

Вавилонская Татьяна Владимировна, **Аверин** Михаил Алексеевич
Самарский государственный технический университет

Vavilonskaya Tatyana, **Averin** Mikhail
Samara State Technical University

МАСТЕР-ПЛАН КАК ИНСТРУМЕНТ РАЗВИТИЯ ИСТОРИЧЕСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

MASTER PLAN AS A TOOL FOR DEVELOPING A HISTORICAL SETTLEMENT

Рассмотрен мастер-план как инструмент городского планирования для развития исторических поселений и сохранения уникальных черт городской среды. Очерчен круг проблем, рассматриваемых при мастер-планировании. На примере Самары ставится вопрос комплексного развития территорий с учётом их культурного и экономического потенциала. Основные принципы создания мастер-плана исторического поселения включают соучастие горожан, зонирование для работы и жизни, равный доступ к благам, зелёные зоны, логичную транспортную инфраструктуру, сохранение наследия. Эти принципы направлены на создание комфортной городской среды. Важную роль играет совокупность общественных пространств, где происходит социализация и взаимодействие людей, а также зелёные пространства, зоны социальной активности, транспортный каркас и размещение объектов регионального и городского значения.

The master plan is considered as an urban planning tool for the development of historical settlements and the preservation of unique features of the urban environment. The range of problems considered in master planning is outlined. Using Samara as an example, the issue of integrated development of territories is raised taking into account their cultural and economic potential. The main principles of creating a master plan for a historical settlement include participation of citizens, zoning for work and life, equal access to benefits, green areas, logical transport infrastructure, and preservation of heritage. These principles are aimed at creating a comfortable urban environment. An important role is played by the totality of public spaces where people socialize and interact, as well as green spaces, social activity zones, a transport framework, and the placement of regional and urban facilities.

Ключевые слова: мастер-план, потенциал территорий, потенциал наследия, историческое поселение, сохранение и развитие

Keywords: master plan, territory potential, heritage potential, historical settlement, conservation and development

Мастер-план в последние десятилетия становится важным инструментом городского планирования, но пока что его статус программного документа не определен градостроительным кодексом. Мастер-планирование сегодня проникает в сферу охраны градостроительного наследия, становится инструментом развития исторических центров городов и сохранения уникальных черт городской среды.

Город Самара, расположенный на берегу рек Волги и Самары, обладает богатой историей и наследием, которые требуют особого внимания при разработке стратегии его развития. Действующая градостроительная документация Самары разработана без учёта

предмета охраны, объединенной зоны охраны и требований к градостроительным регламентам. Кроме того, в Самаре имеются территории, которые не входят в объединённую зону охраны, но находятся в границах исторического поселения (далее ИП). В них расположены объекты культурного наследия с индивидуальными зонами охраны. Все эти территории исторического поселения нуждаются в комплексном развитии, которое должно быть обоснованным, прогнозируемым и регулируемым. Кроме объектов культурного наследия на территории ИП расположены исторически ценные градоформирующие объекты (далее ИЦГФО), выработка стратегии их сохранения в рамках предмета охраны исторического поселения не в ущерб его развитию может также быть отработана на уровне мастер-плана. В данной статье мы рассмотрим, как мастер-план может способствовать сохранению исторического поселения Самары и созданию удобной и комфортной городской среды для жителей и гостей города.

Историческое поселение Самара служит образцом русского градостроительного искусства XVI – начала XX вв., примером перепланировки живописных средневековых городов по «екатерининским» конца XVIII в. и последующим регулярным планам. Архитектурно-историческая среда города имеет высокий потенциал объектов гражданской, культовой, военной, промышленной архитектуры, построенных с участием значительного числа архитекторов Санкт-Петербургской и Московской архитектурных школ, а также значительного числа местных архитекторов [1].

Мастер-план будучи документом, направленным на развитие, в случае с историческим поселением призван, прежде всего, сохранить его идентичность, а само развитие должно быть непротиворечивым. Мастер-план исторического поселения Самара разрабатывается в 2024–2025 гг. творческим коллективом СамГТУ при участии авторов данной статьи в составе Концепции устойчивого развития ИП, которой определены ключевые принципы, позволяющие сохранить не только историческую среду, но и центральную функцию исторического поселе-

ния, сделать его привлекательным для пребывания жителей и гостей города.

Первый принцип – соучастие жителей города в развитии ИП Самара. У горожан недостаточно компетенций и знаний, они незнакомы с современными технологиями в области инженерии и градостроительства, но у них есть запросы, желания и «опыт использования» городского пространства. Поэтому они должны участвовать в судьбе города, создавать и определять критерии работы, которые будут реализовываться профессионалами. Ввиду этого, в рамках Концепции устойчивого развития ИП Самара были проведены количественные и качественные (работа с фокус-группами) социологические исследования. На основании этого сформирован пул предложений от жителей в целом и разных социальных групп населения.

Второй принцип – интеграция и переориентация функциональных зон на уровне ИП. Модернистский принцип функционального зонирования городов с разделением на спальную, промышленную, финансовую и прочие зоны влечёт массу проблем, связанных с затратами времени на дорогу к местам приложения труда, отдыха и т.п. Это существенно увеличивает трафик и нагрузку на транспортную систему, а также служит функциональной раздробленности городских территорий. В ИП Самара многие промышленные территории заброшены, концепция развития некоторых из них остается неопределенной, планируется строительство новых рекреационных объектов – новых очередей набережной. В мастер-плане предложены решения для урегулирования вопросов новой жилой застройки в пределах ИП.

Третий принцип – доступность объектов социальной инфраструктуры. У горожан должен быть равный доступ ко всем объектам – школам, детским садам, больницам, а также объектам городского значения – зрелищным, музейным и т.п. В ИП Самара наблюдается дефицит средних образовательных учреждений и в задачи мастер-плана входит резервирование территорий под такие новые объекты.

Четвертый принцип – достаточность и связанность зеленых и общественных пространств. Любой город – это, прежде всего,

место для коммуникации между людьми, поэтому городское пространство не должно ограничивать связь между ними, а наоборот – создавать условия для того, чтобы каждый человек воспринимал себя частью социума. Для этой цели в рамках мастер-плана разработан зеленый каркас города.

Пятый принцип – обеспеченность транспортной инфраструктурой. В любом городе должна быть логичная планировка: удобные улицы и перекрёстки, развитая система велодорожек для средств индивидуальной мобильности. Горожане должны иметь удобную систему транспорта и навигации, дорожных указателей, знаков и разметки, позволяющих не только обеспечить быструю доступность, но и ориентацию в пространстве. По мастер-плану предполагается оптимизировать улично-дорожную сеть ИП Самара с изменением профиля улиц, где будут предусмотрены уличные парковки и т.д.

Шестой принцип – удобство общественного транспорта, когда можно доехать до работы в центре на метро, оставив автомобиль на перехватывающей парковке. Разнообразие видов общественного транспорта, использование средства индивидуальной мобильности и развитая инфраструктура – вопросы, которые необходимо решать. Каждый горожанин должен быть свободен в выборе средств передвижения, тут главный принцип – удобство. Для Самары рекомендовано размещение подземных парковок под главными площадями города.

Седьмой принцип – сохранение идентичности. Развивая историческое поселение, нельзя изменять его особенности, отраженные в предмете охраны ИП: сносить историческую застройку, изменять внешний вид фасадов, возводить типизированную, секционную застройку. Архитектурное наследие является свидетельством уникальных исторических и культурных традиций, которые нужно сохранить и передать будущим поколениям. В мастер-плане предложен реставрационный кластер, состоящий из 41 объекта культурного наследия.

В настоящее время проблема восстановления исторических центров городов стоит особенно остро и связывается с последним из

перечисленных выше принципов. В условиях недавней глобализации городам угрожала потеря уникального облика, когда они имели все шансы стать «неопознаваемыми». В задачи восстановления входят:

- бережное отношение к существующей городской среде;
- сохранение традиционных планировочных и композиционных характеристик среды;
- увеличение функциональности городской среды;
- эффективное использование городского пространства;
- восстановление утраченного качества среды и обеспечение непрерывности функционирования в процессе реконструкции.

Восстановление архитектурного облика городской среды — это способ сохранения и возрождения исторического города, что способствует формированию новых тенденций в организации жизни горожан, укреплению системы ценностей и поддержке традиций городского уклада. В рамках работ по восстановлению исторического облика города Самары, планируется применять традиционные методы градостроительства, что позволит развивать гармоничную для объектов культурного наследия архитектурную среду. Будут созданы условия для сохранения и восстановления исторических ландшафтов, что поможет максимально сохранить атмосферу старого города [1].

Применительно к историческому поселению Самары зависимости от ценности исторической застройки предложено несколько методов восстановления исторической среды: регенерация, адаптация и реновация. Далее раскрыт порядок применения данных методов. В пределах единой охранной зоны допускается исключительно регенерация исторической среды. Существенный опыт регенерации исторической среды накоплен в разных странах [2]. Восстановление исторического облика городской среды — это комплекс мер, направленных на возвращение утраченных элементов, восстановление целостности композиции исторических городов или их центральных районов,

отдельных архитектурных ансамблей и комплексов, зданий и сооружений.

Развитие территорий в границах единой зоны регулирования застройки предусмотрено доформирование среды, использование скрытых форм нового строительства, которое позволяет сохранить исторически ценные градоформирующие объекты [3]. В качестве пилотных проектов для комплексного развития территорий в зоне регенерации исторического поселения можно рассмотреть следующие:

- благоустройство территории и адаптация застройки в зоне влияния строящегося метрополитена с созданием пешеходной тропы «Самарская надземка»;
- развитие пешеходной зоны по ул. Молодогвардейской от площади Куйбышева до улицы Венцека;
- благоустройство улицы Фрунзе как основного туристического маршрута города от Иверского монастыря до улицы Венцека;
- адаптация территории Троицкого рынка и прилегающих территорий бывшей Сенной площади;
- реновация площади «Пять углов» на пересечении ул. Арцыбушевская, Ульяновская и Ярмарочная с целенаправленным формированием новых общественных пространств.

Режим адаптации исторической среды в отличие от регенерации и реновации не сложился как отдельный метод работы и был предложен как особый подход к работе с неструктурной застройкой, расположенной в пределах исторических поселений. Исследователи выделяют ряд методов, которые являются неотъемлемой частью архитектурной адаптации, среди них выделяются:

1. переходность по высоте, стилистике, материалу и другим характеристикам новой доформируемой застройки;
2. встройка отдельных сохранившихся ИЦГФО в структуру новой застройки как фиксация «памяти места»;
3. организация пронизываемых пространств и сооружений типа пассажей с перекрытыми дворами;

4. использование идентичных материалов и цветовой палитры окружающей застройки в новых планируемых зданиях и сооружениях;

5. увязывание разновременной застройки посредством современных систем благоустройства.

В рамках мастер-плана обычно особое внимание уделяется планированию новых и восстановлению сложившихся общественных пространств. Общественные пространства Самары развивались исторически и были образованы центральными улицами, площадями, набережными и их застройкой, формируя каркасные элементы среды. Начиная с 1990-х гг. новые общественные пространства в Самаре практически не появлялись и только в 2020-х гг. формируются малые сады и карманы в исторической среде. Однако ландшафтная составляющая в них уходит на второй план, а урбанистический контекст становится их ключевой темой. Общественные пространства оказываются связанными с историко-культурным каркасом, туристическими маршрутами, зеленым каркасом, зонами социальной активности, а также с транспортным каркасом. Помимо общественных мест и развития транспортной и инженерной инфраструктуры мастер-план призван решить вопросы обеспечения населения объектами общегородского значения и повседневного обслуживания. Планируется создание новых дошкольных и общеобразовательных учреждений, объектов спорта и медицины, для чего на уровне мастер-плана резервируются определенные территории, в пределах которых не должна появляться жилая застройка.

В мастер-плане предложено объединение озелененных городских пространств в единую систему зеленого каркаса исторического поселения, что должно повысить привлекательность территории исторического поселения и положительно повлиять на экологию и микроклимат. Развитие зеленого каркаса предполагается за счет воссоздания исторических бульваров, доформирование самарских набережных, развитие сети зеленых карманов и коридоров [2].

На основе историко-культурного каркаса города в рамках мастер-плана предложен реставрационный кластер, включающий 41 объект – драйвер развития (рис. 1). Расположенные относительно равномерно по территории исторического поселения объекты-драйверы должны стать катализаторами восстановления исторической среды центра города. Архитектурное наследие является свидетельством уникальных исторических и культурных традиций, которые следует сохранить и транслировать в будущее.

Мастер-план исторического поселения Самара отличается от мастер-планов иных городских территорий тем, что в нём рассматривается не только инвестиционный потенциал территорий, связанный с наличием территориальных ресурсов под комплексное развитие в процентах к общей застройке квартала (рис. 2), но также инвестиционный потенциал

историко-культурного наследия, который во многом определяется целостностью исторической среды и процентом включения в неё новой застройки (рис. 3).

Итак, мастер-план — это стратегический документ, определяющий переход к современной модели пространственного развития исторических поселений [4], его рекомендации имеют практическое и теоретическое значение [5]. Он учитывает культурные и исторические особенности города, что позволяет сохранить его уникальный архитектурный облик и богатое культурное наследие. План направлен на улучшение городской инфраструктуры, включая транспортную сеть, общественные пространства, зеленые зоны и рекреационные объекты, что должно способствовать повышению качества жизни горожан. Мастер-план обеспечивает баланс

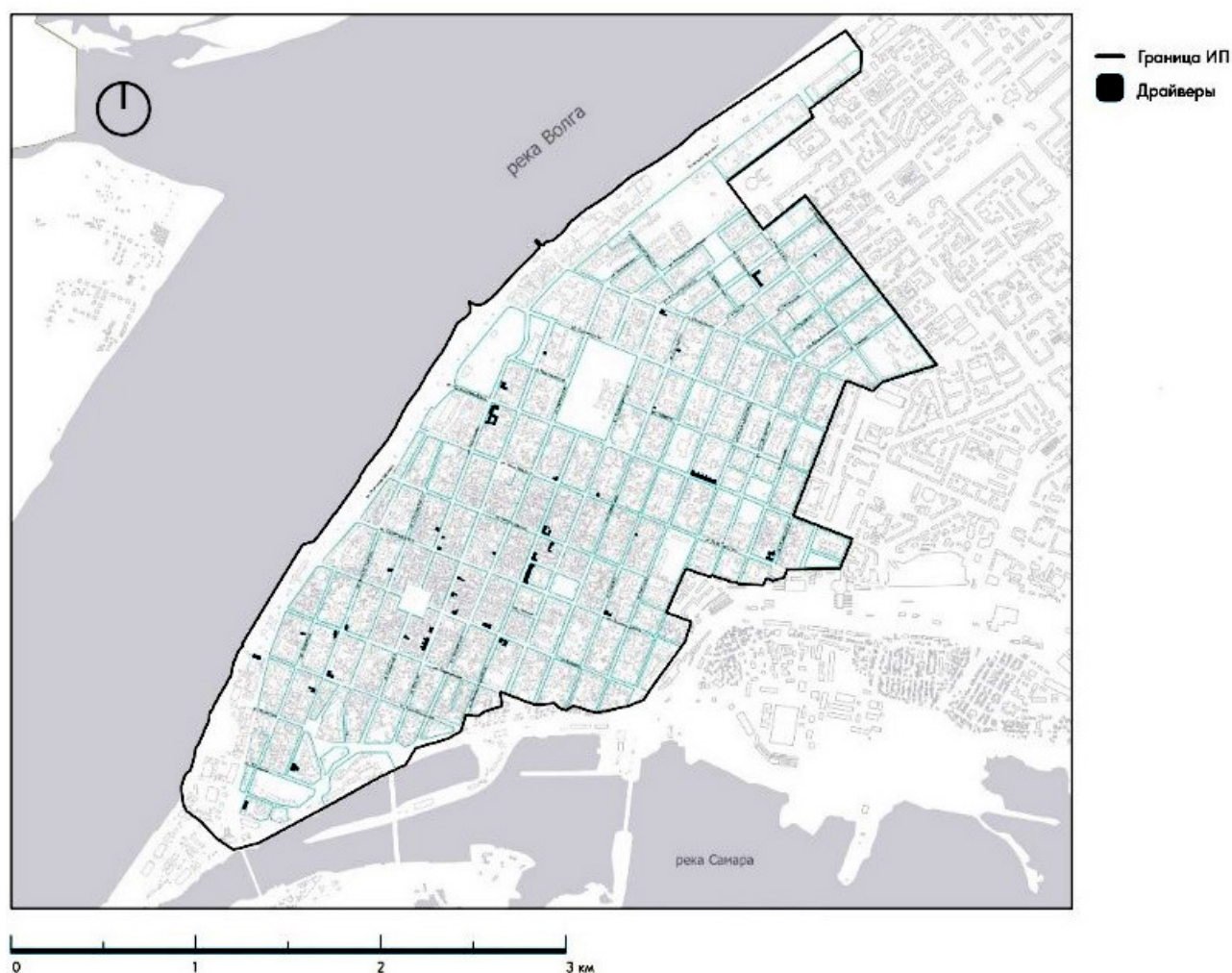


Рис. 1. Реставрационный кластер исторического поселения Самара

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ТЕРРИТОРИИ

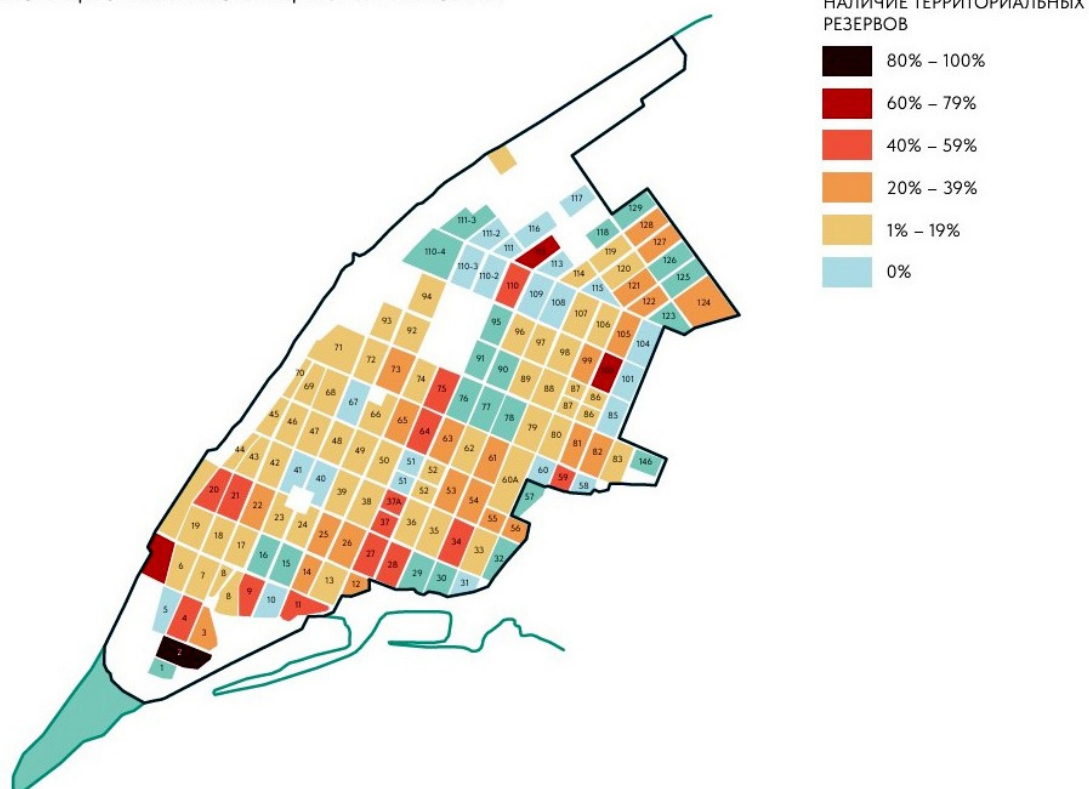


Рис. 2. Инвестиционный потенциал территории

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

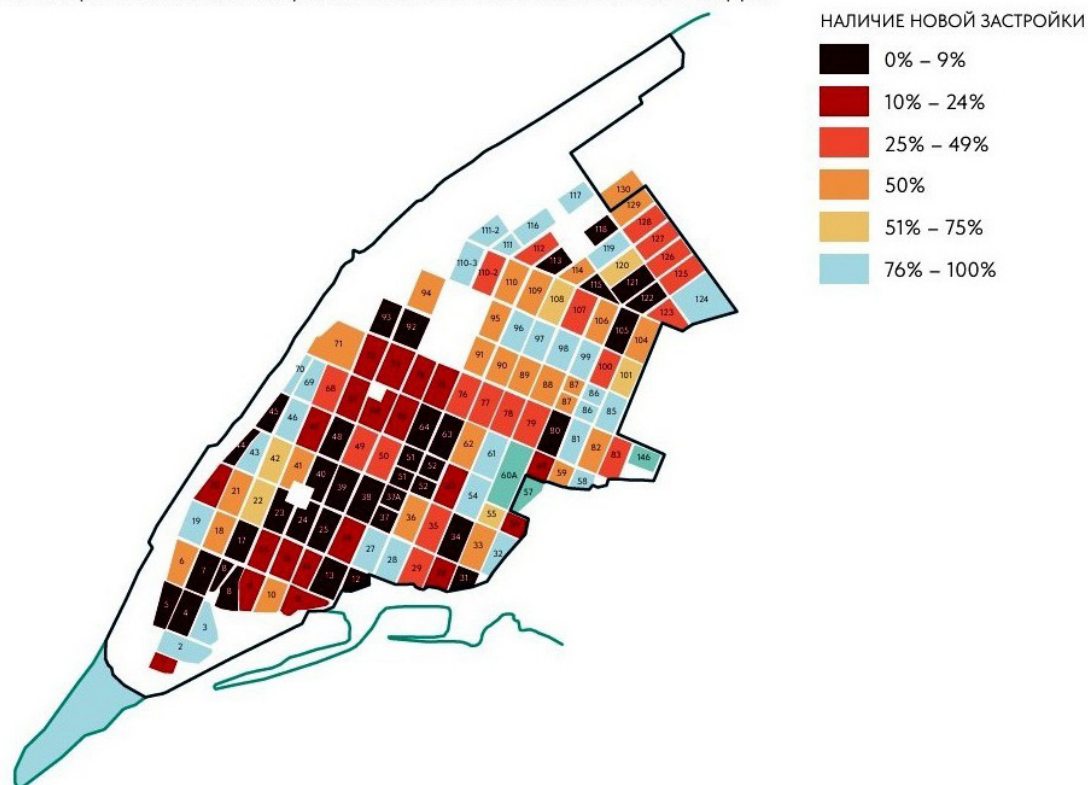


Рис. 3. Инвестиционный потенциал объектов культурного наследия

между сохранением исторического наследия и адаптацией города к современным условиям; представляет намерения, мероприятия, которые в последствии должны найти отражение в генеральном плане города. Разработка мастер-плана исторического поселения создает основу для долгосрочного планирования и привлечения инвестиций, направленных на сохранение и развитие городской среды.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ахмедова Е.А., Жоголева А.В., Терьгова А.Н. Элементы системы ландшафтно-визуального восприятия как каркас формирования композиционно-видовых связей исторической среды // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура. 2024. № 1 (94). С. 234-245.
2. Ахмедова Е.А., Куклева А.Н. Градостроительная концепция формирования «зеленых коридоров» в современных городах. зарубежный опыт // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Архитектура и градостроительство. Сборник статей. Самара, 2023. С. 227-237.
3. Иконников А.В. Утопическое мышление и архитектура. М.: Архитектура-С, 2004, 400 с.
4. Ахмедова Е. А. Диалог времен: актуальные проблемы сохранения и развития архитектурно-градостроительной среды российских городов // Архитектура и строительство России. 2023. № 3 (247). С. 4-7.
5. Снопова К.В., Бавина В.В. Мастер-план как инструмент перехода к современной модели пространственного развития города // Научные известия. 2022. № 27. С. 210-214.
6. Тузовский В.С., Ерохин Г.П. Мастер-план в отечественной градостроительной теории

и практике. В сборнике: Интеллектуальный потенциал Сибири. 27-я Региональная научная студенческая конференция: сборник научных трудов. В 2-х частях. Под редакцией Д.О. Соколовой. 2019. С. 405-407.

REFERENCES

1. Akhmedova E.A., Zhogoleva A.V., Teryagova A.N. Elements of the landscape-visual perception system as a framework for the formation of compositional-specific connections of the historical environment // Bulletin of the Volgograd State University of Architecture and Civil Engineering. Series: Construction and Architecture. 2024. No. 1 (94). P. 234-245.
2. Akhmedova E.A., Kukleva A.N. Urban development concept for the formation of "green corridors" in modern cities. Foreign experience // Traditions and innovations in construction and architecture. Architecture and urban development. Collection of articles. Samara, 2023. P. 227-237.
3. Ikonnikov A.V. Utopian thinking and architecture. Moscow: Architecture-S, 2004, 400 p.
4. Akhmedova E. A. Dialogue of Times: Current Issues of Preservation and Development of the Architectural and Urban Development Environment of Russian Cities // Architecture and Construction of Russia. 2023. No. 3 (247). P. 4-7.
5. Snopova K. V., Bavina V. V. Master Plan as a Tool for Transition to a Modern Model of Urban Spatial Development // Scientific News. 2022. No. 27. P. 210-214.
6. Tuzovsky V. S., Erokhin G. P. Master Plan in Russian Urban Development Theory and Practice. In the collection: Intellectual Potential of Siberia. 27th Regional Scientific Student Conference: Collection of Scientific Papers. In 2 parts. Edited by D. O. Sokolova. 2019. P. 405-407.

Для ссылок: Вавилонская Т.В., Аверин М.А. Мастер-план как инструмент развития исторического поселения // Innovative project. 2025. Т.10, №18. С. 92-98. DOI: 10.17673/IP.2025.10.18.9

For references: Vavilonskaya T.V., Averin M.A. Master plan as a tool for the development of a historical settlement // Innovative project. 2025. Vol.10, No.18. pp. 92-98. DOI: 10.17673/IP.2025.10.18.9