

УДК 719:711.4

***Боброва Елена Геннадьевна**, старший преподаватель, Санкт-Петербургский
архитектурно-строительный университет, г. Санкт-Петербург*

***Смирнова Елизавета Михайловна**, бакалавр, Санкт-Петербургский
архитектурно-строительный университет, г. Санкт-Петербург*

КОНЦЕПЦИЯ ЗОН ОХРАНЫ КАК ИНСТРУМЕНТ СОХРАНЕНИЯ ГРАДОФОРМИРУЮЩЕЙ РОЛИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Аннотация

В статье рассматривается концепция зон охраны объектов культурного наследия как инструмент сохранения их градоформирующей роли. На примере фрагмента исторической среды Саратова выполнен комплексный историко-культурный анализ территории и разработана система зон охраны и регулирования застройки. Результаты исследования показывают возможность рассмотрения объектов культурного наследия как ресурса пространственного развития, способствующего сохранению идентичности и устойчивому развитию городской среды.

Annotation

The article explores the concept of cultural heritage protection zones as a tool for preserving the city-forming role of cultural heritage sites. A fragment of Saratov's historic urban environment was selected as a case study, where a comprehensive historical, cultural, and urban-planning analysis was carried out, resulting in the development of a system of protection zones and development control regulations. The results demonstrate the potential of cultural heritage sites to be considered as a resource for spatial development, contributing to the preservation of local identity and the sustainable development of the urban environment.

Ключевые слова: объекты культурного наследия; зоны регулирования застройки; историко-градостроительный каркас; градоформирующий потенциал; пространственное развитие территории; историческая среда.

Keywords: cultural heritage sites; development regulation zones; historic urban framework; urban development potential; spatial development; historic urban environment.

Сохранение объектов культурного наследия является одной из ключевых задач современного градостроительства. В растущих городах исторические районы меняются под воздействием реконструкции и модернизации. Это подчеркивает необходимость сохранения историко-градостроительной структуры и преемственности в развитии территорий. Культурные объекты создают привлекательную городскую среду, способствуют развитию общественных пространств и повышают культурную и инвестиционную ценность территорий.

Особую актуальность данная проблема приобретает для исторических городов России, где требуется обеспечить баланс между сохранением наследия и современным развитием. Одним из таких городов является Саратов, на территории которого находится значительное количество объектов культурного наследия различных категорий ценности и фрагментов исторической городской среды.

В Саратове значительная часть исследуемой территории находится в границах охранных и защитных зон, что определяет необходимость выявления предметов градостроительной охраны, включающих объекты культурного наследия, историческую застройку и композиционно-планировочную структуру территории.

В настоящее время регулирование исследуемой территории Саратова осуществляется посредством установленных территорий объектов культурного наследия, зон охраны и защитных зон, разработанных для отдельных объектов. В результате многие территории оказываются в условиях правовой и

градостроительной неопределенности, что затрудняет проектирование и повышает риск необоснованных вмешательств. Вопросы комплексного рассмотрения историко-градостроительной среды и взаимосвязей между объектами культурного наследия требуют дополнительного исследования.

В ходе рассмотрения градостроительной ситуации данной территории стало очевидно, что для анализа недостаточно обозревать объекты культурного наследия как отдельные элементы охраны. Необходимость комплексной оценки потребовала изучения их взаимосвязей с окружающей застройкой, общественными пространствами, композиционной структурой и видовыми раскрытиями. Такой подход позволил рассмотреть объекты культурного наследия как элементы историко-градостроительного каркаса территории и учесть их влияние при разработке концепции зон регулирования застройки и проектных решений.

Исследование основано на нормативно-правовых и методических документах, регулирующих вопросы градостроительного развития и охраны объектов культурного наследия. Пространственное развитие исследуемой территории рассматривается в соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Город Саратов» [1], Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» [2] и положениями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» [3].

Вопросы сохранения объектов культурного наследия регламентируются Федеральным законом № 73-ФЗ [4] и Приказом Министерства культуры Российской Федерации № 28, определяющим порядок установления предмета охраны объектов культурного наследия [5]. Методологической основой стали «Методические рекомендации оценки историко-культурной ценности поселения», рассматривающие историческое поселение как целостную систему взаимосвязанных культурных, пространственных и средовых элементов [6].

Анализ нормативного и методического материала позволил сформировать комплексный подход к исследованию исторической среды, учитывающий

требования сохранения объектов культурного наследия, особенности градостроительной структуры территории и методы оценки ее историко-культурной ценности. Особое внимание было уделено выявлению предметов градостроительной охраны, включающих планировочную структуру, характер застройки, видовые раскрытия и иные элементы, формирующие среду.

Целью исследования является разработка концепции зон регулирования застройки фрагмента города Саратова, основанной на историко-градостроительном потенциале территории, а также выявление градоформирующей роли объектов культурного наследия и определение механизмов ее сохранения средствами градостроительного регулирования.

Объектом исследования является фрагмент исторической среды города Саратова, включающий объекты культурного наследия различной категории ценности, историческую застройку и связанные с ними территории. Исследование проводилось в границах территории подзоны «Исторический центр», включающей охранные и защитные зоны.

Методика исследования основана на комплексном градостроительном анализе территории и включает последовательное изучение историко-культурных, функциональных, композиционных и пространственных характеристик исследуемого участка. Исследование проводилось в несколько этапов.

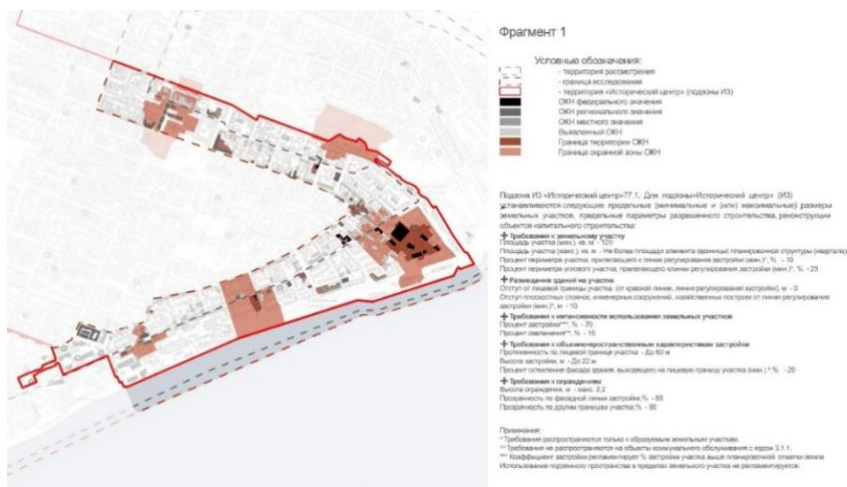


Рис. 1 Объекты культурного наследия.

На первом этапе был выполнен анализ существующей системы охраны объектов культурного наследия (Рис. 1). Были изучены границы территорий объектов культурного наследия, действующие охранные и защитные зоны, а также особенности их пространственного распределения. Это позволило определить степень влияния объектов культурного наследия на организацию городской среды и выявить проблемные участки существующей системы регулирования.



Рис. 2 Временная принадлежность застройки.

Второй этап включал исследование исторического развития территории и анализ временной принадлежности застройки (Рис. 2). Для каждого участка была определена принадлежность объектов к основным этапам формирования городской среды, что позволило выявить наиболее ценные исторические слои застройки и установить степень сохранности исторического планировочного каркаса территории. Особое внимание уделялось взаимосвязи объектов культурного наследия с окружающей исторической застройкой, поскольку значительная часть ценности городской среды формируется не отдельными объектами, а их пространственным окружением.

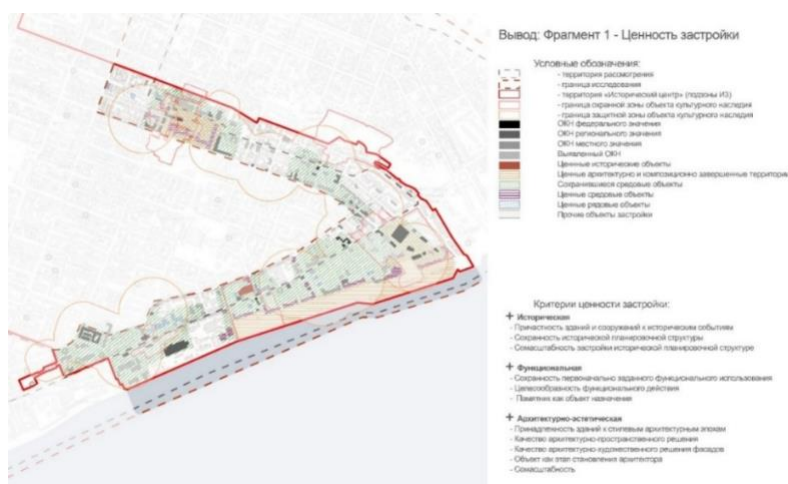


Рис. 3 Ценность застройки.

На третьем этапе проводилась комплексная оценка ценности территории (Рис. 3). В основу оценки были положены критерии исторической, функциональной и архитектурно-эстетической ценности. Историческая ценность определялась степенью сохранности исторической планировочной структуры, наличием объектов культурного наследия и их ролью в развитии территории. Функциональная ценность оценивалась с точки зрения современного использования объектов и их потенциала участия в жизни города. Архитектурно-эстетическая ценность определялась выразительностью застройки, сохранностью исторического облика и её вкладом в формирование городского ландшафта.



Рис. 4 Схема композиционной структуры района.

Следующим этапом стал анализ композиционной структуры территории (Рис. 4). В рамках данного этапа были выявлены архитектурные доминанты,

визуальные коридоры, панорамные раскрытия и основные направления восприятия городской среды. Дополнительно исследовалась система общественных пространств и характер пространственных связей между объектами культурного наследия. Такой подход позволил определить территории, в которых объекты культурного наследия играют ключевую роль в формировании визуального и композиционного каркаса города.



Рис. 5 Диссонирующие объекты.

Отдельное внимание было уделено выявлению диссонирующих объектов и элементов городской среды, нарушающих сложившуюся историческую структуру территории (Рис. 5). Анализ позволил определить участки, требующие особого регулирования в процессе дальнейшего развития.

Полученные результаты были сопоставлены между собой и сведены в единую систему оценки территории (Рис. 6). На основе комплексного анализа были выделены участки со сходными характеристиками историко-культурной ценности, пространственной организации и градостроительного потенциала. Итогом работы стала разработка концепции зон регулирования застройки, предусматривающей дифференцированный подход к сохранению и развитию территории.



Рис. 6 Предложение по концепции зон охраны.

ЗОНА ОХРАНЫ	3РЗ 1-1	3РЗ 1-2	3РЗ 1-3	3РЗ 2-1	3РЗ 3-1	3РЗ 4-1	3РЗ 4-2	3РЗ 4-3
РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО	РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ДОПУСКАЕТСЯ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО С ОГРАНИЧЕНИЯМИ	РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ДОПУСКАЕТСЯ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО С ОГРАНИЧЕНИЯМИ	РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ОНЧ ДИСС-В	РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ОНЧ ДИСС-В	РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ДОПУСКАЕТСЯ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО С ОГРАНИЧЕНИЯМИ ОНЧ ДИСС-В	РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ДОПУСКАЕТСЯ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО С ОГРАНИЧЕНИЯМИ ОНЧ ДИСС-В	РЕКОНСТРУКЦИЯ И РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ДОПУСКАЕТСЯ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО С ОГРАНИЧЕНИЯМИ ОНЧ ДИСС-В	РЕКОНСТРУКЦИЯ И РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ДОПУСКАЕТСЯ НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО С ОГРАНИЧЕНИЯМИ ОНЧ ДИСС-В
ВЫСОТА ЗДАНИЯ ДО КОНЫКА / ДО ПЛОСКОЙ КРОВЛИ(М)	12	12	6	8	12	21	21	12
ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	СРЕДОВАЯ УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА	СРЕДОВАЯ УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА	СРЕДОВАЯ УСАДЕБНАЯ ЗАСТРОЙКА	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗАСТРОЙКА	СМЕШАННАЯ ГОРОДСКАЯ ЗАСТРОЙКА ВКЛЮЧАЯ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА
ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ	КОМПОЗИЦИОННАЯ ЗОНА БИРЯНИЙ СОБОРА	КОМПОЗИЦИОННАЯ ЗОНА БИРЯНИЙ СОБОРА	ИСТОРИЧЕСКАЯ ЗАСТРОЙКА	ВИЗУАЛЬНО-КОМПОЗИЦИОННЫЕ ОСИ	ИСТОРИЧЕСКАЯ ЗАСТРОЙКА СРЕДА ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ	ВИЗУАЛЬНО-КОМПОЗИЦИОННЫЕ ОСИ, ИСТОРИЧЕСКАЯ ЗАСТРОЙКА	ВИЗУАЛЬНО-КОМПОЗИЦИОННЫЕ ОСИ, ДОМИНАНТЫ	ВИЗУАЛЬНО-КОМПОЗИЦИОННЫЕ ОСИ, ДОМИНАНТЫ
ДАЛЕЙШЕЕ ИССЛЕДОВАНИЕ	УТОЧНЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ, ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ, РАЗРАБОТКА АГО	УТОЧНЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ, ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ, РАЗРАБОТКА АГО	УТОЧНЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ, ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ, РАЗРАБОТКА АГО	УТОЧНЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ, ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ, РАЗРАБОТКА АГО	УТОЧНЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ, ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ, РАЗРАБОТКА АГО	УТОЧНЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ, ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ, РАЗРАБОТКА АГО	УТОЧНЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ, ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ, РАЗРАБОТКА АГО	УТОЧНЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ, ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ, РАЗРАБОТКА АГО

Рис. 7 Сводная таблица зон регулирования застройки.

На основе комплексного анализа исторической, функциональной и архитектурно-эстетической ценности исследуемого фрагмента Саратова была разработана сводная система зон регулирования застройки, учитывающая как требования сохранения объектов культурного наследия, так и влияние предметов охраны на пространственную организацию городской среды (Рис. 7).

Предложенная методика рассматривает объекты культурного наследия как элементы историко-градостроительного каркаса города. Возможности развития территории включают развитие культурно-туристического потенциала, создание системы общественных пространств, адаптивное использование исторической застройки под современные функции, повышение инвестиционной привлекательности и сохранение ее историко-культурной идентичности.

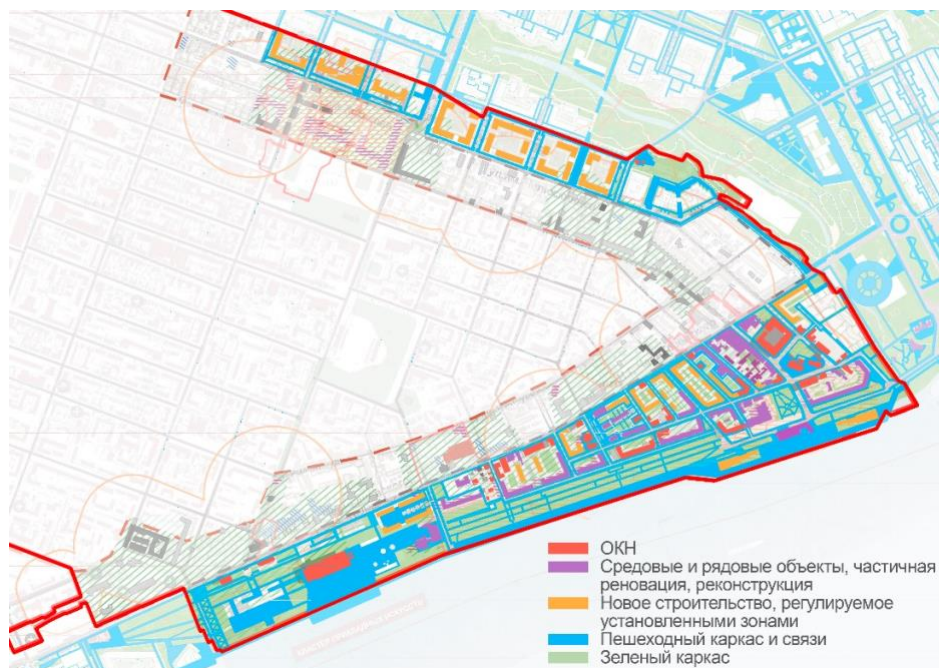


Рис. 8 Проектное решение.

В проектном решении данный подход реализован посредством формирования зон регулирования застройки с учётом историко-градостроительной ценности территории, сохранения композиционного каркаса и визуальных связей (Рис. 8). В ходе исследования были выявлены диссонирующие объекты, для которых предложены мероприятия по реконструкции, реновации или корректировке объёмно-пространственных характеристик. На отдельных участках предусмотрено освобождение территорий от малоценных элементов застройки для раскрытия видовых доминант, сохранения исторических панорам и поддержания целостности уличного фронта и архитектурных ансамблей. Выявленные объекты культурного наследия и ценные средовые объекты объединены системой общественных пространств, пешеходных связей и элементов озеленения, формирующих единый зелёный каркас территории. Такой подход позволяет рассматривать объекты культурного наследия не только как предметы охраны, но и как активные элементы пространственного развития, определяющие структуру, образ и потенциал дальнейшего преобразования городской среды.

Проведенное исследование показало, что объекты культурного наследия являются важными элементами историко-градостроительного каркаса города,

формирующими его пространственную структуру, визуальный образ и историко-культурную идентичность. Разработанная концепция зон охраны основана на комплексной оценке исторической среды и учитывает не только необходимость сохранения объектов культурного наследия, но и их влияние на окружающую территорию. Таким образом, зоны охраны могут рассматриваться не только как инструмент ограничения градостроительной деятельности, но и как механизм сохранения градоформирующей роли объектов культурного наследия, обеспечивающий преемственность исторической среды и устойчивое развитие городской территории.

Литература

1. О Генеральном плане муниципального образования «Город Саратов» : решение Саратовской городской Думы от 27.12.2022 № 30319. — Текст : электронный // Официальный сайт администрации муниципального образования «Город Саратов». — URL: <https://saratovmer.ru/administraciya/imuchkomitet/generplansaratova/> (дата обращения: 28.04.2026);
2. О Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» : решение Саратовской городской Думы от 25.07.2019 № 54397. — Текст : электронный // Официальный сайт администрации муниципального образования «Город Саратов». — URL: <https://saratovmer.ru/groundusingrules/> (дата обращения: 27.04.2026);
3. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений : СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07.0189*) : утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр. — М., 2016. — Текст : электронный // Официальный сайт Минстроя России. — URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/docs/14465/> (дата обращения: 01.05.2026);
4. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : Федеральный закон от 25.06.2002 № 73ФЗ // КонсультантПлюс : справочноправовая система. — URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/ (дата обращения: 03.05.2026);

5. Об утверждении Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьёй 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» : приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13.01.2016 № 28. — Текст : электронный // КонсультантПлюс. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_202638/ (дата обращения: 03.05.2026);

6. Методические рекомендации оценки историко-культурной ценности поселения. Применение критериев историко-культурной ценности поселения в оценке недвижимости, расположенной в границах исторического поселения / Э. А. Шевченко, А. А. Никифоров, А. В. Лукашев [и др.] ; под ред. Э. А. Шевченко. — Санкт-Петербург : Зодчий, 2014. — 264 с. — ISBN 978-5-904560-24-9. — Текст : электронный // eLibrary.ru : научная электронная библиотека. — URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=25759144> (дата обращения: 07.05.2026).

Literature

1. On the Master Plan of the Municipal Formation “City of Saratov”. Decision of the Saratov City Duma No. 30319 of December 27, 2022. Electronic resource. Official Website of the Administration of the Municipal Formation “City of Saratov”. Available at: [Official Website of the Administration of the Municipal Formation “City of Saratov”](#) (accessed 28 April 2026);

2. On the Land Use and Development Rules of the Municipal Formation “City of Saratov”. Decision of the Saratov City Duma No. 54397 of July 25, 2019. Electronic resource. Official Website of the Administration of the Municipal Formation “City of Saratov”. Available at: [Official Website of the Administration of the Municipal Formation “City of Saratov”](#) (accessed 27 April 2026);

3. Urban Planning. Planning and Development of Urban and Rural Settlements. SP 42.13330.2016 (Updated Version of SNIIP 2.07.01-89). Approved by Order of the Ministry of Construction of the Russian Federation No. 1034/pr of December 30, 2016. Moscow, 2016. Available at:* [Official Website of the Ministry of Construction of the Russian Federation](#) (accessed 1 May 2026);
4. On Cultural Heritage Sites (Historical and Cultural Monuments) of the Peoples of the Russian Federation. Federal Law No. 73-FZ of June 25, 2002. ConsultantPlus Legal Reference System. Available at: [ConsultantPlus Legal Reference System](#) (accessed 3 May 2026);
5. On Approval of the Procedure for Determining the Subject of Protection of a Cultural Heritage Site Included in the Unified State Register of Cultural Heritage Sites (Historical and Cultural Monuments) of the Peoples of the Russian Federation in Accordance with Article 64 of Federal Law No. 73-FZ of June 25, 2002 “On Cultural Heritage Sites (Historical and Cultural Monuments) of the Peoples of the Russian Federation” : Order of the Ministry of Culture of the Russian Federation No. 28 dated January 13, 2016. — Electronic resource // ConsultantPlus Legal Reference System. — Available at: [ConsultantPlus Legal Reference System](#) (accessed: 03.05.2026);
6. Shevchenko, E.A., Nikiforov, A.A., Lukashev, A.V., et al. Methodological Recommendations for Assessing the Historical and Cultural Value of a Settlement. Application of Historical and Cultural Value Criteria in the Assessment of Real Estate Located within the Boundaries of a Historic Settlement / ed. by E.A. Shevchenko. St. Petersburg: Zodchiy Publishing House, 2014. 264 p. ISBN 978-5-904560-24-9. Available at: [eLibrary.ru Scientific Electronic Library](#) (accessed 7 May 2026).