



Подтопление Переславля — от Подгорной до Рыбной слободы

Обстоятельства дела

21 апреля 2004 года в газете «Переславская неделя» было опубликовано объявление о конкурсных торгах. На продажу были выставлены два муниципальных земельных участка:

1. участок площадью 55 468 кв. м для строительства культурно-оздоровительного комплекса в районе ул. Подгорной и железной дороги и участок в 41 919 кв. м для рекреационных целей в районе Призывного переулка (севернее узкоколейной железной дороги);
2. участок площадью 140 000 кв. м для массовой жилой застройки в районе Призывного переулка.

Таким образом, часть городской территории площадью более 20 га, ранее никогда в истории Переславля-Залесского не использовавшаяся под застройку, продаётся в частное пользование и меняет своё функциональное назначение. Землю купил «Главмосстрой», заплатив 80 миллионов рублей.

По сути дела, это изменение Генерального плана развития города Переславля. Согласно ст. 28 Градостроительного кодекса РФ, подобные изменения должны публиковаться и обсуждаться общественностью. Но никакого обсуждения не было.

В редакции газеты «Переславская неделя» собрался круглый стол по этой проблеме. Высказав свои позиции, его участники так и не пришли к общему мнению.

Природно-историческая справка¹

Речь идёт о луговине между Подгорной слободой и Никольским монастырём — болотистой низине у Плещеева озера. До начала XX века эта территория не входила в городскую черту, но являлась частью «выгонных земель» для жителей Переславля. Уклад жизни переславцев был вполне сельским, горожане держали скотину и лошадей. Старинные планы города свидетельствуют о разумном использовании возможностей ландшафта. Отводя луговины под выгон и покосы, препятствовали заболачиванию низинной равнины и образованию кочкарника.

Основанная здесь в XIV веке преподобным Димитрием обитель много лет так и звалась — «Свято-Никольский монастырь, что на болоте». К юго-западу от монастыря не строили жильё до середины XX века.

В 1811 году почти 13 десятин [14 га] земли на луговине было отведено Переславским купечеством для постройки фабрики и дома господину Угримову. Как известно, он так

*Эта статья — собрание материалов Е. К. Шадунц по проблеме подтопления. Материалы писались в разное время и были собраны для открытого письма к мэру города Переславля-Залесского Е. А. Мельнику по поводу продажи луговины близ Плещеева озера в 2004 году.

¹Текст природно-исторической справки подготовлен Е. К. Шадунц (ВООПИиК) с учётом замечаний С. И. Щербань и В. А. Попова.

и не использовал эту возможность, оставив фабрику на прежнем месте (ныне ОАО «Залесье»).

Прибрежная часть города, кроме Рыбачьей слободы, считалась непригодной для застройки по природно-климатическим причинам.

Низина всегда служила естественным приёмником дождевых и талых вод. Абсолютная отметка поверхности земли в этом месте лишь на несколько десятков сантиметров выше отметки поверхности озера. Издавна здесь построили и поддерживали в рабочем состоянии систему дренажных канав.

От Никольского монастыря, вдоль ул. 2 Гражданской начинается большая канава, служившая на начальном участке западной границей территории монастыря. Это одна из пяти боковых дренажных канав, спускавшихся в луговину между Никольским и Горицким монастырями, где находится главная магистральная канава (от ул. Тихонравова вдоль границ массива новых домов по Призывному переулку до Плещеева озера).

Ширина боковых канав была 2,5—3 м, глубина изменялась в зависимости от рельефа и составляла до 1,2—1,5 м. Главная канава имела значительную ширину — до 4—5 м, глубину также около 1,5 м.

Канавы эти позволяли отводить воду с Подгорной слободы и слободы при монастыре «на Песках», находящихся в низине и страдающих во время паводка. По свидетельству старожилов, система действовала ещё в 50—60-е гг. При этом во времена сильных паводков из озера в конце апреля — начале мая в них заходила на нерест щука.

Это гигантское сооружение существует и поныне, но давно не обслуживается. Стенки канав потеряли необходимый для дренирования уклон, заросли дёрном, края несколько приподняты по отношению к поверхности земли вокруг. Глубина сейчас сильно уменьшена, отсутствует уклон дна.

Серьёзной градостроительной ошибкой была послевоенная планировка кварталов вокруг Никольского монастыря по лучевой схеме, без учёта работы дренажной сети. Новые улицы пересекли канавы и нарушили сток. В результате район вокруг Никольского монастыря много лет страдает от подтопления. Пытаясь спасти дома от воды, жители поднимают уровень грунта на собственных участках, заливая соседние. Уровень грунтовых вод здесь очень высок в любое время года. Сильная влажность воздуха и почвы, застаивающаяся вода вдоль асфальта улиц — непереманный атрибут южной части старого Переславля.

Памятники архитектуры федерального значения — комплекс Никольского монастыря и Смоленско-Корнильевская церковь — сильно пострадали от изменения гидрогеологического состояния территории. Постоянный капиллярный подсос грунтовой влаги, невозможность водоотвода ливневого стока с поверхности являются источником разрушения материала памятников.

В 1995 году директор Национального Парка Ю. А. Чаплин направил письмо «О подтоплении части территории Переславля-Залесского» в администрацию города. Приложением к письму была справка о причинах подтопления трёх участков исторической застройки и предложения по восстановлению дренажной сети. Однако поддержки в администрации эти предложения не получили — в те годы ремонт дренажной сети был непозволительной роскошью для городского бюджета. Кроме того, современное природоохранное законодательство запрещает сброс без очистки поверхностных вод в озеро. Возобновление дренажной системы требовало нового проектного решения, с устройством промежуточных отстойников — уловителей загрязнения сточных вод. Желающих финансировать и осуществить такой проект до сих пор не нашлось. Район вокруг Никольского монастыря весной и осенью становится «переславской Венецией».

Инженерно-геологическая справка¹

Участок расположен в пределах местами заболоченной озёрной террасы Плещеева озера. Верхняя часть грунтовой толщи представлена супесями чёрными гумусированными с прослоями и линзами торфа. Мощность слоя — до 2 м. Уровень грунтовых вод при изысканиях соответствовал отметке поверхности озера, то есть был на 0,8 м ниже поверхности земли.

Ниже расположены верхнечетвертичные озёрно-аллювиальные отложения озёрной террасы Плещеева озера — кварцевые пески серые средней крупности, водонасыщенные.²

Таким образом, основанием фундаментов могут служить озёрно-аллювиальные пески, залегающие на глубине около 2 м.

Согласно данным химического анализа, воды озёрно-аллювиального горизонта содержат большое количество солей жёсткости. По отношению к бетону эти воды местами обладают углекислой и сульфатной агрессивностью.

Состояние памятников архитектуры Никольского монастыря и конструкций узкоколейной железной дороги наглядно показывает результат многолетнего воздействия грунтовой влаги и солей.

Градостроительство, экология и культура

Давно и прочно не вспоминает Переславль о Генеральном плане градостроительного развития. Последний утверждённый генплан был разработан в 1978 году. Однако до появления новой документации действуют положения прежнего градостроительного документа в части, не противоречащей правилам застройки (ст. 52 Закона Ярославской области «О градостроительной деятельности на территории Ярославской области»). Не стоит забывать о том, что Переславль имеет статус исторического города и утверждённый Проект охранных территорий памятников истории, архитектуры и природного ландшафта. Там, кстати, выделена зона лугопарков, куда входят все продаваемые участки.

В целях сохранения в условиях растущего города характерных особенностей ландшафта Переславля-Залесского и характера озеленения береговой зоны озера Плещеева проектом предусматриваются незастроенные, открытые пространства к югу от реки Трубеж в районе Рыбной слободы до Подгорной слободы.³

Веками здесь складывалась определённая экосистема. Вот здесь вполне уместно задать вопрос: а что будет означать для птиц и насекомых потеря 20 га луга? Возможно ли рассчитать влияние на озеро от возникновения столь существенной антропогенной нагрузки на прибрежный ландшафт, ведь 14 га предполагается отдать «массовой застройке»? Водоохранная зона озера Плещеево в этой части превратится в зону интенсивного пользования (по сути, второй городской пляж!), а это в свою очередь негативно скажется на нерестовых местах леща, уклей, плотвы, густеры, частично ряпушки и щуки.

Ценность историко-архитектурного образа территории, включающего городскую среду, памятники архитектуры и ландшафт, осознавалась на уровне правовых документов. Но в последнее время её стали измерять ценой земельных участков. А как при этом учитывается градостроительный прогноз? Ведь сегодняшний Переславль стремительно меняется в сторону ординарности, теряя привлекательную для развития туризма градостроительную композицию и историческую планировочную структуру. Главной «изюминкой» города на транзитных маршрутах «Золотого кольца» были крупные панорамы, позволяющие обозревать старинный город. Сегодня видовых коридоров почти не осталось. Участки с видом на озеро превратились в поселковую заурядную застройку. Задача сохранения традиционных для Переславля приёмов градостроительства вообще не осознаётся. Решая тактические задачи, город проигрывает в перспективном развитии.

¹Инженерно-геологическая справка составлена по результатам изысканий 1999 г. при строительстве Никольского собора и по данным Генерального плана г. Переславля.

²Инженерно-геологическое картирование территории г. Переславля-Залесского / Всесоюзный трест инженерно-строительных изысканий. — М., 1977.

³Проект охранных территорий памятников истории, архитектуры и природного ландшафта // Генеральный план г. Переславля-Залесского / Ленгипрогор. — 1978—1987 гг.

О подтоплении части территории Переславля-Залесского¹

Являясь частью территории Переславского Национального парка, город входит в его состав «без изъятия земель из хозяйственного использования». Однако в рамках задач сохранения природно-исторического ландшафта бассейна озера Плещеева, Администрация ПГПИИП провела обследование территории старого города с целью изучения состояния дренажной сети. В процессе обследования выяснилось, что в зоне археологического наблюдения, соответствующей границам города XVIII—XIX вв., имеются **три зоны подтапливаемых территорий** с сильно нарушенным режимом грунтовых вод:

1. в южной части левобережья Трубежа (пер. Ветеринарный — Никольский монастырь — ул. Гагарина);
2. в юго-восточной части (улицы Протечные — ул. Пыряева — Грачковский пер.);
3. в северо-западной части правобережья Трубежа (от ул. Плещеевская — ул. Конная — Кузнечная — Озёрная — до озера).

Уровень грунтовых вод здесь высок, имеется верховодка; в траншеях и котлованах, отрываемых под фундаменты вновь возводимых зданий стоит вода. Вода появляется при глубине выемки в 15—20 см (луг за Никольским монастырём). Обнаружена осадка зданий, относящихся к памятникам архитектуры (по материалам паспортизации); значительные разрушения материала кладки церкви Петра и Павла в Никольском монастыре за счёт подсоса воды. **Южная часть старого города ежегодно затапливается талыми водами, не имеющими стока.** Визуальное обследование, проведённое архитектором Парка Шадунц Е. К. с участием зам. директора Музея Панфилова В. И., позволяет сделать следующие выводы.

Причиной серьёзных изменений режима грунтовых вод является:

1. запущенность дренажной сети в береговой части города;
2. частичное её нарушение при застройке кварталами и отдельными зданиями;
3. крайне неудачные работы по переброске р. Воргуши в р. Чернуху.

Сейчас можно найти русло р. Воргуши (в нижнем течении называемой также Мурмаж), проходящее от ограды мебельной фабрики вдоль вала по ул. Большая Протечная. Река проходила в трубе под бывшим опытным химзаводом (фабрика №5) и впадала в Трубеж у городского моста. Русло чётко обозначено камышом. Юго-западная граница валов отделялась искусственным рвом — Гроблей, от которой остался пруд вдоль ул. Лабазной, ближе к ул. Советской. Далее Гробля шла от ул. Советской до Трубежа вдоль вала, отклоняясь лишь на лугу Большая Песочница. Старое русло также читается, проходя вдоль границ участков по ул. Гагарина и имея на своём пути пруд возле бывших Никольских ворот валов. Система Трубеж — Гробля — Мурмаж — Трубеж существовала вплоть до XX в.

В 60-е годы была предпринята попытка мелиорации юго-западной части старого города путём переброски р. Воргуши при помощи каналов в р. Чернуху (Черноречку). Однако при этом не был учтён водораздел между этими артериями и особенности рельефа местности, питания рек. Следствием этого и явилось подтопление большой территории под уже существующими постройками XIX в. и вновь возведёнными кварталами по ул. Протечным, Гражданскому пер. и так далее. Система ключей, питавших Воргушу, осталась; в отсутствие действующего русла резко вырос уровень верховодки. Попытки улучшить ситуацию путём устройства дренажных каналов при сохранении изменённого русла, предпринятые городским отделом архитектуры (землеустроитель Утина В. И.), на стадии проектирования показали, что это сделать не удастся.

Другим неблагоприятным участком является застройка между ул. Советской и Рыбацкой слободой. Здесь сохранилась сеть дренажных каналов вдоль бровки асфальтированной дороги. Почти все участки пересечения канавами дорог снабжены трубами. Сброс воды по рельефу осуществлялся в пруд, находящийся вблизи Смоленско-Корнильевской церкви.

¹Материал о подтоплении был приложен к письму директора Переславского Национального парка Ю. А. Чаплина в администрацию г. Переславля-Залесского в 1995 году. Материал подготовлен Е. К. Шадунц, главным архитектором Национального Парка в 1994—1999 гг.

Сейчас труба, соединяющая уличную сеть с прудом, отсутствует. От Никольского монастыря, вдоль ул. 2 Гражданской начинается большая дренажная канава, служившая на начальном участке границей территории монастыря. Это одна из пяти больших дренажных канав, спускавшихся в луговину между Никольским и Горицким монастырями, где находится главная магистральная канава (от ул. Тихонравова вдоль границ массива новых домов по Призывному пер. до озера Плещеева). В этой луговине находится старинная сеть дренажных каналов, которые были выполнены до революции (на карте города 1927—29 гг. эта система уже показана). Более детальных сведений о её происхождении пока обнаружить не удалось, однако поиск в архивах ведётся. Каналы эти позволяли отводить воду с Подгорной слободы и слободы при монастыре «на Песках», находящиеся в низине и страдающих во время паводка. По свидетельству старожилов, канавы действовали ещё в 50—60-е гг. При этом во времена сильных паводков из озера в них заходила на нерест щука в конце апреля — начале мая. Сейчас боковые канавы частично завалены мусором, частично перекрыты кварталами (ул. 3 Гражданская), выстроенными по Генплану 1929 г. По непонятным причинам главным архитектором Черезовым была предложена планировка, идущая поперёк дренажной сети. В результате канавы частично прошли по участкам и были засыпаны. Однако в незастроенной части на длине от 500 до 900 м сеть сохранилась.

Стенки канав потеряли необходимый уклон, заросли дёрном, края несколько приподняты по отношению к поверхности земли вокруг. Глубина сейчас сильно уменьшена, отсутствует необходимый уклон. Система не работает, однако практически вся сохранилась. Новая застройка по пер. Призывному проходила с учётом имеющихся бытовых канав, с прокладкой труб под асфальтовым покрытием. Правда, некоторые из труб проложены выше дна канавы.

Аналогичная картина наблюдается в Подозёрной части старого города на правом берегу Трубежа. Здесь магистральная канава, в которую отводился сток с северной террасы (от Борисоглеба по ул. Урицкого и ул. Ростовской), проходила вдоль ул. Озёрной. Труба под проезжей частью ул. Ростовской, возле магазина «Славич» осталась, однако не три канавы, поперёк движения воды, построена в 80-е годы гостиница «Переславль». В кварталах позади гостиницы можно отыскать магистральную канаву и сеть боковых канав; система также почти полностью прочитывается на местности.

Имеются снимки начала века, на которых изображены дренажные канавы в прибрежной застройке. Ширина боковых канав была 2,5—3 м, глубина изменялась в зависимости от рельефа и составляла до 1,2—1,5 м. Главная канава имела значительную ширину 4—5 м, глубину также около 1,5 м.

Согласно «Проектным предложениям по установлению водоохранных зон и прибрежных полос озера Плещеева», выполненных Ярославским филиалом Центргипролеса в 1988 г. (рабочий документ Комитета по экологии), в списке санитарно-технических мероприятий находим следующий пункт:

Русло реки и дренажные каналы по улицам города очистить от мусора и бытовых отходов (выполнение за Переславским горкоммунхозом); расширить сеть открытой дренажной системы для понижения грунтовых вод.¹

Наконец, существует постановление исполкома облсовета от 25.08.1987 г. № 478 «Основные мероприятия по охране природно-исторического комплекса в районе г. Переславля-Залесского и озера Плещеева» (по которому, кстати, развивался город в течение последних лет и многие пункты которого выполнены) — где читаем пункт 5:

Разработать схему инженерной защиты от подтопления грунтовыми водами г. Переславля-Залесского (основные положения). Сроки 1988—1989 гг. Исполнение: отдел по делам архитектуры и строительства облисполкома, институт «Гипрокоммунстрой».

В. А. Попов, зам. главы администрации города по строительству, принимал участие в этой работе. Он сообщил, что материалы хранятся в областном отделе у Богородицкого и в архивах «Гидрокоммунстрой» в Москве. Город результата так и не получил.

¹Протокол совещания при председателе Переславля-Залесского горсовета от 19/VII—1973 г.