



УДК 720.001

**Агишева С.Т.** – ассистент

E-mail: [agisheva@mail.ru](mailto:agisheva@mail.ru)

**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зелёная, д. 1

**Необходимость создания проекта зон охраны  
как регулирующего документа развития исторического центра города  
(на примере г. Казани)**

**Аннотация**

В статье анализируются факторы, влияющие на формирование городской исторической среды, рассматриваются цели, задачи, правила, а также значимость выполнения проектов зоны охраны (ПЗО). Проанализированы основные этапы становления г. Казани, современные градостроительные и архитектурные проблемы города. Также рассмотрены важнейшие градостроительные и социальные факторы, от условий и характера взаимодействия которых зависит судьба исторического центра. Проблемы многих исторических городов, в том числе и г. Казани, обусловлены динамической противоположностью вытекающих из этого взаимодействия задач – «сохранить или изменить?». Поэтому подчеркивается значение разработки ПЗО для решения задач нового строительства, сохранения архитектурного наследия, которые определяют стратегию дальнейшего развития исторического центра города.

**Ключевые слова:** проект зоны охраны, исторический центр, архитектурно-историческая среда, объекты культурного наследия.

В процессе развития города роль исторического центра не ослабевает, а только усиливается как в историко-культурном, функциональном, социальном, так и в других аспектах. В историческом центре г. Казани веками накоплен мощный градостроительный потенциал, который определяет его неоспоримую значимость по отношению к любому элементу городской системы, на любой стадии его роста.

К важнейшим этапам становления Казани как политического, экономического и культурного центра отнесены:

- 1) Казань – город-крепость в провинции Мартюба государства Волжская Булгария (X-нач. XII вв.);
- 2) Казань – центр провинции Мартюба государства Волжская Булгария (нач. XII в.-1236 г.);
- 3) Казань – центр провинции Мартюба золотоордынского княжества Волжская Булгария (1236-1360 гг.);
- 4) Казань – столица золотоордынского княжества Волжская Булгария (1360-1436 гг.);
- 5) Казань – столица государства Волжская Булгария (называемого Казанским ханством) (1436-1552 гг.);
- 6) Казань – центр Казанского наместничества Русского государства (1552-1708 гг.);
- 7) Казань – центр Казанской губернии Русского государства (1708-1917 гг.);
- 8) Казань – центр Казанской губернии (до 1920 г.), столица Татарской АССР РСФСР в составе СССР (1917-1992 гг.);
- 9) Казань – столица Республики Татарстан Российской Федерации (с 1992 г.).

Развиваясь, город неизбежно оказывает «давление» на свой исторический центр, формируя в нем сложную интегрированную городскую среду. В данном случае здесь взаимодействуют два важнейших градостроительных фактора. С одной стороны, историческая среда, а с другой – активность современного города. От условий и характера их взаимодействия зависит судьба исторического центра. Все процессы и формы развития исторического центра г. Казани и других исторических городов, их пространственная структура, функциональная организация сводятся к взаимодействию этих факторов, а их проблемы обусловлены динамической противоположностью

вытекающих из этого взаимодействия задач – «сохранить или изменить?». Негативные проявления такой противоположности выражаются либо в разрушении исторической среды, образа и функции, либо в омертвлении городской ткани центра и уменьшении его активности. Также неудачный опыт включения новой архитектуры в сложившуюся среду городских исторических центров настораживает и часто вызывает протест, как горожан, так и профессионалов, так как часто недооценивается исторически сложившаяся планировочная структура, уникальные здания и масштаб городского окружения.

Для решения задач нового строительства, сохранения архитектурного наследия разрабатываются проекты зон охраны (ПЗО), которые определяют стратегию дальнейшего развития исторического центра города.

**Цель проекта зоны охраны (ПЗО):**

– разработка обоснованных режимов использования земель и градостроительных регламентов на исторических территориях г. Казани, обеспечивающих сохранение объектов культурного наследия федерального, республиканского (регионального), местного (муниципального) значений, выявленных объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде;

– сохранение историко-архитектурного облика Казани.

**Задачи проекта ПЗО:**

– зонирование территории, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительном и природном окружении, восстановление сложившегося в городском ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

– установление «бассейна» (ареала) видимости объекта культурного наследия методом визуально-ландшафтного анализа, определение основных точек визуального восприятия ОКН (объектов культурного наследия) с координированием их месторасположения в МСК (местная система координат);

– установление и координирование границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в границах муниципального образования г. Казани, за исключением ранее разработанных;

– завершение работ по составлению единого историко-архитектурного опорного плана в границах муниципального образования г. Казани.

**Значимость проекта ПЗО:**

– основание для изменений и дополнений в действующие Правила землепользования и застройки г. Казани, корректировки границ зон действия требований по условиям охраны объектов культурного наследия, установление параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и реконструкции и их частей на территориях, разрешающих новое строительство по условиям охраны ОКН;

– сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия вносятся в установленном порядке в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и представляются в установленном порядке в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости. Ограничения (обременения) прав на земельные участки, возникшие в утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия, подлежат государственной регистрации;

– информация об утвержденных границах зон охраны объектов культурного наследия, режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах зон охраны, включая информацию об утвержденных границах территорий объектов культурного наследия, в обязательном порядке размещаются в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности. Утвержденные границы зон охраны объектов культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон учитываются и отображаются в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории (в случае необходимости в указанные документы вносятся изменения в установленном порядке);

– действие режимов использования земель и градостроительных регламентов, установленных в границах зон охраны Ансамбля Казанского кремля, объекта культурного наследия федерального, регионального (республиканского) и местного (муниципального) значений;

– разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и (или) реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного в границах зоны охраны объекта культурного наследия федерального, регионального (республиканского) и местного (муниципального) значений.

**Состав проекта ПЗО:**

– обосновывающая часть ПЗО г. Казани (графическая и текстовая часть) включает комплекс предварительных работ, в состав которых входят: историко-архивные исследования, анализ состояния исторического наследия, натурные исследования объектов культурного наследия, расположенных на территории муниципального образования г. Казани;

– утверждаемая часть ПЗО г. Казани (графическая и текстовая часть) включает разработку режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны:

- 1) ОКН (объекты культурного наследия) федерального значения;
- 2) ОКН регионального (республиканского) значения;
- 3) ОКН местного (муниципального) значения.

В настоящее время на территории г. Казани действуют режимы использования земель и градостроительные регламенты, установленные «Проектом зон охраны памятников истории и культуры г. Казани» и утвержденные постановлением Совета Министров ТАССР от 23.09.1988 г. № 334.

В составе первого ПЗО г. Казани 1988 года утверждена граница исторического центра Казани площадью 1400 га и соответствующая границе городской черты Казани на 1890 год и включающая следующие границы зон охраны, режимы использования земель и градостроительные регламенты, а именно:

– охранный зона Ансамбля Казанского кремля, запрещающая новое строительство, за исключением регенерации (восстановления) исторической застройки не выше 6-9 метров (площадь 115 гектаров);

– объединенная охранный зона объектов культурного наследия, запрещающая новое строительство, за исключением регенерации не выше 6-9 метров (площадь 500 гектаров);

– зона регулирования застройки, разрешающая новое строительство с ограничениями до 12 м (площадь 200 гектаров); до 15 метров (площадь 150 гектаров); до 30 метров (площадью 100 гектаров);

– зона охраняемого природного ландшафта, запрещающая новое строительство – площадь 335 гектаров;

Из вышеизложенного следует, что в границах исторического центра, площадью 1400 гектаров, в соответствии требованиями законодательства, на территории площадью 950 гектаров действует запрет на новое строительство, что составляет 68 % от всей площади центра.

В ПЗО г. Казани 1988 года отмечалась высокая сохранность исторической застройки на всей территории исторического поселения. В 1988 году в г. Казани на государственной охране республиканского (РСФСР) и местного (ТАССР) значения состояло 244 памятника истории и культуры, в том числе в объединенной охранный зоне Ансамбля Казанского кремля – 18, а 269 объектов предлагались к постановке на государственную охрану.

За последние 20 лет, с момента утверждения ПЗО г. Казани 1988 года, произошли значительные реформы, которые затронули все без исключения сферы общественного бытия и сознания: кризис советской политической и экономической систем, дезинтеграция СССР, децентрализация управления и повышение роли субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, переход от административных к экономическим (рыночным) отношениям, приватизация, в том числе и памятников истории и культуры, жилищно-коммунальная и земельная реформы, массовое возвращение бывших культовых зданий в собственность или пользование религиозных организаций, существенные изменения в сфере государственной охраны,

сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия, которые не могли не отразиться на сохранности центра Казани, его памятников и ансамблей. Поэтому необходимо разрабатывать ПЗО с некоторой периодичностью.

Отчасти несоблюдение требований, установленных ПЗО г. Казани 1988 года, заключалось не только в его не жизнеспособности, но и делалось со ссылкой на изменения в законодательстве, которые произошли в 2002 году с отменой понятия «объединенные охранные зоны». Новое строительство проводилось и продолжает проводиться в центре со ссылкой на изменившуюся градостроительную ситуацию. Индивидуальный подход к застройке на отдельно взятом земельном участке рассматривался и, к сожалению, продолжает рассматриваться как наиболее оптимальный. Данный подход, как результат, привел к хаотичной застройке, в значительной степени усугубившейся отводами маломерных земельных участков, площади которых зачастую столь малы, что строительство на таких участках является невозможным по определению. Историческое межевание земельных участков, сложившееся в рыночных условиях и обеспечивающее максимальную эффективность использования земельного и объемно-пространственного ресурса, основанного на равенстве прав по использованию, и дошедшее до 90-х годов прошлого столетия, на сегодня фактически утрачено. Отсутствие четко установленных требований по условиям охраны объектов культурного наследия приводит к сдерживанию инвестиционно-строительной деятельности, к нарушению действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия и, как следствие, к утрате городом своего историко-архитектурного облика.

Реализация «Программы ликвидации ветхого жилого фонда и реконструкции кварталов ветхого жилого фонда» (1996-2004 гг.) показала неготовность города к решению задач сохранения и развития исторического наследия, что привело не только к его значительным утратам, а со значительным выводом жилого фонда – неготовность к созданию полноценного, с точки зрения комфортности, общественного городского центра. Ситуация развивалась столь стремительно, что за достаточно короткий срок в значительной части исторического центра образовались пустыри; функции, определяющие его как городской общественный центр, стали перемещаться на периферию во вновь отстроенные жилые микрорайоны. С 2002 года земельные участки в центре стали передаваться в частную собственность. Формирование земельных участков, при отсутствии установленных в Правилах предельных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, привели к развитию вторичного рынка недвижимости, к хаотичной застройке, строительство которой велось с привязкой к существующей ситуации. Недостаточная инженерная подготовка территории являлась и отчасти продолжает являться серьезным сдерживающим фактором развития инвестиционной активности. Отдельные, ранее отселенные и переданные в частную собственность объекты культурного наследия не используются и находятся сегодня в аварийном состоянии.

Важным шагом в правовом регулировании градостроительной деятельности становится разработка в 1998 году казанскими специалистами при участии специалистов Международного Агентства развития США – Градостроительного Устава г. Казани (часть II Правил землепользования и застройки г. Казани), который принимается Казанским Советом народных депутатов в декабре 1998 года, и Казань становится первым миллионным городом Российской Федерации, принявшим столь важный для градостроительного правового регулирования документ. Столь важный и обусловленный в первую очередь, готовностью Казани к решению таких градостроительных задач документ оказался на практике лишь прорывом, остановившимся на целые 10 лет. Требования по условиям охраны объектов культурного наследия, сформированные в Правилах и используемые как опыт Казани другими историческими городами России, в самой Казани не получили дальнейшего развития и, как следствие, привели к хаотичной застройке. Отмена законом об охране памятников понятия «объединенные охранные зоны» сделала соблюдение ПЗО Казани 1988 года формальным, новое строительство велось со ссылкой на «изменившуюся градостроительную ситуацию». Стратегия сохранения и развития исторического центра на начало 2000 года отсутствовала. В целях сохранения исторического наследия органы охраны памятников выбрали позицию усиленной постановки исторических зданий на государственную охрану в качестве

памятников. Численность памятников в Казани увеличилась в 2,5 раза, однако на практике отселенные памятники это не спасало, а, скорее, отодвигало момент его полного разрушения, ускорению процесса которого способствовал вандализм со стороны собственников и пользователей, рассматривающих сохранение исторической застройки как препятствие для реализации своих строительных намерений, окупаемость затрат которых компенсировалась повышением этажности и стопроцентной застройкой маломерных участков.

С 2002 по 2007 гг. ведется разработка нового Генерального плана г. Казани ОАО «Институт «Казгражданпроект» в границах муниципального образования общей площадью 61363,0 га, который утвержден Казанской городской Думой в декабре 2007 г.

Основными целями нового Генерального плана г. Казани являются: обеспечение устойчивого пространственного и социально-экономического развития города; определение перспективного использования городской территории; улучшение экологической обстановки; обеспечение благоприятной среды жизни горожан; резервирование территорий для строительства дорог и инженерных коммуникаций; разработка проектов планировки и проектов межевания; резервирование земель и обеспечение проектной документацией для планового строительства объектов инженерной инфраструктуры; создание необходимых условий инвестиционной привлекательности города и его пригородов.

Новым Генеральным планом города взят курс на интенсивное и в то же время на экстенсивное развитие города. Одним из приоритетных направлений является сохранение и развитие исторического центра. Для снижения нагрузки на исторический центр города предлагается создание «Пояса Агломерационных Центров» на пересечении «Большого Казанского Кольца» с осями развития города по основным магистралям. Одновременно эти центры будут являться центрами «Больших Новостроек» (Горки, Азино, Восточное Заречье и др.).

В части сохранения и развития исторического центра г. Казани новым Генеральным планом г. Казани предусматривается:

- развитие природно-рекреационного каркаса города – организующей основы городского пространства, включающей долину реки Казанки с парками, заповедниками, пляжами, набережными, систему озер и каналов Подувалье, Кабан, Булак и долину реки Ноксы. Водная система Казанка – Кабан – Нокса выводит природный каркас к реке Волге; формирование рекреационных зон вдоль р. Волга от Кировской дамбы до речного порта, вдоль озера Нижний Кабан и р. Казанка;

- формирование урбанизированного каркаса путем создания полицентрической системы городских центров многофункционального и специализированного обслуживания, главенствующую роль в которой сохранит исторический центр города. При формировании системы городских центров многофункционального предусмотрено развитие общегородского центра в правобережной части р. Казанка на намывных территориях;

- вынос из исторического центра города малорентабельных и экологически вредных промышленных предприятий и коммунально-складских объектов или их перепрофилирование, в план первоочередных включены: путевое хозяйство и складские территории центрального железнодорожного вокзала; меховое объединение «Мелита»; фабрика «Заря»; производственное объединение «Спартак»;

- размещение на освобождающихся территориях исторического центра общественно-деловых зон (в юго-западной части исторического центра между р. Волга и железной дорогой), гостиниц, жилья повышенной комфортности с нежилыми функциями на нижних этажах;

- развитие рекреационных зон города предусматривает: формирование рекреационных комплексов и озелененных территорий вдоль реки Волги; создание непрерывной системы зеленых насаждений общего пользования вдоль обоих берегов реки Казанки за счет организации ландшафтного парка «Островки Казанки», реконструкции Центрального парка культуры и отдыха им. М. Горького, организации парковой зоны «Немецкая Швейцария», благоустройства набережной р. Казанки (от Фуксовского сада до Кировской дамбы), организации Федосеевского сада (от Кремля до церкви Св. Евдокии);

- формирование парковой зоны вдоль старого русла р. Казанка с комплексом Зилантова монастыря как культурного и духовного центра;

– формирование рекреационных комплексов и озелененных территорий вдоль внутренних водоемов города (системы озер Кабан) за счет реконструкции и расширения Казанского зооботанического сада вдоль озера Средний Кабан и Ботанической протоки, а также реконструкции прибрежной территории, организации парка вдоль правого берега озера Нижний Кабан, благоустройства правого берега озера Верхний Кабан;

– формирование на вновь осваиваемых и реконструируемых территориях жилой и общественной застройки участков зеленых насаждений общего пользования, планировочной структурой взаимосвязанных с массивами городских парков, лесопарков и с прилегающими к городу лесными массивами.

По улучшению архитектурно-пространственного облика города предусмотрено:

– возвращение городу природно-исторических ландшафтов, обеспечение выхода города к акватории р. Волга за счет реконструкции Казанского железнодорожного узла, включающей перенос пассажирской станции «Казань» на северный ход, ликвидацию подъездных железнодорожных путей на участке южного хода до станции «Вахитово», вынос товарной железнодорожной станции, сокращение количества подъездных и транзитных рельсовых путей с использованием освобождающихся территорий под набережную, рекреационную зону, спортивные, развлекательные объекты;

– сохранение историко-архитектурного облика города и его панорам, выявление, зрительное раскрытие и акцентирование элементов природного каркаса – исторически характерных ландшафтных панорам, садово-парковых комплексов и силуэта города;

– акцентирование характерных элементов урбанизированного каркаса – ансамблей площадей, крупных градостроительных комплексов, высотных доминант, фронтальной застройки главных общественных улиц;

– обеспечение пространственного многообразия городской среды;

– умеренное уплотнение застройки за счет ликвидации ветхого фонда, нежилых внутриквартальных строений;

– использование подземного пространства;

– ограничение строительства офисных зданий, объектов развлекательного назначения с круглосуточным режимом работы для снижения потока автотранспорта в центр города;

– дальнейшее развитие пешеходных зон (улицы Петербургская и Миславского).

Для снижения негативного воздействия автотранспорта предусматривается запрет на повышение категорий дорог в охранных зонах; сохранение и развитие общественного транспорта, включая строительство метро для снижения автомобильной нагрузки.

К первоочередным мероприятиям по реализации Генерального плана на 2010 год в исторической части города отнесены мероприятия, связанные с развитием рекреационных территорий города; развитием улично-дорожной сети и городского пассажирского транспорта; развитием объектов инженерной инфраструктуры общегородского значения, одним из которых является реконструкция и строительство инженерной защиты города. Вынос промышленных предприятий из центральной части города предусматривается на длительный период до 2050 года.

Поэтому на развитие архитектурно-исторической среды на уровне города направлена разработка градостроительной документации – генерального плана (ГП) города.

Из общего количества исторических городов России 60 % не имеют утвержденного ПЗО. Это затрудняет разработку генеральных планов городов и правил землепользования и застройки (ПЗЗ).

Проблемы развития г. Казани и других городов с ценным архитектурно-планировочным наследием тесно связаны с решением современных задач сохранения и обогащения своеобразного архитектурного облика каждого из городов, повышения качества проектирования и строительства.

В связи с этим остро встает проблема регулирования современных градостроительных процессов в историческом центре города, возникает необходимость научно обоснованной методики реконструкции и программы ее реализации. Организация характеризуется такими понятиями, как порядок, дисциплина, закон программа и т.д., т.е.

категориями, которые должны быть применимы в данном случае, потому что хаотическая картина распределения функций в центре города вызвана как раз отсутствием таковых.

Одна из основных причин часто встречающихся негативных результатов проектирования в исторически сложившейся среде – это отсутствие индивидуального подхода к каждому отдельному участку территории исторического центра в совокупности с его функциональным содержанием. При традиционном функциональном зонировании приходится абстрагироваться от многих существенных факторов, определяющих процессы развития. Это неизбежно ведет к схематизации и упрощению ситуации и затрудняет разработку предложений на перспективу. В действительности уже само зонирование должно быть регулирующим инструментом, создающим основу для разработки программы функционально-пространственного развития исторического центра города. Поэтому любому городу с историческим центром необходимы проекты зон охраны (ПЗО) для сохранения архитектурно-исторической среды, а также ее дальнейшего развития.

Можно перечислить некоторые важные градостроительные факторы, влияющие на формирование стратегии функциональной организации исторического ядра города:

1) развитие системы общественного центра – это определяющий фактор функционально-пространственной организации на перспективу, т.к. историческое ядро является, по существу, зоной влияния центра;

2) сохранение и использование исторически ценной городской среды, которые ограничивают необоснованное вмешательство в исторически сложившуюся часть города;

3) баланс и развитие жилой, общественной и административной функций – это основная функциональная платформа для исторического центра города, гарантирующая развитие и предотвращение деградации его тканей;

4) реорганизация конфликтных (функционально диссонирующих) зон – это необходимое условие для создания комфортной среды проживания в историческом центре и получения дополнительных резервов развития;

5) формирование общегородской рекреационной системы – один из важнейших факторов перспективного развития любого города в условиях повышенной роли социального аспекта жизни людей, увеличения доли досуга в общем балансе времени.

Воздействие этих и других факторов на существующую функциональную организацию исторического центра заставляет предусмотреть возможные и необходимые ее изменения. В зависимости от степени и характера влияния указанных градостроительных факторов вероятные стратегии в отношении функциональной организации сводятся к элементарным вариантам:

1) сохранение и поддержка сложившейся структуры функционального использования;

2) ее развитие и совершенствование с учетом и использованием основных тенденций в соотношении с количественными показателями;

3) изменение структуры функционального использования, перераспределение нагрузок.

В результате определенным образом видоизменяется структура зонирования территории. Под воздействием стратегических факторов функционального развития одни зоны преобразуются, меняя свои качественные и количественные характеристики, а также свой тип; другие – используют резервы совершенствования структуры в пределах данного типа; третьи – практически консервируются и т.д.

Процесс реконструкции и нового строительства на исторических территориях Казани как крупного и бурно развивающегося города закономерен и необратим. Задача состоит в необходимости формирования обоснованных правил, обеспечивающих развитие инвестиционно-строительной деятельности в области реставрации и реконструкции исторического наследия, нового строительства, отвечающего требованиям действующего законодательства.

В соответствии с действующим законодательством, решение данного вопроса возможно путем разработки и утверждения нового «Проекта зон охраны объектов культурного наследия г. Казани», обеспечивающего сохранность объектов культурного

наследия в его историко-градостроительной и природной среде, сохранность исторически ценных градоформирующих объектов, определение зон допустимого строительства и параметров разрешенного строительства по условиям охраны объектов культурного наследия с последующим внесением изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Казани.

Первый шаг в данном направлении предпринят в 2009-2010 годах, с разработкой нового «Проекта зон охраны памятника истории и культуры федерального значения «Ансамбль Казанского кремля» – объекта всемирного культурного наследия».

### Список литературы

1. Белоусов В.Н., Бочарова Н.Н., Васильченко В.А. Реконструкция центров исторических городов. – М.: Стройиздат, 1987. – 163 с.
2. Косицкий Я.В., Владимиров В.В., Гутнов А.Э., Микулина Е.М., Сосновский В.А. Основы теории градостроительства. Учебник для вузов. – М.: Стройиздат, 1986. – 57 с.
3. Щенков А.С. Основы реконструкции исторического города. Учебное пособие. – М., 2008. – 154 с.
4. Методические рекомендации по проектированию и реконструкции городов с ценным историко-культурным наследием. – М.: ЦНИИП градостроительства, 1989. – 78 с.
5. Вавилонская Т.В. Методологический аспект сохранения и обновления архитектурно-исторической среды крупного города (на примере г. Самары)// Промышленное и гражданское строительство, 2011, № 5. – С. 44-46.
6. Тренин А.В. Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест. Методические рекомендации. – М.: Министерство культуры РСФСР, 1990. – 37 с.

**Agisheva S.T.** – assistant

E-mail: agisheva@mail

**Kazan State University of Architecture and Engineering**

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

### **The necessity of creation the area's preservation project as a governing document of historical city centre's development (on example of the city of Kazan)**

#### **Resume**

Kazan is a plan of combining between the historical and new buildings. The main key factor is a designing of area's preservation project. By developing, the city enforces on its historical centre and develops a hard city's environment. On the one hand, it is a historical environment; on the other hand, it is an activity of the modern city. There is a question of «preservation or change?». The main idea of the area's preservation project is a design of land using conditions and town planning regulations in the historical areas to preserve historical and architectural view of the city of Kazan. It protects different kinds of cultural heritage objects such as the objects of federal, republic (regional) and local (municipal) significance. These cultural heritage objects are detected in its historical, town planning and natural environment.

Only 40 % of the historical cities in Russian Federation have the projects of area's preservation. The first document about area's preservation in Kazan was accepted in 1988 but during the last twenty years almost all of the rules have been changed. Therefore, there is the main reason to design these kinds of projects because the project of area's preservation needs to decide the issue about new buildings, preservation of architectural heritage, which assigns a strategy of the future development of the historical city's centre in the city of Kazan.

**Keywords:** the project of area's preservation, historical centre, architectural and historical environment, objects of cultural heritage.

### References

1. Belousov V.N., Bocharova N.N, Vasilchenko V.A. Reconstruction of historical city's centres. – M.: Publishers «Stroyizdat», 1987. – 163 p.
2. Yargina Z.N., Kosinsky Y.V., Vladimirov V.V., Gutnov A.E., Mikulina E.M., Sosnovsky V.A. Fundamentals of urban theory. Studies for high schools. – M: Publishers «Stroyizdat», 1986. – 57 p.
3. Tchenkov A.S. Fundamentals of historical city's preservation. Study guide for high schools. – M., 2008. – 154 p.
4. Study guide about design and preservation of cities with high historical-cultural heritage. – M.: TNIIP gradostroitelstva, 1989. – 78 p.
5. Vavilonskaya T.V. Methodological aspect of preservation and renovation of architectural and historical environment of a large city (on the example of the city of Samara) // Industrial and civil engineering, 2011, № 5. – P. 44-46.
6. Trenin A.V. Development of historical-architectural basic plan and projects of area's preservation of historical places. Study guide. – M.: Ministry of Culture RSFSR, 1990. – 37 p.