

DOI 10.24411/9999-001A-2019-10092  
УДК 72.036 (571.14)

О.С. Альсова<sup>1</sup>, Н.П. Жури  
Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств (Новосибирск)  
<sup>1</sup>o.alsova@ngaha.ru

### Из истории уплотнения застройки земельного надела в Новониколаевске начала XX века

#### Аннотация

В статье рассматривается развитие застройки земельного усадебного надела в условиях динамично развивающегося в начале XX века сибирского города на примере города Ново-Николаевска, будущего Новосибирска. Отмечается стадийность развития планировочного решения усадебного участка, связанная со следующими факторами — стремлением переселенцев к сохранению традиций сибирского народного зодчества; трансформацией усадебного надела в условиях городского поселения в связи с требованиями пожарной безопасности; появлением новой функциональной направленности застройки земельного надела в связи с развивающимся доходным домостроением, кустарным и промышленным производствами; заполнением усадебного участка коммерческой застройкой. Отмечается возрастание общей плотности застройки усадебного участка, усложнение дворовой застройки, повышение этажности объектов, размещенных на усадебном участке, отмечается их разнообразное типологическое назначение.

**Ключевые слова:** градостроительство, Новониколаевский поселок, Ново-Николаевск, усадебная застройка, плотность застройки, периметральная застройка земельного участка, народное сибирское зодчество

O.S. Alsova, N.P. Zhurin  
Novosibirsk State University of Architecture, Design and Arts (Novosibirsk)  
<sup>1</sup>o.alsova@ngaha.ru

### From the history of urban densification in Novo-Nikolaevsk at the beginning of the 20<sup>th</sup> century

#### Abstract

The article deals with the development of land estate in the conditions of a fast growing Siberian town in the beginning of the 20th century by the example of Novo-Nikolaevsk, the future Novosibirsk. There is a staged development of the layout concept of the land estate, associated with the preservation of the traditions of Siberian folk architecture, the transformation of the land estate in connection with the requirements of fire safety, new functional orientation of land development, in connection with growing profitable house-building, artisanal and industrial production and filling the land estate with commercial building. There is an increase in the overall density of buildings, a complexity of yard development, an increase in the number of floors of buildings and their typological appointment.

**Keywords:** urban planning, Novikolayevsky settlement, Novo-Nikolaevsk, land estate building, building density, perimeter building of the land plot, Siberian folk architecture

Исследование качественных изменений в архитектуре и градостроительстве в различных аспектах является важной составляющей научной работы в этой области. Характер застройки земельного надела характеризует историческую эпоху в области градостроительства не в меньшей степени, чем изучение стилистических особенностей отдельного здания.

Характер застройки отдельного земельного надела, интерьер двора формирует не только пространственную составляющую этого градостроительного микромира, но и устройство быта его обитателей. Детальное исследование характера застройки отдельного земельного надела (усадебного участка) выводит исследователя на более высокие уровни — изучение влияния отдельной ячейки городского организма на характер формирования застройки улич-

ного пространства и исследование застройки города в целом.

Феноменальный рост города Ново-Николаевска — будущего Новосибирска — сопровождался качественными изменениями в формировании застройки, от трансформации застройки индивидуальной городской усадьбы до эволюции принципов застройки квартала, жилого района.

**Первый этап** формирования будущей городской территории начался со строительства железнодорожного моста через Обь и железнодорожной станции «Обь» переселенцами, прибывшими на мало обжитое место лесного массива, принадлежавшего Кабинету Его Императорского Величества. Стихийно сформировалось два очага расселения строительных рабочих и инженерных кадров — один в устье р. Каменки, при ее впадении в р. Обь, и второй у

строящейся железнодорожной станции Сибирской железной дороги с ее развитой структурой — крупными инженерными сооружениями, пассажирским зданием, депо, переселенческим пунктом, церковью, школой, больницей [Журин, 2014, с. 22–29].

Оба очага расселения, в отличие от инженерной составляющей организации самих строительных работ, были сформированы стихийно и в первые годы существования будущего Ново-Николаевского поселка не имели разработанной планировочной структуры — землянки, примитивные избы, бараки строителей формировали бессистемно застроенную территорию, о чем свидетельствуют первые фотографии и живописные свидетельства данного периода. Например, выполненные с натуры акварели П.Я. Пясецкого и профессиональные фотографии тех лет, запечатлевшие строительство Великой Сибирской железнодорожной магистрали (ил. 1). На акварели Пясецкого изображены свежие разнообразные деревянные постройки, живописно размещенные их владельцами в сохранившемся лесном массиве. Стихийно появляются заборы, которыми самостоятельно ограждаются поселенцы и ведомства, ведущие строительную и коммерческую деятельность в формирующемся поселении. Этот этап заселения будущего городского образования зачастую характеризовался свободным захватом земли.

Вокруг Николаевского поселка сохранилось много деревень, возникших в более ранний период и имевших твердые крестьянские традиции, в том числе, в размещении построек на своем дворе. Часть этого крестьянского населения устремилась в перспективный поселок и заводила там свое традиционное хозяйство — держало домашний скот, птицу, сохраняло огороды. Вследствие этого принципы застройки усадьбы сохранялись прежними — крестьянскими. Исследователь народного зодчества Сибири Е.А. Ащепков описывает тип застройки в деревнях и селах Томской губернии как периметральную застройку участка: на улицу выносятся фасад избы, затем с некоторым отрывом глухой фасад амбара с въездными воротами посередине. В глубине застраиваемого с высокой плотностью интерьера усадебного земельного надела появляются в его торце помещения и крытые пространства для содержания домашнего скота, хранения фуража, топлива, как правило, предусмотрен выход на огород [Ащепков, 1950, с. 25–26]. Вариантов застройки крестьянских дворов в Западной Сибири встречается много, но их неизменным принципом в местных климатических условиях являлось стремление к уплотнению застройки усадебного участка по периметру, устройство крытых переходов между постройками и даже полностью перекрытого дворового пространства.

В дальнейшем по мере развития меняющихся условий проживания в городских условиях некоторые элементы застройки усадьбы, почерпнутые из народного зодчества, исчезали, но общие периметральные принципы застройки земельного участка долго сохранялись в Николаевском поселке, а в дальнейшем и в городе Ново-Николаевске. При рассмотрении примеров застройки усадебного участка выявлено, что плотность застройки варьировалась от 30% до 50% (ил. 2).

Стихийный рост Ново-Николаевского поселка приобрел новое качество в связи с градострои-

тельными мероприятиями конца XIX — начала XX в., предпринятыми Кабинетом Его Императорского Величества, владельцем земли. Эти мероприятия были вынужденной ответной мерой на стихийно начавшийся бурный процесс освоения территории самостоятельными поселенцами. Будущий первый староста поселения И.Г. Титлянов писал, что «..... строились бесконтрольно, кто где вздумал... Такое заселение поселка продолжалось более года, и лишь только в 1893 г. приехал окружной старший лесничий из города Барнаула и первоначально было решено им выдворить всех из бора... но выдворить было уже невозможно, т.к. настроено было более 500 домов» [Баландин, 1978, с. 15–16]. В 1897 г. присланный из Барнаула землемер Кузнецов составил регулярный план поселка, начавший его путь к цивилизованному городскому поселению. Три части поселка (Центральная, Железнодорожная и Закаменская) получили прямоугольную (шахматную) планировочную структуру. Кварталы прямоугольной формы были разделены на земельные участки для сдачи в аренду застройщикам. Площадь участка, предлагаемая застройщикам, была в основном 15 сажень (32 м) по фронту и 17 сажень (36 м) в глубину квартала [Новокшенов, 2013, с. 31–36].

С 1904 г. наступает **второй этап** освоения городской территории, качественно отличающийся от первого. Переход 7 января 1904 г. поселка в статус безуездного города привел к качественно новому, упорядоченному этапу освоения владельцами своего земельного надела. Этот процесс приобрел еще более упорядоченный характер после грандиозного пожара 1909 г., вызванного, в том числе, стихийным уплотнением деревянной застройки земельных участков без учета противопожарных мер.

Согласно «Обязательному постановлению Городской Думы» и с появлением в городской администрации в должности городского архитектора Ф. Раммана застройщики должны были представить проект возводимых сооружений, а также план их размещения на земельном участке. Правила «Строительного устава» (параграф 199) требовали соблюдения 4-саженного разрыва (8,5 м) от деревянной жилой постройки до левой межи земельного надела [Строительный устав...]. Данное ограничение касалось исключительно жилых строений, фасады которых выходили на улицу. Противопожарные разрывы не требовались, если возводились вспомогательные деревянные строения без печного отопления. Тем не менее, выполнить требования закона фактически было затруднительно, учитывая размер земельного надела и все растущее количество построек различного назначения на усадебном участке. «Строительный устав» намечал выход из этого положения — владелец должен был с левой стороны участка возвести несгораемую противопожарную стену — брандмауэр — из кирпича или естественного камня [Строительный устав...]. В связи с этим возникал непрерывный фронт застройки вдоль центральных улиц с требуемыми брандмауэрами для дерева или их отсутствием — при каменных строениях. Предписывая выполнять эти необходимые требования, городской архитектор при рассмотрении проекта застройки земельного участка не вмешивался в вопросы ограничения плотности его застройки.

Достаточно высокая для многих застройщиков

арендная плата, взимаемая в привлекательных центральных кварталах Ново-Николаевска, заставляла их владельцев повышать плотность усадебной застройки. При этом сохранялись традиционные для сибирского города начала XX в. внутриусадебные постройки — конюшни, бани, складские и торговые помещения, амбары для хранения фуража и сельскохозяйственных продуктов, необходимых для ведения хозяйственной деятельности и внутреннего потребления. Вдоль уличной границы усадебного участка начал выстраиваться непрерывный фронт жилой застройки, повышалась ее этажность. Постепенно исчезали такие атрибуты крестьянской усадьбы как ворота, заборы, стены амбаров, ранее часто выходившие на улицу. В отдельных случаях уличная сторона земельного надела полностью застраивалась единым жилым комплексом в два этажа, а ворота заменялись внутридомовым проездом. Трансформировалась и периметральная застройка самого земельного участка в зависимости от направленности деловой и хозяйственной деятельности его владельца. Иногда по периметру разворачивалось строительство жилых помещений, предназначенных для сдачи в наем или проживания членов разросшейся семьи, иногда это было целое кустарное производство по переработке сельскохозяйственной продукции, изготовление упряжи, гужевых транспортных средств, верхней одежды, обуви. Процент застройки участка доходил в отдельных случаях до 60–75% процентов его территории [Журин, 2014, с. 110–118].

Таким образом, за сравнительно небольшой временной период в характере застройки земельных участков динамично развивающегося в конце XIX — начале XX в. молодого городского поселения произошли коренные изменения. При использовании в первоначальный период традиции усадебной застройки народного зодчества Западной Сибири, частично сохраняя их и в дальнейшем, довольно быстро были освоены качественно новые приемы застройки земельного надела, характерные для русского города второй половины XIX — начала XX в. [Саваренская и др., 1989, с. 294–300]. Принятые в Ново-Николаевске противопожарные меры при застройке частной усадьбы — брандмауэры, зоны исключительно каменного строительства — также способствовали повышению плотности застройки. В центральных районах города плотность застройки усадьбы резко возросла, свободное дворовое пространство сокращалось, этажность построек достигала 2–3-х этажей. Использование земельного надела в коммерческих и производственных целях способствовали более индивидуальному характеру наполнения его внутриусадебного устройства. В отдельных случаях преобладало доходное домостроение, в других в усадьбе среди дворовых построек присутствовали складские помещения, предназначенные для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, появлялись частные торговые предприятия. Довольно часто эти, уже чисто городские функции наполнения усадьбы объединялись, порождая типологически новые типы комбинированных усадебных построек [Журин, 2014, с. 119].

В деле сохранения архитектурного наследия Ново-Николаевска — Новосибирска представляется возможным комплексное восстановление ряда

характерных типов застройки усадебного участка сибирского горожанина, учитывая сохранившуюся строительную документацию тех лет, фотографические изображения и отдельные постройки, дошедшие до наших дней.

### Список литературы

1. Ащепков Е.А. Русское народное зодчество в Западной Сибири. — М.: Издательство Академии архитектуры СССР, 1950. — 137 с.
2. Баландин С.Н. Новосибирск: история градостроительства. 1893–1945 гг. — Новосибирск: Западно-Сибирское книжное издательство, 1978. — 177 с.
3. «Великий путь». Виды Сибири и Великой Сибирской железной дороги. — Красноярск, изд. М.Б. Аксельрод и К°, 1899. — 124 с.
4. Виды города Ново-Николаевска. 1895–1913. — СПб.: Т-во художественной печати, 1914. — 30 с.
5. Журин Н.П. Архитектура сибирского города конца XIX — начала XX века. Учебное пособие — Новосибирск: Новосиб. гос.archit.-худ.акад., 2014. — 146 с.
6. Саваренская Т.Ф., Швидковский Д.О., Петров Ф.А. История градостроительного искусства. — М.: Стройиздат, 1989. — 391 с.
7. Строительный устав Российской империи. — [Электронный ресурс]. — URL: <http://fire-consult.ru/catalog/20/20-5/stroitelnyj-ustav-rossijskoj-imperii.html>

### References

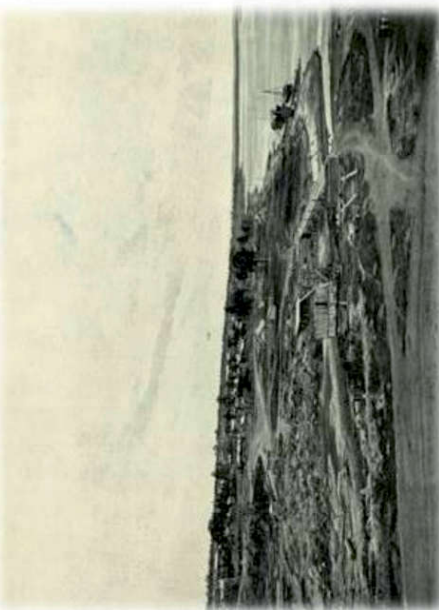
1. Ashchepkov E.A. Russkoe narodnoe zodchestvo v Zapadnoy Sibiri. Moscow: Izdatelstvo Akademii arkhitekturi, 1950. 137 p.
2. Balandin S.N. Novosibirsk: istoria gradostroitelstva. 1893–1945. Novosibirsk: Zapadno-Sibirskoe knizhnoe izdatelstvo, 1978. 177 p.
3. Savarenskaya T.F., Shvidkovsky D.O., Petrov F.A. Istoria gradostroitel'nogo iskusstva. Moscow: Stroizdat, 1989. 391 p.
4. Stroitel'niy ustav Rossiyskoy imperii. [Electronic resurs]. URL: <http://fire-consult.ru/catalog/20/20-5/stroitelnyj-ustav-rossijskoj-imperii.htm>
5. «Velikiy put'. Vidi Sibiri b Velikoy Sibirskoy zheleznoy dorogi. Krasnoyarsk, izd. M.B. Axel'rod i Ko., 1899. 124 p.
6. Vidy goroda Novo-Nikolaevska. 1895–1913. SPb.: T-vo khudozhestvennoy pechati, 1914. 30 p.
7. Zhurin N.P. Arkhitektura sibirskogo goroda kontsa XIX — nachala XX veka. Uchebnoe posobie. Novosibirsk: Novosib. gos. archit.-khud. akad., 2014. 146 p.

### Список источников

- ГАНУ. Ф. 97, Оп. 1. Д. 72  
МИАС им. С.Н. Баландина НГУАДИ, инв. №869.



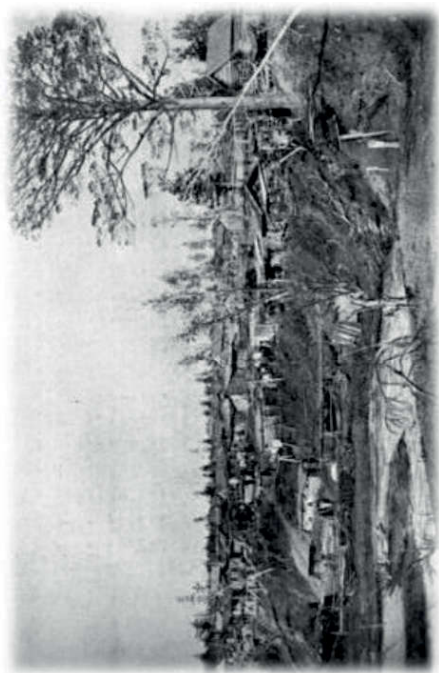
а)



б)

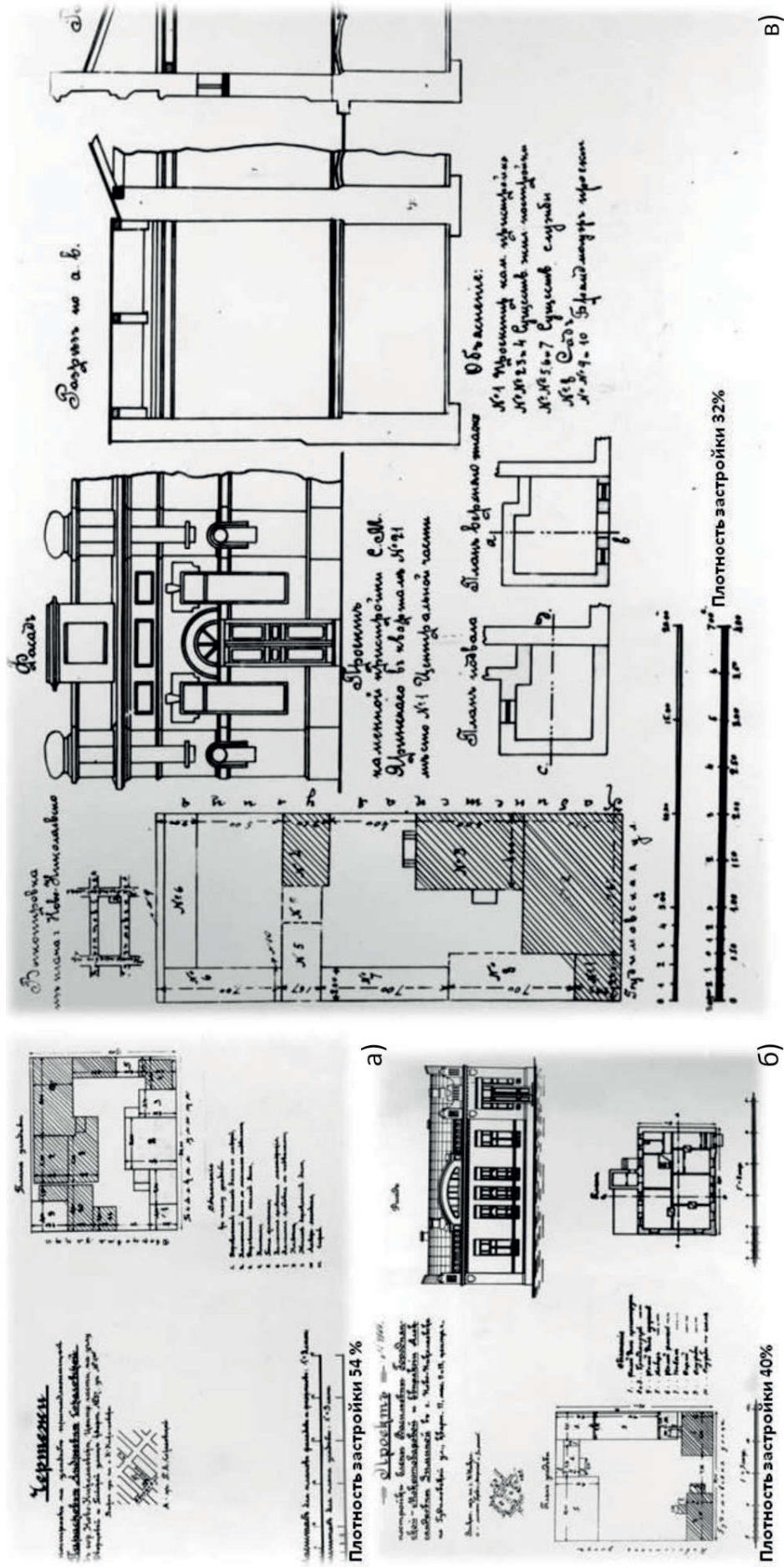


в)



г)

**Илл. 1.** а) П.Я. Пясецкий. Вид Ново-Николаевского поселка. Акварель, 1890-е гг. [МИАС им. С.Н. Баландина НГУАДИ, инв. №869, набор открыток «Панорама «Великий Сибирский путь»]; б) стихийное начало заселения территории в устье р. Каменки, конец XIX в.; в) вид на Центральную часть города, 1913 г.; г) стихийное заселение территории оврага вдоль р. Каменки, конец XIX в. [«Великий путь», 1899]



Ил. 2. а) застройка углового земельного надела П.А. Соколовской в Центральной части Ново-Николаевска. Плотность застройки 54%; б) проект размещения двух жилых домов Е. Горд-нянской и Е. Зиминной на одном земельном участке в Ново-Николаевске. Начало XX в. Плотность застройки 40%; в) проект пристройки каменного торгового помещения к жилому дому на земельном участке, расположенном в Центральной части Ново-Николаевска. Плотность застройки 32% [ГАНО, Ф. 97, Оп. 1, Д. 72]



а)



б)

**Ил. 3:** а) каменная застройка фрагмента Николаевского проспекта; б) жилой особняк А.И. Когана [Виды города, 1914]