



Архитектурно-планировочная концепция развития территории вблизи д. Щепкин, Ростов-на-Дону.
«Архстройдизайн АСД», архит. А.А.Иванов, Ю.Денисова, М.Жукова, С.Пелевина. 2008 г.
Architectural and planning concept of territory development near Shepkin village, Rostov-on the Don.
Arkhsstroydesign ASD, architects: A. A. Ivanov, Yu. Denisova, M. Zhukova, S. Pelevina. 2008.



Проект г. Ховерляйн, Голландия.
Soeters van Eldonk Ponec. 1998-2007 гг.
Haverleij, Holland.
Soeters van Eldonk Ponec.
1998-2007.

Алексей Иванов

Загородные поселки – переход в новое качество?

Соцгорода для миллионеров

2009 год показал, что в предыдущие 10 лет в области загородного жилищного строительства непосредственно для проживания приобреталось не более 50% жилых домов, другая же половина строящегося загородного дорогого жилья, по сути, представляла собой инвестиции легких нефтяных денег. Реальная стоимость земли и себестоимость строительства оказывалась завышенной, а экономическая политика застройщиков была легкомысленной и эмоциональной. Ощущение «золотой лихорадки» заставляло постоянно наращивать объемы строительства поселков в отсутствии реальной потребности в дорогих домах.

Площади застраиваемых территорий с каждым годом увеличивались, появились десятки мегапроектов, где общая площадь участков составляла от 200 до 3000 га, причем основной социальный адрес - это покупатель домов за 500 тысяч \$ и выше.

Так, в рамках проекта «Рублево-Архангельское» на территории 450 га собирались

расселить 10 тысяч миллионеров. По сути, это «Золотой концлагерь». Маркетологи уверяли, что можно набрать и больше – богатых в России стало много! Но собрать всех в одном месте, как в анекдоте - это по-нашему. Такой русский Анти-Кампанелла. Даже профессионально спроектированный, с красивой градостроительной идеей и ясной концепцией зонирования жилых и парковых зон этот проект вряд ли мог быть осуществлен.

Тысячи ранжированных по количеству миллионов долларов жителей «золотого острова» - мечта маркетолога. Уже в 2007 году это было забавно. По этому пути шли почти все мегапроекты с участками общей площадью от 200 га и выше. Еще ни один мегапроект не был построен, а идея уже казалась сверхубедительной: проще продать 1 дом за 2 миллиона \$, чем 5 домов за 400 тысяч, загнав богатых людей в единое, хоть и обустроенное, но гетто.

Между тем, всегда и везде массовое считалось недорогим, общедоступным, народ-

ным. Прогрессивные идеи массового расселения имели в виду наименее обеспеченные слои. Это и общеизвестные предложения лорда Бэксона и Томаса Мора, и община Роберта Оуэна, спроектированная Уайтвеллом, и коммуны-фаланстеры Шарля Фурье – при различиях в градостроительных подходах (замкнутые в себе или раскрытые планировочные схемы) – все они являлись выражением идей социального равенства.

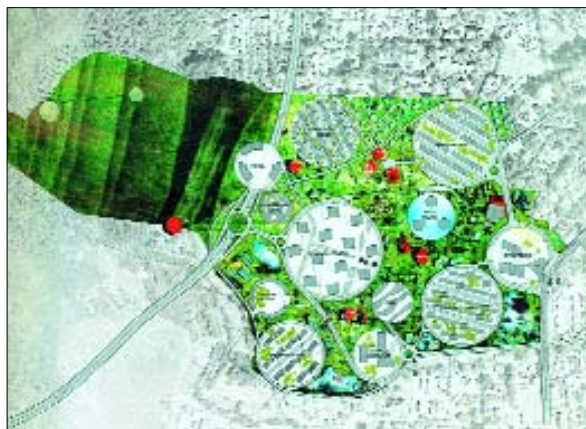
Придумать социализм для миллионеров – это наше ноу-хау начала XXI века. Во всех проектах такого типа градостроительная модель была принципиально единой – закрытая, охраняемая, заповедная территория, обращенная внутрь себя. Р. Оуэн мог бы быть доволен.

Не кризис, а безответственность маркетологов, их непрофессионализм не позволили ни в одном из объявленных мегапроектов построить хотя бы один дом.

Однако русские сверхидеи чуть было не осуществились на Лазурном берегу Франции. В 2008 г. во французской печати Русский про-



Проект города знаний. Чандигарх, Индия.
«Бассеньян-Лагони Архитектс». 2007 г.
Knowledge city. Chindigarh, India.
«Bassenian-Lagoni Architects». 2007.



Penang Tropical city. Малайзия.
Конкурсный проект. ОМА. 2004 г.
Penang Tropical city. Malasia.
Competition. OMA. 2004.

ект наделал много шума: была куплена территория примерно 100 га с существующими деревнями и намечено строительство клубных поселков и домов-вилл, обслуживать которые, как это имеет место на родине, должны были аборигены, т.е. французы. Но они были против. Абстрактные идеи, подкрепленные усилиями архитекторов, массовой поддержки не получили.

Так же, как и в 60-х годах XX века, наиболее радикальные идеи по устройству загородных поселений исходили не от архитекторов или градостроителей, а от новых девелоперов и маркетологов. 50 лет назад городами будущего занимались инженеры (Робер ле Риколле), художники (Вальтер Ионас), скульпторы (Николай Шеффер), равно как и некоторые архитекторы, среди которых наиболее ярким был Паоло Солери. Если последний рисовал город в виде анатомического разреза человека, то В.Ионас представлял системы расселения в виде воронкообразных, окольцованных пандусами домов-кварталов, что спустя полвека нашло продолжение в проектах российских экспериментаторов. Не он один - Пол Меймон со своим «островом-корзиной» у берегов Монако может считаться предтечей «Острова Федерации».

Можно резюмировать, что ярких градостроительных идей строительный бум начала XXI века так и не предложил. Рем Кулхас во вступительной статье к постдипломной работе студентов Гарварда отмечал, что «может быть, Team X и Archigram в 60-е годы были последними, кто с убеждением предложил новые идеи и концепции для организации урбанистической жизни»¹.

Для привлечения инвестиций наши мегапроекты требовали сенсаций, пусть и второй свежести. Но в отличие от Китая, Индии или Саудовской Аравии, где комплексно осваивались территории по 10 тысяч га и более, у нас сил не хватило ни на один продуманный застройщиком мегапроект для миллионеров. В действительности, реализуемыми в России оказались два направления в загородном строительстве:

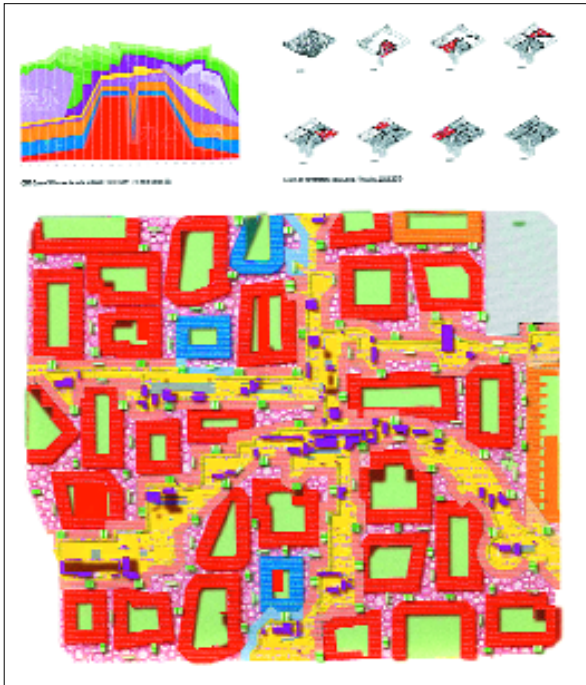
- Массовая застройка, являющая собой недорогое жилье, с продуманной инженерной инфраструктурой и поэтапной организацией строительства и продаж: сети – дороги - жилые дома – объекты соцкультбыта.
- Закрытые элитные поселки общей площадью не более 50 га, которые имели шанс быть построенными за 2-3 года.

¹ Koolhaas R. City of Exacerbated difference. - Taschen, 2001, p.21.

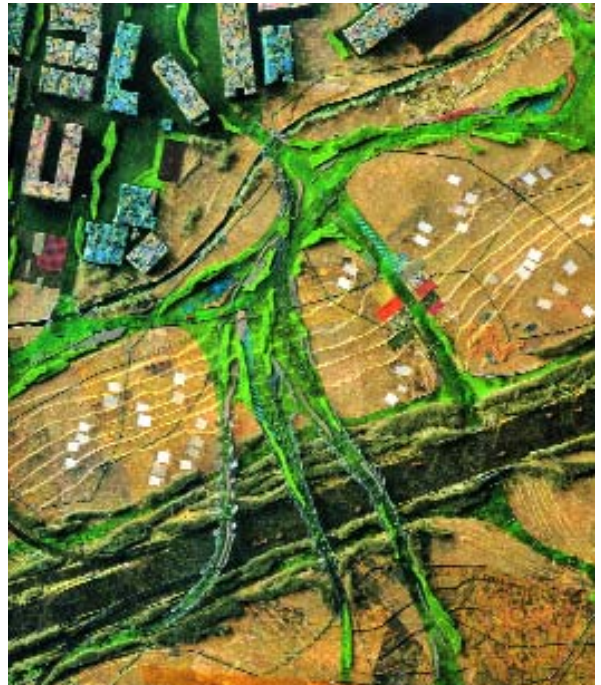
О двух направлениях загородного строительства

Уникальность сегодняшнего состояния России в том, что, несмотря на большие объемы возводимого жилья по всей стране, потребность в жилище, по большей части недорогом, по-прежнему велика. Именно спрос, а значит, и само строительство могут содействовать оживлению российской экономики – ведь жилье влечет за собой развитие длинного перечня смежных областей. В отличие, скажем, от США и Западной Европы, где массовый спрос отсутствует, ибо уже удовлетворен. Основной предпосылкой реализуемости недорогой застройки является изначально грамотно определенный адресат: 100-150 тысяч \$ за дом на участке 0,15 га – то, во что сегодня перепроектируются элитные поселки. Как правило, используются три основных планировочных приема: криволинейная трассировка улиц, относительно высокая плотность застройки, наличие парка с парадной въездной площадью, раскрытой на видовую перспективу.

Не так много малобюджетных поселков в Подмоскowie удостоуверили успешность использования малоэтажных блокированных домов в ближайших пригородах. Жесткость планиро-



Центральный деловой район CBD. Пекин, Китай.
Конкурсный проект. OMA. 2003 г.
CBD, Beijing Central Business district. China.
Competition. OMA. 2003.



Зонинг-план Levente park и Gelio Park. Кордоба, Испания.
Архит. М.Окана. Конкурсный проект. 2002 г.
Special zoning plan Levente park and Gelio Park. Cordoba, Espania.
Architect Manuel Ocana. Competition. 2002.

вочных схем и монотонность архитектурных решений не повлияли на выбор потребителя – наоборот, единообразию придало недорогой застройке свой, отличный от окружения облик, а значит – «уникальность». Повторение набора простых элементов композиционно усложнило комплекс. Правильно скомпонованные жилые единицы создали впечатление разнообразия, качественно улучшив впечатления от архитектурной композиции.

Последние годы продемонстрировали несомненный успех дорогих поселков общей площадью от 15 до 50 га со стоимостью дома 450 м² с участком от 0,2 га – от 1,0 миллиона \$. Требования к таким поселкам оказались схожими для России, Китая, Индии: престижное месторасположение, продуманный генплан, наличие водоема, качественное строительство, внятная, по преимуществу, ретроспективистская стилистика. Сейчас эти требования, ранее предъявлявшиеся только к поселкам с дорогими домами, распространяются на застройку более доступной ценовой категории.

Другой всеобщий тренд – смещение внимания в направлении ландшафтной архитектуры. При выборе из двух вариантов для застройки домами среднего класса инвестор отказывается от планиметрической, регуляр-

ной схемы в пользу более живописной, криволинейной трассировки улиц. Противопоставление города и пригорода, жесткости и живописности, кварталы и дома – один из приемов, популярных сегодня у застройщиков. И это же противопоставление отличает проектирование пригорода в России от Америки, где массовый покупатель не принужден делать выбор в отношении образа жизни – городского или загородного, а лишь меняет один дом в пригороде на другой дом в пригороде. Причем по статистике средний американец меняет свое жилье раз в 10 лет. Быть может, этот факт и дал импульс гонке строительства. Планировочная работа сегодня обладает важным преимуществом перед другими видами архитектурного проектирования, состоящим в том, что она дает большую свободу действий проектировщику. Можно согласиться с мнением Р.Кулхаса, считающего, что «урбанизм остался, наверное, последней дисциплиной, не понятной заказчику». Пользуясь такой свободой, появляется возможность использовать сложные композиционные приемы, уходя от простых планиметрических схем.

Из огромного разнообразия градострои-

тельных решений можно выделить три основных направления в проектировании жилой застройки:

- романтическое, объединяющее огромное количество разнообразных ландшафтно-парковых, исторических, экологических, футуристических, литературных и прочих приемов (пример - застройка «Ховерляйн» в Голландии);
- матрично-романтическое, собирающее все вышеперечисленные приемы в объединяющую планировочную структуру (пример - проект OMA «Tropical city Penang» в Малайзии, состоящий из набора взаимодействующих друг с другом ландшафтных колец с домами-кварталами, каждый со своей «униформой и скорлупой»);
- авангардно-тычковое, где вся планировка основана на красивой расстановке в линейчку или сеточку зданий на макете, образующей эффектные графические узоры (пример - проект «Southern exposure»²).

Из авторской практики

Опираясь на матрично-романтический подход, в 2008-2009 годах в мастерской были

² Архитектор Ch. D. Moreno. Efrén Garcia Crinda. - El Croquis 118, p. 120.



Архитектурно-планировочная концепция генплана развития территории АФ «Кавказ» вблизи г. Анапы.

«Архстройдизайн АСД», архит. А.Иванов, А.Колосов, С.Москалева, Ю.Денисова, С.Пелевина, М.Жукова, О.Волкова, А.Марков, А.Сабирулов, В.Тренина. 2008 г.

Architectural and planning concept of master plan of AF Kavkaz territory development near Anapa.

Arkhhstroydesign ASD, architects: A.A. Ivanov, A. Kolosov, S. Moskaleva, Yu. Denisova, S. Pelevina, M. Zhukova, O. Volkova, A. Markov, A. Sabirulov, V. Trenina. 2008.

выполнены два крупных градостроительных проекта - «Острова» в Анапе (1700 га) и в пригороде Ростова-на-Дону, вблизи поселка Щепкино (1000 га). Оба входят в состав генпланов развития городов и находятся под контролем их главных архитекторов. Более подробно остановимся на последнем.

В основе развития территории вблизи Ростова-на-Дону лежит идея проникновения зеленых лучей-парков в ткань города, наследующая градостроительной концепции В.Н.Семенова послевоенной реконструкции города 1947 г., развитой архитектором А.Полянским в проекте генплана 2009 г. Главная парковая ось, идущая с севера на юг, является своеобразным линейным центром, вокруг и вдоль которого организуется структура поселка, собраны разнообразные по функциональному наполнению кварталы. Взаимопроникновение степи и застройки – основная идея проекта. Предложена полицентрическая структура равномерного распределения социально-бытовых и культурных центров. Основной достопримечательностью территории является

цепь естественных и искусственных водоемов, проходящих вдоль её восточных границ и разделяющих существующие поселки Щепкин и Надежда с участком проектирования.

Принцип взаимодействия архитектуры и хаотического начала, положенный в основу идеологии проекта, определил еще в XVIII в. теоретик градостроительства Франческо Милиция: «Тут должен царить порядок, но сквозь некоторую видимость беспорядочности, из множества упорядоченных частей должна проистекать идея некоторой направленности и хаоса»³.

Среди основных использованных планировочных приемов:

- полицентрическая структура застройки с организацией основного центра и равномерным распределением локальных центров, со сходящим функциональным наполнением;
- создание «матричной» планировочной системы, внутри которой архитектурные решения разнятся, т.е. речь идет о планировочном регламенте, в соответствии с которым дальней-

шее освоение территории разными застройщиками и архитекторами не будет во вред;

- раскрытие селитебных территорий в направлении наиболее привлекательных природных компонентов - озер, прудов, парков;
- выявление квартала как основной градостроительной единицы при многовариантности его интерпретации;
- учет розы ветров в направлении восток-запад, включая экранирование кварталов;
- достижение разнообразия - социального, экологического, функционального, демографического, архитектурного как следствия многообразия планировочных решений;
- многовариантность транспортной доступности и отвод расчетных площадей под парковки;
- выделение высотных топографических доминант, исполняющих роль инфраструктурных центров;
- создание замкнутых, полуоткрытых и открытых кварталов с различными типами жилья: квартирному, блокированному, отдельно стоящих жилых домов различной площади;
- вынос крупных инфраструктурных объектов

³ Цитируется по: Саваренская Т. Западноевропейское градостроительство XVII–XIX вв. – Стройиздат, 1987, С. 171.



Въездная группа первой очереди застройки поселка «Щепкин-парк».

Архит. А.А.Иванов, Н.Гладкова. 2008 г.

An entry group of the first phase of Shepkin-park lane.

Architects A.A. Ivanov and N. Gladkova. 2008.



Квартирные дома в «Щепкин-парк».

Архит. А.А.Иванов, М.Жукова. 2008 г.

Apartment houses in Shepkin-park.

Architects A.A. Ivanov and M. Zhukova. 2008.

(рынки, автомагазины, стадионы, супермаркеты и пр.) к автомагистралям с предусмотренными парковками;

- социальная открытость и доступность рекреационных территорий для всех жителей пригорода;

- создание бизнес-центров, технопарков, малых производственных мастерских – мест приложения труда, в том числе в пределах жилой застройки, включая пешеходную торгово-офисную улицу;

- отход от стандарта «спального района».

Загородное строительство – промежуточные итоги

Проектирование и строительство массовой малоэтажной жилой застройки в России выявили некоторые общие тенденции:

негатив

- транспортная сеть остается неразвитой, связность территорий пребывает на низком уровне, отсутствует само понимание важности решения транспортных вопросов;

- не претерпела принципиальных изменений инженерная инфраструктура;

- отсутствует общемировая практика передачи участков под застройку с готовыми комплектами исходно-разрешительной документации;

- в большинстве своем застройка не предусматривает устройства рабочих мест, по сути, пребывая в статусе спальных районов;

- не предусматривается отведение территорий под малые предприятия;

- не реализован ни один из крупных проектов загородных жилых образований;

- не претерпела изменений строительная база массового жилья, технологии быстровозводимого строительства не используются вследствие незначительной доли строительных работ в общей стоимости дома на участке, т.к. основные затраты - 60-70 % - занимают согласования, стоимость земли, инженерных коммуникаций, кредита;

- пока дело не дошло до формирования нового, целостного, теоретического представления о перспективах строительства загородных поселений;

- усилилась тенденция к изоляции загородных поселков от окружения, превращению поселков в gated community;

- налицо отчуждение пригородных лесов и рек от большинства поселений;

- расширилось количество поселков, где предполагается самопроектирование покупателей;

- не получила распространения идея кластерной организации застройки, предусматривающая объединение небольших домов на небольших участках вокруг единого центра-площади;

- пока не реализовалась общемировая тенденция развития поселков вокруг гольф-полей;

- массовое доступное жилье не получило распространения.

позитив

- в России имеется множество свободных территорий под строительство;

- большое количество поселков спроектировано по единой архитектурно-планировочной



Проект общественного центра в «Щепкин-парк».
«Бассеньян-Лагони Архитектс». 2008 г.

A public center in Shepkin-park.

Bassenian-Lagoni Architects. 2008.

концепции;

- расширение числа поселков вблизи водоемов, рост популярности яхт-клубов;
- усиление ландшафтной составляющей при проектировании генеральных планов поселков;
- осознание застройщиками необходимости создания инфраструктурных центров поселений с объектами обеспечения;
- включение в композицию поселков искусственных водоемов и парков и рост внимания к малым архитектурным формам при благоустройстве поселков;
- появление доступного жилья вблизи мест приложения труда (аэропорты, торговые центры, бизнес-центры);
- получает поддержку представление о градобразовании как системе архитектурных ансамблей, где частные элементы подчинены общей композиционной идее;
- замкнутые жилые кварталы объединяются вокруг (или вдоль) парковых зон, создавая уютную внутриквартальную среду, с хорошими видовыми характеристиками, проветриванием, разделением транспортных и пешеходных путей;
- получает развитие полицентрическая система организации кварталов;
- в крупных градостроительных проектах усиливается роль пешеходных торговых улиц

и полузамкнутых площадей;

- в сегменте элитных поселков получила развитие идея парков-предместий, близкая модели города-сада;
- принципиально изменились представления об образе жизни за городом – это стало престижным.

Обзор градостроительной практики последнего десятилетия показывает, что массовая загородная застройка сегодня возможна только в недорогом сегменте жилья, адекватного стоимости 2-3-комнатной квартиры в городе. Для реализации такого проекта необходимы три условия: хорошая транспортная доступность от дома до работы, наличие инженерной инфраструктуры или экономически оправданная возможность ее создания и перспектива организации рабочих мест вблизи или внутри самого жилого комплекса. Ни один инвестор не в состоянии самостоятельно реализовать эти условия, а примеров государственного участия в решении этих задач очень мало, хотя ряд проектов 2009 года, в частности, «Экодолье» в Оренбурге и Щепкино в Ростове-на-Дону показал плодотворность тандема: государство-инвестор. В ближайшее время, в основном, массовая загородная застройка будет оставаться по своей сути дачной, т.е. не предвещающей вы-

соких требований к эстетике и комфорту проживания. В отсутствие архитектурных амбиций основным критерием качества застройки становится ее планировочное своеобразие. Компромисс между требованиями жесткой экономии и достижением оригинальности «за счет» генплана будет определяющим.

Потребность в недорогом загородном жилье по-прежнему сохраняется, а значит, сохраняются и возрастают требования застройщиков к качеству планировки территории.

Перспектива развития элитных поселков связана с дальнейшим поиском новых архитектурных и планировочных приемов. Требования к качеству композиционных решений элитных поселков постоянно повышаются.

Обязательным условием становится наличие искусственного или естественного водоема, красивых видовых перспектив, идеальная экологическая обстановка. Требования к социальной инфраструктуре отходят на второй план. Таким образом, и в случае с закрытыми клубными поселками дом, изначально позиционированный как место для постоянного проживания, становится вторым домом, по сути - дачей. В то же время строительство жилых поселков в условиях изменения характера спроса на элитное жилье стремительно сокращается. Городов для избранных не получилось.

Мономатериальное воплощение
Белого Города.
Многофункциональный комплекс
на Пречистенской набережной
в Москве («Баркли плаза»)

От «архитектуры выживания» –
к «устойчивой архитектуре».
Последние работы
архитектурного бюро «Стиль»,
Владикавказ

Устойчивое градостроительное
развитие глазами дипломников
профессора МАрхИ М.Айхнера.
На примере Калуги

Павильон СССР на Всемирной
выставке 1937 года в Париже:
история и современность



архитектура