

РАЗВИТИЕ ОКРАИННЫХ ПОЯСОВ ИСТОРИЧЕСКОГО ГОРОДА: ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И СОЦИОКУЛЬТУРНЫЕ АСПЕКТЫ

В статье рассматривается роль ревитализации окраинных территорий в направлении поддержки и развития исторической и культурной целостности выделенной территории – Знаменского предместья города Иркутска. Ревитализация окраинных территорий рассматривается как современный и совершенный урбанистический и архитектурный прием, позволяющий конструировать новые кварталы с более активными и гармоничными отношениями. Целью исследования является поиск особого подхода, для развития рассматриваемой территории города, сочетающий: выделение ключевых исторических обстоятельств, дающих синергетический эффект роста на базе интеграции сфокусированных доминант, поэтапную реновацию с сохранением прав собственности, внедрение механизмов соучаствующего проектирования для согласования интересов множества стейкхолдеров.

Ключевые слова: устойчивое развитие, неразрушающее развитие среды, городские окраинные пояса, реновация, соучаствующее проектирование.

L.I. Troitskaya

THE DEVELOPMENT OF THE URBAN FRINGE BELTS OF A HISTORIC CITY: URBAN PLANNING AND SOCIO-CULTURAL ASPECTS

This article examines the role of perimeter revitalization in supporting and developing the historical and cultural integrity of a specific area—the Znamenskoye Suburb of Irkutsk. Perimeter revitalization is viewed as a modern and sophisticated urban and architectural approach that enables the construction of new neighborhoods with more vibrant and harmonious relationships. The study aims to identify a unique approach for the development of this urban area, combining: identifying key historical circumstances that provide a synergistic growth effect through the integration of focused landmarks, phased renovation while preserving property rights, and the implementation of participatory design mechanisms to align the interests of multiple stakeholders.

Keywords: sustainable development, non-destructive development of the environment, urban fringe belts, renovation, participatory design.

В условиях современного градостроительного проектирования все более актуальным становится поиск подходов, позволяющих не только решать инфраструктурные и жилищные проблемы, но и сохранять идентичность территорий.

Концепция городских окраинных поясов (urban fringe belts), разработанная М.П.Г. Конзеном и развитая Дж. Уайтхэндом, представляет собой методологическую основу, которая позволяет рассматривать периферийные территории прошлых эпох как полноценные морфологические слои, сохраняющие свои пространственные и функциональные характеристики в структуре исторического города на современном этапе его преобразования. Окраинные пояса представляют собой комбинацию различных форм плана и функций, являясь ресурсом для совершенствования градостроительной ткани городов [1]. В их структуре формируются ядра развития новой застройки и необходимых функций для городской среды: появляются зоны коммерческой активности, офисно-деловой застройки, транспортно-пересадочных узлов. Однако свойственная окраинным поясам историческая преемственность физических параметров препятствует проведению единовременной комплексной реконструкции, реновации и их интеграции в процессы города.

Согласно исследованиям, окраинные пояса возникают в ходе исторического развития города спонтанно на периферии городской застройки, впоследствии входят в городской план и остаются характерным следом предшествующих эпох. Как показывает исследование Е.Н. Логуновой (Сибирский федеральный университет), промышленно-конверсионное наследие – участки ликвидированных производств, модернизированных транспортных узлов – относится к категории неэффективно используемых земель, требующих рационализации [2].

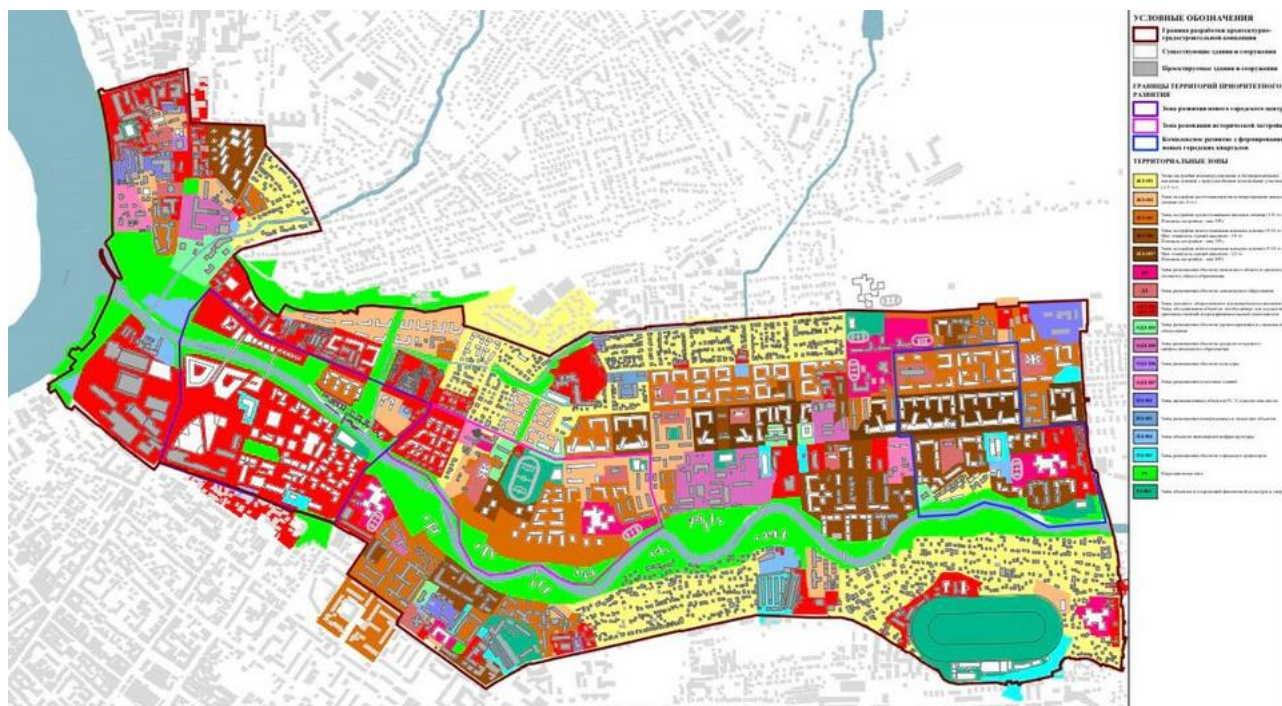
«Знаменское предместье» Иркутска (Знаменская слобода) представляет собой классический пример территории, длительное время находившейся в индустриальном и хозяйственном забвении. Основная застройка здесь началась на рубеже XVIII–XIX вв., когда за реку Ушаковку были вынесены «грязные» производства – винокуренные и кожевенные заводы. Здесь селились в основном ремесленники: кожевенники, мыловары, литейщики, гончары, кузнецы, образывавшие целые династии. Возникли многочисленные пекарни, кондитерские, шубные и войлокотные мастерские. Значимыми доминантами стали Знаменский девичий монастырь, Трапезниковское ремесленно-воспитательное заведение, народное училище Пономарева, начальное училище для девочек [3]. В планировочном отношении развитие подчинялось логике М.П.Г. Конзена: река Ушаковка выступала естественной линией фиксации, вдоль которой формировался пояс с крупными земельными участками, малоэтажной застройкой и смешанным (жилым, производственным, общественным) землепользованием.

Механизмы ревитализации на так называемых окраинных территориях, которые чаще всего сохраняют индустриальный и исторический контекст, как бы «замирая» с момента размещения в их границах наименее состоятельных технологических производств и сопутствующих им хозяйственных обстоятельств – ремонтных мастерских, гаражей, складов и т. п.

Современное состояние территории характеризуется высоким физическим износом застройки, наличием 73 аварийных домов и 11 угольных котельных. Существующие планы комплексного развития территории (КРТ) ориентированы преимущественно на жилищное строительство (до 2036 г. – более 1 млн м² жилья, объем первого этапа – 27,7 млрд р.) [4]. Сложенные концепции

развития территории по факту сноса и замещения аварийных домов совсем не учитывают ни исторические корни, ни культурные основания ремесленных специализаций и некоторые «следы» этих обстоятельств в характерных, выбранных застройщиками тех лет прототипах строящихся объектов определенной специализации.

Однако, как справедливо отмечается в исследованиях по экономике депрессивных территорий, именно культурно-креативные индустрии способны стать драйвером ревитализации. Применительно к идее выделения окраинных поясов на исторической и современной карте города приобретает здесь практическое значение: она позволяет не просто констатировать наличие исторического наследия, но и аргументировано обосновать его экономическую ценность в конкретном функциональном назначении.



Недостаточность одних лишь урбанистических преобразований. Самые продуманные генпланы и транспортные каркасы останутся мертвой схемой, если в городе не возникнет «живой ткани» – мест, где люди общаются, спорят, творят и чувствуют себя частью сообщества. В окраинных территориях это действительно самая большая проблема: при отсутствии исторически сложившихся «третьих мест» (кафе, университетские дворики, арт-кластеры) жители замыкаются в квартирах или уезжают в центр за общением. Чтобы запустить «перекрестное опыление», нужны намеренные усилия – и архитектурные, и цифровые, и управленческие. Поэтому наряду с пространственной ревитализацией необходимо внедрять *соучаствующее проектирование и управление*, «выращивая» совместную хозяйственную и социальную активность обновленной Знаменской слободы.

Инфраструктура активных коммуникаций как недостающий элемент. Под «инфраструктурой активных коммуникаций» мы понимаем не просто скамейки и клумбы, а пространства, провоцирующие случайные встречи, совместные действия и обмен идеями. В классике урбанистики их называют «третьими местами» – ни дом, ни работа, а именно те точки, которые позволяют сформировать местное сообщество. Для окраинного города, где сообщество еще не сложилось, такие места должны быть: доступными (физически и финансово), гибкими (под разные сценарии – лекция, ярмарка, детский праздник), событийно-наполненными (так как без программы они, как правило, пустуют).

Архитектурные решения. В структуру Знаменской слободы предлагается «защитить» несколько типов узлов-катализаторов общения.

1. *Центры соседства на базе первых этажей*. В каждом квартале в радиусе 10–15 минут пешком должно быть помещение от 50 до 100 м² с отдельным входом, стеклянными витринами и нейтральным дизайном. Возможный функционал: библиотека с коворкингом, зал для собраний, творческая мастерская и детская комната. Утром там занимаются удаленщики, днем – дети в кружке, вечером – собрание жильцов или лекция. Постепенно люди начинают узнавать друг друга. Важно: такие центры должны управляться не абстрактным МУПом, а самими жителями или приглашенным оператором (НКО, малый бизнес), чтобы они оставались живыми.

2. *Уличные гостиные (парклеты)* – небольшие расширения тротуаров с навесами, столами и возможностью подключиться к розеткам. В отличие от парадных скверов, они могут быть расположены прямо на пути следования людей (у остановок и магазинов), что повышает шансы на случайную встречу.

3. *Трансформируемые общественные пространства* – площади и пустыри, которые могут менять функцию по сезону. Летом – кинотеатр под открытым небом и фудкорт, зимой – каток и ярмарка. Для окраины особенно важно создавать круглогодичные активности, чтобы люди не «запирались» по домам в плохую погоду.

Цифровые решения. Физическая инфраструктура бесполезна, если о ней не знают или если нет инструментов для самоорганизации, поэтому предлагается:

– *разработать локальные городские приложения / карты активностей (или использовать каналы в мессенджерах, например, МАХ)* – платформа, где

любой житель может предложить событие (*такое как*, занятие йогой в парке, субботник, клуб настольных игр), а также найти участников. Кроме того, использование цифровой доски объявлений у подъездов с QR-кодом, по которому можно осуществить подключение в чат района;

– *провести краудфандинг и краудсорсинг идей* – такое участие позволяет жителям самим определить за какие проекты благоустройства они проголосуют (например, скейт-парк, площадка для выгула собак), а также дает возможность людям коммуницировать в целях реализации выбранных идей.

Процессные решения. Соучаствующее проектирование – как инструмент создания социальных связей еще на этапе планирования:

– *воркшопы и проектные семинары*: когда архитекторы и экономисты собираются усилить тему: «Давайте вместе придумаем, что должно быть в этом сквере», – люди знакомятся, обмениваются контактами и начинают чувствовать ответственность за территорию;

– *временное использование*: прежде чем строить дорогой центр, можно поставить на пустыре несколько скамеек, посадить цветы в кадках и провести там пару фестивалей. Если место станет использоваться по такому назначению, его можно закрепить в проекте, что таким образом снизит риск ошибок и позволит вовлечь жителей в тестирование;

– *кураторы территории* – назначение или выбор активных жителей кварталов, которые становятся связующим звеном между муниципалитетом и соседями.

Специфика окраинного города. В отличие от исторического центра, в Знаменской слободе сегодня часто отсутствуют доверие (люди не знают соседей), нет заинтересованности в публичной активности, кроме того отсутствуют необходимые ресурсы (местные бюджеты скудны). Поэтому первые шаги должны быть «дешевыми, быстрыми и заметными»:

– не строить сразу Дворец культуры, а перепрофилировать пустующий первый этаж под клуб;

– не ждать, пока вырастет дубовая аллея, а разбить временный огород в ящиках – это отличный повод для знакомства;

– организовать «День соседей» с музыкой и угощением, чтобы просто дать людям легальный повод выйти во двор.

Предлагаемый подход предполагает следующее экономико-землеустроительное сопровождение ревитализации:

1. *Функциональное зонирование с разными режимами землепользования*: зона сохранения и реновации исторических объектов (монастырь, училище), зона жилой застройки для технологической и ремесленной элиты (4–8 этажей, переменная этажность, нежилые первые этажи), зона общественных пространств и рекреации (набережная Ушаковки).

2. *Внедрение гибкого формата* лайт-индастриал – прототипа многофункциональных объектов недвижимости, сочетающих производственные, складские и офисные функции в одном здании или квартале. Этот формат востребован малыми производственными и креативными предприятиями и позволяет

размещать ремесленные мастерские в непосредственной близости от жилья, что соответствует исторической традиции рассматриваемой территории.

3. *Механизмы государственно-частного партнерства* с налоговыми льготами для резидентов, сохраняющих и развивающих ремесленные традиции. При этом сохранение исторической памяти и обновление застройки не должны рассматриваться как противоречащие друг другу сферы деятельности.

4. *Ландшафтный парк вдоль реки Ушаковки* – не просто благоустроенная набережная, а функциональное общественное пространство с событийным календарем, что повышает капитализацию прилегающих земельных участков.

Экономические выгоды переориентации подхода с чисто жилищного на полифункциональный с сохранением культурного кода включают: повышение капитализации земельных участков за счет уникальной среды; диверсификацию доходной базы (жилье, производство, коммерция, рекреация); снижение бюджетной нагрузки через привлечение частных инвестиций в реновацию исторических объектов в обмен на налоговые льготы; формирование устойчивого экономического базиса за счет креативных и ремесленных индустрий, создающих рабочие места и туристический поток.

5. Коммуникационный каркас как элемент опорной структуры. Возвращаясь к исходному вопросу об опорных структурах города, предлагается дополнить их пятым элементом – *коммуникационным каркасом*, состоящим из:

- а) *узлов* – сети гибких центров соседства;
- б) *цифровой шины* – приложения/платформы для локальных инициатив и бюджета участия;
- в) *сценарных программ* – регулярных событий, фестивалей, маркетов;
- г) *управленческих механизмов* – кураторов кварталов, воркшопов соучаствующего проектирования, тактического урбанизма.

Без этого каркаса даже идеальная транспортная и инженерная инфраструктура останется просто набором зданий. Именно «перекрестное опыление» превращает окраину в полноценный город с душой и идентичностью.

Именно такой взгляд на окраинную территорию – не как на проблемный район с ветхим жильем, а как на носителя выделенных морфологических и функциональных характеристик, сформированных в процессе длительного исторического развития и представляющих возможности концентрированного переноса отдельных фрагментов из разрозненных прецедентов систем деятельности в центральных частях города сюда в новый формируемый по – существу креативный кластер с соответствующим современным форматом размещения. Сохранение этих характеристик при ревитализации создает основу для формирования культурного кода современной ремесленной провинции – альтернативы агломерационному центру – ориентированной на новые форматы недвижимости и ландшафтные преобразования. Однако одних урбанистических решений зачастую недостаточно, поэтому ревитализацию необходимо сопровождать соучаствующим проектированием и управлением, «выращивая» совместную хозяйственную и социальную активность. Такой комплексный подход – сочетание всестороннего анализа, экономического стимулирования и соучаствующего проектирования – является ключевым условием устойчивого развития

Знаменской слободы как живого, привлекательного и экономически самодостаточного квартала.

Список использованной литературы

1. Логунова Е.Н. Окраинные пояса в структуре современного города: тенденции формирования и преобразований / Е.Н. Логунова. – DOI 10.24412/1998-4839-2025-4254-266. – EDN WBGPMC // Architecture and Modern Information Technologies. – 2025. – № 4 (73). – С. 254–266.

2. Логунова Е.Н. Наследие индустриально-промышленных окраинных поясов в логике развития современного города / Е.Н. Логунова. – DOI 10.7256/2310–8673.2023.2.40793. – EDN STEWZC // Урбанистика. – 2023. – № 2. – С. 29–39.

3. Корзун А.В. Планировочная структура Иркутска: факторы устойчивого развития (ретроспективный анализ) / А.В. Корзун. – EDN NDJWZR // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2011. – № 2 (49). – С. 79–84.

4. Знаменское предместье в Иркутске застроят, используя механизм комплексного развития территорий // Сетевое издание «ИРКУТСКИНФОРМ. РФ» : офиц. портал. – URL: <https://irkutskinform.pf/news/krt-krasivo-respektabelno-tvorcheski-znamenskoe-predmeste-v-irkutske-zastroyat-ispolzuya-mehanizm-kompleksnogo-razvitiya-territorij> (дата обращения: 06.04.2026).

5. Концепция развития Знаменского предместья войдет в генплан Иркутска // Сетевое издание «Сибдом» : офиц. сайт. – URL: <https://irk.sibdom.ru/news/19870> (дата обращения: 06.04.2026).

Информация об авторе

Троицкая Людмила Ивановна – кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, in.ce@mail.ru.

Author

Troitskaya Ludmila Ivanovna – Candidate of Economic Sciences, docent, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, Irkutsk, in.ce@mail.ru.