

**Андреева Вера Андреевна,**  
студентка, МАРХИ,  
Москва

Andreeva Vera Andreevna,  
student, MARCHI

**ОБЗОР ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПЕРСПЕКТИВ ДЛЯ  
ИСТОРИЧЕСКИХ ДЕРЕВЯННЫХ КВАРТАЛОВ НИЖНЕГО  
НОВГОРОДА**

**OVERVIEW OF URBAN PLANNING PROSPECTS FOR HISTORICAL  
WOODEN QUARTERS OF NIZHNY NOVGOROD**

**Аннотация:** Рассмотрены текущее состояние и возможные варианты развития некоторых деревянных кварталов Нижнего Новгорода. На основе анализа выявлены наиболее вероятные перспективы для этих территорий. Изучены исторические и архитектурные особенности выбранных кварталов, а также проанализированы основные параметры, определяющие их современное состояние.

**Abstract:** The article discusses the current state and possible development options for some wooden quarters in Nizhny Novgorod, based on the analysis of which the most likely future prospects for these areas have been identified. Historical and architectural features are studied for the selected areas, as well as main parameters that determine their current condition are analyzed.

**Ключевые слова:** деревянные кварталы, градостроительные перспективы, сценарии градостроительного развития, реконструкция кварталов, исторический центр, приспособление.

**Keywords:** wooden quarters, urban planning prospects, development scenarios, reconstruction, historical center, adaptation.



Деревянные дома и кварталы — это не просто архитектурные памятники, но живая история российских городов, отражение культуры, традиций и мастерства предков. Они создают уникальную атмосферу, позволяя почувствовать связь с прошлым. В России, где деревянное зодчество имеет многовековые корни, такие постройки занимают особое место. Однако сегодня многие из них находятся под угрозой разрушения или забвения.

В Нижнем Новгороде исторические деревянные кварталы являются важной частью культурного наследия, которая формирует его облик, передавая характерные черты волжской архитектуры. Однако сегодня состояние этого культурного достояния вызывает тревогу.

По данным, из 65 000 деревянных зданий, существовавших на рубеже XIX–XX веков, сохранились лишь единицы, и большая часть объектов находится в аварийном состоянии [1]. Так, в рамках проекта «Заповедные кварталы» на 2024 год реставрации подверглись лишь 16 зданий, а многие требуют значительных вложений и ухода [2].

*Целью* настоящего исследования является: обобщение разрозненных данных о существующем состоянии и потенциальных сценариях развития на примере четырех выбранных кварталов Нижнего Новгорода. В результате обобщения предполагается выявить наиболее вероятные градостроительные перспективы для рассматриваемых территорий.

## **История и архитектура кварталов**

В историческом сердце города сохранились фрагменты деревянной застройки, не тронутые современным строительством и девелопментом. Среди них: квартал «церкви Трех Святителей», квартал «1883», квартал «Телячья Слободка» и квартал «Красный просвещенец». Каждый из них имеет уникальную историю и особую градостроительную атмосферу.

Так, *квартал «церкви Трех Святителей»* (Рис.1) в границах ул. Короленко, Новой, Славянской, Студеной, является районом исторической застройки, где вокруг церкви Трех Святителей расположились 28 деревянных домов. Бывший когда-то городской окраиной, отделившийся от центральной части системой



оврагов, он застраивался в середине XIX — начале XX века, после визита Николая Первого и его приказа о составлении генерального плана, и почти целиком дошел до наших дней, сохранив архитектурный облик и уникальную среду. В 1990-х годах он был объявлен историко-культурной заповедной территорией в городе, многие дома — памятники архитектуры. Вместе с другими они образуют единый ансамбль, историческую ткань, сохраняя атмосферу Старого Нижнего, и дают представление о том, как выглядел город 100–150 лет назад.

Рис. 1. Схема квартала “Церкви Трех Святителей”

Квартал располагается в 20 минутах от Кремля - главной достопримечательности Нижнего Новгорода, а также в 2 минутах от станции



метро Горьковская - центральной станции верхней части города. Окружает квартал плотная и многофункциональная среда, 2 гостиницы, 3 больших парка, студенческий кампус, офисы медиакомпаний.

В квартале церковь “Трёх Святителей” играет центральную роль. Это храм Святителей Московских Нижегородского подворья Свято-Троицкого Серафимо-Дивеевского женского монастыря, его можно увидеть из разных мест. По мере приближения, храм зрительно увеличивается, выделяясь как доминанта квартала. Главные улицы ведут прямо к церкви, подчёркивая её важность и значимость в структуре района.



Дома в квартале представляют собой одно- или двухэтажные здания с двускатной или многоскатной крышей. Одной из характерных особенностей домов в этом квартале является богатая резьба, которой украшены карнизы, ставни, окна, двери. Особое внимание уделяется оформлению входов: обычно это массивные деревянные двери, украшенные резьбой или стеклянными вставками.

Исторический квартал «1883 года» (Рис.2) расположенный в границах улиц Горького, Решетниковской, Гранитного переулка, а также Парка Кулибина, берет свое название по году выделения земли под дальнейшую застройку и примечателен тем, что сохранил свой внешний вид и конфигурацию еще с XIX века. Первые дома здесь начали строиться уже по градостроительному плану, утвержденному императором Николаем Первым.



Рис.2. Схема квартала «1883 года»

На территории сохранились полноценные усадебные участки, что является редкостью для современных городов. В 1999–2000 годах квартал включал пять исторических зданий: Дом мещанина Иванова, дома причта Петропавловской церкви и Дом купца Столярова, а также Музей нижегородской интеллигенции, охраняемый государством. Это уникальный уголок XIX века, где жили люди разных сословий: ремесленники, мещане, купцы, представители интеллигенции и служители церкви. В настоящее время четыре здания исключены из списка объектов культурного наследия.

Улица Горького на рубеже XIX-XX веков была важным торговым и административным центром города. Архитектура зданий здесь сочетала традиционный русский деревянный стиль с элементами европейского модерна и эклектики, что особенно заметно на фасадах. Многие дома, построенные в этом квартале, стали важной частью городской идентичности Нижнего Новгорода и его архитектурного наследия. Сейчас квартал с трёх сторон окружен бизнес-центрами, и 6 небольших деревянных домиков резко выделяются на таком фоне своей простотой и неповторимым стилем.

Градостроительная ценность территории заключается в обладании высокой степени сохранности исторической среды и планировочной структуры. На участке находится 2 памятника архитектуры регионального значения и несколько выявленных памятников архитектуры. Красная линия рассматриваемой территории выходит на ул. Горького - одну из главных автомобильных артерий города, внутренняя же часть квартала включает в себя усадебные участки, что дает возможность расположить внутри квартала дополнительные необходимые постройки.

Термин «город-сад» часто применяется к многим кварталам 1920-х годов, подразумевая в основном озеленение территории. Однако автор концепции города-сада, Эбенизер Говард, рассматривал её более широко. Он также включал создание местного органа самоуправления и формирование сообщества жителей города-сада. И именно так был реализован *квартал «Красный Просвещенец»*. [4]

В 1924 году – благодаря НЭПу – сформировали рабочее жилищно-строительное кооперативное товарищество «Объединение». Оно реализовало идею квартала с малоэтажной застройкой, утопающей в зелени. А так как членами кооператива были в основном представители интеллигенции, то его позднее переименовали в «Красный просвещенец». Градостроительный ансамбль квартала состоит из 14 деревянных двухэтажных отдельно стоящих домов на 4 квартиры и 2 кирпичных двухэтажных дома на 8 квартир. (Рис.3). Планировка территории создана таким образом, что у каждого дома есть два типа общественных пространств - собственная территория каждого дома и



общественная, которую местные жители могли обустроить совместно по-своему вкусу.

Рис.3. Схема квартала «Красный просвещенец»

В разные периоды времени центральная часть квартала служила местом для различных общественных объектов. По словам местных жителей, здесь располагались игровая площадка, библиотека, каток и даже купальня, также существовала театральная сцена. С 1958 года и по настоящее время в центре квартала функционирует двухэтажный детский сад.

Сама архитектура зданий относит нас к стилю постконструктивизма, это редкое направление, для которого характерно отсутствие лишних украшений, но при этом сохраняется элегантность архитектурных форм. В каждом доме четыре



трехкомнатные квартиры, каждая из которых имеет отдельный вход. Эти дома символизируют переход от традиционных деревенских избушек, лишенных удобств, к современным многоквартирным зданиям.

Название квартала «Телячья Слободка» (Рис.4) берет свои истоки из одноименного названия улицы Телячьей (нынешнее название ул. Гоголя), появившейся на картах города в XVII веке. Тогда на этой городской окраине было немало скотных дворов и селились простые люди, готовые браться за любую работу: грузчики, чернорабочие, бурлаки, погонщики. Постепенно хаотичная деревянная застройка уступила место более упорядоченной. В XIX веке улицу начали застраивать каменными домами, хотя планировка оставалась

хаотичной, особенно из-за её расположения на окраине. Сюда переселялись мещане, ремесленники, торговцы и крестьяне из близлежащих деревень. Только после утверждения генерального плана Нижнего Новгорода в 1839 году началось строительство по красным линиям и возведение каменных зданий.



Рис.4 Схема квартала «Телячья Слободка»

В квартале можно найти уникальные памятники различных исторических эпох. Среди них выделяется дом купца Н.В. Смирнова на улице Гоголя, 2, который является образцом купеческого жилья. На улице Гоголя, 8, расположен жилой дом начала XIX века, имеющий статус объекта культурного наследия. На улице Гоголя, 10, находится жилой дом начала XX века, обладающий значимой архитектурной ценностью. Но также, в квартале также присутствуют здания, которые признаны аварийными и подлежат сносу.

На данную территорию регулярно проводятся архитектурные конкурсы на создание нового облика и благоустройства отдельных участков земли, которые не учитывают исторический контекст, сохранившуюся планировку и масштаб застройки, однако предполагают застройку в красных линиях и постепенное повышение этажности в глубину квартала, что должно позволить сгладить визуальное восприятие новых построек. Визуально квартал воспринимается разрозненно, так как включает в себя постройки разного времени – от деревянной купеческой застройки XVII века до многоквартирных жилых домов

2012 года. Территория обладает большим потенциалом. Ее озелененность, историческое значение, уникальная архитектура и близость к центральной набережной и важным городским объектам делают ее привлекательной. Важно грамотно развивать эту зону, учитывая современные тенденции и желание сохранить исторический облик. В результате район станет интересным для инвесторов, туристов и местных жителей.

Таблица 1. Существующее правовое регулирование кварталов

	«Церковь Трех Святителей»	«1883»	«Телячья Слободка»	«Красный просвещенец»
Утвержденный охранный статус	«Историко-культурная заповедная территория» *этого статуса нет в ФЗ-73.	Отсутствует, есть защитные зоны и зоны охраны отдельных ОКН	Отсутствует, есть защитные зоны и зоны охраны отдельных ОКН	Отсутствует
Наличие документов по развитию	-Концепция в стадии реализации -Договор на постройку гостиницы	Отсутствует	Отсутствует, есть застройщик на часть территории	Отсутствует
Наличие зарегистрированных ОКН	-2 памятника федерального значения -22 памятника регионального значения -3 выявленных памятника	2 объекта регионального значения	3 объекта регионального значения	Комплекс квартала «Красный просвещенец»
Акторы	- РПЦ -«АСИРИС» -«Заповедные кварталы» - Жители - Арендаторы - Инвесторы - Волонтеры	-«АСИРИС» - «Заповедные кварталы» - Жители - Инвесторы - Волонтеры	- Жители новые - Жители прежние - Застройщики - Общественность	- Жители - Застройщики - Волонтеры



В Таблице 1 рассматриваются правовые и культурные аспекты управления объектами. На большинстве территорий отсутствуют документы, регулирующие их развитие. Существуют только частичные планы по выкупленным участкам и документы, определяющие охранный статус территорий, что может способствовать фрагментации кварталов. Единственный квартал, имеющий охранный статус, — «Церкви Трех Святителей», однако этот статус не закреплен в Федеральном законе №73. Важно отметить, что существует множество заинтересованных лиц, влияющих на принятие решений, что, с одной стороны, свидетельствует о заинтересованности в данных территориях, но с другой — усложняет процесс их дальнейшего развития.

Выбранные кварталы отличаются по времени создания и стилю деревянной архитектуры. Обзор четырех территорий, их структуры и значимости в ткани города, а также их сопоставление, показал нам образцово-показательный пример редевелопмента квартала «церкви Трех Святителей», пограничное состояние квартала «1833», деградирующий квартал «Телячья Слободка», который пока не имеет четких перспектив, но сохраняет обитаемые дома; и квартал «Красный просвещенец» — полностью сохранившийся деревянный квартал.

### **Современные инициативы**

Сегодня на территории кварталов существует несколько концепций, мастер-планов и КРТ, но не каждый из них отвечает всему потенциалу исторически-значимых территорий или же сохранившейся архитектуре. (См. Табл. 2)

*Квартал «церкви Трех Святителей»* в современном понимании представляет собой сложную социокультурную среду, выступающую пространством взаимодействия и экспериментальной практики. Здесь не только осуществляется сохранение застройки и восстановление исторической среды, но и организуются фестивали, экскурсионные программы, концерты, выставки и творческие лаборатории. С 2020 года на территории действует концепция АНО «АСИРИС» [5], находящаяся на стадии реализации. Для Нижнего Новгорода это



уникальный проект, являющийся примером взаимодействия государственных органов, общественности и инвесторов, что является важным шагом в политике управления территориями.

*Квартал 1833 года* является частью сети "заповедных кварталов", включающей также квартал "Церкви Трёх Святителей", квартал на улице Студеной и "Грузинский" квартал. В 2022 году был разработан план возрождения этого квартала с сохранением исторической застройки на его границах и вводом новых зданий внутри территории. Однако этот проект не получил одобрения со стороны органов исполнительной власти и губернатора. Аналогично были отклонены и другие предложенные концепции.

Квартал «Телячья слободка» состоит из большого участка земли, который разделили между двумя застройщиками. В своих проектах они хотят сохранить памятники культурного наследия, но при этом уничтожить усадьбную застройку. По их плану, четырехэтажные здания появятся вдоль красных линий квартала, а шестиэтажные – внутри. Защитные зоны отдельных объектов культурного наследия и зоны их охраны были «подстроены» под интересы застройщиков. С 2014 года здесь продолжают сносить исторические постройки.

На территории квартала «Красный просвещенец» отсутствует единый документ по развитию и управлению территорией, но есть инициатива его жителей по сохранению и ревитализации, которую поддерживает городозащитное движение Нижнего Новгорода и профессиональное сообщество. Однако, в 2022 году всю территорию включили в границы КРТ. Угроза высоток вызвала общественный резонанс, жители части домов провели голосование и вышли из КРТ., таким образом получилось отстоять территорию вокруг квартала, но вот нечетная сторона улицы Невзоровых – осталась в границе КРТ.



Таблица 2. Концепции на выбранные кварталы

	«церковь Трех Святителей»	«1883»	«Телячья Слободка»	«Красный просвещенец»
Новое строительство	+	+	+	-
Санация	+	+	+	+
Редевелопмент	20 домов	6 домов	-	1 дом
Новые функции зданий	-инфо центр для туристов -штаб волонтёров - музей - аптека - гостиница	- офисы - ритейл - апартаменты	- жилье - детский сад -общественное здание	- жилье - школа
Застройщики на территорию	Несколько	Единый инвестор	Несколько	Один
Ср.этажность Было/стало	3/3	3/3	4/6	3/3
Механизмы вовлечения населения	Общественные слушания, голосование	-	-	Общественны е слушания

## Заключение

В результате обобщения можно сделать вывод о том, что у города нет единой стратегии развития, обобщающего документа для регулирования градостроительного подхода к работе с кварталами деревянной застройки, однако существующие проекты дают понимание того, что шанс сохранить среду появляется тогда, когда есть политическая воля и общественное участие.

Наиболее вероятными градостроительными перспективами для рассматриваемых кварталов можно назвать комплексную реставрацию деревянных построек, территорий и адаптация их под новые функции



(общественные, культурные, деловые), создание “новых смыслов” для кварталов через интеграцию их в современную жизнь города, общественные и культурные проекты, привлечение туристов и жителей города. Внедрение мотивирующей инфраструктуры для обеспечения узнаваемости кварталов в городе, обеспечение сервисов и услуг, которые помогают зарабатывать на потоке туристов и местных жителей, обеспечение кварталов качественным жильем, для привлечения новых жителей и обеспечения джентрификации — все это позволит создать новое качество жизни и разнообразие возможностей в исторической среде города. При этом необходимо сохранить архитектурные особенности кварталов, такие как красные линии, уличный фронт застройки и масштаб, характерный для человека. Это поможет сохранить узнаваемость территорий и подчеркнуть их уникальность. Важно сохранить существующие доминанты и узнаваемые приемы планировки, чтобы сохранить историческое наследие и создать городскую среду с высоким потенциалом узнаваемости и специфической *нижегородской* идентичности.

Несмотря на то, что деревянные кварталы Нижнего Новгорода сильно пострадали от времени и современных изменений, они продолжают оставаться важной частью культурного наследия города, и вопросы их сохранения остаются актуальными.

### **Список литературы:**

1. Деревянная архитектура Нижнего Новгорода [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Деревянная\\_архитектура\\_Нижнего\\_Новгорода](https://ru.wikipedia.org/wiki/Деревянная_архитектура_Нижнего_Новгорода) (дата обращения: 20.09.2025).
2. Способны ли «Заповедные кварталы» решить проблему исторической застройки Нижнего [Электронный ресурс] – Режим доступа: [https://ktogorod.ru/49\\_zapovednye](https://ktogorod.ru/49_zapovednye) (дата обращения: 20.09.2025).
3. Квартал «Красный просвещенец» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://redprosvet.info/architecture.html> (дата обращения: 20.09.2025).



4. Четыре жилых дома в центре Нижнего Новгорода планируется снести под застройку [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.domostroynn.ru/novosti/rynok-nedvizhimosti/chetyre-zhilyh-doma-v-centre-nizhnego-novgoroda-planiruetsya-snesti-pod-zastroyku?ysclid=m3u7dwdif5562283454> (дата обращения: 20.09.2025)

5. «АСИРИС» агентство по сохранению и развитию объектов исторической среды нижегородской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://anoasiris.ru/historic-zk> (дата обращения: 20.09.2025)

