



УДК 712.25

**Исмагилова Светлана Харисовна**

кандидат архитектуры, доцент

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

**Залетова Елена Александровна**

старший преподаватель

E-mail: [salen07@mail.ru](mailto:salen07@mail.ru)

**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

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

**Корягина Алина Евгеньевна**

архитектор

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

**ООО Инженерный Центр «Заман»**

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Айвазовского, д. 10/54

## **Приемы архитектурно-градостроительной реконструкции центра малого города на примере г. Чистополь**

### **Аннотация**

*Постановка задачи.* Целью статьи является выявление путей преобразования и обновления архитектурно-пространственной среды центральной части г. Чистополя, направленных на удовлетворение новых социальных потребностей жителей, при условии сохранения ценного историко-культурного и архитектурного наследия города.

*Результаты.* В результате исследования выявлены и проанализированы основные предпосылки архитектурно-градостроительного преобразования исторического центра г. Чистополь. В статье приводятся результаты комплексной оценки сложившегося состояния функционально-пространственной организации центральной части города, выявлены характерные особенности рассматриваемой территории, определяющие своеобразие архитектурного облика центра г. Чистополь.

*Выводы.* Значимость полученных результатов для архитектуры и градостроительной теории состоит в представлении комплекса приемов архитектурно-планировочной реконструкции центра г. Чистополь, которые направлены, как на сохранение исторически сложившегося облика города, так и на разработку проектных предложений по дальнейшему его развитию.

**Ключевые слова:** малый город, реконструкция, центральная историческая часть города, функционально-пространственная организация.

### **Введение**

Необходимость постоянного обновления и преобразования городской среды, вызванная изменениями условий жизни общества и ростом потребностей в улучшении качества городского окружения, является неотъемлемой частью устойчивого развития любого современного города. Это приводит к систематическому проведению реконструктивных мероприятий различного градостроительного характера – от корректировки планировочной структуры города и целостных градостроительных образований до обновления и замены отдельных зданий и сооружений [1]. Среди актуальных задач процесса реконструкции следует отметить проблематику преобразования центров малых городов, сохранивших исторически ценную застройку, обновление которой должно ориентироваться не только на повышение качества городского окружения, но и на сохранение и приспособление исторической среды к новым требованиям. Многие малые города страны, в условиях современных социально-экономических изменений, утратили прежний потенциал развития, переживают отток социально-активного населения, испытывают недостаток средств на развитие городской инфраструктуры. Однако, при этом, малые городские поселения сохраняют особенности традиционной культуры, природную привлекательность, являются условием сохранения экологического равновесия на региональном уровне. Многие из малых городов сформировались на основе исторически

сложившихся поселений и, продолжая развиваться, сохраняют ценную застройку и архитектурно-планировочную структуру прошлых веков [2].

В республике Татарстан примером такого города является Чистополь с населением в 60 тыс. жителей, который отличается ярко выраженными особенностями исторического развития – примечательными ландшафтными условиями, наличием памятников истории и архитектуры, сохранившейся архитектурно-планировочной структурой центральной части города. При этом – это развивающийся в социально-экономическом отношении город, испытывающий потребность в обновлении сложившейся городской среды. Проблема несоответствия сложившегося городского окружения растущим потребностям населения наиболее четко выражена в его центральной исторической части, где пересекаются требования к обновлению имеющейся городской среды при обеспечении сохранности ценного архитектурного и культурного наследия.

### **Градостроительное развитие центра Чистополя**

Исторически сложившееся село Чистое Поле обрело статус уездного города в конце 18 века, выбор которого в качестве центра крупного уезда свидетельствовал о выгодном географическом размещении поселения на Каме. В течение 19 века город целенаправленно развивался по единой градостроительной схеме и, существенно увеличив территорию, застраивался по регулярной системе планировки. В данный период формируется его центральная зона, представлявшая характерный образец зажиточной купеческой застройки в виде домовладений с линейно расположенными вдоль улиц каменными жилыми зданиями с дворами и хозяйственными постройками. Заметный экономический и культурный статус города в данный период подтверждается обширным общественным строительством, в котором принимали участие известные архитекторы П.Г. Пятницкий, И.П. Бессонов, Ф.И. Петонди. В 20 веке, коренные изменения социальной и экономической структуры государства, характерные для советского периода, трансформировали характер использования исторического центра города. При сохранении сложившейся архитектурно-пространственной структуры центра, существенным образом изменилась функциональная и социальная основа рассматриваемого пространства.

В настоящее время центральная часть города располагается в пределах исторически сложившихся границ с тенденцией дальнейшего её территориального развития в сторону р. Камы. Площадь центральной исторической зоны без учета примыкающей прибрежной территории составляет 88,7 га. Для современного этапа развития исторического центра города характерно более интенсивное использование территории за счет концентрации функций административно-делового и обслуживающего характера и усложнения пространственных решений. При этом также наблюдается тенденция его территориально-пространственного развития, а именно, наряду с общегородским историческим центром в городе формируются и локальные центры – по улицам Энгельса и 40 лет Победы, в которых концентрируются объекты повседневного и периодического характера. Территориальная дифференциация центра обусловлена необходимостью обеспечения увеличения количества общегородских функций и характером территориального роста города. Тенденция формирования полицентрической системы центра Чистополя позволит приблизить центральные функции к местам размещения периферийных жилых районов и снизит значительную часть транспортной нагрузки на территорию исторического центра. В соответствии с действующим Генпланом города центральный исторический район должен получить свое развитие за счет дальнейшей интенсификации сложившегося использования территории путем ликвидации малоценной ветхой застройки, максимального использования первых этажей жилой застройки, уплотнения кварталов существующей застройки и пр. [3].

Наряду с отмеченными выше направлениями развития центра, представленными Генпланом, отмечена перспективная необходимость развития рекреационно-туристической инфраструктуры в г. Чистополе. Актуальность данного направления развития города обоснована «Программой развития туризма в Чистопольском муниципальном районе», которая была разработана в соответствии с Государственной программой развития культуры и туризма в РФ. Постановка данной задачи несомненно

вызовет необходимость проведения мероприятий по реконструкции центра города и совершенствование соответствующей инфраструктуры обслуживания [4].

С целью выявления сложившихся особенностей функционально-планировочной организации центральной части г. Чистополя, оценки качества современного состояния, а также выявления предпосылок для реконструкции было проведено комплексное исследование, включающее пофакторную оценку территории, состоящую из следующих этапов:

- анализ состояния застройки центра города, произведенный по критериям капитальности, физического и морального износа показал значительную долю застройки относящейся к категории ветхой, сохранение которой нецелесообразно. В среднем ветхая застройка на рассматриваемой территории составляет 35 %. При этом, наибольшая часть ветхих зданий, требующих сноса сосредоточена в центрально размещенных кварталах исторической зоны и там же находится наибольшее число зданий, требующих реконструкции и ремонта;

- анализ жилого фонда территории центральной части города, произведенный по критериям, определяющим право собственности на земельные участки показал, что наибольший процент территорий, являющихся собственностью муниципалитета, относится также к центрально размещенным кварталам исторической зоны и составляет 45 %;

- историко-архитектурный анализ показал наличие обширного состава объектов историко-культурного и архитектурного наследия, сосредоточенных в центральной части Чистополя, имеющих различные ценностные характеристики – от памятников архитектуры и истории и исторических объектов, не имеющих статуса памятников, поддерживающих масштабно-стилистические характеристики среды до нейтральных сооружений, не представляющих историко-культурного интереса;

- анализ характера использования территории центра Чистополя позволил выявить ведущие группы функций и их распределение в пространстве. Так жилая зона распределена неравномерно и сосредоточена в периферийных частях центра, занимая до 80 % территории. В центрально размещенных кварталах доля жилой застройки составляет 35 % и здесь же сосредоточена основная часть общественно-деловой застройки;

- анализ сложившейся системы культурно-бытового обслуживания, произведенный на основе сравнения имеющегося состава обслуживающих объектов с нормативными показателями позволил выявить, как недостаток объектов первичного звена – детских садов и школ, а также недостаток учреждений общегородского уровня – спортивных сооружений, гостиниц, учреждений культуры – библиотек, досуговых центров, музеев и пр.;

- анализ системы озеленения центральной части города, показал, что при достаточной сбалансированности соотношения открытых озелененных и застроенных пространств, уровень ландшафтного благоустройства недостаточен;

- анализ сложившейся инфраструктуры рекреационно-туристического обслуживания показал, что несмотря на то, что Чистополь обладает значительным потенциалом для формирования туристического кластера, обладая богатыми природными условиями и уникальным историко-культурным наследием, а также стабильно высоким уровнем туристических посещений, необходимого уровня для решения задач рекреационно-туристического обслуживания недостаточно;

- анализ транспортно-пешеходных связей центра Чистополя показал, что исторически сложившаяся прямоугольная сетка улиц, разделяющая территорию центра на масштабные кварталы размером 2-4 га, обеспечивает удобные пешеходные и транспортные сообщения, как внутри рассматриваемой зоны, так и с периферийными зонами города.

В результате проведенного комплексного исследования центральной исторической зоны Чистополя были выявлены следующие функционально-планировочные особенности рассматриваемой территории, которые определяют своеобразие его архитектурного

облика и должны быть учтены при разработке проектных предложений по его реконструкции<sup>1</sup>. Это:

1. Доступность объектов городского обслуживания: торговли, городской администрации, культуры, образования, компактно сосредоточенных в пределах исторической зоны. При этом следует отметить необходимость дальнейшего усиления качества центральности рассматриваемой территории за счет внедрения новых объектов общественного назначения, мест приложения труда, обеспечения разнообразия типологии общественной и жилой застройки.

2. Стилистическая целостность среды, сохраняющая образ купеческой застройки малого города рубежа 19-20 вв., что находит выражение в силуэте застройки, этажности, масштабности городского окружения. Однако, значительная часть имеющегося фонда объектов исторического, культурного и архитектурного наследия требует комплексного решения задач реконструкции и реставрации [5].

3. Достаточное количество открытых озелененных территорий в пределах центральной зоны, ориентация главных уличных пространств в сторону реки Камы. Однако сложившаяся система озеленения центра требует качественного переустройства путем создания привлекательных и разнообразных общественных пространств, архитектурно-ландшафтного благоустройства, озеленения, включения элементов городского дизайна, выявления семантических качеств, присущих городу.

4. Полифункциональность исторического центра, являющегося средоточием не только городских общественных объектов, но также включающего жилье и обслуживание первого звена. При сохранении исторически сформировавшегося принципа смешанного функционального использования территории центра требуется дальнейшее его развитие, как за счет внедрения новых объектов общегородского обслуживания, так и путем строительства нового жилья и учреждений первичного обслуживания: школ и детских садов.

5. Сохранение исторической архитектурно-планировочной структуры центра в виде системы масштабных кварталов, соответствующих статусу малого города. При этом внутриквартальная функционально-пространственная организация исторического центра требует перепланировки с учетом необходимости устранения пустующих территорий, уплотнения жилого фонда и благоустройства.

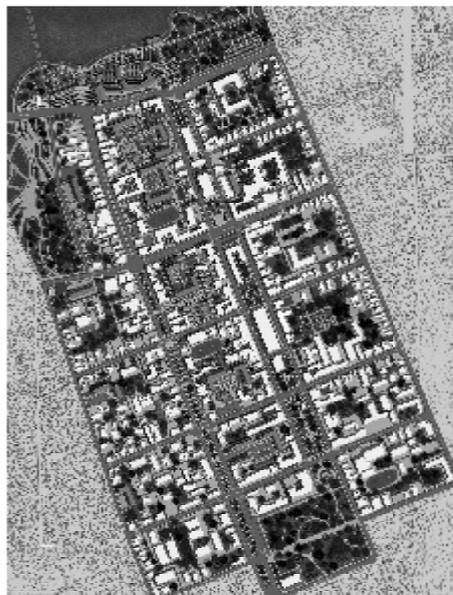
6. Организация полноценной инфраструктуры туристического обслуживания путем строительства нового и реконструкции существующего гостиничного фонда, формирования и пространственного обустройства туристических маршрутов и реконструкции объектов туристического посещения в пределах исторической зоны [6].

Выявленные особенности функционально-пространственной организации центральной исторической зоны г. Чистополя были положены в разработку проектного предложения по его архитектурно-градостроительной реконструкции (рис.). Проектное предложение включает реновацию территории центрального исторического ядра площадью 101 га, в границах улиц Бутлерова, Маркса, Вахитова, Ленина, Октябрьская и Нариманова и с учетом включения примыкающей прибрежной территории. Основная идея реорганизации планировочной структуры центра базируется на принципе сохранения исторически сформировавшегося периметра застройки, образующего фасадную часть кварталов и включения новой жилой застройки во внутриквартальные пространства путем формирования небольших дворовых территорий, сходных по масштабу с историческими домовладениями. Дополнительным средством планировочного структурирования застройки исторических кварталов явилось создание внутриквартальной системы озелененных коммуникаций и микросадов, предназначенных, как для пешеходного транзита, объединяющего соседние улицы центра, так и для внутриквартальных рекреаций. Проектное предложение также предусматривает разработку фрагмента прибрежной зоны, которая обеспечивает связь центральных кварталов с главной ландшафтной доминантой города – рекой Кама, где предлагается размещение рекреационно-гостиничного центра и прибрежного городского парка.

<sup>1</sup>Подробные результаты исследования приведены в работе на соискание степени магистра Корягиной А.Е. «Архитектурно-градостроительная реконструкция центра малого города на примере г. Чистополь» 2019 г. Научный руководитель Исмагилова С.Х.



а)



б)

Рис. Исследуемая территория центральной зоны г. Чистополя (иллюстрация автора);  
а) Комплексная аналитическая схема; б) Проектное предложение

### **Пути планировочной реорганизации центральной части г. Чистополя**

Основные способы преобразования и развития архитектурно-пространственной структуры центра города, полученные на основе обобщения результатов проектного предложения:

1. Модернизация сохраняемой исторической застройки, расположенной вдоль улиц по периметру кварталов центральной зоны, предусматривающая капитальный ремонт и обеспечение современным инженерным оборудованием, перепланировку зданий в соответствии с новым функциональным назначением, сохранение и восстановление исторического облика зданий, декоративных элементов фасадов и малых архитектурных форм.

2. Включение новых жилых зданий в структуру исторических кварталов за счет использования глубинных пространств, освобождаемых от ветхой застройки. В существующую сетку исторических кварталов встраиваются масштабные жилые группы с благоустроенным дворовым пространством, планировочное построение которых подобно историческим домовладениям.

3. Расширение состава центральных функций за счет вытеснения нецентральных в периферийные районы города. Изменение функционального использования территории центра должно осуществляться без существенного преобразования объемно-пространственных параметров застройки – путем использования первых этажей исторического периметра и модернизации существующих общественных зданий.

4. Включение в застройку новых общественных объектов, общегородского и местного уровня, не нарушающих исторической целостности среды, путем регулирования высотных характеристик и стилистических решений.

5. Разукрупнение некоторых кварталов с целью обеспечения пешеходной проницаемости и связности центра путем создания внутриквартальных пешеходных коммуникаций, рекреационных и накопительных пространств – площадок и скверов, совмещенных с системой пешеходных связей.

6. Создание устойчивой и многоуровневой системы озеленения центра путем реконструкции существующих зеленых объектов, рекультивации бросовых пространств – пустырей, прибрежных территорий, внедрение в структуру кварталов малых озелененных территорий, предназначенных для жителей кварталов, создание внутриквартального линейного озеленения для пешеходного транзита [7].

### Заключение

Малые города призваны стать одним из важнейших факторов сдерживания неконтролируемого разрастания мегаполисов и условием формирования устойчивого равновесия на уровне территориальных систем расселения<sup>2</sup>. Актуальность вопросов реконструкции малых городов и их центров связана с общей проблемой обеспечения их устойчивого развития, когда социальное, экономическое, физическое развитие гарантируется на длительный период наличием всего спектра ресурсов, в том числе экологических [8].

Представленные в статье результаты направлены на определение методических подходов к градостроительной реорганизации центральной исторической зоны малого города на примере г. Чистополя. Для разработки научно-обоснованных рекомендаций по выявлению функционально-пространственных приемов реконструкции центральной части города был проведен комплексный анализ исторического центра, основанный на многофакторной оценке сложившегося состояния планировки и застройки территории, результаты которого позволили выявить характерные особенности исторического центра, определяющие специфику архитектурно-градостроительной ситуации центра города. Представленная проектная апробация иллюстрирует способы применения теоретических выводов в архитектурно-планировочном обновлении центральной части малого исторического города на примере Чистополя [9, 10].

### Список библиографических ссылок

1. World Commission on Environment and Development, WCED. Our Common Future. URL: <http://www.un-documents.net/wced-ocf.htm> (дата обращения: 20.05.2019).
2. Трубина Е. Г. Город в теории: опыты осмысления пространства. М., 2011. 250 с.
3. Генеральный план муниципального образования г. Чистополь. URL: <http://www.chistopol.tatarstan.ru/generalniy-plan.htm> (дата обращения: 16.05.2019).
4. Стратегия социально-экономического развития РТ г. Чистополь. URL: <http://chistopol.tatarstan.ru> (дата обращения: 16.06.2019).
5. David B. Small Cities: urban experience beyond the metropolis. Routledge, 2006. 201 p.
6. Набиуллина К. Р. Управленческие инновации при реализации проектов формирования комфортной городской среды (на примере республики Татарстан) // European Social Science Journal. 2017. № 6. С.129–134.
7. Danilo Palazzo, Frederick Steiner. Urban ecological design: a process for regenerative places. Island Press, 2012. 295 p.
8. Dennis Rodwell. Conservation and sustainability in historic cities. Blackwell Publishing Ltd, 2007. 262 p.
9. Mahtab Zaman, Igea Troiani. Transdisciplinary Urbanism and Culture. Springer International Publishing AG, 2018. 232 p.
10. Mike Lydon, Anthony Garcia. Tactical urbanism. Island Press, 2015. 255 p.

#### **Ismagilova Svetlana Kharisovna**

candidate of architecture, associate professor

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

#### **Zalyotova Elena Alexandrovna**

senior lecturer

E-mail: [salen07@mail.ru](mailto:salen07@mail.ru)

#### **Kazan State University of Architecture and Engineering**

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

#### **Koryagina Alina Evgenievna**

architect

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

#### **LTD Engineering Center «Zaman»**

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Aivazovskogo st., 10/54

---

<sup>2</sup>Статья Исмагиловой С.Х., Залетовой Е.А. «К вопросу градостроительного развития малого города», опубликованная в научном журнале «Известия КГАСУ», 2016. № 4. С. 162–164.

## Methods of architectural and urban reconstruction of the center of the small city on the example of Chistopol

### Abstract

*Problem statement.* The aim of the article is to reveal the ways of transformation and the updating of the architectural and spatial environment of the central part of Chistopol directed to satisfaction of new social needs of inhabitants on condition of preservation of valuable historical, cultural and architectural heritage of the city.

*Results.* As a result of a research the main assumptions of architectural and urban transformation of the historic center of Chistopol are revealed and analyzed. There are given the results of complex assessment of the developed condition of the functional and spatial organization of the central part of the city, the characteristics of the considered territory defining an identity of architectural appearance of the center Chistopol are revealed.

*Conclusions.* The significance of the received results for architectural and urban theory consists in presentation of a complex of methods of architectural and planning reconstruction of the center of Chistopol which are directed, both to maintaining the historical image of the town, and the planning strategies on its further development.

**Keywords:** small city, reconstruction, the central historical part, functional & spatial reorganization.

### References

1. World Commission on Environment and Development, WCED. Our Common Future. URL: <http://www.un-documents.net/wced-ocf.htm> (reference date: 20.05.2019).
2. Trubina E. G. City in theory: space comprehension experiments. M., 2011. 250 p.
3. The general plan of the municipality Chistopol. URL: <http://www.chistopol.tatarstan.ru/generalniy-plan.htm> (reference date: 16.05.2019).
4. Strategy of socio economical development of Chistopol. URL: <http://chistopol.tatarstan.ru> (reference date: 16.06.2019).
5. David B. Small Cities: urban experience beyond the metropolis. Routledge, 2006. 201 p.
6. Nabiullina K. R. Management innovations at implementation of projects of formation of the comfortable urban environment (on the example of the Republic of Tatarstan) // European Social Science Journal. 2017. № 6. P. 129–134.
7. Danilo Palazzo, Frederick Steiner. Urban ecological design: a process for regenerative places. Island Press, 2012. 295 p.
8. Dennis Rodwell. Conservation and sustainability in historic cities. Blackwell Publishing Ltd, 2007. 262 p.
9. Mahtab Zaman, Igea Troiani. Transdisciplinary Urbanism and Culture. Springer International Publishing AG, 2018. 232 p.
10. Mike Lydon, Anthony Garcia. Tactical urbanism. Island Press, 2015. 255 p.