



Проект Мякино, общая площадь 28 га – жилые кварталы расположены на стилобате с устройством рекреационного парка и пешеходных зон.
The Myakino project, total area 28 hectares – residential districts are located on a stylobate with a recreation park and pedestrian zones.



Расположение микрорайона Мякино
вблизи Новорижской трассы.
A Myakino district
located near Novaya Riga highway.

Алексей Иванов

От доступного жилья до курортов, или центрбежный рецепт для столицы

Архитектуру можно представить как ренерируемый продукт – меняющийся, исчезающий и вновь рождающийся в зависимости от пожеланий потребителя. Либо как Бастин Сопротивления, сохраняющий ценности классической культуры.

Архитектура, на протяжении веков являясь средством противостояния человека хаосу мироздания и «однозначно» – макетом мироустройства, неизбежно провоцировала состояние конфликта природы, с одной стороны, и организованной среды обитания – с другой. В III веке до н.э. жители бежали из Микен – города, построенного Гипподамом, спасаясь от тогдашнего экологического кризиса. Конфликт и взаимодействие города и природы являлись предметом постоянных архитектурных размышлений.

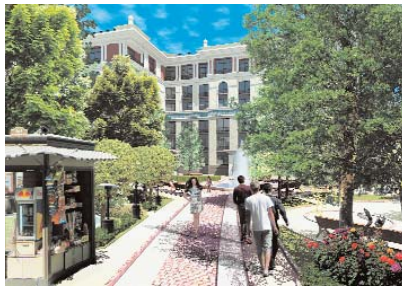
Современная архитектура, стартовав в начале XX века как архитектура социальных реформ и промышленных технологий, к концу столетия столкнулась с вызовами нового времени – информационным обществом, экологическим императивом и пр. Изменения происходят настолько стремительно, захватывая все новые территории, что архитектура не успевает меняться вслед за трансформирующимся обществом. Как в 1930-е и 1960-е годы, она, можно сказать, остановилась в ожидании новых решений. Главная проблема, стоящая сегодня перед архитектурным цехом – не поиск утопических социальных идей и моделей, не наду-

пывание компромисса между средой обитания человека и природой.

К XXI веку крупные города пришли с общими проблемами. Развитие индустрии и промышленных технологий привело к ущербу, которому предшествовало о городском ландшафте как бетонно-асфальтовом пространстве, зажатом между устремленными вверх небоскребами. Массовая культура ратифицировала этот образ. Сохранившиеся городские парки и заповедники превращаются в пустоши, с большим трудом оберегая свои границы от наступающей застройки. Европейские, американские, российские города сталкиваются с проблемой наплыва мигрантов, нуждающихся, но не имеющих возможности приобрести или арендовать жилье. Жилищное строительство в современных городах имеет множество ограничений – финансовых, экологических, транспортных, инженерных и др. При этом прогрессирующее старение местного населения благополучного населения мало-покалу приводит к вымиранию жилых кварталов.

На этом фоне разросшийся и почувствовавший вкус к красивой жизни, уже не тонкий слой российских архитекторов фактически оказался без городского заказа. Москва, как и многие города, закрылась для нового массового строительства. Осталась главным образом реконструкция.

Поиски пропитания смещают акценты, видоизменяют профессиональную оптику. Так,



Микрорайон Макинино. Перспектива.
A Makynino residential district. A perspective.

в рамках последней Венецианской биеннале Р. Колхас выдвинул радикальную теорию реконструкции городов, предлагающую максимальную замену старого на новое. Фактически предусматривается снос исторических кварталов, что можно считать арьергардом московского опыта по модели В. Ресина с его зачаточной исторической центра. Р. Колхас как новый архитектурный мессия видит проблему архитектуры не в перенасыщенности пространства города, но в утрате архитектурой ее социальной роли. Создание новых городов-утопий – города-геммерки и эко-городов, появление теории инновации вместо реконструкции, возврат модульной архитектуры – все это попытки архитекторов найти свое массово-индустриальное место под солнцем глобальных компаний. Инициатором в 2010 г. президентом Франции Н. Саркози программа «Большой Париж» также продемонстрировала, что в большинстве из 12 представленных проектов абсолютный приоритет имеют вопросы социальные перед архитектурными. Тренд очевиден: чем меньше практической архитектуры – тем больше революционности в архитектурных манифестах.

Постановка проблемы

Обращаясь к заявленной теме: Москва столкнулась с общими для всех западных мегаполисов проблемами. Среди них: - жесткий регламент в области нового строительства;

- конфликт – социальный, градостроительный, инфраструктурный – с прилегающими к городу территориями; - дефицит как административных, так и финансово-экономических рычагов управления процессом развития территорий; - отсутствие проработанных стратегий и программ развития мегаполиса; - отсутствие стремления и непрофессионализм крупных компаний и банков в области развития мегапроектов на прилегающих территориях. Для решения этих проблем застройщики, испытывая воздействие того самого мессинского пафоса, призывают западных архитекторов в надежде решить проблемы, не решенные на Западе. Нельзя не сказать и об отличиях московского региона от Европы с Америкой – прежде всего, это наличие свободных территорий и – главное – потребность населения в жилье.

Культивовавшиеся во всем мире на протяжении полувекновения пригородов многоэтажными домами в настоящее время уступают место многообразию форм застройки. Основные тенденции развития жилищного строительства – это: 1) частные дома с участками и разнообразные варианты блокированных частных домов с участками и без таковых, 2) среднетажные – 4-6 этажей – кварталы, 3) различные типы курортных образований. Изменились и масштабы освоения террито-



Пример среднетажной застройки в Лос-Анджелесе.
Квартал «Американо» с рекреационным парком и детским развлекательным центром.
An example of mid-rise development in Los Angeles.
The American neighborhood with a recreation park and a kids' amusement center.

рии: США и Европа, практически удовлетворяя потребности своих граждан в жилье, застраивают в основном пригороды не более 50 га. Исключение составляют курорты. Россия, заявив с середины 2000-х гг. дескать мегапроекты, с трудом осваивает буквально несколько, отдавая пальму первенства Китаю, а также Индии, где застройка территории в 10 000 га мегапроектом не считается. При этом во всех странах резко обострился кризис крупных городов. Строительство новых зданий заметно сократилось. Пример успешного развития новых жилых образований (с площадями: новые города – технологии – рабочие места, и с минусами: уничтожение культурного наследия) – это, конечно, Китай. Он является сегодня Меккой для архитекторов всего мира и глобальным гарантом – со стороны Коммунистического правительства – что то будет, коли оно рухнет?.. В основе наиболее успешных проектов лежит идеология децентрализации: основного ядра – мегаполиса, развитие локальных центров с включением в их структуру парковых зон. С тем же свидетельством и общий вывод из вышеупомянутого парижского проекта – это равномерное распределение мест приложения труда и переход на новый вид проектирования – объемно-ландшафтный. Успех градостроительных преобразований в Лос-Анджелесе последних десяти лет также основывается на принципе создания равноценных центров, равноудаленных друг от



Новый мегаполис вблизи Сианя.
Смешанная застройка.
Парк как основа зонирования.
A new megapolis near Shanhai.
Mixed development.
A park as a zoning reference.



Пример развития высокоплотной застройки из блоковых домов вблизи торгового-развлекательного центра, США.
An example of high-density development of townhouses near a shopping and recreation mall, USA.

друга. В проектах развития Шанхая и Чан-дигарха налицо аналогичные решения. При этом композиционным стержнем становится не комплекс зданий, а рекреационный парк. В отличие от распространяющегося мирового опыта подмосковные проекты в основном тянутся к Москве. Так, Сколково может стать наглядным примером будущего социально-пространственного, транспортного и экономического кризиса: на дорожной земле в престижном районе надо разместить 30 тысяч работающих, а значит – более 100 тысяч жителей. А это дороги, инженерные и транспортные объекты, предприятия обслуживания, мусоропереработки и пр. И все выходит на три палки МКАД. Строительство такого объекта во Владимирской или Ярославской области могло бы положительно повлиять на экономику этой территории, решить проблему занятости, транспортного обслуживания и пр. Но земельные спекуляции, по-видимому, оказались более весомым аргументом. Фактически по тому же пути идет и развитие университетских центров МИФИ и МИСиС. Между тем, развитие центров малых городов, новых мест приложения труда и строительство вокруг них жилья могло бы стать альтернативой развитию примосковских территорий с его центристическими тенденциями. Речь идет о тех же трех основных направлениях – малозатяжном частном жилье, среднетажном – 4-6 этажей – многоквартирном жилье и курортно-рекреаци-

онных образованиях. Нынешние особенности включения ландшафта в структуру застройки предполагают отсутствие границ владений и межевых преград, «незамысловатый переход парковой зоны в окрестности», если воспользоваться формулировкой архитектора XVIII в. Шеффелера, а главное – типологическое разделение ландшафтных парков: тут и тематические, и исторические, и рекреационные, и спортивные, и мемориальные, и игровые, и археологические, и водные, и природоохранные. Жизнеспособность массового малозатяжного жилья как места постоянного проживания в отличие от данчного формата непосредственно связана с приближенностью к местам приложения труда. При транспортном коллапсе московского мегаполиса полноценное частное малозатяжное жилье возможно лишь по соседству с новыми центрами активности, но никак не вблизи Москвы. Таких центров могли бы стать новые научные города: Дубна, Звенигород, Чехов и пр. Квартальная застройка, представляющая собой самодостаточные кластеры из 4-6-этажных многоквартирных домов, становится популярной и удающейся.

Вывод – ответ

Нижне предлагается краткий обзор вышеуказанных трех типов освоения территорий, прилегающих к мегаполисам в различных

странах. Среди базовых принципов такого освоения: - необходимость дисперсной организации мест приложения труда, обслуживания и досуга в поселениях – новых центрах активности, их дистанцирование от мегаполиса; - развитие транспортной инфраструктуры; - следование экологическим приоритетам, организация заповедных территорий. Любопытно, что эти принципы оказываются созвучными давнему документу – «Заданию и составлению экспериментальных проектов планировки», датированному 1959 годом, где сказано, что города-спутники должны располагаться, как правило, на расстоянии 50-80 км от центра агломерации. «Красота местной природы и особенности территории городов должны быть учтены при проектировании. Для оптимальных жилищных условий необходим тщательный учет демографии населения, исходя из того, что каждый член семьи должен иметь свою комнату. На одного жителя следует принять 15 м². Целесообразно ориентироваться на высокий уровень обеспеченности зелеными насаждениями. Для среднего города 23 м² на человека... Городские зеленые насаждения должны составлять единую систему с пригородными лесопарковыми поясами. Есть ли надежда на то, что в ближайшее время тема сохранения и развития зеленых территорий возродится?

Задание на составление экспериментальных проектов планировки и застройки отдельных городов. – НИИГрад, 1959. 103 с.
Хоминев А. После войны. Ветер архитектурного мейнстрима. М., 2010.



4-квартирный блокированный дом. Подмоскowie.
A four-apartment terraced house. Near-Moscow region.



Доступное жилье в Подмоскowie стоимостью 450 000 \$.
Общая площадь порядка 230 кв.м.
450 000\$ affordable housing in near-Moscow region.
Total area of about 230 sq.m.



Визуализация застройки улицы в поселке доступного жилья. Калифорния.
Visualisation of a street development in an affordable housing community. California.



Блокированное доступное жилье стоимостью 300 000 \$. Калифорния.
Общая площадь – 150 кв.м.
Affordable rowhouses at \$300 000. California.
Total area – 150 sq.m.

Теперь собственно об особенностях нынешней практики строительства массовых жилых образований. Планирование массовой застройки опирается на стандарт доступного жилья. Заметим, что во всем мире отдельно стоящий частный дом можно назвать доступным лишь условно, имея в виду его доступность среднему классу. А.Хомков так описывает появившийся в 1990-е годы тип доступного жилья в Германии: «Здесь играет давняя мечта европейского человека жить в собственном доме с садом и виллажная ограниченность ее реализации в силу дефицита территориальных ресурсов».

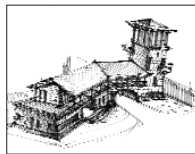
Но достояние собственным домом необходимо как основа социальной стабильности. Ф.Д.Рузвельт в 1944 году в обращении к Конгрессу отметил, что одним из экономических прав американских граждан является «право каждой семьи на достойный дом» («The right of every family to a decent home»). Кстати, Ф.Энгельс говорил о пролетариате, владеющем собственным домом, как о опоре, торжествующей развитие революции. Сопоставим тамошнюю и здешнюю реалии. Сегодняшний российский опыт строительства малоэтажного жилья охватывает посел-

ки от 30-50 до 600 га. Адресатом является семья из 3-4-х человек с совокупным доходом 1,5-2 тыс. \$ в месяц. Для экономного жилья – норма 21 м²/чел., комфортного – 25 м²/чел. В среднем это 4 комнаты на 5 человек, площадь – 100-130 м². Участок – минимум 20х40 м. Для Европы доход выше – это 3-5 тыс. \$, для США – 7-9 тыс. \$ в месяц. По наблюдению А.Хомкова, возникает новый жилищный стандарт – простое, требующее ограниченных затрат на возведение и поддержание, экологическое жилье. Участок – 6-6,5х20-35 м. Дом – 6х10 м, 2-этажный с мансардой, без подвала¹. Площадь участка в американском поселке – ближе к европейским стандартам. Средняя стоимость дома с участком составляет примерно одинаковой для России, Европы и США – это 200 000 \$. В московском регионе, понятно, в два раза дороже. Это при очевидной разнице в качестве. Явно завышенная стоимость земли, дорог, инженерии, банковского кредита в РФ («дают на выходе» 65-70% от общих затрат. Стоимость работ и материалов – 30-35%, что делает применение энергоэффективных технологий не принципиальными в рамках итоговой стоимости дома. Или, скажем так

– не слишком обременительным. Конкуры и декларации на этот счет служат в основном для привлечения государственных фондов и создания «зеленой» упаковки. Европейский опыт планирования отличен от американского и российского. «Среди приоритетов – рационализация транспортной схемы и подведение к мексикорским магистральям, минимизация свободных общественных пространств, устройство детских городских площадок и автовокзалов – последние из расчета 1-2 на семью, и визуальная изоляция пространств». Попробуем выделить общие в опыте строительства доступного малоэтажного жилья в США, РФ, Китае:

- стремление к единому плану застройки, когда генплан дома с участком предстает как готовый продукт;
- включение ландшафта в планирование территории;
- отсутствие в массовой практике передовых энергоэффективных технологий – от солнечных батарей до специальных красителей и сверхпрочных материалов;
- строительство как отдельно стоящих, так и блокированных домов.

¹Хомков А., уаа. ссн



Эскиз въездной группы в подмосковном поселке.
A sketch of drive-in ensemble in a near-Moscow community.



Въездная группа в подмосковном поселке.
A drive-in ensemble in a near-Moscow community.



Эскиз въездной группы в калифорнийском поселке.
A sketch of drive-in ensemble in a California community.



Въездная группа в калифорнийском поселке.
A drive-in ensemble in a California community.

Общим с Китаем и отличным от опыта США оказывается использование основных строительных материалов: бетона, пенобетона, кирпича. В Америке же широко применяется деревянный каркас. Общая тенденция, нивелирующая различия и поднимая качество среды обитания в поселке – наличие рекреационного парка с прудом, детскими площадками, обязательная связь с природным окружением. Назначение парков в доступном сегменте жилья – рекреационное. Основной планировочный мотив генпланов в последние пять лет можно определить как антитезу регулярности, в свое время обозначенную У.Харпером как «изгибающуюся линию красной». Живописность как «огранизованное многообразие» успешно противопоставит регулярную. Наряду с общим необходимо обозначить и различия:

- в России меньше плотность застройки: участки в 6-10 раз больше, чем в США, Европе, Китае;
- в России об энергоэффективности говорят чиновники, в Европе и США – безразличные архитекторы-интеллектуалы;
- в России на общественные пространства

в поселках отводится в 2-3 раза меньше земли – не более 20% от общей площади участка, тогда как в США – до 30-40%. Наилучший приоритет частного перед общественным;

- средняя площадь доступного дома в РФ в два раза меньше;
- качество конечного продукта – «поселок – дом в поселке» – в России оказывается не сопоставимо ниже: поселки сдаются без благоустройства, парковки, качества финансирования, проектирования и строительства – крайне низкое. Повторим: при этом что стоимость в два раза выше;
- исключительно низкий уровень транспортной инфраструктуры в РФ;
- сроки освоения участка в 10 га в США и Китае – 6 месяцев под ключ, в России – 3 года;
- назначение поселков в РФ по факту оказывается сезонным, по сути, дачным, так как рядом, как правило, нет мест приложения труда, тогда как в США и КНР – это постоянное местожительство.

Доступное жилье: из мирового опыта

Пример массовой застройки в г.Ирай, Калифорния показателен своими среднестатис-

тическими параметрами. Сегодня в этой части Калифорнии покупатели жилья – на 90% выходцы из Китая, профессионалы (инженеры, ученые, менеджеры и др.), как приезжие из КНР, так и граждане США. Минимальный дом – 300 000 \$ общей площадью 250 м² с участком 0,01 га и гаражом на 1 автомашину. Высшая планка – 700-800 000 \$ за дом 350-400 м². Застрояются участки по 4-8 га и меньше. Наблюдается некоторое оживление в новом строительстве частных домов после трех лет стагнации. Что касается Европы, то здесь максимальный объем единовременной застройки еще меньше. Неплохо отход от авангардно-тычковой структуры застройки спальных районов в пользу образа города как «примного продолжения прошлого» (Н.Хоффер). Во всех успешных примерах такой реализации – районе «Даун Таун» в Лос-Анджелесе, квартале «Американ» в г.Глендейл, а также проекте «Миксинг» в Красногорском районе – архитектура существует в тесной связи с ландшафтным дизайном и парковой архитектурой. Последняя предстает как самостоятельная часть, несущая не только рекреационную функцию, но выступающая в основном как тематический парк.



Курорт «Золотое кольцо». Генплан.
Архитектура.
The Zolotoye koltsa (Golden ring) resort. Master plan.
By Arkhstroydesign.

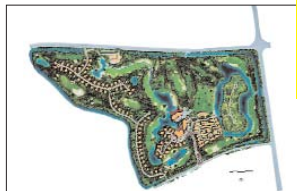
В проекте «Американ» центральный парк выступает в качестве ядра. Парк тщательно зонирован: рекреационная часть – вокруг пруда-фонтана, детская игровая – вблизи семейного кафе, прогулочная – вдоль бутиков и киосков, имитация улицы с туристическим трамвайчиком – по внутреннему периметру. Именно парк, а вовсе не архитектура жилых домов привлекает внимание публики. Внутренняя пешеходная парковая зона, организованная как «многообразие в единстве», в 2010 году вывела проект «Американ» в наиболее популярные девелоперские проекты начала XXI века в США. В честь застройщика даже назвали улицу – «Курто» (поиск здесь не причина). Проект охватом 28 га в районе Микоянской поймы, в 2010 году инициированный компанией «Миракс», отчасти основывался на опыте «Американ». В приоритете была именно пешеходная парково-ландшафтная составляющая как основа планировки. Инициированный заказчиком подъем жилья и парковой зоны на общий сползоб дополнительно обострил приоритет ландшафта над транспортом. Сформулируем общие тенденции, характерные для кварталов доступного среднеч-

тажного жилья:
- организация жилых кластеров вокруг собственных центров или вблизи малых городов – центровая по отношению к мегаполису тенденция;
- парк, предстанный в разрезе: бульвар-пруд-фонтан-площадь и т.д. – как приоритет в рамках генпланирования;
- квартал 400х400 м как базовая единица планировочной сетки жилого образования;
- отход от практики свободной планировки;
- создание собственного инфраструктурного центра;
- внимание к различным видам детского отдыха и творчества;
- вывод транспорта за пределы внутриквартальных территорий и объединение внутриквартальных дворов в сеть пешеходных бульваров;
- разукрупнение торговых и обслуживающих центров, создание многочисленных местных торговых, офисных и бытовых предприятий;
- устройство парковок вне жилых территорий. В США и Китае осуществляется активная реализация кварталов среднечетаной застройки,

в РФ – только проектирование. Российский застройщик не желает брать на себя социальные функции, тогда как в Европе на 400-450 жилых единиц предусматривается школа, детский сад и пр. Плотность жилого фонда в Европе – 25 жилых единиц на гектар – средняя для поселков малой этажности, состоящих из таунхаусов и двухквартирных блоковых домов с участком 0,03-0,05 га, в России – в среднем 60 для квартальной застройки, и 10 – для поселковой малоэтажной.

Курорты: из мирового опыта

Курортно-рекреационное строительство является наиболее перспективным направлением освоения территории вблизи мегаполисов. Гостицы и конгресс-центры, рекреационные, тематические, детские, развлекательные, кинематографические, географические, водные, развлекательно-спортивные парки, SPA-курорты, гольф-клубы, активное развитие которых в 1990-е годы получило название «Эффект Тайгермана», набирают популярность. Так же как и парки эстрадно-спортивного вида спорта и курорты виноградарства, которые теперь есть не только в Кали-



Совмещение частного и арендного жилья, отеля и гольф-клуба на территории 180 га, США.
Combination of private and rented housing, a hotel and a golf-club on 180 hectares, USA.



Китай – парк как центр притяжения.
Ландшафт и архитектура малых форм для жителей доминируют по значимости над архитектурой объектов.
China – a park as a center of attraction.
Landscape and hard landscaping dominate over architectural objects.

форнии, но и в России (вблизи Анапы). Вокруг таких парков образуются туристические, гостиничная, жилая застройка. Так, в городе на юге Нидерландов возник парк на 160 га, где собственно природоохранный парк занимал 60 га, гольф-поле – 70 га, под соседнее жилье отведено 40 га. Что сдерживает развитие курортно-паркового направления – так это необходимость покупки-аренды значительной территории и транспортно-инженерные проблемы первых этапов освоения. К этой общей для всех застройщиков головной боли добавляются проблемы взаимопонимания с проживающими по соседству людьми, охраны среды, сервитуты и обременения по большому территории. Рекомендации Urban Land Institute для аналогичных курортных комплексов выглядят следующим образом:
- использование особенностей ландшафта;
- использование гармоничной цветовой гаммы;
- использование традиционного стиля региона;
- игнорирование модных тенденций в строительстве;

- использование традиционно сложившихся маршрутов, дорог, путей подъезда и доступа;
- использование культурных особенностей региона, местных диалектов, национальной одежды и кухни;
- охрана ареалов обитания местных жителей, флоры и фауны;
- сохранение характера ландшафта. При освоении территории гольф-курорта «The Reserve» в Индиан-Уэльсе, Калифорния, из бюджета в 135 млн \$ на охрану торгосторгов выделено 6 млн \$, сохранение естественной среды – 20 млн \$. Частные дома в целях сохранения среды обитания животных застраивались без огорода. Проектирование велось 10 лет. Вступительные взносы в гольф-клуб дополнительно пошли в Фонд защиты дикой природы. Выжил торгостор в Палм-Бич или нет – неизвестно, но судья заповедных животных в Сочи очевидна. Проект гольф-резорта, расположенного на территории 295 га, состоит из поля для гольфа – 103 га, улично-дорожной сети, клубных структур, парковок – 21 га, жилого фонда – 59 га, остальное – незастроенная территория. Стоимость земли составила 16,3 млн, строи-

тельства гольф-поля – 16,0 млн, инфраструктура и клубный дом – 55,0 млн, архитектура, планирование, инженерия – 8,0 млн, управление и налоги – 5,0 млн. Был создан специальный комитет из жителей города, властей и девелоперов, который обозначил стандарты архитектуры и ландшафтного обустройства. Например, было запрещено использование стиля эпохи Тюдоров и египетской тематики. Утверждена цветовая палитра из 45 тонов, 22 вида камня, 20 видов искусственного камня, 11 видов черепицы¹. Для ландшафтного дизайна (в рамках природоохранного мероприятия) разбитый высадил более 700 деревьев и свыше 1000 кустарников. Был создан свой список из 26 видов деревьев, 100 видов кустарников, 20 типов декоративного растительного покрова, 3 видов виноградных лоз и множества растений, характерных именно для этого участка пустыни. Также был введен запрет на высадку 19 видов растений. Аналогичный гольф-клуб «Doonbeg Golf Club» в Ирландии, занявший участок 157 га, имеет

¹UCL Development Fund book notes, Издание 2-е – «Девелопмент курортной недвижимости».



Пример многоэтажной курортной застройки.
Ялта. Крым.
Архитектурный дизайн.
An example of high-rise resort development.
Yalta, Crimea. By Arkhstroydesign.



Пример малоэтажной курортной застройки.
Калифорния.
An example of low-rise resort development.
California.

следующий состав: гольф-поле – 55 га, коттеджная застройка – 8 га, заповедник – 21 га. Общий бюджет – 192 млн евро, где проектирование – 9,0 млн, мебель – 9,0 млн, гольф-поле – 7,5 млн, гостиница и коттеджи – 110 млн. В архитектуре была отражена местная тематика. Кроме того, дизайнеры на протяжении трех лет потратили 2 млн евро на приобретение мебели и предметов искусства XVIII и XIX в. Резорт-отель «Montage Laguna Beach», спроектированный моим знакомым, архитектором Кларком Мислерендом, представляет собой более компактный комплекс, занимающий территорию 12 га – бывшую стену трейперов, превращенную в пляжный курорт с отелем на 262 номера, СПА-центром площадью 1900 м², 14 таунхаусами и 14 коттеджами. Из этой территории половина участка – 5,7 га – представляет собой незастроенный парк, спускающийся к Тихому океану. Вся растительность парка – а она весьма разнообразна – составлена исключительно из растений данного региона. Реализованный в сверхэллитном городе Laguna Beach, проект прошел путь в пять лет согласований, 42 общественных слушания, два референдума и два цикла согласования в комиссии по прибрежным землям. Главной особенностью проекта стала тщательная работа ландшафтных архитекторов, сумевших вписать здание, выполненное в популярном для Лагуна Бич стиле Arts and Crafts – грубой бумажки, обшивки стен доской, половая черепица (таких построек много у Р.Стерна), в наклонный рельеф участка. Замечательно спроектирована лестница и пандусы, идущие от парка к пляжу.

Проект развития курортной зоны АФ «Кавказ» в Анапе площадью 1700 га был согласован и включен в план развития города за шесть месяцев – правда, на этом все застопорилось. Гостиница и виллы образуют единый комплекс. Площадь виллы – 280 м², участок – 1200–1400 м². Средняя стоимость 1 м² – 118008 руб., цена участка – 4–6 млн \$. Как кажется, это одно из лучших мест в мире рядом с одним из лучших SPA-курортов. (Заметим, что в поселке «Усово» комод площадью 1200 м² на участках 0,2 га – «нос к носу» – стоит 8 млн \$).

Проект развития курортно-туристической зоны «Золотое кольцо» вблизи Переславля-Залесского – это еще одна попытка использования западного опыта в отечественном курортном строительстве. Отличие проекта от многочисленных предшественников состоит в том, что строительство все-таки началось, и есть все основания предполагать завершение первой очереди гостиницы к сентябрю 2011 г.

Проект предусматривает двустадийное развитие территории общей площадью примерно 200 га с возможностью освоения прилегающих земель. Первая стадия охватывает участок 30 га и включает строительство двух гостиниц общим номерным фондом 350 номеров, 30 арендных домиков, объектов спортивной, транспортной, инженерной инфраструктуры и организацию рекреационного парка.

Вторая стадия выбирает в себя едва ли не все популярные тенденции в современном курортном строительстве: SPA-центры, тематические парки, мотели, разнообразные типы гост-

тиничных услуг, детский отдых, семейный отдых, учитывает рост популярности шопинга и ресторанный отдых в практике курортов. Все это вокруг комплекса гостиничных зданий с конгресс-центром. Основной планировочной идеей стало взаимопроинформирование архитектуры и ландшафта.

Проектирование опиралось на базовые рекомендации, среди которых – выявление природных и исторических особенностей участка. Уникальность комплекса «Золотое кольцо» состояла в расположении курорта на знаменитом туристическом маршруте, в окружении полей и лесов, в близости к Плещееву озеру и к выдающимся историко-архитектурным центрам.

Авторы сделали упор на архитектурное своеобразие гостиничного комплекса, придав курорту индивидуальный облик. Здания раскрыты к парку. Тщательно срежиссированы панорамные виды. Использованы характерные для данного региона строительные материалы: кирпич, дерево, медь.

Эволюция загородного жилья, отталкивающаяся на повышении требований общества к качеству жизни и бытовому комфорту, приводит к необходимости создания новых качественных стандартов в архитектуре. И эти новые стандарты могут быть найдены в единстве собственно архитектуры и ландшафта. В выигрыше оказываются не только счастливые обитатели новоиспеченных градообразований, но и само «материнское тело» мегаполиса, наконец-то переходящего в должный режим разгрузки.

Петр Завадовский
в роли апологета
«арьергардного авангарда»

О СРО,
Просвещенном Чиновничестве
и РРРР

Три архитектурных сюжета
из Люблина.
Комментарий Дмитрия Фесенко

«Средовая криминология»: архитектурный вклад.
Константин Кияненко
о концепции «защитающего пространства» Оскара Ньюмана



архитектура