

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. Leger.



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 стихийного и локально вынужденных новостроек. История этих ошибок тнитается 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.Бокковым. 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, представляющего 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 – содержатся в формах, многозначительны по содержанию.

На «АркиМоскве» нам удалось побеседовать с одним из старожиллов архитектурного бюро «Остоженка» – главным архитектором проектов Михаилом Скороходом.

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

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

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

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

– Мы знаем, что в ряде городов реализуются приёмы интравитального уплотнения, когда за сохранением лицевой застройки квартала появляется фронт отдельной стоящих или пристроенных нововладения...



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

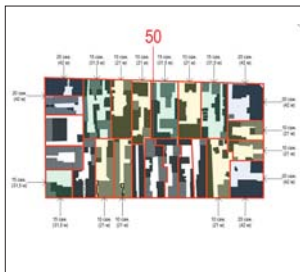


Схема типовых размеров домовладений.  
A scheme of housing estates typical sizes.

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

Архитектурное бюро «Остоженка», 2010 г.  
Archit. A.A.Сюкан, A.Л.Гнездилов, В.Э.Стадников, М.Е.Скородов.

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

Architectural bureau "Ostozhenka", 2010.  
Architects: A.A. Syukan, A.L. Gnezdirov, V.E. Stadnikov, M.E. Skorodov.

**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 объединить, но переселенческие правила сохраняются. Это сохранение не только уличного, но и внутридворового 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. Преимуществом этого надземные, частично заглублённые, закрытые автостоянки, исключаяе производство масштабных земляных работ и устройство въездных пандусов.

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

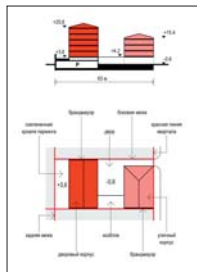
#### – Почему для разработки методики выбора Самары? У вас есть необходимые исходные данные по этому городу или присутствует заинтересованность местных властей во внутриквартальной реконструкции?

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

Самофинансирование поисковых проектов – оптимистичная примета кризисного и послекризисного периода, хотя во времена строительного бума архитектуры 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 архитектором 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



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 автостоянками.

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 внутренними строениями (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 Тери – 1,2, 2,2, 5,7 га с разными пропорциями сторон. Очевидно, единая типология может распространяться на определённый горо-

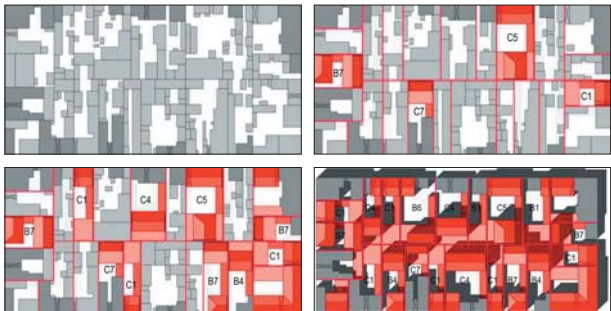
дской район с сеткой сходных кварталов и соответствующих им размеров домовладений. Архитекторы «Остоженки» проработали идею воссоздания границ домовладений и типологизации приёмов их реконструкции для квартала среднего размера (площадь самарского квартала составляет 3,26 га).

В основу методики авторы положили «брандмауэрное межквартанье», один из фундаментальных принципов землепользования и правил застройки. При реконструкции исторической городской среды предлагается вернуться к историческим парцелляциям кварталов, к историческим правилам застройки и соседских взаимоотношений; к малозатратному масштабу застройки; к 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 клетку города.

Итоговый сортамент квартала-представителя включает 18 вариантов развития 24-х существующих домовладений. Они выложены на базе 4 основных типов домовладений: А – риджовое площадью 0,198 га со сплошным фронтом уличной застройки и проездной аркой; В – риджовое площадью 0,198 га с одним брандмауэром и боковым проездом;

#### Технико-экономические показатели образцового квартала

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



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

С – рядовая площадью 0,264 га с боковым проездом и проездом;  
Т – угловое площадью 0,264 га со сплошным фронтом уличной застройки и проездной аркой.

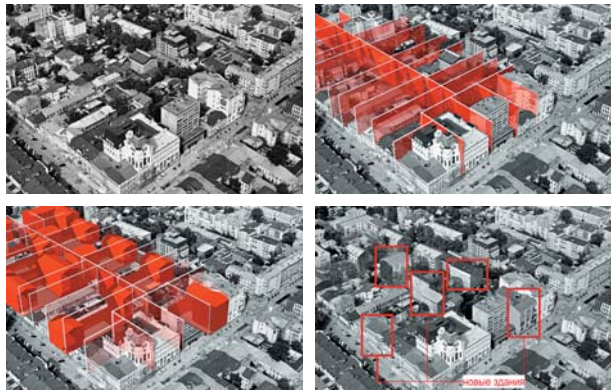
Плотность застройки домовладений составляет от 18 до 22 м<sup>2</sup>/га, размеры двора – около 30% площади домовладения. Основные объемы реконструируемого домовладения – уличный корпус, хозблок и дворовый корпус с полуподземным паркингом.

Наглядным образом встраивания типовых домовладений в историческую среду и стал конкретный квартал Самары, formalizovannый в деревянном макете на Московской биеннале 2010. В проектных схемах продемонстрирована пространственная динамика преобразования исторической квартальной застройки, позволяющая применить поэтапную реконструкцию, не требующую одновременных капиталовложений.

#### Что добивается «Остоженка»? И почему именно сейчас?

Думается, что затянувшийся кризис обострил не только социально-экономические проблемы архитектуры, обнажил бездушную меркантильность крупномасштабного и сверхлибидного 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 эскиза для вышеупомянутой статьи 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 within housing estates boundaries using the methods.

равьейх». 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 – укупались или, наоборот, делились. Сегодня же структура многих домовладений и кварталов уже нарушена диссонирующими постройками. В таких ситуациях потребуется дополнение универсальной типологической методики уникальными проектными решениями. Какие-то диссонирующие эффекты можно снять с помощью оригинальных художественных приемов и средств.

Что касается аналитической работы – в 1980-х «Остоженка» не была одинокой в изучении морфологии городских кварталов. Одновременно в том же ВНИИГАЕ 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 ГлаВПУ и Е.Сисюеву.