



2. Людское многообразие городского центра: Невский проспект. Фотография начала XX века.

2. Human diversity of the city center. Nevsky prospect. A photo taken in the early 20th century.

Нина Крайняя

## О городском квартале, его прошлом и будущем

### Стратегический выбор

Начиная с середины уходящего десятилетия, когда во множестве стали появляться проекты новых градостроительных образований, т.н. городов «с нуля», на российском проектно-небосклоне возникло новое изображение будущей городской ткани – плотной сетки кварталов с периметральной застройкой. Изображение носило схематический характер и «выживало» только на стадии концептуальных разработок. Правда, только что была предъявлена «первая ласточка» реализации заявленного подхода – жилой район среднеэтажной квартальной застройки «Славянка» в пригороде Петербурга. Года два-три тому назад квартальная модель заявила о себе и в интересных решениях, выполненных видными отечественными архитекторами для внутригородских площадок (1). Наконец, в недавно разработанном компанией КСАР мастер-плане г.Перми, который позиционируется как образец обновленного подхода в градостроительстве, авторы уверенно рисуют морфологическую картину и сложившихся, и новых районов города: сетка небольших по площади кварталов, плотно застроенных по периметру домами средней этажности (2). Таким образом, возможное направление перспективного формообразования массовой застройки, привнесенное в мегапроекты для России их западными авторами и подвеченное в отечественном поисковом проектировании, налицо.

Есть еще и совсем другая практика быстро развивающихся и богатеющих азиатских и восточных стран. Речь идет о проектировании и строительстве мегаструктур, превращающих невнятный микрорайон в крупномасштабное, многофункциональное, высокооснащенное и сложно структурированное образование «дом как город».

По какому пути пойдет отечественное городское строительство зависит от множества политических и экономических обстоятельств. Не определяя этого пути, архитектура генерирует в своей области образцы и взгляды, влияя на выбор общества.

Что же ближе сегодня отечественному профессиональному цеху, осознающему бесперспективность действующей модели многоэтажного жилья? Победит ли реакция отторжения этой модели и нетерпеливое желание обратиться к традиции, чему уже есть немало подтверждений в поисковом и концептуальном проектировании? Или привычная

приверженность возможностям крупных форм и высоким строительным технологиям, на применении которых многие архитекторы уже набили руку в секторе элитного жилья и готовы применить их в массовой застройке, особенно если нормой станет ее упомянутое выше функциональное, техническое и архитектурное обогащение? Или необходим поиск чего-то другого?

Вариант возвращения квартальной застройки городу предполагает высокую степень гибкости этой формы, способной сохранять традиционную морфологию при радикальных технических и социальных изменениях в мире и, особенно, в России, стране, получившей в XX в. беспрецедентную по масштабам распространения и времени действия прививку модернизма. Собственно так это, или не так и есть главный вопрос будущего пространственной среды отечественных городов и типологии их застройки. В этой связи хотелось бы в самой краткой форме обратиться к эволюции квартала в его отечественной истории, начиная с рубежа XIX-XX вв., когда квартал получил наиболее сложное пространственное и социальное содержание, и до наших дней.

### Из истории квартала

Термины «квартал» и «квартальная застройка» стали широко употребляться в современном градостроительном лексиконе не только в связи с активизацией работ в исторической среде, но и тогда, когда потребовалось отличать свободные пространственные построения больших по площади и сложных по конфигурации микрорайонов от традиционного, устойчивого порядка городской планировки и застройки. Образ квартальной застройки чаще всего связывают с зонами интенсивного освоения. Упомянутый порядок складывается в них из соответствия размеров кварталов ценности территории, на которой они расположены, из преобладания во фронте улиц ограничивающих поверхностей зданий над разрывами между ними. Это и высота зданий, не превосходящая намного ширину улиц, которая такова, что не убивает желания перейти на другую сторону. Наконец, это внутренний двор, отгороженный от улицы и живущий своей собственной жизнью.

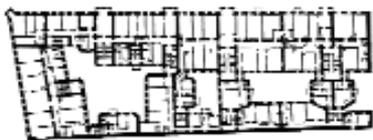
Исторический квартал в его наиболее интенсивной форме, которая сложилась в крупных городах во второй половине XIX в., не был объектом, в пределах которого содер-

жались бы территории для решения общих для его населения задач. В этом смысле он не был социально-функциональной единицей города. Назначение квартала состояло в бесконфликтном разграничении территорий и создании возможностей независимого развития застройки на двух уровнях. На уровне города они касались разграничения общественных и частных земель, на уровне квартала – частных владельческих участков и их застройки. Домовладения квартала застраивались независимо друг от друга, не опираясь на общее проектное решение, не требуя дополнительных согласований между соседями относительно места и времени строительства, а лишь следуя традиционным приемам, строительным нормам и праву. Сами же нормы и право в значительной мере основывались на длительно складывавшейся традиции взаимоприспособления домовладений и лишь регулировали его параметры и условия застройки.

В период бурного промышленного развития России во второй половине XIX – начале XX в. главной целью строительной деятельности на владельческих участках в крупных городах было, как известно, массовое строительство доходных домов. Не только общий двор для всех жителей квартала, но и внутренний двор отдельного домовладения, так ценный сейчас элемент застройки квартального типа, не был в ту пору столь значимым качественным показателем жилой среды. Он был, скорее, производным от такой расстановки корпусов и флигелей на владельческом участке, которая давала бы хозяину наибольший выход жилья, а также возможность освещения квартир и подъезда к жилым строениям. При этом качество жилья в корпусах и стоимость их найма существенно уменьшались по мере удаления здания вглубь домовладения.

Наиболее плотно застроенные владельческие участки С.-Петербурга и Москвы состояли из нескольких последовательно расположенных дворов и содержали по 4-5 и более категорий жилья, резко различающегося по комфортности и стоимости: от барских апартаментов в лицевых корпусах до коленно-каморочных квартир в задних дворах и на верхних этажах (Рис.1).

Пространственному устройству застройки отвечала гибкая, порой виртуозная внутренняя планировка зданий, в которой, например, лестница служила важнейшим социально-пространственным регулятором.



1. Резкие различия в качестве квартир в лицевых и внутренних корпусах доходного домовладения.

1. A dramatic difference in quality of front-facing and back-facing apartments of an apartment house.



3. Доходный дом архитектора Ф.Лидваля, фиксирующий перекресток улиц с рядовой застройкой. Санкт-Петербург.

3. An apartment house by architect F. Lidval fixes a streets crossing with a row development. St. Petersburg.

Она распределяла жителей квартир разного качества, соответственно, разного социально-имущественного статуса во внешнем пространстве домовладения. Богатые квартиры лицевых корпусов имели выход как на улицу, так и во двор. Квартиры среднего достоинства, расположенные в домах за лицевыми корпусами, выходили во двор, или, если они стыковались с лицевыми строениями, еще и на улицу. Последнее обстоятельство очень ценилось. Дешевые квартиры дальних дворов обслуживались только крутыми «черными лестницами», выводившими во двор.

Таким образом, система дворов служила средством разделения социальных групп внутри домовладения и квартала, сохраняя, однако, и возможность их контактов. Сумма же этих сегрегированных дворов становилась мощным источником социального многообразия общественных пространств города, инструментом интеграции разных слоев населения в городской среде (Рис.2).

Интересно, что в итоге такого саморегулирования проявились пространственные структуры с устойчивыми свойствами, знание о которых может учитываться или даже использоваться в современном формообразовании и градерегулировании. Так, кварталам с решетчатой формой застройки, помещенным в неоднородное городское окружение, объективно присуща высшая степень качественной неоднородности входящего в него жилища (3).

Самоорганизация коснулась и сферы художественной выразительности застройки (4). Необходимость выделить фасад своего доходного дома в общем ряду и тем самым привлечь нанимателя заставляла собственника и архитектора, подчиняясь характеру и ограничениям места, искать запоминающееся решение. Если для фасада в середине ряда домов это были особая пластика, цвет, материалы, то угловые здания использовали дополнительные возможности в виде купола, башенки, шпиля, эркера или кругового балкона. Выделиться во фронте улицы, устроив на крыше рядового дома купол или шпиль, как это часто делается сейчас, было невозможно и значило бы сбить с толку горожанина. Ведь это были всем понятные знаки перекрестков или замыкания уличных осей (Рис.3).

Первым нарушителем порядка квартальной застройки стал укрупнившийся к началу XX в. капитал. Объединение скупленных владельцев участков – вплоть до целого квартала – позволяло состоятельным инвесторам увеличить долю домов с дорогими квартирами и располагать их по отношению к улице бо-

лее свободно: дома с озелененными курдюнерами, дома вдоль внутриквартальных аллей и проездов. Застройка крупного владельческого участка стала приобретать черты целостного архитектурного ансамбля, проектируемого и возводимого одновременно (5) (Рис.4). Этот же принцип освобождения от диктата улицы ради создания более здоровых условий жизни в домах и на территории нашел применение на противоположном социальном полюсе – при создании ансамблей рабочих городков вблизи крупных промышленных предприятий (Рис.5). Новации градостроительного формообразования, порожденные новыми экономическими возможностями землепользования и строительства, стали предтечей и нового пространственного порядка городской застройки. Этот порядок, приход которого резко ускорился исканиями революционных форм в архитектуре, выразился в его авангардистской парадигме, сохранявшей квартал, но окончательно разорвавшей сплошной периметр дискретной, чаще всего, строчной застройкой.

Частичное восстановление традиционной морфологии квартала, но с иным функциональным содержанием происходит в годы индустриализации, послевоенного восстановления, сталинской реконструкции городов. Восстановление коснулось оболочки квартала, его периметра. Вновь была подчеркнута роль угловых зданий, специального оформления разрывов между домами по лицевой линии застройки. Из прежних функций осталась одна – разделение уличных и внутриквартальных пространств, теперь одинаково обобщественных. Новыми функциями стали оздоровление жилища: как квартир, так и внутриквартального пространства, а также стимулирование контактов жителей в общем для них свободном от строений и благоустроенном дворе. Жилищный фонд качественно унифицируется. Квартал укрупняется, насыщаясь локальными объектами обслуживания и становясь прообразом функциональной и социально-планировочной единицы города – микрорайона (Рис.6).

Контактам жителей в раннесоветской модели квартала способствовала относительная социально-имущественная однородность семей, заселявших новые дома, чаще всего, покомнатно. Вот тогда-то и появились дворы в том виде, в каком они были позже опозитивированы в литературе и кинематографе: «Дворах нашего детства» Алексея Габриловича, «Покровских воротах» Михаила Козакова и др. Художественные достоинства этих произведений оказались столь высоки-

ми, что до сих пор вызывают ностальгию и поддерживают миф «двора». То было короткое время относительного баланса между организованностью городского пространства, благоустроенностью жилья и достаточностью жилых территорий, общностью их населения, но в условиях социального уравнивания и, подчеркнем, при очень стесненных условиях проживания в коммунальных квартирах.

Внеся свой вклад в существенное улучшение жилищных условий людей, градостроительный модернизм с его микрорайонами, свободной планировкой, дешевыми и быстро возводимыми типовыми зданиями минимальной пространственной маневренности ликвидировал квартал. Горожане потеряли городской порядок, но приобрели, впервые в советской истории, свой «дом» – мало-метражную квартиру для семьи. Все остальное было вновь и даже нравилось: «Подумать только – иду в магазин через лес!» Но к концу 1970-х, в 1980-е гг. количество стало перерастать в качество. В гигантских массивах бесструктурных микрорайонов самопроизвольно начали выделяться архитектурные и функциональные каркасы основных магистралей, а огромные по площади микрорайоны столь же произвольно, с помощью придомовых проездов, превратившихся во внутренние улицы, стали подразделяться на более мелкие территориальные образования. Процесс самоорганизации завершился тем, что к концу 1990-х гг. в московском нормативном документе по городской планировке и застройке квартал был восстановлен в правах. В пользу возвращения квартала говорили и новые условия землепользования. Частному жилищному в домах разных типов – односемейных или многоквартирных – предстояло обрести земельную составляющую – участок, который легче выделить при регулярной организации территории.

Но – и это заслуживает особого внимания – традиционная планировочная форма была возвращена в момент, когда принципиально изменились пространственные (высотные) параметры массовой застройки. В отличие от Европы, где постмодернистское восстановление квартала было связано с восстановлением традиционных параметров всех трех его измерений, а также с проектированием зданий в рамках градостроительной ситуации. В постперестроечной России такому развитию событий помешали два обстоятельства. Во-первых, стремительно оформившийся монополизм строительного комплекса, который решал свои экономические интересы простейшим пу-

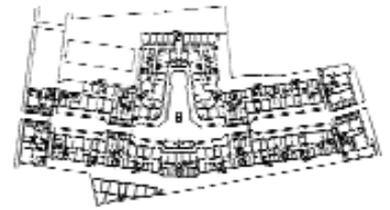
тем – наращиванием этажности зданий без изменения их внутренней горизонтальной и вертикальной структуры. Во-вторых, отсутствие подготовленного (в т.ч. и профессиональных цехом) социального заказа на жилище, адекватное радикально изменившимся социально-экономическим условиям хозяйствования.

В результате мы получили отечественную редакцию градостроительного постмодернизма – странное новообразование, периметр которого оформлен высокэтажными (в Москве 17-22-этажными) многосекционными зданиями с абсолютно одинаковой поэтажной структурой, с чрезмерными по площади «дворами», которые приходится занимать зданиями с общественными функциями. Эти здания, в свою очередь, разбивают единое пространство гигантского «двора!» на отдельные придомовые территории, оборудованные рекреационными площадками. На этих площадках малолудно, несмотря на очень высокую плотность населения и повышающийся уровень благоустройства. Большая часть жилой территории выполняет функцию автостоянки. Контакты жителей минимальны, жилище анонимно (Рис.7).

В итоге, современный квартал многоэтажных типовых зданий превратился в формальное построение, утратив в своем социальном содержании и объединительные, и разграничительные функции, способные удерживать в психологически комфортных размерах и пропорциях общественные и жилые пространства.

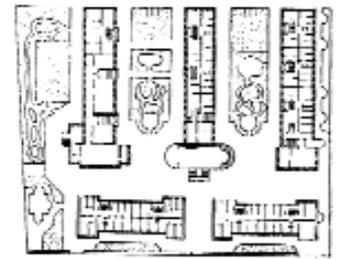
#### Что в будущем?

Кто и что мешает вернуться сегодня к принципам квартальной застройки в массовом жилищном строительстве? Невозможность снижения плотности и этажности зданий из-за перекосов в расселении в сторону крупных городов, где потребность в массовом жилье особенно велика, неумеренные аппетиты инвесторов и бюрократии, косность властей и бедность муниципалитетов? Да. Но, думается, что есть и еще одна причина, кроющаяся в позиции (осознанной, или интуитивной) того круга профессионалов, которые тонко улавливают веяния времени и формируют новые векторы городского формообразования. Представляется, что они не могут пройти мимо долгого и глубоко затронувшего всех отечественного опыта градостроительного модернизма 1960-1970-х гг. Этот опыт предостерегает от очередных тотальных схем, хоть и основанных на сей раз на апробированных исторических образцах. Он же заставляет



4. Знаменитый внутриквартальный ансамбль доходного дома на Фонтанке в Санкт-Петербурге. Архит. Ф.Лидваль. 1912 г.

4. A famous inner-block ensemble of an apartment house on Fontanka, St. Petersburg. Architect F. Lidval. 1912.



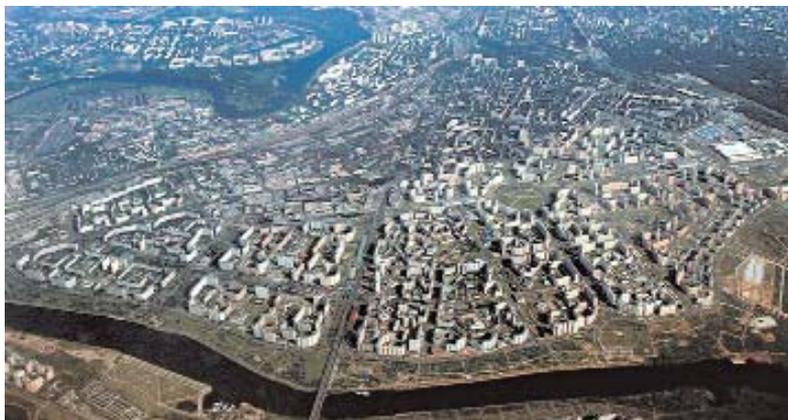
5. Ансамбль свободно стоящих домов для рабочих в «Гаванском городке» в Санкт-Петербурге. 1903 г.

5. An ensemble of detached houses for workers in "Harbor town", St. Petersburg. 1903.



6. Четкая артикуляция жилых и общественных пространств в застройке однородными укрупненными кварталами. г.Магнитогорск. Конкурсный проект. 1950-е гг.

6. Sharp accentuation of residential and public space in homogeneous large-sized blocks in Magnitogorsk. A competition entry. 1950s.



7. Пространство жилого массива как система сверхкрупных дворов.

Район Марьино в Москве. 1994–2004 гг.

7. Housing estate as a system of very-large scale courtyards.

Maryino district in Moscow. 1994–2004.

предположить, что поколения горожан – жителей советских микрорайонов – успели освоить и закрепить в системе своих ценностей новые пространственные образы «свободы» в несвободном городе: обилие зелени, причудливые пути передвижения в ней, многообразие ракурсов обзора. Тем более, как показывает практика Москвы, такие пространства могут быть качественно благоустроены и поддерживаться в достойном состоянии. Этот посыл вовсе не означает отказа от необходимости внятно артикулировать городскую среду и соблюдать устойчивые законы строения городского организма, но говорит о неизбежной динамичности средств.

Думается, что этическое начало в творчестве современного архитектора, преодолевающего недостатки микрорайонной модели, не позволяет ему пренебречь ценностями предыдущих поколений, и новое будет складываться не путем их очередного полного отрицания, но путем глубокой творческой переработки.

Вместе с тем, говорить о существенном влиянии недавнего опыта населения на сегодняшние предпочтения архитекторов приходится в предположительном тоне, поскольку каналы и содержание связей между социумом и профессией мало изучены и являются сегодня актуальнейшей проблемой социологии архитектуры (6).

О том новом, что может повлиять на будущие формы городской застройки, говорят и стереотипы и тенденции укрепляющего свои позиции градостроительного постмодерна. Нас ожидает уже начавшееся в мире развитие сетевых структур – как социально-куль-

турных, функциональных, так и пространственных. Оно проявляется в локализации в разных фокусах городского пространства и за его пределами все расширяющегося многообразия интересов той или иной группы населения. Тем самым каждая группа (социальная, культурная, социально-профессиональная, этническая) получает свое пространство, но не в виде ареала, а в виде сети притягательных для нее мест, и сети эти накладываются друг на друга, приводя к полифункциональности и полиморфности пространства (7).

Применительно к кварталу это может означать его очередную трансформацию. Предпосылки перемен можно усмотреть и в новых жилых районах крупнейших городов России, население которых относительно молодо и наиболее динамично. Новые веяния пока не сказались на его пространственных предпочтениях, но начинают выражаться в поведении жителей, что неизбежно приближает и смену пространственной парадигмы массовой застройки. Например, малолюдность придомовых территорий в новейших микрорайонах можно объяснить не только подавляющими размерами зданий, физической и визуальной оторванностью квартир от уровня земли. Вероятно, становясь все более подвижными в плане интересов, пусть и стереотипных, жители дифференцируются по приверженности этим интересам: молодежные движения разного толка, объединения пенсионеров, регулярные занятия молодого и детского населения во всевозможных специализированных образовательных и спортивно-оздоровительных учреждениях, отдых в темати-

ческих парках, регулярные и продолжительные семейные походы в супермаркет и т.п. Реализуются эти интересы далеко не во дворах, а в общественных пространствах, а если и во дворах, то не в «своих». Время, когда дети гоняли в своем дворе мяч и били стекла, взрослое мужское население тут же стучало костяшками домино или играло в шахматы, а хозяйки приглядывали за ними из окна, прошло.

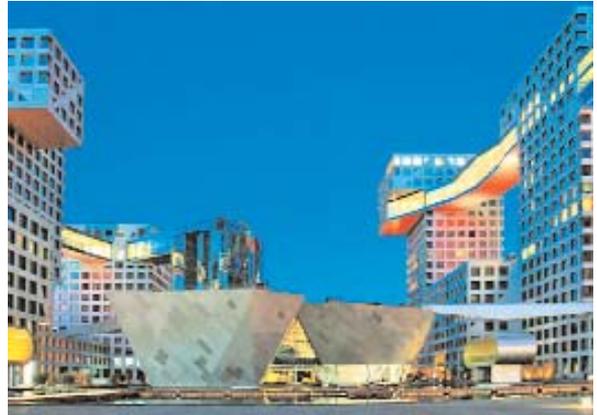
Можно заключить, что и живая память модернизма, и массовый выход населения в высоко оснащенную среду общественных пространств снова меняют представления о функции и морфологию квартала. Внутриквартальное пространство становится скорее дополнением к системе общественных пространств разных уровней, чем основным местом рекреации, социализации молодого поколения, формирования соседских общин. За внутриквартальным пространством скорее видятся функции экологического и эстетического резервуара жилой среды, максимально приближенной к жилой ячейке. В этом случае, не нарушая пространственных границ квартала, застройка будет стремиться больше к смешанным, более открытым формам, нежели к однообразно сочлененным.

Наконец, вечная проблема соотношения формы и содержания. Утрата квартала в эпоху градостроительного модернизма была подготовлена единством новых социально-пространственных воззрений и технологий производства массового жилья. И сегодня мы являемся свидетелями противоречивого момента развития системы застройки. С одной стороны, строительные тех-



8. Синтез традиционных и новых форм в проекте комплекса «Садовые кварталы». Исторически сложившийся район Хамовники в Москве.

Проектировщик – «Скуратов Architects». 2008 г.  
8. A synthesis of traditional and new forms in complex "Sadovye kvartaly". Historically-developed district Khamovniki, Moscow. Designer – "Skuratov Architects".



9. Реализованная концепция «пористого пространства» в высотном комплексе Linked Hybrid в Пекине. Архит. С.Холл. 2009 г.  
9. Implemented concept of "free space" in high-rise complex Linked Hybrid, Beijing. Architect S. Hall. 2009.

нологии совершенствуются и требования к ним возрастают, нужда в доступном жилье в России остается очень высокой. В этих условиях в городском строительстве вряд ли стоит ожидать резкого размельчения строительного заказа и подрыда. А, значит, сохранятся большие объемы единовременного строительства на значительных территориях, что заставляет вести проектирование крупными целостными композициями. И в это время европейская постмодернистская парадигма предлагает градостроительные формы (квартальная застройка), рожденные мелкоштучным и разновременным строительством. Допустимо ли в крупных масштабах такое градостроительное стилизаторство? Представляется, что нет. И, вместе с тем, сегодня становится ясным, что мы не можем оторгнуть квартальную модель. Ведь в ней в наиболее ясной и потому наиболее эффективной форме проявлены устойчивые, структурные первоосновы города, например, такие, как упоминавшиеся выше зависимость плотности коммуникационной сети (величины кварталов) от плотности застройки, а также степени качественного многообразия внутренних помещений (в т.ч. жилых) – от типа геометрической формы застройки. Поэтому, вероятно, нас ожидает синтез полярных концепций формообразования, в котором традиционная планировочная форма квартала будет непротворечно соединяться с современными формами жилого или многофункционального комплекса. Очень символично и красноречиво в этой связи само название всеми признанного и

высоко оцененного проекта жилого комплекса «Садовые кварталы» в Москве. Это действительно целостный архитектурный ансамбль, посаженный на модульную сетку исторически сложившихся кварталов и сохраняющий ее внутри себя. «Кварталы» виртуозно вписаны в историческую ткань Хамовников без использования лобовых приемов подобия, или контраста с невысокой квартальной застройкой окружения, и к тому же подтверждают (в центре Москвы!) приверженность автора идее города-сада (Рис.8). Черты синтеза блестяще демонстрирует и пример другого комплекса – Linked Hybrid в Пекине, построенный американским архитектором С.Холлом и признанный лучшей многоэтажной постройкой мира 2009 г. Расположение на окраине Пекина не ограничило архитектора в этажности башен от 8-ми до 18 этажей, связанных по первому и верхним этажам переходами, что превратило банальную схему башенного комплекса в вертикальную, пронцаемую внизу и вверху выразительнейшую решетку. Площадка комплекса по величине и абрису точно вписана в модульную сетку существующих кварталов, а сами постройки – в силуэт окружения. Архитектор назвал созданное им пространство пористым, подчеркивая пронцаемость крупного комплекса как пронцаема городская ткань с частой уличной сетью. При этом интимная жизнь жилой зоны с ее квартирами и помещениями услуг надежно изолирована внутри зданий (Рис.9). Конечно, и московский, и пекинский комплексы не относятся к категории массового жилья. Но надо помнить, что города России

один раз уже прошли через опыт «экономного» типового строительства в его предельно обедненном варианте, и результаты этого опыта предостерегают от его повторения. Особенно, если учесть ожидаемое комфортное расселение за пределами городов, с которым внутригородским районам придется соперничать. Поэтому при любом архитектурно-градостроительном сценарии будущего массового строительства вряд ли целесообразна ориентация, в первую очередь, на дешевизну его проектирования и строительства. Лучше попытаться оптимизировать соотношение затрат на строительство и организационно-финансовую поддержку массового покупателя жилья.

1. Дмитриева И. От исторического контекста – к современной архитектуре // Архитектурный Вестник, 2008, №2 (101).
2. Пермь. Стратегия кварталов // Проект Россия, 2010, №56, с.96.
3. Васина О., Крайняя Н., Севастьянова Л. Элитное и массовое жилье в центре Москвы // Архитектура и строительство Москвы, 1999, №2, с.33.
4. Якубович Е. Интенсивность использования территории и художественная выразительность среды. – В сб. Средовой подход в архитектуре и градостроительстве. М., ВНИИТАГ, 1989, с. 42-147.
5. Градостроительство России середины XIX – начала XX века. Под общей редакцией Е.И.Кириченко. М.: Прогресс-Традиция, 2003, т.11, с. 122-143.
6. Раппапорт А. Способы понимания социальной обусловленности архитектуры – [http://papardes.blogspot.com/2009/blog-post\\_404.html](http://papardes.blogspot.com/2009/blog-post_404.html)
7. Каганский В. Постмодерн. Культурный ландшафт. Россия // Проект Россия, 2010, №55, с.197-200.