

# ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ СОВРЕМЕННОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ В УСЛОВИЯХ ОБЩЕГОРОДСКОГО ЦЕНТРА\*

**Камалова Клавдия Владимировна** — старший преподаватель, аспирант кафедры «Градостроительство» Института архитектуры и дизайна Сибирского федерального университета  
E-mail: klavdiia.architect@yandex.ru

Широкий спектр и разнообразие функций, большое количество рекреационных возможностей и высокий уровень транспортной мобильности делают размещение жилища в условиях городского центра потенциально благоприятным. В то время как высокая интенсивность использования прилегающего уличного пространства, стихийное распространение коммерческих объектов противоречит комфорту повседневной жизнедеятельности жителей. В результате принципы организации жилой среды центральных зон сводятся к поиску компромиссов между условиями взаимовыгодного сосуществования процессов частного и общегородского функционирования. В рамках данного исследования на основании установленных принципов объемно-пространственной организации выделено четыре генеральных масштаба объектов, отличающихся площадью участка и степенью организации жилой среды: точечная застройка, малый квартал с двором-колодцем, квартал укрупненный и комплекс, сформированный несколькими жилыми группами вокруг многофункционального общественного ядра.

**Ключевые слова:** городское жилище, жилая среда, квартал, джентрификация, конверсия промышленных территорий.

K.V. KAMALOVA

**Kamalova Klavdiia** — Senior Lecturer, Graduate Student of the Department of Urban Planning of Institute of Architecture and Design of the Siberian Federal University

## PRINCIPLES FOR ORGANIZATION OF CONTEMPORARY RESIDENTIAL AREAS INTO THE CITY CENTER

A wide range and variety of functions, a large number of recreational opportunities and a high level of transport mobility make housing placement in a city center potentially favorable. While the high intensity of the adjacent street space usage, the spontaneous spread of commercial facilities contradict the comfort of the daily life of residents. As a result, the principles of residential areas organization of the city center are reduced to finding compromises between the conditions of mutually beneficial coexistence and the processes of private and citywide functioning. In this study based on the established principles of spatial organization dedicated four scales of objects, characterized by the plot size and degree of living area organizations: point type building, block with well-shaped courtyard, enlarged block and a residential complex formed by several blocks around a multifunctional public core.

**Keywords:** urban housing, residential areas, city block, gentrification, conversion of industrial areas.

\* Исследование выполнено при финансовой поддержке Красноярского краевого фонда науки в рамках научного проекта «Тенденции развития планировочной структуры Красноярска».

<sup>1</sup> Кияненко К.В. Введение в проблематику современного рыночного жилища : учеб. пособие для архитектурных и строительных специальностей вузов. Вологда: ВоГТУ, 2002.

<sup>2</sup> Крайняя Н.П. Кризис жилой среды крупнейших городов и новые тенденции в ее развитии // *Academia. Архитектура и строительство*. 2009. № 2. С. 32–37, 73–76.

Пространство, в контексте которого располагается жилище, становится неотъемлемой частью сценария повседневной жизнедеятельности его обитателей. По этой причине при выборе места жительства, помимо города и района, оценке, как правило, подлежат потенциальные комфорт бытового обслуживания, возможности образования и отдыха детей, качество соседства<sup>1</sup>. Совокупность социальных условий, факторов комфорта и качества прилегающего к жилищу градостроительного окружения формируют уровень престижности и стоимость собственности. Несмотря на наличие широкого спектра и разнообразие функций, большого количества рекреационных возможностей и высокий уровень транспортной мобильности зона общегородского центра относится к одной из самых противоречивых с точки зрения организации комфортной и безопасной жилой среды.

В настоящее время главными проблемами функционирования центральных зон являются высокая интенсивность использования уличного пространства и неконтролируемое распространение коммерческих объектов на нижнем ярусе застройки. Это ведет к отчуждению придомовой территории в пользу обслуживания с нарушением режима эксплуатации жилой среды и снижением дворовой деятельности жителей либо провоцирует их к возведению барьеров в попытке сохранить право на свою территорию. Разрыву функциональных связей жилых процессов и разрушению целостности жилой среды также способствует неравномерная конверсия производственных и деловых кварталов центра. В результате принципы организации жилища центральных зон сводятся к поиску компромиссов между условиями взаимовыгодного сосуществования процессов частного и общегородского функционирования<sup>2</sup>. Первостепенной ценностью в этих условиях обладают существующие архитектура и городское пространство, которые влияют на состав и структуру интегрируемой жилой среды и проявляются в:

1) зависимости параметров от устоявшихся пространственных, планировочных и функциональных закономерностей исторического наследия, работа с которыми заключается в поиске гармоничного сочетания новой и существующей городской сред;

2) распространении функций повседневного культурно-бытового обслуживания (КБО) вновь возводимого объекта на инфраструктуру эпизодического и периодического уровней КБО, например, использование жителями близлежащих парка/набережной в качестве рекреационного и детского игрового пространств;

3) смешанном использовании нижнего яруса и тотальной застройке отведенного участка в целях оправдания высокой стоимости земельных ресурсов и благодаря выносу функций дворового пространства за пределы разрабатываемой территории (пункт 2);

4) включении интенсивной уличной активности в сценарий эксплуатации жилой среды с маршрути-

## ИЛЛЮСТРАЦИИ

1. Здание Markthal (Роттердам), архитектурное бюро MVRDV. 1 — общий вид. 2 — детское игровое пространство. 3 — входная группа жилой части. 4 — внутреннее пространство, рынок. Фото автора

## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>3</sup> Хегай И.В. Социальные проблемы территориального размещения жилья в крупном городе // Academia. Архитектура и строительство. 2012. № 3. С. 88–91.

<sup>4</sup> Frank van der Hoeven. Перестройка современного центра Роттердама [Электронный ресурс] // Проект Байкал. 2013. № 10 (36). URL: <https://www.projectbaikal.com/index.php/pb/article/view/133> [дата обращения: 15.02.2021].



зацией транзитных потоков, обозначением границ частной и общественной собственности и выделением зон «укрытия» жителей для соблюдения прав всех участников;

5) зависимости масштабов эксплуатации нижнего яруса застройки и комплектации функций жилой среды от площади разрабатываемого земельного участка.

В рамках данного исследования внимание направлено на изучение средовых характеристик новейших объектов жилищного строительства, расположенных в границах общегородского центра. На основании предварительной классификации градостроительных условий и анализа их влияния на объемно-пространственную организацию вновь возводимых объектов стало возможным выделить четыре генеральных масштаба объектов, отличающихся площадью интегрированного или реконструируемого объекта и степенью организации жилой среды.

*Масштаб № 1 — точечная интеграция*, которая характеризуется наименьшей площадью застройки и полным отсутствием прав жителей на придомовую территорию. Главным акцентом организации объектов данной группы, как правило, является уникальность, которая может проявляться как в архитектуре здания, так и в идейном содержании. Направленные на разрешение градостроительных, экономических и социальных проблем<sup>3</sup> прилегающего района объекты данного масштаба доминируют на фоне окружающего пространства. Переплетение с общегородскими функциональными процессами ведет к ограничению жилой среды пределами архитектурной оболочки. В условиях европейского опыта стратегического планирования подобные объекты зачастую выступают в качестве катализаторов джентрификации местности. Одним из таких примеров является здание Markthal (илл. 1), построенное в 2014 г. по проекту архитектурного бюро MVRDV в историческом районе Лауренсквартье (Laurenskwartier) на востоке центральной части города<sup>4</sup> Роттердам (Нидерланды).

Первоначальной идеей конкурса, проведенного для отбора лучших проектов на организацию данного участка, предусматривалось решение нескольких задач: устройство крытого рынка на месте торговой площади, строительство знакового общественного объекта с целью повышения уровня привлекательности территории и возведение дополнительного жилища нового качества для улучшения социального статуса района. В результате Markthal общей площадью 95 тыс. кв. м стал первым в мире многоквартирным жилым домом-аркой на 228 квартир (в т. ч. 24 пентхауса с террасами на крыше) и с 20 помещениями ресторанов на двух нижних этажах боковых блоков. Он накрыл собой наземную двухуровневую рыночную площадь на 96 лавок и подземные супермаркет, образовательный центр и четырехуровневую автомобильную

и велосипедную парковки<sup>5</sup>. Общегородская значимость объекта была дополнительно подчеркнута организацией выставочного зала с фрагментом исторического поселения, найденного на территории строительства и сохраненного для экспонирования на нижнем уровне.

В подтверждение значимости и высокого статуса построек данного масштаба зачастую привлекаются неординарные для жилой застройки архитектурные решения, передовые научные концепции, новейшие строительные и эколого-ориентированные технологии. Так, в здании Markthal помимо уникальной для жилища архитектуры и конструктивной системы была применена крупнейшая в Европе сеть тросов, поддерживающих витражи боковых фасадов. Для украшения внутреннего пространства арки в рамках специального конкурса художником Арно Коененом (Arno Coenen) был разработан самый большой натюрморт в мире, который к тому же был напечатан с применением технологий компании Pixar с целью достижения высокого качества изображения. Особой экологической миссией объекта стала забота о птицах и летучих мышах, для которых предусмотрены специальные гнезда и ниши на фасадах. Крытый рынок Markthal стал первым в Нидерландах ответом на запрет торговли продуктами на открытом воздухе; комфортабельные апартаменты способствовали притоку нового населения в восточную часть центра. Совместно с воскресным рынком, развивающимся на прилегающей площади Бинненрот (Binnenrotte), кубическими домами Пита Блома (Piet Blom) и благодаря расположению на крупном транспортно-пересадочном узле Роттердама район приобрел неповторимую привлекательность и стал одним из наиболее популярных туристических объектов.

Однако учитывая конфликт между принципами эксплуатации общегородской и жилой сред, наиболее распространенным вариантом группы точечного масштаба являются закрытые жилые комплексы. Застройка данной подкатегории формируется

## ИЛЛЮСТРАЦИИ

2. Здание *Copper House* (Москва), архитектурное бюро «Сергей Скуратов Architects». 1 — общий вид. 2 — придомовая территория. 3 — закрытая остекленная галерея. Фото автора

## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>5</sup> Markthal Rotterdam // Интернет-портал «ArchDaily» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.archdaily.com/553933/markthal-rotterdam-mvrdv> (дата обращения: 15.02.2021).

<sup>6</sup> Реконструкция микрорайона № 17 «Остоженка» [Электронный ресурс]. URL: <https://ostarch.ru/main/projects/rekonstrukcija-mikrorajona--17-ostozhenka> (дата обращения: 15.02.2021).

<sup>7</sup> Официальный сайт архитектурного бюро «Сергей Скуратов Architects» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.skuratov-arch.ru/?lang=ru> (дата обращения: 15.02.2021).

в соответствии с ранее описанными принципами группы: отсутствие дворовой территории, особенность архитектуры и т. д. Отличие заключается в монофункциональности и закрытом характере эксплуатации жилого здания. Вкладом рассматриваемых объектов в джентрификацию районов исторической застройки является повышение социального уровня посредством возведения жилья повышенной комфортности и качества. Примером отечественного опыта является комплексная реконструкция района Остоженка в Москве. Программой ревитализации предполагалось повышение интенсивности использования «ценной городской территории с целью восстановления традиционной для этого района жилой среды, а также коррекцию существующего функционального зонирования, диктуемую современной градостроительной ситуацией, в сочетании с бережным отношением к историко-культурной ценности реконструируемого района»<sup>6</sup>. Впоследствии территория площадью 48 га была поделена на отдельные строительные лоты, контуры которых повторили рисунок исторической парцелляции. Одним из объектов данного района, характерным для точечного масштаба, стал жилой комплекс Sorrer House (илл. 2) в Бутиковском переулке, построенный в 2004 г. по проекту архитектурного бюро «Сергей Скуратов Architects»<sup>7</sup>. Здание из трех блоков на участке площадью 0,42 га так же, как и в Роттердаме, не имеет традиционного дворового пространства. Благоустроенная придомовая



территория позиционируется как городской сквер, а для общения жителей на первом этаже предусмотрена остекленная галерея с зимним садом. Уникальностью Sorper House помимо нетипичной для многоквартирного жилища архитектуры стали беспрецедентное для отечественного строительства начала 2000-х применение медных панелей в качестве отделочного материала и оформление главного фасада сложной витражной системой, ставшей впоследствии визитной карточкой обновленного района. От морфологии и объемной плотности исторической застройки объект унаследовал среднюю этажность и отказ от типовых планировочных решений в пользу неповторяющихся планировок всех 20 комфортабельных квартир с двухуровневыми и антресольными жилыми помещениями.

*Масштаб №2 — квартал малой и средней этажности с двором-колодцем, используемым исключительно в качестве закрытого рекреационного пространства и не имеющим функциональных*

ИЛЛЮСТРАЦИИ

3. Жилой квартал на пересечении улиц Бинненрот и Багийненстрат (Роттердам). 1 — общий вид. 2 — открытая терраса ресторана. 3 — входная группа жилой части. 4 — вид на внутреннее дворовое пространство, въезд на парковку. Фото автора



3

площадок по причине недостаточной площади внутреннего двора. Объекты данной группы являются одним из наиболее распространенных морфотипов жилой застройки исторического центра. Как правило, они не выделяются из окружающего архитектурного и градостроительного контекста. Главная цель застройки подобного масштаба заключается в слиянии со средой и функциональной насыщенностью прилегающего пространства. Одним из многочисленных примеров является расположенный вблизи ранее рассмотренного Markthal жилой квартал на пересечении улиц Бинненрот (Binnenrotte) и Багийненстрат (Bagijnenstraat) в Роттердаме (илл. 3). Внешний периметр нижнего яруса квартала отведен под помещения торговли и бытового обслуживания, взаимодействующие с улицей через большие остекленные витрины, и ресторана, выходящего открытой террасой к пешеходному пути. Для комфорта жителей предусмотрена закрытая подземная парковка и изолированный вход во внутренний двор, через который пролегает путь к входным группам жилых апартаментов. Популярность данного типа обусловлена компактностью застройки, легко интегрируемой в сложившуюся городскую структуру, и ясностью границ, способных обеспечить приватность жилого пространства несмотря на насыщенность эксплуатации внешнего периметра.

*Масштаб №3 — укрупненный квартал, который складывается из 3–6 отдельно стоящих жилых корпусов вокруг единого дворового пространства. Отличием объектов данного масштаба от предыдущего, помимо увеличившихся площади застройки и этажности зданий, является доступность внутреннего жилого пространства для участников общегородской жизнедеятельности, но с обязательным обозначением границ передвижения. В качестве примера рассмотрим квартал на пересечении проспекта Ан дер Альстер (An der Alster) и улицы Альстертвите (Alstertwiete) в центральной части города Гамбург (Германия) (илл. 4). Жилая среда квартала складывается вокруг линейного рекреационного пространства, опоясывающего пять плотно расположенных относительно друг друга корпусов. Дисперсная структура юго-восточной части органично продолжает сложившуюся морфологию центра и переходит к вытянутому 5-подъездному зданию в северо-западном углу квартала. Нижний ярус «здания-стены», заполненный помещениями коммерческого назначения, сопутствует насыщенному движению транспортной магистрали вдоль набережной озера Альстер (Aussen-Alster). Понижение рельефа на данном участке оставляет уровень улицы ниже отметки дворовой территории, а получившийся перепад выступает границей общегородской жизнедеятельности и препятствует распространению шума. Обособление частной территории внутри квартала осуществляется с помощью выделения транзитных потоков элементами благоустройства*



и отличием покрытий. Витиеватый характер внутреннего маршрута, несмотря на открытый к нему доступ, препятствует использованию его в качестве транзитного пути. В качестве центров композиции выступают детские игровые элементы, рассредоточенные по всей территории, они обозначают зоны частного отдыха. Объединению жилого пространства дополнительно способствует система надземных пешеходных коридоров.

*Масштаб №4 — жилой комплекс*, сформированный несколькими кварталами вокруг многофункционального общественного ядра с включением объектов социальной инфраструктуры, рассчитанной в т. ч. на обслуживание местных жителей. Архитектура и этажность застройки данной группы объектов из-за обширных масштабов зачастую не подчинены существующей градостроительной ситуации. В их случае преемственность выражается в сохранении исторической планировочной парцелляции участков и построении разверток периметральной застройки в соответствии с высотными отметками окружения<sup>8</sup>. В качестве примера четвертого масштаба можно привести жилой комплекс «Садовые кварталы» (илл. 5), генеральный проект которого разработан архитектурным бюро «Сергей Скуратов Architects»<sup>9</sup>. Реконструируемая территория площадью 14 га, открывшаяся для застройки в результате переноса завода резиновых изделий «Каучук», располагается в районе Хамовники, на юго-западе между Садовым и третьим транспортными кольцами Москвы. Проектом предусматривается возведение вокруг открытого общественного пространства четырех замкнутых жилых кварталов, общеобразовательной школы и офисного здания. Композиционным центром данного комплекса является водоем, созданный здесь в память об искусственных прудах петровского времени. Исторический контекст также прослеживается в продлении направлений исторически сложившихся примыкающих улиц, которые призваны объединить новый фрагмент многофункционального общественного пространства с городом. Объединяющей связью частной части

## ИЛЛЮСТРАЦИИ

4. Жилой квартал на пересечении проспекта Ан дер Альстер и улицы Альстервитте (Гамбург). 1 — внутреннее дворовое пространство. 2 — вход на территорию со стороны магистрали Ан дер Альстер. 3 — детское игровое пространство. 4 — общий вид. Фото автора

5. «Садовые кварталы» (Москва), архитектурное бюро «Сергей Скуратов Architects». 1 — общий вид на центральное общественное ядро. 2 — пятый фасад. 3 — надземная пешеходная галерея. 4 — внутреннее дворовое пространство. Фото автора

## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>8</sup> Кукина И.В. Территории «вторичного использования» или перспективные формы жилища для горожан // Современная архитектура мира. 2013. Вып. 3. С. 157–177.

<sup>9</sup> Официальный сайт архитектурного бюро «Сергей Скуратов Architects» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.skuratov-arch.ru/?lang=ru> (дата обращения: 15.02.2021).



4

К.В. Камалова

243

Принципы формирования современной жилой среды



5

жилой среды всего комплекса служит открытая надземная галерея, ведущая к школе и проходящая на втором надземном уровне вдоль периметра общественного пространства. Доступ к ней открыт только жителям — через подъезд и закрытый двор. Подобная тенденция разделения пешеходов на «своих» и «чужих» обусловлена обеспечением безопасности проживающих, что дополнительно подчеркивает высокий уровень комфорта рассматриваемого комплекса, хотя и создает дистанцию между местными и посетителями. Особенностью «Садовых кварталов» и одновременно актуальным пунктом для интегрированных в центральные зоны жилых объектов является создание так называемого «пятого фасада» на уровне земли, организация которого в данном случае продолжает идею разделения коммерческих, обслуживающих и хозяйственно-бытовых процессов. Такая многоуровневая организация подземного и наземного уровней, направленная на полностью автономное функционирование, исключает возможность пересечения общегородских и жилых потоков.

б. *Corvin Promenade* (Будапешт).  
 1 — общий вид на рекреационное пространство. 2 — жилой квартал. 3 — входная группа жилой части.  
 Фото автора



Анализ мирового опыта показывает, что интеграция объектов четвертой группы относится к наиболее редкому варианту интеграции жилой среды в условия общегородского центра. Первая причина — существенная площадь участка, редкая для плотной структуры центральных зон и при наличии таковой требующая комплексного развития территории. В то время как предпочтительным и наиболее выгодным сценарием политики инвесторов является деление города на мелкие кадастровые лоты и независимая, но зачастую бессистемная точечная застройка. Вторая причина — рост количества населения, ведущий к увеличению нагрузки на существующую инфраструктуру и накладывающий обязательства обеспечения социальных гарантий. В результате подобные земли чаще отводятся под застройку торговыми, многофункциональными комплексами, иногда под благоустройство рекреационных объектов; хотя последние для городской экономики считаются крайне неэффективными. В сложившейся ситуации положительным условием для реализации жилищных проектов является внимание власти к программе комплексного развития и, в случае участия нескольких застройщиков, привлечение к руководству проектом генерального проектировщика. Так, в реализации рассмотренных «Садовых кварталов» участие принимают шесть проектных бюро, осуществляющих свою деятельность под контролем «Сергей Скуратов Architects» и с соблюдением параметров и показателей разработанного ими генерального проекта.

Международным примером 4-го масштаба, реализующимся согласно комплексной стратегии реабилитации, является Район № 8 Будапешта (Венгрия). Полностью разрушенный в ходе Второй мировой войны, он долгое время (в том числе и из-за ограниченного федерального бюджета) был застроен бараками для рабочих, приезжающих на работы по восстановлению города. В середине 1980-х подобные депрессивные районы заинтересовали частных инвесторов, предлагающих застроить отдельные участки. Но желающих заниматься комплексным развитием 50 га не находилось. Разработку программы инициировал один из студентов института Урбанистики Гарвардского университета США, житель Будапешта. В дальнейшем рабочая группа под руководством профессора Родольфо Макадо (Rodolfo Machado) провела ряд семинаров с участием профессионального сообщества. В результате при участии архитекторов, градостроителей, социологов, экономистов и др. была сформулирована стратегия стадийной реализации самого масштабного в Европе проекта реабилитации. Первой стадией реализации стало освоение участка Corvin Promenade (илл. 6) общей площадью 22 га. Планировочная организация данной территории включила 10 жилых кварталов, расположенных вдоль продольной пешеходной оси длиной 360 м, ограниченной на западе торговым и на востоке — деловым

комплексами. Генеральным проектировщиком линейного рекреационного пространства выступил известный ландшафтный архитектор Роберт Таунсенд (Robert Townsend). Включая функциональную насыщенность нижнего яруса и отведение некоторых блоков под коммерческое использование, Corvin Promenade содержит 100 000 кв. м офисных и 65 000 кв. м торговых помещений. Реализованная доля стратегии с 2004 по 2017 г. составила 55%, обеспечив 4000 рабочих мест и ежегодно привлекая 8 млн посетителей<sup>10</sup>. Дружелюбная, яркая и комфортная среда Corvin Promenade стала положительным импульсом последующих преобразований всего 8-го района, разработка и реализация которых продолжается в настоящее время.

Последующие масштабы развития жилой среды общегородского центра относятся уже к реконструкции прилегающих конверсионных территорий, которые включают зоны бывших промышленных предприятий, портовых терминалов и устаревших транспортных узлов. Именно их преобразование в настоящее время становится одним из основных направлений обновления качеств городской среды и жилого фонда в частности. Главные причины популярности такой конверсии заключаются в экономическом упадке предприятий с сопутствующими деградацией городских территорий, нарушением логики пространств и обостряющемся дефиците пригодных для строительства земельных ресурсов. В рамках данного исследования стоит отметить, что принципы работы с этими территориями значительно отличаются от перечисленных ранее масштабов. Интерес составляет то, какими методами осуществляется взаимодействие вновь возводимых жилых объектов с наследием примыкающего архитектурного и градостроительного контекста. На примере реабилитации портовых территорий Hafencity в Гамбурге (Германия) видно, что именно обеспечение связности играет важную роль в формообразовании новых объектов, преследуя цель развития целостного и гармоничного городского пространства<sup>11</sup>.

## ИЛЛЮСТРАЦИИ

7. Hafencity (Гамбург). 1 — мост между историческим центром и реконструируемой портовой территорией. 2 — историческая и новая застройка. 3 — новое рекреационное пространство набережной зоны. Фото автора

## ПРИМЕЧАНИЯ

<sup>10</sup> Corvin Promenade project // Интернет-портал «ALFÖLDI György» [Электронный ресурс]. URL: <http://alfoldigyorgy.hu/projects/corvin-promenade-project-corvin-setany-projekt-budapest-2000-2015/> (дата обращения: 15.02.2021).

<sup>11</sup> Официальный сайт городского развития района Hafencity [Электронный ресурс]. URL: <https://www.hafencity.com/en> (дата обращения: 15.02.2021).

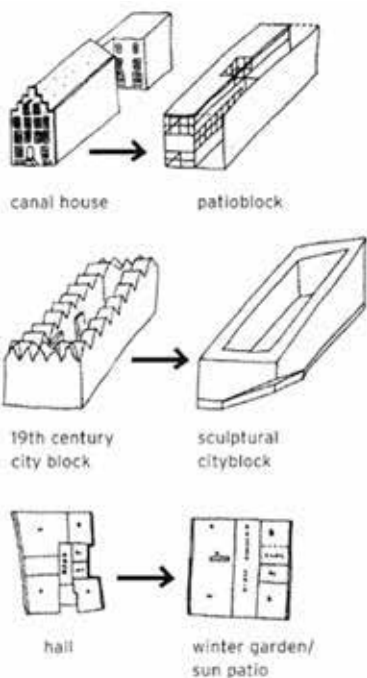
<sup>12</sup> Кукина И.В. Концепция буферных зон как метод толерантного градорегулирования // Архитектурно-градостроительный процесс: Регламентации и свобода / отв. ред. И.А. Бондаренко. М.: Ленанд, 2013. С. 123–138.

Для физической связи с центром здесь построено четыре моста, а связь ментальную обеспечивает преемственность пропорций соседних исторических кварталов и отделочного материала (красный кирпич), характерного для старых портовых складов (илл. 7). По мере удаления, ближе к береговой линии, в части наиболее масштабных изменений меняется масштаб застройки, архитектура приобретает более современные очертания. Несмотря на разницу архитектурной стилистики, «создается полное впечатление единства и гармонии при осознании что есть “старое”, что есть “новое” в данной среде... Переход от исторического ареала к современному сделан постепенным, мягким, эффективным при сохранении достоинств исторической застройки и преимуществ новейшей архитектуры. Так же постепенно происходит насыщение пространства функциями: от закрытых жилых, через открытые локальные пространства (дворики жилых кластеров, музея, театра) до открытых общественных площадей общегородского значения, включая пирсы международных морских лайнеров»<sup>12</sup>. Обеспечение связности между сложившимися традициями и архитектурой нового жилища можно увидеть в объектах промышленных портовых зон Oostelijke Eilanden в Амстердаме (Нидерланды), стратегия новой застройки которого включает современную интерпретацию исторической типологии традиционного жилища с привычными для данной местности «лоскутными» фасадами и организацией «морского фасада» (илл. 8).



На основании представленного анализа примеров стало возможным выделить две группы принципов формирования жилой среды в условиях общегородского центра. Первая направлена на соблюдение условий комфортного жилого пространства, и к ней в первую очередь относятся принципы безопасности и демаркации, предусматривающие разделение территории на зоны общественной, коллективной и частной собственности с обозначением границ каждой из них во избежание конфликтов эксплуатации. Вторая группа ориентирована на охрану сложившихся уникальных качеств городской среды и основывается на принципе идентификации, отвечающем за преемственное развитие территории с формообразованием вновь возводимых объектов в системе знаков окружающего контекста. Таким образом, именно местоположение диктует условия устройства придомового, внутрядворового пространств и нижнего яруса застройки. А сам объект зачастую влияет на обновление прилегающего пространства, выступая катализатором джентрификации всего района.

8. *Oostelijke Eilanden* (Амстердам).  
 1 — концепция преемственности традиций архитектуры Источник: <https://archivist.blogspot.com/2015/02/borneo-sporenburg-amsterdam.html>. 2 — застройка острова *Borneo*. 3 — морской фасад острова *Borneo*. Фото автора



## СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Кияненко К.В. Введение в проблематику современного рыночного жилища : учеб. пособие для архитектурных и строительных специальностей вузов. Вологда: ВоГТУ, 2002.
2. Кукина И.В. Территории «вторичного использования» или перспективные формы жилища для горожан // Современная архитектура мира. 2013. Вып. 3. С. 157–177.
3. Кукина И.В. Концепция буферных зон как метод толерантного градорегулирования // Архитектурно-градостроительный процесс: Регламентации и свобода / отв. ред. И.А. Бондаренко. М.: Ленанд, 2013. С. 123–138.
4. Крайняя Н.П. Кризис жилой среды крупнейших городов и новые тенденции в ее развитии // Academia. Архитектура и строительство. 2009. №2. С. 32–37.
5. Крайняя Н.П. К поискам социальности в формообразовании городской застройки // Academia. Архитектура и строительство. 2009. №2. С. 73–76.
6. Массовое жилище как объект творчества. Роль социальной инженерии и художественных идей в проектировании жилой среды. Опыт XX и проблемы XXI века / отв. ред. Т.Г. Малинина. М.: НИИ теории и истории изобразительных искусств при Российской академии художеств, БуксМАрт, 2015.
7. Официальный сайт архитектурного бюро «Остоженка» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://ostarch.ru/main/projects/rekonstrukcija-mikrorajiona--17-ostozhenka> (дата обращения: 15.02.2021).
8. Официальный сайт архитектурного бюро «Сергей Скуратов Architects» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.skuratov-arch.ru/?lang=ru> (дата обращения: 15.02.2021).
9. Официальный сайт архитектурного бюро MVRDV [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.mvrdv.nl/projects/115/markthal> (дата обращения: 15.02.2021).
10. Официальный сайт городского развития района HafenCity [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.hafencity.com/en> (дата обращения: 15.02.2021).
11. Хегай И.В. Социальные проблемы территориального размещения жилья в крупном городе // Academia. Архитектура и строительство. 2012. №3. С. 88–91.
12. Corvin Promenade project // Интернет-портал «ALFÖLDI György» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://alfoldigyorgy.hu/projects/corvin-promenade-project-corvin-setany-projekt-budapest-2000-2015/> (дата обращения: 15.02.2021).
13. Markthal Rotterdam // Интернет-портал «ArchDaily» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.archdaily.com/553933/markthal-rotterdam-mvrdv> (дата обращения: 15.02.2021).
14. Frank van der Hoeven. Перестройка современного центра Роттердама [Электронный ресурс] // Проект Байкал. 2013. № 10 (36). Режим доступа:



<https://www.projectbaikal.com/index.php/pb/article/view/133> (дата обращения: 15.02.2021).

## REFERENCES

1. Kiianenko K.V. *Vvedenie v problematiku sovremennogo rynochnogo zhilishcha: Uchebnoe posobie dlia arkhitekturnykh i stroitel'nykh spetsial'nostei vuzov*. Vologda: VoGTU, 2002.
2. Kukina I.V. Territorii "vtorichnogo ispol'zovaniia" ili perspektivnye formy zhilishcha dlia gorozhan // *Sovremennaiia arkhitektura mira*. 2013. Vol. 3. Pp. 157–177.
3. Kukina I.V. Kontseptsiiia bufernykh zon kak metod tolerantnogo gradoregulirovaniia // *Arkhitekurno-gradostroitel'nyi protsess: Reglamentatsii i svoboda / otv. red. I.A. Bondarenko*. M.: Lenand, 2013. Pp. 123–138.
4. Krainaya N.P. Krizis zhiloi sredei krupneishikh gorodov i novye tendentsii v ee razvitiia // *Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo*. 2009. No. 2. Pp. 32–37.
5. Krainaya N.P. K poiskam sotsial'nosti v formoobrazovaniii gorodskoi zastroiki // *Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo*. 2009. No. 2. Pp. 73–76.
6. *Massovoe zhilishche kak ob'ekt tvorchestva. Rol' sotsial'noi inzhenerii i khudozhestvennykh idei v proektirovanii zhiloi sredei. Opyt XX i problemy XXI veka / otv. red. T.G. Malinina*. Moscow: NII teorii i istorii izobrazitel'nykh iskusstv pri Rossiskoi akademii khudozhestv, BuksMArt, 2015.
7. Ofitsial'nyi sait arkhitekturnogo biuro "Ostozhenka" [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: <https://ostarch.ru/main/projects/rekonstrukcija-mikrorajjona--17-ostozhenka> (data obrashcheniya: 15.02.2021).
8. Ofitsial'nyi sait arkhitekturnogo biuro "Sergei Skuratov Architects" [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: <https://www.skuratov-arch.ru/?lang=ru> (data obrashcheniya: 15.02.2021).
9. Ofitsial'nyi sait arkhitekturnogo biuro MVRDV [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: <https://www.mvrdv.nl/projects/115/markthal> (data obrashcheniya: 15.02.2021).
10. Ofitsial'nyi sait gorodskogo razvitiia raiona HafenCity [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: <https://www.hafencity.com/en> (data obrashcheniya: 15.02.2021).
11. Khegai I.V. Sotsial'nye problemy territorial'nogo razmeshcheniia zhil'ia v krupnom gorode // *Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo*. 2012. No. 3. Pp. 88–91.
12. Corvin Promenade project // *Internet-portal «ALFÖLDI György»* [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: <http://alfoldigyorgy.hu/projects/corvin-promenade-project-corvin-setany-projekt-budapest-2000-2015/> (data obrashcheniya: 15.02.2021).
13. Markthal Rotterdam // *Internet-portal «ArchDaily»* [Elektronnyi resurs]. Rezhim dostupa: <https://www.archdaily.com/553933/markthal-rotterdam-mvrdv> (data obrashcheniya: 15.02.2021).
14. Frank van der Hoeven Perestroika sovremennogo tsentra Rotterdam [Elektronnyi resurs] // *Projekt Baikal*. 2013 No. 10 (36). Rezhim dostupa: <https://www.projectbaikal.com/index.php/pb/article/view/133> (data obrashcheniya: 15.02.2021).