



Макет квартала со 2-й московской Биеннале архитектуры. Фото А. Лерера.
A model of the block from 2nd Moscow Biennale of architecture. A photo by A. Lerer.



Фрагмент исторической Самары. Современное состояние. Фото А.Вострова.
A fragment of the historic Samara Current state. A photo by A. Vostrov.

В последние десятилетия уплотнение застройки исторических городов происходило если не стихийно, то зачастую неуправляемо. Неуправляемо именно со стороны профессионалов-градостроителей, отстранённых от выбора проектных решений в пользу сиюминутно и локально выгодных новостроек. История этих ошибок тянется с 1960-х годов, когда типовая крупномасштабная застройка начала неуклюже внедряться во внутреннюю среду исторических кварталов, построенных на иной типологии, пришедшей из XVIII века. Впрочем, уже в 1980-х разрабатывались альтернативные методики реабилитации исторических кварталов. Одним из участников таких прикладных исследований было проектное бюро «Остоженка», с которым автору публикации довелось познакомиться во время работы в институте ВНИИТАГ. Тогда в этом учреждении была предпринята попытка соединения теории и практики, то есть развития поискового проектирования в подразделении, возглавлявшемся А.В.Боковым. Проект «Остоженки» по реконструкции одноимённого района – одна из известных работ того времени, которая в дальнейшем получила уникальное и многоплановое практическое развитие. И вот – новая работа бюро, представленная на 2-й Московской биеннале архитектуры. Проект «Самара: методика реновации регулярного квартала исторического российского города» был признан лучшей экспозицией в разделе «Трансформация города».

Константин Савкин

Остоженка: город – квартал – домовладение – дом

Типология творчества или система средовых преобразований?

На выставке экспозиция «Остоженки» привлекала, в первую очередь, теплотой и рукотворностью макета, составленного из кусков дерева – старого и свежеструганного, представлявшего ветхую и новую застройку городского квартала.

Типологическая часть экспозиции меркла в сравнении с этим художественным образом. Тем не менее, именно аналитическая работа составляет рациональное зерно проекта – методику проектирования.

«Остоженке» вообще свойственно «разумное проектирование», её проекты всегда концептуальны и лаконичны – сдержанны в формах, многозначительны по содержанию.

На «АрхМоскве» нам удалось побеседовать с одним из старожилов архитектурного бюро «Остоженка» – главным архитектором проектов Михаилом Скорородом.

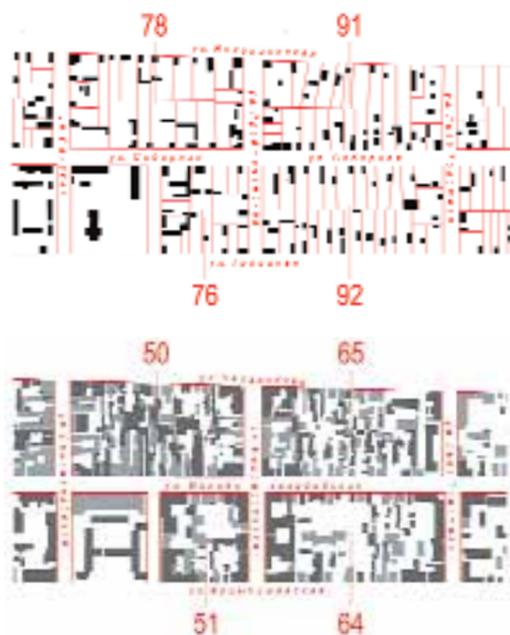
М.С. Наше бюро под руководством Александра Андреевича Скокана в своё время занималось проектированием микрорайона Остоженка. Проектирование осуществлялось на основе ранее существовавших границ домовладений. Это дало свои позитивные результаты. Появилась идея применить этот метод – расширенно и углублённо – при реновации кварталов в исторических городах, где существует регулярная планировка, восходящая к екатерининским временам. Этот метод и был представлен на выставке АрхМосква-2010.

В качестве примера выбран город Самара, но в России около 400 городов с подобной квартальной застройкой.

– Это стремление реанимировать исторические домовладения, включить их в процесс городского развития?

М.С. Это попытка спасти историческую ткань города и исторический масштаб, потому что современные методы застройки уничтожают сложившуюся городскую среду, превращают её в смесь стандартного микрорайона с исторической застройкой. Возникает невнятная, некрасивая, некачественная среда. Для того чтобы предотвратить дальнейшую экспансию грубого, непрофессионального подхода, предлагается эта методика.

– Мы знаем, что в ряде городов реализуются приёмы внутриквартального уплотнения, когда за сохраняемой лицевой застройкой квартала появляется фронт отдельно стоящих или пристроенных новых зданий, часто объединяющих домовладения...



Схемы исторического межевания и современного состояния застройки.
Schemes of historic land survey and current development.

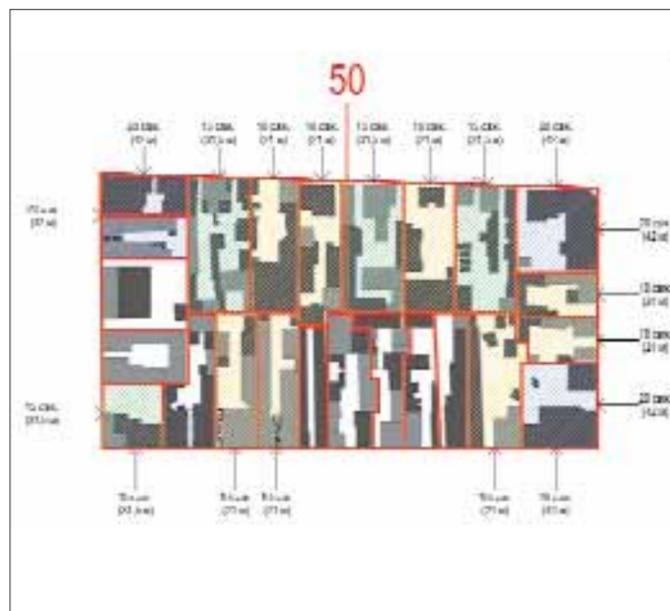


Схема типовых размеров домовладений.
A scheme of housing estates typical sizes.

Методика реновации типового регулярного квартала исторического русского города (на примере Самары).

Архитектурное бюро «Остоженка», 2010 г.
Архит. А.А.Скокан, А.Л.Гнездилов, В.Э.Стадников, М.Е.Скороход.

Methods of Zenovation of a typical block of the historic Russian city (by the example of Samara).

Architectural bureau "Ostozhenka", 2010.
Architects: A.A. Skokan, A.L. Gnezdilov, V.E. Stadnikov, M.E. Skorokhod.

М.С. У нас другая концепция – мы предлагаем работать именно в границах сложившихся домовладений, потому что размеры кварталов, их конфигурация и взаиморасположение непосредственно связаны с этими границами. Мы выявляем типовые размеры домовладений и разрабатываем для них способы реанимации как для модульных элементов квартала – чтобы они не затеняли друг друга, обеспечивали противопожарные требования, сохраняли масштаб застройки. При необходимости домовладения можно объединять, но перечисленные правила сохраняются. Это сохранение не только уличного, но и внутриворового масштаба, который сегодня часто заменяется архитектурным беспределом.

– Обновление кварталов происходит за счёт сноса сараев, ветхих неактуальных построек?

М.С. Ветхая застройка сносится, если она не представляет архитектурной или культурной ценности. Она заменяется новыми строениями, которые подчинены нашей методике.

– Как решается вопрос с парковками? Это объединённые внутриквартальные, подземные автостоянки?

М.С. В каждом домовладении устраивается парковка, адекватная ёмкости этого элемента квартала. Преимущественно это надземные, частично заглублённые, закрытые автостоянки, исключая производство масштабных земляных работ и устройство въездных панду-

сов. В тех случаях, когда возникает потребность в крупных стоянках, вопрос решается за счёт механизированных или полумеханизированных парковок.

– Почему для разработки методики выбрана Самара? У вас есть необходимые исходные данные по этому городу или присутствует заинтересованность местных властей во внутриквартальной реконструкции?

М.С. Один из авторов, В. Стадников, родился в Самаре и ему не безразличен этот город, так что выбор произошёл естественным образом. А разработки инициированы и профинансированы нашим бюро.

Самофинансирование поисковых проектов – оптимистичная примета кризисного и послекризисного периода, хотя во времена строительного бума архитекторы тоже не забывали о теоретической подоплёке своей деятельности. Впрочем, нынешняя акция «Остоженки» безусловно связана с демонстрацией возможностей бюро в приложении к актуальным проблемам городского развития, что обеспечивает архитекторам потенциальный фронт проектно-исследовательских работ.

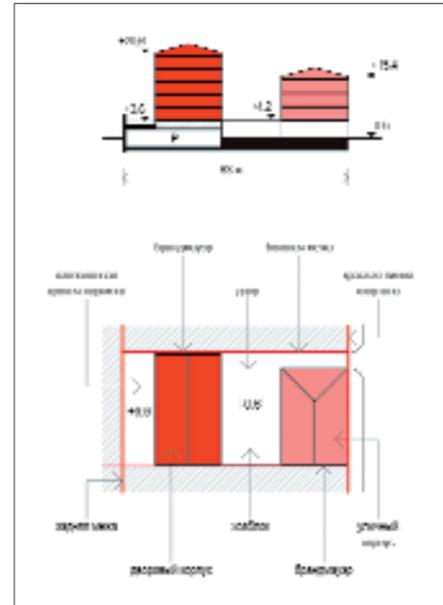
В качестве уже реализованного примера реконструкции жилого квартала с заметным повышением плотности застройки и комфорта проживания можно привести так называемые «Палаты Муравьёвых» в московском районе Остоженка, построенные в 2003 году





Технические характеристики	ТЕПЛОТА ТЕПЛОТОВОГО КОМПОНА		
	А	Б	В
Площадь земельного участка, га	0,198	0,198	0,198
Площадь застройки, м ²	18,021	18,021	17,917
Площадь помещений, м ²	24,046	24,046	24,046
Площадь земельного участка, га	0,198	0,198	0,198
Площадь застройки, м ²	18,021	18,021	18,021
Площадь помещений, м ²	24,046	24,046	24,046
Площадь земельного участка, га	0,198	0,198	0,198
Площадь застройки, м ²	18,021	18,021	18,021
Площадь помещений, м ²	24,046	24,046	24,046

Фрагмент таблицы типовых домовладений для встраивания в исторический квартал.
A fragment of a typical housing estates table for incorporating in a historic block.



Правила застройки типовых домовладений.
Rules of typical housing estate development.

(см. нашу публикацию в АВ, №5(74)/2003). Согласно проекту бюро, во внутреннее пространство квартала была внедрена группа таун-хаусов, отвечающих своими размерами масштабу квартала и габаритам традиционных домовладений. В данном случае парковки размещены в многоярусной подземной автостоянке. Уличная застройка квартала реконструирована и дополнена современными вставками.

Уже в середине прошлого века исследователь С.С.Ожегов провел детальный анализ принципов типизации в русском градостроительстве XVIII-XIX веков (его диссертация «Типовое и повторное проектирование в России в XVIII – первой половине XIX века» защищена в 1957 году). Теперь эти разработки дополняются проектно-методической составляющей.

Отметим, что методика «Остоженки» адресована в первую очередь городам с регулярной планировкой, в которых квартал является клеткой планировочного развития. Размеры кварталов связаны с внешними условиями (их расположением в структуре города) и внутренним строением (габаритами домовладений и домов). При этом разные районы города часто имеют различные квартальные нарезки. Скажем, в центре Калуги распространены кварталы в 0,7, 3,6, 4,8 га, в центре Твери – 1,2, 2,2, 5,7 га с разными пропорциями сторон. Очевидно, единая типология может распространяться на определённый горо-

дской район с сеткой сходных кварталов и соответствующих им размеров домовладений. Архитекторы «Остоженки» проработали идею воссоздания границ домовладений и типологизации приёмов их реконструкции для квартала среднего размера (площадь самарского квартала составляет 3,26 га).

В основу методики авторы положили «брендмаузэрное межевание», один из фундаментальных принципов землепользования и правил застройки. При реконструкции исторической городской среды предлагается вернуться: - к исторической парцелляции кварталов; - к историческим правилам застройки и соседских взаимоотношений; - малоэтажному масштабу застройки; - высокой плотности застройки и населения. На примере Самары проанализированы исходные и существующие параметры исторических кварталов и домовладений. В итоге архитекторы сформулировали собственные Правила застройки типовых домовладений и составили Таблицу типовых модульных домовладений для монтажа в историческую часть города.

Итоговый сортамент квартала-представителя включает 18 вариантов развития 24-х существующих домовладений. Они выполнены на базе 4 основных типов домовладений:

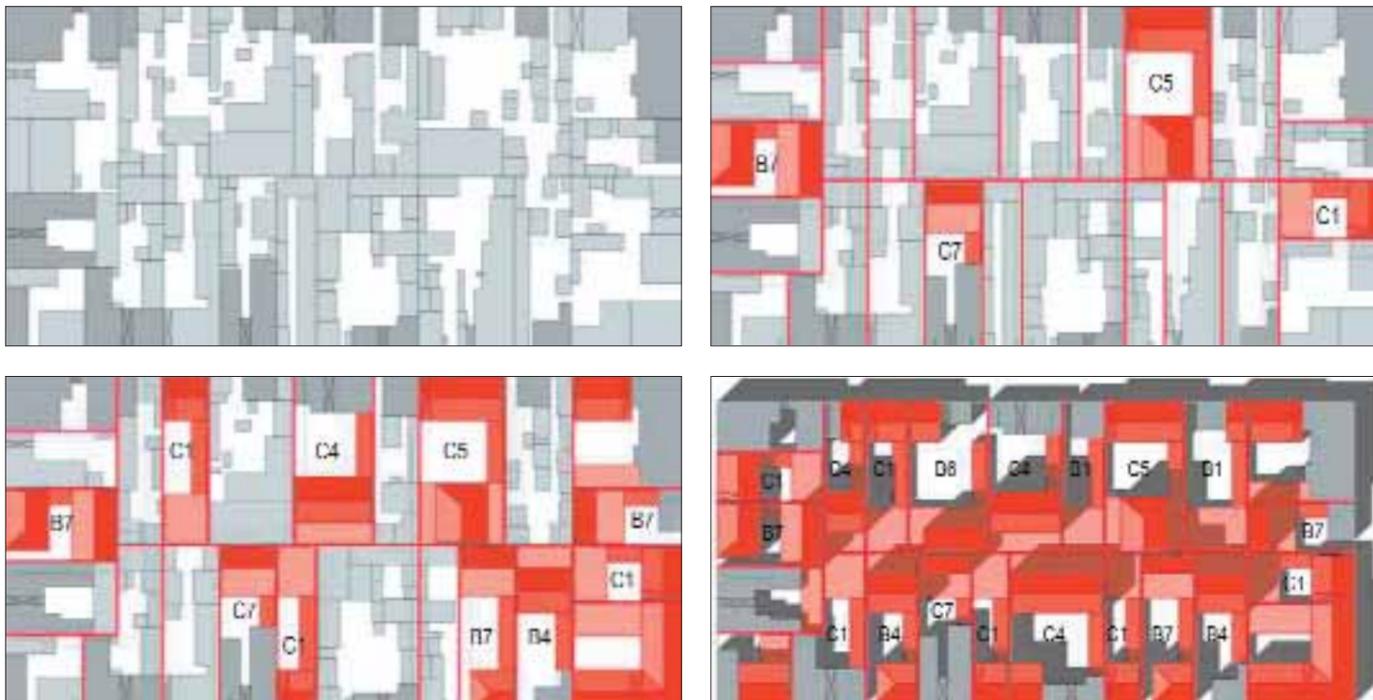
А – рядовое площадью 0,198 га со сплошным фронтом уличной застройки и проездной аркой;

В – рядовое площадью 0,198 га с одним брендмаузэром и боковым проездом;

Технико-экономические показатели образцового квартала

Площадь квартала – 3,26 га
Площадь нежилых этажей – 9 010 м ²
Площадь всех жилых этажей – 62 340 м ²
Количество квартир (всего) – 532
Площадь нежилых (хозяйственных) помещений – 1 820 м ²
Количество машиномест (в закрытых автостоянках) – 498
Площадь закрытых автостоянок – 11 850 м ²
Общая площадь зданий и сооружений – 85 020 м ²
Население при обеспеченности 35 м ² /чел. – 1 425 чел.
Плотность застройки (без учёта автостоянок) – 22 445 м ² /га
Плотность населения – 437 чел./га





Этапы встраивания типовых домовладений в среду квартала.
Stages of incorporating typical housing estates in a block environment.



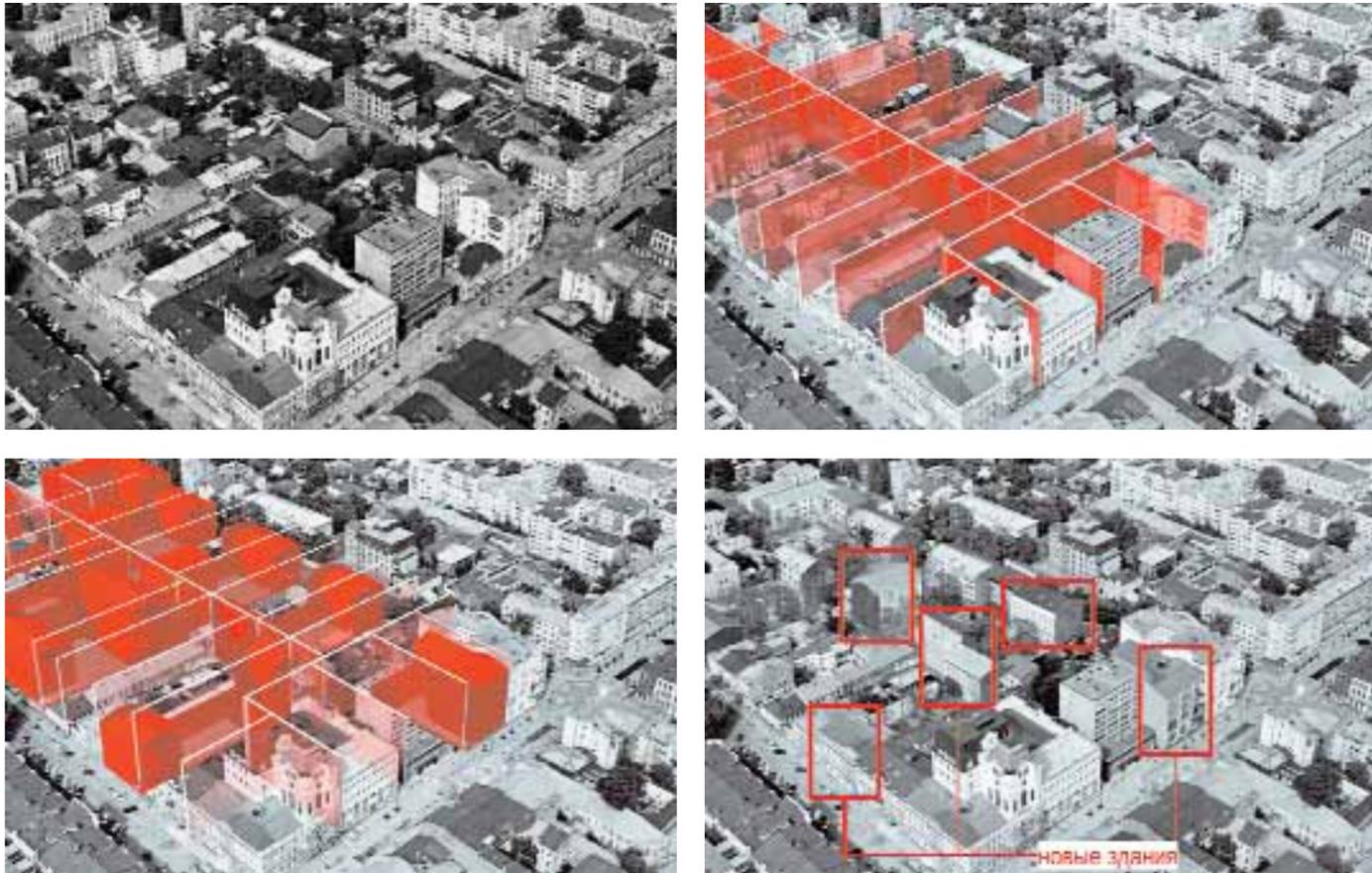
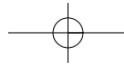
С – рядовое площадью 0,264 га с боковым проездом и просветом;
Т – угловое площадью 0,264 га со сплошным фронтом уличной застройки и проездной аркой.
Плотность застройки домовладений составляет от 18 до 22 м²/га, размеры двора – около 30% площади домовладения. Основные объёмы реконструируемого домовладения – уличный корпус, хозблок и дворовый корпус с полуподземным паркингом.
Наглядным образцом встраивания типовых домовладений в историческую среду и стал конкретный квартал Самары, формализованный в деревянном макете на Московской биеннале 2010. В проектных схемах продемонстрирована пространственная динамика преобразования исторической квартальной застройки, позволяющая применить пошаговую реконструкцию, не требующую единовременных капиталовложений.

Чтого добивается «Остоженка»? И почему именно сейчас?

Думается, что затянувшийся кризис обострил не только социально-экономические проблемы архитектуры, обнажил бездушную меркантильность крупномасштабного и сверхприбыльного жилищного строительства, основанного на быстро окупаемом кредитном финансировании. Сегодня мы получили шанс вернуться от человека-приобретателя к человеку-обитателю.

За сухими типологическими схемами «Остоженки» важно разглядеть будущие уютные и разнообразные постройки и пространства – ту самую среду, о которой так много говорилось в перестроечные времена. Это утраченные, идеализируемые сегодня городские дворы – современная интерпретация полевого «Московского дворика», когда-то использованного нами в качестве эпиграфа к вышеупомянутой статье о «Палатах Му-





Пример встраивания типовых домовладений в историческую среду (фотомонтаж).

1. Вид существующего квартала с памятниками архитектуры.
- 2-3. Стадия реконструкции квартала – замена ветхих строений новыми в пределах домовладений согласно методике.
4. Вид квартала после завершения реконструкции с сохраненными памятниками архитектуры.

An example of incorporating typical housing estates in historic environment (a photo collage).

1. A view of the existing block with monuments of architecture.
- 2-3. A phase of block reconstruction - replacement of dilapidated houses with new ones within housing estates boundaries using the methods.
4. A view of the block after reconstruction with preserved monuments of architecture.

равьёвых». Уют таких внутриквартальных дворов неразрывно связан с разделением хозяйственной ответственности среди обитателей конкретных домовладений. Конечно, в исторических городах имеются не только кварталы, расположенные в зонах относительной стабилизации или равномерной интенсификации. Историческая регулярная сетка попадает и в зоны функциональной реструктуризации городской среды. Надо сказать, исторически домовладения всегда изменялись – укрупнялись или, наоборот, делились. Сегодня же структура многих домовладений и кварталов уже нарушена диссонирующими постройками. В таких ситуациях потребуются дополнение универсальной типологической методики уникальными проектными решениями. Какие-то диссонирующие эффекты можно снять с помощью оригинальных художественных приёмов и средств.

Что касается аналитической работы – в 1980-х «Остоженка» не была одиночкой в изучении морфологии городских кварталов. Одновременно в том же ВНИИТАГе проводились аналогичные исследования других урбанистов, например, работы под руководством Н.П.Крайней. В них изучение параметров кварталов-домовладений-домов, градостроительных морфотипов дополнялось, в том числе, научно-прикладными работами, которые связывали пространственные характеристики застройки с художественной выразительностью жилой среды. Той самой, что метафорически обозначена в выставочном макете «Остоженки» теплотой деревянных элементов квартала, текстурой и фактурой многоликой древесины.

Авторы Методики благодарят за оказанную помощь Самарское ГлавАПУ и Е.Сысоеву.

