УДК 711.011: 7206

Концептуальное предложение по развитию территории Адмиралтейской Слободы г. Казани

Мамаков Н.В[1]., Мелентьева А.В[1]., Жданова Р.Р[1]., Уткин В.Д[1].
[1] Казанский государственный архитектурно-строительный университет,
г. Казань, Российская Федерация

Аннотация. Цель исследования – выявление перспективных направлений пространственного развития Адмиралтейской Слободы. Предложена градостроительная концепция трансформации Адмиралтейской Слободы, направленная на повышение уровня жизни жителей и эффективное использование территории. Значимость полученных результатов заключается в создании инструмента формирования политики развития территорий, улучшения качества жизни граждан, стимулирования экономического роста и обеспечения устойчивого развития реконструируемых территорий.
Ключевые слова: реконструкция, концепция, устойчивое развитие, инфраструктура, социальная значимость, улучшение качества жизни, благоустройство.
Для цитирования: Мамаков Н.В., Мелентьева А.В., Жданова Р.Р., Уткин В.Д. Концептуальное предложение по развитию территории Адмиралтейской Слободы г. Казани // Архитектура. Реставрация. Дизайн. Урбанистика, 2025, 1 (5), с. 337-350

A conceptual proposal for the development of the territory of the Admiralteyskaya Sloboda, Kazan

Mamakov N.V[1]., Melentyeva A.V.[1], Zhdanova R.R[1]., Utkin V.D[1].
[1]Kazan State University of Architecture and Engineering,
Kazan, Russian Federation

Abstract. The purpose of the study is to identify promising areas of spatial development of Admiralty Sloboda. An urban development concept for the transformation of Admiralty Sloboda is proposed, aimed at improving the standard of living of residents and efficient use of the territory. The significance of the results obtained lies in the creation of a tool for forming a policy for the development of territories, improving the quality of life of citizens, stimulating economic growth and ensuring sustainable development of the reconstructed territories.
Keywords: reconstruction, concept, sustainable development, infrastructure, social significance, improvement of quality of life, landscaping.
For citation: Mamakov N.V., Melentyeva A.V., Zhdanova R.R., Utkin V.D. A conceptual proposal for the development of the territory of the Admiralteyskaya Sloboda, Kazan. // Architecture. Restoration. Design. Urban science, 2025, 1 (5), p. 337-350

1. Введение

В современном мире реконструкция и развитие территорий стали важным элементом стратегии развития городов и регионов [1-3]. Концептуальное предложение по реконструкции территории представляет собой комплексный подход к преобразованию существующей инфраструктуры с целью создания современной и устойчивой среды для жизни и деятельности людей [4-6].

Основная идея концептуального предложения заключается в использовании потенциала существующей территории, сохранении и восстановлении природных ресурсов, а также в адаптации территории к современным требованиям и потребностям [7-9]. В результате реконструкции планируется создание новых жилых и коммерческих объектов, развитие инфраструктуры и формирование пространств для отдыха и развлечений [10-12].

Цель работы: стратегия градостроительного развития как последовательный план действий, способствующий повышению качества жизни населения, улучшению экономической сферы и сохранению окружающей среды на исследуемой территории.

Для достижения цели были поставлены следующие задачи:

– выполнить градостроительный анализ территории;

– выявить проблемные аспекты в социальной, транспортной инфраструктуре;

– разработать концептуальное предложение – сформировать стратегию градостроительного развития, включающую перепланировку зон с учетом социокультурных и экологических аспектов.

Объектом исследования данной работы выступает территория Адмиралтейской Слободы в городе Казани. Предмет исследования – уникальные характеристики структурно-функциональной организации территории Адмиралтейской Слободы, определяющие ее градостроительный потенциал.

2. Методы

Методика исследования определяется решаемыми задачами и включает общенаучные методы, графоаналитический метод, фотофиксацию, натурное обследование территории, экспериментальное проектное изыскание. В ходе исследования использовались материалы территориального планирования и генерального плана г. Казани.

3. Результаты и обсуждение

Адмиралтейская слобода – это исторический район в городе Казани. Он получил свое название благодаря тому, что в этом районе находилась Адмиралтейская верфь, основанная в XVIII веке. На территории также находится Старое русло Казанки.

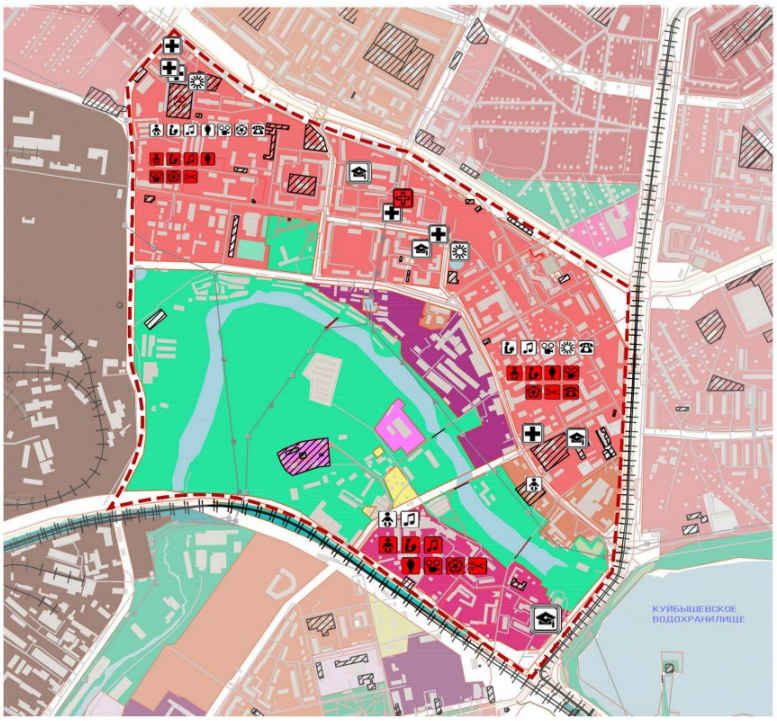


Рис. 1. Фрагмент карты функциональных зон по генплану г. Казани.
(Источник: выполнено авторами Ждановой Р., Уткиным В.)

Условные обозначения:

Территориальные зоны:

- граница рассматриваемой территории;
- 204 - зона многоквартирной многоэтажной жилой застройки;
- 123 - многофункциональная зона;
- 1004 - зона размещения объектов культуры;
- 120 - общественно-деловая зона;
- 201 - зона ИЖС;
- 210 - многоквартирная жилая зона;
- 310 - коммунально-складская зона;
- 410 - рекреационная зона;
- 800 - зона режимных территорий;
- 3001 - производственная зона;
- 100 - специализированная зона размещения объектов торговли.

Объекты социальной инфраструктуры:

- дошкольная образовательная организация;
- общеобразовательная организация;
- организация дополнительного образования;
- административное здание;
- комплексная организация социального обслуживания;
- объект культурно-просветительного назначения;
- объект культурно-досугового назначения;
- объект спорта, включающий раздельно нормируемые спортивные сооружения;
- торгово-бытовое назначение объекта;
-организация профессионального и высшего образования;
- стационарное учреждение;
- амбулаторно-поликлиническое учреждение.

Адмиралтейская слобода, являясь одним из самых старых районов Казани, располагает множеством архитектурных памятников, включая здания, построенные в различных стилях, а также деревянную застройку разных годов.

В последние годы район Адмиралтейской слободы проходит этап реконструкции и развития, в результате чего была улучшена инфраструктура и созданы новые объекты для отдыха и развлечений.

На территории преобладает жилая застройка малой и средней этажности, имеются объекты дошкольного и школьного образования, техникумы, объекты спорта, здравоохранения, религиозные объекты (рис.1). Существующая социальная инфраструктура покрывает базовые потребности населения.

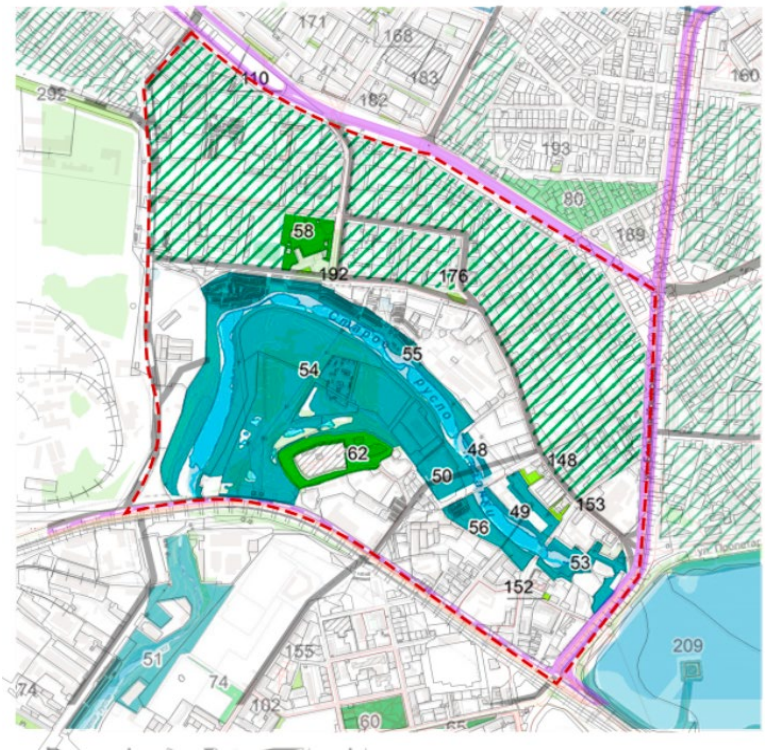


Рис. 2. Фрагмент карты природного рекреационного каркаса (ПРК) по генплану г. Казани. (Источник: выполнено авторами Ждановой Р., Уткиным В.)

Условные обозначения:

- граница рассматриваемой территории;
- природно-рекреационный каркас (ПРК), установленный
- в проекте планировки территории (ППК);
- экологический коридор 1 порядка;
- средоформирующее природное ядро;
- урбанизированный экологический коридор;
- существующее озеленение.

На территории находятся объекты городского значения: Зилантов монастырь, Фабрика Алафузова, Речной техникум, Торгово-экономический техникум, Технологический колледж.

Природно-рекреационный каркас территории образован следующими зелеными объектами: Зеленая зона у Старого русла Казанки (является экологическим коридором первого порядка, накладывающим определенные ограничения на планировочные решения в этой зоне), Зилантов монастырь (является средоформирующим природным ядром), Парк Петрова (парк

жилого района, являющийся также важным природным объектом) (рис.2, табл. 1).

Таблица 1

Описание зеленых объектов

Номер на карте	Наименование	Назначение (категория) объекта	Площадь объекта, га	Местоположение	Удельный вес озелененных территорий, %	Планируемая максимальная (предельно допустимая единовременная) рекреационная нагрузка, чел./га
48-51, 53-56	Парк ландшафтно-исторический (проектный) «Старое русло Казанки»	Парк общегородского значения	61,40	Кировский район, ул. Первого Мая, ул. Набережная, ул. Речная, ул. Несмелова	0,1113	6140
58	Парк им. Петрова	Парк жилого района	2,39	Кировский район, ул. Степана Халтурина	0,0043	219
62	Сквер вокруг Зилантова монастыря	Сквер общегородского значения	3,49	Кировский район, ул. Зилантьева гора	0,0063	349
110	Сквер по ул. Фрунзе	Мини-сквер	0,28	Кировский район, ул. Фрунзе, 17	0,0005	28
148	Мини-сквер	Мини-сквер	0,05	Кировский район, ул. Гладилова, 29	0,0004	24
152	Мини-сквер	Мини-сквер	0,17	Кировский район, ул. Кожевенная	0,0001	5
153	Мини-сквер	Мини-сквер	0,15	Кировский район, пересечение ул. Гладилова и ул. Иовлева	0,0003	17
176	Мини-сквер	Мини-сквер	0,07	Кировский район, пересечение ул. Первого мая и ул.Лукницкого	0,0003	15
192	Мини-сквер	Мини-сквер		Кировский район, ул. Первого Мая	0,0001	7

Территория ограничена улицами Большая Крыловка, Фрунзе, проездом №2. С юга территория граничит с железнодорожными путями с находящейся на территории Адмиралтейской слободы остановочной платформой. Имеются транспортные развязки в разных уровнях и мостовые сооружения. Территория практически полностью обеспечена доступностью

общественного транспорта, остановки расположены на расстоянии пешей доступности. Также территория обеспечена доступом к железнодорожному общественному транспорту (рис.3).

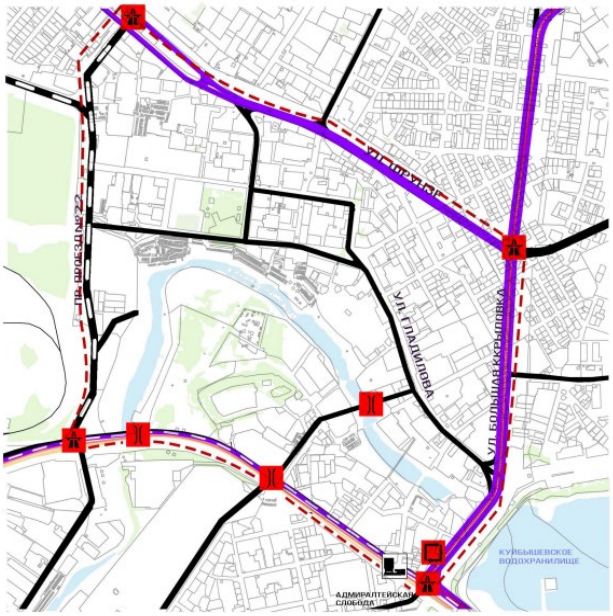
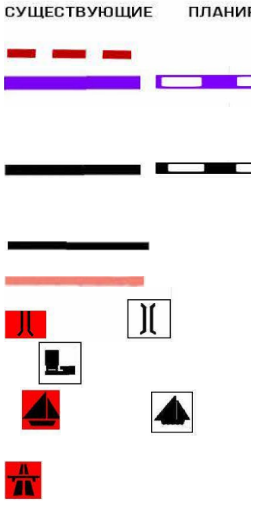


Рис. 3. Фрагмент карты планируемого размещения транспортной инфраструктуры по генплану г. Казани. (Источник: выполнено авторами Ждановой Р., Уткиным В.)

Условные обозначения:



- граница рассматриваемой территории;
- магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения;
- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения;
- магистральные улицы районного значения;
- линия внутригородской железной дороги;
- мостовые сооружения;
- остановочный пассажирский ж/д пункт;
- место стоянки маломерных спортивных парусных и прогулочных судов;
- транспортная развязка в разных уровнях.

Бóльшая часть территории находится под ограничениями, обязывающими проектировать в пределах допустимых норм и правил, так как территория находится в исторической части города Казани[1] (рис.4).

[1] СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство."
Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 20 августа 2020 г. N 715 "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия г. Казани, объединенных зон охраны объектов культурного наследия г. Казани, а также режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон" (с изменениями и дополнениями).
Приложение к проекту решения Казанской городской Думы
«О Генеральном плане городского округа Казань»

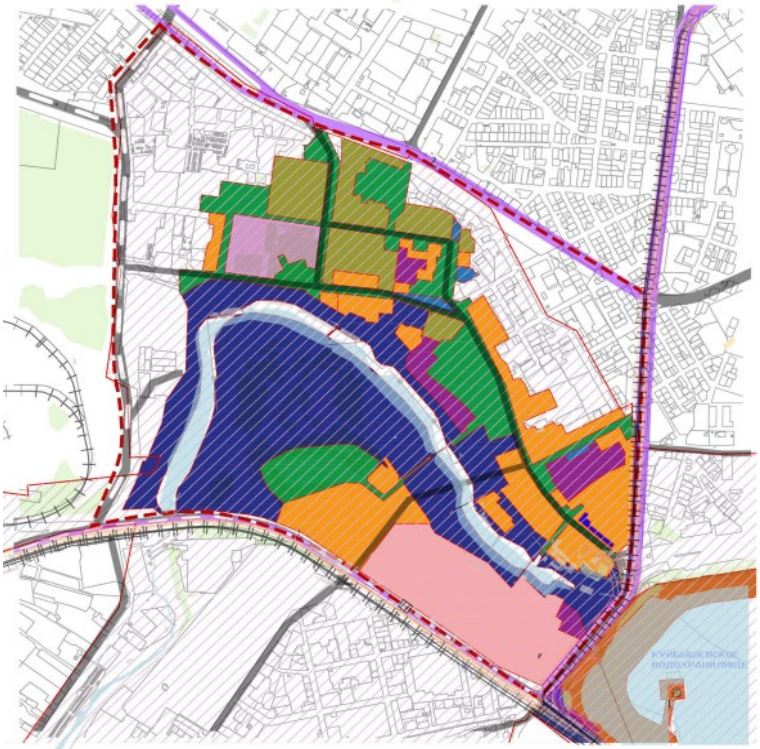


Рис. 4. Фрагмент карты объектов культурного наследия (ОКН)
(Источник: выполнено авторами Ждановой Р., Уткиным В.)

Условные обозначения:

- граница рассматриваемой территории;
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ) 2.1;
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ) 2.2;
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ) 3.3;
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ) 4.4;
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ) 4.5;
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ) 4.6;
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ) 4.1;
- единая охранная зона объектов культурного наследия (ЕОЗ) 1;
- территория исторического поселения;
- зона регулирования застройки (ЗРЗ) 3;
- зона регулирования застройки (ЗРЗ) 2.

На территории и в ее окружении существуют различные предприятия, которые имеют собственные зоны с особыми условиями использования территории. Также территория включена в санитарно-защитные и водоохранные зоны прилегающих водных объектов (рис. 5).

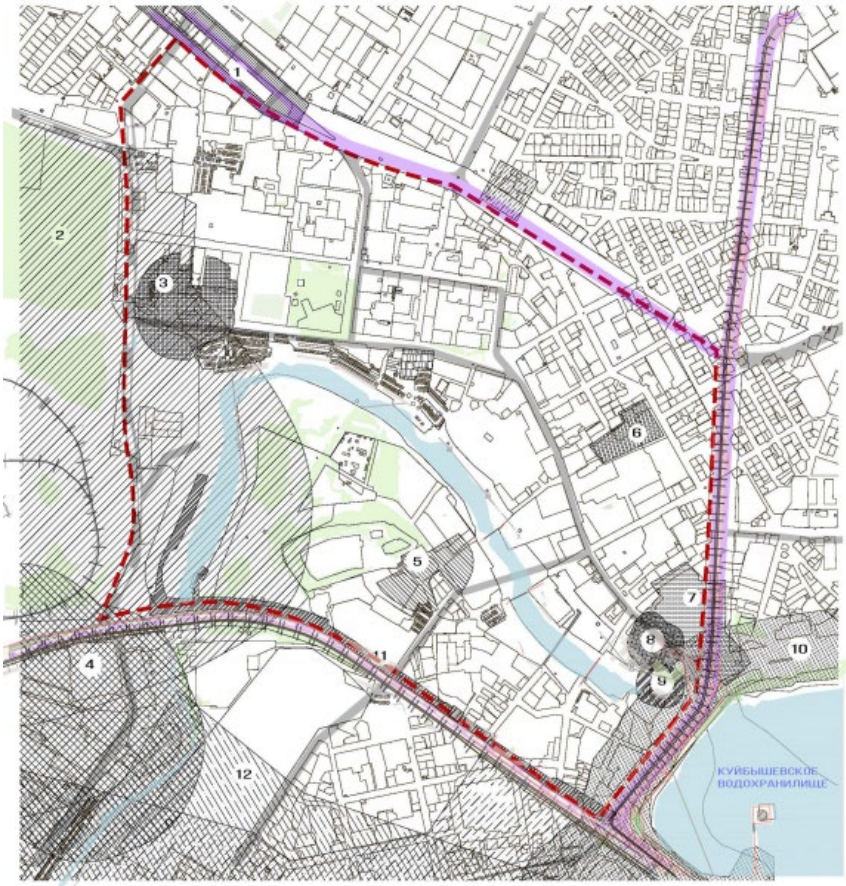


Рис. 5. Фрагмент схемы зон с особыми условиями использования территории. (Источник: выполнено авторами Ждановой Р., Уткиным В.)

Условные обозначения:

– – –	- граница рассматриваемой территории;
1	- санитарно-промышленная зона промплощадки МУП «ДРЭУ Кировского района г. Казани»;
2	- санитарно-промышленная зона имущественного комплекса ФКП «Казанский государственный казенный пороховой завод»;
3	- санитарно-промышленная зона промплощадки МУП «ДРЭУ Кировского района г. Казани»;
4	- границы санитарно-защитной зоны для предприятий ООО «Ташкояр»;
5	- санитарно-защитная зона для промплощадки База ООО «Ремонтстройсервис»;
6	- санитарно-защитная зона промплощадки ООО «Эгида»;
7	- санитарно-защитная зона промплощадки АО «Сафьян»;
8	- санитарно-защитная зона АЗС №150 ООО «Тайф-НК АЗС»;
9	- границы санитарно-защитной зоны промплощадки КНС «Верхняя» предприятия МУП «Водоканал»;
10	- часть водоохраной зоны Куйбышевского водохранилища;
11	- постоянный публичный сервитут для обеспечения прохода и проезда неограниченного круга лиц;
12	- третий пояс зоны санитарной охраны цеха очистных сооружений и внешних коммуникаций.

Анализ территории Адмиралтейской Слободы позволяет выделить следующие ее слабые стороны:

– морально устаревший облик района;

– наличие большого количества коммунально-складских построек;
– неравномерная плотность застройки;
– недостаточное освоение зеленых зон.

При этом у района есть и сильные стороны:
– хороший рекреационный каркас;
– сохранность отдельных объектов архитектурно-исторического облика района;
– расположение района в центральной части города;
– хорошая транспортная доступность.

Внешняя среда района характеризуется угрозами и возможностями. Наиболее значимые угрозы, следующие:
– риски утраты исторического наследия;
– медленное развитие вследствие большого количества ограничений в использовании территорий;
– изменение социальной среды (недостаточная развитость инфраструктуры).

Возможности рассматриваемой территории связаны с:
– реорганизацией транспортно-пешеходной структуры;
– новым функциональным насыщением;
– созданием пешеходных связей через железную дорогу;
– превентивной реконструкцией исторического центра;
– связями района и набережной.

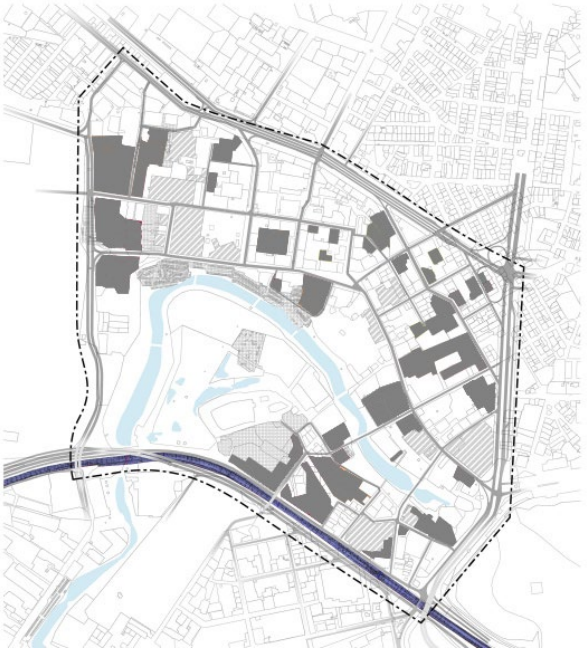


Рис. 6. Территории, освободившиеся под новую застройку.
(Источник: выполнено авторами Ждановой Р., Уткиным В.)

На основании проведенного анализа предлагаются следующие мероприятия: множество коммунально-складских построек, находящихся на территории, предлагается вынести и освободить от них обширную площадь

для последующего размещения востребованных функций и улучшения социальной среды[2]. На рис. 6 представлены выявленные для реновации зоны.

В основе идеи концептуального предложения – проницаемость территории, освоение зеленых зон и создание зеленых коридоров в качестве комфортных пешеходных маршрутов, трансформация функциональной организации территории, формирование среды для комфортного проживания горожан и актуализация территории как туристического места (рис. 7).

Рис. 7. Концептуальное предложение.
(Источник: выполнено авторами Ждановой Р., Уткиным В.)

Условные обозначения:

- граница рассматриваемой территории;
- утвержденные границы территорий объектов культурного наследия;
- проектные границы территории объектов культурного наследия;
- основные вело-пешеходные транзиты и траектории аттрактивности Зилантового монастыря;
- наиболее мощные области притяжения;

Рекреационные зоны:

ОЖИ-зона временного проживания;
ОСИ-К- зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры;
ОСИ-Д- зона коммерческой деловой активности на территориях действия ограничений условием охраны памятников истории и культуры

Жилые зоны, в том числе:

ЖИ - зона многоэтажной жилой застройки свыше 9 этажей;
ЖИ- зона среднеэтажной жилой застройки выше

[2] Реконструкция и обновление сложившейся застройки города / Под общ. ред. П.Г. Грабового и В.А. Харитонова. М.: АСВ: Реал проект, 2005.

РИ-С зона скверов и бульваров;

РИ-П зона парков;

РИ-П зона рекреации общегородского значения;

РИ-А зона акватории рек и озер.

Общественно-деловые и коммерческие зоны, в том числе:

ОМИ - зона многофункциональной общественной застройки;

ОСИ - зона специализированной общественной застройки;

ОСИ-А - зона административной застройки;

ОСИ-У – зона учебно-образовательных учреждений;

ОСИ-Т - зона торгово-бытового назначения;

ОСИ-К- зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов;

ОСИ-Л- зона лечебно-оздоровительных учреждений;

ОСИ-С- зона спортивного назначения;

4-8 этажей;

ЖИ- зона малоэтажной жилой застройки до 3 этажей;

ЖИ-Д- зона детских дошкольных учреждений;

ЖИ-Ш- зона общеобразовательных школ.

Производственные и коммунально-складские зоны, в том числе:

ПКИ-П- зона производственная;

ПКИ-К- зона коммунально-складская.

Зоны улично-дорожной сети и специального назначения:

ТИ-У - территория улиц и дорог;

СИ-И - зоны объектов инженерной инфраструктуры.

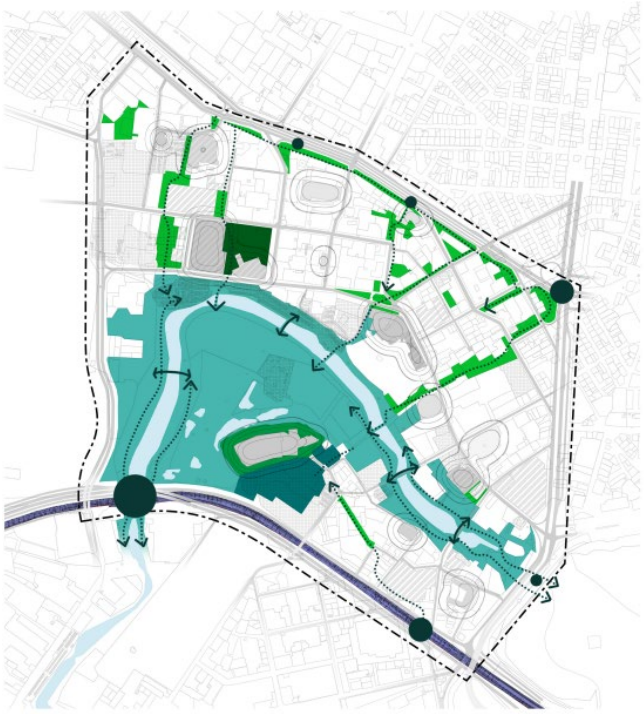


Рис. 8. Предложение по развитию зеленого рекреационного каркаса.
(Источник: выполнено авторами Ждановой Р., Уткиным В.)

Условные обозначения:

РИ-С зона скверов и бульваров;

РИ-П зона парков;

РИ-П зона рекреации общегородского значения;

РИ-А зона акватории рек и озер.

Рекомендации по рекреации: в рамках концептуального предложения старое русло Казанки рассматривается в качестве рекреационной природной оси всей территории. В связи с этим необходимо проведение экологических мероприятий, очистка русла с укреплением берегов для последующего развития рекреационного каркаса района и формирования благоприятной среды для проведения досуга.

Зеленые коридоры предлагаются в качестве комфортных пешеходных ходов и соединяют основные транспортные узлы и культурно-социальные аттракторы, а также являются визуальными коридорами, направляющими к Зилантову Монастырю (рис. 8).

С точки зрения улично-дорожной сети предлагается следующее мероприятие: оптимизация маршрутов общественного транспорта путем перенесения одного из дублирующихся маршрутов на необслуживаемую территорию.

4. Заключение

В результате разработанного экспериментального концептуального предложения по развитию и реконструкции Адмиралтейской Слободы г. Казани выявлен градостроительный потенциал территории и дана оценка перспективам и вероятным рискам ее развития с учетом экологических, экономических и социальных особенностей территории. Предложенная концепция может послужить основой градостроительной стратегии развития территории Адмиралтейской Слободы г. Казани.

Список литературы

1. Давлетова Р.С., Коловертнов Р.А., Файзуллин Р.В. Влияние внешней среды на стратегическое планирование развития промышленного предприятия // Экономика и предпринимательство. – 2013. – № 7. – С. 519-522.

2. Mitterer W 2018 The Environmental, Social and Economic Impacts of the Reconstruction Plan in Onna. In: G. Amoruso (ed.), Putting Tradition into Practice: Heritage, Place and Design, LNCE, Vol. 3, pp. 55-60. Springer, Heidelberg, DOI: 10.1007/978-3-319-57937-5_6.

3. Isidori F 2015 A structural project: Redevelopment of the historic center of Wuhu. In: Frontiers of Architectural Research, Vol. 4, pp. 100-118. DOI: 10.1016/j.foar.2015.01.001.

4. Куприянов В. Н., Мирсаяпов И. Т., Хабибулина А. Г., Хабибулина А. М. Реконструкция объемно-планировочных параметров школ с использованием принципов и приемов биофильной архитектуры // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2023. – № 1(63). – С. 129-144. – DOI 10.52409/20731523_2023_1_129. – EDN OXPFTY.

5. Сибгатуллина Л. Ш., Сулейманов А. М. Реконструкция парка имени Урицкого г. Казань: история создания, проблемы, принципы // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. –

2023. – № 4(66). – С. 133-142. – DOI 10.52409/20731523_2023_4_133. – EDN HUOOEK.

6. Мамаков Н.В., Ланцов А.А., Кузенкова Д.В., Мелентьева А.В. Реконструкция территории исторического центра г. Казани, ограниченной Кремлёвской набережной, ул. Батурина, ул. Дзержинского, ул. Япеева // Архитектура. Реставрация. Дизайн. Урбанистика. – 2024. – № 2(4). – С. 153-169. – EDN BOKOEC.

7. Фазлеев М.Ш., Хакимуллина А.А. Особенности развития архитектуры улицы Фаткуллина с учетом исторических ограничений // Архитектура. Реставрация. Дизайн. Урбанистика. – 2023. – № 1(1). – С. 72-82. – EDN WTOERK.

8. Орлова Н. Г. Преобразование архитектурного облика жилой среды в массивах индустриальной застройки 60-80-х годов XX века (на примере Набережных Челнов)// Архитектура и строительство России. – 2022. – № 2(242). – С. 70-75. – EDN WEELFK.

9. Михайлов С.М., Михайлова А.С., Сафина А.Р. Стиль «модерн» в дизайне города: исторический выбор в пользу функционализма // Архитектура. Реставрация. Дизайн. Урбанистика. – 2024. – № 1(3). – С. 215-222. – EDN GBXYQR.

10. Закирова Ю. А., Исмагилова С. Х., Закиева Л. Ф. Функционально-пространственная организация стыковых узлов в планировочной структуре Казанской агломерации // Архитектура и строительство России. – 2022. – № 2(242). – С. 44-49. – EDN EDMBXA

11. Покка Е.В., Пономарев Е.С., Тимакова В.А. Формирование архитектуры многоуровневых общественных пространств: из опыта зарубежных // Гуманитарные науки в XXI веке: научный Интернет-журнал. – 2022. – № 19. – С. 99-109. – EDN GGRVXN.

12. Ponomarev E., Ivshin K., Golubeva O. Formation of visual comfort of small cities architectural environment // E3S Web of Conferences: 22, Voronezh, December 08-10, 2020.– Voronezh, 2021. – P. 05031. – DOI 10.1051/e3sconf/202124405031. – EDN PZFSND.

References

1. Davletova R.S., Kolovertnov R.A., Fayzullin R.V. The influence of the external environment on the strategic planning of industrial enterprise development // Economics and entrepreneurship. – 2013. – No. 7. – P. 519-522.

2. Mitterer W 2018 The Environmental, Social and Economic Impacts of the Reconstruction Plan in Onna. In: G. Amoruso (ed.), Putting Tradition into Practice: Heritage, Place and Design, LNCE, Vol. 3, P. 55-60. Springer, Heidelberg, DOI: 10.1007/978-3-319-57937-5_6.

3. Isidori F 2015 A structural project: Redevelopment of the historic center of Wuhu. In: Frontiers of Architectural Research, Vol. 4, P. 100-118. DOI: 10.1016/j.foar.2015.01.001.

4. Kupriyanov V. N., Mirsayapov I. T., Khabibulina A. G., Khabibulina A.M. Reconstruction of spatial planning parameters of schools using principles and

techniques of biophilic architecture // News of KSUAE. – 2023. – № 1(63). – P. 129-144. – DOI 10.52409/20731523_2023_1_129. – EDN OXPFTY.

5. Sibgatullina L. Sh., Suleymanov A.M. Reconstruction of the Uritsky Park in Kazan: history of creation, problems, principles // News of KSUAE. – 2023. – № 4(66). – P. 133-142. – DOI 10.52409/20731523_2023_4_133. – EDN HUOOEK.

6. Mamakov N.V., Lantsov A.A., Kuzenkova D.V., Melentyeva A.V. Reconstruction of the territory of the historical center of Kazan, bounded by the Kremlin embankment, Baturina St., Dzerzhinsky St., Yapeev St. // A. R. D. U. – 2024. – № 2(4). – P. 153-169. – EDN BOKOEC.

7. Fazleev M.Sh., Khakimullina A.A. Features of the development of Fatkullina Street architecture, taking into account historical limitations // A. R. D. U. – 2023. – № 1(1). – P. 72-82. – EDN WTOERK.

8. Orlova N. G. Transformation of the architectural appearance of the residential environment in the industrial areas of the 60-80-ies of the XX century (on the example of Naberezhnye Chelny)// Architecture and Construction of Russia. – 2022. – № 2(242). – P. 70-75. – EDN WEELFK.

9. Mikhailov S.M., Mikhailova A.S., Safina A.R. The "modern" style in urban design: a historical choice in favor of functionalism // A. R. D. U. – 2024. – № 1(3). – P. 215-222. – EDN GBXYQR.

10. Zakirova Yu. A., Ismagilova S. Kh., Zakieva L. F. Functional and spatial organization of junctions in the planning structure of the Kazan agglomeration // Architecture and Construction of Russia. – 2022. – № 2(242). – P. 44-49. – EDN EDMBXA

11. Pokka E.V., Ponomarev E.S., Timakova V.A. The formation of architecture of multilevel public spaces: from the experience of foreign // Humanities in the XXI century: scientific Online Journal. – 2022. – № 19. – P. 99-109. – EDN GGRVXN.

12. Ponomarev E., Ivshin K., Golubeva O. Formation of visual comfort of small cities architectural environment // E3S Web of Conferences: 22, Voronezh, December 08-10, 2020.– Voronezh, 2021. – P. 05031. – DOI 10.1051/e3sconf/202124405031. – EDN PZFSND