

Ю.В. Бушмакова<sup>1</sup>, О.Н. Сафрошенко<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Пермский национальный исследовательский политехнический университет

<sup>2</sup>Администрация города Березники

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПРОЕКТОВ СОХРАНЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ТЕРРИТОРИЙ МАЛЫХ ГОРОДОВ НА ПРИМЕРЕ УСОЛЬЯ

Набирающий обороты процесс объединения территорий малых поселений Пермского края обусловил необходимость решения нескольких задач: сохранение идентичности и историко-культурного наследия поселений и формирование новых подходов в градостроительной политике. В статье рассматривается сохранение историко-культурного наследия Усолья посредством установления зон охраны и градостроительных регламентов. Доказывается необходимость стратегического подхода к градостроительному развитию поселения с помощью нового для российского градостроительства инструмента – мастер-планирования. В ходе ретроспективного критического анализа были выявлены преимущества и недостатки использовавшихся подходов к развитию исторической части г. Усолья, сохранению уникальных объектов архитектуры XVII–XIX вв. и выбору стратегий регенерации или ревитализации территории. Целью работы было изучение проектов зон охраны и концепций развития островной части г. Усолья, определение их актуальности и обоснованности на момент исследования. Рассматривались генеральные планы Усолья и предложения ФГУП РосНИПИ урбанистики (1993 г.), материалы к концепции «Усолье-на-Каме» (2008), мастер-план агломерации Березники – Соликамск – Усолье (2011 г.), подготовленный в 2015 г. Краевым центром охраны памятников проект зон охраны и информационная записка «Мероприятия по развитию историко-архитектурного комплекса «Усолье Строгановское» (2018)<sup>1</sup>. Для оценки перспектив различных концепций в сложных гидрологических условиях использовалась аэрофотосъемка островной части Усолья. Показано влияние ежегодного подтопления и отсутствия финансирования для сохранения объектов культурного наследия, которые диктуют необходимость изменения подходов к выбору стратегий развития территории. Сформулирована обоснованность создания мастер-плана территории исторической части Усолья, интегрирующего деградирующую среду в городскую ткань.

**Ключевые слова:** Усолье, регенерация территорий, архитектурное наследие, мастер-планирование, проекты зон охраны, вовлечение граждан.

В Пермском крае находится старинный город Усолье, на территории которого расположены уникальные объекты архитектурного наследия. В 2018 г. Усолье включено в состав города Березники, что было связано с необходимостью освоения территории Усолья для переселения жителей

---

<sup>1</sup> Все неопубликованные материалы (проекты зон охраны Усолья, схемы, информационные записки, концепции) предоставлены администрацией г. Березники.

г. Березники из зоны риска после техногенной аварии [1]. После включения Усоля в муниципальное образование «город Березники» обострились вопросы, связанные с сохранением идентичности и регенерацией территории исторической части Усоля как уникального объекта туристского притяжения.

Впервые вопрос о сохранении архитектурного наследия Усоля был поставлен в 1930-е гг., в 1935 г. первому зданию – «Дом Строгановых» – был присвоен статус объекта культурного наследия республиканского значения [2].

В 1970 г. территория получила статус исторического поселения категории «А», на тот момент в эту категорию входили Суздаль, Углич, Великий Устюг [3]. Статус исторического поселения был отменен в 2010 г., и по Приказу Министерства культуры, молодежной политики и массовых коммуникаций Пермского края в 2015 г. Усолье стало «достопримечательным местом» федерального значения<sup>2</sup>, при этом границы охранных зон бывшего исторического поселения были сохранены.

Концепции развития и сохранения Усоля нашли свое отражение в трех проектах зон охраны, которые не были утверждены, но разработанные ими подходы вошли в Генеральные планы и Правила землепользования и застройки г. Усолье и стали основой для концепций развития исторической части поселения: «Усолье-на-Каме» и «Усолье Строгановское».

Часть позиций значительно устарела<sup>3</sup> и потеряла свою актуальность из-за смены социально-экономического строя в нашей стране. С каждым годом архитектурные памятники Усоля (далее – ОКН) деградируют в результате высокого стояния грунтовых вод, ежегодного подтопления и промерзания грунтов [4], антропологической нагрузки и отсутствия финансирования для их сохранения, поэтому реалистичность ранее предложенных концептов уменьшается. Отсутствие концепции затрудняет использование ОКН, что также наносит непоправимый ущерб ценному наследию [5].

С 1970-х гг. до 2015 г. в градостроительной практике в отношении исторической части Усоля (как и других городов с наследием) применялись только проекты зон охраны, практиковались присвоение статуса

---

<sup>2</sup> Об установлении границ территории, предмета охраны объекта археологического наследия – достопримечательного места «Усолье, поселение» и особого режима использования земельных участков, в границах которых располагается объект археологического наследия: Приказ Министерства культуры, молодежной политики и массовых коммуникаций Пермского края от 26.05.2015 № СЭД-27-01-10-246 // Электронный бюллетень «Законы Пермского края» № 22 от 08.06.2015. С. 79–82.

<sup>3</sup> Первый документ зон охраны был разработан в 1970-е гг.

«исторических поселений» и применение точечных проектно-планировочных методов для размещения необходимых функций на территории города и в конкретных зданиях [3]. В некоторых проектах делаются предложения по концептуальному развитию территории, поэтому целесообразно рассмотреть подходы, которые применялись в вышеуказанных документах детально, для понимания того, почему они не были реализованы и какие предложения актуальны до сих пор. Неопубликованные материалы предоставлены для исследования руководством проектного офиса администрации города Березники. Для удобства проекты рассматриваются в хронологическом порядке.

В 1993 г. Институт урбанистики разработал «Проект зон охраны памятников истории, культуры и архитектуры с учетом окружающего ландшафта» для г. Усолья. Работа, проведенная 26 лет назад, во многих отношениях актуальна и сегодня. В части концептуальных предложений предполагалось развитие идей в дальнейших программах, чего, к сожалению, не последовало. Разработчики первыми определили границы исторической части Усолья, предложив организовать там «Историко-архитектурный и природный комплекс». Они сформулировали границы территории, которая в 2016 г. получила статус «достопримечательное место», но в 1993 г. Институт урбанистики предложил создание музея-заповедника, куда должна была войти вся группа островов, образовавшихся на месте старой части поселения Новое Усолье, включая узкую прибрежную полосу в материковой части современного города Усолья. Площадь составила около 300 га. Большая часть сохранившейся застройки и наиболее ценные памятники сосредоточены в Посадской части, что составляет порядка 60 га. Предполагалось, что заповедник должен получить соответствующий юридический статус и быть включен в государственный реестр.

Одним из основных положений разработчиков было выделение в групповую охранную зону всей островной части и территории материковой части, включающей ОКН – «Больницу промысловую Абамелек-Лазарева» и «Ансамбль земской больницы».

В проекте разработаны функциональные зоны: жилая зона, познавательного и промышленного туризма, культовых объектов, коммерческая, спортивно-оздоровительная, ландшафтно-рекреационная, хозяйственная (рис. 1).

Исследователи сформулировали цели развития территории при разработке проекта зон охраны, которые требовали дальнейшей проработки на уровне программ внедрения:

- сохранение исторического функционального зонирования территории;
- максимальное восстановление и сохранение исторической планировочной структуры эпохи расцвета исторического комплекса – XIX в.;



Рис. 1. Предложение Института урбанистики по функциональным зонам и регулированию застройки в проекте зон охраны Усолья

- учет и организация охранных зон памятников истории и культуры;
- реконструкция центральной части – Посада;
- формирование «новой» (восстановленной) жилой среды усадебной застройки, отвечающей типу и характеру жилых зданий XIX в., но с учетом современных градостроительных требований к ней;
- обеспечение Усольского исторического комплекса необходимыми объектами культурно-бытового назначения.

Основные предложения проекта «Усолье-на-Каме» были проанализированы с помощью аэрофотоснимков. С их помощью наглядно представлен характер ландшафта и береговой кромки в различные периоды. Основные принципы концепции «Усолье-на-Каме» представлены на рис. 2.



При сравнении с аэроснимком [6], демонстрирующим характер затопления территории в весенний паводок, большинство предложений проекта ставится под сомнение: восстановление санатория «Соляные ванны» на прежнем месте, новая застройка территории комплекса (рис. 3 а, б).

*а**б*

Рис. 3. Аэроснимок Усоля в период весеннего половодья 2014 г.<sup>4</sup>: *а* – вид со стороны города Березники; *б* – вид со стороны правобережной части г. Усоля

<sup>4</sup> Фотография с сайта Fpuperm.ru

Также следует отметить некорректность в визуализации размещения существующих и планируемых к восстановлению ОКН.

Авторы проекта предлагают сократить восстанавливаемую территорию за счет выделения «заповедной зоны» (предложение Института урбанистики). Зона исторической застройки с режимом регенерации составит 60 га, остальные территории должны обеспечивать эффективное освоение в границах комплекса и размещаются вне заповедника. При этом в проекте не учитывается состояние зданий и отсутствует программа по их реконструкции.

В проекте предложены следующие функциональные зоны в пределах заповедника: экспозиционная, культовая, зоны гостевой и жилой застройки, производственно-сувенирная, спортивная и лечебно-оздоровительная, ландшафтно-рекреационная. Заповедная территория включает следующие виды исторических градостроительных элементов, подлежащих охране и восстановлению:

- 1) плотная периметральная застройка Посада с территорией домовладений;
- 2) периметральная с разрывами застройка периферии Посада с придомовыми территориями;
- 3) отдельные здания, архитектурные ансамбли с территориями их участков и охранных зон;
- 4) производственные и хозяйственно-складские комплексы с фрагментарной исторической застройкой;
- 5) сады, парки, скверы, участки природного ландшафта.

Достоинством проекта является рассмотрение правового статуса историко-архитектурного комплекса. Авторы считают, что статус историко-культурного заповедника и присвоение его только центральной, посадской части комплекса упростит управление территорией. Это не совсем верно, так как не учитываются ограничения, установленные статусом «достопримечательного места», относящим всю территорию к памятнику археологии федерального значения [7].

Разработчики предлагают сделать акцент на развитие туризма и санитарно-курортное лечение. При этом также указывают на то, что привлекательность исторической части Усолья для туризма в большой степени будет зависеть от того, удастся ли преодолеть запустение и разруху, показать оригинальность и красоту его архитектуры, выразительность ландшафта. Основной недостаток концепции заключен в изоляционистском подходе (исключение новой части Усолья, сел и Березников) и недооцен-

ке факторов, связанных с подтоплением территории, и сложности возведения новых зданий на разрушенных фундаментах.

Подход, сформированный ранее в мастер-плане г. Перми о стратегии пространственного развития территорий с акцентом на градостроительную концепцию, в 2011 г. был представлен компаниями КК Architects и Büro Happold (Германия) при разработке мастер-плана по развитию агломерации Березники – Соликамск – Усолье [8–10]. Для Усожья документ акцентировал развитие центральной части города с усилением его административных функций и исторической застройки. В северо-западной части Усожья была запланирована новая застройка для переселения жителей из Березников.

Для укрепления функции культурно-административного центра планировалось добавить новую застройку и приспособить старую под рыночные павильоны и для размещения на первых этажах жилых зданий сувенирных магазинов, кафе и ресторанов, реконструировать площадь для проведения мероприятий под открытым небом. Формирование исторического центра Усожья предполагалось за счет восстановления и раскрытия потенциала архитектуры сталинского периода и обновления зеленых пространств. Предлагалось благоустроить и продлить центральную аллею до р. Камы с созданием современной набережной. Это позволило бы раскрыть прекрасные виды на реку и старую часть города Усожья.

Для островной части Усожья разрабатывались меры, направленные на восстановление существующих особенностей пейзажа и сохранение культурного наследия. В исторической части предполагались минимальные «вмешательства»: около Строгановских палат планировалось кафе для посетителей, небольшая гостиница с конференц-залом и пристанью для лодок. Концепция предусматривала высадку деревьев вдоль главной улицы для обрамления вида на Спасо-Преображенский собор с открытием вида на Каму. Для преодоления изолированности ансамбля от центра города предлагалось создание велосипедных и пешеходных маршрутов [11].

В связи с тем что документ носил рекомендательный характер, потенциал развития центра Усожья и его исторической части был проигнорирован при застройке микрорайона Усольский, что нарушило панорамный вид не только в сторону Камы, но и в сторону таежных лесов (рис. 4) и не привело к регенерации Усожья и его архитектурного наследия. Также был отвергнут нетиповой подход к новой застройке, которую провозглашал мастер-план. Тем не менее идеи мастер-плана были включены в проект зон охраны, разработанный Краевым центром охраны труда (КЦОП), как пример уважительного и минимального вторжения на территорию культурного наследия.



Рис. 4. Новая застройка правобережной части Березников<sup>5</sup>

Несомненным преимуществом проекта охраны, подготовленного КЦОП в 2015 г., является его соответствие действующему законодательству и адаптация сильных сторон проектов Института урбанистики и мастер-плана Березники – Соликамск – Усолье. В документе, кроме установления охранных зон, их регулирования и возможностей использования ОКН, максимально подробно проведена инвентаризация памятников, прописаны охраняемые элементы сохранившихся интерьеров и экстерьеров.

В результате проведенных комплексных историко-культурных исследований территории г. Усоля Пермского края определено, что ОКН расположены несколькими компактными группами, объединенными как планировочными характеристиками территории, так и архитектурной общностью самих построек, их взаимной видовой связью.

Наиболее проработанные требования к градостроительным регламентам предъявляются к территории бывшей Посадской слободы, как наиболее сохранившей планировочную структуру и застройку, состоящую преимущественно из объектов культурного наследия. На остальных территориях предлагается к регулированию только предельная высота объектов капитального строительства и конфигурация кровель, что, по мнению разработчиков, является достаточным для сохранения визуальной целостности территории.

Таким образом, сотрудники КЦОП не сформировали концептуальных предложений, в отличие от Института урбанистики, максимально разработав предмет охраны, но при этом многое почерпнув из Ленинградского проекта (рис. 5).

---

<sup>5</sup> Слева – фото автора, справа – фото из газеты «Новый компаньон» (<https://www.newsko.ru/news/nk-4755976.html>).

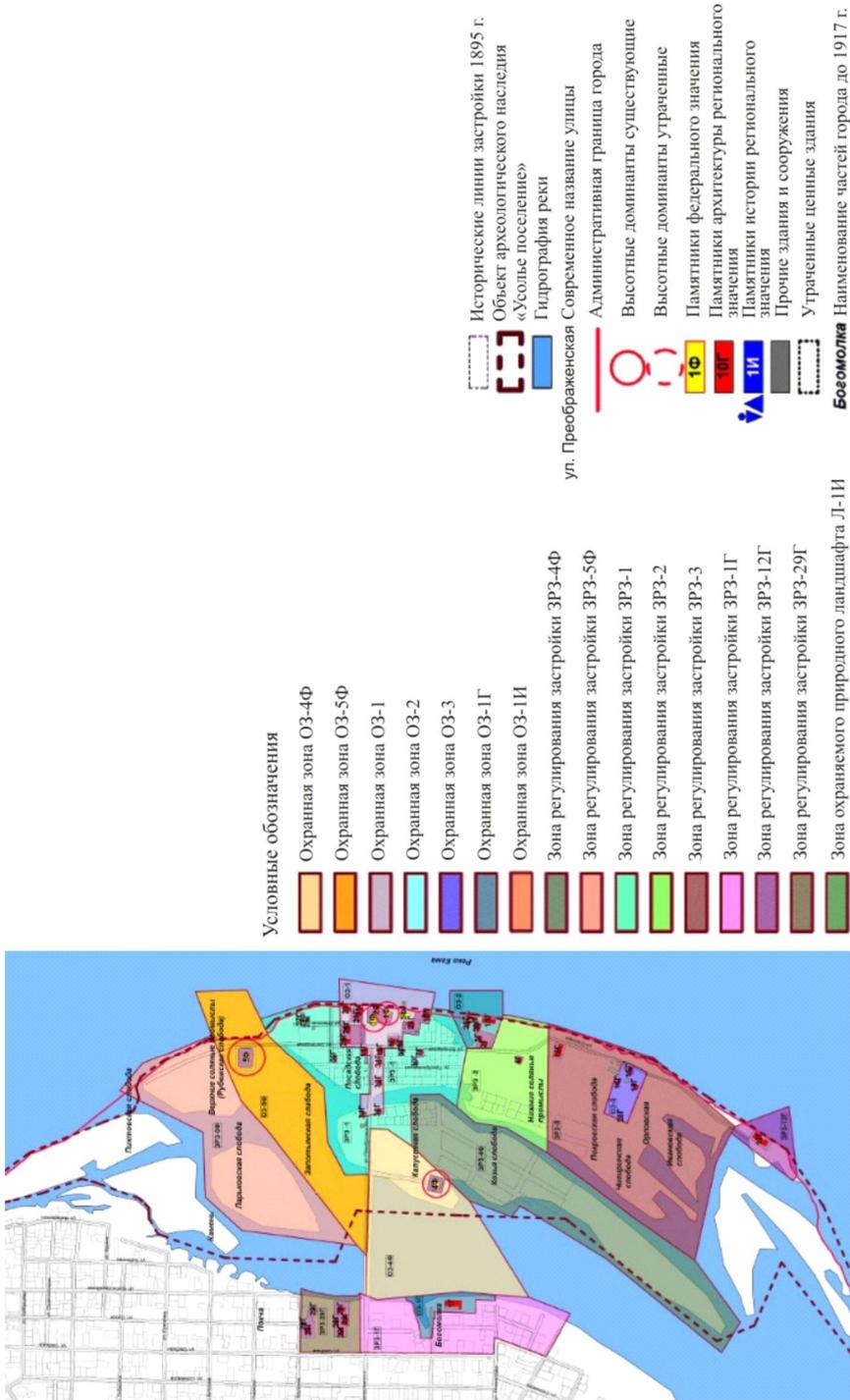


Рис. 5. Предложения КЦОП по функциональным зонам и регулированию застройки в проекте зон охраны Усоля

Проект развития «Усолье Строгановское» представляет собой план действий в части развития туристской инфраструктуры на исторической части Усолья, разработанный специалистами администрации г. Березники и Пермского края, руководством музеев историко-архитектурного ансамбля в 2018 г. В градостроительном блоке формулируются предложения по проведению первоочередных реставрационных работ в «Посадской части» комплекса. В целом проект основан на предыдущих разработках 1993 и 2015 г. и учитывает интересы основных пользователей территорией и памятников – РПЦ и музеев.

Раскрытие туристского потенциала территории основано на обеспечении соответствующей инфраструктурой и использовании современных культурных практик (арт-резиденции, научно-исследовательские лаборатории, исторические реконструкции, архитектурные практики). При этом предлагается использовать потенциал Березников – как места музейного показа, так и места с хорошо организованной сервисной инфраструктурой.

Функциональное зонирование единого информационно-экспозиционного комплекса музея на территории Усолья складывается из музейных, рекреационных, инфраструктурных, сервисных зон и общественных пространств. Предлагаемые решения по концептуальному наполнению музейной функции предполагают сетевое взаимодействие на всех уровнях, вовлечение крупных российских музейных, образовательных и научных центров. С этой целью в документе предлагается проработать вопрос о присвоении части территории статуса «музея-заповедника» (рис. 6).

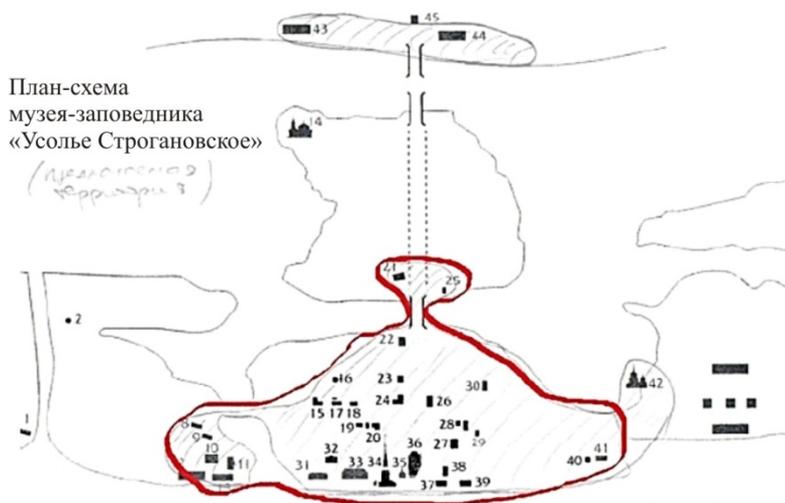


Рис. 6. Предложение администрации по территории музея-заповедника «Усолье Строгановское»

Для этого установлена очередность задач, в том числе по реконструкции ОКН. Но функциональное наполнение объектов культурного наследия после предполагаемой реставрации не носит концептуального характера. Отреставрированные объекты преимущественно предоставляются РПЦ; так, из 9 первоочередных объектов реставрации 4 ОКН отдаются под нужды РПЦ. Недостаточно оценен для музейного показа потенциал памятников, требующих «срочной консервации» для предотвращения разрушения: Дом Абамелек-Лазаревых; Часовня Спаса Убруса; Церковь Владимирской иконы Божией Матери. Восстановление этих объектов достаточно затратно, включая регенерацию ОКН посредством создания новоделов. К данным объектам необходимы иные концептуальные подходы, вплоть до проведения международных конкурсов на лучшую идею использования и реконструкции [12].

Предложение по этапам реконструкции не согласуется с последними геодезическими обследованиями основных объектов ансамбля [4], которые радикально меняют первоочередность задач. Это относится к ОКН «Колокольня с торговыми рядами», который является основной высотной доминантой всего ансамбля и находится в аварийном состоянии, но его реконструкция отложена на неопределенное время из-за вопросов финансово-правового характера.

Таким образом, разработан концепт по развитию музейного направления, выходящего за пределы Усолья и Березников, и обозначена первоочередность обеспечения территории комплекса инженерными сетями и благоустройством. Но отсутствует проработка включения в региональные и федеральные программы по развитию туризма и восстановлению наследия [13], нет общего видения развития территории и не проанализированы инженерные изыскания.

Сравнительный анализ проектов сохранения и развития исторических территорий на примере Усолья показал, что проекты разных лет похожи между собой, во многом базируются на идеях проекта зон охраны, разработанного Институтом урбанистики в 1993 г., и исходят из современного использования территории, где главными заинтересованными сторонами развития определяются действующие музеи и монастырь. Во всех проектах отсутствует общее видение стратегического развития территории, основные решения направлены на сохранение ОКН [14]. Но хорошо отремонтированный памятник архитектуры на удаленной территории не сможет быть объектом притяжения, если не работает весь механизм. Проекты не были реализованы из-за отсутствия не только финансирования, но и последовательной и преемственной системы управления, интегрирующей

щей территорию исторического острова в жизнь города Усоля, близлежащих поселений и Пермского края в целом [15].

Авторами всех документов отмечается уникальность памятников и градостроительной истории Усоля, способных привлечь интерес туристов, а с другой стороны – неблагоустроенность города, низкий уровень развития для создания инфраструктуры историко-архитектурных комплексов, моральное и техническое состояние памятников, неблагоприятный эстетический вид противоположного берега Камы, заброшенность территории и отсутствие современного благоустройства.

В проектах учитываются богатые ландшафтные возможности Усоля и прилегающих к нему районов: охраняемые природные комплексы (концентрация памятников археологии, древние боры, гравийные пляжи, родники и пр.); заповедные болота, живописные протоки Камы, озера и речки, холмы.

Почему на сегодняшний день эти проекты не реализованы?

В документах не проведена оценка источников финансирования и привлечения субсидирования различного уровня, возможностей для включения территории в существующие федеральные и региональные программы.

Главная цель объединения Усоля и Березников – это сохранение численности населения и создание более безопасных и комфортных условий их проживания. Поэтому важно выяснить, чем привлекательна историческая часть Усоля для местных жителей и березниковцев. Все рассмотренные документы не дают ответа на этот вопрос. Хотя Институт урбанистики и немецкие архитектурные компании обращали внимание заказчиков на особенности восприятия жителями рассматриваемой территории: постоянное наблюдение за разрушением некогда прекрасного Усоля и современная катастрофа в Березниках противоречат оптимистической установке, характерной для всех концепций. Это противоречие возможно преодолеть только грамотным управлением и последовательной политикой, в том числе используя «теорию малых дел» [15]. Это должны быть проекты, которые позволяют при небольших бюджетах и коротких сроках реализации достигнуть видимых эффектов, чтобы наибольшая часть населения города могла воспользоваться результатами таких мероприятий. Подобные проекты обычно связаны с общественными пространствами или инфраструктурой.

Изучение существующих концепций, проектов зон охраны и документов территориального планирования выявило ряд их недостатков, главными из которых являются использование традиционных подходов

к работе с наследием и отказ от современных принципов мастер-планирования со стороны администрации, основной которого являются привлечение местного населения и всех заинтересованных лиц к обсуждению концепции развития [16] и включение сохраняемой территории в региональные и федеральные программы.

#### Список литературы

1. Собянина М. Объединение трех городов [Электронный ресурс] // Усольская газета. – 2014. – URL: <http://usolgazeta.ru/ekonomika/obedinenie-treh-gorodov-08-02-2013.html> (дата обращения: 20.12.2019).
2. Проектное задание на проведение защитных мероприятий г. Усолье // ГАПК. Ф. р-1098. Оп. 1 Д. 780. Л. 18.
3. Шевченко Э.А. Об исторических поселениях, недвижимых объектах наследия и градостроительных проблемах охраны наследия. – СПб.: Зодчий, 2018. – 368 с.
4. Научно-проектная документация по сохранению объекта культурного наследия «Колокольня» по адресу: Пермский край, г. Усолье, ул. Спасская, 126 / под ред. Г.А. Тимофеева. – Пермь: Нью Граунд, 2018. – 85 с.
5. Шилов В.В., Ковенских Н.Н., Терешина Т.В. Качество жизни и концепция сохранения объектов культурного и природного наследия (на примере Березниковско-Усольской агропромышленной территории Пермского края) // Брендинг малых и средних городов России: опыт, проблемы, перспективы: материалы Всерос. науч.-практ. очно-заоч. конф. / Урал. ун-т. – Екатеринбург, 2012. – С. 228–240.
6. Norzailawati Mohd Noor, Alias Abdullah, Mazlan Hashim Remote sensing UAV/drones and its applications for urban areas: a review // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. – 2018. – No. 169. – P. 1–8. DOI: 10.1088/1755-1315/169/1/012003
7. Гусев С.В., Загорюлько А.В. Археологическое наследие в составе достопримечательного места: введение в проблему // Журнал Института наследия. – 2019. – № 1 (16). – С. 1–20.
8. Белоусова А. Мастер-план Дербента: риски и возможности [Электронный ресурс] // Проект России. – 27.12.2019. – URL: [https://prorus.ru/interviews/master-plan-derbenta-riski-i-vozmozhnosti/?fbclid=IwAR3\\_Qlow\\_vJ3pplRVQVNBf4uCEDUISQKAGxgHFtUsyja8RnvyMBuZKYDGV8#](https://prorus.ru/interviews/master-plan-derbenta-riski-i-vozmozhnosti/?fbclid=IwAR3_Qlow_vJ3pplRVQVNBf4uCEDUISQKAGxgHFtUsyja8RnvyMBuZKYDGV8#) (дата обращения: 30.12.2019).
9. Карпов Е.В. Разработка стратегических приоритетов развития города // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2009. – № 10. – С. 39–43.
10. Тузовский В.С. Становление понятия «мастер-план» в отечественной градостроительной теории и практике // НОЭМА. – 2019. – № 3-S (3). – С. 29–43.
11. УРАЛКАЛИЙ: сайт. – <https://www.uralkali.com/upload/pdf/matserplan/2014-01-27%20BSU%20Masterplan%20Volume-III%20Ru.pdf> (дата обращения: 24.12.2019).
12. Лежава И.Г. Преобразование города // Academia. Архитектура и строительство. – 2016. – № 4. – С. 95–102.
13. Стратегия пространственного развития современного российского города: метод. пособие / ООО «Институт территориального планирования «Урбаника». – СПб., 2017. – 63 с.
14. Герцберг Л.Я. Потенциальная и реальная роль научных исследований в инновационном развитии градостроительной деятельности в России // Фундаментальные, поисковые и прикладные исследования РААСН по научному обеспечению развития архитектуры, градостроительства и строительной отрасли Российской Федерации в 2016 году: сб. науч. тр. РААСН / РААСН. – М.: Изд-во АСВ, 2017. – Т. 1. – С. 288–297. DOI: 10.22337/9785432302205-2017-288-297
15. Стратегический мастер-план: инструмент управления будущим / Л. Альбрехтс [и др.]; под общ. ред. А. Муратова. – М.: Strelka Press, 2014. – 520 с.
16. Муратов А. Мастер-план – это договор между горожанами и властью [Электронный ресурс] // АРХСОВЕТ. – 16.02.2015. – URL: <https://archsovet.msk.ru/article/ot-pervogo-lica/Alexei-muratov-master-plan-eto-poloticheskii-dogovor-megdu-goroganami-i-vlastiu> (дата обращения: 26.12.2019).

## References

1. Sobianina M. Ob"edinenie trekh gorodov [Association of three cities] *Usol'skaia gazeta*, 2014, available at: <http://usolgazeta.ru/ekonomika/obedinenie-treh-gorodov-08-02-2013.html> (accessed: 20.12.2019).
2. Proektnoe zadanie na provedenie zashchitnykh meropriatii g. Usol'e [Design assignment for protective measures in the city of Usolye]. *Gosudarstvennyy arhiv Permskogo kraja*. F.r-1098. Op.1. D.780. L. 18.
3. Shevchenko E.A. Ob istoricheskikh poseleniiakh, nedvizhimykh ob"ektakh nasledii i gradostroitel'nykh problemakh okhrany nasledii [About historical settlements, immovable cultural heritage and town-planning problems of heritage protection.]. Saint Petersburg, Zodchii, 2018, 368 p.
4. Nauchno-proektnaia dokumentatsiia po sokhraneniuiu ob"ekta kul'turnogo nasledii "Kolokol'nia" po adresu: Permskii kraii, g. Usol'e, ul. Spasskaia, 12b [Scientific and design documentation for the preservation of the cultural heritage object "Bell Tower" at the address: Perm Territory, Usolye, st. Spasskaya, 12b]. Ed. G.A. Timofeeva. Perm', N'iu Graund, 2018, 85 p.
5. V.V. Shilov, N.N. Kovenskikh, T.V. Tereshina. Kachestvo zhizni i kontseptsii sokhraneniia ob"ektov kul'turnogo i prirodnogo nasledii (na primere Bereznikovsko-Usol'skoi agropromyshlennoi territorii Permskogo kraia) [The quality of life and the concept of conservation of cultural and natural heritage objects (on the example of the Bereznikovsk-Usolsky agro-industrial territory of the Perm Territory)] *Brending malykh i srednikh gorodov Rossii: opyt, problemy, perspektivy. Materialy vs Rossiiskoi nauchno-prakticheskoi ochno-zaochnoi konferentsii. Ekaterinburg, Ural'skii universitet*, 2012, pp. 228-240.
6. Remote sensing UAV/drones and its applications for urban areas: a review / Norzailawati Mohd Noor, Alias Abdullah, Mazlan Hashim. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 2018, no. 169, pp. 1-8. DOI: 10.1088/1755-1315/169/1/012003.
7. Gusev S.V., Zagorul'ko A.V. Arkheologicheskoe nasledie v sostave dostoprimechatel'nogo mesta: vvedenie v problemu [Archaeological heritage site: an introduction to the problem]. *The Heritage Institute Journal*, 2019, no. 1 (16), pp. 1-20.
8. Belousova A. Master-plan Derbenta: riski i vozmozhnosti [Derbent Master Plan: Risks and Opportunities]. *The Project of Russia*, 2019, available at: [https://prorus.ru/interviews/master-plan-derbenta-riski-i-vozmozhnosti/?fbclid=IwAR3\\_Qlow\\_vJ3ppIRVQVNBf4uCEDUISQKAGxgHFtUsyja8RnvyMBuZKYDGV8#](https://prorus.ru/interviews/master-plan-derbenta-riski-i-vozmozhnosti/?fbclid=IwAR3_Qlow_vJ3ppIRVQVNBf4uCEDUISQKAGxgHFtUsyja8RnvyMBuZKYDGV8#) (accessed: 30.12.2019)
9. Karpov E.V. Razrabotka strategicheskikh prioritetov razvitiia goroda [Development of strategic priorities for the development of the city]. *National Interests: Priorities and Security*, 2009, no.10, pp. 39-43.
10. V.S. Tuzovskii. Stanovlenie poniatiia «master-plan» v otechestvennoi gradostroitel'noi teorii i praktike [Formation of the concept of "master plan" in the national urban-planning theory and practice]. *NOHMA*, 2019, no. 3-S (3), pp. 29-43.
11. URALKALI: available at: <https://www.uralkali.com/upload/pdf/matserplan/2014-01-27%20BSU%20Masterplan%20Volume-III%20Ru.pdf> (accessed: 24.12.2019)
12. Lezhava I.G. Preobrazovanie goroda [The Transformation of the City] // *Academia. Arhitektura i stroitel'stvo*. 2016, no. 4, pp. 95-102.
13. Strategii prostranstvennogo razvitiia sovremennogo rossiiskogo goroda: metod. Posobie [The spatial development strategy of a modern Russian city]. Saint Petersburg, Urbanica, 2017, 63 p.
14. Gertsberg L.Ia. Potentsial'naia i real'naia rol' nauchnykh issledovaniy v innovatsionnom razvitiu gradostroitel'noi deiatel'nosti v Rossii [The potential and real role of scientific research in the innovative development of urban development in Russia]. *Sbornik nauchnykh trudov RAASN. Moscow, Izdatel'stvo ASV*, 2017, Vol. 1, pp. 288-297. DOI: 10.22337/9785432302205-2017-288-297.
15. Albrechts L. et al. A Strategic master plan as a tool for shaping the future. Ed. A. Muratov *Moscow, Strelka Press*, 2014, 520 p.
16. Myratov A. Master-plan – eto dogovor mezhdu gorozhanami i vlast'iu [The master plan is an agreement between citizens and authorities]. *Archcouncil of Moscow*, 2015, available at: <https://archsovet.msk.ru/article/ot-pervogo-lica/Alexei-muratov-master-plan-eto-politicheskii-dogovor-megdu-goroganami-i-vlastiu> (accessed: 26.12.2019).

Получено 20.01.2020

Iu. Bushmakova, O. Safrashenko

**COMPARATIVE ANALYSIS OF CONSERVATION AND DEVELOPMENT  
PROJECTS OF HISTORICAL TERRITORIES OF SMALL CITIES  
ON THE EXAMPLE OF USOLYE**

The growing process of uniting the territories of small settlements in the Perm region has revealed several problems: the preservation of the identity and historical and cultural heritage of settlements and the formation of new approaches in urban planning policy. The article deals with the preservation of the historical and cultural heritage of Usolye through the establishment of protection zones and town-planning regulations. The necessity of a strategic approach in urban development of the settlement with the help of a new tool for Russian urban planning: master planning is proved. In the course of retrospective analysis, the advantages and disadvantages of the approaches used to the development of the historical part of Usolye, the preservation of unique architectural objects of the XVII-XIX centuries and the choice of strategies for regeneration or revitalization of the territory were revealed. The purpose of the work was to study the projects of protection zones and concepts of development of Usolye Island, to determine their relevance and validity at the time of the study. In the work considered the General plans of Usolye and suggestions FGUP ROSNIPI Urbanistika (1993), the "Usolye-upon-Kama" conception (2008), master plan of Berezniki-Solikamsk-Usolye agglomeration (2011), the project of protection zones, prepared in 2015 by the KCOP, and the information note "Activities for the development of the historical and architectural complex" Usolye Stroganovskoe "(2018). Aerial photography of the island part of Usolye was used to assess the prospects of various concepts in complex hydrological conditions. The influence of annual flooding and lack of funding for the preservation of cultural heritage sites, which dictate a change in approaches when choosing strategies for the development of the territory, is shown. The validity of the creation of a master plan of the historical part of Usolye, integrating the degraded environment into the urban fabric, is formulated.

**Keywords:** Usolye, regeneration of territories, architectural heritage, master planning, projects of protection zones, involvement of citizens

**Бушмакова Юлия Викторовна** (Пермь, Россия) – ассистент кафедры «Архитектура и урбанистика», Пермский национальный исследовательский политехнический университет (614090 г. Пермь, Комсомольский пр., 29, e-mail: bushmakova@yandex.ru).

**Сафрошенко Ольга Николаевна** (Березники, Россия) – руководитель проектного офиса администрации города Березники (618470, Березники, Советская площадь, 1, e-mail: sovra@rambler.ru).

**Bushmakova Iuliia** (Perm, Russian Federation) – Assistant Lecturer, Department of Architecture and Urban Planning, Perm National Research Polytechnic University (614090, Perm, Komsomolsky av., 29, e-mail: bushmakova@yandex.ru).

**Safroshenko Olga** (Berezniki, Russian Federation) – Head of the Project Office of the Berezniki City Administration (618470, Berezniki, Sovetskaia ploshchad', 1, e-mail: sovra@rambler.ru).