

# СОХРАНЕНИЕ ЗЕЛЕННОЙ ЗОНЫ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ ЗАСТРОЙКИ НА ПРИМЕРЕ КВАРТАЛА № 179 г. ПЕРМИ

## Щипалкин Виктор Петрович

доцент, заведующий кафедры архитектуры.  
Уральский филиал ФГБОУ ВО «Российская академия живописи, ваяния и зодчества Ильи Глазунова»,  
Россия, Пермь, e-mail: [gorproekt42@yandex.ru](mailto:gorproekt42@yandex.ru)

## Щипалкина Татьяна Вениаминовна

доцент кафедры архитектуры.  
Уральский филиал ФГБОУ ВО «Российская академия живописи, ваяния и зодчества Ильи Глазунова»,  
Россия, Пермь, e-mail: [gorproekt42@yandex.ru](mailto:gorproekt42@yandex.ru)

## Курякова Наталия Борисовна

кандидат технических наук, доцент.  
ФГАОУ ВО «Пермский национальный исследовательский политехнический университет»,  
SPIN-код: 4584-0809, AuthorID: 120206  
Россия, Пермь, e-mail: [tashatasha11@bk.ru](mailto:tashatasha11@bk.ru)

## Райзих Екатерина Викторовна

магистрант кафедры архитектуры и урбанистики.  
ФГАОУ ВО «Пермский национальный исследовательский политехнический университет»,  
Россия, Пермь, e-mail: [34hotter@mail.ru](mailto:34hotter@mail.ru)

УДК: 711.4

DOI: 10.47055/1990-4126-2021-4(76)-18

## Аннотация

*В статье обоснован и раскрыт авторский подход к сохранению зеленых насаждений в центре города при реконструкции кварталов. Рассмотрено устойчивое пространственное развитие кварталов с сохраняемыми зелеными насаждениями. Выделены ключевые позиции формирования таких территорий и раскрыты основные проблемы квартальной застройки, включающей сохраняемые зеленые территории. Рассмотрены преимущества формирования кварталов по принципу экодхода. А также проведен анализ зарубежного и российского опыта подхода при проектировании таких территорий. Определен современный концепт сохранения охраняемых насаждений, приведены принципы подходов к работе с такими территориями. В качестве основополагающих критериев устойчивого развития планировки подобных кварталов предложены социальная доступность, комплексность экодхода, комплементарность. В качестве индикаторов выступают урбанистические процессы. Городские зеленые насаждения рассматриваются как важнейших аспект современного урбанистического подхода к формированию городского квартального пространства.*

## Ключевые слова:

*озеленение, квартальная застройка, экодход, пространственное развитие*

# PRESERVATION OF A GREEN AREA IN CITY CENTER DURING THE RECONSTRUCTION OF THE BUILT ENVIRONMENT ON THE EXAMPLE OF THE CITY BLOCK No.179 IN PERM

**Shchipalkin Victor P.**

Associate Professor, Head of the Department of Architecture,  
Ural Branch of Ilya Glazunov Academy of Painting, Sculpture and Architecture,  
Russia, Perm, e-mail: [gorproekt42@yandex.ru](mailto:gorproekt42@yandex.ru)

**Shchipalkina Tatyana V.**

Associate Professor, Department of Architecture,  
Ural Branch of Ilya Glazunov Academy of Painting, Sculpture and Architecture,  
Russia, Perm, e-mail: [gorproekt42@yandex.ru](mailto:gorproekt42@yandex.ru)

**Kuryakova Natalia B.**

PhD. (Engineering), Associate Professor.  
Perm National Research Polytechnic University,  
SPIN-code: 4584-0809, Author ID: 120206  
Russia, Perm, e-mail: [tashatasha11@bk.ru](mailto:tashatasha11@bk.ru)

**Raizikh Ekaterina V.**

Master's degree student, Department of Architecture and Urbanism.  
Perm National Research Polytechnic University,  
Russia, Perm, e-mail: [34hotter@mail.ru](mailto:34hotter@mail.ru)

УДК: 711.4

DOI: 10.47055/1990-4126-2021-4(76)-18

## Abstract

*The article describes and explains the authors' approach to the preservation of green spaces in city centers during neighborhood reconstruction. Sustainable spatial development of neighborhoods with preserved green spaces is considered. Key issues in the development of such areas are highlighted and the main problems of in the development of city blocks with green areas to be preserved are identified. The advantages of city block formation according to the principle of eco-approach are considered. International and Russian experiences in the design of such areas are reviewed. A modern concept of protected planting conservation is determined, and principles of working with such area are given. Social accessibility, comprehensive ecological approach and complementarity are proposed as fundamental criteria for sustainable development of such neighborhood plans are proposed. The indicators to be used are urban processes. Urban green spaces are considered as the most important aspect of the modern urbanistic approach to urban neighborhood spatial development.*

## Keywords:

*green spaces, city block development, eco-approach, spatial development, conserved green areas*

## Введение

Городскими территориями в качестве наследия XX в. стали микрорайонные застройки сформированные либо хаотичным образом, либо с применением принципов комфортности, мало отвечающим современным требованиям и тенденциям общества. Квартал Перми под №179

был заложен в 30-х гг. восемнадцатого столетия и динамично развивался до начала XX в. В 30-х гг. прошлого столетия территория психиатрической больницы являлась красивейшим местом, гордостью и достопримечательностью города. В первую очередь это было благодаря изумительному парку, посаженному врачами еще в 1864 г. и превратившемуся к середине XX в. в величественный зеленый оазис в самом центре города (рис. 1).



Рис. 1. Парк психиатрической больницы. Источник: <https://klyaksina.livejournal.com/603808.html>

Однако в силу объективных причин в 2010г. губернатор Пермского края Олег Чиркунов поручил правительству «отработать эталонные решения на принадлежащем краю земельном участке, расположенном в квартале Комсомольский проспект – улица Революции – улица Куйбышева». Этот проект получит название «Новый квартал». Об этом губернатор сообщил в своем послании о социально-экономическом и политическом положении в крае<sup>1</sup>. Таким образом, было принято решение о переносе больницы. Сама территория была предоставлена для реновации. Несколько лет решалась судьба и планировка квартала №179, предлагались и рассматривались различные планировочные решения.

Особая сложность реновация городских центральных территорий сопряжена с решением вопросов социальной доступности и проблем транспорта, созданием пешеходных зон, а также с проблемой создания качественной новой архитектуры, не копирующей здания предшествующих эпох, а также обеспечением инсоляционного режима зданий и территорий. Последнее в большей степени формирует характер этажности застройки и расположение объектов на проектируемой территории. Предложения и попытки проектирования здания в стиливых решениях существующего окружения наносят больший вред, чем принципиально новые архитектурные решения встраиваемых объектов.

В первоначальном варианте планировки территории квартала, предложенной голландскими архитекторами, рассматривался кластерный принцип – закрытые дворовые территории, дома малой и средней этажности. Однако в процессе работы над реновацией территории больницы власти города отошли от предложенной голландцами концепции. Участок психиатрической больницы расположен в зоне обслуживания и деловой активности местного значения Ц-2. На данной территории разрешено строительство зданий высотой до 20 м (5–6 этажей), возможно размещение коммерческих объектов, социальной инфраструктуры.

Основным условием при реновации квартала №179 было сохранение зеленого массива территории (ссылка на экологический проект – на карте обозначено сохранение лип в данном квартале). С целью максимально эффективного обновления территории и наиболее грамотного ее использования под современные нужды и требования жителей города была проведена комплексная оценка состояния каждого дерева парка больницы. Полученные данные были обработаны и

состояние каждого насаждения оценено исходя из уникальности и физического состояния. Это позволило отбраковать отжившие экземпляры, оставив максимально сохраненным зеленый оазис в центре города, а также занять высвободившееся место под новые посадки.

Реализованный на сегодняшний день проект реновации квартала №179 в процессе работы эволюционировал: учтены мнения, желания жителей города в соответствии с новыми принципами экоподхода планировки территорий, внедрены наиболее передовые решения городских пространств с учетом экологичности и формирования комфортной городской среды. При этом в процессе принятия решений по реновации квартала №179 было определено, что проектироваться и застраиваться квартал будет только в пределах участка бывшей психиатрической больницы (рис. 2).



Рис. 2. Участок бывшей психиатрической больницы. Источник: <https://properm.ru/realty/news/54579/>



Рис. 3. Проект реновации квартала №179. Авт. В.П. Щипалкин

Территория строительства представляла собой площадку под реновацию, а не под уплотнительную или точечную застройку, которая наиболее востребована в настоящее время. Уплотнительная застройка кварталов достигается в первую очередь за счет вырубки зеленых насаждений и возведения на их месте новых объектов капитального строительства. Именно проектирование территории с позиции ее реновации, а также использование квартальной планировки позволило сохранить уникальный парк с более чем столетней историей, наполнив при

этом само квартальное пространство современными объектами с использованием приемов и принципов экоподхода в проектировании территорий.

Помимо сохранения зеленого парка на территории квартала, который является достоянием всего города, отметим, что сам жилой массив запроектирован и воплощен с учетом принципа «двор без машин»: движение автомобилей организовано по внешнему периметру жилого массива, что позволяет создать безопасную и комфортную среду обитания внутридомовых территорий, располагая на них детские площадки, клумбы, пешеходные тротуары (рис. 4).

От «Нового квартала» ожидали элегантных новых жилых зданий со встроено-пристроенными помещениями различного функционального назначения, которые будут органично смотреться среди исторической застройки и одновременно будут современными, стильными и удобными. Новый квартал должен был стать логичным продолжением современной урбанистической среды, задавая новый вектор развитию планировочных решений территорий – формированию экокварталов.

Зеленые зоны в городе, в том числе парки, рекреационные зоны всегда представляют собой особую ценность как для горожан, так и для гостей города. Такие экозоны являются центрами притяжения, позволяют формировать новые сообщества, изменяют подход к форме проведения досуга и стилю жизни в целом. Основные функции зеленых насаждений в городе: санитарно-гигиенические; средозащитные и водоохранные; рекреационные; декоративно-планировочные<sup>2</sup>. По данным статистики, непосредственно в самой Перми насчитывается порядка 130 объектов озеленения, что составляет около 56% площади города. Тем не менее в пересчете на одного жителя города приходится около 3,5 м<sup>2</sup> зеленых насаждений<sup>3</sup>, т.е. значительно меньше нормативной величины в 16 м<sup>2</sup><sup>4</sup>. Помимо этого разрешение на снос зеленых насаждений не может быть выдано при снижении обеспеченности зелеными насаждениями в микрорайоне ниже 6 м<sup>2</sup>/чел.; при наличии редких или ценных насаждений; при выполнении насаждениями важных экологических функций, например защитной полосы вдоль дороги или озеленения санитарно-защитной зоны и т.д. [1]. Кроме этого, хозяйственная и иная деятельность юридических и физических лиц, оказывающая воздействие на зеленые насаждения на территории города Перми, за исключением земельных участков, принадлежащих им на праве собственности, должна осуществляться на принципе сохранения существующих деревьев и кустарников как необходимое условие благоустройства территории города Перми, обеспечения благоприятной окружающей среды и экологической безопасности<sup>5</sup>.

Территория квартала по правилам аукциона предоставлялась в аренду. По условиям конкурса застройки квартала необходимо было сохранить индентичность места, создав парк площадью не менее 2 Га, который являлся бы не только украшением города и драйвером развития квартала, но реализовал функции, присущие зеленой зоне: выполнение роли шумовой завесы, позволяющей почти в 2 раза снижать шумовой эффект, осаждение пыли, очистка, ионизация и насыщение воздуха фитонцидами, связывание более 50% токсичных газов, выбрасываемых транспортом города, создание теневых зон. Кроме этого, зеленые насаждения способствуют формированию и усилению воздушных потоков, которые способны освежить воздух даже в условиях полного штиля. Очевидно, что зеленые зоны формируют своеобразный микроклимат, что благотворно действует на эмоциональное состояние жителей городов и рекреационную ценность.

Авторы в реализованном проекте максимально старались сохранить идентичность местности, наполнив ее новым современным звучанием, не теряя при этом уникальности места. За суть принципа выполненного проекта был принят принцип сохранения места не как абстрактной величины, а как максимально возможное сохранение зеленого пространства на конкретном участке застройки (рис. 4). Композиционно-планировочным и средовым центром квартала ав-

торы статьи и проекта сделали существующий зеленый массив бывшей психиатрической больницы, органично соединивший вновь возводимые здания и транспортно-пешеходную зону.



а.



б.

Рис. 4. «Новый квартал». Пермь. Источники:

а) <https://www.business-class.su/news/2015/06/10/kortros-perm-predlozhil-zakrepit-pod-parkom-v-kvartale-no179-specialnuyu-zonu> ;

б) <https://www.mrsk-ural.ru/news/company/6315.html>

Таким образом, в соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории квартала № 179, ограниченного ул. Революции, Комсомольским проспектом, ул. Глеба Успенского, ул. Куйбышева в Свердловском районе города Перми, осуществлялась для обеспечения устойчивого развития территории путем выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого их развития и определения зон планируемого размещения объектов, а также определения границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства и линейные объекты. В соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов), установления границ застроенных земельных участков и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также для установления границ земельных участков, предназначенных для строительства линейных объектов<sup>6</sup>.

Документация по планировке квартала была подготовлена в целях:

1. Установления красных линий, зон размещения объектов капитального строительства и линейных объектов, границ земельных участков, необходимых для строительства объектов, инженерной и транспортной инфраструктуры, определения границ озелененных и иных территорий общего пользования.
2. Формирования в соответствии с документацией по планировке территории земельных участков, необходимых для строительства объектов капитального строительства.
3. Обеспечения условий для стимулирования правообладателей земельных участков к созданию и преобразованию объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами.



Рис. 5. Планировка территории. Красные линии. Линии регулирования застройки. Элементы планировочной структуры. Авт.-сост. В.П. Щипалкин

В границах проектирования находятся улицы Куйбышева, Революции, Комсомольский проспект – это улицы районного значения, они обеспечивают транспортную и пешеходную связь в районах города Перми и между районами; обслуживают прилегающие территории коммерческой активности городского центра и центров районов; собирают движение с квартальных улиц и обеспечивают вход/выход на улицы и общегородские дороги; обеспечивают доступ к жилым, коммерческим и промышленным территориям.

Улица Глеба Успенского и проезды являются улицами квартального значения, обеспечивают транспортную и пешеходную связь с входом/выходом на улицы и районные дороги, а также доступ к земельным участкам жилых, коммерческих территорий преимущественно для легкового индивидуального автомобильного транспорта, велосипедов и пешеходов.

Обеспеченность жилой застройки местами для хранения автомобилей решается за счет размещения автомобилей в улично-дорожной сети в соответствии с правилами строительства стоянок общего пользования на отдельных земельных участках, хранения неиспользуемых автомобилей в ежедневном режиме на удаленных стоянках (гаражах).

Большая часть вновь прокладываемой дорожной сети внутри квартала была вынесена за наружный периметр жилой зоны, там же предусмотрены парковочные места, что соотносится с принципами проектирования экокварталов.

Зеленый массив психиатрической больницы в объеме невыбракованных деревьев сохранен, обустроен тропиной сетью, обогащен малыми архитектурными формами, формирующими в том числе идентичность места. Жилая зона сформирована по периметру сформированного парка «Нового квартала», что позволило обеспечить жильцам квартала достойный вид, а жителям города – свободный доступ в парк.

Основную сложность эксплуатации и обслуживания парка в зимний период авторы проекта обошли, выполнив простую крестообразную в плане трассировку тропиной сети с шири-

ной, достаточной для движения снегоуборочников и минипогрузчиков, а также создания «карманов» для снега.

Размещение объектов капитального строительства в квартале планировалось в соответствии с основными видами разрешенного использования, с установленной территориальной зоной на земельных участках, предусмотренных проектом межевания территории. Параметры застройки определялись проектом для зон 1–9 в пределах проектируемой застройки.

Размещение объектов инженерной инфраструктуры местного значения не планировалось. Таким образом, ущерб и угрозы от вновь размещаемых инженерных зон для парка не рассматривались и не оценивались.

Места для детей предусмотрены в существующих общеобразовательных учреждениях, расположенных в границах квартала № 179 или в шаговой доступности от проектируемой территории, при условии перераспределения мест в дошкольных учреждениях в соответствии с рекомендациями МНГП.

Проектом предусмотрено выделение земельного участка под строительство детского сада на 200 мест в границах элемента планировочной структуры согласно нормативным радиусам доступности, что на 100 % обеспечивает расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными образовательными учреждениями. Дошкольное учреждение расположена в непосредственной близости к парку.

Дополнительного размещения в границах проектируемой территории медицинских учреждений не требуется в связи с тем, что проектируемая территория находится в центральной части города, где достаточно развита сеть муниципальных, частных клиник, предназначенных для оказания медицинской помощи различного назначения (стоматология, консультации специалистов, кабинеты УЗИ и др.).

Дополнительно не требуется размещение объектов культуры и спорта (библиотек, спортивных комплексов) в связи с шаговой доступностью ГКБУК «Пермская государственная ордена «Знак Почета» краевая универсальная библиотека им. А.М. Горького», стадиона «Динамо», Дворца спорта «Орленок», различных фитнес-центров.

Проектом планировки предусматривалось, что нормируемые территории озеленения жилой застройки обеспечиваются за счет территорий общего пользования, создания парковой зоны площадью 2 Га в центре застраиваемого участка с главным входом с ул. Революции с сохранением существующих аллей и посадок, парковой зоны за кинотеатром «Кристалл». В границах формируемой парковой зоны возможно размещение детских игровых площадок, площадок для занятий спортом для проектируемых многоквартирных домов.

Согласно проекту межевания территории квартала № 179, в Свердловском районе города Перми запроектированная территория парка расположена со свободным доступом на территорию парка горожан и гостей города (рис. 6).

Таким образом, при работе над проектом планировки квартала 179 учтены, использованы и внедрены принципы сохранения места, которые были синергированы на основании рассмотренных примеров реновации территорий. При этом при выполнении планировки территории и организации пространства квартала учитывались позиции, по которым была проведена оценка представленных эскизных проектов, в частности архитектурное решение, пространственная организация квартала, функциональное наполнение зданий, инфраструктура, благоустройство окружающей территории, перспективы ее развития, имиджевая составляющая района, а также уникальность проекта.



Рис. 6. Межевание территории. Авт.-сост. В.П. Щипалкин

## Заключение

По мнению авторов, комплексный подход проработки зонирования территории квартала, представленный в проекте, с выделением в ней общественных и частных зон, с тщательной проработкой их отдельных зон, должен быть использован при проектировании городских пространств. Обязательным является максимальное сохранение озеленения территорий, поскольку они создают неповторимый ландшафтный, социальный, эстетический и драйверный эффект места. Именно они являются якорными зонами притяжения квартальной застройки, позволяя урбанизированной современной среде развиваться органично, комплементарно, сохраняя идентичность места и одновременно позволяя использовать весь спектр средств и принципов тактического урбанизма.

## Примечания

<sup>1</sup> Чиркунов, О. А. Социально-экономическое и политическое положение края: доклад / О.А. Чиркунов. – Пермь: Стил-МГ, 2010 – 52 с.

<sup>2</sup> Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ. Об охране окружающей среды. Статья 61. Охрана зеленого фонда городских и сельских населенных пунктов / в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N 453-ФЗ [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов : – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_34823/3857a6f053e75b09e3703800db5ddf7b338fef45/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34823/3857a6f053e75b09e3703800db5ddf7b338fef45/)

<sup>3</sup> Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю [Электронный ресурс]. – URL: [http://permstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/permstat/ru/statistics/population/](http://permstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/permstat/ru/statistics/population/)

<sup>4</sup> СП 82.13330.2016 Благоустройство территории. Актуализированная редакция СНиП III-10-75 Дата введения 2017-06-17 [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/456054208>

<sup>5</sup> Постановление Администрации г. Перми «Об утверждении Правил благоустройства территории города Перми (с изменениями на 24 августа 2021 года). XII. Организация озеленения на территории города Перми. [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов – URL: <https://docs.cntd.ru/document/571032259>

<sup>6</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021) Статья 42. Проект планировки территории [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/)

## Библиография

1. Санаев, И.В. Роль зеленых насаждений в создании оптимальной городской среды / И.В. Санаев // Вестник Моск. гос. ун-та леса. – 2006. – № 6. – С. 71 – 76.
2. Мочалова, О., Дешамбр, Ж. Реновация жилых кварталов. Пример Франции // Здания высоких технологий. 2017. № 3. [Электронный ресурс] – URL: [http://zvt.abok.ru/articles/441/Renovatsiya\\_zhilih](http://zvt.abok.ru/articles/441/Renovatsiya_zhilih)
3. Мейлах, Э.В. Создание и сохранение зеленого фонда для целей устойчивого развития городов / Э.В. Мейлах // Стратегия устойчивого развития регионов России, г. Челябинск. – 2010. – № 1. – С. 246–250.
4. Макар, С.В., Макар, С.В. Устойчивое пространственное развитие: критерии и индикаторы // Современные тенденции пространственного развития и приоритеты общественной географии: материалы международной научной конференции в рамках IX Ежегодной научной ассамблеи Ассоциации российских географов-обществоведов / отв. ред. Н.И. Быков. – Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2018. – Т.2. – С. 43–46.
5. Пономарев, А.А. Экологический каркас: анализ понятий / А.А. Пономарев, Э.И. Байбаков, В.А. Рубцов // Учён. зап. Казанск. ун-та. – 2012. – 154 (3). – С. 228–236.

## References

1. Sanaev, I. V. (2006). The role of green spaces in creating an optimal urban environment. Bulletin of the Moscow State Forestry University, No. 6, p. 71–76. (in Russian)
2. Mochalova, O., Deschambre, J. (2017). Renovation of residential areas. Example of France. [Online]. High Technology Buildings, No.3, pp. 28–37. Available from: [http://zvt.abok.ru/articles/441/Renovatsiya\\_zhilih](http://zvt.abok.ru/articles/441/Renovatsiya_zhilih) (date accessed: 13.06.2021). (in Russian)
3. Meilakh, E. V. (2010). Creation and preservation of green inventories for sustainable urban development. Strategy for Sustainable Development of Russian Regions, No. 1, pp. 246–250. (in Russian)
4. Makar, S. V., (2018). Sustainable spatial development: criteria and indicators. Bykov, N. I. (ed.) Current trends in spatial development and priorities of social geography: Proceedings of international research conference within the framework of the 9th Annual Scientific Assembly of the Association of Russian Social Geographers. Barnaul: Altai University, Vol. 2, pp. 43–46. (in Russian)
5. Ponomarev, A. A., Baibakov, E. I., Rubtsov, V. A., (2012). Ecological framework: concepts analysis. Transactions of Kazan University, 154 (3), pp. 228–236. (in Russian)



Лицензия Creative Commons

Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция - на тех же условиях»). 4.0 Всемирная

Дата поступления: 16.11.2021