6. История основания и развития города Оренбурга [Электронный ресурс]. URL: <http://orenburg.rfn.ru> (дата обращения: 15.08.2024).
7. Это место. Старые карты Оренбурга и Оренбургской области [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru> (дата обращения: 04.10.2023).
8. Постановление правительства Оренбургской области № 454-пп от 2024-05-21 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Оренбург Оренбургской области» [Электронный ресурс]. URL: <https://pravo.orb.ru/main/show/17306> (дата обращения: 16.10.2024).

REFERENCES

1. Ikonnikov A.V. *Prostranstvo i forma v arhitekture i gradostroitel'stve* [Space and form in architecture and urban planning]. Moscow, 2006. 352 p.
2. Akhmedova E.A., Galakhov S.I. Principles of the formation of the architectural and planning structure of office and business centers in the historical buildings of the largest cities. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Planning and Architecture], 2014, no. 1(14), pp. 6–12. (in Russian) DOI: 10.17673/Vestnik.2014.01.1
3. Ayukasova L.K., Vorontsova O.N. Stages of historical and urban development of the city of Orenburg. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Planning and Architecture], 2019, vol. 9, no. 2(35), pp. 142–148. (in Russian) DOI: 10.17673/Vestnik.2019.02.19
4. *Berdsкая Sloboda. The history of the foundation and development of Orenburg*. Available at: <http://berdskasloboda.ru> (accessed 09 August 2024).
5. Smirnov S. 1734-1917: Build a "great fortified city". Available at: http://www.orenburg.ru/town/history/a1734_1917_build_a_quot_great_fortress_city_quot/index.php (accessed 12 October 2023).
6. *History of the foundation and development of the city of Orenburg*. Available at: <http://orenburg.rfn.ru> (accessed 15 August 2024).
7. *This place. Old maps of Orenburg and Orenburg region*. Available at: <http://www.etomesto.ru> (accessed 04 October 2023).
8. *Resolution of the Government of the Orenburg Region No. 454-pp dated 2024-05-21 "On approval of the master plan of the municipal formation of the city of Orenburg, Orenburg Region"*. Available at: <https://pravo.orb.ru/main/show/17306> (accessed 16 October 2024).

Об авторах:

АЮКАСОВА Лариса Камиловна

доцент кафедры архитектуры
Оренбургский государственный университет
460000, Россия, г. Оренбург, пр. Победы, 13
E-mail: ayulara@mail.ru

AYUKASOVA Larisa K.

Associate Professor of the Architecture Chair
Orenburg State University
460000, Russia, Orenburg, Pobedy av., 13
E-mail: ayulara@mail.ru

ВОРОНЦОВА Олеся Николаевна

доцент кафедры архитектуры
Оренбургский государственный университет
460000, Россия, г. Оренбург, пр. Победы, 13
E-mail: belaya_vorona_07@mail.ru

VORONTSOVA Olesya N.

Associate Professor of the Architecture Chair
Orenburg State University
460000, Russia, Orenburg, Pobedy av., 13
E-mail: belaya_vorona_07@mail.ru

ЛЕКАРЕВА Нина Афанасьевна

кандидат архитектуры, профессор кафедры
градостроительства
Самарский государственный технический университет
443100, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 244
E-mail: nalec1950@bk.ru

LEKAREVA Nina Af.

PhD in Architecture, Professor
of the Urban Planning Chair
Samara State Technical University
443100, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya st., 244
E-mail: nalec1950@bk.ru

Для цитирования: Аюкасова Л.К., Воронцова О.Н., Лекарева Н.А. Закономерности исторического развития объектов коммунального комплекса города Оренбурга // Градостроительство и архитектура. 2025. Т. 15, № 4. С. 142–148. DOI: 10.17673/Vestnik.2025.04.19.

For citation: Ayukasova L.K., Vorontsova O.N., Lekareva N.A. Patterns of historical development of objects of the municipal complex of the city of Orenburg. *Gradostroitel'stvo i arhitektura* [Urban Construction and Architecture], 2025, vol. 15, no. 4, pp. 142–148. (in Russian) DOI: 10.17673/Vestnik.2025.04.19.

Принята: 10.04.2025 г.