

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

**СОХРАНЕНИЕ ИСТОРИЧЕСКОЙ СТРУКТУРЫ И ИСКЛЮЧЕНИЕ  
КОНФЛИКТНЫХ ЗОН ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ КОНДА В ЕРЕВАНЕ**

УДК: 711.1

DOI: 10.47055/1990-4126-2022-3(79)-9

**Арустамян Маргарита Ареговна**

аспирант, ассистент кафедры городского строительства.

Научный руководитель: кандидат архитектуры, доцент Е.Ю. Багина.

Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина

ORCID: 0000-0001-9018-2554

Россия, Екатеринбург, e-mail: margarita.arustamyan@yandex.com

**Аннотация**

Любые изменения, будь то политические или экономические, отображаются на облике городов. Если изменения происходят постепенно, градостроительная система адаптируется, если стремительно – возникают конфликты и кризисы, формируются конфликтные зоны, обусловленные невниманием к контексту и игнорированием градостроительных норм прошлого. Как правило, архитектурно-градостроительные конфликты старого и нового решаются сносом исторической застройки, что обедняет город, лишая его памяти. Предотвращение появления новых архитектурно-градостроительных конфликтов и смягчение старых возможно. На примере района Конд в Ереване, развивавшемся эволюционно с XIV в. и сохранившем в неизменном виде лабиринтный каркас и масштаб строений, рассматриваются способы сохранения исторической среды, а также возможности преодоления сложившихся архитектурно-градостроительных конфликтов и предотвращение новых.

**Ключевые слова:***архитектурно-градостроительный конфликт старого и нового, конфликтные зоны, Ереван, Конд***PRESERVATION OF THE HISTORICAL STRUCTURE AND EXCLUSION OF  
CONFLICT ZONES AT RECONSTRUCTION OF KONDA IN YEREVAN**

УДК: 711.1

DOI: 10.47055/1990-4126-2022-3(79)-9

**Arustamyan Margarita A.**

Doctoral student, Assistant Professor, Department of Urban Construction.

Research supervisor: Associate Professor E.Yu. Bagina, PhD. (Architecture),

Ural Federal University

ORCID: 0000-0001-9018-2554

Russia, Yekaterinburg, e-mail: margarita.arustamyan@yandex.com

**Abstract**

Any changes, whether political or economic, are reflected in the appearance of cities. If changes occur gradually, the urban system adapts to them, but if they happen rapidly, conflicts and crises arise. Conflict zones result from inattention to the context and ignoring of the urban planning norms of the past. As a rule, architectural and urban conflicts between the old and the new are resolved by the demolition of historical buildings, which impoverishes the city depriving it of its memory. It is possible to prevent the emergence of new architectural and urban conflicts and mitigate the old ones. Using as an example the Kond district in Yerevan, which has evolved since the 14th century retaining the labyrinth frame and scale of buildings unchanged, we consider ways to preserve the historical environment and the possibilities of overcoming the existing architectural and urban planning conflicts and preventing new ones.

**Keywords:***architectural and urban conflict between the old and the new, conflict zones, Yerevan, Kond*

Смена градостроительных парадигм инициирует возникновение архитектурных, социальных, технических и экологических проблем. Объектом исследования при изучении принципов сосуществования разновременных архитектурно-градостроительных парадигм логично становится градостроительный конфликт – «вид городского конфликта, который происходит в результате градостроительного процесса и фактического изменения пространства городской среды из-за нарушений одним или несколькими участниками баланса интересов и представлений о будущем места» [1]. Данное явление способствует нарушению сложившегося порядка и возникновению хаоса.

Теме конфликта в теории градостроительства посвящены работы отечественных и зарубежных авторов второй половины XX – начала XXI в. В зарубежных исследованиях градостроительные конфликты рассматриваются в работах К. Линча, Дж. Форестера, С. Боэри, Г. Эдельмана, Б. де Мелдера и др. Особо стоит отметить работу К. Линча, давшего определение градостроительной формы и увязывавшего ее развитие с конфликтами общественной системы, приводящими к смене архитектурно-градостроительной парадигмы.

Большинство градостроительных конфликтов связаны с противоречивым отношением к исторически сложившейся застройке, необходимости ее сохранения и возможности нового строительства с изменением масштаба и перепланировкой сложившегося каркаса.

Возникновение архитектурно-градостроительных конфликтов и, как следствие, конфликтных зон в городском пространстве можно рассматривать как один из естественных факторов жизни города во времени.

Градостроительные конфликты рассматривались в основном как противоречие между социальными нуждами и политическими решениями, однако архитектурно-градостроительный аспект таких конфликтов, приводящий к композиционному дисбалансу, подавлению исторической застройки и ее сносу, не рассматривался.

Архитектурно-градостроительный конфликт как явление возникает при смене архитектурно-градостроительных парадигм и предполагает несовместимость принципов и норм застройки, возникшей в непосредственной близости друг от друга (рис. 1). Несовместимость объектов определяется с точки зрения эстетики и композиции вследствие ряда факторов:

- несогласованность этажности;
- несогласованность фактурности;
- визуальные искажения восприятия объектов;
- разрушение вида на ландшафтные ориентиры;
- подавление одного типа застройки другим;
- превышение плотности застройки за счет новых объектов;
- разрушение сложившихся структурных градостроительных элементов.

Однако стоит отметить, что, помимо конфликтов, есть понятие контраста. Между этими двумя понятиями тонкая грань, и если конфликт включает негативные последствия, то контраста может быть и позитивным явлением.

### Схема возникновения конфликтных зон

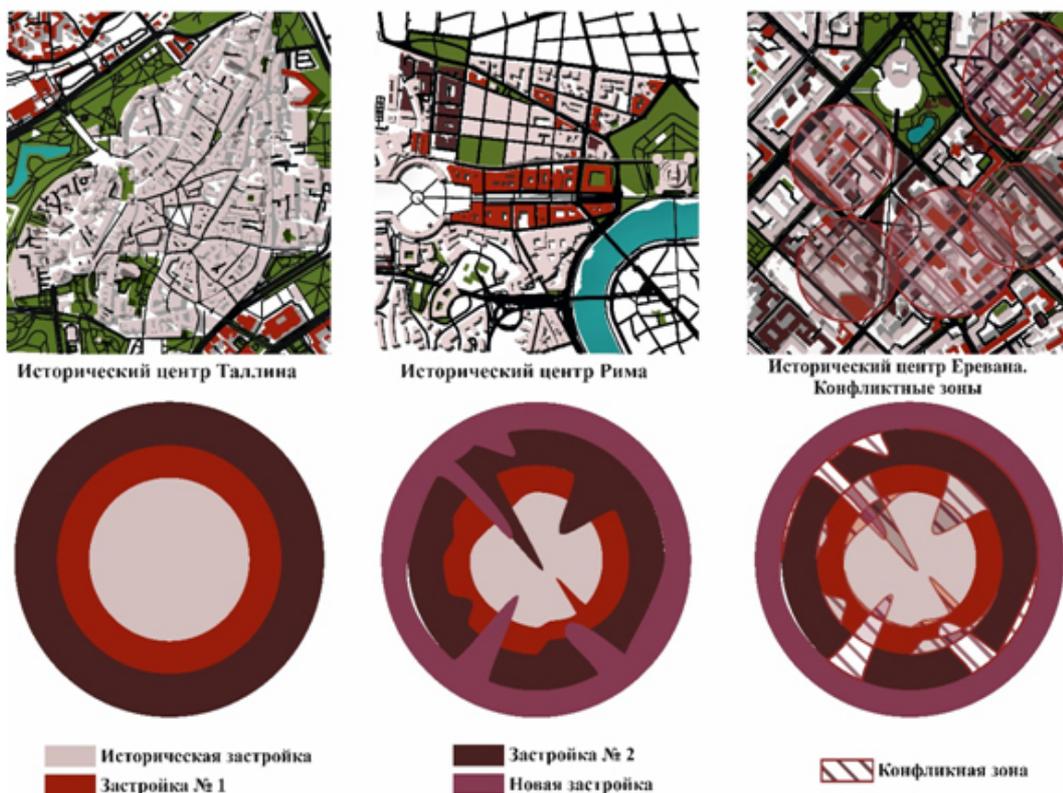


Рис. 1. Схема возникновения конфликтных зон в городской среде. Сост. М.А. Арустамян

## Пример контраста как позитивное явления



Галерея древней церкви в городе Фарано



Музей архитектуры в городе Торонто

Рис. 2. Пример контраста как позитивное явление. Сост. М.А. Арустамян

ем, более того, контраст создает богатые композиционные возможности для преодоления архитектурно-градостроительных конфликтов (рис. 2). С другой стороны, контраст в некоторых случаях может инициировать развитие конфликта.

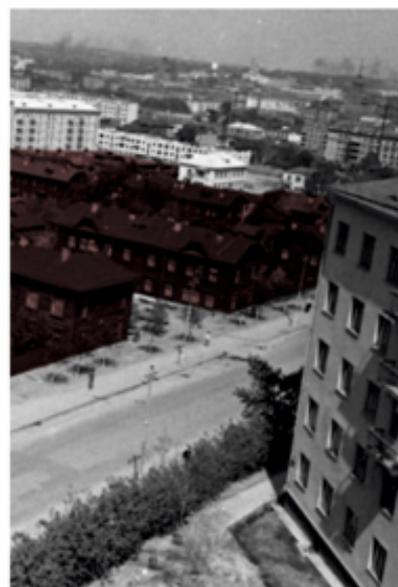
Причина возникновения архитектурно-художественных конфликтов в градостроительстве – не эволюционное, а революционное развитие города во времени (рис. 3). Можно выделить следующие причины возникновения конфликтных зон:

- застройка согласно старому генеральному плану, но с применением новых принципов и норм;
- «расчистка» территории от старой или ветхой застройки вблизи памятников архитектуры для новых сооружений, запроектированных согласно действующим нормам и, как следствие, лишение памятника архитектуры поддерживающей рядовой застройки;
- обесценивание исторически сложившейся территории (снос зданий и сооружений) и, как следствие, новое строительство;
- необходимость уплотнения застройки.

## Пример архитектурно-художественного конфликта в градостроительстве



Изображения старого Еревана 1930 год



Изображения старого Екатеринбурга 1950-ые

Рис. 3. Пример архитектурно-художественного конфликта в градостроительстве. Сост. М.А. Арустамян

Конфликтные зоны, возникающие в городской среде, можно разделить на две основные группы:

- 1) конфликтные зоны, где есть возможность архитектурно-градостроительными методами разрешить конфликт без сноса конфликтующих элементов (примиримый конфликт);
- 2) конфликтные зоны, где нет возможности разрешить конфликт без сноса конфликтующих элементов (непримиримый конфликт).

Конфликтная зона, где есть возможность архитектурно-градостроительными методами разрешить конфликт – это территория, где сохраняется более ранний градостроительный каркас и большая часть исторической ткани, но есть визуальные разрывы и точечное новое строительство.

Непримиримый конфликт – тип конфликта в градостроительстве, который возникает там, где в результате наложения несовместимых архитектурно-градостроительных решений искажается изначальный градостроительный каркас, разрушается связность ткани и возникает хаос. Разрешение конфликта в таком случае невозможно без перепланировки территории и сноса конфликтующих элементов ткани.

### **Конфликтные зоны в исторически сформировавшейся территории на примере Еревана**

Конфликтные зоны в исторически сложившейся городской среде возникают по разным причинам, однако основной можно считать резкую (революционную) смену архитектурно-градостроительных парадигм, формирующих систему ценностей и эстетических идеалов общества. В городах постсоветского пространства, где на протяжении XX – начала XXI в. несколько раз менялась градостроительная политика и оценка архитектуры предшествующего периода каждый раз была резко негативной, возникновение архитектурно-градостроительных конфликтов было неизбежно. Ереван не исключение.

При идеальных условиях города плавно эволюционируют, сохраняя исторические объекты, формирующие идентичность. К сожалению, большинство городов на постсоветском пространстве не могли развиваться эволюционно в силу ряда объективных обстоятельств.

В данном исследовании архитектурно-градостроительные конфликтные зоны исследуются на примере Еревана (рис. 4). Отдельные районы Еревана складывались эволюционно, там композиционные конфликты накапливались веками. Таковы Конд и Козерн. Но на основной территории города большинство архитектурно-градостроительных конфликтов – результат смены архитектурно-градостроительных парадигм, которая происходила в XX – начале XXI в. На этих территориях архитектурно-градостроительные конфликты острее и конфликтных зон больше.

Сегодня градостроительная структура Еревана еще не утратила целостности (классицистические ансамбли и устойчивая таманяновская планировка обеспечивают ее целостность), однако тенденция к разрушению как ансамблей основных площадей, так и парадных магистралей ясно просматривается. Основные пространственные ориентиры города загораживаются новой высотной застройкой.

Сведения о поселениях на территории современного Еревана можно найти в источниках, относящихся к XIII–XI вв. до н. э. Материальные свидетельства прошлых эпох еще сохраняются на территории Еревана и в его окрестностях.



Рис. 4. Ереван. Фото 2019 г. Оперный театр замыкает перспективу. На горизонте – гора Арарат

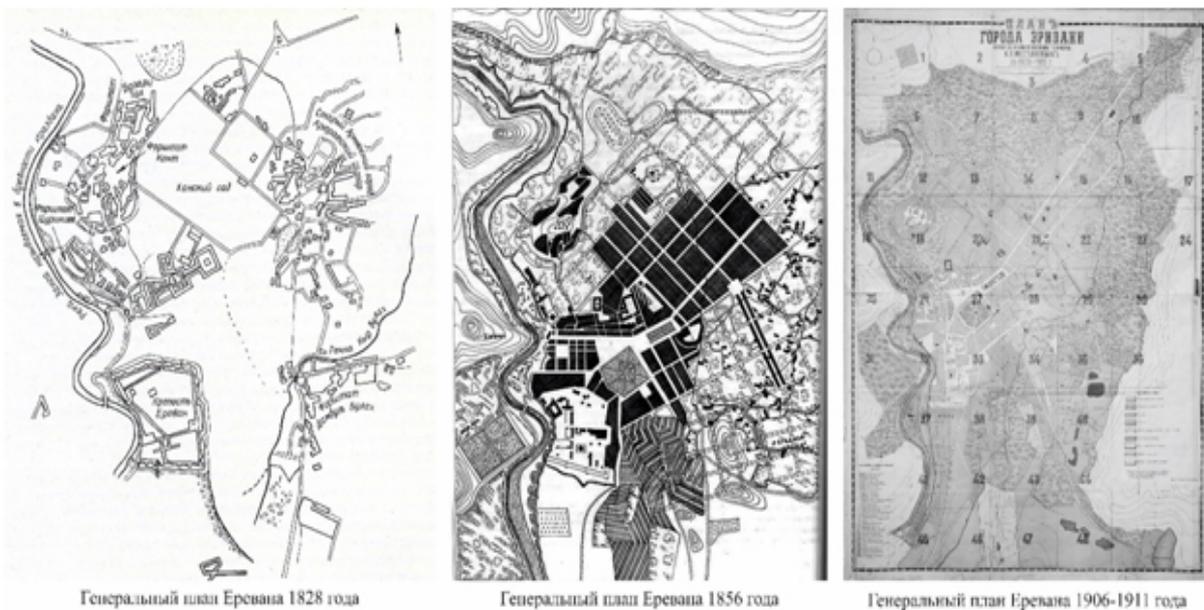


Рис. 5. Генеральные планы Еревана 1828–1911 гг.

В начале XX в. Эривань (Ереван) был небольшим городом, стоящим на торговом пути в Персию. В это время Армения находилась в составе России. (рис. 5). Решения сделать Эривань сначала 13-й столицей независимой Армении (1920), а затем столицей Армянской ССР (1924) кардинально изменили вектор развития города. Первоначальный генеральный план А.Таманяна и Н. Бунятяна, принятый в 1924 г., созданный на основе идеи города-сада, был скорректирован в соответствии с изменившейся идеологией в 1937 г., затем трансформирован в 60-х – 70-х гг. Однако центральная часть города, спроектированная Таманяном, несмотря на инородные вторжения, до 1991 г. оставалась относительно устойчивой (рис. 6). Смена архитектурно-градостроительных парадигм в XX в. в центральной, таманяновской части города, породила многочисленные архитектурно-градостроительные конфликты. В городской среде возникли территории с разновременной застройкой, композиционный дисбаланс на которых до сих пор не преодолен.

Наиболее ярко проявляются противоречия в тех местах, где не была завершена комплексная застройка в соответствии с предшествующими архитектурно-художественными принципами.

Понимание механизмов возникновения в городской среде архитектурно-художественных конфликтов сегодня особенно актуально, поскольку конфликтных зон благодаря вторжению новой высотной застройки становится все больше, и исторически значимые объекты, требующие особого внимания, получают не свойственный им контекст, теряют значимость смысловых доминант.

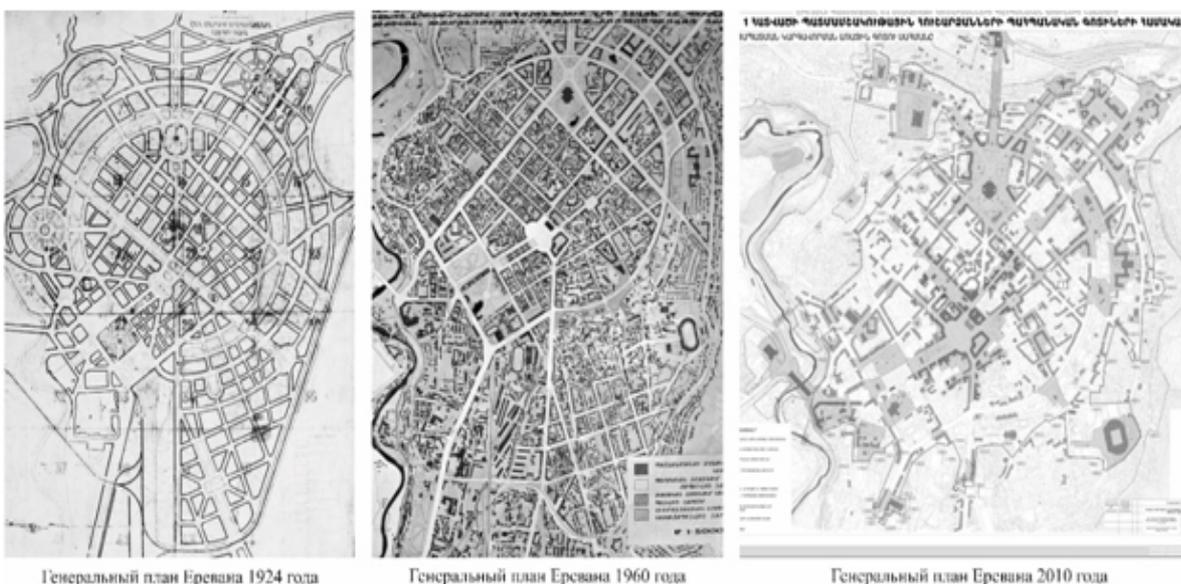


Рис. 6. Генеральные планы Еревана 1924–2010 гг.

## Расположение района Конд в структуре города Ереван

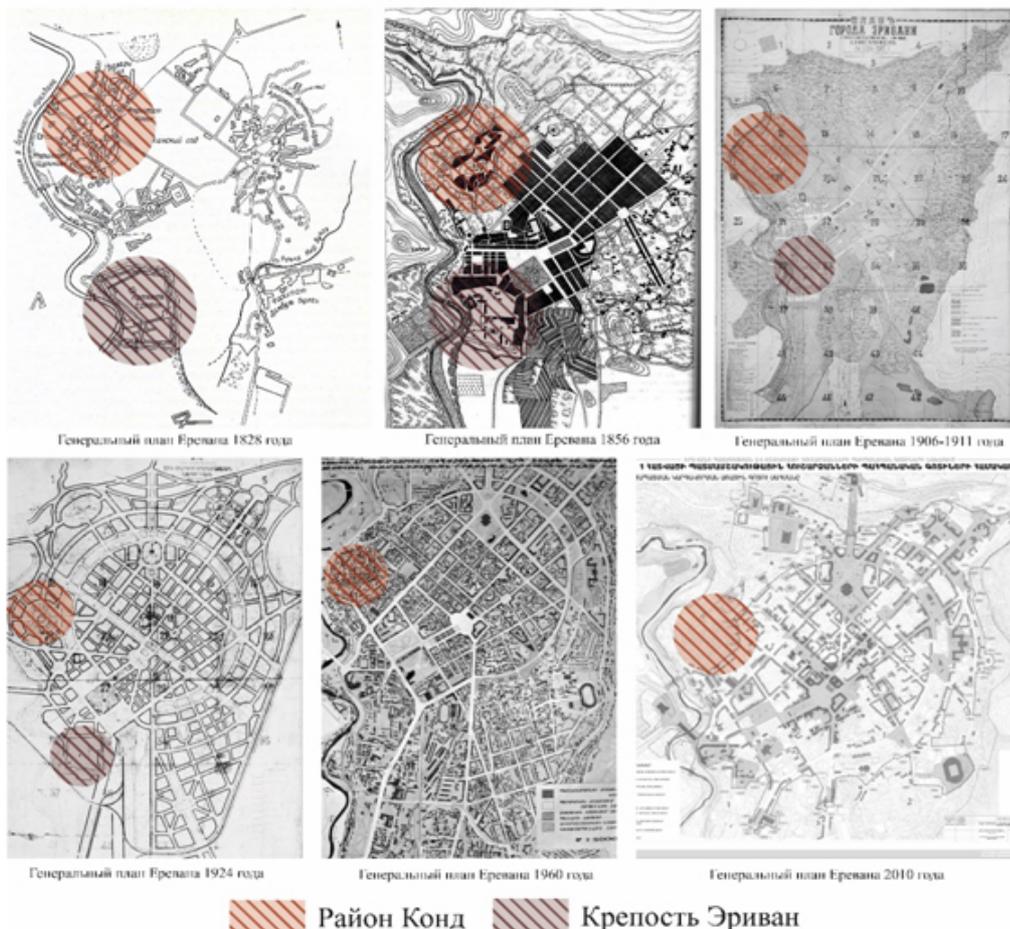


Рис. 7. Расположение района Конд в структуре Еревана. Сост. М.А. Арустамян

Ситуация усугубляется еще и тем, что и в XX, и в XXI в. контроль за состоянием историко-культурного наследия, особенно в районах, сформированных в XIV–XIX вв., осуществляется крайне слабо. Такая ситуация сложилась еще и потому, что основной массив застройки этих районов до XIX в. состоял из домов, построенных по заказу жителей строительными артелями (так называемый вернакуляр), и эти дома для ориентированных на неоклассику специалистов в 30–50-е гг. ценности не представляли. Впоследствии, в 60-х – 70-х гг., к ним тоже относились без должного внимания. В 80-х гг. XX в., когда к рядовой исторической застройке в связи с модным в то время средовым подходом изменилось отношение, в центре Еревана вернакулера практически не осталось. Исключение составляет Конд, сохранивший свою стихийно сложившуюся лабиринтную структуру и вернакуляр (рис. 7).

Конд, который начал складываться в XIV в., находится в центральной части Еревана и располагается в основном на длинном холме. Ориентация склонов в основном юго-восточная и юго-западная. Большинство южных склонов пологие – (уклоны 5–10 градусов), северные – крутые (уклоны 20–50 градусов). Граница района сегодня проходит по улицам Пароняна, Лео и Саряна. Пешеходная связь Конда с центральной частью города обеспечивается лестницей главного входа дома-музея им. Ованеса Туманяна.

Лабиринтный градостроительный каркас Конда не изменялся на протяжении веков. Улица Руставели – единственная относительно прямая и благоустроенная дорога в центре Конда. Она связывает самые значимые общественные объекты района – гостиницу «Двин», мечети и церкви. На ней располагаются небольшие площади, где идет торговля и собираются местные жители.

Градостроительная ткань Конда с течением времени не претерпела значительных изменений. Конечно, частные жилые дома, которые составляют основной массив застройки, много раз перестраивались жителями, но их структура оставалась неизменной с незапамятных времен.

В свое время Конд был одним из самых крупных и жизнеспособных частей города. В XVI–XIX вв., когда Армения была под персидским владычеством, этот район назывался Тапабаш. Конд по-армянски, как и Тапабаш по-пер-

сидски означает «плоский длинный холм». Согласно летописям, территория Конда в XVII в. была гораздо больше, чем сегодня. В его состав входили Дзорагех (в переводе – «деревня в овраге»), парки Разданского оврага и Далма, знаменитая своими виноградниками. Границы Конда в это время доходили до крепости, где жители владели лавками или приходили на наемную работу (рис. 8).

XVII–XVIII вв. – время расцвета этого древнего района. В Конде тогда не случайно находился центр епархиального представительства. Огражденные высокими стенами несколько церквей и хозяйственных построек получили название «пустынь Дзорагйуха». Из культовых сооружений пустыни сохранилась лишь церковь Святого Саркиса, реставрированная в 1835–1848 гг. во времена Российской Империи.

Александр Таманян, разрабатывая генеральный план Еревана в 1924 г., предполагал, что вернакулярная застройка Конда будет снесена и старый район застроят в соответствии с идеей города-сада. К культовым сооружениям в СССР до 60-х гг. отношение было неоднозначное, поэтому церкви и мечети как памятники истории в Конде, не принимались во внимание вплоть до 60-х гг. XX в. Исключение составляла только древняя Сурб Ованес. (церковь Иоанна Крестителя, рис. 8).

В конце 50-х гг. XX в. он был значительно больше и располагался не только на холме, но и в равнинной части. В 1950-х гг. на холме была построена школа. В 60-х – 70-х гг. равнинная часть Конда была застроена пятиэтажными домами, у подножия холма возникла девятиэтажная гостиница Двин.

Состояние памятников архитектуры в Конде сегодня оставляет желать лучшего. Мечеть Тапабаш в 1930-х гг. была приспособлена под жилой дом. Старинные бани, особняки со сводчатыми потолками и другие исторические объекты, признанные памятниками, медленно разрушаются.

В середине 1980-х гг. Конд хотели превратить в историко-культурный квартал. Однако проект-победитель, представленный на конкурсе, не был реализован. К вопросу о реконструкции Конда вновь вернулись только в начале XXI в., когда экономическая ситуация после распада СССР в Армении стала стабилизироваться.

В это время много говорили о сохранении исторического наследия Еревана и его окрестностей, проводились конкурсы на реконструкцию Конда, но авторы большинства проектов, финансируемых предпринимателями, предлагали построить в Конде высотные здания, сохранив только те объекты, которые были к этому моменту признаны памятниками архитектуры.



Рис. 8. Виды района Конд Конд сейчас занимает площадь около 25 га

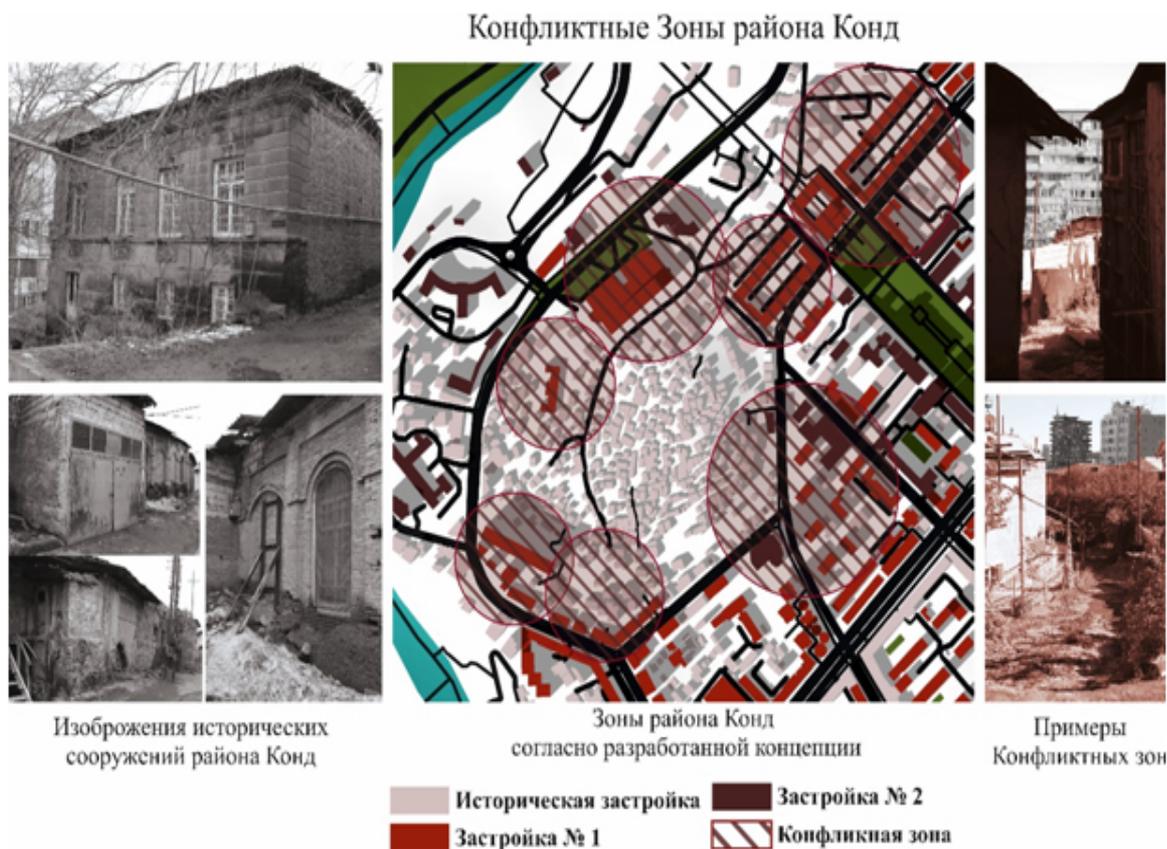


Рис. 9. Конфликтные зоны района Конд

Архитектурно-градостроительные конфликтные зоны в Конде сформировались в основном в XX в. Они пока немногочисленны. Это территория вокруг школы 50-х гг., масштаб которой не вписывается в окружающую застройку. При реконструкции этот конфликт может быть успешно преодолен, т. е. он не является непримиримым.

В 70-х гг. сформировалась архитектурно-градостроительная конфликтная зона на границе соприкосновения разновременной застройки в равнинной части района. Противоречий в этой зоне сегодня много. Это не только композиционно-стилистический дисбаланс, это еще и инфраструктурные проблемы (рис. 9).

С 2010 г. в соответствии с экономической программой началась реконструкция гостиницы «Двин». Но проект реконструкции находится ныне в противоречии с новой концепцией реконструкции района, согласно которой историческая вернакулярная среда и лабиринтный характер каркаса сохраняются, и район превращается в историко-культурный заповедник.

Конд уникален с его восточными лабиринтами улочек и переулков, каменными домами персидского и русского периода, церквями, мечетями. Нет в Ереване другого района, который напоминал бы о том, что город основан не в 20-х гг. XX в., а в 782 г. до н. э. Конд может стать «старым городом» в Ереване, если будет политическая воля.

Концепция комплексной реконструкции Конда в победившем на последнем анонимном конкурсе-проекте (рис. 10, 11) базируется на следующих принципах:

- сохранение лабиринтного градостроительного каркаса района и масштаба застройки (одно-двухэтажные каменные или кирпичные дома);
- сохранение памятников архитектуры и уникальных сооружений путем включения их в «Список недвижимых памятников истории и культуры Армении»;
- применение традиционных для Армении материалов;
- создание непрерывного пешеходного движения по знаковым точкам Конда;
- кластерное проектирование, предполагающее объединение одиночных или руинированных групп жилых домов на относительно небольшом участке.

Главное требование при создании кластерных групп в Конде – сохранение сложившейся конфигурации улично-дорожной сети. Предполагается, что в контурах старых стен будут запроектированы современные комфортабельные жилые дома и другие объекты.

### Конкурсный проект по реконструкции района Конд

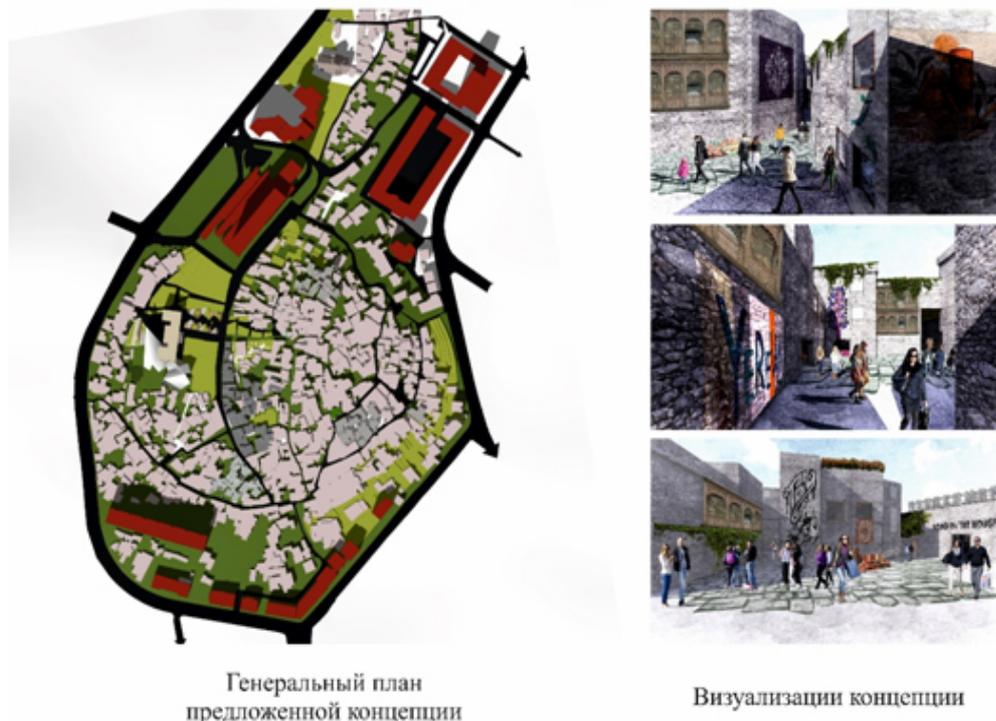


Рис. 10. Конкурсный проект реконструкции района Конд

### Концепция конкурсного проекта по реконструкции района Конд



Рис. 11. Концепция конкурсного проекта по реконструкции района Конд

Для преодоления архитектурно-градостроительного конфликта рядом со школой необходимо запроектировать буферную зелёную зону.

На пограничье между гостиницей Двин и пятиэтажной застройкой 60-х гг. может возникнуть стилизованная «стена Конда», также служащая буферной зоной, задача которой смягчить композиционные противоречия.

Пока историческая структура Конда еще существует и холм не застроен новыми высотными домами, существует уникальная возможность для воссоздания в Ереване «старого города», который может обрести новую жизнь в случае удачной реконструкции.

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. Перькова, М.В., Вайтенс, А.Г., Баклаженко, Е.В. Классификация градостроительных конфликтов [Электронный ресурс] / М.В. Перькова, А.Г. Вайтенс, Е.В. Баклаженко // Вестник БГТУ им. В. Г. Шухова. – 2018. – №12. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/klassifikatsiya-gradostroitelnyh-konfliktov>
2. Кончеков, С.М. Модель структуры градостроительных конфликтов // Architecture and Modern Information Technologies / С.М. Кончеков. – 2018. – №3(44). – С. 244-261 [Электронный ресурс] – URL: [http://marhi.ru/AMIT/2018/3kvart18/14\\_konchekov/index.php](http://marhi.ru/AMIT/2018/3kvart18/14_konchekov/index.php)
3. Фрейдин, Е. Конфликтологическая концепция градостроительной деятельности (градостроительная конфликтология) / Е. Фрейдин // Сибирская архитектурно-художественная школа: наука, практика, образование: мат-лы Всероссийской научно-практической конференции. – Новосибирск: Сибпринт, 2007. – 193 с.
4. Линч, К. Совершенная форма в градостроительстве//пер.В.Глазычева / К. Линч. – М.: Стройиздат, 1989
5. Haroyan A., Nazaretyan, H. Kond: A City Within a City / Arpine Haroyan, Hovhannes Nazaretyan [Электронный ресурс] – URL: <https://www.evnreport.com/arts-and-culture/kond-a-city-within-a-city>
6. Багдасарян, А. Конд – город в городе [Электронный ресурс] / Анаит Багдасарян. – URL: <https://www.armmuseum.ru/newsblog/kond-a-city-within-city>

## REFERENCES

1. Perkova, M.V., Vitens, A.G., Baklazhenko, E.V. (2018) Classification of urban planning conflicts. Bulletin of BSTU, No. 12, pp. 83-90. (in Russian)
2. Konchekov, S.M. (2018) The Model of Urban-Planning Conflict Structure. Architecture and Modern Information Technologies, No. 3(44), pp. 244-261. Available at: [http://marhi.ru/eng/AMIT/2018/3kvart18/14\\_konchekov/index.php](http://marhi.ru/eng/AMIT/2018/3kvart18/14_konchekov/index.php) (in Russian)
3. Freidin, E.O. (2007) The conflictological concept of urban planning (urban conflictology). Siberian architecture and art school: research, practice, education: Proceedings of the all-Russian scientific and practical conference. Novosibirsk: Sibprint. (in Russian)
4. Lynch, K. (1989) A theory of good city form. Translated into Russian by V. Glazychev. Moscow: Stroyizdat. (in Russian)
5. Haroyan, A., Nazaretyan, H. Kond: A City Within a City. <https://www.evnreport.com/arts-and-culture/kond-a-city-within-a-city>.
6. Bagdasaryan, A. Kond - city in a city. <https://www.armmuseum.ru/newsblog/kond-a-city-within-city>.



Лицензия Creative Commons

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

Дата поступления: 17.08.2022