

82
134

М. Г. ДИКАНСКІЙ.

ПОСТРОЙКА ГОРОДОВЪ

ИХЪ ПЛАНЪ И КРАСОТА.



135 рисунковъ въ текстѣ.



99.29-4291

ПЕТРОГРАДЪ.
ИЗДАНИЕ М. П. КАРБАСНИКОВА.

1915.

ОГЛАВЛЕНИЕ.

Предисловіе	VII—XI
Глава I.	
Городъ какъ цѣлое	1—16
Неправильная застройка городовъ. Русскіе города. Роль города въ современной жизни. Законъ Левассера. Ростъ городовъ въ Западной Европѣ и въ Россіи. Культурное и экономическое значеніе городовъ. Проблема города.	
Глава II.	
Планировка городовъ	17—58
Системы планировки: шахматная, радіальная, смѣшанная. Диаграммы движенія. Планировка Москвы и Петрограда. Децентрализація города. Улицы и площади. Проблема движенія. Замкнутость площади. Улицы проѣзжія и жилья. Наклонные фасады. Эволюція типа улицъ. Подземное движеніе.	
Глава III.	
Сады и парки	59—92
Свободныя пространства. Системы разбивки: французскіе и англійскіе сады. Скверы и спортивные площадки. Шреберовскіе садики. Зеленыя насажденія въ Западной Европѣ и въ Россіи.	
Глава IV.	
Застройка городовъ	93—131
Борьба съ многоэтажными зданіями въ Западной Европѣ. Застройка по зонамъ: торговые, фабричныя, жилыя районы. Направленіе вѣтровъ. Системы застройки: сплошная, открытая, полукрытая, групповая. Общіе дворы. Дворы-сады. Парки внутри жилыхъ кварталовъ. Нормы высоты построекъ. Строительныя регулятивы.	
Глава V.	
Регулированіе городского плана и отчужденіе	132—146
Принципъ публично-правового интереса. Принудительное отчужденіе для проведенія дорогъ. Законъ о передѣлѣ. Отчужденіе для общепольныхъ цѣлей въ Россіи. Несовѣршенство закона объ отчужденіи.	
Глава VI.	
Городской планъ и гигиѣна	147—164
Смертность въ городахъ. Интенсивная застройка. Зависимость смертности отъ количества свободныхъ пространствъ. Черта осѣдлости. Моральное значеніе интенсивности застройки.	

Глава VII.

Городской планъ и жилищная проблема. 165—199

Многоэтажные дома и коттеджи. Въ чемъ заключается городская жилищная проблема. Планировка и квартирныя платы. Земельныя цѣны и квартирныя платы. Жилищный вопросъ какъ вопросъ дешевой земли. Привходящіе факторы. Теоріи жилищной проблемы и ихъ лозунги. Земельные реформаторы и административная школа. Противоположная теорія. Въ чемъ центръ тяжести вопроса. Небольшой домъ какъ нормальный типъ жилища. Работы Редлиха, Кучинскаго и Левеса. Доходность при различныхъ системахъ планировки. Работы Олриджа и Томсона. Наемная казарма—наихудшій типъ жилища. Земельная спекуляція и ея роль. Землевладѣльцы-монополисты. Строительная регуляція какъ экономическій факторъ.

Глава VIII.

Вопросы эстетики въ застройкѣ городовъ. 200—268

Стихийность застройки. Индустриализація города. Мнѣніе Достоевскаго. Дворецъ Дожей на Невскомъ. Переворотъ во взглядахъ. Городская эстетика и культурная роль города. Синтетическое искусство. Города древніе, средне-вѣковыя и современные. Органической ростъ городовъ. Зданіе какъ элементъ города. Группировка зданій. Регулированіе застройки и городская эстетика. Стильныя улицы. Красота правильнаго и неправильнаго. Задачи эстетической планировки. Красота города и строительные матеріалы. Новыя формы красоты. Эклектизмъ въ архитектурѣ. Упадокъ творчества. Возрожденіе старыхъ стилей. Новыя стремленія. Пространственныя массы. Вліяніе цѣлаго. Современный стиль. Проблема пространства. Городская эстетика въ Америкѣ и въ Европѣ. Конкурсы фасадовъ на Западѣ и въ Россіи. Заботы о красотѣ городовъ въ прошломъ. Исправленіе проектовъ. Архитектурныя бюро для исправленія проектовъ. Губернаторъ Щербининъ. Хаотическое строительство. Петроградская каланча.

Глава IX.

Идеальные города. 269—300

Фриче и его книга. Идея Говарда. Сочетаніе города и деревни — «обвѣнчанная пара». Магниты. Идеальный планъ города. Соціальныя эксперименты. Портъ-Сэнлайтъ. Борнвилль. Ирвикъ. Общество городовъ-садовъ въ Англіи. Первый городъ-садъ Лечвортъ. Города-сады на Западѣ и въ Россіи. Общество городовъ-садовъ въ Петроградѣ. «Царскій лѣсъ» въ Ригѣ. Поселокъ-садъ Моск.-Казанск. дороги. Предмѣстье-садъ на Ходынскомъ полѣ въ Москвѣ. Пригородъ-садъ въ Варшавѣ.

Заключеніе. 301—303

Списокъ рисунковъ. 304—306

ПРЕДИСЛОВІЕ.

Характеръ переживаемой нами эпохи опредѣляется прежде всего разложениемъ стараго уклада сельской жизни и нарастаніемъ большихъ городскихъ поселеній. Огромныя массы населенія, приливающія въ большіе города, затѣсняють ихъ до крайней степени. Преній типъ односемейнаго особняка съ просторнымъ дворомъ и садомъ постепенно отходитъ въ прошлое, и ему на смѣну идетъ небоскребъ съ тѣснымъ дворомъ, безъ воздуха, безъ свѣта, безъ зелени.

Этотъ необычайный и стремительный ростъ городовъ засталъ русскія городскія самоуправленія совершенно неподготовленными. Несовершенство или, вѣрнѣе, полное отсутствіе строительныхъ правилъ имѣло своимъ послѣдствіемъ спѣшную и хаотическую застройку городской территоріи при полномъ безучастіи органовъ самоуправления. Несдерживаемое никакими ограничительными нормами, частное строительство, въ полномъ пренебреженіи къ интересамъ общественнымъ, приняло стихійныя формы и до крайности ухудшило наше

городское благоустройство. Городскіе центры при такихъ условіяхъ стали очагами заразы и эпидемій, угрожающими величайшему благу населенія—его здоровью и жизни, не говоря уже о томъ ущербѣ, который понесли города въ художественно-эстетическомъ отношеніи.

Западъ уже пережилъ этотъ періодъ беспорядочнаго строительства. Вопросъ о планомѣрной застройкѣ городовъ въ настоящее время во всемъ культурномъ мірѣ, за исключеніемъ Россіи, привлекаетъ къ себѣ серьезнѣйшее вниманіе и признается вопросомъ общегосударственной важности. Уже прошло два десятилѣтія, какъ за нимъ признано право быть выдѣленнымъ въ отдѣльную дисциплину—„L'art de la construction des villes“, „Town planning“ или „Städtebau“—ученіе о градостроеніи. Не говоря уже о значительной и серьезной литературѣ и специальныхъ періодическихъ изданіяхъ, этотъ вопросъ широко популяризуется особыми кафедрами при университетахъ, конгрессами и выставками, а на послѣднемъ всемірномъ конгрессѣ по жилищному вопросу, состоявшемся въ сентябрѣ 1913 г. въ Гаагѣ-Схевенингенѣ, вопросъ о планировкѣ и расширеніи городовъ составлялъ одинъ изъ четырехъ тезисовъ всей программы конгресса.

Современное положеніе городского и жилищнаго дѣла въ Россіи властно требуетъ постановки этого вопроса и у насъ во всей его широтѣ.

своимъ слѣдствіемъ принятую единогласно резолюцію: „Ознакомить Харьковскую Городскую Думу съ докладомъ М. Г. Диканскаго и просить Думу принять положенія доклада въ дополненіе къ новымъ Обязательнымъ Постановленіямъ“.

Но положенія прочитаннаго доклада не ограничивались предѣлами Харькова, который въ данномъ случаѣ являлся типичнымъ для всѣхъ большихъ русскихъ городовъ. Авторъ, поэтому, счелъ правильнымъ расширить рамки своего изслѣдованія, и, если упомянутый докладъ—первый очеркъ настоящей книги—носилъ названіе „Будущее Харькова“, то вся она въ нынѣшнемъ видѣ имѣетъ предметомъ архитектурное будущее всѣхъ большихъ русскихъ городовъ.

Нельзя смотрѣть на задачи градостроительства, какъ на нѣкоторую теоретическую роскошь. Рациональное устройство городовъ тѣсно связано съ существеннѣйшими вопросами общежитія. Правильно замѣчаетъ самый выдающійся авторитетъ въ этой области профессоръ Штюббенъ: „градостроительство не только создаетъ основаніе и общія условія для развитія частнаго строительства,—оно есть въ то же время и всесторонняя попечительная забота о тѣлесномъ и духовномъ благосостояніи гражданъ. Градостроительство—это практическая основа общественной гигіены; это колыбель, одежда и украшеніе города, это синтезъ частной и общественной дѣятельности въ высшемъ

Между тѣмъ, до настоящаго времени у насъ ни въ обществѣ, ни въ литературѣ этому вопросу не удѣлялось должнаго вниманія. За исключеніемъ единичныхъ спеціальныхъ трудовъ, мы не имѣемъ литературы для ознакомленія широкихъ круговъ съ современнымъ положеніемъ этого вопроса.

Поэтому авторъ счелъ своевременнымъ собрать въ этой книгѣ рядъ статей, большинство которыхъ—въ видѣ самостоятельныхъ очерковъ—было уже напечатано въ различныхъ періодическихъ изданіяхъ. Такъ, „Регулированіе городского плана и отчужденіе“, „Городской планъ и жилищная проблема“ и „Вопросы эстетики въ постройкѣ городовъ“ были помѣщены въ журналѣ Императорскаго Петроградскаго Общества Архитекторовъ „Зодчій“; „Сады и парки“—въ журналѣ „Городское Дѣло“ и проч. Собранныя воедино, эти статьи составляютъ законченное цѣлое и даютъ полный обзоръ главнѣйшихъ основъ дѣла разумнаго градостроительства.

Вся эта работа имѣла первоначально чисто практическую цѣль. Она обязана своимъ возникновеніемъ Харьковскому Архитектурному Отдѣлу Императорскаго Русскаго Техническаго Общества, по порученію котораго она была составлена при обсужденіи вопроса о введеніи въ Харьковъ строительныхъ правилъ. Прочитанная 20 мая 1913 года въ видѣ доклада въ общемъ собраніи всѣхъ секцій Императорскаго Техническаго Общества, она имѣла

единствѣ. Градостроительство—это важное самостоятельное искусство. Благодаря ему очень большой части населенія обеспечивается значительная доля внѣшней привлекательности жизни; его созданіями пользуются одинаково какъ богачъ, такъ и бѣднякъ. Въ градостроительствѣ мы открываемъ художественное выраженіе уравнивающей справедливости, сотрудничество разнообразнѣйшихъ элементовъ въ устраненіи социальныхъ золь и плодотворнѣйшую общественную работу въ дѣлѣ утвержденія социальнаго благополучія“.

Предметъ градостроенія является такимъ образомъ сложнымъ комплексомъ вопросовъ экономическо-юридическихъ съ одной стороны и санитарно-гигиеническихъ и художественныхъ съ другой. Авторъ далекъ отъ мысли исчерпать эту обширную тему; — онъ ставитъ лишь своей задачей указать, поскольку цѣннымъ является для насъ богатый опытъ западно-европейскихъ странъ и популяризовать въ широкихъ кругахъ одинъ изъ неотложныхъ и важнѣйшихъ вопросовъ русской жизни.

Авторъ.



I.

„Die Städte sind die aus Stein gebildeten Formen menschlicher Kultur, das ausdrückvollste Denkmal der Menschengeschichte“.

„Городъ въ своей особой индивидуальности представляетъ гармоническое цѣлое, тѣснѣйшимъ образомъ связанное со всей нашей жизнью и дѣятельностью. Города, это—высѣченныя изъ камня формы человѣческой культуры, выразительнѣйшія памятники человѣческой исторіи“—такими словами проф. Генцмеръ опредѣляетъ значеніе города. Городъ не есть конгломератъ отдѣльныхъ улицъ, кварталовъ и домовъ, онъ—неразрывное цѣлое.

Идея, что городъ въ своемъ цѣломъ представляетъ собою объектъ художественнаго творчества, что онъ самъ по себѣ можетъ представлять произведеніе искусства, что онъ, вообще, можетъ быть гармоническимъ цѣлымъ,—эта идея не нова. Еще Томасъ Моръ въ своей знаменитой „Утопіи“ мечталъ о созданіи города совершеннаго типа. Микель Анджело задался грандіознымъ проектомъ пересоздать часть своей родной Флоренціи,—что онъ

отчасти и выполнилъ. Леонардо да-Винчи также оставилъ послѣ себя разработанный планъ города.

Но еще древнѣе, во времена Перикла въ Греціи по проекту Гипподама былъ построенъ славившійся своей красотой портовый городъ Пирей,—гавань Аѳинъ. При Александрѣ Великомъ новые города часто строились по опредѣленнымъ планамъ. Примѣромъ можетъ служить Александрія, схематическій планъ которой принадлежитъ архитектору Дейнократу ¹⁾).

Въ новѣйшее время мы знаемъ примѣры, когда цѣлые города были въ дѣйствительности построены по заранѣе созданнымъ планамъ. Одинъ изъ такихъ городовъ—Лечвортъ въ 60 миляхъ отъ Лондона. Построенъ онъ по проекту англійскаго архитектора Унвина, удостоеннаго 1-й преміи на конкурсѣ проектовъ городовъ.

Въ настоящее время правительство Австралійскаго Союза приступаетъ къ постройкѣ цѣлаго города, рассчитаннаго на 75 тысячъ жителей въ новой совершенно незаселенной мѣстности. Этотъ городъ, построенный цѣликомъ по опредѣленному плану, предназначается для столицы Австралійскаго Союза. Образцовый проектъ города, на составленіе котораго былъ объявленъ международный конкурсъ, принадлежитъ американскому архитектору Берлею.

¹⁾ Stübben. Der Städtebau, стр. 264.

Надо упомянуть еще о Борнвиллѣ, Хемстедѣ, также о городахъ-садахъ, которые въ послѣднее десятилѣтіе строятся повсемѣстно въ Европѣ по заранѣ разработаннымъ планамъ.

Въ Россіи по заранѣ составленному плану построенъ городъ Дальній, отчасти Петербургъ, Одесса, Ростовъ н/Д, а въ настоящее время возникающіе и у насъ города-сады.

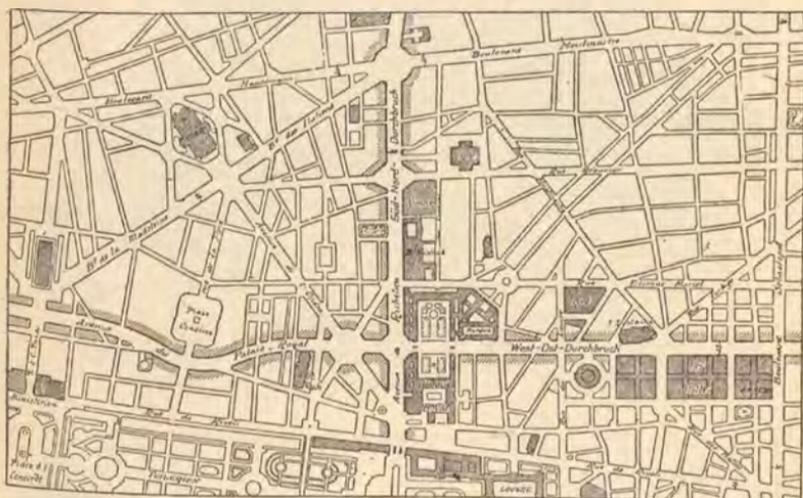


Рис 1. Прокладка новыхъ бульваровъ въ Парижѣ.

Однако, если строить города по опредѣленному плану не представляетъ собою особыхъ трудностей, то сламывать и перестраивать старые города сопряжено съ непреодолимыми препятствіями. Мы знаемъ немало такихъ случаевъ въ девятнадцатомъ столѣтіи. Еще не такъ давно, 60 лѣтъ тому назадъ,

родскія улицы, а лондонское графство сорвало цѣлую часть города—Бетналъ-Гринъ, площадью въ семь съ половиною десятинъ. Въмѣсто антисанитарныхъ улицъ и домовъ городъ выстроилъ на томъ же мѣстѣ хорошія помѣщенія съ красивыми улицами, площадями, скверами и фонтанами (рис. 3).

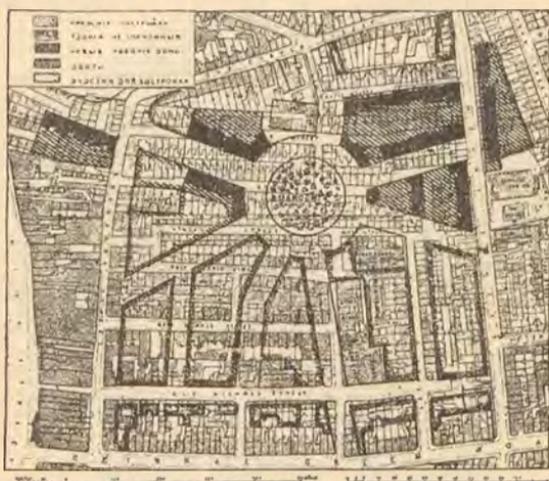


Рис. 3. Сломка части Лондона—Бетналъ-Грина. Вновь построенные кварталы взаменъ сломанныхъ показаны заштрихованными. Въ центрѣ разбитъ паркъ, отъ котораго радіально расходятся улицы.

Помимо этого въ различныхъ частяхъ Лондона за послѣдніе полъ-вѣка прорѣзано больше дюжины улицъ черезъ плотную массу построекъ, что обошлось городу въ сотни милліоновъ рублей.

Но не только міровыя столицы знаютъ случаи сломки неправильно застроенныхъ цѣлыхъ городскихъ частей. Большое число провинціальныхъ

городовъ, какъ Кельнъ, Франкфуртъ, Штуттгартъ, Вормсъ, Ганноверъ (рис. 4 и 5) въ концѣ девятнадцатаго вѣка сломало цѣлые кварталы. Гамбургъ послѣ извѣстной холерной эпидеміи перестроилъ

Рис. 4.

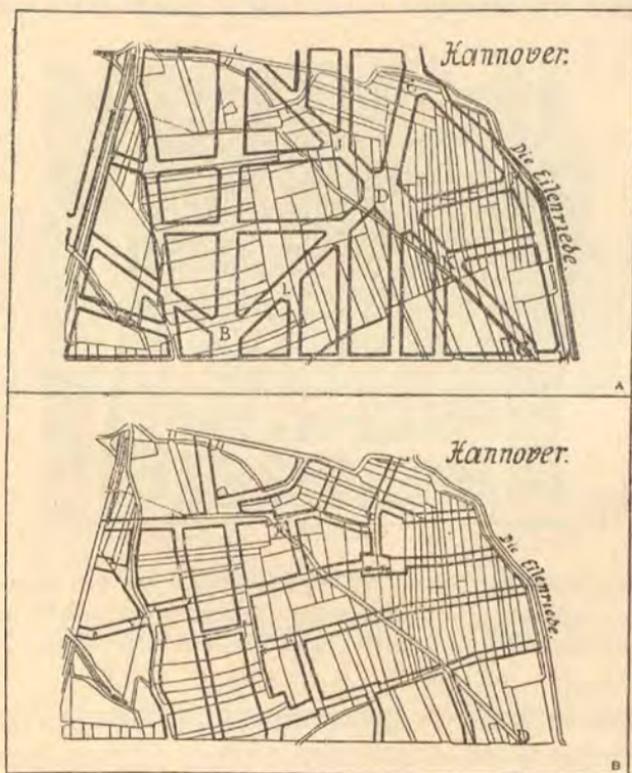


Рис. 5. Прокладка новыхъ улицъ въ Ганноверѣ.

всю южную часть стараго города, загроможденную скученными постройками. Представленіе о потраченныхъ расходахъ даетъ тотъ фактъ, что проломъ

одной изъ улицъ обошелся городу въ 26 милл. марокъ. Городъ Дортмундъ также предпринялъ для оздоровленія старой антисанитарной части огромныя работы по прокладкѣ новой улицы, для которой пришлось сломать около 75 домовъ и флигелей.

Въ Англіи большинство провинціальныхъ городовъ въ послѣднее время принуждено было въ санитарныхъ цѣляхъ перестроить цѣлые кварталы.

На международной гигиенической выставкѣ 1911 г. въ Дрезденѣ и на выставкѣ городского благоустройства 1912 г. въ Дюссельдорфѣ, а также на всемірной выставкѣ въ Гентѣ 1913 г. были экспонированы рельефные модели, чертежи и діаграммы многихъ европейскихъ городовъ, по которымъ наглядно можно было видѣть, съ какими чудовищными затрудненіями приходилось бороться вслѣдствіе запоздалаго составленія плановъ.

При сломкахъ жильцы домовъ, большею частью бѣднѣйшее населеніе, должны были искать убѣжище подъ открытымъ небомъ, если о нихъ предварительно не заботились. И, напримѣръ, парижскія перестройки не только не улучшили жилищныя условія, наоборотъ: онѣ ихъ значительно ухудшили, такъ какъ на мѣстѣ старыхъ улицъ и домовъ, гдѣ ютилась бѣдность, на вновь проложенныхъ бульварахъ выстроились дома для зажиточныхъ классовъ.

Чтобы предотвратить возможность такого положенія вещей, западно-европейскіе города, стоящіе

на уровнѣ современныхъ требованій, ставятъ себѣ задачей заранѣе направить на разумный путь стремленіе городовъ къ росту, не упускать изъ виду въ должный моментъ возможность расширенія города, чтобы застройка его имѣла планомѣрный характеръ и, чтобы въ послѣдствіи цѣною огромныхъ затратъ и усилій не приходилось очищать городскую территорію отъ хаоса нагроможденныхъ на ней зданій.

Положеніе русскихъ городовъ въ этомъ отношеніи болѣе благопріятно, такъ какъ эпоха ихъ интенсивнаго роста, въ силу общихъ политическо-соціальныхъ причинъ, началась сравнительно поздно—конецъ 19-го и начало 20-го вѣка, и они еще не загромождены и не испорчены. Казалось-бы, теперь какъ разъ время воспользоваться большимъ и отчасти горькимъ опытомъ городовъ Запада и не повторять ихъ ошибокъ въ области неправильной застройки города.

Между тѣмъ русскіе города, не исключая и столицъ, до настоящаго времени, несмотря на интенсивное строительство послѣднихъ десятилѣтій, относятся совершенно безучастно къ вопросу о застройкѣ и планировкѣ городовъ. За нѣсколькими исключеніями, провинціальныя города вообще не имѣютъ никакой строительной политики. Такъ, даже въ такомъ крупномъ центрѣ, какъ Харьковъ, до настоящаго времени имѣются только правила о районѣ каменныхъ построекъ, о тро-

туарахъ, отхожихъ мѣстахъ и противопожарныхъ лѣстницахъ ¹⁾).

Но даже въ столицахъ и тѣхъ немногихъ городахъ, гдѣ введены постановленія по строительной части, важнѣйшій вопросъ о планировкѣ городской территоріи обойденъ молчаніемъ; въ этихъ правилахъ не предусматриваются нормы интенсивности застройки какъ отдѣльныхъ земельныхъ участковъ, такъ и общей городской площади въ зависимости отъ высоты зданій, въ нихъ нѣтъ руководящаго плана, нѣтъ широкой перспективы относительно планировки и будущей застройки городской территоріи.

Чтобы оцѣнить то значеніе, какое имѣетъ рациональное устройство городовъ, какъ съ точки зрѣнія гигиенической, такъ и эстетической, мы ознакомимся въ общихъ чертахъ съ той ролью, какую играетъ городъ въ современной жизни. Не останавливаясь на всѣмъ извѣстномъ колоссальномъ ростѣ большихъ городовъ, укажемъ на сильно измѣнившееся отношеніе города и деревни.

¹⁾ Не такъ давно тамъ выработанъ группой городскихъ дѣятелей съ участіемъ специалистовъ „Проектъ Обязательныхъ Постановленій по строительной части“, который является сколкомъ съ существующихъ въ другихъ городахъ постановленій. Между тѣмъ строительство достигло въ Харьковѣ за послѣдніе годы необычайныхъ размѣровъ, и регламентация его является крайне необходимой по самому признанію Городской Управы въ одномъ изъ своихъ докладовъ Думѣ.

Еще во второй половинѣ прошлаго вѣка городское населеніе въ Германіи и Англии составляло около одной трети по отношенію къ сельскому, а въ началѣ нынѣшняго вѣка это соотношеніе измѣнилось въ обратномъ смыслѣ: въ Германіи въ 1905 г. городское населеніе составляло 57,5% противъ 42,5% сельскаго; въ Англии въ 1911 г. городское населеніе составляло уже 78% общаго народонаселенія всей страны!

Но даже въ тѣхъ странахъ, гдѣ урбанизация населенія не достигла такихъ размѣровъ, какъ въ Англии, мы наблюдаемъ во второй половинѣ XIX столѣтія непрерывный ростъ городского населенія, какъ абсолютно, такъ и относительно. Такъ, во Франціи съ ея развитымъ сельскимъ хозяйствомъ въ 1851 году въ городахъ, имѣющихъ 20.000 жителей и больше, жило 10,6% населенія, въ 1896 г. эта цифра больше чѣмъ удвоилась, — она равнялась 22,5%, а въ настоящее время она выросла еще значительнѣй. Само собою разумѣется, что въ Америкѣ съ ея баснословнымъ ростомъ большихъ городовъ процессъ урбанизации происходитъ еще болѣе усиленнымъ темпомъ ¹⁾.

1) Въ 1820 г. только $\frac{1}{20}$ населенія Сѣв. Америк. Соединенныхъ Штатовъ жила въ городахъ, имѣющихъ болѣе 8000 жителей. Постепенно повышаясь, цифра эта доходитъ до $\frac{1}{3}$ въ 1900 г. и непрерывно растетъ и въ наши дни. По послѣднимъ даннымъ городское населеніе почти равно сельскому.

При этомъ, статистическія изслѣдованія показываютъ, что наибольшая часть прироста городского населенія падаетъ на большіе города, въ то время какъ малые города растутъ лишь въ незначительной степени. По вычисленіямъ Зомбарта ¹⁾ въ Германіи въ 1843 г. въ городахъ съ населеніемъ болѣе 50.000 жителей жило 1.229.681 человѣкъ или 3,5⁰/₀ всего населенія, а въ 1900 г.—11.861.924 чел. или 21,9⁰/₀ населенія. Во Франціи въ 1851 г. въ городахъ съ болѣе 100.000 жител. жило 4,6⁰/₀ всего населенія, въ 1891 г.—12⁰/₀, въ 1896 г.—12,6⁰/₀. Если сравнимъ данныя для малыхъ городовъ, въ тѣ же промежутки времени, то увидимъ, что ихъ ростъ значительно слабѣе, а въ городахъ съ населеніемъ отъ 2—10 тысячъ жителей притока населенія почти совершенно не наблюдается. Такъ, въ 1851 г. въ городахъ съ 10—20 тысячами жителей жило 3,8⁰/₀ населенія, въ 1891 г.—4,8⁰/₀ и 4,8⁰/₀ въ 1896 г.; въ городахъ съ 2—10 тысячами жителей въ 1851 г.—11,1⁰/₀, въ 1891 г.—11,5⁰/₀, въ 1896 г.—11,8⁰/₀.

Ростъ населенія въ городахъ съ болѣе 100.000 жителей во всей Западной Европѣ и его отношеніе къ росту всего населенія видно изъ слѣдующей таблицы, составленной Зомбартомъ ²⁾:

¹⁾ W. Sombart. Der moderne Kapitalismus. Leipzig. 1902. Т. II, стр. 179.

²⁾ Цит. соч. Т. II, стр. 183.

Годы	Все населеніе	Населеніе гор. со 100000 жит. и болѣе	Процентное отношеніе нас. больш. гор. ко всему населенію
1700	80.000.000	2.600.000	3,2 ⁰ / ₀
1800	120.000.000	3.600.000	3,0 ⁰ / ₀
1900	280.000.000	36.000.000	13,0 ⁰ / ₀

Всѣ эти данныя, устанавливающія особый характеръ прироста городского населенія, послужили основаніемъ для французскаго ученаго Левассера слѣдующимъ образомъ формулировать законъ прироста населенія въ городахъ: „La force d'attraction des groupes humains est, en général, proportionnelle à la masse“¹⁾—„сила притяженія человѣческихъ группъ въ общемъ пропорціональна ихъ массѣ“. Мы увидимъ теперь, что и для Россіи приведенный законъ нарастанія городскихъ поселеній имѣетъ немалое практическое значеніе.

Совершенно естественно, что въ Россіи съ ея слабо развитой промышленностью процессъ сосредоточенія въ городахъ еще не достигъ такихъ большихъ размѣровъ, какъ въ Западной Европѣ, однако и у насъ отношеніе городского населенія къ общему населенію непрерывно растетъ. Приведемъ краткую таблицу:

¹⁾ Цитируемъ по Meuriot. Des agglomerations urbaines dans l'Europe contemporaine. Paris. 1898, стр. 58.

Годы	Городское население въ тысяч.	‰ ко всему населенію
1724	328	3,0
1782	802	3,1
1796	1.301	4,1
1812	1.653	4,4
1835	3.025	5,8
1851	3.482	7,8
1867	8.157	10,6
1897	16.785	13,0
1911	22.719	13,7

Такимъ образомъ, городское населеніе еще въ 1851 году составляло только 7,8‰ всего населенія, въ 1911 году уже 13,7‰, т. е. почти вдвое больше; въ 1851 году въ городахъ жило около 3¹/₂ милліоновъ человѣкъ, а въ 1911 г. больше 22¹/₂ милліоновъ, слѣдовательно, за полъ слишкомъ столѣтія число городскихъ жителей увеличилось почти въ 7 разъ. Что этотъ процессъ не остановится—тому залогомъ служить, съ одной стороны, развивающаяся промышленность и съ другой—отливъ деревенскаго населенія, которому немало способствуетъ насажденіе хуторскаго хозяйства.

Большіе города съ населеніемъ въ 100 и больше тысячъ по вычисленію Мэріо ¹⁾ встрѣчаются въ на-

¹⁾ Цит. соч., стр. 31.

стоящее время въ Россіи на такомъ другъ отъ друга разстояніи, и вообще въ такомъ количествѣ, какъ это было въ Европѣ въ началѣ XIX столѣтія. И если въ настоящее время, черезъ сто лѣтъ, въ Европѣ на томъ же разстояніи встрѣчаются вмѣсто одного шесть городовъ, то, предположивъ, что промышленное развитіе Россіи будетъ идти тѣмъ же темпомъ, какъ и Западной Европы въ теченіе XIX столѣтія, мы черезъ одно столѣтіе въ Россіи будемъ встрѣчать такое же количество большихъ городовъ, какъ сейчасъ во всей Европѣ. Однако, для всякаго ясно, что это случится гораздо раньше. Техническій прогрессъ нашего времени ускорилъ темпъ жизни и привелъ къ полной индустриализаціи города, что въ свою очередь является одной изъ причинъ притяженія большихъ массъ населенія. Колоссальный ростъ городовъ за послѣднее столѣтіе представляетъ собой явленіе не случайное или преходящее. Онъ глубоко коренится въ современномъ хозяйственномъ строѣ жизни и находится отъ него въ тѣснѣйшей зависимости. „Не капризъ гонить огромную часть деревенскаго населенія въ города,—говоритъ цитированный уже выше авторъ, а экономическая революція, самая глубокая, которую когда-либо зналъ міръ, это—полная трансформація способовъ сельскаго и промышленнаго труда“.

И вмѣстѣ съ развитіемъ промышленной жизни непрерывно растутъ и будутъ расти впредь совре-

менные большіе города. По мнѣнію Бюхера¹⁾, мы сейчасъ еще не можемъ предвидѣть границъ приложенія труда по крайней мѣрѣ въ области крупной промышленности, и потому не можемъ сказать, когда закончится ростъ нашихъ большихъ городовъ²⁾.

Наряду съ увеличеніемъ количества городскихъ жителей происходитъ и процессъ, такъ сказать, ихъ закрѣпощенія. Если въ прежнее время большая часть городского населенія лишь временно проживала въ городѣ, въ такъ называемый рабочій сезонъ, то теперь эти временные городскіе жители представляютъ лишь ничтожное количество, которое все больше и больше уменьшается по мѣрѣ развитія индустріи, торговой и промышленной жизни. И если прежде большинство горожанъ только часть своей жизни проводили въ городахъ, остальную—на лонѣ природы, то теперь они живутъ въ нихъ отъ колыбели до гробовой доски и лишь изрѣдка покидаютъ ихъ для поѣздки въ деревню или на дачу.

Значеніе большихъ городовъ выражается однако не только въ цифровомъ ростѣ ихъ населенія: растеть культурное и экономическое значеніе большихъ городовъ. Большіе города являются въ на-

1) „Большіе города“. Спб. 1905, стр. 22.

2) Слова Бисмарка: „большіе города должны исчезнуть съ лица земли“—только пожеланіе желѣзнаго канцлера, лишенное всякаго реального основанія.

стоящее время центромъ духовной и художественной жизни страны, средоточіемъ политической дѣятельности. Непрерывно растутъ и матеріальныя богатства большихъ городовъ, какъ это выражается въ необыкновенномъ ростѣ городской земельной ренты.

Мы видимъ, такимъ образомъ, изъ этого бѣглаго очерка, какую преобладающую роль въ современной жизни играютъ города: если громадная масса человѣчества до послѣдняго вѣка жила въ деревняхъ и селахъ, то теперь она переселяется въ города. Проблема города пріобрѣтаетъ при такихъ условіяхъ совершенно особую, необычайную важность.

Эта проблема прежде всего заключается въ томъ, чтобы создать постоянно возрастающимъ миллионамъ населенія большихъ городовъ условія для полного развитія ихъ физическихъ силъ и духовно-нравственнаго здоровья, которыя предохранили бы ихъ отъ вырожденія.

Въ дальнѣйшемъ изложеніи мы ознакомимся съ тѣми способами, которые наилучшимъ образомъ ведутъ къ рѣшенію этой проблемы.

II.

„Необходимость здоровых жилищъ на опрятныхъ улицахъ въ хорошихъ городахъ при наличности садовъ и парковъ столь нестложна и важна, что этотъ законъ о планировкѣ долженъ встрѣтить самый сердечный приемъ со стороны тѣхъ, кому дороги интересы дѣтей, гражданъ, расы и націи“.

(Изъ рѣчи Джона Бернса въ защиту закона о планировкѣ).

Важнѣйшимъ условіемъ правильнаго развитія и роста городовъ служить цѣлесообразная планировка городской территоріи. Въ главныхъ чертахъ система планировки города сводится къ двумъ типамъ: прямоугольному или шахматному и паутинному или лучевому. Европейскіе города въ большей или меньшей степени представляютъ собою комбинацію обоихъ типовъ, въ то время, какъ въ Америкѣ почти всѣ города имѣютъ планировку прямоугольную.

Для небольшихъ городовъ шахматная система разбивки можетъ быть признана удовлетворительной; однако же съ ростомъ города эта система уже не отвѣчаетъ потребностямъ движенія, такъ какъ въ большихъ городахъ главнѣйшія артеріи городского движенія проходятъ всегда отъ пери-

феріи къ центру и обратно, т. е. движеніе лучевое или діагональное, какъ это видно на прилагаемыхъ траффикахъ ¹⁾ (рис. 6, 7 и 8). Лучевой планъ

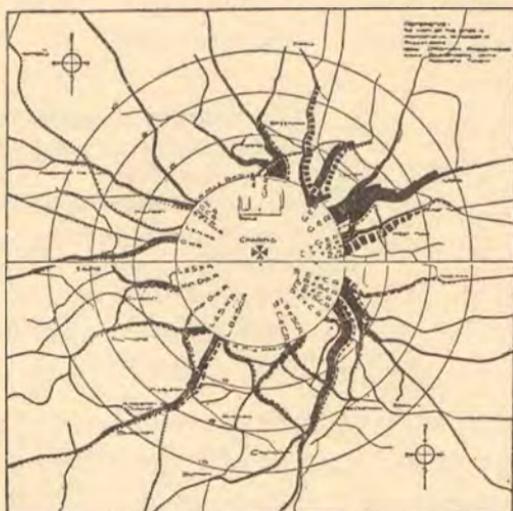


Рис. 6. Диаграмма движенія (траффикъ) Лондона. Какъ видно изъ рисунка, при чрезвычайно сильномъ лучевомъ движеніи, окружное движеніе сравнительно слабо.

¹⁾ Траффикъ—это родъ діаграммы, показывающей размѣры движенія по городской территоріи. Для составленія такихъ траффиковъ количество движенія обозначается на соотвѣтствующихъ улицахъ городского плана различной толщины линіями.

Всѣ болѣе или менѣе значительные современные города имѣютъ такія діаграммы. Онѣ совершенно наглядно показываютъ условія движенія и служатъ главнѣйшимъ исходнымъ моментомъ для работъ по улучшенію городского благоустройства. Траффики даютъ главнѣйшія основанія для проектированія требуемой ширины улицъ, также и для устройства различныхъ способовъ передвиженія—трамвайнаго, подземнаго и проч.

такимъ образомъ больше всего отвѣчаетъ потребностямъ движенія большого города. Онъ же имѣетъ большое значеніе и для проведенія трамвайныхъ линій. По мнѣнію директора кельнскаго

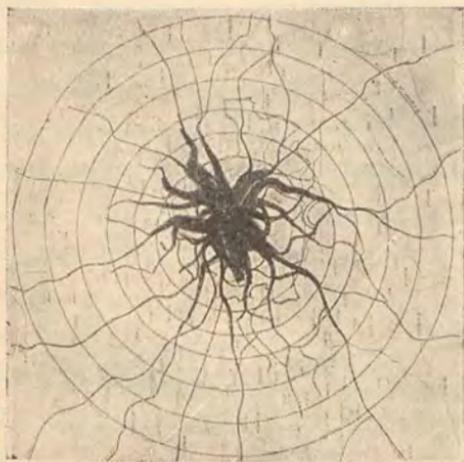


Рис. 8.

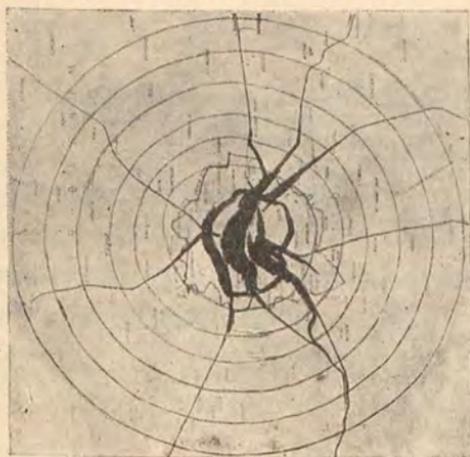


Рис. 7.

Объ діаграммы представляютъ трафики количества пассажировъ на городскихъ и пригородныхъ желѣзныхъ дорогахъ и трамваяхъ въ Берлинѣ и Лондонѣ. Для Лондона (рис. 8) характерно проникновеніе путей въ самую далекія окраины въ виду того, что жилые кварталы Лондона находятся въ большомъ отдаленіи отъ центра.

городского трамвая Ватмана ¹⁾, система лучевых трамвайных линий, идущих от периферии пригородов къ центру города, является наилучшей. Лучевая планировка имѣетъ еще и то преиму-

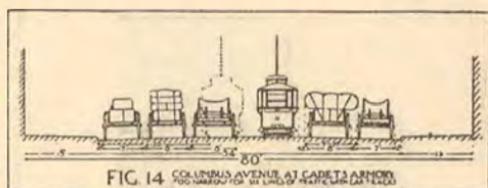


Рис. 9.

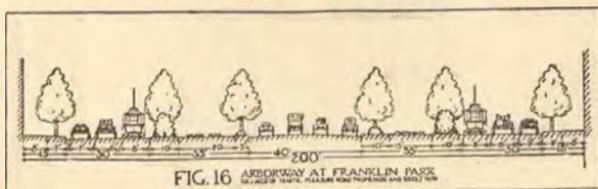


Рис. 10.

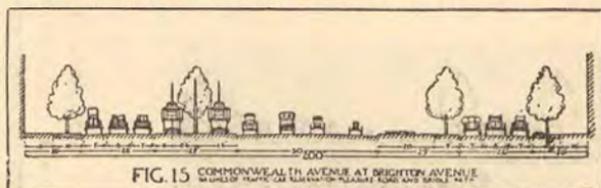


Рис. 11. Особый видъ диаграммъ для обозначенія количества и рода движенія на отдѣльныхъ улицахъ.

щество, что даетъ возможность проведенію круговыхъ улицъ для поперечнаго сообщенія. Такое движеніе по кольцеобразнымъ улицамъ имѣетъ очень важное значеніе и тѣмъ сильнѣе, чѣмъ

¹⁾ Извѣстія Московской Город. Думы 1911 г. Февраль, стр. 131.

ближе кругъ къ центру. Можно сказать вообще, что въ ближайшихъ къ центру частяхъ города движеніе круговое, а въ болѣе отдаленныхъ—радіальное ¹⁾. Уклоненія бываютъ только въ тѣхъ случаяхъ, когда городъ раскинутъ по надъ горой, рѣкой, морскимъ берегомъ или въ силу другихъ своеобразныхъ условій.

Примѣромъ лучевой системы могутъ служить извѣстные парижскіе бульвары, опоясывающіе городъ въ видѣ двухъ концентрическихъ круговъ. Такой же Ring имѣетъ Вѣна, а у насъ лучшимъ примѣромъ можетъ служить Москва (рис. 12). Несмотря на то, что планъ Москвы на первый взглядъ можетъ показаться беспорядочнымъ, однако, въ основной своей схемѣ планъ имѣетъ довольно ясно выраженную паутинообразную сѣть кольцевыхъ улицъ, образующихъ два концентрическихъ круга. Эти круговыя и лучевыя улицы

1) Неудача Московской Окружной дороги именно и объясняется тѣмъ обстоятельствомъ, что она проходитъ по внѣшней периферіи города, гдѣ круговое движеніе въ настоящее время еще очень слабо, но даже и это движеніе дорога обслуживать не можетъ, вслѣдствіе отсутствія радіальныхъ путей. Ту же ошибку сдѣлалъ въ свое время и Берлинъ, и впоследствии былъ принужденъ ее исправить проведеніемъ радіальныхъ линий. Круговое движеніе лишь въ настоящее время получило надлежащую интенсивность. Тамъ, гдѣ широкія круговыя улицы проходятъ въ центральной части города, какъ, напримѣръ, въ Парижѣ и въ Вѣнѣ, онѣ сосредоточиваютъ наиболѣе интенсивное движеніе.

развивались стихійно, ихъ значеніе не было предугадано и имъ не дано было на планѣ должной широты, яркости и выраженія ¹⁾).

То обстоятельство, что лучевыя и поясныя улицы Москвы не имѣютъ достаточной ширины,

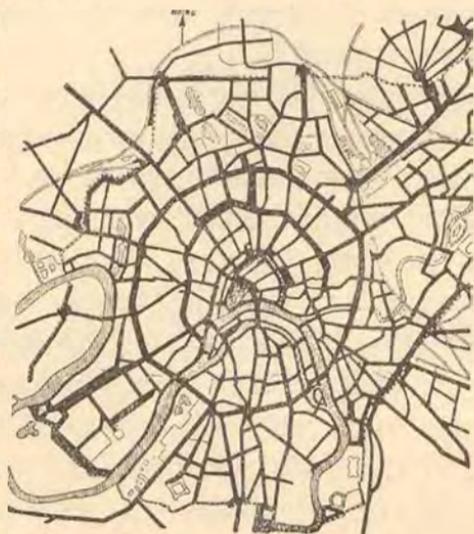


Рис. 12. Схематическій планъ Москвы. Большой кругъ составляютъ всѣ Садовая, Валовая, Земляной, Крымскій валъ и друг. Внутренній неполный концентрическій кругъ составляютъ бульвары: Никитскій, Пречистенскій, Тверской, Страстной и друг.

¹⁾ Въ Москвѣ, такъ же какъ и въ нѣкоторыхъ другихъ старыхъ городахъ, круговыя улицы образовались на мѣстѣ прежнихъ укрѣпленій, опоясавшихъ городъ. Отсюда такія названія, какъ Земляной валъ, Каммеръ-Коллежскій валъ и т. п. Почти во всѣхъ древнихъ городахъ Владимиро-Суздальской области планъ одинъ и тотъ же. Они охватываются кольцеобразнымъ валомъ, прорѣзываемымъ улицами. Сохранившіеся валы до настоящаго времени служатъ мѣстомъ для прогулокъ.

чтобы принять и распределить все разрастающееся грандиозное движение, представляет въ настоящее время для Москвы задачу тяжелую и почти неразрѣшимую. Москва неизбежно должна будетъ придти, и въ не столь отдаленномъ будущемъ, къ проломкѣ лучевыхъ и поясныхъ магистралей, т. е. главнѣйшихъ артерій движениа. Уже теперь въ московской прессѣ стали опредѣленно говорить о томъ, что вопросъ о расширеніи улицъ и переулковъ—„вопросъ острый и долженъ быть поставленъ теперь же и во всей полнотѣ, и вѣковѣчный споръ практической пользы и красоты долженъ начаться со всей послѣдовательностью и прямою“ ¹⁾.

¹⁾ Цитируемый авторъ А. Анисимовъ („Р. Вѣд.“ 1914. № 117), впрочемъ, требуетъ расширенія улицъ не во имя проблемы движениа, а исходя изъ художественно-эстетическихъ соображеній: узкія улицы затѣсняють дома и не даютъ перспективы, вслѣдствіе чего теряется архитектурная цѣнность хорошихъ зданій. При такихъ условіяхъ давать преміи за фасады—это „все равно, что устраивать конкурсъ красоты среди турецкихъ женщинъ, лица которыхъ на половину завѣшаны“. Правильныя соображенія автора слѣдовало бы осложнить. Казалося бы, вопросъ такой значительности долженъ быть поставленъ именно во всей полнотѣ. Правильная планировка городскихъ улицъ обнимаетъ всѣ стороны благоустройства—вопросы передвиженія, гигиены и эстетики. И, можетъ быть, въ общемъ планѣ города наиболѣе цѣнныя художественныя достиженія получаютъ не отъ стремленія къ самодовлѣющей эстетикѣ, но отъ воплощенной во внѣшности города разумности путей сообщенія и гигиенической цѣлесообразности.

Планировка Петербурга, хотя и не представляет собой такой органической схемы, какъ московская, однако значительно рациональнѣе благодаря тому, что отдѣльныя части плана выражены сильнѣе и рельефнѣе. Наболѣе удачными представляются, разумѣется, тѣ части плана, которыя приближаютъ общую схему къ лучевой и поясной. Если принять за центръ Адмиралтейство, то наболѣе интенсивное движеніе распредѣляется по лучевымъ улицамъ—Невскому, Гороховой съ Забалканскимъ, Вознесенскому съ Измайловскимъ, затѣмъ по набережнымъ. Очень хороши также отдѣльныя широкія магистрали—мосты, соединяющіе отдѣльныя части плана—Вас. Остр., Пет. Ст., Выборгскую—съ набережными. Отсутствіе полныхъ круговыхъ артерій,—пожалуй, и невозможныхъ по условіямъ мѣстности,—отчасти вознаграждается набережными каналовъ, преимущественно Фонтанкой. Правильнымъ съ точки зрѣнія современной теоріи градостроенія является и шахматная разбивка внутри секторовъ. Недостаткомъ плана Петербурга можно считать слишкомъ малое количество лучевыхъ и кольцевыхъ магистралей, вслѣдствіе чего существующія магистрали, какъ, напри- мѣръ, Невскій, не въ состояніи уже справиться съ движеніемъ. Попытка городского самоуправленія разгрузить Невскій посредствомъ параллели, соединяющей улицу Жуковскаго съ Итальянской и проходящей черезъ владѣнія графа Шереметева,

пока потерпѣла рѣшительную неудачу ¹⁾. Здѣсь были бы всѣ основанія, въ виду крайней общественной необходимости, для принудительнаго отчужденія, но, въ виду нашихъ политическихъ условій, на послѣднее едва ли можно надѣяться. Иначе, какъ мы увидимъ ниже, стояло бы, вѣроятно, дѣло на Западѣ, гдѣ исторически воспитанный глубокой пietetъ къ частной собственности не мѣшаетъ, однако, признавать за организованнымъ общежитіемъ право экспроприировать эту собственность ради очевидныхъ и жизненныхъ потребностей человѣческаго коллектива.

Въ нормальныхъ условіяхъ городская жизнь этого коллектива диктуетъ ему лучевую систему городского строительства. Шахматный планъ имѣютъ обычно города, планы которыхъ спроектированы заранѣе. Таковы, какъ я уже упомянулъ, у насъ Одесса, Ростовъ н/Д (рис. 13) и почти всѣ американскіе города. Однако, вмѣстѣ съ дальнѣйшимъ ростомъ вопросъ этотъ сталъ для Америки

¹⁾ Аналогичный случай помнитъ Москва. Когда для расширения Кузнецкаго на углу Тверской понадобилось срѣзать уголь частнаго владѣнія, то владѣлецъ потребовалъ сотни тысячъ за 54 кв. саж., оградивъ ихъ желѣзной рѣшеткой. Долго красовалась эта странная рѣшетка съ бутафорскими за ней посадками, терроризируя городское движеніе. Понадобились цѣлые годы судебной волокиты, чтобы произвести принудительное отчужденіе и компенсировать владѣльца земли по справедливой оцѣнкѣ—вмѣсто нѣсколькихъ сотъ только около полсотни тысячъ.

фатальнымъ: радіальныя и окружныя дороги сдѣ-
лались необходимыми, и въ настоящее время го-
рода принуждены проламывать ихъ сквозь суще-
ствующіе кварталы путемъ грандіозныхъ затратъ.
На рис. 14 показана прокладка лучевыхъ бульвар-
ровъ въ Филадельфіи. Тотъ же приѣмъ примѣненъ
и при сломкѣ части Лондона Бетналъ-Грина, какъ
это показано на рис. 3.

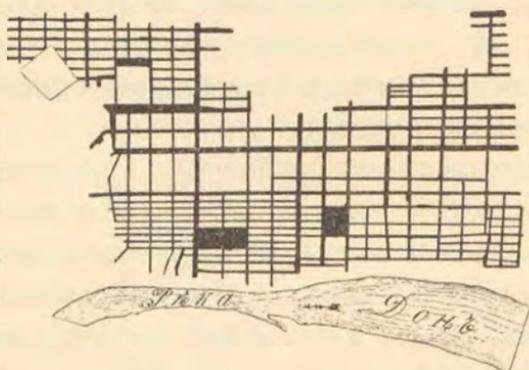


Рис. 13. Планъ Ростова на Дону.

Наконецъ при шахматной разбивкѣ получаютъ
томительно однообразныя прямыя линіи, которыя
могутъ быть оживлены только грандіозностью или
исключительной перспективой. Съ художественной
стороны шаблонъ перпендикулярныхъ улицъ пред-
ставляетъ поэтому одну изъ худшихъ формъ раз-
бивки. Такого рода планъ получается, если разбить
кусокъ бумаги горизонтальными и вертикальными
линіями на прямоугольники—и картина города
готова!

Камилло Зитте въ своей интересной книгѣ о художественныхъ основахъ градостроенія ¹⁾ говорить, что прямолинейность и прямоугольность обнаруживаютъ въ планировкѣ отсутствіе чутья ²⁾



Рис. 14. Проломка лучевыхъ бульваровъ въ Филадельфiи.

1) С. Sitte. Der Städtebau. Wien. 1901, стр. 95 слѣд.

2) Зитте приводитъ любопытную замѣтку изъ „Фигаро“ о путешествiи Макъ-Магона: „Городъ Реннъ не питаетъ особенной антипатiи къ маршалу, но этотъ городъ вообще не способенъ воодушевляться. Я замѣтилъ, что это можно сказать обо всѣхъ городахъ, которые разбиты по шнуру, и въ которыхъ улицы пересѣкаются перпендикулярно. Прямая линiя не даетъ настроенiя. Такъ, въ 1870 г. можно было наблюдать,

(empfindungslose Anlage), хотя, очевидно, не это одно является рѣшающимъ моментомъ,—вѣдь, планировки эпохи барокко, несмотря на присутствіе извѣстной прямолинейности, даютъ великолѣпные художественные эффекты. Однако, въ направленіи улицы прямолинейность является сама по себѣ нежелательной. Безмѣрно длинная, какъ струна прямая улица скучна даже въ самой красивой мѣстности. Она противорѣчитъ естественному чувству, ищущему извѣстнаго волнообразнаго округленія, свойственнаго самой природѣ (напримѣръ, кривизна горизонта, горъ и проч.). Она остается однотонной въ своемъ эффектѣ, и зритель, душевно утомленный, никакъ не дождется конца. Наряду съ этимъ часто пересѣкающіяся короткія улицы новѣйшихъ кварталовъ городовъ также не производятъ впечатлѣнія. Причина заключается въ недостаточной цѣльности и законченности, такъ сказать, стѣнъ улицы. При частомъ разрывѣ поперечными широкими улицами получается справа и слѣва рядъ изолированныхъ группъ домовъ и этимъ нарушается общая связность плана.

При лучевой системѣ является возможность живописно комбинировать прямыя и изогнутыя линіи улицъ, длинныя и короткія, сообразно ихъ назначенію и особенностямъ мѣстнаго пейзажа.

что города, построенные совершенно прямолинейно, капитулировали передъ тремя уланами, въ то время, какъ старинные причудливые города защищались до послѣдней крайности“.

Вышеописанная лучевая система считалась до конца прошлаго вѣка наиболѣе совершенной и законченной формой планировки. Въ послѣднее время вмѣстѣ съ усиленнымъ ростомъ городовъ



Рис. 15. Планъ Карлсруэ. Интересенъ основной мотивъ плана—центральный паркъ съ королевскимъ дворцомъ, окруженный кольцевой улицей. Отъ дворца лучеобразно расходятся улицы, въ свою очередь пересѣкаемая широкимъ проспектомъ въ видѣ касательной къ кругу. При всемъ изяществѣ планъ однако не выдержанъ въ основной идеѣ, такъ какъ въ немъ недостаточно ярко выражены главнѣйшія артеріи передвиженія. Планъ города заранѣе составленъ. Первоначально построенная часть показана болѣе темными пятнами.

явилось стремленіе пріостановить чрезмѣрное развитіе центральныхъ частей города, т. е. децентрализовать ихъ. И съ этой цѣлью современное искусство градостроенія ставитъ себѣ задачей

создавать въ городахъ два или нѣсколько центровъ, соединенныхъ между собою большими магистралями. Планъ такимъ образомъ теряетъ свои правильныя геометрическія формы, такъ какъ въ натурѣ получаются различныя ломанныя линіи въ зависимости отъ мѣстныхъ топографическихъ и иныхъ условій ¹⁾).

Поборниками такой планировки были архитекторы Гершеръ и Генричи. По ихъ мнѣнію, созданіе такихъ центровъ неизбежно должно вести къ равномерному оживленію всѣхъ отдѣльных районовъ. Каждый изъ этихъ центровъ является исходнымъ пунктомъ для цѣлой сѣти радіальныхъ и діагональныхъ улицъ. Магистрали, соединяющія эти отдѣльныя ячейки, являются главнѣйшими артеріями городского движенія. Въ промежуткахъ между такими артеріями помѣщены жилые кварталы. Преимуществомъ такой трассировки является то обстоятельство, что жилые кварталы остаются хотя и близко къ центру, но въ сторонѣ отъ сквозного сообщенія. Весь городъ оказывается такимъ образомъ разбитымъ на нѣсколько совершенно самостоятельныхъ частей, какъ бы отдѣльныхъ городовъ, что даетъ возможность создать

¹⁾ Столь излюбленная симметрія и правильность линій въ городской планировкѣ является фикціей: она видна непосредственно не въ дѣйствительности, а только на планѣ. Симметрія существуетъ развѣ для аэронавта, зритель же, находясь на одной улицѣ, не видитъ цѣлаго.

болѣ удобныя и гигиеническія условія жизни. По мнѣнію выдающихся изслѣдователей этого вопроса, какъ Штюбенъ, Унвинъ и друг., мысль, положенная въ основу такой трассировки, является настолько здоровой и правильной, что она заслуживаетъ не только принципиальнаго одобренія, но ее можно рекомендовать и для практическаго примѣненія.

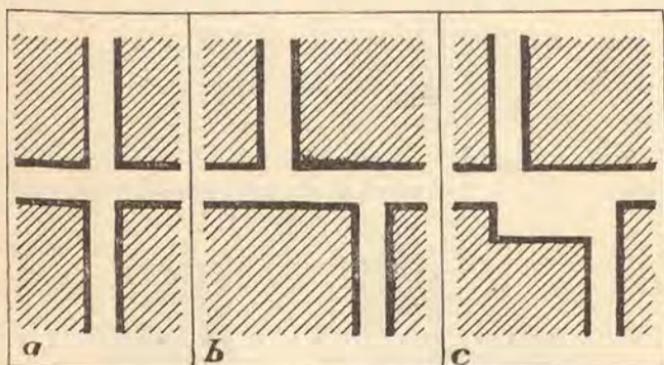


Рис. 16.

Рис. 17.

Рис. 18.

Правильное пересѣченіе улицъ регулируетъ городское движеніе и является важнымъ факторомъ въ дѣлѣ разгрузки большихъ узловъ. Форма пересѣченія улицъ находится въ зависимости отъ общей трассировки городского плана. Простѣйшая форма пересѣченія—крестообразная (рис. 16) представляетъ наибольшія выгоды для автомобильнаго и трамвайнаго движенія. Когда оси улицъ сдвигаются, какъ показано на слѣдующемъ рисункѣ,

условія движенія ухудшаються, такъ какъ теряется возможность наблюдать за движеніемъ (Übersichtlichkeit). Крімъ того, сдвинутое пересѣченіе, какъ

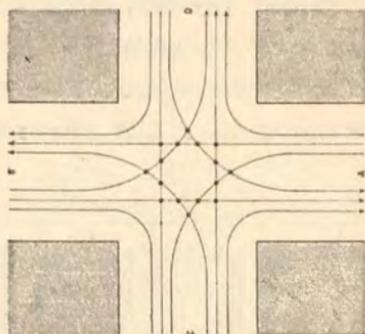


Рис. 19. Крестообразное пересѣченіе улицъ. Точки обозначаютъ возможные случаи столкновенія движущихся. Такихъ точекъ на этой діаграммѣ 16.

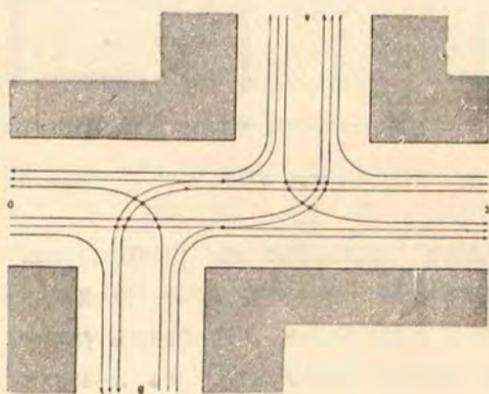


Рис. 20. Сдвинутое пересѣченіе. При такомъ вариантѣ всѣхъ точекъ пересѣченія 18. Число возможныхъ случаевъ столкновенія такимъ образомъ увеличивается на два.

показалъ Штюббенъ на прилагаемыхъ діаграммахъ (рис. 19 и 20), увеличиваетъ опасность столкно-

венія. Однако такое пересѣченіе—если оно хорошо использовано—наиболѣе выгодно въ отношеніи эстетическомъ благодаря тому, что получается закрытая перспектива или замкнутость (*Geschlossenheit*). Еще интереснѣе, когда на мѣстѣ пересѣченія улица нѣсколько уширяется, какъ показано на рис. 18. Другія комбинаціи пересѣченія улицъ при различныхъ пріемахъ планировки, практикуемыхъ въ новѣйшее время, показаны на рис. 21.

Въ тѣхъ случаяхъ, когда улицы примыкають къ площади, вопросъ о наилучшихъ способахъ ихъ пересѣченія нѣсколько видоизмѣняется. Здѣсь являются и иные моменты, которые оказываютъ вліяніе на компановку площади, такъ какъ площадь, помимо мѣста пересѣченія улицъ, предназначается и для другихъ цѣлей, какъ: для рынковъ, общественныхъ зданій, монументовъ, насажденій и проч. Въ связи съ этимъ въ специальной литературѣ, какъ на примѣръ, у Штюббена, сдѣлана попытка классифицировать площади по ихъ назначенію—на рыночныя или народныя, площади для движенія (*Verkehrsplätze*), для зеленыхъ насажденій (скверы) и архитектурныя или орнаментальныя площади. Хотя эта классификація и не можетъ быть проведена строго, такъ какъ одна и та же площадь часто служитъ для различныхъ цѣлей, однако такое дѣленіе площадей имѣетъ извѣстное практическое значеніе. На площадяхъ, предназначенныхъ главнымъ образомъ для разгрузки дви-

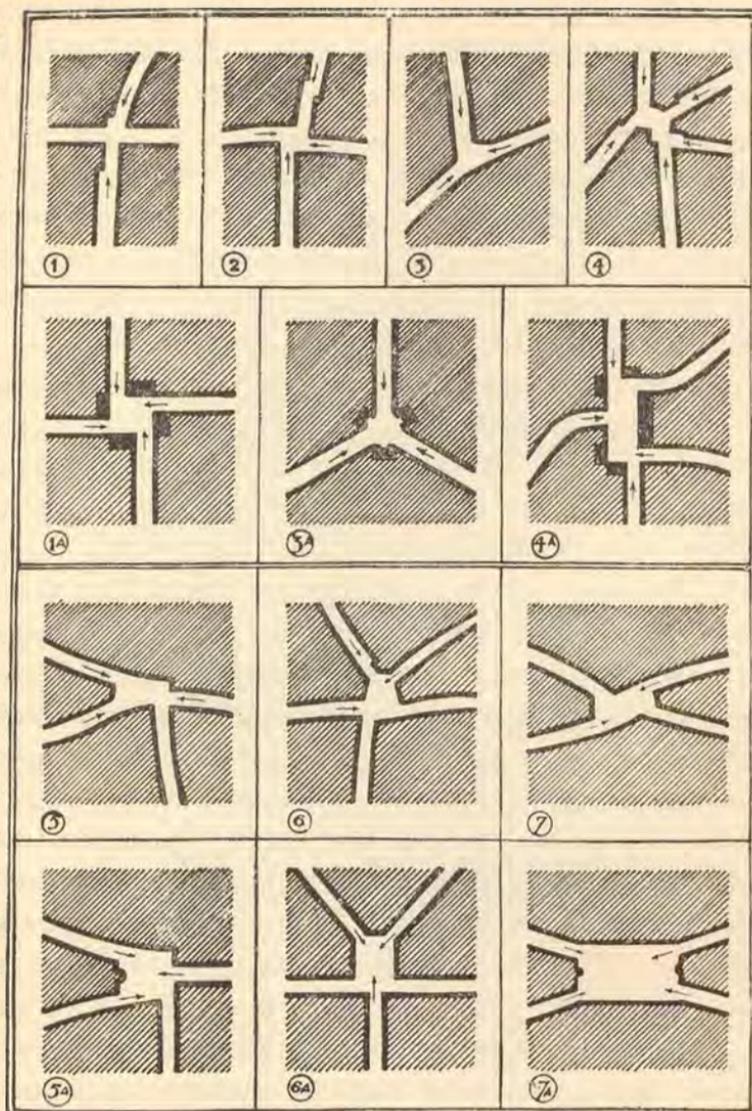


Рис. 21.

Различные варианты
пересѣченія улицъ.

женія на пересѣкающихся улицахъ, форма площади должна отвѣчать прежде всего потребностямъ движенія. Правильныя формы четырехугольника или круга (рис. 22) наименѣе цѣлесообразны, такъ какъ они создаютъ общія точки пересѣченія линій движенія. Онѣ же наименѣе интересны и въ эстетиче-

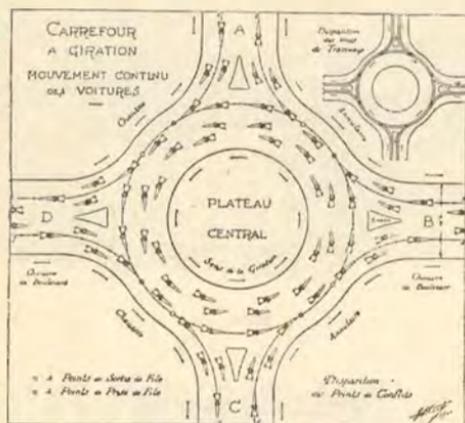


Рис. 22. Интересное рѣшеніе проблемы движенія на круглой площади, предложенное парижскимъ архитекторомъ Энаромъ. По внѣшней окружности круга идутъ трамваи, какъ показано на рисункѣ въ верхнемъ углу справа. Слѣдующая концентрическая полоса отведена для всякаго иного рода движенія. Для пѣшиходовъ устроены подземныя дороги съ выходомъ на каждую изъ пересѣкающихся улицъ. Середина площади остается свободной и можетъ быть использована для насажденій и проч.

ческомъ отношеніи. Красота Place de l'Etoile въ Парижѣ создается исключительно перспективами, открывающимися на нее съ различныхъ улицъ.

Что касается остальныхъ фигуръ площадей, то трудно, не зная конкретныхъ условій мѣстности,

сказать, какія изъ нихъ интереснѣе съ точки зрѣнія удобствъ. Какъ общее положеніе для достиженія эстетическаго эффекта можно указать, что площадь должна сама по себѣ представлять цѣльное, замкнутое пространство. При чемъ замкнутое пространство не обозначаетъ сплошную стѣну зданій—эти зданія могутъ, конечно, разрываться

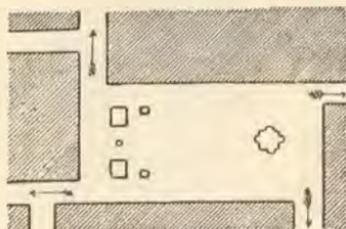


Рис. 23.

улицами, но общее впечатлѣніе съ любой точки площади не должно нарушать замкнутости. На приведенномъ рисункѣ 23-мъ видно, какимъ образомъ въ отдѣльныхъ случаяхъ прикрываются уличные разрывы и достигается воспріятіе полной замкнутости. Въ этомъ отношеніи замѣчательна Piazza d'Erbe въ Веронѣ (рис. 24 и 25), дающая цѣльное гармоническое впечатлѣніе несмотря на то, что въ нее въ различныхъ мѣстахъ впадаютъ восемь улицъ. Замкнутость площади не только придаетъ законченность и спокойствіе ея общему виду, но художественно отдѣняетъ также находящіяся на площади цѣнныя архитектурныя зданія.



Рис. 24.

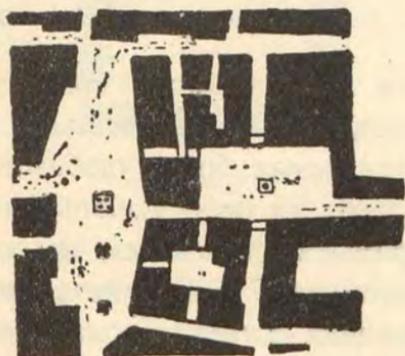


Рис. 25.

Piazza d'Erbe въ Веронѣ.

Совершенно очевидно, что замкнутость площади легче могла быть достигнута въ средневѣковыхъ городахъ съ ихъ узкими улицами, нежели при большой ширинѣ современныхъ магистралей движенія. Однако рисунокъ 26, изображающій площадь Neumarkt въ Вѣнѣ, показываетъ, что и при широкихъ улицахъ можетъ быть достигнуто впечатлѣніе замкнутости. Въ существенномъ для полученія такого впечатлѣнія требуется, чтобы оси улицъ не перекрещивались на площади, а имѣли различныя направленія, какъ это показано на рис. 23.

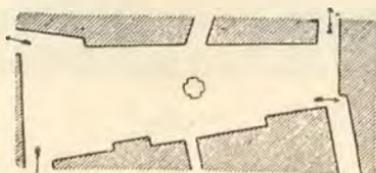


Рис. 26. Планъ площади Neumarkt въ Вѣнѣ.

Этотъ приемъ компановки и создалъ цѣльность и красоту средневѣковыхъ площадей. Такія площади являются также болѣе удобными для движенія. Когда улицы не пересѣкаютъ площадь по срединѣ, а примыкаютъ къ ней въ углахъ, тогда движеніе естественно направляется по сторонамъ площади; середина остается спокойной и свободной: можно гулять и ходить безъ риска попасть подъ колеса.

Замкнутость является главнѣйшей цѣлью при созданіи площадей, однако не единственной.

Въ городахъ, расположенныхъ въ горахъ или по берегу моря, интересно создать на площади перспективу на горы или море, какъ мы это видимъ; на примѣръ нѣкоторыхъ площадей въ Константинополь.

При расположеніи памятниковъ и статуй на площади необходимо стремиться къ тому, чтобы середина площади оставалась свободной. Впечатлѣніе усиливается, если монументы устанавлива-

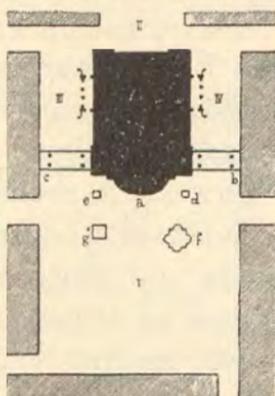


Рис. 27.

ются по бокамъ площади, гдѣ ихъ спокойнѣе можно разсматривать. Въ стремленіи къ полной замкнутости Зитте требуетъ, чтобы монументъ или вообще цѣнное архитектурное зданіе, поставленное къ одной сторонѣ площади, было соединено хотя бы арками, какъ это показано на рис. 27. Такимъ образомъ получается три замкнутыхъ пространства.

Существеннымъ украшеніемъ площадей служатъ скверы и иныя насажденія. Такого рода площадями-скверами особенно богата Англія. Въ послѣднее время, вмѣстѣ съ усилившимся сознаниемъ важности насажденій, и на континентѣ наблюдается стремленіе къ созданію скверовъ. Но гдѣ имѣются цѣнные архитектурныя зданія или памятники, тамъ насажденія не должны ихъ закрывать: въ этомъ случаѣ предпочтительнѣе низкіе газоны или цвѣточныя клумбы.

Однако—въ соотвѣтствіи съ стилемъ—эстетически цѣнны также голыя, гладкія площади. Есть красота и въ свободномъ размахѣ обнаженной площади—вродѣ Царицына Луга (Марсово поле), не говоря уже о Дворцовой площади.

Практическое примѣненіе описанныхъ приемовъ распланировки города въ наиболѣе совершенной формѣ мы встрѣчаемъ въ современныхъ городахъ-садахъ, съ которыми мы познакомимся ниже, а также въ образцовыхъ проектахъ расширенія городовъ существующихъ.

Переходя къ другимъ элементамъ городского плана, остановимся прежде всего на вопросѣ о наилучшей ширинѣ улицъ.

Ширина улицъ находится въ тѣсной связи съ ея назначеніемъ.

Широкія улицы для сквозного сообщенія слѣдуетъ устраивать тамъ, гдѣ потребность въ нихъ вызывается болѣе интенсивнымъ движеніемъ; а въ

жилыхъ кварталахъ, гдѣ пріятнѣе быть подальше отъ уличнаго шума, нужны улицы узкія, расположеніе которыхъ должно исключить возможность пользоваться ими для сквозного сообщенія.

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 0 cm

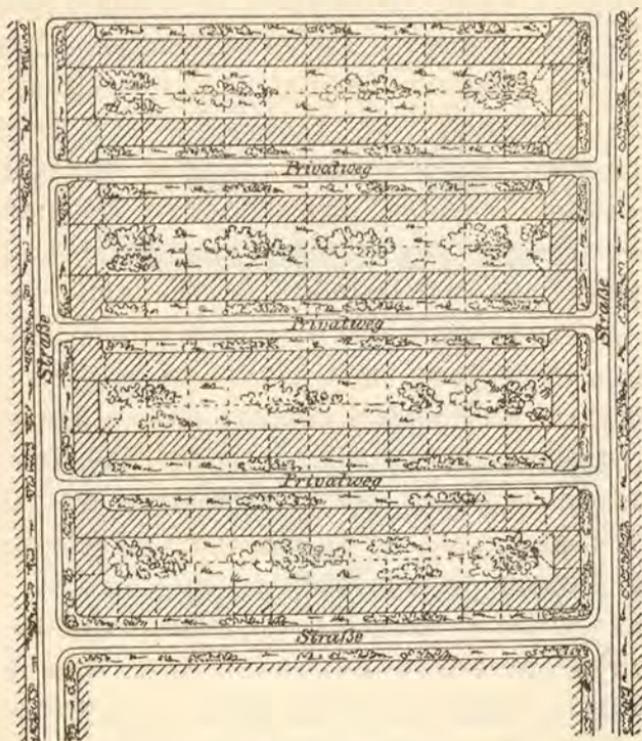


Рис. 28. Жилые кварталы. Широкія улицы (Strasse) соединяются между собою узкими (Privatweg), обсаженными зеленью. Внутри дворовъ нѣтъ заднихъ флигелей; вмѣсто отдѣльныхъ дворовъ получаютъ общіе большіе сады.

Въ виду этихъ соображеній, въ настоящее время повсюду считается рациональнымъ, чтобы



болѣе широкія улицы, назначенныя для движенія, чередовались съ менѣе широкими, отведенными для жилья (рис. 28).

Узкія улицы даютъ лѣтомъ защиту отъ солнца, а зимой отъ холода. Вѣтеръ и пыль при небольшой ширинѣ улицы не имѣютъ свободнаго доступа къ зданіямъ. Затѣмъ, съ уменьшеніемъ ширины улицы, сокращаются расходы по устройству мостовой и уходу за ней, такъ какъ только узкое пространство отведено для ѣзды и пѣшеходовъ. И, наконецъ, лишняя полоса земли, занимаемая улицей, можетъ быть использована прилегающими участками для садовъ, огородовъ или другихъ цѣнныхъ гигиеническихъ сооружений (рис. 29—32).

Подъ посадками или газонами могутъ быть проложены телефонныя, телеграфныя и иные провода, водопроводныя трубы и проч. Для ихъ прокладки или ремонта нѣтъ надобности въ такомъ случаѣ каждый разъ разбирать мостовую, нарушая этимъ проѣздъ по улицѣ.

Надо указать также на то обстоятельство, что устройство специальныхъ улицъ для жилья болѣе спокойныхъ, безъ сквознаго движенія имѣетъ еще значеніе въ отношеніи безопасности для дѣтей, которыя всегда тяготеютъ къ улицѣ. Статистическія данныя указываютъ на огромное количество несчастныхъ случаевъ съ дѣтьми на улицахъ большихъ городовъ ¹⁾.

¹⁾ Eberstadt, цит. соч., стр. 142.

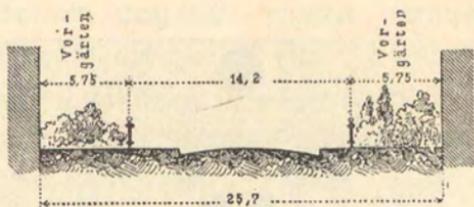


Рис. 29.

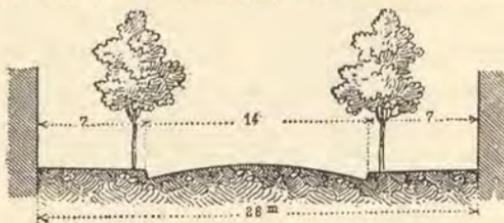


Рис. 30.



Рис. 31.

Нѣсколько вариантовъ расположенія посадокъ вдоль уличнаго профиля. Англичане предпочитаютъ располагать посадки не на самой улицѣ, а вдоль линіи домовъ,—образуется такимъ образомъ какъ бы общій для всей улицы садъ (рис. 29). На континентѣ эти посадки располагаютъ большей частью либо по краямъ тротуара, либо при большой ширинѣ улицы, и по серединѣ, получая благодаря этому бульваръ съ двумя проѣздами (рис. 31). При этомъ ширина проѣзжей части во всѣхъ трехъ вариантахъ одинакова—около 14 метровъ (6,66 саж.). Существуетъ, конечно, еще множество другихъ комбинацій расположенія посадокъ вдоль уличнаго профиля.

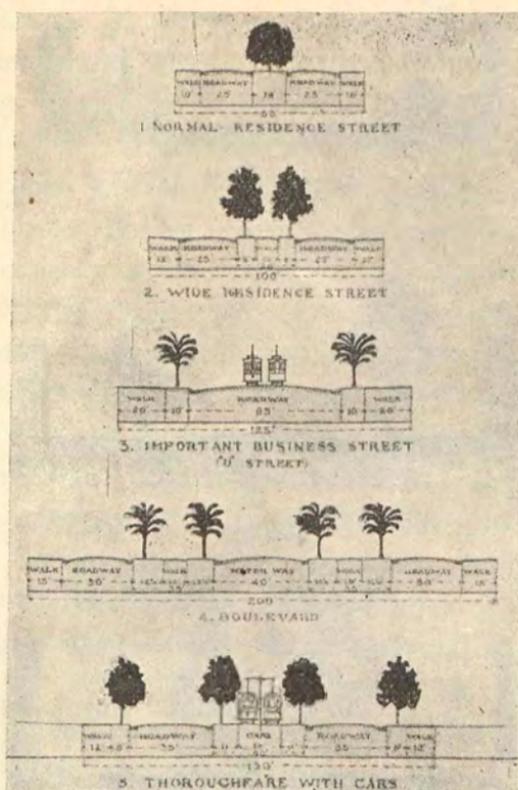


Рис. 32.

Типы улицъ въ Калифорніи.

1. Нормальная жилая улица.
2. Широкая жилая улица.
3. Дѣловая улица.
4. Бульваръ.
5. Большая проѣзжая улица съ трамваями.

Чрезмѣрная ширина улицы, вопреки существующимъ взглядамъ, отнюдь не является также необходимымъ условіемъ наилучшаго ея освѣщенія. Одноэтажный домъ будетъ хорошо освѣщаться и при небольшой ширинѣ улицы. При увеличеніи числа этажей ширина улицы, разумѣется, должна быть больше, чтобы нижніе этажи получили хорошее освѣщеніе. Такимъ образомъ для удовлетворительнаго освѣщенія всего фасада необходимо, чтобы высота домовъ находилась въ соотвѣтствіи съ шириною улицы.

Для избѣжанія чрезмѣрнаго уширенія улицы французскіе архитекторы Соважъ и Сарацэнъ примѣнили оригинальный способъ пирамидальной компановки уличнаго фасада (рис. 33—35). Этажи располагаются въ видѣ уступовъ, и улица расширяется кверху, давая доступъ свѣту въ нижніе этажи. Эволюція, которую при этомъ притерпѣваетъ общій профиль улицы, показана на рис. 36—38.

Наряду съ шириною улицы важнымъ условіемъ освѣщенія является ея направленіе.

Въ среднихъ широтахъ съ умѣреннымъ климатомъ при сплошной застройкѣ улицамъ должно быть дано меридіальное направленіе, съ сѣвера на югъ, съ той цѣлью, чтобы фасады домовъ были обращены на востокъ и на западъ. На сѣверѣ же необходимо, чтобы хотя одна сторона дома была обращена на югъ, такъ какъ остальныя страны свѣта не дадутъ достаточнаго освѣщенія.

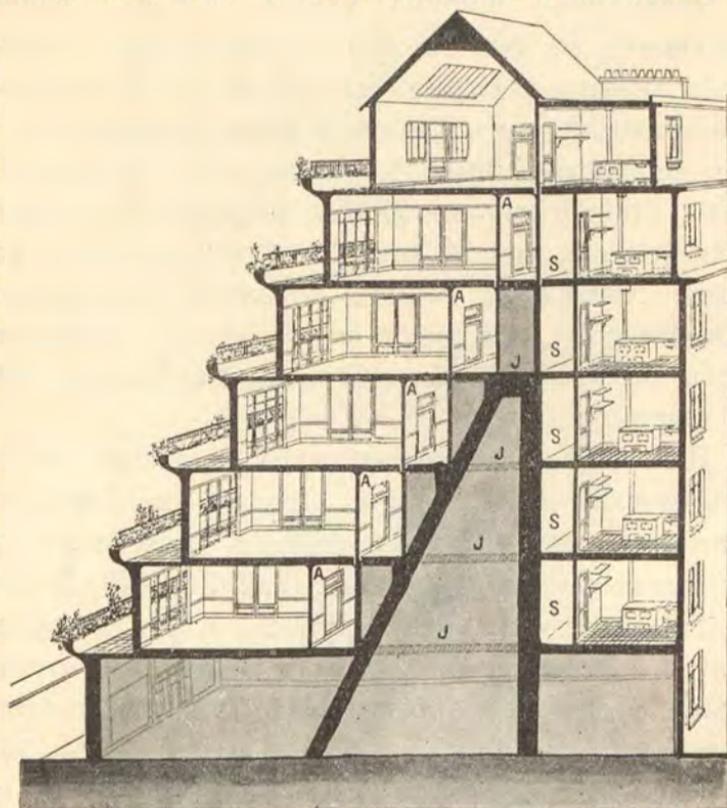


Рис. 33.

Перспективный разръзъ дома на Rue Vavin въ Парижъ, построеннаго архитекторами Соважъ и Саррацэнъ. Каждая квартира имѣетъ два корридора. Корридоръ А, принадлежащій фасаднымъ комнатамъ и корридоръ S, прилегающій къ кухнѣ и служебнымъ помѣщеніямъ со двора. Эти корридоры сообщаются посредствомъ галереи J, находящейся въ пустомъ пространствѣ между опорами, имѣющими форму опрокинутой буквы V.



Рис. 34.

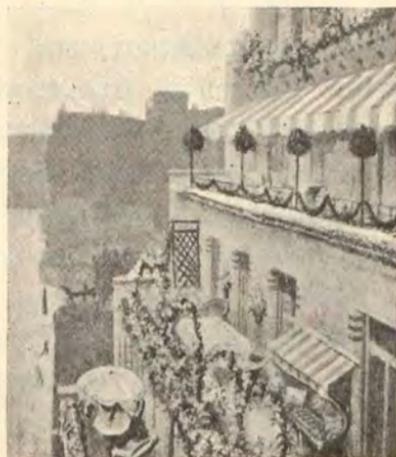


Рис. 35.

Часть фасада дома съ уступами на Rue Vavin въ Парижѣ архитекторовъ Соважъ и Саррацень.

Это достигается при экваторіальномъ направленіи улицъ. Такое же направленіе рекомендуется и на югѣ въ виду того, что тамъ восточныя и западныя стѣны домовъ нагрѣваются сильнѣе. При избыткѣ тепла это является нежелательнымъ.

Въ сѣверныхъ странахъ нижніе этажи высокихъ зданій совершенно лишены солнечнаго свѣта даже при очень большой ширинѣ улицъ. Такъ, на примѣръ, въ Петербургѣ, расположенномъ на 60⁰ сѣв. широты, нижніе этажи зданій, обращенныхъ на востокъ и западъ, только въ томъ случаѣ могутъ освѣщаться прямыми солнечными лучами въ теченіе четырехъ часовъ въ сутки, если ширина улицы будетъ почти въ 10 разъ больше высоты домовъ ¹⁾).

Сопоставляя все сказанное, мы приходимъ къ заключенію, что наиболѣе цѣлесообразными въ смыслѣ использованія солнечныхъ лучей, насколько позволяетъ общая схема плана, является промежуточное разстояніе съ расположеніемъ съ юго-запада на сѣверо-востокъ и съ юго-востока на сѣверо-западъ. Такимъ путемъ достигается разностороннее освѣщеніе домовъ въ различные часы дня ²⁾). Ширина улицы въ данномъ случаѣ не играетъ рѣшающей роли.

¹⁾ Проф. Хлопинъ. Гигіена городовъ. Юрьевъ. 1903.

²⁾ Укажемъ на цѣнные труды въ этой области проф. Нуссбаума и французскаго архитектора Огюстена Ре. Послѣдній на основаніи астрономическихъ данныхъ точно уста-

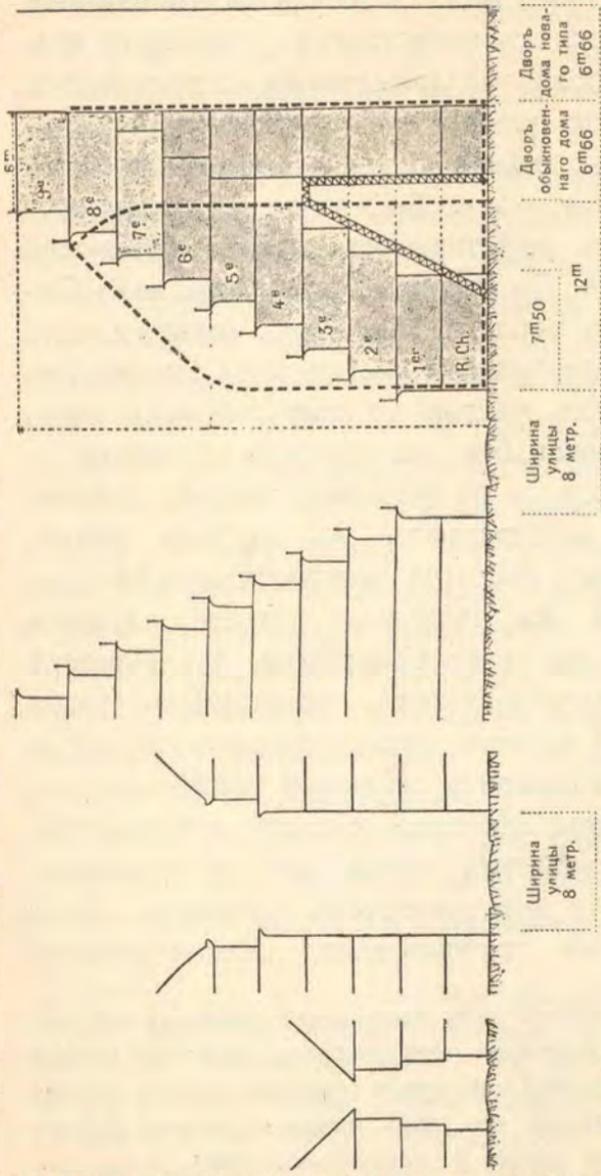


Рис. 36. Средневековая улица.

Рис. 37. Современная улица.

Рис. 38. Улица будущего.

Три эпохи, три типа домовъ и улицъ. Въ средние вѣка этажи домовъ надвигались надъ линіей улицы, закрывая свѣтъ ниже лежащимъ этажамъ (рис. 36); получался почти крытый корридоръ вмѣсто улицы. Въ современныхъ домахъ отодвигается одна лишь мансарда (рис. 37), а въ будущемъ можно достигнуть полного освѣщенія всѣхъ этажей, отодвигая ихъ послѣдовательно отъ линіи улицы (рис. 38). Жирнымъ пунктиромъ показанъ профиль современнаго дома съ мансардой.

Ширина улицы можетъ имѣть свое оправданіе только на большихъ магистральныхъ городского движенія. Но и проблема движенія не исчерпывается одной шириною улицы. Въ современныхъ большихъ городахъ, вмѣстѣ съ колоссальнымъ ростомъ движенія, улицы—какую бы имъ не дать ширину—уже не могутъ вмѣстить на своей поверхности всего движенія. Въ большихъ центрахъ, какъ Парижъ, Лондонъ, Берлинъ, Нью-Йоркъ, Чикаго и проч. движеніе распредѣляется частью подъ землей—въ метрополитэнахъ, частью по возвышеннымъ дорогамъ, устраиваемымъ на особыхъ столбахъ и виадукахъ, иногда и по крышамъ домовъ. Подземныя дороги располагаются въ особыхъ тоннеляхъ—огромнаго діаметра желѣзобетонныхъ трубахъ, подчасъ въ нѣсколько этажей, идущихъ параллельно или пересѣкающихся. Въ Лондонѣ глубина заложения такихъ грандіозныхъ трубъ достигаетъ 80 аршинъ ниже поверхности земли. Къ этому надо добавить огромныя подземныя галереи и вокзалы, лѣстницы и шахты для лифтовъ, затѣмъ всевозможныя трубы для телефонныхъ, телеграфныхъ и электрическихъ проводовъ, газыя и водяныя трубопроводы, пневматическую

новиль, каково должно быть направленіе улицъ въ разныхъ географическихъ широтахъ. Онъ показалъ, насколько легко и просто при расширеніи и разбивкѣ городского плана избрать солнечное направленіе для улицъ и какъ много выигрываетъ отъ этого красота города и здоровье населенія.

почту и въ особенности канализаціонныя сооруже-
женія, діаметръ которыхъ столь великъ, что въ
нѣкоторыхъ мѣстахъ по нимъ могутъ идти паро-
вые лодки.

Такимъ образомъ подъ улицей едва ли не
больше, чѣмъ надъ самой улицей происходитъ
чрезвычайно интенсивная жизнь;—поверхность
улицы представляетъ собой одинъ только сводъ
или внѣшнюю оболочку, какъ мы это видимъ на
прилагаемыхъ рисункахъ (39 и 40), изображаю-
щихъ разрѣзы улицъ въ Лондонѣ и Нью-Йоркѣ ¹⁾.

Необходимость распредѣлить движеніе не по
горизонтальной плоскости, а вертикально есте-
ственно должна повести къ полному измѣненію
характера современной улицы. Профессоръ Бахъ
и архитекторъ Энаръ указываютъ, что при даль-
нѣйшемъ развитіи въ томъ же направленіи все
уличное движеніе по отдѣльнымъ категоріямъ, какъ
трамвайное, автомобильное и проч., неминуемо
должно будетъ распредѣлиться по вертикальной
плоскости, въ видѣ отдѣльныхъ одинъ надъ дру-
гимъ лежащихъ ярусовъ, какъ это имѣетъ мѣсто
въ настоящее время въ подземномъ пространствѣ.

¹⁾ Насколько грандіозны подземныя сооруженія совре-
менныхъ большихъ центровъ, показываютъ провалы улицъ,
происшедшіе недавно въ Парижѣ. Въ образовавшіяся про-
пасти падали автомобили, кіоски, погибали люди, которыхъ
и найти было невозможно, такъ какъ ихъ уносило по под-
земнымъ галлереймъ, трубамъ и водостокамъ.

При такомъ распредѣленіи городского движенія ширина улицы не играетъ особенной роли, такъ какъ вертикальная плоскость движенія во много разъ превосходитъ горизонтальную. Улица, представляя собой лишь одну изъ ступеней этой грандіозной лѣстницы, будетъ имѣть своимъ назначеніемъ обслуживать только прилегающую къ ней группу домовъ, и явится какъ бы составной ихъ частью. Улица совершенно потеряетъ свой современный характеръ, а фасады домовъ потеряютъ свое значеніе благодаря проходящимъ вдоль нихъ дорогамъ. Все это должно имѣть своимъ результатомъ развитіе заднихъ надворныхъ фасадовъ, уничтоженіе границъ отдѣльныхъ участковъ и превращеніе всѣхъ прилегающихъ дворовъ въ общіе сады и парки. Мы увидимъ въ дальнѣйшемъ изложеніи, что эта цѣнная идея уже осуществлена во многихъ городахъ, а пока коснемся въ общихъ чертахъ законодательной регламентаціи размѣровъ улицъ.

Въ Пруссіи до конца прошлаго столѣтія минимальная ширина улицъ для новыхъ частей города была 19 метровъ (около 9 саж.), но съ 1876 года норма доведена до 12 метровъ (5,5 саж.). Саксонскій строительный законъ 1900 года, который считается образцовымъ сборникомъ правилъ планировки и застройки городовъ,—предписываетъ 17 метровъ (8 саж.) для торговыхъ улицъ и, вообще, для большого движенія, а для второстепен-

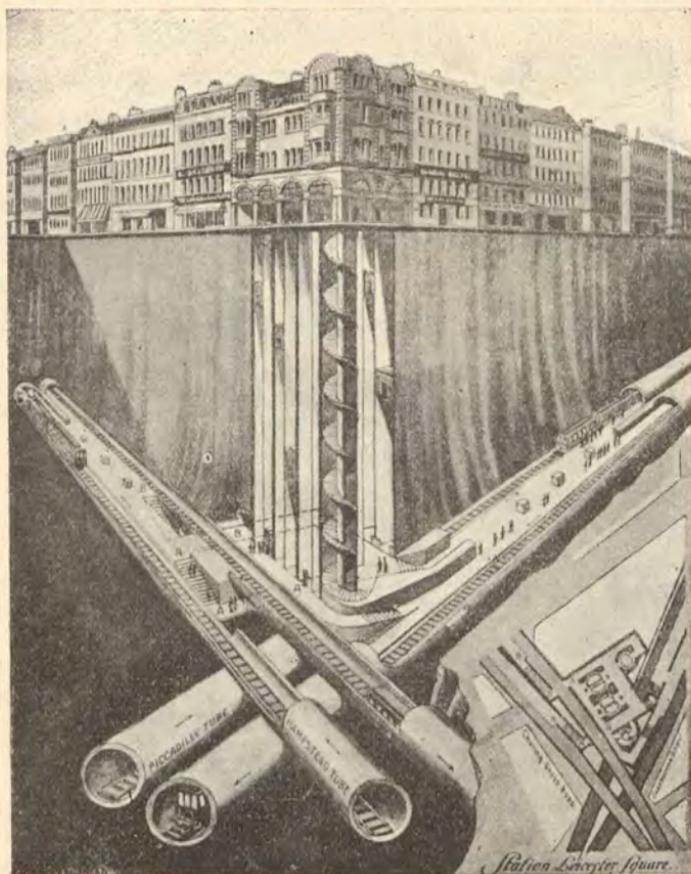


Рис. 39.

Подземный вокзал двух пересѣкающихся линій Лейстеръ—Скверъ въ Лондонѣ. Эта линія проходитъ подъ Темзой. Экспонировано на Берлинской выставкѣ городовъ 1910 г.

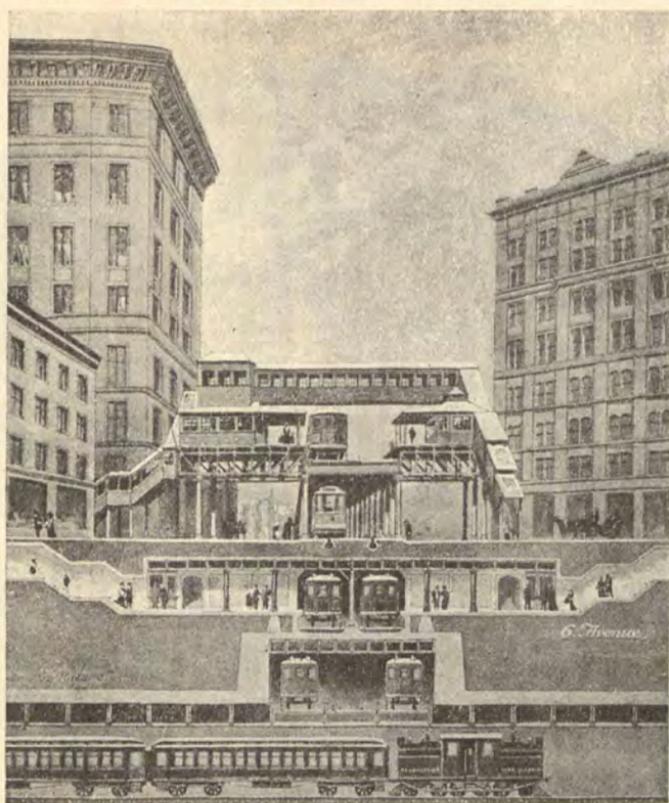


Рис. 40.

Надъ и подземная дороги на углу 6-й Авеню въ Нью-Йоркѣ. Какъ видно изъ рисунка, изъ шести ярусовъ три проходятъ подъ землей и три надземные. Экспонировано на Берлинской выставкѣ городовъ 1910 г.

ныхъ—только 12 (5,5 саж.); для улицъ съ открытой застройкой даже 8 метровъ (3,75 саж.).

Въ Бременѣ минимальная ширина улицъ преуказана для различныхъ категорій—10 метровъ (4,7 саж.), 14 (6,58 саж.) и 18 (8,46 саж.). При расширеніи Дюссельдорфа новыя улицы проложены шириною въ 15 (7,05 саж.), 20 (9,4 саж.) и 26 метровъ (12,2 саж.), нѣкоторыя и въ 10 метровъ (4,7 саж.). Въ Кельнѣ ширина новыхъ улицъ ва-

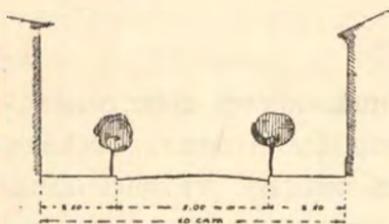


Рис. 41. Примѣръ улицы IV-го класса. Rue de Crosne въ Руанѣ.

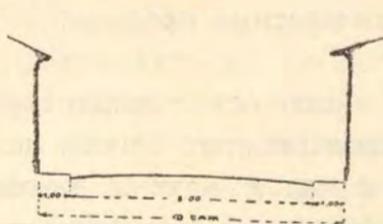


Рис. 42. Профиль русской улицы по § 183 Стр. Уст. и обязат. постановл. Спб. городской думы.

рируетъ отъ 8 до 100 метровъ. Германское общество охраненія народнаго здравія рекомендуетъ нормы: для главныхъ магистралей—30 метровъ (14 саж.), для другихъ—20 метр. (9,5 саж.) и для жилыхъ улицъ 12 метр. (около 5,5 саж.).

Въ нашемъ Строительномъ Уставѣ сохранилась ст. 183, коей ширина всякихъ улицъ предписывается минимумъ въ 10 саж. Мы видѣли уже, что съ точки зрѣнія современныхъ взглядовъ такое

ограниченіе является анахронизмомъ, — оно шаблонизируетъ улицу, не считаясь съ ея назначеніемъ. Этотъ законъ имѣлъ своимъ послѣдствіемъ, что большинство улицъ въ русскихъ городахъ имѣеть одинаковую ширину, являющуюся чрезмѣрной для жилыхъ кварталовъ и совершенно недостаточной для главныхъ артерій движенія. На рисункѣ 42-мъ представленъ разрѣзъ русской улицы. В. В. Семеновъ¹⁾ сопоставилъ съ ней улицу въ Руанѣ, дающей при той же ширинѣ въ 10 саж. значительно болѣе интересный профиль.

Вопросъ о ширинѣ улицъ, кромѣ своего непосредственнаго вліянія на городской планъ, имѣеть не малое значеніе въ томъ смыслѣ, что онъ предрѣшаетъ форму прилегающихъ построекъ.

При широкой улицѣ участки естественно разбиваются глубокаго размѣра, а на глубокихъ участкахъ строятъ большіе многоэтажные дома съ надворными флигелями. Вотъ почему „широкая улица“, которая считалась еще недавно большимъ благодѣяніемъ, теперь не имѣеть уже больше сторонниковъ. Широкія улицы всегда имѣють тенденцію затѣснять прилегающіе къ нимъ дворы, и чѣмъ шире улица, тѣмъ, въ концѣ концовъ, дворы оказываются тѣснѣе и перенаселеннѣе. Наоборотъ,

¹⁾ Благоустройство городовъ. Москва. 1912, стр. 85.

проведеніе узкихъ улицъ служить вмѣстѣ съ тѣмъ и однимъ изъ способовъ борьбы съ перенаселенностью многоэтажной системы построекъ, такъ какъ высота построекъ зависитъ отъ ширины улицы, и, слѣдовательно, чѣмъ уже улица, тѣмъ ниже постройки. Поэтому, многоэтажныя постройки прекращаются въ тотъ самый моментъ, когда начинаютъ проводить возможно болѣе узкія улицы.

Ширина улицъ и система ихъ застройки, глубина участка, форма постройки и ея высота—это, какъ выражается проф. Эберштадтъ ¹⁾, *circulus vitiosus*. Всѣ эти моменты находятся въ взаимной зависимости. Широкая улица предрѣшаетъ высокій домъ, задній флигель и тѣсный дворъ. Большое разстояніе между улицами даетъ глубокіе участки, ихъ эксплуатація требуетъ многоэтажныхъ казармъ съ надворными строеніями, которыя въ свою очередь вызываютъ необходимость въ широкой улицѣ.

До послѣдняго времени градостроительство можно характеризовать „культомъ улицы“. Изъ улицы исходя и ради улицы строились наши города. Этимъ самымъ отняли у улицы одно изъ главныхъ ея назначеній,—служить не только артеріей публичнаго передвиженія, но и служить факто-

¹⁾ Eberstadt, Handbuch etc, стр. 174.

ромъ наиболѣе раціональной и выгодной разбивки земельныхъ участковъ. Между тѣмъ, въ различныхъ частяхъ города участки должны имѣть различные размѣры, формы и расположеніе сообразно потребностямъ. Только правильное распредѣленіе всѣхъ частей согласно ихъ назначенія создаетъ городу цѣльность, симметрію и законченность. Мы перейдемъ ниже къ характеристикѣ различныхъ частей города и способовъ ихъ застройки, ознакомившись предварительно съ движеніемъ въ пользу насажденія парковъ и садовъ.

III.

Eine Stadt, die ihre Parkpolitik vernachlässigt... zieht ein arbeitsunfähiges Geschlecht heran.

Dr. W. Hegemann.

Unsere Vorfahren waren seit undenklichen Zeiten Waldmenschen; wir sind Häserblockmenschen.

C. Sitte.

Проведеніе улицъ и площадей еще не исчерпываетъ проблемы планировки современного города. Какъ ни хороши улицы, все же, представляя собою ограниченныя застроенныя пространства, онѣ отравлены пылью, испареніями и т. п. Необходимо создать большіе резервуары чистаго, свѣжаго, питаннаго кислородомъ воздуха съ хорошей растительностью. Такія свободныя пространства въ видѣ скверовъ, садовъ, парковъ и т. п., раскинутыя по территоріи города, служатъ не только для освѣженія воздуха, но и какъ мѣсто для отдыха и развлечения. И поэтому наличность свободныхъ пространствъ, которыя англичане называютъ „легкими городовъ“, справедливо считается однимъ изъ важнѣйшихъ условій городского благоустройства.

Нигдѣ однако на континентѣ Европы этотъ вопросъ не проникъ такъ глубоко въ сознание населенія, нигдѣ онъ не достигъ такого блестящаго рѣшенія, какъ въ Соединенныхъ Штатахъ. Въ этой области американцы проявили столько пониманія, таланта и энергіи, что ихъ парки еще долго будутъ служить идеаломъ и предметомъ подражанія для всей Европы.

Уже въ концѣ XVIII столѣтія при созданіи республики планъ большого парка для столицы государства Вашингтона былъ разработанъ французомъ L'Enfant. И если плану этому тогда и не суждено было осуществиться, то черезъ сто лѣтъ при празднованіи столѣтія Республики къ нему вернулись. Конгрессомъ Соединенныхъ Штатовъ, съ цѣлью созданія системы парковъ для всей Колумбіи, была созвана спеціальная комиссія, въ составъ которой вошли выдающіеся архитекторы и художники.

Это движеніе въ пользу созданія парковъ начинается въ 50-хъ годахъ прошлаго вѣка, въ то самое время, когда съ особенной рельефностью выразился колоссальный ростъ американскихъ городовъ. Во главѣ движенія стоитъ Frederick Law Olmsted, который по справедливости считается величайшимъ архитекторомъ и творцомъ парковъ новаго времени. Благодаря его пропагандѣ городъ Нью-Йоркъ купилъ площадь въ 310 десятинъ, заплативъ за нее больше 10 милліоновъ рублей.

По проэку Омстэда на этой площади былъ разбитъ паркъ, который по своей величинѣ и красотѣ является едва ли не первымъ въ мѣрѣ. На его устройство было потрачено 20 милліоновъ рублей. Особенность этого парка, лежащаго въ самомъ центрѣ города ¹⁾ и по величинѣ превосходящаго въ полтора раза знаменитый берлинскій Тиргартенъ, заключается въ томъ, что въ немъ нѣтъ проѣзжихъ дорогъ, и онъ, благодаря удачной разбивкѣ, создаетъ полную иллюзію свободной природы ²⁾.

¹⁾ Любопытно отмѣтить, что при созданіи парка онъ находился въ сѣверной части города далеко отъ центра.

²⁾ Въ противоположность французскимъ садамъ, гдѣ растительность подвергается постоянной обработкѣ для достиженія искусственныхъ декоративныхъ эффектовъ, англійская система устройства садовъ, какъ извѣстно, заключается въ томъ, чтобы дать полную свободу развитію и росту растений—сохранить, а иногда и искусно подчеркнуть природный, естественный видъ садовой перспективы, избѣгая всякой искусственности.

Въ старинной поэмѣ Делиля „Сады или искусство украшать сельскіе виды“, переведенной на русскій языкъ въ 1816 г. А. Воейковымъ, эти двѣ различныя системы устройства садовъ характеризуются въ слѣдующихъ выраженіяхъ:

Одинъ представитъ намъ порядокъ, пышность, стройность,
И въ украшеніяхъ холодную пристойность;
Наряды чуждые присвоившей полямъ,
Древамъ даетъ законъ, оковы шлетъ водамъ,
Другой, почтительный любовникъ, съ простотой
Природу нарядивъ безхитростной рукой,
Всѣ милыя ея привычки сохраняетъ,

Такого же рода парки были созданы и въ окрестныхъ городахъ (теперь пригородахъ) Нью-Йорка: Brooklyn, Broux и др. Въ Бруксѣ больше 15% всей городской площади занято парками. При этомъ на поддержаніе и украшеніе парковъ тратятся ежегодно огромныя суммы. Въ 1908 году только въ двухъ пригородахъ Нью-Йорка Ричмондѣ и Мангтанѣ было истрачено на поддержаніе парковъ три милліона рублей.

Если, такимъ образомъ, Нью-Йоркъ положилъ основаніе движенію парковъ, то въ наиболѣе грандіозныя формы оно вылилось въ Бостонѣ, гдѣ по проекту того же Омстэда въ 1888 году былъ устроенъ Franklin Park величиною въ 190 десятинъ съ затратами въ нѣсколько милліоновъ долларовъ. Въ Бостонѣ впервые была осуществлена идея другого знаменитаго американскаго архитектора Чарльза Эліота, — идея, заключающаяся въ томъ,

И благородную небрежность уважаетъ,
Умѣетъ странности въ красу преобразать,
И случай дѣйствиємъ обдуманнѣмъ являть.

Симпатіи Делиля склоняются въ пользу послѣдняго взгляда на устройство садовъ. Онъ указываетъ, что Зиждитель

Для первыя четы готовя Самъ обитель,
Прямыхъ и правильныхъ дорогъ не пролагалъ,
И водъ свободнаго разлива не стѣснялъ.
Природа чистою и нѣжною рукою
Въ цвѣты и зелень зря одѣлась съ простотой.
Небрежность милая, запутанность тропинъ.
И поразительность нечаянныхъ картинъ.

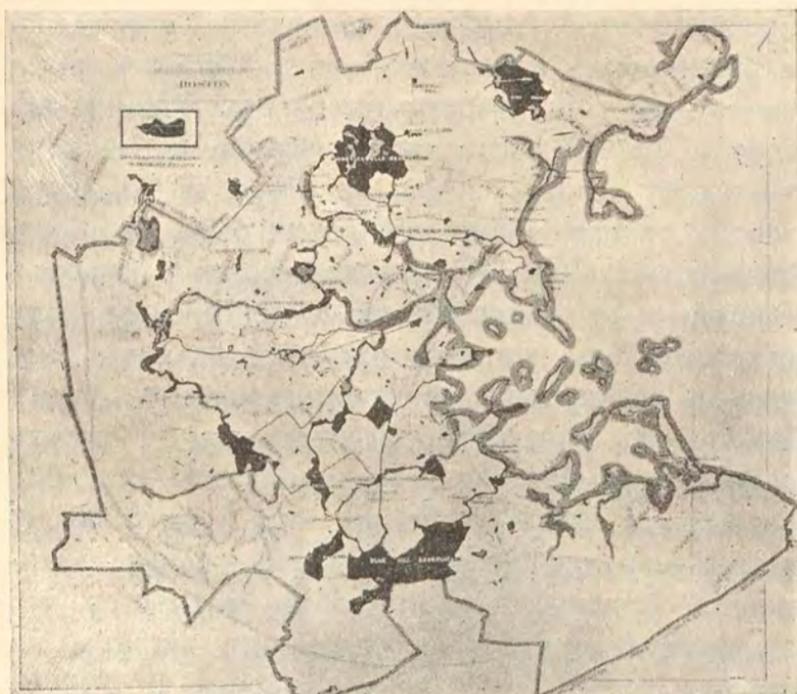


Рис. 43.

Паркъ въ Бостонѣ.

На площади радиусомъ въ 20 метровъ отъ городской ратуши Бостона имѣется 5566 десятинъ парковыхъ насаждений. Длина улицъ въ паркахъ составляетъ 119 километровъ. Чтобы наглядно показать какъ велика эта площадь, на томъ же рисункѣ изображенъ весь Берлинскій Тиргартенъ въ томъ же масштабѣ (въ лѣвомъ верхнемъ углу въ рамкѣ).

что городскіе аггломераты во всѣхъ своихъ частяхъ прорѣзываются цѣлой сѣтью зеленыхъ насажденій и спортивныхъ площадокъ, соединяющихся съ лѣсами и другими свободными пространствами внѣ города. Такимъ образомъ получается, по мѣткому выраженію одного автора, не паркъ въ городѣ, а городъ въ паркѣ. Для этой цѣли былъ организованъ спеціальнй „Союзъ для созданія парковъ“ Бостона и окружающихъ его 39 пригородовъ подъ руководствомъ комитета изъ пяти членовъ. Ему удалось осуществить поистинѣ грандіозный планъ Эліота. Въ полукругѣ радіусомъ въ 19 верстъ создана огромная сѣть парковъ, луговъ, морскихъ береговъ и лѣсовъ общей площадью въ 5566 десятинъ—это приблизительно равно площади, занимаемой Берлиномъ. Само собою разумѣется, что эта работа потребовала огромныхъ затратъ, на которыя способны только американцы. До 1909 г. было истрачено для этой цѣли свыше 70 милліоновъ рублей! Въ настоящее время эта сумма значительно превзойдена.

Въ этомъ движеніи принимаютъ участіе не только большіе города съ милліоннымъ населеніемъ,—и меньшіе города не остаются въ сторонѣ отъ него. Такъ, въ городѣ Балтиморѣ съ 558.000 жителями площадь парковъ занимаетъ 825 десятинъ и составляетъ 11⁰/₁₀₀ всей площади города.

Таковы наиболѣе яркіе примѣры паркового движенія въ Америкѣ. Однако этимъ еще не исчер-

пывается дѣятельность американцевъ въ области устройства свободныхъ пространствъ. Парки и лѣса не всегда доступны вслѣдствіе ихъ отдаленія отъ нѣкоторыхъ частей города. Они должны найти свое дополненіе въ небольшихъ скверахъ и площадкахъ для игръ, разбросанныхъ по всему городу въ такомъ отдаленіи отъ любого жилого квартала, которое удачно опредѣляется нѣмецкимъ терминомъ *Kinderwagen-Entfernung*: пространство легко достижимое дѣтской колясочкой, стало быть, минутъ 5—10 ходьбы. Эти зеленяя ячейки должны быть, по выраженію одного автора, „достаточно велики, чтобы замѣнить жителю большого города прелести свободной природы, и достаточно заманчивы, чтобы привлекать къ себѣ во всякое время года взрослыхъ и дѣтей“ ¹⁾.

Идея эта сама по себѣ не нова, но систематическое ея проведеніе въ большихъ размѣрахъ имѣло мѣсто впервые въ Чикаго въ началѣ ны-

¹⁾ „Нѣтъ здоровыхъ дѣтей безъ спортивныхъ площадокъ“. Эмпирически установлено, что на каждые 50000 жителей число дѣтей школьнаго возраста составляетъ отъ 6—8 тысячъ, для которыхъ требуется отъ 6 до 8 гектаровъ спортивныхъ площадокъ, считая, что въ играхъ принимаютъ участіе только половина дѣтей и только по два дня въ недѣлю дѣти cadaго пола. На Берлинской выставкѣ городовъ на павильонѣ, посвященномъ паркамъ, была надпись: „Der Knabe ohne Spielplatz ist der Vater des Mannes ohne Arbeit“, т. е. приблизительно: „Кто былъ мальчикомъ безъ игорной площадки, тотъ будетъ взрослымъ безъ работы“.



Рис. 44.



Рис. 45.

Народные парки въ Чикаго.
Дѣтскія игры.

нѣшняго столѣтія. Съ затратою около 20 милліоновъ рублей были созданы въ различныхъ частяхъ города свыше 60 садовъ площадью отъ 1 до 25 гектаровъ. Въ этихъ прекрасно распланированныхъ и организованныхъ садикахъ имѣются площадки для различныхъ игръ, какъ футболъ и проч., а также для катанья на конькахъ зимою; устроены сооруженія для гимнастики; небольшія лужайки для дѣтей, бассейны для купанья съ солнечными ваннами и т. п. (рис. 44—47). Въ большихъ садахъ вырыты также пруды для гребнаго спорта, устроены площадки для тенниса, голфа, крокета и т. п. игръ. Въ большинствѣ такихъ садовъ построены общіе залы съ библіотеками, помѣщеніями для гимнастики и т. д.

Чтобы оцѣнить эти сады и спортивные площадки, достаточно вспомнить, какъ сильно страдаютъ особенно дѣти и подростящее поколѣніе нашихъ большихъ городовъ отъ отсутствія свободныхъ мѣстъ для игръ и развлеченій. Съ какой жадностью они набрасываются на всякій еще незастроенный участокъ, чтобы побѣгать и поиграть. Но такихъ пустырей становится все меньше и меньше, и дѣти принуждены выйти со своими играми на улицу, въ грязные, зловонные, тѣсные дворы. Недаромъ, поэтому, Рузвельтъ назвалъ устройство садовъ „величайшимъ твореніемъ американскихъ городовъ“.

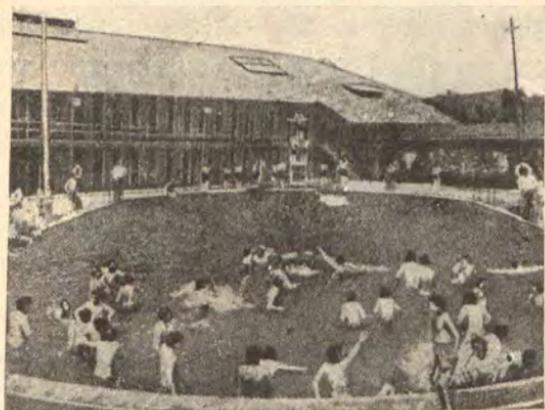


Рис. 46.



Рис. 47.

Народные парки в Чикаго.
Пруды для купанья.

Необходимость созданія обсаженныхъ зеленью площадокъ для дѣтскихъ игръ вызвало въ Германіи оригинальное движеніе „шреберовскихъ рабочихъ садиковъ“, названныхъ такъ по имени перваго ихъ проповѣдника доктора Шребера. На участкахъ и пустыряхъ, которые намѣчены планомъ расширенія города къ застройкѣ лишь въ отдаленномъ будущемъ или совсѣмъ не подлежатъ застройкѣ вслѣдствіе резервированія для будущихъ площадей, садовъ и т. п., устраиваются небольшіе садики съ бесѣдками величиною отъ 25—50 кв. саж. и предоставляются отдѣльнымъ семьямъ за плату 10—20 коп. за квадрат. саж. въ годъ. Такимъ образомъ, каждый садикъ поступаетъ въ полное распоряженіе семьи, которая обсаживаетъ его деревьями, устраиваетъ въ немъ огороды, заботится о его красотѣ и чистотѣ. Большею частью, напримѣръ, въ Берлинѣ, такіе садики устраиваются на городскихъ земляхъ, однако, не самимъ городомъ, а частными арендаторами, которые, разбивъ всю площадь на небольшія группы, передаютъ ихъ отдѣльнымъ семьямъ и колоніямъ. Въ этомъ послѣднемъ обстоятельстве, впрочемъ, заключается большой дефектъ всего дѣла: при усиливающемся движеніи и увеличивающемся спросѣ на „колоніи бесѣдокъ“ предприниматели повышаютъ плату за аренду и, кромѣ того, различными путями стѣсняють мелкихъ арендаторовъ бесѣдокъ.

Какъ сильно растеть шреберовское движеніе видно изъ того, что въ 1910 году число садовъ-

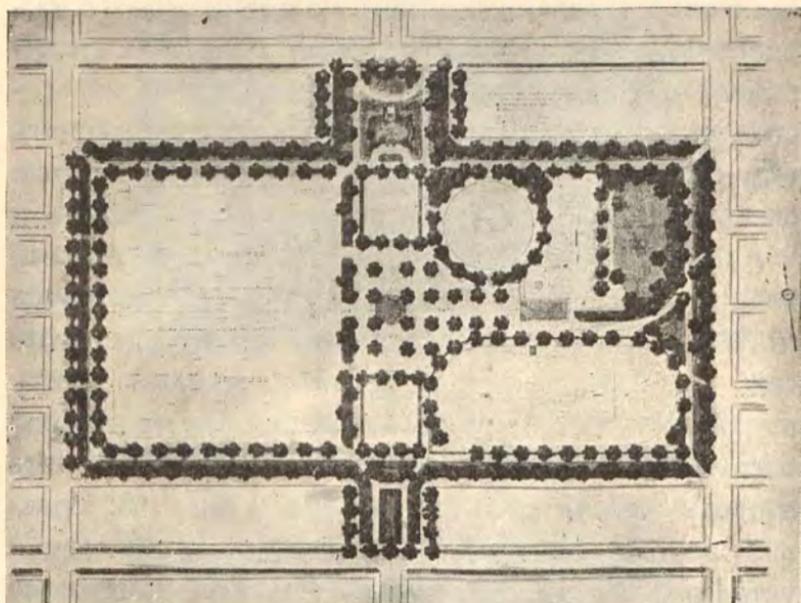


Рис. 48.

Образцовый парк съ спортивными площадками въ небольшомъ городкѣ Льюисвиллѣ по проекту Омстэда. Большая площадка слѣва отведена для игръ, а зимою также для катка. На круглой площадкѣ устроенъ прудъ. Квадратныя площадки по срединѣ служатъ для лаунъ-тенниса.

бесѣдокъ только вокругъ одного Берлина опредѣлялось въ 40 тысячъ, а число участниковъ— 200.000 ¹⁾. Члены каждой колоніи садовъ-бесѣдокъ образуютъ особое общество и ведутъ свое собственное самоуправленіе колоніей. Всѣ такія общества входятъ въ одинъ центральный: „Союзъ нѣмецкихъ рабочихъ и шреберовскихъ садовъ въ Берлинѣ“. Онъ насчитываетъ болѣе тысячи отдѣльныхъ обществъ съ полумилліономъ членовъ,— считая, что каждый членъ имѣетъ свой садикъ, мы получимъ столько же садовъ-бесѣдокъ.

Движеніе шреберовскихъ садиковъ перешло и къ намъ въ Россію. Въ одномъ изъ самыхъ передовыхъ по благоустройству городовъ Россіи—въ Ригѣ въ 1908 году мѣстнымъ обществомъ благоустройства и благотворительности были основаны первые рабочіе садики по типу нѣмецкихъ. Въ настоящее время ихъ болѣе тысячи и при содѣйствіи городского общественнаго управленія предполагается къ устройству много другихъ.

Въ Европѣ первое мѣсто въ отношеніи зеленыхъ насажденій принадлежитъ Англіи. Парки, сады, лѣса и другія насажденія Лондона занимаютъ огромную площадь въ 6500 десятинъ. Если число жителей Лондона съ пригородами считать

¹⁾ Jahrbuch der Wohnungsreform 1908—1910, стр. 169. См. также Френкель. Задачи правильной застройки заселенныхъ мѣстъ. Оттискъ изъ журнала „Общественный Врачъ“ № 1, 1912 г., стр. 24—27.

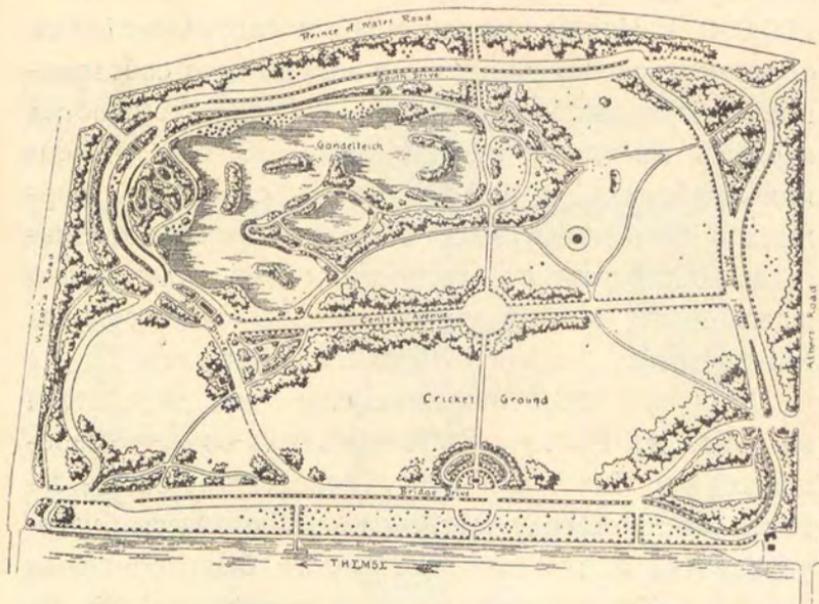


Рис. 49.

Планъ Бэттерси-парка въ Лондонѣ. Лондонскій муниципалитетъ имѣетъ подъ своимъ управленіемъ 25 парковъ, 50 садовъ, 32 свободныхъ пространства и 3 игорныя площадки, общая площадь которыхъ составляетъ слишкомъ четыре тысячи десятинъ. Кромѣ того, имѣются парки и сады небольшихъ размѣровъ, принадлежащіе различнымъ учрежденіямъ. Въ садахъ и паркахъ предусмотрены площадки для крокета, футбола, лаунъ-тенниса и проч., а гдѣ возможно, устроены и пруды.



Рис. 50.

Беттэрсипаркъ въ Лондонѣ. Площадь его составляетъ около 75 десятинъ. Открытъ въ 1858 году. Земля обошлась въ полтора милліона рублей, а устройство около 800 тысячъ. Характерны обширные луга, открытыя пространства и небольшое количество дорогъ—гуляющіе свободно располагаются на травѣ. Здѣсь, какъ и въ другихъ лондонскихъ паркахъ, пасется даже домашній скоть. Среди огромнаго мірового города создается иллюзія деревенской природы.

приблизительно въ 9 милліоновъ, то на каждого жителя приходится въ среднемъ 1,7 квадр. саж. общественныхъ садовъ. Парки разбросаны въ большомъ количествѣ во всѣхъ частяхъ города. Устройство парковъ особенно сильно начинается въ восьмидесятыхъ годахъ прошлаго вѣка. Съ 1883 г. по 1902 г. площадь зеленыхъ насажденій въ Лондонѣ увеличилась на 50⁰/о! Также быстро прогрессируетъ устройство зеленыхъ насажденій и въ другихъ крупныхъ городахъ Англій. Съ 1883 г. по 1902 г. количество парковъ въ нихъ утроилось, площадь ихъ увеличилась на 68⁰/о. И что особенно важно: парки растутъ быстрѣ населенія. Въ 1883 году на одинъ акръ парка приходилось 760 человекъ, а въ 1902 г.— только 635.

Важное значеніе для притока новыхъ садовъ и парковъ имѣютъ обычаи и законы, запрещающіе застройку мѣстъ, которыя когда-либо служили кладбищами. Эти законы, вполнѣ отвѣчающіе чувству благочестія, являются вмѣстѣ съ тѣмъ гарантіей постоянного увеличенія свободныхъ пространствъ. Дополненіемъ этихъ законовъ о кладбищахъ (начало ихъ относится къ 1885 г.) служитъ законъ 1909 г. Town planning Act. Онъ постановляетъ, что всякое свободное пространство, служащее для общественнаго отдыха, можетъ быть застроено не иначе, какъ съ согласія парламента, за исключеніемъ того случая, когда



Рис. 51.

Гайдъ-паркъ въ Лондонѣ площадью въ 145 десятинъ. Одинъ изъ королевскихъ парковъ—къ ихъ числу принадлежатъ еще Ричмондъ-паркъ, Гринъ-паркъ, Эмтонъ-Кэртъ и Кью-Гарденъ. Общая площадь этихъ парковъ составляетъ около двухъ тысячъ десятинъ. Сюда не входятъ муниципальные парки и сады, о которыхъ было сказано выше.

вза́мѣнъ отводится мѣсто такой же величины и качества. Законъ ставитъ, такимъ образомъ, общественные сады въ особое правовое положеніе и объявляетъ ихъ неприкосновенными.

Въ послѣднее время движеніе въ пользу зеленыхъ насажденій усилилось и въ Германіи. Мы уже упоминали объ успѣхѣ шреберовскихъ сади-

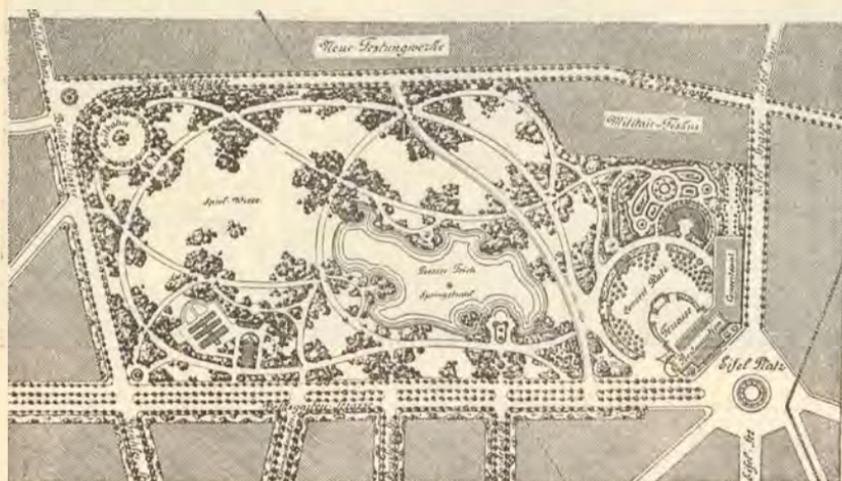


Рис. 52. Народный парк въ Кельнѣ. Представляетъ собой комбинацію французской и англійской системъ.

ковъ. Съ 1910 г. благодаря запискѣ „Комитета для содѣйствія развитію физическихъ упражненій“, нашедшей откликъ въ широкихъ массахъ населенія, усиленно устраиваются также площадки для игръ. За два года съ 1910 по 1912 г. площадь, отведенная въ Берлинѣ для игръ молодежи, утрои-

лась—она составляла 332 гект.; изъ нея больше половины обсажено зеленью. Эти площадки приобрѣтаютъ особенное значеніе, если принять во вниманіе, что въ Берлинѣ большинство парковъ и садовъ, въ противоположность англійскимъ и особенно американскимъ, служатъ главнымъ образомъ какъ мѣсто для прогулокъ и для декоративныхъ цѣлей. Молодежь, желающая поиграть, встрѣчаетъ на каждомъ шагу дощечки съ надписями вродѣ: „ходить по травѣ безъ особаго разрѣшенія воспрещается“ или „ходить по травѣ безъ особаго разрѣшенія запрещено подъ угрозой штрафа“. Противъ такихъ запрещеній раздаются въ послѣднее время протесты и вообще усиливается движеніе въ пользу созданія въ городахъ настоящей, а не декоративной природы ¹⁾. Уже цитированный нами Гегеманнъ ²⁾ даетъ слѣдующую характеристику паркового управленія Берлина: „Вслѣдствіе отсутствія инициативы для устройства большихъ парковъ и пониманія значенія малыхъ насажденій дѣятельность берлинскаго управленія парками бесполезно проходила въ области эстетизированія“. Тѣмъ не менѣе, площадь зеленыхъ насажденій Берлина и въ настоящее время является значительной: въ общемъ она превышаетъ 700 гектаровъ. Одинъ

¹⁾ Интересенъ въ этомъ отношеніи проектъ перепланировки Тиргартена, предложенный въ 1898 г. О. Мархомъ и Р. Юргенсомъ.

²⁾ Т. II, стр. 379.

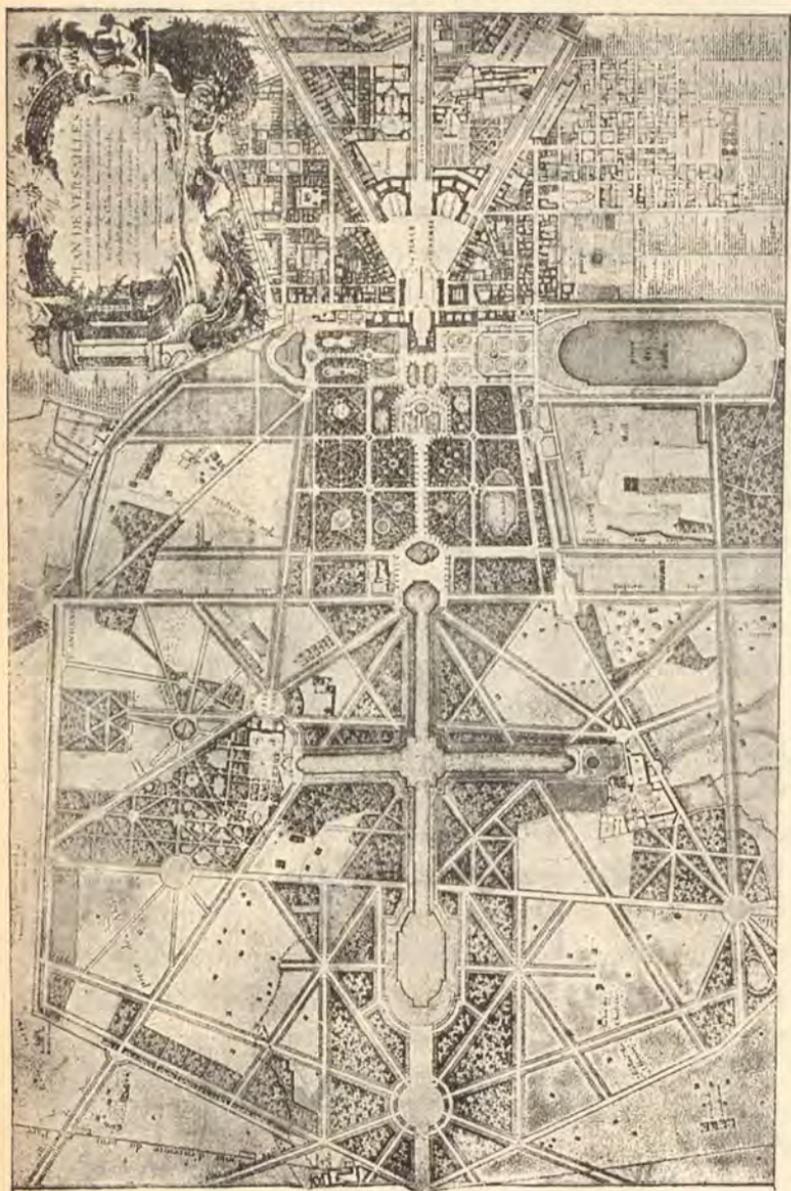


Рис. 53. Плань знаменитого Версальского парка, служившего долгое время въ Европѣ образцомъ для устройства парковъ. Замѣчательнъ искусственно созданными перспективами. На устройство Версальского парка были затрачены баснословныя средства. О немъ писалъ Вольтеръ: «Если Людовикъ XIV затратилъ бы на Парижъ хотя одну пятую часть того, что ему стоилъ этотъ паркъ, то Парижъ на всемъ своемъ протяжении былъ бы также красивъ, какъ Тюльери и Пале-Рояль, — онъ былъ бы красивѣйшимъ городомъ въ мірѣ».

Тиргартенъ, непосредственно примыкающій къ самому центру, занимаетъ площадь въ 233 десятины, въ то время, какъ площадь всѣхъ зеленыхъ насажденій Парижа (не считая Булонскаго и Венсенскаго лѣсовъ, лежащихъ на окраинахъ города) составляетъ только 225 десятинъ.

Значительно выше Берлина стоитъ Вѣна, приступившая въ 1905 году къ осуществленію своего проекта „пояса лѣсовъ и луговъ“ (Wald und Wiesengürtel), согласно которому весь городъ предполагается окружить парками общей площадью въ 4000 десятинъ ¹⁾. Расходы по покупкѣ земли и устройству составляютъ по смѣтнымъ предположеніямъ 50 милліоновъ кронъ. Многое по осуществленію этого грандіознаго проекта въ настоящее время уже сдѣлано.

¹⁾ Идея устройства городского зеленого кольца относится еще къ 1580 году, когда прокламація королевы Елизаветы запретила возведеніе жилыхъ построекъ вокругъ Лондона на пространствѣ 3-хъ миль отъ границы. Образовался, такимъ образомъ, обширный поясъ лѣсовъ и луговъ. Впослѣдствіи строительная волна захватила и это пространство, и только немногіе парки свидѣтельствуютъ въ настоящее время о его существованіи. Подобный поясъ лѣсовъ былъ созданъ въ Парижѣ министромъ Людовика XIV Кольберомъ—теперь это такъ называемое кольцо большихъ бульваровъ. Отсюда ясна нецѣлесообразность „зеленого кольца“: рано или поздно городъ при своемъ ростѣ уничтожаетъ его. Наиболѣе рациональнымъ, какъ мы увидимъ ниже, является способъ зеленыхъ насажденій, врѣзывающихся въ городъ клинообразно (рис. 57).

При всей своей грандіозности, вѣнскій проектъ, разумѣется, не восполняетъ недостатка зелени внутри самого города. Наиболѣе рациональнымъ надо признать новѣйшее требованіе Эберштадта, Меринга и Петерсона, заключающееся въ томъ, чтобы парковыя площади были использованы въ

Рис. 54.

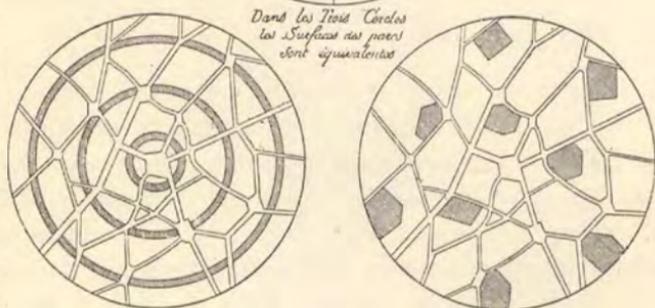
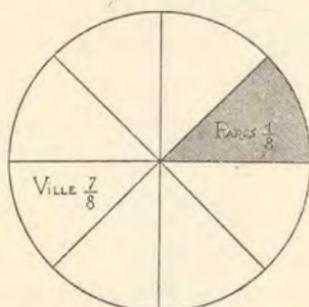


Рис. 55.

Рис. 56.

Діаграмма парижскаго архитектора Энара. Площадь парковъ во всѣхъ трехъ кругахъ одинакова и составляетъ $\frac{1}{8}$ часть круга, (т. е. города). Въ разныхъ комбинаціяхъ насажденія даютъ различные эффекты. При концентрическихъ кругахъ получаютъ болѣе или менѣе узкія полосы растительности. Значительно лучше вариантъ на рис. 56. Наиболѣе рациональный способъ группировки насажденій представленъ на рис. 57 съ правой стороны.

городскомъ планѣ не въ видѣ концентрическихъ круговъ, а въ видѣ секторовъ или клиньевъ, врѣзывающихся въ площадь города и соединяющихся съ окружающими городъ лѣсами, какъ это схематически показано на рис. 57. Въ существующихъ, густо застроенныхъ городахъ, гдѣ это недостижимо, желательно группировать посадки возможно болѣе сплошными массами въ различныхъ частяхъ города. Преимущества такой компановки парижскій архитекторъ Энаръ наглядно иллюстрировалъ тремя діаграммами, (рис. 54—56), изъ которыхъ видно, что сравнительно большая площадь насаждений при разбивкѣ на узкія полосы становится малозамѣтной и теряетъ вслѣдствіе этого свое гигиеническое значеніе, приобрѣтая лишь декоративный характеръ ¹⁾).

Итакъ мы видимъ, что во всѣхъ культурныхъ странахъ идетъ усиленная работа по устройству зеленыхъ насаждений. Тѣмъ безотраднѣй представляется картина нашей родины: при необъятныхъ пространствахъ и при сравнительно большой площади нашихъ городовъ площадь зеленыхъ насаждений въ нихъ ничтожна.

¹⁾ Зитте вообще предлагаетъ дѣленіе городскихъ зеленыхъ насаждений на „декоративную зелень“ и „санитарную зелень“. Въ зависимости отъ своего характера и назначенія тѣ или иныя посадки должны быть различно скомпанованы и отвѣчать различнымъ требованіямъ.

Счастливым исключением среди русских больших городовъ представляетъ Рига, гдѣ общая площадь городскихъ зеленыхъ насаждений составляетъ 59,5 десятинъ при народонаселеніи въ 350.000 человекъ. Если къ этому добавить прилегающую непосредственно къ городу часть такъ называемаго „Царскаго Лѣса“, то количество зеленыхъ насаждений на каждого жителя достигнетъ

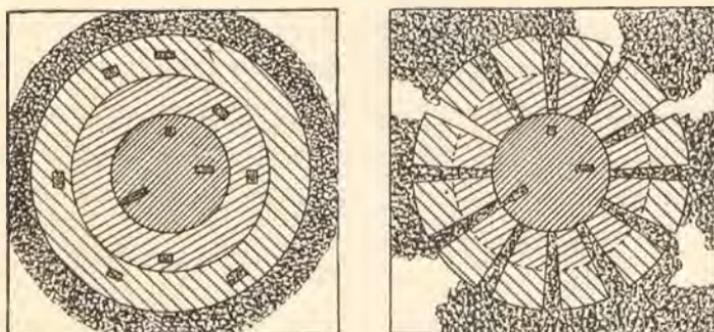


Рис. 57. Схемы расположенія древесныхъ насаждений.

цифры въ 2,4 кв. саж. И тѣмъ не менѣе рижскій муниципалитетъ еще не удовлетворяется достигнутыми результатами и въ настоящее время предпринялъ рядъ работъ по устройству новыхъ парковъ. Въ 1901 году по случаю 700-лѣтняго юбилея города Риги дума опредѣлила приступить къ преобразованію „Царскаго Лѣса“, который занимаетъ огромную площадь въ 500 десятинъ, въ народный

паркъ ¹⁾). Въ 1910 году приступлено къ устройству большого парка недалеко отъ центра города съ колоніями виллъ и площадками для игръ. На эту работу ассигновано 400.000 р. По окончаніи предпринятыхъ работъ Рига въ отношеніи растительности будетъ образцовымъ городомъ въ Россіи.

Иначе обстоитъ дѣло съ зелеными насажденіями въ нашихъ столицахъ. При общей площади садовъ въ Москвѣ въ 151445 кв. саж. на каждого жителя приходится лишь 0,065 ²⁾ кв. саж. площади садовъ. Это соотношеніе ежегодно уменьшается вслѣдствіе быстрога возрастанія населенія столицы съ одной стороны, и полномъ отсутствіи заботъ объ увеличеніи площади зеленыхъ насажденій съ другой. Въ то же время площадь садовъ на одного человѣка составляетъ: въ Лондонѣ—1,7 кв. саж., въ Берлинѣ—0,6, въ Вѣнѣ—0,5, и даже въ болѣе отсталомъ въ этой области Парижѣ—0,2 кв. саж.

При такой ничтожности площади насажденій въ Москвѣ, должно показаться страннымъ то обстоятельство, что Александровскіе сады вдоль Кремлевской стѣны, составляющіе $\frac{1}{7}$ всѣхъ обществен-

¹⁾ Примѣръ достойный подражанія. Справедливо говорить Теодоръ Фишеръ: „Мы строимъ памятники... почему бы не основывать парки въ память того или иного прославленнаго дѣятеля“?

²⁾ Если считать Сокольники и другіе окрестные парки, эта цифра увеличится до 0,1 кв. саж. Значительно больше зелени въ Кіевѣ—1 кв. саж. на жителя.

ныхъ садовъ и принадлежащіе Дворцовому Въ-
домству, обращались подъ свалку снѣга и мусора ¹⁾).

Не лучше обстоитъ дѣло съ древонасажденіями
въ другой нашей столицѣ—Петербургѣ.

Въ послѣднее десятилѣтіе Петербургское само-
управленіе не только не расширяетъ площади сво-
ихъ садовъ, но ведетъ явную лѣсоистребительную
политику—вырубается вѣковая аллея на Алексан-
дровскомъ проспектѣ, уничтожается Исаакіевскій
скверъ, Бульваръ на Лиговкѣ, а теперь городская
управа собирается проявить новое варварство: на
протяженіи всего Александровскаго парка, т. е.
около двухъ верстъ, предполагается вырубить четы-
рехъ-саженную полосу для расширенія Кронверк-
скаго проспекта. Когда это будетъ приведено въ
исполненіе, то Александровскій паркъ, захвачен-
ный уже различными учрежденіями, фактически
перестанетъ существовать, и мѣстное населеніе
лишится единственнаго мѣста отдыха ²⁾).

¹⁾ „Изв. Моск. Гор. Думы“ 1911 г. Мартъ, стр. 1 и слѣд.
„Къ вопросу объ общественныхъ садахъ въ Москвѣ“.

²⁾ Правда, существуетъ проектъ обсадки петербургскихъ
улицъ деревьями на протяженіи 58 слишкомъ тысячъ погон-
ныхъ саженей при общей стоимости всего предпріятія при-
близительно въ 650 тыс. руб. Какъ ни желательна такая
обсадка, все же она имѣетъ больше декоративный характеръ
и является цѣлесообразной только при достаточномъ коли-
чествѣ садовъ и парковъ. Въ Петербургѣ при его бѣдности
насажденіями, не считая, конечно, острововъ, лежащихъ въ
отдаленіи, важнѣе сохранить существующіе и создать новые

А между тѣмъ было время—и не столь отдаленное, — когда Петербургъ утопалъ въ зелени. Это было въ XVIII вѣкѣ, въ первое столѣтіе его существованія. Тогда, по словамъ П. К. Столпянскаго ¹⁾ — знатока стараго Петербурга— садъ не былъ игрушкою или украшеніемъ, нѣтъ, онъ былъ дѣломъ государственнымъ, дѣломъ первостатейной важности. Древесныя насажденія и сады культивировались съ большимъ вниманіемъ и серьезностью. Отъ садовъ требовалось, чтобы „они были пріятны и вообще способны къ возбужденію садоприличныхъ чувствованій“; „садодѣлателью“ рекомендовалось „остерегаться того, чтобы не затѣвать никакихъ хитрыхъ мудрствованій и не прилѣпляться къ игрушкамъ и къ такимъ вещамъ, которыя съ достоинствомъ сада не согласны; ибо въ ономъ надобно господствовать вездѣ здравому разуму и чистому вкусу“ ²⁾.

Инициативой въ устройствѣ садовъ, по свидѣтельству Столпянскаго, Петербургъ обязанъ своему основателю Петру Великому, который 25 марта 1704 г. ³⁾ писалъ Стрепеневу: „Min Her. какъ вы

сады и парки. Правильно говоритъ Эберштадтъ: „Обсадки деревьями и всякія декоративныя зеленыя насажденія—бездѣлушки, на которыя безцѣльно тратитъ большія деньги“.

¹⁾ П. К. Столпянскій. „Старый Петербургъ“, стр. 6.

²⁾ Ibid., стр. 9. Изъ „Экономическаго Магазина“. 1787, ч. XXXI, стр. 194.

³⁾ Ibid., стр. 23 слѣд.

письмо сіе получите, изволь не пропустя времени, всякихъ цвѣтовъ изъ Измайлова не помалу, а больше тѣхъ, кои пахнутъ, прислать въ садовники въ Петербургъ“. Одинъ изъ первыхъ указовъ, который онъ послалъ изъ Петербурга, былъ: „О высылкѣ въ С.-Петербургъ изъ Москвы огородныхъ сѣмянъ и кореньевъ, а также 13 молодыхъ робятъ для обученія огородной наукѣ“. Одни изъ первыхъ прибывшихъ изъ Голландіи галіотовъ, которые пристали къ лѣтнему саду 27 іюля 1713 года, имѣли на своихъ бортахъ: на одномъ—яхту разборную, а на другомъ—„садовыя деревья“. Въ 1710 году было уже положено начало основанія садовой конторы, которой въ 1713 г. были подчинены не только сады, но и всѣ царскіе птичники и звѣринцы. Одинъ изъ частыхъ подарковъ, которыми Петръ Великій любилъ одаривать своихъ приближенныхъ, были различныя деревья ¹⁾).

Существуетъ легенда, будто Петръ назначилъ березовой рощѣ, растущей тамъ, гдѣ теперь площадь Казанскаго Собора и Гостинный дворъ, быть заповѣдной—и когда узналъ, что, несмотря на его распоряженіе, роща вырубается, велѣлъ произвести повальный обыскъ, и всѣхъ тѣхъ, у кого были найдены свѣже-вырубленныя березки—повѣсить. Только Екатеринѣ I удалось смягчить гнѣвъ царя, виновнымъ была дарована жизнь, но десятый изъ нихъ былъ нещадно наказанъ бато-

¹⁾ Ibid., стр. 24.

гомъ. Во всѣ дальнѣйшія царствованія вплоть до царицы Елизаветы Петровны очень часто повторяются указы, которыми воспрещается рубить растущія въ Петербургѣ рощи, виновнымъ грозить тяжелое наказаніе.

И вотъ, съ одной стороны жестокое наказаніе и постоянные подтвердительные указы о сохраненіи древонасажденій, а съ другой—примѣръ Двора имѣли своимъ послѣдствіемъ, что Петербургъ въ XVIII вѣкѣ былъ необычайно богатъ растительностью.

Какъ великъ былъ въ то время интересъ къ садамъ, доказываетъ обширная ихъ классификація. Сады дѣлились на весенніе, лѣтніе и осенніе, затѣмъ по ихъ характеру: на торжественные, нѣжно-меланхолическіе, романтическіе, свѣтлые, веселые, пріятные. Сады бывали по состоянію лицъ: королевскіе и княжескіе или парки первой величины, сады дворянскіе или боярскіе или парки въ благородномъ стилѣ, сады народные, приватные и мѣщанскіе.

Отсылая интересующихся описаніемъ этихъ различныхъ садовъ къ обстоятельной монографіи Столпянскаго, мы остановимся на описаніи народныхъ или общественныхъ садовъ по различнымъ изданіямъ и архивнымъ документамъ XVIII вѣка. „Положеніе народного сада должно имѣть, колико можно, болѣе вольности, воздуха и свѣтлости видовъ. Кромѣ сего, нужна тутъ и тѣнь во всѣ часы дневные, не смотря, хотя наиболѣе одни вечера вызываютъ мѣщанъ для гулянья. Ибо сіи мѣста

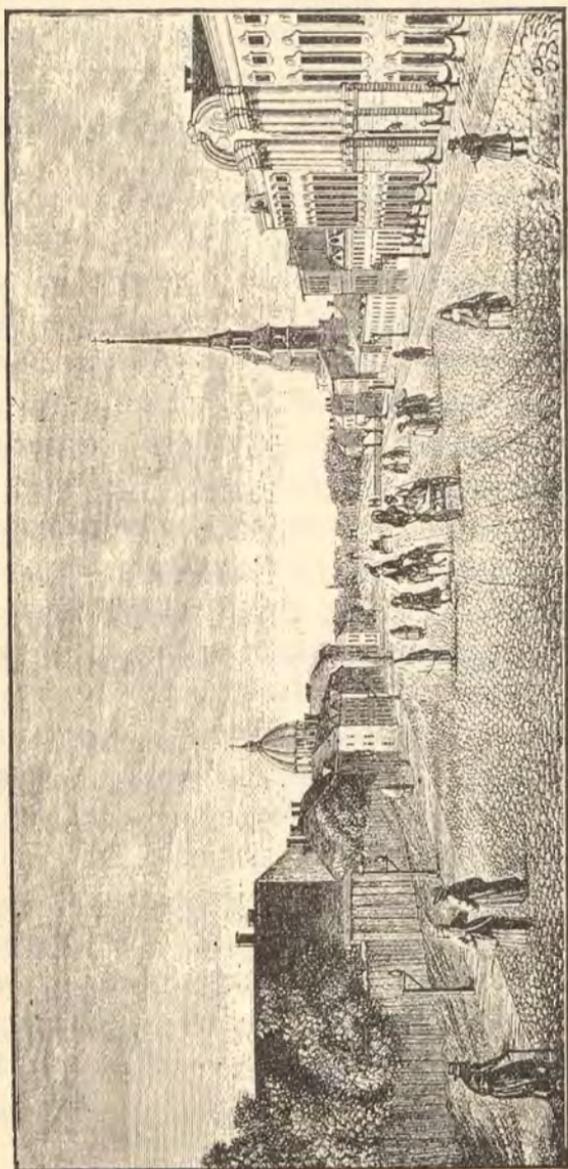


Рис. 58. Невский Проспектъ въ XVIII вѣкѣ.

(М. И. Пыляевъ, „Старый Петербургъ“).

должны вкупѣ отверзты быть всякой часъ и для приѣзжающихъ; также людямъ слабаго и нездороваго сложенія, людямъ не занятымъ дѣлами и такимъ, кои хотятъ видѣться съ друзьями и знакомцами. Естили есть въ близости подлѣ города лѣсъ, то не трудно подѣлать въ немъ дороги, покрытыя тѣнью и удобныя для публичнаго гулянья. Симъ дорогамъ надлежитъ быть широкимъ, спокойнымъ, разнообразнымъ и многочисленнымъ, дабы гуляющимъ можно было другъ отъ друга уклоняться. Лавочки и сидѣлки должны дѣланы и располагаемы быть не только подъ тѣнью деревъ и лѣсочковъ и на мѣстахъ, съ которыхъ зрѣнію открываются пріятныя виды вдаль, но и сообразно съ многочисленностію гуляющихъ и въ нужномъ другъ отъ друга отдаленіи, дабы одна сидящая компанія не могла мѣшать другой. Еслии садъ таковой лежитъ подлѣ озера, то могутъ лодки и другія водоходныя суденушки приглашать гуляющихъ для увеселительнаго плаванія по водѣ или для рыбной ловли. Музыка въ лѣсочкѣ не менѣе прилестна и сладостное ощущеніе оглумляющихъ тоновъ валторнъ придаетъ свѣтлому лѣтнему вечеру новую очаровательность“.

Не мало изобрѣтательности вкладывалось въ дѣло посадки деревьевъ и цвѣтовъ. „Тамъ, гдѣ человекъ отдыхаетъ, гдѣ онъ предаётся мыслямъ и воображеніямъ; гдѣ онъ охотнѣе ощущаетъ, нежели разсматриваетъ, тамъ надлежало бы духови-

тымъ цвѣтнымъ произрастѣніямъ изпускать изъ нѣдръ своихъ сладкія, пряныя, пріятныя испаренія, услаждать ощущаніе его роскошью природы, удовольствуя его чувство обонянія. Вокругъ сидѣлокъ назначенныхъ для отдохновенія; вокругъ кабинетовъ штудировальныхъ или назначенныхъ для упражненія въ чтеніи и наукахъ, да разпространяются благовонія (слѣдуетъ перечисленіе различныхъ цвѣтовъ). Наслажденіе сими благовоніями распространяетъ непостижимымъ образомъ нѣкую отраду и сладость во всей внутренности человѣческой, производитъ спокойствіе душевное и нѣкакое согрѣвательное удовольствіе“ ¹⁾.

По этимъ любопытнымъ отрывкамъ мы видимъ, сколько заботъ, вниманія и любви вкладывалось въ то далекое время въ дѣло устройства садовъ. Цитированный уже не разъ авторъ, прослѣдивъ общую и спеціальную литературу и архивные документы за восемьдесятъ лѣтъ XVIII вѣка говоритъ: „долженъ сознаться, что, когда я впервые систематизировалъ эти свѣдѣнія о петербургскихъ садахъ XVIII вѣка, мнѣ самому показались они черезчуръ фантастическими. На основаніи этихъ свѣдѣній выходило, что Петербургъ былъ царствомъ садовъ, что это былъ тотъ городъ грядущаго будущаго, о которомъ въ настоящее время ведутся лишь одни разговоры“.

¹⁾ Изъ сочиненія Гиршфельда: „Экономическій Магазинъ“. 1787 г. 17, 20. Цитирую по Столпянскому.

Мы дожили до XX вѣка—когда эти лучшія традиціи забыты. Въ Петербургѣ уже не царство садовъ, Петербургъ постепенно вырубаетъ свои сады. Для чего это дѣлается? Иногда это мотивируется художественными цѣлями—открыть видъ на лучшія произведенія русскаго зодчества, иногда—и это истинная причина—чтобы разгрузить уличное движеніе.

Но можно сказать съ увѣренностью,—если Петербургъ вырубить всѣ свои сады, это не поможетъ ему справиться съ все нарастающимъ уличнымъ движеніемъ—въ лучшемъ случаѣ, такая вырубка лишь временно можетъ разгрузить движеніе. Для рациональнаго урегулированія движенія существуютъ инныя мѣры и иные способы ¹⁾. Уничтоженіе садовъ является лишь покушеніемъ съ негодными средствами, *testimonium paupertatis*—

¹⁾ Конечно, нашимъ обѣимъ столицамъ давно пора имѣть движеніе подземное, такъ какъ надземное въ главныхъ магистральныхъ уже и въ настоящее время черезчуръ перегружено, а скоро станетъ и совсѣмъ угрожающимъ. Москва, на примѣръ, давно занята проблемой—какъ разгрузить трамвайный узелъ на Лубянской площади и Театральномъ проѣздѣ. Черезъ каждыя шесть минутъ по площади проходятъ 38 вагоновъ, вслѣдствіе чего вагоны движутся медленно и проходятъ вмѣсто 38 прямыхъ сторонъ, 69 сторонъ по кругу. Едва ли движеніе въ этомъ мѣстѣ менѣе интенсивно, нежели, на примѣръ, въ Берлинѣ на Potsdamerplatz'ѣ, а между тѣмъ тамъ публика отбрасывается частью въ подземные, частью на городскіе желѣзно-дорожные поѣзда. Результатомъ перегрузки является въ Москвѣ закупорка движенія въ центрѣ и большое количество несчастныхъ случаевъ съ людьми.

доказательствомъ убогости пониманія современныхъ задачъ городского благоустройства.

Конечно, устройство парковъ, садовъ и скверовъ сопряжено съ большими затратами. Но развѣ могутъ быть велики затраты для жизни и здоровья городского населенія, задыхающагося въ пыли, грязи и копоти? Рисуя картину Парижа, Анатоль Франсъ пишетъ: „въ городѣ не хватаетъ необходимаго для поддержанія жизни кислорода, и люди принуждены вдыхать искусственный воздухъ“. Это замѣчаніе французскаго поэта имѣетъ слишкомъ реальное основаніе. Какъ ни велики затраты на настоящій, природный кислородъ, онъ все же дешевле искусственнаго въ видѣ больницъ и лекарствъ.

И, наконецъ, пусть затраты на парки не покажутся расточительными: ихъ цѣнность всегда и непрерывно увеличивается. Мы уже сказали, что площадь, на которой построенъ Центральный Паркъ Нью-Йорка, была куплена полвѣка тому назадъ за 5 милліоновъ долларовъ. Въ настоящее время онъ оцѣнивается—только какъ мѣсто для застройки—почти въ 60 милліоновъ долларовъ!

Правда, эти мѣста нельзя использовать для застройки, но все же ихъ цѣнность есть величина не только теоретическая. Городъ можетъ, напри- мѣръ, имѣть подъ нихъ болѣе дешевый кредитъ. Это хорошій вкладъ—пустъ вѣчный—но непрерывно растущій.

IV.

On ne trouvait jamais les maisons assez haut; on les surélevait sans cesse, et l'on en construisait de trente à quarante étages... et l'on creusait dans le sol toujours plus profondément des caves et des tunnels... d'hommes travaillaient dans la ville géante, à la lumière des phares, qui jetaient leurs feux le jour comme la nuit. Nulle clarté du ciel ne perçait les fumées des usines dont la ville était ceinte. C'étaient des hommes à la fois énergiques et frêles... mais dont la sensibilité subissait des troubles héréditaires qui croissaient avec l'âge.

Anatole France.

Городской планъ даетъ внѣшнія очертанія, форму и основанія для городского строительства; его содержаніемъ и сущностью служить застройка въ различныхъ ея видахъ и системахъ.

Обратившись къ вопросу о застройкѣ городской территоріи, замѣтимъ прежде всего, что у насъ въ Россіи въ обѣихъ столицахъ и крупныхъ провинціальныхъ городахъ этотъ важнѣйшій вопросъ исчерпывается существующими строительными правилами, предудказывающими минимальные размѣры для свободной площади дворовъ отъ 24 до 30 кв. саж.

Такимъ образомъ, если для усадьбы въ 100 кв. саж. дворъ въ 24 кв. саж. составляетъ 76⁰/₁₀₀ застройки, то, стало быть, для усадьбы въ 1000 кв. саж. такой дворъ далъ бы 97⁰/₁₀₀₀ застройки общей площади усадьбы! При такихъ условіяхъ почти вся площадь усадьбы была бы покрыта строеніями, и дворъ съ такой интенсивной застройкой, даже при самой удачной компановкѣ и расположеніи строеній, ни въ коемъ случаѣ не можетъ быть обеспеченъ достаточнымъ количествомъ свѣта и воздуха,—такая усадьба постоянно представляла бы собою угрозу для здоровья населенія.

Между тѣмъ для рациональнаго использованія земельного участка и обеспеченія строеній достаточнымъ количествомъ свѣжаго воздуха и свѣта не столько важны абсолютные размѣры требуемой незастроенной площади, сколько соотношеніе послѣдней къ площади всего земельного участка.

Въ настоящее время едва ли можно указать на какой нибудь крупный городъ на Западѣ, гдѣ этотъ вопросъ не былъ бы урегулированъ. Въ большинствѣ случаевъ, помимо нормы размѣровъ двора, площадь застройки устанавливается въ процентномъ отношеніи къ общей площади земельного участка. Въ центральныхъ районахъ города это соотношеніе составляетъ 75⁰/₁₀₀ застройки и 25⁰/₁₀₀ свободного пространства двора. Въ болѣе отдаленныхъ отъ центра районахъ процентъ свободной площади увеличивается.

Вотъ примѣры нѣкоторыхъ германскихъ городовъ. Въ Кенигсбергѣ площадь земельного участка, допускаемая къ застройкѣ, колеблется между 75⁰/₀ въ центральныхъ частяхъ города и 40⁰/₀ на окраинахъ. Въ Мецѣ въ районахъ стараго города разрѣшается застраивать 80⁰/₀ земельного участка, а въ новыхъ кварталахъ города только 50⁰/₀, въ нѣкоторыхъ даже 40⁰/₀. Интересенъ Дюссельдорфъ, гдѣ въ 1-мъ поясѣ, т. е. въ центрѣ, допускается застройка двухъ третей участка, а при наличности надворныхъ жилыхъ помѣщений—только половины. Во второмъ поясѣ или районѣ можетъ быть застроена половина, а при существованіи надворныхъ флигелей только одна треть участка; наконецъ, въ третьемъ и послѣднемъ районѣ, наиболѣе отдаленномъ отъ центра, допускаемая площадь застройки равна $\frac{4}{10}$, а при надворномъ жильѣ только $\frac{1}{3}$. Въ самое послѣднее время въ нѣкоторыхъ городахъ, какъ, на примѣръ, въ Берлинѣ—размѣръ допускаемой эксплуатаціи земельного участка подвергся дальнѣйшему уменьшенію въ зависимости отъ глубины участка и разстоянія его отъ улицы. Такое ограниченіе введено съ цѣлью борьбы съ надворными жилыми постройками въ глубокихъ участкахъ.

Мы видимъ, такимъ образомъ, что повсемѣстно нормы интенсивности застройки устанавливаются не только по отношенію къ общей площади земельного участка, но еще въ зависимости и отъ

того городского района, гдѣ этотъ участокъ находится. Въ то время, когда въ центральныхъ частяхъ города допускается къ застройкѣ около одной четверти общей площади участка, на окраинахъ эта норма понижается до половины и даже меньше.

Однако эти нормы еще не обезпечиваютъ достаточнаго доступа свѣта и воздуха къ зданіямъ. И при такой нормировкѣ строенія могутъ быть лишены свѣта благодаря близкому взаимному разстоянію и большой высотѣ. Поэтому ограниченіе площади застройки нуждается въ двухъ дополненіяхъ: во первыхъ, установленіе такъ называемой задней красной линіи (hintere Baufluchtlinie), т. е. разстояніе надворной линіи застройки отъ линіи улицы и взаимное расположеніе надворныхъ строеній; во вторыхъ, опредѣленіе минимальнаго промежутка между фасадами домовъ съ противоположныхъ сторонъ улицы.

Первое изъ этихъ ограниченій, помимо уменьшенія интенсивности застройки, является еще существеннымъ благодаря тому, что на задній фасадъ обыкновенно расположены комнаты особенно нуждающіяся въ хорошемъ освѣщеніи, какъ спальни и дѣтскія. Эта же мѣра вмѣстѣ съ тѣмъ есть и способъ борьбы съ надворными строеніями, представляющими собою большое зло въ санитарно-гигіеническомъ отношеніи ¹⁾.

¹⁾ Надворныя строенія представляютъ собою одинъ изъ кардинальныхъ вопросовъ жилищной проблемы, и мы еще

Что касается второго ограниченія—разстоянія домовъ съ противоположныхъ сторонъ улицы, то болѣе или менѣе удовлетворительное освѣщеніе достигается при условіи, когда высота домовъ не больше ширины улицы. Уголъ паденія свѣта при такомъ взаимоотношеніи равенъ 45^0 и, при высокомъ стояніи солнца, свѣтъ проникаетъ и въ нижніе этажи.

Важно соотношеніе размѣровъ улицы и домовъ также и для городской перспективы, такъ какъ фасады домовъ могутъ дать соотвѣтствующій художественный эффектъ только при томъ условіи, если разсматривать ихъ на нѣкоторомъ разстояніи. Очевидно, это разстояніе совершенно различно для одно и шестиэтажнаго зданія, и стало быть, въ эстетическихъ цѣляхъ высотъ дома должна соотвѣтствовать извѣстная даль, съ которой можно было бы получить должное зрительное впечатлѣніе.

Это соотношеніе—высота дома равна ширинѣ улицы—и регламентировано въ большинствѣ новѣйшихъ строительныхъ уставахъ западныхъ странъ ¹⁾, а также въ обязательныхъ постановленіяхъ большихъ русскихъ городовъ.

къ нему вернемся. Недаромъ Линдеманъ выразился: „На заднемъ дворѣ лежитъ центръ тяжести всѣхъ гигиеническихъ и соціально-политическихъ реформъ, поскольку они касаются строительнаго устава“.

¹⁾ Уставы прежняго времени допускаютъ, чтобы высота зданій превышала ширину улицы въ опредѣленномъ размѣрѣ. Однако и новые строительные уставы дѣлаютъ исключенія для центральныхъ частей города и для старыхъ узкихъ улицъ.

Нужно однако замѣтить, что существованіе этой нормы не мѣшаетъ у насъ возникновенію, напримеръ, въ Москвѣ шести и семиэтажныхъ громадъ даже на узкихъ улицахъ. Это тѣмъ болѣе печально, что указанное отношеніе высоты домовъ къ ширинѣ улицы даже для среднихъ географическихъ широтъ является компромиссомъ, а для сѣверныхъ городовъ, какъ Москва, оно и подавно недостаточно для хорошаго освѣщенія: необходимо, чтобы тамъ высота дома была меньше ширины улицы ¹⁾).

Всѣ перечисленныя мѣры имѣютъ своей цѣлью главнымъ образомъ разрѣженіе массы построекъ въ горизонтальной плоскости,—онѣ не препятствуютъ возникновенію многоэтажныхъ чрезмѣрной высоты домовъ въ тѣхъ случаяхъ, когда дома эти стоятъ на площади или вообще на открытомъ мѣстѣ. Между тѣмъ вопросъ объ уменьшеніи городскихъ зданій и самъ по себѣ безъ отношенія къ прилегающимъ улицамъ имѣетъ немаловажное значеніе.

Вопреки укоренившемуся почему то у насъ мнѣнію, будто прогрессъ архитектуры выражается только въ послѣдовательномъ ростѣ большихъ домовъ, на самомъ дѣлѣ развитіе строительнаго искусства гораздо сложнѣе; и въ послѣднее время

¹⁾ Извѣстный гигиенистъ Нуссбаумъ на основаніи долготнѣхъ наблюденій утверждаетъ, что въ Средней Германіи ширина улицы должна быть не менѣе $\frac{6}{5}$, а въ Сѣверной — $\frac{5}{4}$ высоты зданій. А между тѣмъ самый сѣверный городъ Германіи лежитъ южнѣ Москвы.

оно особенно считается съ тѣмъ, что во всѣхъ европейскихъ законодательствахъ наблюдаются ясно выраженная тенденція борьбы съ чрезмѣрнымъ загроможденіемъ городской территоріи большими домами. Исходя изъ того положенія, что многоэтажные дома представляютъ собой неизбежное зло и что необходимо поощрять болѣе низкую и просторную застройку, современное градостроительство, какъ мы уже упоминали, признаетъ необходимымъ создавать особые районы для торгово-промышленной и вообще дѣловой жизни, затѣмъ особые районы для фабрикъ и заводовъ и, наконецъ, для жилыхъ цѣлей—особую часть, покрытую особняками, коттеджами, виллами и т. п.

Эти три главныя категоріи могутъ подвергаться дальнѣйшей дифференціаціи въ зависимости отъ мѣстныхъ условій, которыя вообще играютъ доминирующую роль въ общей планировкѣ города.

Помимо группировки зданій по высотѣ, въ такихъ различныхъ зонахъ установлены и особыя правила относительно взаимнаго расположенія строеній, какъ въ отдѣльныхъ дворахъ, такъ и къ сосѣднимъ домамъ. Въ центрахъ допускается сплошная застройка по улицѣ. Въ другихъ же зонахъ, гдѣ строенія не должны быть выше двухъ-трехъ этажей, въ извѣстныхъ случаяхъ требуются разрывы между сосѣдними зданіями.

Создавая такіе особые районы заселенія, городскія управленія ослабляютъ дурныя послѣдствія

перенаселенности центровъ и поощряють расселе-
ніе массъ городскихъ жителей изъ нездоровыхъ
домовъ-громадъ въ окраины и предмѣстья, гдѣ
застройка слабѣе, гдѣ воздухъ свободнѣе и чище
и гдѣ условія жизни лучше. Этому способствуетъ,
конечно, развитіе трамваевъ, и другихъ путей
сообщенія.

Такой процессъ отлива городского населенія
отъ центра къ периферіи въ дѣйствительности
наблюдается во всѣхъ современныхъ большихъ го-
родахъ. Наряду съ постояннымъ абсолютнымъ ихъ
ростомъ происходитъ относительное ослабленіе
центральныхъ частей. Дойдя въ извѣстной сте-
пени до высокаго потенціала, достигнувъ наивыс-
шаго напряженія, городскіе центры начинаютъ
проявлять противоположную тенденцію къ осла-
бленію и выбрасываютъ все большую и большую
часть населенія къ окраинамъ. Центроостремитель-
ное движеніе, такимъ образомъ, превращается въ
центробѣжное. Лондонскій Сити съ половины
прошлаго вѣка, при абсолютномъ огромномъ ростѣ
всего города, потерялъ три четверти своего насе-
ленія. За послѣднюю четверть вѣка центральныя
части Парижа и Берлина потеряли почти по двѣсти
тысячъ жителей. То же явленіе наблюдается и въ
меньшихъ нѣмецкихъ провинціальныхъ городахъ:
Дрезденъ, Лейпцигъ, Франкфуртъ¹⁾, а также и

¹⁾ См. Hermann Schmidt. Citybildung und Bevölkerungsver-
teilung in Grosstädten. München. 1909.

у насъ. Такъ, въ Москвѣ ростъ населенія въ центральномъ торговомъ районѣ въ послѣднее время значительно ниже по сравненію съ другими районами столицы ¹⁾.

Эта эволюція современнаго города съ полнымъ основаніемъ даетъ поводъ Вандервельде (L'exode rurale) утверждать, что недалеко то время, когда въ большихъ городахъ затѣсненные центральные кварталы будутъ наводнены конторами, магазинами, театрами, музеями, школами всякаго рода, что въ нихъ останутся жить только швейцары, дворники и сторожа частныхъ и публичныхъ зданій. Вся культурная часть населенія обязательно выселится на окраины, въ мѣстности съ низкой застройкой.

Самое собою разумѣется, что въ дѣлѣ расселенія городскихъ центровъ огромную роль сыграло то обстоятельство, что городскія управленія всѣми мѣрами поощряютъ развитіе благоустройства окраинъ путемъ созданія особыхъ жилыхъ районовъ.

Чтобы въ основныхъ чертахъ представить себѣ систему распредѣленія городской территоріи на такія особыя ячейки, надо сказать, что городъ для этой цѣли дѣлится на нѣсколько поясовъ, классовъ или разрядовъ, которые не распредѣляются вокругъ центра въ концентрическихъ кругахъ, но отграничиваются другъ отъ друга болѣе или ме-

¹⁾ „Современное хозяйство Москвы“. Изд. Моск. Гор. Упр. Ред. Вернера. 1913.

нѣе неправильными линіями въ зависимости отъ мѣстныхъ топографическихъ и другихъ условій. Въ центральномъ поясѣ или 1-мъ разрядѣ допускается постройка зданій наибольшей высоты— 4, 5 и даже 6 этажей—для дѣловыхъ помѣщеній, въ слѣдующемъ поясѣ—однимъ этажемъ меньше, въ слѣдующемъ еще меньше и т. д. На самой окраинѣ зданія должны быть не выше двухъ этажей;—общая картина города съ птичьяго полета получаетъ такимъ образомъ видъ постепенно понижающихся уступовъ.

Въ послѣднее время много сторонниковъ приобрѣтаетъ система проф. Ненгісі, согласно которой въ каждой части города устанавливаются зоны съ различной высотой застройки. Въ каждой отдѣльной части города на главной улицѣ допускаются болѣе высокія зданія, а на боковыхъ улицахъ застройка должна быть слабѣе. Получается такимъ образомъ волнообразная линія, повышающаяся въ центральныхъ частяхъ и нисходящая къ боковымъ улицамъ отдѣльныхъ окраинъ или частей города.

Нельзя съ перваго взгляда достаточно оцѣнить всѣ выгоды, удобства и вообще всѣ важнѣйшія послѣдствія описанной строительной нормировки.

Нисходящіе уступы, которые получаютъ благодаря поясной застройкѣ, дѣлаютъ внутреннее ядро города доступнымъ пронизыванію сквозными вѣтрами и играютъ огромную роль въ смыслѣ его провѣтриванія и оздоровленія.

При распределении строительных зон необходимо также считаться с направлением господствующих ветров, чтобы по этому направлению низкая застройка дала бы доступ в город чистому воздуху от окраин к центру. В то же

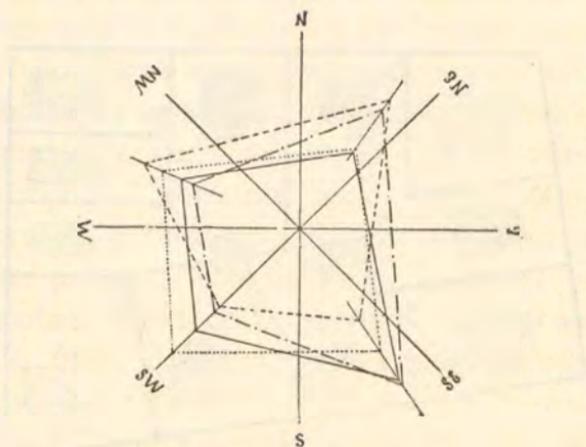


Рис. 59. Диаграмма распределения ветров города Москвы. Составлена по средним данным с 1879 по 1898 годъ обсерваторіи въ Петровско-Разумовскомъ. Простой пунктиръ обозначаетъ лѣтнія данныя, точечный—для осени, сплошная линія—зима, прерывистый пунктиръ—весна. Для составленія такой діаграммы количество вѣтренныхъ дней, взятое какъ среднее за возможно большее число лѣтъ, откладывается въ известномъ масштабѣ по соответствующему направлению. Если соединить крайнія точки, то получится фигура, наглядно показывающая направление вѣтровъ. (В. В. Семеновъ. Благоустройство городовъ. Москва. 1912, стр. 158).

время заводы, фабрики и всякія промышленныя заведенія, дающія дымъ, газъ и копоть, должны быть расположены въ направленіи вѣтровъ отъ центра къ той окраинѣ, гдѣ такія заведенія до-

пускаются¹⁾. Въ жаркихъ странахъ улицамъ дается направленіе по вѣтрамъ для охлажденія. Наоборотъ, гдѣ вѣтры чрезмѣрно интенсивны (какъ наприм., въ Новороссійскѣ) направленіе улицъ должно быть перпендикулярно вѣтрамъ. Примѣръ составленія діаграммы вѣтровъ показанъ на рис. 76.

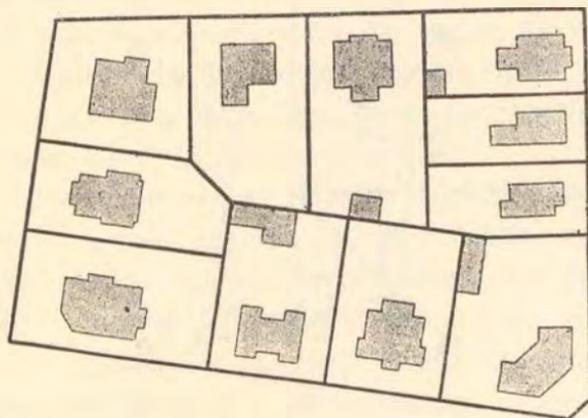


Рис. 60. Открытая застройка съ большими разрывами и малыми надворными флигелями.

Въ связи съ установленіемъ районовъ съ различной высотой зданій находится также вопросъ о способахъ горизонтальной застройки отдѣльных кварталовъ.

Несомнѣнно, что лучшей системой застройки является открытая въ видѣ небольшихъ отдѣльных коттѣджей. Какъ видно на рисункѣ 60, дома

¹⁾ Въ Дрезденѣ, гдѣ это не было предусмотрѣно, городъ часто бываетъ окутанъ клубами дыма отъ фабрикъ и заводовъ.

при такой застройкѣ освѣщаются и обвѣтриваются со всѣхъ сторонъ. Обыкновенно при каждомъ домѣ имѣется садикъ. Штуббенъ ¹⁾ слѣдующимъ образомъ опредѣляетъ значеніе такой открытой застройки: „Преимущества открытой стройки не ограничиваются внѣшней красотой, болѣе интересной архитектурой и бѣльшими удобствами для обитателей; свободная застройка отдѣльныхъ частей города является важнымъ санитарно-гигіеническимъ мѣропріятіемъ, какъ для этихъ частей, такъ и для всего города. Запасомъ ихъ чистаго воздуха и богатствомъ ихъ растительности пользуются также сосѣдніе районы. Они имѣютъ такое же значеніе для здоровья, какъ общественные сады, и это тѣмъ важнѣе, чѣмъ бѣднѣе городъ растительностью и парками.

Между домомъ-особнякомъ, т. е. открытой застройкой и типомъ сплошной застройки существуетъ рядъ переходныхъ комбинацій. Въ нѣкоторыхъ старыхъ городахъ, какъ на примѣръ въ Штуттгартѣ (рис. 61), даже для интенсивно застроенныхъ кварталовъ предписывается обязательный разрывъ между зданіями, такъ называемый *Wauwich*. Однако при незначительныхъ размѣрахъ этотъ *Wich* не достигаетъ цѣли. Не получая достаточнаго освѣщенія и слабо провѣтриваясь, такой разрывъ часто служитъ мѣстомъ для мусора и стока воды съ крышъ и даетъ только сырость.

¹⁾ Der Städtebau. Stuttgart. 1907, стр. 12.

Примѣры отрицательные.

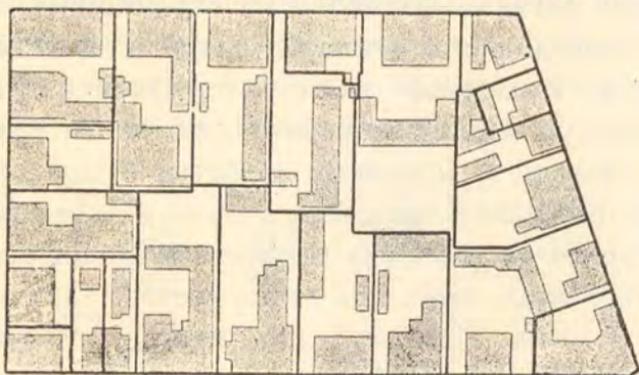


Рис. 61.

Застройка квартала съ узкими разрывами между домами (Bauwich) и неправильнымъ расположеніемъ надворныхъ строеній (Augustenstrasse въ Штуттгартѣ).

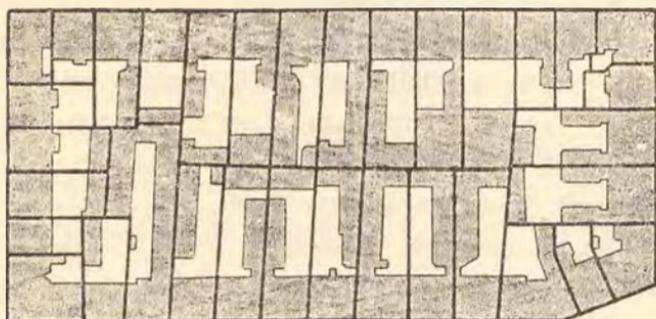


Рис. 62.

Сплошная застройка (Seckenheimerstrasse въ Маннгеймѣ). Несмотря на нѣкоторую согласованность дворовъ, не получается ни достаточнаго освѣщенія ни хорошаго провѣтриванія.

Примѣры положительные.

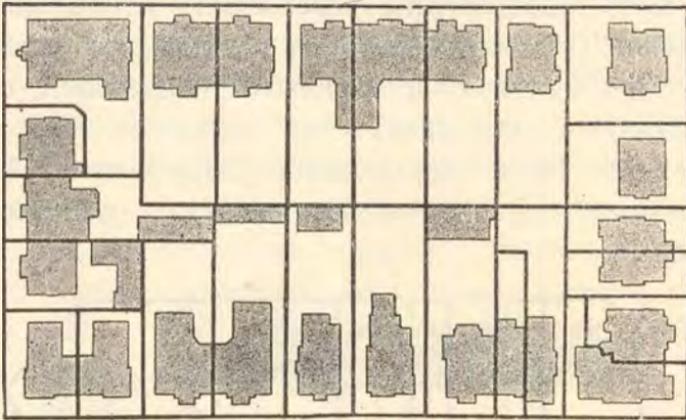


Рис. 63.

Полуоткрытая застройка. Групповые и парные дома на Moltkestrasse въ Карлсруэ. Благодаря болѣе значительному разрыву между каждой группой, парные дома провѣтриваются и освѣщаются съ трехъ сторонъ.

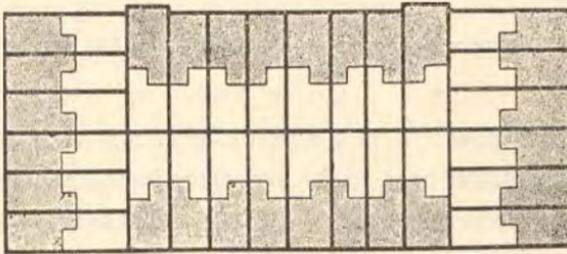


Рис. 64.

Типъ групповой застройки, практикуемый въ Англии, Голландіи, Бременѣ.

Разновидностью открытой стройки является полуоткрытая. Ее приходится часто применять въ виду дороговизны совершенно открытой застройки. Она заключается въ томъ, что только три стороны зданія оставляются открытыми, одна же сторона примыкаетъ къ сосѣднему строенію (рис. 63). Такие парные дома (Doppelhäuser, Zwillingshäuser, maisons jumelles) прекрасно освѣщаются

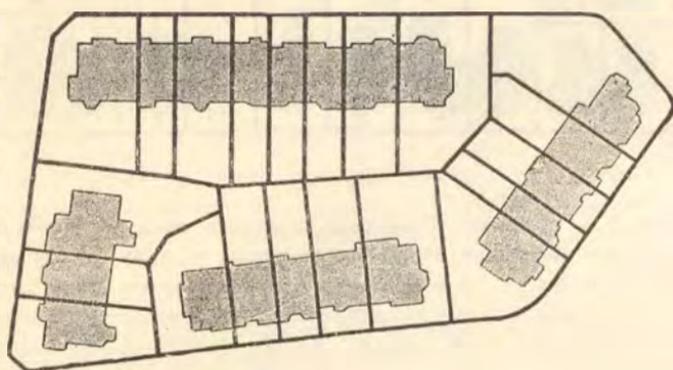


Рис. 65. Групповая застройка на Waldschlösschen въ Дрезденѣ.

и провѣтриваются и имѣютъ вообще всѣ удобства домовъ-особняковъ при открытой застройкѣ безъ ихъ недостатковъ: они менѣе подвержены дѣйствию наружной температуры, легче отапливаются, а въ постройкѣ обходятся нѣсколько дешевле. Въ виду такихъ значительныхъ преимуществъ этихъ парныхъ домовъ, они пользуются повсемѣстно большой популярностью. Многія строительныя товари-

щества строятъ большинство своихъ домовъ по этой системѣ.

На томъ же рисункѣ 63, а также на рис. 64—65 показаны примѣры пристроенныхъ другъ къ другу нѣсколькихъ домовъ, образующихъ вмѣстѣ групповую застройку. При такой компановкѣ получаются совершенно самостоятельныя группы домовъ—такъ называемые „блоки“; очевидно, наиболѣе благоприятное положеніе въ такихъ „блокахъ“ занимаютъ крайнія строенія, доступныя съ трехъ сторонъ свѣту и воздуху. Чѣмъ длиннѣе рядъ въ блокѣ, тѣмъ ближе эта застройка подходитъ къ сплошной.

На рис. 66 и 67 мы видимъ типичную застройку квартала въ центральной части большого города. Дворы покрыты со всѣхъ сторонъ сплошными массами строеній, и потому вмѣсто дворовъ получаютъ полутемные ящики, которые освѣщаются только сверху. При такой системѣ каждый дворъ совершенно изолированъ и о хорошемъ сквозномъ провѣтриваніи не можетъ быть и рѣчи.

Нѣсколько улучшенный типъ сплошной застройки представленъ на рис. 62, гдѣ дворы застроены только съ трехъ сторонъ. Общія сосѣдніе дворы попарно создаютъ болѣе выгодныя условія освѣщенія и провѣтриванія.

Дальнѣйшимъ улучшеніемъ закрытой застройки служитъ устраненіе боковыхъ и заднихъ флигелей или, по крайней мѣрѣ, уменьшеніе ихъ высоты

Примѣры отрицательные.

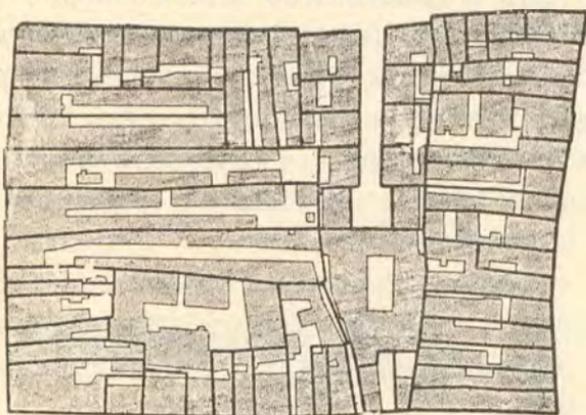


Рис. 66.

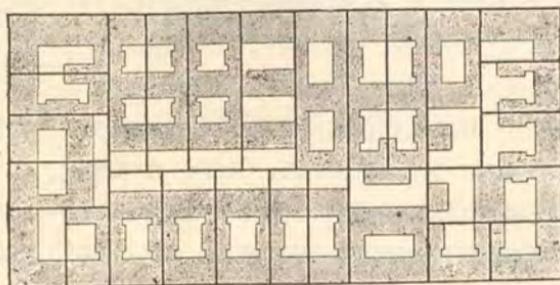


Рис. 67.

Кварталы со сплошной застройкой. Въмѣсто дворовъ узкія щели или ящички. Рис. 66—Steinstrasse въ Гамбургѣ. Рис. 67—берлинскій типъ застройки.

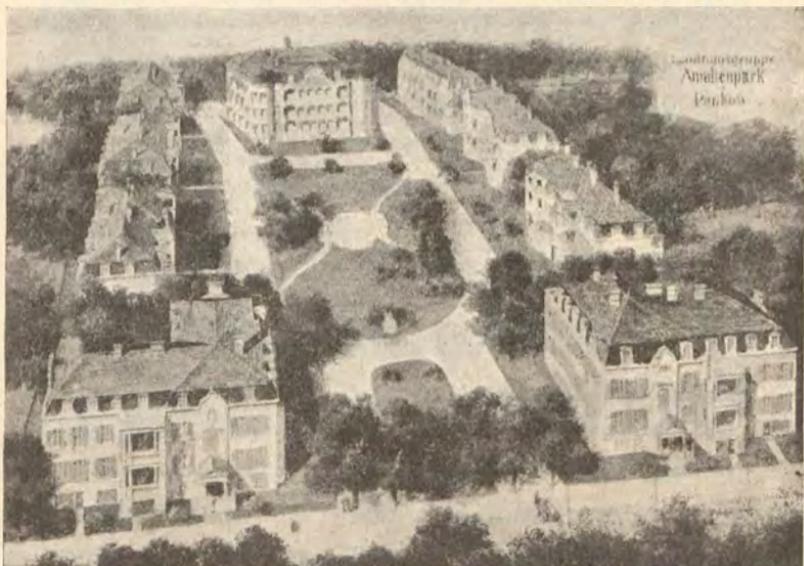


Рис. 71.

Жилые кварталы безъ дворовъ,
вмѣсто которыхъ разбитъ общій
садъ (Amalienpark въ Панковѣ).

отдѣльныхъ дворахъ, не имѣющіе сами по себѣ особенной цѣнности въ виду ихъ незначительности, приобрѣтають при такой застройкѣ характеръ сада. Стоитъ только снести заборы, — и вмѣсто отдѣльныхъ деревьевъ будетъ одинъ общій садъ. Такіе общіе сады устраиваются часто въ Англіи по добровольному соглашенію сосѣднихъ владѣльцевъ. Въ Германіи эта идея также нашла широкое практическое примѣненіе. Такъ, въ Кельнѣ въ нѣкоторыхъ кварталахъ даже двухъэтажные дома съ фасадами, одинаково обработанными со всѣхъ четырехъ сторонъ, стоятъ безъ всякихъ дворовъ, вмѣсто которыхъ разведены садики съ цвѣтниками и огородами. То же мы видимъ въ Панковѣ подъ Берлиномъ (рис. 71).

Дальнѣйшимъ развитіемъ такой компановки служить оригинальный проектъ, предложенный архитекторомъ Геманномъ, по которому вокругъ внутренняго парка располагаются отдѣльные земельные участки. Какъ видно изъ рис. 72, особенность этого проекта заключается въ томъ, что каждый участокъ сохраняетъ свой отдѣльный дворъ, изъ котораго имѣется выходъ во внутренній паркъ. Задніе фасады домовъ получаютъ при этомъ соотвѣтствующую архитектурную обработку.

Еще дальше идетъ американскій архитекторъ Бурнгамъ, который обращаетъ во внутренніе дворы-сады даже главные фасады домовъ, задніе же фасады обращаетъ къ улицѣ. Улица, по мнѣнію

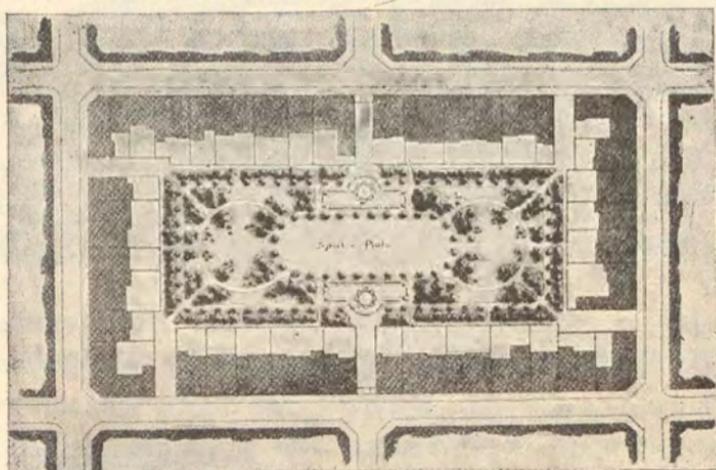


Рис. 72.

Проектъ Геманна — паркъ внутри жилого квартала. Заштрихованныя темныя пятна по линіи перекрещивающихся улицъ обозначаютъ дома, обращенные главными фасадами къ улицамъ, а задними, также архитектурно обработанными, къ парку. Бѣлыя части прямоугольниковъ между домами и паркомъ обозначаютъ дворы. Въ центрѣ квартала большая спортивная площадка. Паркъ открытъ также и для общаго пользованія,—для этой цѣли прокладываются дорожки къ улицамъ, показанныя на чертежѣ бѣлыми полосками. Эта идея отчасти осуществлена въ Парижѣ въ паркѣ де-Монсо (рис. 73), а также возлѣ Дрездена въ Блазевицѣ и въ Магдебургѣ (рис. 75). Устройство такого жилого квартала съ паркомъ предполагается также въ Ригѣ (рис. 74).

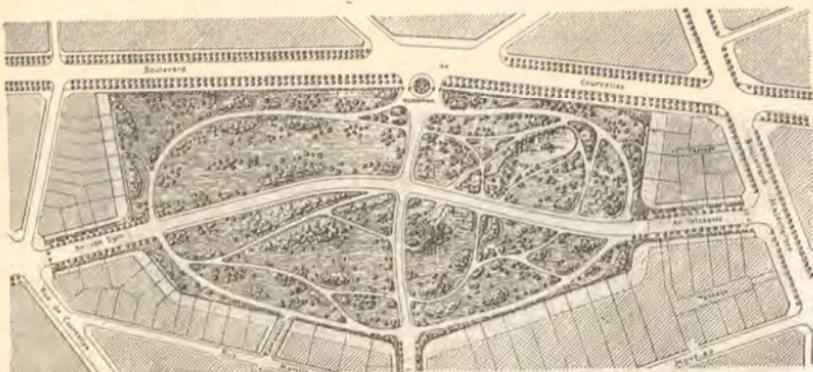


Рис. 73.

Паркъ де-Монсо въ Парижѣ. Вокругъ парка сплошная застройка жилыми домами.

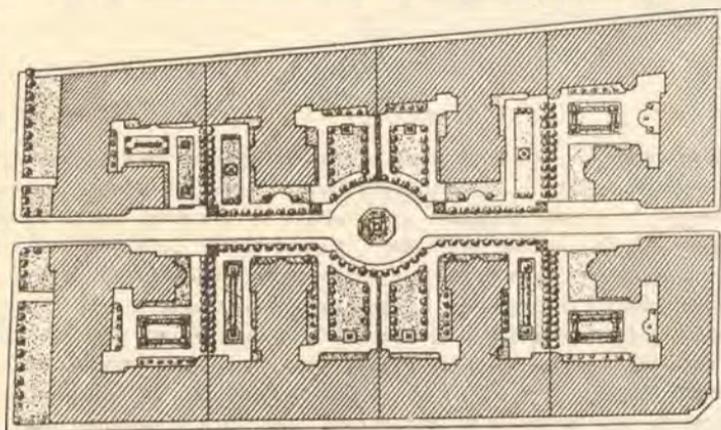


Рис. 74.

Конкурсный проектъ для устройства общихъ садовъ внутри жилого квартала въ Ригѣ.

Бурнгама, должна служить исключительно для большого движенія, поэтому ея ширина можетъ быть сокращена до минимума. И за ея счетъ должны увеличиться внутренніе сады. Дворы у Бурнгама совершенно отсутствуютъ, а образовавшіеся вмѣсто нихъ общіе сады служатъ не только для отдыха и дѣтскихъ игръ, но и для пѣшеходовъ. Получается система „дворового города“ въ противоположность существующему „уличному городу“. Въ этомъ проектѣ Бурнгама сама по себѣ цѣнная идея общихъ заднихъ дворовъ-садовъ доведена до парадокса: впуская внѣшнюю жизнь улицы въ общіе задніе дворы-сады, Бурнгамъ тѣмъ самымъ лишаетъ ихъ важнѣйшаго преимущества: тишины, спокойствія и изолированности отъ городского шума.

Чтобы ввести въ жизненный обиходъ описанную систему объединенія дворовъ въ общіе сады, рациональной мѣрой служитъ установленіе уже упомянутаго нами правила о задней линіи застройки (hintere Baufluchtlinie), т. е. максимальнаго разстоянія задней линіи фасада отъ линіи улицы. Когда въ цѣломъ кварталѣ глубина застройки всѣхъ смежныхъ земельныхъ участковъ ограничена, тогда задняя часть дворовъ остается открытой: образуется общее свободное пространство, хотя бы и разгороженное сосѣдними заборами.

Дальнѣйшая варіація общихъ дворовъ, примѣняемая въ Маннгеймѣ и Позенѣ, представлена на

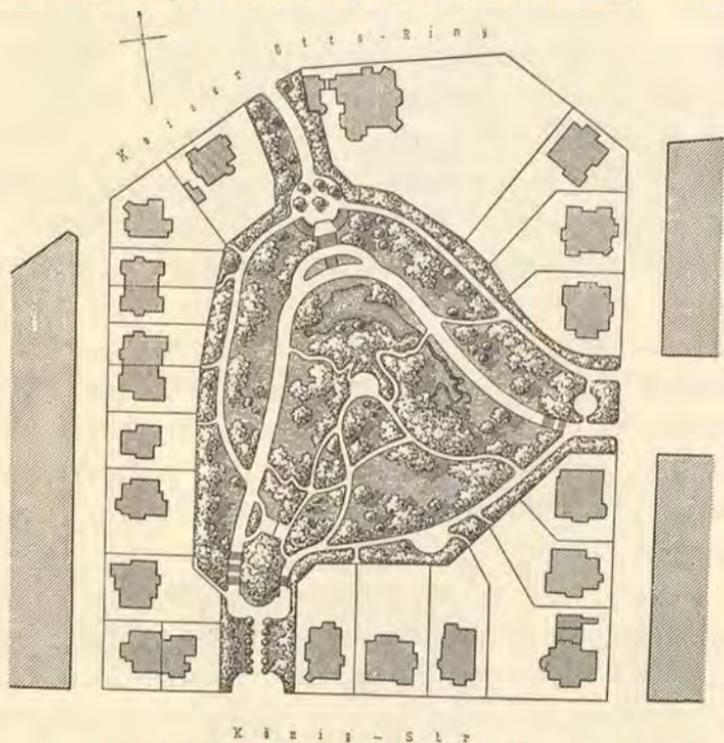


Рис. 75.

Кварталь коттэджей въ Магдебургѣ съ внутреннимъ паркомъ, примыкающимъ къ заднимъ дворамъ.

рис. 76. Съ двухъ противоположныхъ сторонъ квартала оставляются свободные незастроенные участки, благодаря чему получается постоянное сквозное провѣтриваніе.

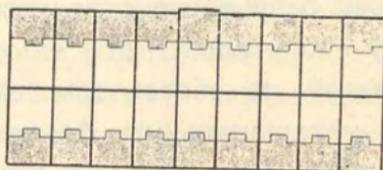


Рис. 76. Кварталъ жилыхъ домовъ въ Мангеймѣ и Позенѣ, открытый съ двухъ противоположныхъ улицъ для хорошаго провѣтриванія.

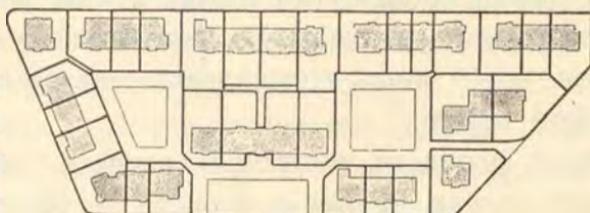


Рис. 77. Образцовая застройка Riedtli-Quartiers въ Цюрихѣ. Дома расположены сомкнутыми группами длиною отъ 50 до 80 метровъ. Характерно для разбивки этого квартала, кромѣ общихъ дворовъ безъ заднихъ флигелей, еще большія свободныя площадки внутри квартала.

Образцовымъ примѣромъ компановки можетъ служить и схема, представленная на рис. 77,— она показываетъ, что и при интенсивной застройкѣ можно создать групповую систему со всѣми ея преимуществами.

Вопросъ, объ установленіи районовъ или поясовъ, регулирующихъ высоту зданій и интенсивность застройки, имѣетъ большое значеніе и въ отношеніи правильнаго развитія всего городского плана. При нынѣшнемъ положеніи, когда городскія управленія безучастно относятся къ беспорядочному ходу строительной дѣятельности, результатомъ является то обстоятельство, что города принимаютъ нераціональную форму и разбрасываются на несоразмѣрно большую площадь. Улицы, служащія главными артеріями городского движенія, тянутся по большимъ расходящимся радіусамъ съ наибольшей тенденціей къ застройкѣ въ то время, когда промежутки между этими радіусами въ секторахъ развиваются значительно слабѣе и заполняются лишь впоследствии, на цѣлыя десятилѣтія позже.

Такой порядокъ застройки влечетъ за собой лишнюю потерю времени и силъ, и этого легко можно было бы избѣгнуть при планомѣрной застройкѣ города.

Совершенно понятно, что если будетъ положенъ предѣлъ одностороннему растяженію города, застройка будетъ производиться болѣе равномерно отъ центра къ периферіи, болѣе сплошными массами, а чѣмъ сплошнѣе застроена мѣстность въ предѣлахъ санитарно допустимаго и чѣмъ меньше радіусы, идущіе отъ центра, тѣмъ меньше затратъ приходится дѣлать городу для доставленія населе-

нію удобствъ современной техники передвиженія и гигиены. Уборка домашнихъ отбросовъ обходится дешевле на небольшой равномѣрно заселенной площади, нежели въ разбросанныхъ поселеніяхъ. То же самое вѣрно и примѣнимо къ водопроводу, газу, электричеству, трамваямъ, рынкамъ и проч.

Необходимость нормировки въ настоящее время въ западно-европейскихъ государствахъ уже ни въ комъ не вызываетъ сомнѣній. Еще въ 1903 г. во время Дрезденской выставки изъ 128 участвовавшихъ въ ней городовъ только 20 имѣли такъ называемые *Staffelbauordnungen*—поясныя регуляціи застройки ¹⁾. А черезъ восемь лѣтъ на всемірной гигиенической выставкѣ такія правила имѣли почти всѣ болѣе или менѣе крупные города.

Что касается законодательной регламентаціи застройки, то мы остановимся прежде всего на примѣрѣ Германіи, гдѣ въ послѣднее время идея нормировки высоты зданій въ различныхъ районахъ города все больше и больше проникаетъ въ строительные уставы.

Первый опытъ, какъ мы уже упомянули, былъ сдѣланъ почти полвѣка тому назадъ. Городъ Будапештъ еще въ 1874 году раздѣлилъ городскую

¹⁾ Любопытно, что требованіе о поясныхъ правилахъ застройки исходило въ Германіи не изъ техническихъ или архитектурныхъ круговъ: оно было впервые сформулировано обществомъ соціальной гигиены на генеральномъ собраніи въ Вюрцбургѣ въ 1894 году.

территорию на четыре зоны, и одну изъ нихъ отвелъ спеціально подъ виллы. Въ 1894 году этому примѣру послѣдовалъ Кельнъ, но онъ пошелъ дальше и установилъ нѣсколько районовъ съ различнымъ максимумомъ этажей въ каждомъ. Строительный уставъ Кельна дѣлитъ городъ на 4 района. Въ первомъ районѣ, который охватываетъ главнымъ образомъ центральныя части города, допускаются 4-хъэтажныя зданія. Второй районъ охватываетъ фабричныя и нѣкоторыя другіе участки,—здѣсь разрѣшаются только трехъэтажныя зданія. И наконецъ въ 3-мъ и 4-мъ районахъ—большинство окраинъ—только зданія въ два этажа.

Такимъ образомъ, Кельнъ представляетъ еще и тотъ интересъ, что даже и въ центральномъ районѣ допускаются зданія не выше 4-хъ этажей. И тѣмъ не менѣе, въ окрестныхъ районахъ высота домовъ ограничена двумя этажами!

Интересенъ городъ Боннъ. Максимумъ этажей, который въ немъ вообще допускается—три. Это въ первомъ и второмъ районахъ. Въ 4-мъ же районѣ, разрѣшается только одноэтажныя дома. Въ этомъ слишкомъ низкомъ максимумѣ мы видимъ, можетъ быть, уже чрезмѣрное увлеченіе идеей постепеннаго уменьшенія числа этажей по районамъ,—оно врядъ ли диктуется практической необходимостью.

Но не всѣ нѣмецкіе города идутъ такъ далеко. Большой частью въ центральныхъ частяхъ города

и вообще въ первомъ поясѣ разрѣшаются и пятиэтажные дома, какъ напримѣръ, въ Кенигсбергѣ, Берлинѣ, Мюнхенѣ и друг. Иногда мы даже встрѣчаемъ разрѣшеніе строить и шестиэтажные дома, какъ напримѣръ, въ Магдебургѣ.

Есть ограниченія и иного вида. Въ нѣкоторыхъ городахъ устанавливается максимумъ въ различныхъ районахъ не только этажей, но и высоты въ метрахъ.

Такъ, въ Кенигсбергѣ, въ первомъ районѣ, гдѣ допускаются пятиэтажные дома, наибольшая высота зданій равняется 21 метру, во второмъ районѣ съ четырехъ-этажными домами—18 метровъ, а въ послѣднемъ, гдѣ разрѣшаются только двухъ-этажные дома—12 метровъ ¹⁾.

Чѣмъ разнообразнѣе топографическія условія и чѣмъ тщательнѣй разработанъ планъ города, тѣмъ больше онъ имѣетъ районовъ застроекъ. Такъ, Мюнхенъ имѣетъ девять зонъ, изъ которыхъ 1—6-я съ сплошной застройкой по улицѣ и 6—9-я съ открытой (т. е. съ разрывомъ строевой по линіи улицы).

Приводимъ подробные строительные регулятивы нѣкоторыхъ городовъ.

¹⁾ Приведенныя данныя заимствованы изъ официального изданія Германскаго Императорскаго Статистическаго Института—„Wohnungsfürsorge in deutschen Städten“. Beiträge zur Arbeiterstatistik. № 11.

Городъ	Годъ изданія постановленій	Р а й о н ы	Допускаемое число этажей	Допускаемая высота зданій въ метрахъ	Часть земельного участка, допускаемая къ застройкѣ
Эльберфельдъ	20 апрѣля 1909 г.	I (старый городъ)	5	20	$\frac{3}{4}$
		II (внутренняя зона)	4	20	$\frac{3}{4}$ — $\frac{2}{3}$
		III (внѣшняя зона)	3	16	$\frac{1}{2}$
		Кварталы особняковъ: а) съ обязательнымъ разрывомъ, б) безъ обязательнаго разрыва.			
Карлсруэ	1 марта 1898 г. и 21 сент. 1903 г.	I	5	—	$\frac{3}{4}$
		II	5	—	$\frac{2}{3}$
		III	4	—	$\frac{3}{5}$
		IV (обыкновенно открытая застройка).	3	—	$\frac{1}{2}$
Кенигсбергъ	26 марта 1907 г.	I	5	21	$\frac{3}{4}$
		II	4	18	$\frac{2}{3}$
		III	3	15	$\frac{1}{2}$
		IVa	3	15	$\frac{4}{10}$
		IVb (открыт. застройка).	3	15	$\frac{4}{10}$
		Va	2	12	$\frac{4}{10}$
		Vb (открыт. застройка).	2	12	$\frac{4}{10}$
VI (фабричная зона).					
Боннъ	21 окт. 1909 г.	I (старый городъ)	3	20	$\frac{3}{4}$
		II (промышленная часть)	3	20	$\frac{7}{10}$ — $\frac{3}{5}$
		III (кварталь для жилья)	2	15	$\frac{13}{20}$ — $\frac{1}{2}$
		IV (кварталь виллъ)	1	15	$\frac{2}{5}$

Яркимъ примѣромъ нормировки застроекъ можетъ служить также Швейцарія. Несмотря на то, что, за исключеніемъ Цюриха, Швейцарія не имѣетъ ни одного города, который по величинѣ могъ бы сравниться хотя съ нашимъ провинціальнымъ Харьковомъ, тѣмъ не менѣе еще съ конца прошлаго столѣтія швейцарскіе города систематически борются съ чрезмѣрной застройкой. Въ докладѣ 9-му Международному Жилищному Конгрессу ¹⁾ докторъ Гроссъ указываетъ, что, считаясь съ партикуляризмомъ швейцарскихъ кантоновъ, никакого общаго въ этомъ смыслѣ закона быть не можетъ. Что касается отдѣльныхъ кантоновъ, то въ Цюрихѣ, кромѣ общаго строительнаго устава для всего кантона, имѣется „Строительный законъ для городскихъ поселеній“, изданный въ 1893 г., согласно которому разстояніе домовъ отъ смежныхъ участковъ увеличивается съ 1,8 метровъ до 3,5 метровъ, т. е. устанавливается открытая застройка. Допускаемая этимъ новымъ закономъ высота зданій опредѣлена слѣдующимъ образомъ:

При ширинѣ улицы въ	
18 метр.	высота зданій можетъ быть—20 м.
15	” ” ” ” ” —16 ”
12	” ” ” ” ” —13 ”
10	” ” ” ” ” —10 ”
меньше 9	” ” ” ” ” — 9 ”

¹⁾ Bericht über den IX. Int. Congr. Wien, 1911, стр. 165 слѣд.

Строительный уставъ общины Штраубенцелль дѣлитъ всю площадь общины на 4 зоны. Въ первой зонѣ высота зданій должна быть не больше 18 метровъ, и дома не должны имѣть больше 4 этажей, включая сюда и подвальный этажъ. Во второй зонѣ число этажей и высота зданій тѣ же, однако плотно пристраивать другъ къ другу можно не болѣе двухъ домовъ. Третья зона допускаетъ только отдѣльно стоящія зданія максимумъ въ 4 этажа, четвертая—такія же зданія только въ три этажа.

Такимъ образомъ, даже въ Швейцаріи съ ея дивнымъ горнымъ климатомъ и небольшими городами мы видимъ тенденцію уменьшать число этажей и, путемъ дѣленія на зоны, способствовать по возможности открытой застройкѣ.

И во Франціи, не исключая и Парижа, слишкомъ высокія зданія никогда не были терпимы. По закону ¹⁾ максимумъ высоты вдоль бульваровъ, а также и на главныхъ улицахъ опредѣляется по фасаду въ 20 метровъ. Такіе дома должны имѣть опредѣленное число этажей. Мансарды, представляющія собою въ сущности чердаки, обращенные въ жилия помѣщенія, появились, какъ извѣстно, впервые во Франціи въ видѣ обхода закона, ограничивающаго высоту домовъ.

Что касается вопроса объ отношеніи площадей зонъ къ общей городской территоріи, то оно бы-

¹⁾ А. Шоу. Город. Упр. etc. стр. 346.

ваеѣтъ различно въ зависимости отъ характера города. Въ такомъ старомъ городѣ, какъ Кельнъ, гдѣ нормировка застроекъ произошла совсѣмъ еще недавно, въ наши дни, и гдѣ приходилось считаться съ существующими сложившимися отношеніями, все же подъ центральный районъ съ 4-хъ этаж-

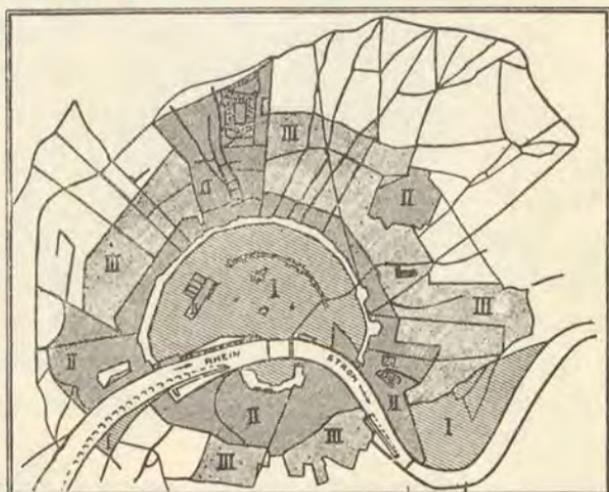


Рис. 78. Схематическій планъ строительнаго регулятива города Кельна. Въ центрѣ, а также въ сѣверо-западной торговой части города, гдѣ помѣчено римской цифрой I, предѣльная высота зданій—четыре этажа. Въ районахъ II—допускаются три этажа, а въ III—только два этажа.

ными зданіями отведено только 8⁰/₁₀₀ всей городской площади, т. е. 867 гектаровъ, подъ второй районъ съ 3-хъ этажными зданіями—1267 гектаровъ или 12¹/₂⁰/₁₀₀ всей площади, подъ 3-й и 4-й районы съ 2-хъ этажными зданіями—7500 гектаровъ или 78⁰/₁₀₀ всей площади города, со-

ставляющей около 10.000 гектаровъ. Какъ видно изъ рис. 78, первый районъ чередуется со вторымъ по надъ рѣкой; второй и третій расположены въ перемежку по периферіи.

Въ другихъ большихъ европейскихъ городахъ съ сильно развитой торгово-промышленной жизнью центральныя части съ многоэтажными домами занимаютъ значительно большую часть общей городской площади. Въ Вѣнѣ, на примѣръ, на первый районъ—6-ти этажные дома—приходится уже 21⁰/₀ всей городской площади, на второй—4-хъ этажные дома—14⁰/₀, а на третій съ 3-хъ этажными домами—только 33⁰/₀.

Такимъ образомъ площадь, отведенная подъ центральные районы съ наиболѣе высокими зданіями, колеблется въ разныхъ городахъ отъ $\frac{1}{5}$ до $\frac{1}{10}$ и менѣе общей территоріи, занимаемой городомъ.

Послѣ всего сказаннаго становится яснымъ, насколько неотложной является для Россіи необходимость нормировки застройки. Какъ мы уже упоминали, до настоящаго времени мы имѣемъ только одну норму, установленную въ обѣихъ столицахъ и главнѣйшихъ провинціальныхъ городахъ: высота зданія не должна быть выше ширины прилегающей улицы. Но согласно ст. 183 Устава Строительнаго городскія улицы должны быть не менѣе 10 сажень, стало быть, по всей городской территоріи безъ различія могутъ строиться шести-



- | | |
|---|---|
|  | I-й тип строений. Берлиня интенсивная застройка (4 этажа, кроме партера). |
|  | II-й Внутренние предместья—тоже самое. |
|  | III-й Часть Шарлоттенбурга (интенсивный тип строений, 3 этажа, кроме партера) |
|  | IV-й Внешние предместья (интенсивный тип строений 3 этажа, кроме партера). |
|  | V-й Внешние предместья (открытый тип строений 1 1/2 этажа + подвальный этаж на 2/3 для жилых помещений). |
|  | VI Интенсивный тип строений. } Часть Шенберга и Риксдорф. (Особым |
|  | VII Открытый тип строений. } определению). |
|  | VIII Внешние предместья (открытый тип строения с допущением групповой |
|  | IX строений). |

Рис. 79. Схематический планъ строительного регулятива Берлина 1903 г.
(М. Д. Загряцковъ. Строительное право etc.).

этажные дома. Такимъ образомъ существующее ограниченіе высоты построекъ фактически не достигаетъ цѣли.

Первая попытка нормировать высоту городскихъ зданій была сдѣлана Москвой. Только недавно соединенное засѣданіе управы и комиссіи по составленію проектовъ обязательныхъ постановленій по строительной части рассмотрѣло вопросъ о предѣльной высотѣ вновь воздвигаемыхъ въ Москвѣ зданій. Вопросъ возбудилъ горячіе дебаты между сторонниками и противниками ограниченія высоты построекъ. Противники считали ограниченіе высоты незаконнымъ и несогласнымъ съ экономическими интересами столичнаго населенія. Они указывали, что при недостаткѣ одного только этажа потеряется во всемъ городѣ 1,100 тыс. кв. саж. пола или около 33-хъ милл. руб. ежегоднаго дохода. Несмотря на такую горячую защиту, сторонники ограниченія высоты зданій одержали побѣду. Имъ удалось не только провести то, что предлагала подкомиссія, но и ограничить высоту сравнительно съ намѣченными ею нормами.

Подкомиссія предлагала установить предѣльную высоту зданій: въ Китай-городѣ въ 12 саж.; въ поясѣ между Китай-городомъ и Садовой—въ $1\frac{1}{2}$ раза болѣе ширины прилегающей улицы или проѣзда, въ поясѣ между Садовой до Камеръ-Коллежскаго вала въ $1\frac{1}{4}$ ширины проѣзда и за чертой Камеръ-Коллежскаго вала не болѣе ширины про-

ѣзда. При этомъ нигдѣ высота зданій не должна превышать 12-ти саж. Комиссія съ управой оставили норму высоты зданій, выработанную подкомиссіей для Китай-города и для мѣстностей за чертой Камеръ-Коллежскаго вала, понизили эту норму для пояса между Китай-городомъ и Садовой и между Садовой и Камеръ-Коллежскимъ валомъ, установивъ для этихъ мѣстностей максимальную высоту зданій въ размѣрѣ ширины прилегающей улицы съ прибавленіемъ 1 саж., при чемъ нигдѣ высота зданій не должна быть болѣе 12-ти саж.

Какъ мы видѣли на примѣрѣ многихъ городовъ Запада, проектируемая для Москвы нормы являются недостаточными внѣ центральной части города. Цѣннымъ является лишь самый фактъ нормировки высоты домовъ какъ показатель поворота въ политикѣ застройки города и какъ примѣръ, который—надо надѣяться—повлечетъ подражанія.

V.

Die Expropriation enthält die Lösung der Aufgabe, die Interessen der Gesellschaft mit denen des Eigentums zu vereinigen, sie macht dasselbe erst zu einem praktisch lebensfähigen Institut; ohne sie würde sich das Eigentum zu einem Fluch der Gesellschaft gestalten können.

Rudolph von Ihering.

(Отчужденіе—это рѣшеніе задачи объединенія интересовъ общества съ интересами собственности; только оно дѣлаетъ институтъ собственности практически жизнеспособнымъ; безъ него собственность превратилась бы въ проклятіе, тяготящее надъ обществомъ).

Регулированіе городского плана, играющее, какъ мы увидимъ, выдающуюся роль въ жизни современнаго города, было бы однако совершенно неосуществимо внѣ принципа подчиненія интересовъ частно-правовыхъ интересамъ публично-правовымъ.

До послѣдняго времени ограниченія правъ собственности въ области городского землевладѣнія носили главнымъ образомъ отрицательный характеръ полицейскихъ запрещеній—они выражались прежде всего въ различныхъ мѣрахъ противопожарныхъ, санитарныхъ и вообще были направлены на устраненіе ближайшихъ причинъ, угрожающихъ

общественной безопасности. Прогрессъ строительнаго законодательства вмѣстѣ съ усложненіемъ содержанія городскихъ плановъ связанъ тѣснѣйшимъ образомъ съ расширеніемъ публично-правового принципа въ сферѣ частно-правовыхъ интересовъ. Ограниченіе права собственности постепенно начинается проводится во имя положительныхъ требованій общественнаго блага опредѣленнаго соціальнаго содержанія. И если ограниченія, о которыхъ мы говорили выше, какъ напримѣръ, ограниченіе интенсивности застройки, касались только отказа отъ возможностей созданія тѣхъ или иныхъ цѣнностей, то съ расширеніемъ принципа публично-правового интереса вводится постепенно ограниченіе или даже лишеніе уже существующихъ цѣнностей. Въ первомъ случаѣ ограниченія касались только потенціальной возможности проявленія своихъ правъ собственникомъ, а въ дальнѣйшемъ собственникъ ограничивается или совершенно лишается уже созданныхъ реальныхъ цѣнностей—земли или дома—разъ это вызывается необходимыми требованіями общественнаго блага.

Совершенно понятно, что въ послѣднемъ случаѣ является необходимость компенсировать собственника за матеріальныя потери.

Общественная власть въ тѣхъ случаяхъ, когда добровольное соглашеніе недостижимо, отчуждаетъ принудительнымъ образомъ права собственниковъ недвижимыхъ имуществъ, представляя имъ за это

извѣстное денежное вознагражденіе. Этотъ институтъ принудительнаго отчужденія примѣнялся впервые въ большомъ масштабѣ при проведеніи желѣзныхъ дорогъ. Трудно было склонить собственниковъ всѣхъ лежащихъ по предполагаемой линіи желѣзной дороги земель къ добровольной уступкѣ таковыхъ. Между тѣмъ достаточно было воспротивиться хотя бы одному владѣльцу такихъ земель, чтобы проведеніе желѣзной дороги сдѣлалось совершенно невозможнымъ. И въ настоящее время принудительное отчужденіе для желѣзнодорожныхъ цѣлей уже не встрѣчаетъ противниковъ даже среди ярыхъ охранителей института частной собственности. Оно проникло во всѣ европейскія законодательства, даже наиболѣе отсталыя.

Само собою разумѣется, что возможность всякаго принудительнаго отчужденія строжайшимъ образомъ обусловливается наличностью публично-правового интереса, который въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ долженъ быть установленъ точно и безспорно ¹⁾. Такія нормы интерпретируются крайне ограничительно и при ихъ примѣненіи создается цѣлый рядъ гарантій, судебныхъ и административныхъ, для огражденія интересовъ частныхъ лицъ.

¹⁾ Французскій законъ 1807 г. гласитъ: „La propriété est inviolable et sacrée, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité“.

Нерѣдко принудительное отчужденіе подлежитъ санкціи высшихъ государственныхъ учреждений.

Однако боязливое примѣненіе принудительнаго отчужденія и крайне сложный процессъ его проведенія сильно тормозили до послѣдняго времени планомѣрное развитіе городовъ и мѣшали осуществленію важнѣйшихъ задачъ по ихъ оздоровленію и благоустройству. Поэтому въ послѣднее время многія законодательства значительно упростили процессъ отчужденія для надобностей городской планировки.

Наиболѣе важнымъ видомъ отчужденія городскихъ земель является отчужденіе зарѣзанныхъ красными линіями плана улицъ и площадей. Совершенно очевидно, что безъ такого правомочія городское управленіе не въ состояніи было бы осуществить ту или иную планировку городской территоріи.

Во всѣхъ германскихъ государствахъ, за исключеніемъ Баваріи, самый фактъ утвержденія городского плана даетъ тѣмъ самымъ городскому управленію права на его проведеніе въ жизнь и отчужденіе предназначенныхъ для улицъ полосъ земли ¹⁾. Еще дальше идутъ тѣ государства, которыя предусматриваютъ право городскихъ самоуправленій на отчужденіе цѣлыхъ кварталовъ. Дѣйствительно,

¹⁾ Подробнѣе см. труды 10-го жилищнаго конгресса 1913 г. Т. II, стр. 220 слѣд.

иногда право на отчуждение полосъ земли для улицъ недостаточно, и является потребность произвести въ цѣляхъ санитарно-гигиеническихъ отчужденіе и цѣлыхъ строительныхъ участковъ. Первые законодательную разработку этого вопроса мы встрѣчаемъ во Франціи въ „Законъ объ оздоровленіи антисанитарныхъ жилищъ“ 1850 года. Законъ этотъ предоставляетъ право городскимъ управленіямъ въ цѣляхъ оздоровленія жилищъ отчуждать цѣлые кварталы. Бельгійскій законъ 1867 года идетъ дальше и даетъ право отчужденія также въ томъ случаѣ, когда какой нибудь кварталъ требуетъ улучшенія или когда нужно открыть новую часть города для застройки. Упомянутый англійскій Town planning Act также знакомъ съ широкими полномочіями городскихъ самоуправленій по отчужденію цѣлыхъ городскихъ частей ¹⁾).

Особымъ родомъ принудительнаго воздѣйствія городского управленія на право собственности

1) Статья 57 этого закона гласитъ: отвѣтственная власть можетъ во всякое время, пославъ извѣщеніе, согласно схемѣ планировки города:

а) снести, разрушить или измѣнить всякое жилое зданіе или другую постройку на площади, включенной въ схему, если таковыя препятствуютъ схемѣ, или при возведеніи или исполненіи которыхъ не сообразовались съ какимъ-либо постановленіемъ схемы; или

б) исполнить какую-либо работу, которую обязано сдѣлать какое-либо лицо въ силу схемы въ томъ случаѣ, если власть найдетъ, что замедленіе въ исполненіи работы препятствуетъ выполненію схемы.

Ст. 60: Мѣстная власть можетъ быть уполномочена на принудительное отчужденіе земель для цѣлей схемы планировки города.

землевладельцевъ является Umlegung—передѣлъ¹⁾. Потребность въ немъ вызывается тѣмъ обстоятельствомъ, что при прокладкѣ улицъ часто получаютъ участки или совершенно негодные вслѣд-

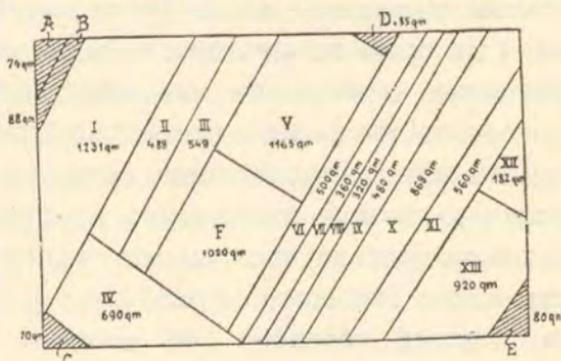


Рис. 80. Кварталь съ земельными участками до передѣла.

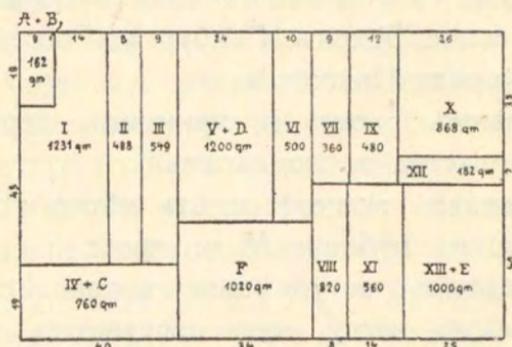


Рис. 81. Тотъ же кварталъ послѣ передѣла.

1) Начало нѣмецкому законодательству о передѣлахъ положилъ прусскій законъ специально для Франкфурта—Lex Adickes, названный такъ по имени его инициатора и горячаго защитника, франкфуртскаго городского головы Адикеса.

ствіе ихъ формы или величины, или вообще неудобные для застройки. Несмотря на то, что въ исправленіи этихъ участковъ одинаково заинтересованы всѣ собственники, въ дѣйствительности добровольныя соглашенія достигаются очень рѣдко. Въ созданіи же правильныхъ земельныхъ участковъ заинтересованы наравнѣ съ ихъ собственниками и самые города, такъ какъ правильный передѣлъ увеличиваетъ запасъ строительной земли и создаетъ возможность застройки отдѣльныхъ участковъ цѣлесообразными, удовлетворяющими санитарнымъ цѣлямъ зданіями. Вмѣшательство публичной власти является, такимъ образомъ, въ данномъ случаѣ совершенно неизбѣжнымъ и въ настоящее время узаконено въ нѣкоторыхъ нѣмецкихъ государствахъ, какъ Саксонія, Баденъ, Гамбургъ, Гессенъ и нѣкоторые города Пруссіи ¹⁾.

Приводимъ схему и принципы германскаго законодательства о передѣлахъ ²⁾:

1. Передѣлъ можетъ имѣть мѣсто только по соображеніямъ публичнаго интереса.

2. Владѣнія, поступающія въ передѣлъ, образуютъ единую массу, куда поступаютъ и существующія публичныя улицы и площади.

¹⁾ Любопытно отмѣтить, что принципъ передѣловъ былъ формулированъ еще въ XVII вѣкѣ въ Англии архитекторомъ Х. Вреномъ.

²⁾ М. Д. Загряцковъ. Земельная политика и проч., т. I, стр. 459.

3. Изъ этой массы выдѣляется земля, необходимая для проведенія новыхъ улицъ и площадей; при этомъ количество земли, выдѣленное изъ каждаго участка, пропорціонально его площади.

4. Оставшаяся земля распределяется между собственниками, принимающими участие въ передѣлѣ. Распределение должно быть пропорціонально долѣ каждаго собственника въ общей массѣ передѣляемой земли по площади или по цѣнности участка.

5. Участки, которые по незначительности своей площади непригодны къ застройкѣ и, слѣдовательно, могутъ быть замѣнены тоже маломѣрными участками, отчуждаются общиной за вознагражденіе, по общему правилу, и вносятся ею въ общую массу.

Передѣлъ можетъ быть возбужденъ по ходатайству органовъ мѣстнаго самоуправленія или большинства заинтересованныхъ собственниковъ.

Изъ этого бѣглаго обзора законовъ объ отчужденіи мы видимъ, что постепенно съ демократизаціей европейскаго законодательства понятіе о публичномъ интересѣ все болѣе расширяется, достигая въ настоящее время своего высшаго выраженія въ замѣчательномъ англійскомъ Town planning Act 1909 г., о которомъ мы уже неоднократно упоминали. Англія, такимъ образомъ, въ этомъ вопросѣ, какъ и вообще въ дѣлѣ практическаго разрѣшенія жилищной проблемы, идетъ впереди всѣхъ другихъ странъ міра.

У насъ въ Россіи самый принципъ отчужденія теоретически, а отчасти и практически не чуждъ нашему законодательству. Онъ примѣняется тамъ, гдѣ требуется созданіе общепользныхъ сооруженій, какъ проведеніе дорогъ, меліорація, устройство портовъ, а въ городахъ—прокладка водопровода, канализаціи, трамваевъ и т. д.

Примѣненіе закона объ экспропріаціи къ городской планировкѣ дѣйствующимъ правомъ особо не предусматрѣно—оно допускается вообще, „когда сіе необходимо для какой-либо государственной или общественной пользы“.

Являются ли интересы связанные съ городской планировкой „общественной пользой“ и въ какой мѣрѣ—это дѣло интерпретаціи, это вопросъ не права, а политики.

Правда, Сенатъ признаетъ за городскими управленіями „право возбудить ходатайство о принудительномъ отчужденіи частныхъ имуществъ для приведенія въ исполненіе плана города“¹⁾, но одинъ

¹⁾ „Изъ постановленій ст. 575 и слѣд. т. X ч. I надлежитъ заключить, что городское управленіе, встрѣчая надобность въ занятіи для городскихъ общественныхъ потребностей въ такихъ расположенныхъ въ предѣлахъ города земельныхъ участкахъ, которые состоятъ во владѣніи частныхъ лицъ, обязано войти съ владѣльцами сихъ предпріятій участковъ въ соглашеніе относительно передачи ими въ собственность города потребныхъ послѣднему имуществъ, а въ случаѣ безуспѣшности такихъ соглашеній, въ правѣ возбу-

лишь фактъ признанія самого принципа лишенъ практическаго значенія отчасти вслѣдствіе того, что въ каждомъ конкретномъ случаѣ вопросъ о его общественномъ значеніи толкуется весьма ограничительно, а съ другой стороны, самый аппаратъ экспроприаціоннаго производства крайне тяжелый и медленный.

Для полученія права на отчужденіе городское управленіе, согласно общему порядку, должно исходатайствовать Именной Высочайшій Указъ. На основаніи этого указа происходитъ затѣмъ оцѣнка подлежащаго отчужденію имущества по добровольному соглашенію или, при недостиженіи такого, по усмотрѣнію специальной комиссіи.

Процессъ отчужденія дѣлится, такимъ образомъ, на двѣ стадіи: изданіе указа объ отчужденіи и оцѣночное производство. Если по изданіи указа достигается добровольное соглашеніе, то на отчуждаемое имущество совершается крѣпостной актъ, которымъ и заканчивается отчужденіе. Процессъ этотъ значительно осложняется въ томъ случаѣ, если соглашеніе не состоится. Тогда производится

дить въ установленномъ порядкѣ ходатайство о принудительномъ отчужденіи имуществъ, потребныхъ для общественной цѣли. Такимъ именно способомъ производится приведеніе въ исполненіе Высоч. утв. планъ владѣльческаго города, въ случаѣ необходимости обратить подъ площади и улицы земли, принадлежащія частнымъ лицамъ". (Общ. Собр. I и Касс. Деп. 1899 г., № 4).

опись и оцѣнка соотвѣтствующаго имущества комиссіей, при чемъ законъ предоставляетъ владѣльцу шестимѣсячный срокъ для явки къ оцѣнкѣ. На эту оцѣнку комиссіи могутъ быть представлены возраженія заинтересованными лицами. Въ послѣднемъ случаѣ все производство направляется мѣстной администраціей въ министерство и вновь восходитъ до Государственнаго Совѣта и на Высочайшее утвержденіе.

Процессъ такимъ образомъ является долгимъ и сложнымъ. Правда, это объясняется необходимостью правовыхъ гарантій для собственниковъ отчуждаемыхъ имуществъ. Но, какъ мы видѣли на примѣрѣ другихъ государствъ, вмѣстѣ съ развитіемъ строительнаго права, экспропріація для цѣлей городского строительства принимаетъ болѣе упрощенныя формы. Это упрощеніе заключается главнымъ образомъ въ томъ, что утвержденіе плана вмѣстѣ съ тѣмъ даетъ право на проведеніе его въ жизнь. По аналогіи съ нашими законами отпадаетъ, такимъ образомъ, первая стадія—изданіе указа объ отчужденіи.

Самая компенсация собственниковъ отчуждаемыхъ недвижимостей по новому европейскому законодательству въ значительной степени измѣняется. При опредѣленіи размѣровъ вознагражденія принимается въ расчетъ не только стоимость имущества, но вмѣстѣ съ тѣмъ учитывается и то обстоятельство, что проведеніе плана повышаетъ

стоимость остающейся у собственника части имущества ¹⁾).

Въ извѣстныхъ случаяхъ и нашъ законъ допускаетъ сокращеніе экспроприаціоннаго производства, какъ напримѣръ, для строящейся желѣзной дороги. При этомъ законъ не забываетъ даже вопросовъ второстепенной важности, какъ подъѣздные пути частнаго пользованія, допуская и къ нимъ примѣненіе экспроприаціи.

Между тѣмъ правильная планировка городской территоріи, связанная тѣснѣйшимъ образомъ съ вопросами народнаго здравія, представляетъ собою не меньшее общественное значеніе, чѣмъ проведеніе желѣзно-дорожныхъ путей. Правильно говорится въ мотивировкѣ къ бельгійскому закону объ отчужденіи городскихъ недвижимостей: „Совершенно недопустимо, чтобы институтъ права собственности препятствовалъ обезпеченію интересовъ публичнаго здоровья въ то время, какъ этотъ институтъ приносится въ жертву менѣ важнымъ потребностямъ передвиженія и даже красоты. Ибо нужно замѣтить, что по отношенію къ проведенію дорогъ отчужденіе производится иногда въ случаяхъ самыхъ незначительныхъ, напримѣръ, ради болѣе удоб-

¹⁾ У насъ по дѣйствующимъ законамъ оцѣнка производится по нормальной стоимости: повышеніе стоимости неотчуждаемой части не можетъ быть зачтено въ оцѣнку.

наго въ техническомъ отношеніи направленія пути ¹⁾).

Эта точка зрѣнія не проникла въ наше отечественное законодательство благодаря тому, что строительное право, вообще, находится у насъ въ зачаточномъ состояніи. Въ этой сферѣ господствуетъ охрана принципа полной неприкосновенности частной собственности, и потому всякія мѣры оздоровленія городской жизни являются безрезультатными. Статья 177 Строительнаго Устава, по которой „города строятся не иначе, какъ по планамъ, въ установленномъ порядкѣ утвержденнымъ“, лишена практическаго значенія. Городскія управления не имѣютъ законныхъ средствъ для ея осуществленія. Городскія управления (въ силу сенатскаго рѣшенія) не могутъ воспрепятствовать застройкѣ землевладѣльцами даже тѣхъ участковъ, которые по утвержденному городскому плану подлежатъ отводу подъ улицы и площади ²⁾). Точно также важнѣйшій вопросъ объ урегулированіи ли-

¹⁾ „On ne saurait vouloir, en effet, que le droit de propriété résist au besoin de garantir les intérêts de la santé publique, alors qu'il s'incline devant les simples nécessités de circulation et même d'embellissement. Car, il est bon de remarquer ici, qu'en matiere de voirie l'expropriation atteint même les constructions dont l'existence n'offre d'autre inconvenient que de detruire la régularité de l'alignement d'une rue. (Цитировано по Эберштадту „Neue Studien“ etc. стр. 211).

²⁾ Указъ Прав. Сената 22 февр. 1910 г. № 2759.

ніи улицъ—такъ называемой красной линіи—неоднократно восходившій до Сената, до сихъ цоръ не получилъ благопріятнаго разрѣшенія. Городскія управленія и здѣсь не властны задержать постройку даже въ томъ случаѣ, если домъ выходитъ за утвержденную планомъ границу, т. е. за красную линію улицы. Сенатъ въ такихъ случаяхъ предоставляетъ городскимъ управленіямъ входить въ соглашеніе съ заинтересованнымъ домовладѣльцемъ и устраивать для него разныя приспособленія ¹⁾. (Сборникъ 1902 г. № 126). Благодаря такой косности Сената, наши муниципіи до тѣхъ поръ будутъ юридически безсильны въ осуществленіи утвержденного плана города, пока наше отечественное законодательство не будетъ приведено въ уровень съ господствующимъ въ этомъ вопросѣ въ Европѣ направлениемъ мысли. Тамъ объ этомъ уже больше не спорятъ. Даже самые послѣдовательные индивидуалисты и сторонники *laissez faire* въ области соціальной политики,—въ данномъ случаѣ, то есть, въ области жилищнаго и городского благоустройства, всегда требовали

1) Въ Москвѣ по предложенію гласнаго Альбрехта одно время возникло предположеніе скупить всѣ дома, выходящія за красную линію улицъ. По подсчетамъ, на это надо было затратить десятки милліоновъ. Проектъ этотъ признанъ совершенно неосуществимымъ, такъ какъ владѣльцы обыкновенно не знаютъ мѣры своимъ требованіямъ.

рѣшительнаго вмѣшательства органовъ публичной власти и полнаго подчиненія интересамъ публично-правовымъ.

Кромѣ Россіи, во всѣхъ европейскихъ государствахъ—и не только демократическихъ,—признавая выдающееся социальное и гигиеническое значеніе этого вопроса, не останавливались передъ нарушеніемъ священнаго права собственности, производили принудительное отчужденіе земель, издавали спеціальныя законы съ цѣлью борьбы съ земельной спекуляціей, закрывали цѣлыя антигигиеническіе кварталы и всякими способами старались улучшить условія городской жизни. Больше нежели кому-либо намъ, русскимъ, полезно помнить прекрасныя слова извѣстнаго экономиста Густава Шмоллера: „Надо растормошить со сна имущіе классы,—пора имъ понять, что даже въ тѣхъ случаяхъ, когда они приносятъ большія жертвы—это для нихъ не болѣе, какъ умѣренная, скромная, страховая премія. Этой преміей они защищаютъ себя отъ эпидемій и отъ социальныхъ революцій, которыя неизбежно должны наступить, если мы нынѣшними жилищными условіями нашихъ крупныхъ городовъ не перестанемъ низводить низшіе классы населенія до степени скотскаго существованія“.

VI.

„Is it well, that while we range
with science, glorying in the time,
City children soak and blacken life
and soul in city slime“?

(Подобаеть ли намъ гордиться
и восхвалять прогрессъ науки,
когда „дѣти городовъ“ губятъ
тѣло и душу въ грязи трущобъ?)

Описанная въ предыдущихъ главахъ дифференціация отдѣльныхъ частей города согласно ихъ характеру и назначенію представляетъ основное и главнѣйшее условіе правильнаго его развитія и роста. Наша задача, слѣдовательно, заключается теперь въ томъ, чтобы прослѣдить, какія послѣдствія имѣетъ такая городская планировка въ санитарно-гигіеническомъ, экономическомъ и художественномъ отношеніяхъ. Къ этому изложенію мы и приступимъ.

Еще не такъ давно—въ 1900 году, открывая въ Парижѣ пятый всемірный жилищный конгрессъ, предсѣдатель его Жюль Зигфридъ ¹⁾ во вступи-

¹⁾ Comptes rendus et documents du Congrès international etc. Paris. 1900, стр. 182.

тельной рѣчи указалъ конгрессу, что по имѣющимся даннымъ въ многоэтажныхъ домахъ большихъ городовъ смертность достигаетъ поразительной цифры—80 человекъ на тысячу ежегодно. Такая чудовищная смертность дала поводъ профессору Геке ¹⁾ высказать ту мысль, что средневѣковые города знали внѣшняго врага, который стоялъ за городскими стѣнами, современные же города борются съ врагомъ внутреннимъ—съ болѣзнями, вызываемыми отчасти скопленіемъ множества людей на тѣсномъ пространствѣ. Поэтому краеугольнымъ требованіемъ современнаго города является свѣтъ и воздухъ.

Систематическое и настойчивое проведеніе этого требованія въ вопросахъ городского благоустройства способствовало рѣзкому пониженію смертности даже въ городахъ съ самой высокой плотностью населенія, какъ на примѣръ, въ Лондонѣ, гдѣ смертность упала до 15 на тысячу, не говоря ужъ о менѣе населенныхъ городахъ, какъ на примѣръ, Христіанія, гдѣ смертность дошла до 8,8 или Лечуортъ, гдѣ смертность въ 1910 году была равна 4,2, несмотря на то, что тамъ имѣется до 30 фабрикъ со многими тысячами рабочихъ.

Авторитетный изслѣдователь городской и сельской жизни Балло ²⁾ указываетъ на то, что город-

¹⁾ Цитируемъ по статьѣ Д. Д. Протопопова въ „Гор. Дѣлѣ“.

²⁾ Ballod. Die Lebensfähigkeit der städtischen und ländlichen Bevölkerung. Leipzig. 1897, стр. 55.

ское население въ общемъ питается лучше, нежели деревенское, — это видно по количеству потребленія мяса и другихъ питательныхъ продуктовъ. Основной причиной повышенной смертности въ городахъ названный авторъ считаетъ недостатокъ свѣта и воздуха, пребываніе въ закрытыхъ, часто чрезмѣрно затѣсненныхъ помѣщеніяхъ. Наряду съ этимъ въ значительно меньшей степени вліяютъ и другія факторы, какъ неувѣренность въ средствахъ къ существованію, несмотря на болѣе высокіе заработки; частая возбудимость и заботы; смѣна періодовъ благополучія и лишеній (наприм., при промышленныхъ кризисахъ); болѣе бурное теченіе городской жизни вообще.

Что воздухъ и свѣтъ являются главнѣйшими условіями продолжительности жизни, доказываетъ также діаграмма, экспонированная союзомъ германскихъ „Земельныхъ реформаторовъ“ на послѣдней Дрезденской гигиенической выставкѣ. Приведемъ данныя для главнѣйшихъ міровыхъ центровъ:

	Незастроенная площадь	Смертность отъ туберкулеза на тысячу
Лондонъ . . .	14 проц.	1,9
Берлинъ . . .	10 „	2,2
Парижъ . . .	4,4 „	5,1

Въ Ливертпулѣ, послѣ оздоровленія (путемъ перепланировки и пр.) наиболѣе бѣдной и скудной части города, удалось понизить смертность съ 60 до 25 человекъ на тысячу.

Еще ярче результаты изслѣдованій двухъ парижскихъ кварталовъ, предпринятыхъ французами Жюльера и Филласье. При одинаковомъ размѣрѣ площадей оба изслѣдованные кварталы имѣли различную густоту населенія и различный характеръ застройки, а въ зависимости отъ этого рѣзко мѣняется въ нихъ смертность отъ туберкулеза;

	Кварталь I	Кварталь II
Застроенная часть участка	80 ⁰ / ₀	56
Количество этажей . . .	6	2
Средняя смертность отъ туберкулеза за 13 лѣтъ . .	9,66 ⁰ / ₀₀	3,47 ⁰ / ₀₀

Но и безъ отношенія къ туберкулезу общая смертность населенія устанавливается также въ зависимости отъ степени интенсивности застройки,— это вѣрно какъ по отношенію къ отдѣльнымъ домамъ, такъ и по отношенію къ районамъ и цѣлымъ городамъ. Это сказывается на низкой смертности, наприм., Лондона съ его семимилліоннымъ населеніемъ, а также и вообще англійскихъ и бельгійскихъ городовъ, гдѣ преобладающимъ типомъ жилья является односемейный коттэджъ,— по

сравненію съ болѣе высокой смертностью французскихъ и германскихъ городовъ съ ихъ многоквартирными казарменными зданіями.

Эту прямую зависимость смертности отъ числа жителей, приходящихся на каждый отдѣльный домъ, Саксъ наглядно представилъ въ слѣдующей таблицѣ:

На одинъ домъ приходится:

	Жителей	Смертность въ ‰
Лондонъ	8	24
Берлинъ	32	25
Парижъ	35	28
Петербургъ . .	52	41
Вѣна	55	47

Не менѣ интересна смертность грудныхъ дѣтей. Чтобы не утомлять читателя цифрами, назовемъ три города. Въ Лондонѣ смертность дѣтей составляетъ за послѣдніе годы 103 на 1000, въ Берлинѣ—157, въ Лечвортѣ—54, въ Москвѣ—296, въ Петербургѣ—261.

Отношеніе смертности къ степени населенности наглядно установлено въ Англии за періодъ времени 1871—1880 г. ¹⁾.

¹⁾ Handbuch der Hygiene, т. IV, стр. 9. Цитируемъ по работѣ W. Gemünd. Bodenfrage und Bodenpolitik. Berlin, 1911, стр. 30.

Примѣръ отрицательный.

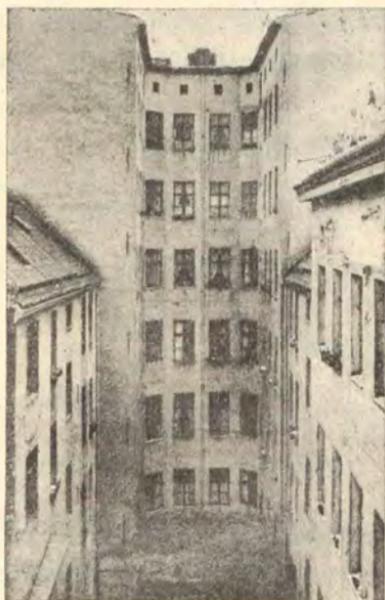


Рис. 82.

Типичный многоэтажный казарменный домъ съ застройкой боковыми флигелями. Въ нижнихъ этажахъ полумракъ, даже въ яркіе солнечные дни.

Примѣръ положительный.



Рис. 83.

Типичная улица въ одномъ изъ современныхъ рабочихъ поселковъ въ Англии. Передъ каждымъ домомъ газонъ. Позади, во дворѣ—садикъ. Надворные флигеля отсутствуютъ.

Число лицъ на 1 кв. милю	Смертность на 1000
253	14,48
458	20,56
677	21,54
2166	24,41
2944	26,26
6144	30,23

А въ Берлинѣ въ 1880 году такого же рода соотношеніе было установлено для тифозныхъ заболѣваній:

Число жителей во всемъ домѣ	Число заболѣваній тифомъ
42,2	0
42,7	1
57,5	5
72	15—19
94,4	25—29
97,2	31—53

Всѣ эти данныя съ полной очевидностью устанавливають зависимость цифры заболѣваемости и смертности отъ степени скученности жилья. Такимъ образомъ, притекающія въ большіе города массы людей, принужденные жить въ антигигіеническихъ условіяхъ, находятъ тамъ преждевременную смерть. Что стало бы съ большими городами, если притокъ населенія прекратился бы? Статистическія

данныя ¹⁾ даютъ основанія Балло утверждать, что въ такомъ случаѣ только Лондонъ давалъ бы ежегодный приростъ въ 6,07⁰/₀₀; всѣ же остальные миллионные города были бы обречены на быстрое вымираніе, и въ первую очередь—добавляетъ авторъ—такая судьба постигла бы Петербургъ и Москву ²⁾).

И дѣйствительно, обѣ наши столицы даютъ наивысшую смертность по сравненію со всѣми крупнѣйшими городами Европы. Москва въ этомъ отношеніи не уступаетъ Петербургу,—въ томъ же отчетномъ году смертность для Москвы составляла 27,5. Еще выше смертность въ нѣкоторыхъ провинціальныхъ городахъ, такъ наприм., въ Харьковѣ она достигаетъ 28,3! ³⁾).

¹⁾ По даннымъ за 1907 г. смертность въ Петербургѣ составляла 24,7; въ Дублинѣ—23,1; Миланѣ—20,1; Вѣнѣ—17,3; Парижѣ—18,5; Берлинѣ—15,4; Лондонѣ—14,6. (Статистич. Ежегодн. за 1907 г. Спб. Изд. Спб. Гор. Упр.).

²⁾ Ballod. Цит. соч. стр. 55.

³⁾ Надо, впрочемъ, замѣтить, что смертность деревенскаго населенія въ Россіи, благодаря неурожаямъ, эпидеміямъ и отсутствію медицинской помощи мѣстами еще выше городской. С. А. Новосельскій по этому поводу вспоминаетъ потерявшую уже свое значеніе для Запада вслѣдствіе улучшенія жизненныхъ условій, формулу англійскаго статистика Фарра, выработанную имъ въ 1843 году, согласно которой смертность въ населенномъ мѣстѣ пропорціональна корню 6-й степени изъ плотности населенія. Если смертность въ двухъ мѣстностяхъ С и С¹ и плотность N и N¹, то $C : C^1 = \sqrt[6]{N} : \sqrt[6]{N^1}$ (С. А. Новосельскій. О различіяхъ въ смертности городского и сельскаго населенія Европейской Россіи. Москва).

Такое положеніе вещей составляетъ предметъ заботы и нашихъ офіціальныхъ вѣдомствъ. Нельзя отрицать,—читаемъ мы въ органѣ Министерства Финансовъ ¹⁾—что въ области гігіены и охраненія общественнаго здравія до самого послѣдняго времени въ Россіи наблюдаются огромные, иногда прямо зіяющіе пробѣлы. Мрачнымъ показателемъ нашей отсталости въ этой области является уже сравнительно высокая у насъ цифра смертности. Въ среднемъ за 10 лѣтъ съ 1900 по 1909 годъ смертность въ Россіи, по даннымъ недавно вышедшаго „Отчета о состояніи народнаго здравія“ (изданіе Упр. Главн. Врачебн. Инспектора М. В. Д.)—достигла 29,4 на 1000, а въ 1910 году даже 30,5 на 1000. За 10 лѣтъ съ 1898 г. по 1907 г. смертность въ Астрахани достигла даже 43 pro mille. „Столь же неблагоприятнымъ показателемъ—продолжаетъ офіціальный органъ—является для насъ сильное развитіе болѣзней и эпидемій, особенно же такихъ, которыя въ Западной Европѣ отошли въ область исторіи. Достаточно указать, что въ 1910 году, оказавшемся въ этомъ отношеніи особенно неблагоприятнымъ, было зарегистрировано 240 тысячъ заболѣваній азіатской холерой, изъ коихъ въ 113 тыс. случаевъ наступила смерть заболѣвшихъ ²⁾.

¹⁾ Торгово-Промышлен. Газета, № 129, 1913.

²⁾ Какъ странно послѣ этого звучитъ заявленіе извѣстнаго ученаго И. И. Мечникова, сдѣланное имъ во время

Конечно повышенная заболѣваемость и смертность въ русскихъ городахъ, какъ и повсюду, обуславливается совокупностью цѣлаго ряда причинъ, но доминирующую роль въ данномъ случаѣ, какъ это доказывается статистическими изслѣдованіями, играютъ условія жилья¹⁾. „Жилищныя условія,—читаемъ мы въ отчетѣ Московскаго Городскаго Управленія,—въ которыхъ живетъ городская бѣдность, тысячи коечныхъ и каморочныхъ квартиръ, съ ихъ страшнымъ переполненіемъ и грязью, парализуютъ усилія къ оздоровленію города, и эпидеміи представляютъ слишкомъ частое явленіе“²⁾.

недавняго посѣщенія Россіи, что медицинскіе факультеты многихъ западно-европейскихъ городовъ испытываютъ серьезныя затрудненія, когда нужно демонстрировать студентамъ тифозныхъ или иныхъ эпидемическихъ больныхъ: такихъ больныхъ часто не оказывается....

1) См. объ этомъ въ моей книгѣ „Квартирный вопросъ“. Спб.

2) Совершенно исключительныя по своей затѣсненности условія жилья создались въ городахъ юго-западной Россіи благодаря сохранившемуся тамъ средневѣковому гетто—такъ называемой чертѣ осѣдлости евреевъ. Въ силу этого закона часть городского населенія прикрѣплена къ внутренней территоріи города. Такое положеніе противорѣчитъ основнымъ задачамъ муниципальной политики;—мы видѣли, что расселеніе городскихъ конгломераций составляетъ уже въ теченіе полустолѣтія одну изъ серьезнѣйшихъ задачъ современныхъ городскихъ управленій и самихъ государствъ, которыя всякими мѣрами и жертвами поощряютъ такое расселеніе. Въ противоположность этой тенденціи, у насъ черта осѣдлости искус-

Однако, улучшенія жилищныхъ условій надо ожидать не только отъ разрѣженія самого населенія въ каждомъ отдѣльномъ домѣ,—немаловажное значеніе имѣютъ и свободныя пространства, окружающія затѣсненные дома. Любопытный матеріаль въ этомъ отношеніи даетъ Эрнестъ Моро. Онъ задается вопросомъ: въ какой степени паркъ, садъ и вообще свободное пространство, независимо отъ вліянія, какое оно вообще оказываетъ на состояніе здоровья города, отражается непосредственно на здоровье сосѣднихъ домовъ? Возьмемъ для примѣра дома, расположенные на берегу Сены; съ точки зрѣнія окружающихъ ихъ свободныхъ пространствъ они не оставляютъ желать ничего лучшаго. Теченіе рѣки безпрестанно возобновляетъ притокъ къ нимъ чистаго воздуха. Здоровы ли такіе дома? Да, безусловно; но только тѣ, которые расположены у самаго берега. Всѣ же другіе, расположенные непосредственно сзади, въ 20 метрахъ отъ рѣки, такъ же нездоровы, какъ и отдаленные

ственно прикрѣпляетъ къ городскимъ центрамъ семимилліонное населеніе, которому запрещается выѣздъ изъ городовъ въ окрестности. Не говоря уже о полной несостоятельности этого закона съ точки зрѣнія политической и моральной,—прикрѣпленіе къ городамъ имѣетъ своимъ послѣдствіемъ полное физическое вырожденіе огромной части населенія. Въ то же время эти мѣста, какъ очаги заразы всякихъ эпидемическихъ болѣзней, распространяютъ свое дѣйствіе на далекое пространство.

отъ свободныхъ пространствъ и втиснутые въ узкія улицы. Изъ этого Моро дѣлаеть выводъ: важно не общее количество свободныхъ пространствъ, важно создать свободное пространство для каждаго отдѣльнаго дома, чтобы каждое отдѣльное строение всегда купалось въ воздухъ и свѣтъ— „baigné d'air et de lumière“ ¹⁾).

Большое значеніе для здоровья имѣеть и провѣтриваніе, при чемъ требуется, чтобы каждая квартира имѣла наружныя стѣны и окна съ двухъ противоположныхъ сторонъ. Согласно изслѣдованіямъ д-ра Дарра, изучившаго 13 промышленныхъ мѣстностей въ Йоркскомъ графствѣ, превышеніе смертности въ домахъ, недопускающихъ сквозного провѣтриванія, составляло отъ 15 до 20⁰/о. Разница эта усиливалась въ тѣхъ случаяхъ, когда дома, не могущіе провѣтриваться, составляли длинныя сплошныя улицы, не прорѣзываемыя поперечными переулками (рис. 84—85).

Наконецъ преимущество малыхъ домовъ сказывается также и въ отношеніи моральномъ. Цитированный выше Саксъ изслѣдовалъ въ большихъ европейскихъ центрахъ зависимость количества незаконнорожденныхъ отъ населенности каждаго дома. Оказалось, что съ увеличеніемъ жителей на каждый домъ увеличивается и число незаконнорожденныхъ.

1) Lucas. Les Habitations etc. Paris.

Примѣръ отрицательный.



Рис. 84.

Улица въ рабочемъ кварталѣ.
Старый типъ постройки.

Примѣръ положительный.



Рис. 85.

Уголокъ рабочаго квартала.
Новый типъ постройки.

На одинъ домъ:

	Жителей	Количество незаконно-рожденныхъ въ 0/0 къ законнорожденнымъ
Лондонъ . . .	8	4
Берлинъ . . .	32	16
Парижъ . . .	35	20
Петербургъ . .	52	26
Вѣна	55	51

Это явленіе легко объяснимо. Малые дома даютъ возможность устраивать для отдѣльныхъ семействъ болѣе изолированныя квартиры, а также большее количество комнатъ при одной и той же площади квартиры. Каждая семья при такихъ условіяхъ располагаетъ отдѣльными помѣщеніями для родителей и дѣтей различныхъ половъ. При большихъ домахъ комнаты по чисто техническимъ условіямъ дѣлаются большаго размѣра, и семья живетъ вмѣстѣ, что крайне вредно отражается на половомъ развитіи дѣтей. Это обстоятельство пріобрѣтаетъ особое значеніе, если указать, что почти во всѣхъ странахъ большая часть населенія большихъ городовъ живетъ въ малыхъ квартирахъ не болѣе 1—2 комнатъ ¹⁾.

¹⁾ Въ Берлинѣ почти половина населенія имѣетъ квартиры въ одну комнату, а три четверти населенія, т. е. около

Тамъ, гдѣ цѣлыя семейства принуждены жить въ одной комнатѣ, гдѣ вся жизнь съ ея отправлениями происходитъ на глазахъ,—тамъ едва ли можетъ быть рѣчь о морали. Въ этихъ жалкихъ, вопіющихъ жилищахъ люди теряютъ свое физическое здоровье и нравственное достоинство. Это постылое жилище гонитъ своихъ обитателей: мужа—въ кабакъ, гдѣ онъ находитъ себѣ соотвѣтствующее общество; мальчиковъ—на улицу, гдѣ они увеличиваютъ кадры воришекъ; а дѣвушекъ—на панель. Недаромъ парижскій префектъ утверждалъ, что изъ ста молодыхъ женщинъ, впавшихъ въ проституцію, девяносто пять обязаны этимъ своимъ жилищамъ ¹⁾. Это мнѣніе находитъ себѣ полное подтвержденіе въ приведенной таблицѣ Сакса.

Мы не будемъ приводить больше цифръ и таблицъ—сказаннаго достаточно, чтобы убѣдиться, насколько городской планъ и способы его застройки предопредѣляютъ жилищныя условія населенія. Это социальная проблема большой государствен-

полтора милліоновъ жителей, не болѣе двухъ комнатъ, точнѣе одну комнату и кухню. Въ Петроградѣ въ 1900 г. въ квартирахъ, имѣющихъ не болѣе двухъ комнатъ жило 60% населенія, что уже довольно близко къ берлинскимъ условіямъ. Исключеніе составляютъ главнымъ образомъ англійскіе города, гдѣ въ квартирахъ въ 1—2 комнаты живетъ не болѣе 10% населенія (Г. Д. Дубелиръ. Городскія улицы etc. Кіевъ. 1912, стр. 128).

¹⁾ Turot et Bellamy. Le surpeuplement etc. Paris, 1907, p. 22.

ной важности, и потому она достойна самаго серьезнаго изученія. Неправильная и безпорядочная застройка имѣетъ результатомъ худшія жилища, а дурныя жилища ведутъ къ вырожденію, къ алкоголизму, къ проституціи. Присмотритесь внимательнѣй къ этимъ жилищамъ, въ которыхъ живетъ большинство населенія большихъ городовъ: „Эти стѣны, сказалъ Эрнестъ Легувэ, не только умѣютъ слушать,—онѣ говорятъ, и болѣе красно-рѣчивой рѣчи я не слышалъ“.—„Les murs ne se bornent pas à écouter; ils parlent, et je ne sais guère de plus éloquent langage“.

VII.

„Когда китайскій императоръ Caughi увидѣлъ рисунки многоэтажныхъ европейскихъ домовъ, онъ сказалъ: «Европа, должно быть, очень маленькая, жалкая страна, если она не имѣетъ достаточно земли для увеличенія городовъ, и люди принуждены тамъ жить въ воздухъ»“.

(Изъ письма миссіонера
Аттирета, 1772 г.).

Всѣ санитарно-гигіеническія и моральныя преимущества малыхъ домовъ представляютъ собою столь большую общественную цѣнность, что, казалось бы, уже одного этого должно быть достаточно для полнаго осужденія казарменныхъ зданій. Но въ нашъ капиталистическій вѣкъ, руководствующійся неумолимыми экономическими законами, самый фактъ общественной необходимости еще не является достаточноымъ аргументомъ для законодательной регламентаціи городской планировки,—приходится считаться съ экономической возможностью регуляціи, другими словами: надо выяснить, не являются ли строительныя ограниченія факторомъ, удорожающимъ квартирныя платы?

Тотъ фактъ, что жилищная проблема находится въ связи съ условіями развитія города, его планировкой и застройкой, уже теперь ни въ комъ не возбуждаетъ сомнѣній, и планировка въ настоящее время трактуется какъ часть жилищной проблемы. Какъ мы уже упоминали, вопросъ о расширеніи городовъ былъ включенъ въ программу работъ Международнаго Жилищнаго Конгресса 1913 г. „Нѣтъ сомнѣнія,—читаемъ мы въ трудахъ Конгресса, что жилищный вопросъ находится въ тѣснѣйшей связи со всѣмъ, что касается построения и развитія городовъ ¹⁾“. А по заявленію проф. Фукса на томъ же конгрессѣ вопросъ о расширеніи городовъ является для Германіи кардинальной проблемой, отъ которой зависитъ полное преобразование всѣхъ жилищныхъ условій. Но больше того: многіе изслѣдователи считаютъ тѣ или иныя жилищныя условія даже прямымъ результатомъ строительныхъ правилъ. Современная жилищная нужда въ Берлинѣ,—говоритъ проф. Эберштадтъ,—произошла главнымъ образомъ отъ того, что столѣтія тому назадъ былъ установленъ неправильный строительный планъ, предопредѣлившій на долгое время застройку Берлина многоэтажными домами съ антигигіеническими жилищами и создавшій благопріятную почву для земельной спекуляціи. Если такой взглядъ и является, мо-

¹⁾ Compte rendu du X-me Congrès des Habitations etc. стр. 271.

жетъ быть, преувеличеннымъ, то во всякомъ случаѣ несомнѣнно, что система застройки городской территоріи въ значительной степени опредѣляетъ строительное развитіе города и жилищный укладъ населенія. Такъ, если возьмемъ для примѣра двѣ различныя по типу жилищъ страны, какъ Бельгія и Германія, то увидимъ, что главная причина различія жилищныхъ условій этихъ обѣихъ странъ коренится въ различныхъ приемахъ планировки городской территоріи. Въ Бельгіи мы видимъ дома-особняки, узкія улицы и невысокія квартирныя платы, а на сѣверо-востокъ Германіи—широкія улицы, застроенныя въ видѣ сплошныхъ стѣнъ многоэтажными домами съ надворными строениями и высокими квартирными платами. Этого различія въ приемахъ планировки было достаточно, чтобы въ теченіе немногихъ десятилѣтій создать во всѣхъ отношеніяхъ противоположныя условія жилья и формы поселеній.

Въ Англии и Бельгіи, гдѣ господствующимъ типомъ жилья является домъ-особнякъ, общія жилищныя условія, если и не являются вполне идеальными, то стоятъ несравненно выше, чѣмъ въ странахъ съ многоэтажнымъ типомъ жилыхъ домовъ. Вотъ почему въ странахъ съ низкой застройкой нѣтъ благопріятной почвы для возникновенія вопроса о томъ, не является ли многоэтажный домъ въ экономическомъ отношеніи болѣе выгодной и дешевой формой жилища—тамъ этотъ

вопросъ не имѣетъ практическаго значенія. Наоборотъ, въ Германіи, особенно на сѣверо-востокѣ, многоэтажный домъ постепенно почти совершенно вытѣснилъ прежній типъ жилища—домъ-особнякъ. Въ районахъ съ небольшими квартирами распространение получила наихудшая форма многоэтажнаго дома—берлинская казарма съ застройкой всего двора надворными корпусами (рис. 66, 67 и 82¹⁾). При этомъ гигиеническія условія въ такихъ домахъ оказались крайне неудовлетворительными, а квартирныя цѣны, несмотря на интенсивную застройку, не только не проявили тенденціи къ пониженію, а наоборотъ, непрерывно росли и растутъ до сихъ поръ.

Такое систематическое ухудшеніе жилищныхъ условій при высокой застройкѣ естественно подвергло сомнѣнію рациональность всей системы въ самой ея основѣ. Никто не сомнѣвался, что антигигиеническія условія этихъ жилищъ должны быть въ значительной степени приписаны слишкомъ интенсивной вертикальной и горизонтальной застройкѣ, но совершенно естественно возникъ вопросъ: не являются ли высокія квартирныя платы также слѣдствіемъ многоэтажной казармы съ надворными строениями?

Замѣтимъ здѣсь кстати, что наше русское городское строительство въ настоящее время именно и напоминаетъ этотъ моментъ расцвѣта казармен-

¹⁾ Такіе дома, гдѣ число квартиръ достигаетъ 50—70, представляютъ заурядное явленіе.

ныхъ построекъ въ Германіи послѣдней четверти прошлаго вѣка. Намъ не должно утѣшать то обстоятельство, что наши большія города еще не такъ интенсивно застроены, какъ нѣмецкіе. Полвѣка тому назадъ эти послѣдніе тоже не представляли собой такихъ густо застроенныхъ массъ, какъ сейчасъ. Важно то, что имѣются опредѣленные тенденции, и, кто можетъ заглядывать въ будущее, тотъ совершенно ясно видитъ, что не пройдетъ и нѣсколькихъ десятилѣтій, какъ наши города превратятся въ такія же компактныя массы, какъ и современные города Германіи. Достаточно указать, что въ 1900 г. въ Петроградѣ по даннымъ проф. Г. Д. Дубелира¹⁾ усадьбы распредѣлялись по числу квартиръ слѣдующимъ образомъ:

Усадьбы съ числомъ квартиръ:	Число усадебъ:	Относительное число въ ‰
Отъ 1—3	5615	35
„ 4—10	4517	28
„ 10—50	5270	34
„ 50	464	3
		100‰

то-есть, дома интенсивно заселенные, составляли уже почти двѣ трети. За послѣдніе полтора де-

¹⁾ Цит. соч., стр. 106.

сятка лѣтъ это отношеніе еще больше возросло, такъ какъ малые дома систематически сламывались и перестраивались ¹⁾).

Это явленіе придаетъ изученію городской жилищной проблемы практическое значеніе и для нашихъ русскихъ большихъ городовъ.

Чтобы отвѣтить на поставленный выше вопросъ о вліяніи регуляціи на квартирныя платы, намъ необходимо его нѣсколько расширить и хотя бы въ общихъ чертахъ выяснить, какое вліяніе оказываетъ такая регуляція на городскую земельную ренту, составляющую значительную часть квартирныхъ платъ. Въ Германіи, напримѣръ, въ среднемъ около одной четверти квартирной платы идетъ на уплату процентовъ за капиталъ, вложенный въ землю ²⁾). Относительно русскихъ городовъ у насъ не имѣется статистическихъ данныхъ, но мы врядъ ли ошибемся, если скажемъ, что и квартиронаниматель большого русскаго города

¹⁾ Наряду съ этимъ за послѣдніе годы въ нашихъ большихъ городахъ въ общемъ замѣчается нѣкоторое замедленіе въ ростѣ числа квартиръ сравнительно съ ростомъ населенія. Такъ наприм., въ Петроградѣ съ 1900 по 1906 г. населеніе возросло на 17⁰/₀, а число квартиръ на 15⁰/₀; еще болѣе замѣтно это явленіе въ Москвѣ—гдѣ населеніе съ 1907 по 1912 г. возросло на 16⁰/₀, а число квартиръ на 8⁰/₀. Это доказываетъ, что усиленіе интенсивности застройки не препятствуетъ процессу затѣсненія жилищъ.

²⁾ Mangot. Die städtische Bodenfrage. Göttingen. 1904. Также Загряцковъ. Цит. соч. стр. 3.

уплачиваетъ за землю приблизительно такую же часть квартирной платы. При этомъ надо принять во вниманіе, что городская земля вмѣстѣ съ ростомъ города имѣетъ тенденцію непрерывно повышаться въ цѣнѣ. По вычисленіямъ Павла Фохта ¹⁾ стоимость городского недвижимаго имущества Шарлоттенбурга за періодъ 1884—97 г.г. возросла на 250 милліоновъ марокъ. За то же время населеніе его выросло на 100.000 человекъ. Такимъ образомъ, каждый вновь переселившійся въ городъ приносилъ съ собой въ среднемъ увеличеніе на 2500 марокъ. И этотъ усиленный и непрерывный ростъ цѣнъ на землю, наблюдаемый во всѣхъ большихъ городахъ, имѣетъ своимъ непосредственнымъ результатомъ повышеніе квартирной платы. Параллельное повышеніе квартирной платы съ цѣною на землю становится очевиднымъ, если сравнить въ одномъ и томъ же городѣ квартирныя платы и цѣны на землю въ различныхъ районахъ. Мы увидимъ, что тамъ, гдѣ земля дешева, квартирныя платы также не высоки, и наоборотъ, въ районахъ съ высокой цѣною на землю плата за квартиру соотвѣтственно поднимается. По точнымъ вычисленіямъ Баумейстера стоимость одной и той же квартиры въ 20 кв. саж. въ одноэтажномъ домѣ повысится съ 484 до 1202 марокъ, если цѣна земли возрастетъ съ 1 до 100 марокъ за кв. метръ.

¹⁾ Paul Voigt. Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und Vororten. Jena. 1901, стр. 217.

И точно такое же повышение квартирных платъ происходитъ при ростѣ цѣнъ на землю вслѣдствіе развитія города.

Вотъ почему, когда въ 1911 году на Жилищномъ Конгрессѣ въ Лейпцигѣ былъ поставленъ на обсужденіе вопросъ объ удешевленіи жилищъ, то лейтмотивомъ всѣхъ докладовъ было: „созданіе дешевой земли, какъ необходимаго условія дешевыхъ квартиръ“. „Главнѣйшей проблемой для насъ—заявилъ на этомъ конгрессѣ такой авторитетный ученый, какъ профессоръ Баумейстеръ¹⁾—является земельный вопросъ и вопросъ о средствахъ для удешевленія и регулированія земельных цѣнъ, и я утверждаю, что въ отношеніи общественныхъ мѣръ жилищный вопросъ является главнымъ образомъ вопросомъ земельнымъ“²⁾.

Если считать это положеніе доказаннымъ—а въ этомъ едва ли можно сомнѣваться—то вліяніе городской регуляціи совершенно очевидно. Стоимость городского земельного участка опредѣляется прежде всего максимальнымъ доходомъ предполагаемаго къ возведенію зданія. Поэтому, при прочихъ равныхъ условіяхъ, участокъ, вертикальная или горизонтальная застройка котораго ограни-

1) „Bericht über den II. Deutschen Wohnungskongress in Leipzig“. Göttingen. 1912, стр. 139.

2) Интересно отмѣтить, что вся литература послѣднихъ лѣтъ по жилищному вопросу посвящена главнымъ образомъ земельной проблемѣ.

чена, будетъ стоить меньше, чѣмъ тотъ же участокъ при отсутствіи ограниченій. Слѣдовательно, ограничивая высоту зданій и интенсивность застройки, городской планъ задерживаетъ ростъ земельныхъ цѣнъ.

Стало быть, если вопросъ жилищный—это вопросъ дешевой земли, а дешевая земля достигается строительной регуляціей, то дѣло, казалось бы, рѣшается просто: надо только ограничить высоту городскихъ домовъ. Однако, въ дѣйствительности ограниченіе застройки, хотя и понижаетъ цѣны на землю, еще не рѣшаетъ проблему о квартирныхъ платахъ, такъ какъ это пониженіе можетъ еще компенсироваться болѣе высокой долей земельной ренты, которую уплачиваетъ каждый квартиронаниматель. Другими словами: рѣшающимъ моментомъ въ извѣстныхъ случаяхъ можетъ явиться не абсолютная цѣна земли, а относительная, т. е. та часть ея, которая падаетъ на Wohnraum или Wohnfläche—на единицу жилого помѣщенія ¹⁾). Изъ этого видно, что дешевая земля сама по себѣ, непосредственно еще не оказываетъ рѣшающаго вліянія на высоту квартирной платы,—есть еще и другіе привходящіе факторы, которые, независимо отъ этихъ цѣнъ, при извѣстныхъ условіяхъ держатъ квартирные платы на опредѣленной высотѣ.

¹⁾ Pohle. Die Wohnungsfrage. Leipzig. 1910, т. II, стр. 103. Также Voigt-Geldner. Цит. соч., стр. 9.

Не имѣя возможности подробно остановиться на анализѣ этого сложнаго политико-экономическаго вопроса, укажемъ только на главнѣйшіе его тезисы и на ихъ практическіе результаты.

Два противоположныя теченія, существующія въ теоріи городской жилищной проблемы выражаются въ лозунгѣ: за и противъ многоквартирнаго дома (Massenmiethaus).

До послѣдняго десятилѣтія господствовалъ взглядъ такъ называемой школы земельныхъ реформаторовъ съ Мангольдтомъ и Эберштадтомъ во главѣ, утверждавшихъ, что многоэтажный домъ, давая возможность неограниченно эксплуатировать земельный участокъ, создаетъ этимъ благоприятную почву для спекуляціи. Захватывая въ свои руки постепенно по мѣрѣ развитія города земельную площадь, преимущественно въ районахъ его расширенія, спекуляція пріобрѣтаетъ монопольный характеръ, держитъ земли незастроенными въ ожиданіи дальнѣйшаго роста и этимъ искусственно повышаетъ земельныя цѣны, которыя при интенсивной системѣ вообще имѣютъ тенденцію къ постоянному росту. Высокія же земельныя цѣны въ свою очередь уже по необходимости вынуждаютъ прибѣгать къ многоэтажной системѣ. Взаимодѣйствіе этихъ двухъ факторовъ и способствуетъ интенсивности застройки и повышенію квартирныхъ цѣнъ.

Помимо того многоэтажная система концентрируетъ домовладѣніе въ немногихъ рукахъ и

тѣмъ укрѣпляетъ позицію домовладѣльцевъ по отношенію къ квартиронаимателямъ. Это обстоятельство наряду съ высокими земельными цѣнами также повышаетъ квартирную плату.

Многоэтажный домъ, какъ утверждаетъ Эберштадтъ, не явился слѣдствіемъ естественнаго развитія города—это продуктъ неправильной строительной политики городскихъ управленій. Въдь, самый большой городъ міра—Лондонъ—не знаетъ многоэтажныхъ казармъ, какъ нормальнаго типа жилья для широкихъ массъ населенія. Жилая казарма въ томъ видѣ, какъ она существуетъ въ настоящее время, появилась въ Берлинѣ во второй половинѣ прошлаго столѣтія и получила наибольшее распространеніе главнымъ образомъ послѣ изданія городского плана 18^{61/63} года ¹⁾. Этотъ

¹⁾ Сторонникомъ наемныхъ казармъ, немало содѣйствовавшимъ ихъ процвѣтанію, былъ въ свое время берлинскій городской дѣятель Гобрехтъ. О немъ съ большой ироніей говоритъ Евгений Егеръ: „Гобрехтъ преслѣдовалъ общественный принципъ,—онъ въ одинъ и тотъ же домъ втокнулъ благороднаго тайнаго совѣтника, именитаго купца, затѣмъ на мансарду сапожника Вильгельма и на задній дворъ бѣдную фрау Шульцъ съ дочкой; это было сдѣлано съ цѣлью достигнуть общественнаго ихъ сближенія, и чтобы высшіе круги морально вліяли на низшіе. Увы! Это былъ однако одинъ изъ многихъ самообмановъ доктринерствующаго либерализма, который безсознательно только ускорилъ процессъ подчиненія народныхъ массъ господству ростовщическаго капитализма“.

планъ съ цѣлью поощренія высокихъ зданій разбилъ весь городъ на кварталы съ широкими улицами и глубокими участками. Всѣ требованія строительнаго устава были составлены примѣнительно къ многоэтажнымъ домамъ. Такимъ образомъ, какъ планъ, такъ и уставъ создали необходимость и являются виновниками развитія большихъ жилыхъ казармъ съ ихъ тѣснотой и дороговизной. Отсюда выводъ: борьба съ многоэтажными домами, а вмѣстѣ съ тѣмъ и съ квартирной нуждой должна вестись главнымъ образомъ въ области строительнаго устава и планировки города, т. е. должна имѣть чисто административный характеръ ¹⁾.

Иная точка зрѣнія на этотъ вопросъ была обоснована впервые А. Фохтомъ въ книгѣ, написанной имъ совместно съ архитекторомъ Гельднеромъ „Kleinhaus und Mietkaserne“. Основныя положенія ея заключаются въ слѣдующемъ.

Высокія земельныя цѣны являются естественнымъ результатомъ роста города и его благосостоянія. Увеличивающійся спросъ на квартиры въ наиболѣе выгодно расположенныхъ районахъ повышаетъ квартирныя цѣны, что въ свою очередь вызываетъ увеличеніе стоимости земли. Высокія же земельныя цѣны создаютъ необходимость

¹⁾ Отсюда и самое направленіе получило названіе „административной“ школы.

строить многоэтажные дома, какъ наиболѣе выгодную форму эксплуатаціи земельныхъ участковъ. Эта форма является и наиболѣе дешевой, такъ какъ, при данныхъ земельныхъ цѣнахъ, въ многоэтажномъ домѣ на каждую квартиру упадетъ меньшая часть земельной ренты, чѣмъ въ одноэтажномъ. Ограниченія застройки, такимъ образомъ, если и задерживаютъ ростъ цѣнъ на землю, то во всякомъ случаѣ способствуютъ повышенію квартирныхъ платъ. Но и земельныя цѣны могутъ быть задержаны въ своемъ ростѣ только временно, такъ какъ развитіе города и увеличеніе его территоріи создаютъ усиленный спросъ на участки, лежащіе ближе къ центру,—ихъ цѣны будутъ, слѣдовательно, расти. Повышенную же земельную ренту будетъ уплачивать меньшее число квартирномателей, что также не можетъ не отразиться на высотѣ квартирной платы. Такое же неблагоприятное вліяніе на квартирную плату должна оказать болѣе высокая стоимость постройки мелкаго дома сравнительно съ большимъ, а также расходы по замощеніи улицы, по проводкѣ канализаціи и т. д.

Съ другой стороны, утверждаютъ сторонники этого взгляда, при ограниченіи застройки городъ долженъ будетъ такъ сильно разростись вширь, что разстоянія сдѣлаются огромными, сношенія съ центромъ будутъ сильно затруднены, и потому увеличатся издержки на передвиженіе.

Съ точки зрѣнія изложенной теоріи, земельная спекуляція не является факторомъ отрицательнымъ. Наоборотъ, она совершенно необходима. Создавая заранѣе запасъ строительныхъ участковъ, она въ нужный моментъ, когда дѣйствительно въ нихъ есть потребность, пускаетъ ихъ на рынокъ въ пригодномъ для застройки видѣ. Спекуляція заботится такимъ образомъ о постоянномъ притокѣ новой земли для застройки. Монопольнымъ характеромъ она отнюдь не обладаетъ, такъ какъ всегда есть запасъ земли, на которой могутъ быть возводимы строенія въ случаѣ, если спекулянты потребовали бы чрезмѣрно высокія цѣны. Этимъ отрицается также возможность искусственнаго повышения цѣнъ.

Чтобы разобраться въ этихъ противоположныхъ теоріяхъ, прежде всего отмѣтимъ, что въ двухъ пунктахъ онѣ обѣ сходятся. Сторонники многоэтажнаго дома не отрицаютъ необходимости созданія кварталовъ коттэджей, виллъ и, вообще, небольшихъ домовъ. „Гдѣ земля дешева,—говоритъ упомянутый выше А. Фохтъ¹⁾,—пусть и впредь строятся небольшіе дома для собственныхъ надобностей, а чтобы цѣна на землю оставалась достаточно низкой, должны быть созданы для этихъ районовъ особыя права съ большими строительными ограниченіями, такъ какъ въ противномъ случаѣ конкуренція казарменныхъ

¹⁾ Цит. соч., стр. 9.

домовъ повыситъ настолько цѣны на земли, что небольшія зданія или совершенно будутъ невозможны, или возможны только для состоятельныхъ“. Съ другой стороны, противники многоэтажныхъ домовъ не распространяють ограниченія вертикальной застройки на центральныя части города. Даже такой крайній представитель этого взгляда, какъ профессоръ Эберштадтъ, заявилъ: „никто не можетъ серьезно возражать противъ интенсивной застройки на дорогой землѣ“¹⁾.

Слѣдовательно, практически споръ сводится къ системѣ застройки жилыхъ районовъ для широкихъ массъ городского населенія.

Нѣтъ сомнѣнй, что и здѣсь многоэтажный домъ является результатомъ развитія города и возрастающаго вмѣстѣ съ тѣмъ спроса на квартиры. Но центръ тяжести вопроса заключается въ томъ, нельзя ли, несмотря на ростъ города,

¹⁾ Handbuch etc., стр. 80.

Нечего говорить, что представители коллективистическихъ взглядовъ, стоя на точкѣ зрѣнйя уменьшенія привилегій земельныхъ собственниковъ, и подавно настаивають на томъ, чтобы порядокъ заселенія и, вообще, строительныя законы не являлись въ рукахъ домо и землевладѣльцевъ орудіями эксплуатаціи. Извѣстный Эдуардъ Бернштейнъ предостерегаетъ: „нельзя забывать о воздухѣ, о свѣтѣ, о природѣ. Если уже мириться съ казарменнымъ типомъ построекъ въ центрѣ города, все-таки возведеніе этого типа въ норму даже въ окрестностяхъ города, на нашъ взглядъ, — величайшее безобразіе“.

удержать типъ небольшого дома, какъ нормальный типъ жилища?

Постараемся отвѣтить на этотъ вопросъ на основаніи опытныхъ данныхъ, независимо отъ тѣхъ или иныхъ теоретическихъ предпосылокъ.

Одно изъ положеній, долгое время считавшееся безспорнымъ, заключается въ томъ, что при низкой застройкѣ, какъ было уже упомянуто, на единицу жилой площади падаетъ большая доля земельной ренты, нежели при интенсивной. Слѣдовательно, и стоимость квартиры при одной и той же цѣнѣ на землю должна быть выше въ одноэтажномъ домѣ, чѣмъ въ многоэтажномъ.

Это положеніе подвергнуто было Баумейстеромъ ¹⁾ обстоятельному изслѣдованію и оказалось, что разница въ стоимости квартиры въ зданіяхъ различной высоты не такъ ужъ велика. Она совсѣмъ незначительна при низкихъ цѣнахъ на землю и повышается лишь въ томъ случаѣ, когда цѣна земли очень высока. Это становится яснымъ путемъ слѣдующихъ соображеній.

Опредѣлимъ прежде всего какое количество земли (включая и ту площадь, которая поглощается улицами) требуется подъ квартиры въ домахъ разной высоты. Если, наприм., построить домъ размѣрами около 45 кв. саж., въ каждомъ этажѣ по двѣ квартиры въ три комнаты съ кухней, службами, верандой и проч., то для такого дома потребуется земли:

¹⁾ R. Baumeister. Bauordnung und Wohnungsfrage. Berlin. 1911.

При числѣ этажей	1	2	3	4	5
Общіе размѣры земельного участка должны быть въ кв. метр. . .	352	420	450	520	688
На 1 кв. м. жилого помещенія приходится земельной площади кв. м.	1,45	1,08	0,96	0,89	0,83

Въ этомъ подсчетѣ, разумѣется, принято во вниманіе, что съ уменьшеніемъ высоты дома уменьшается ширина улицы и величина двора. Получается экономія земли, которая идетъ на увеличеніе отдѣльныхъ усадебъ. При такихъ условіяхъ разница въ требуемомъ количествѣ земельной площади для одно и двухъэтажнаго дома составляетъ около 30⁰/₀, но уже начиная съ третьяго этажа, эта разница, какъ видно изъ таблицы, становится маловажной.

Теперь прослѣдимъ насколько измѣняются строительныя издержки при той или иной высотѣ дома. Вѣдь, квартирная плата составляется, во-первыхъ, изъ цѣны заплаченной за землю, во-вторыхъ, изъ стоимости постройки, т. е. строительныхъ издержекъ, и, въ третьихъ, изъ расходовъ по содержанію имущества. Разницу въ количествѣ требуемой земли при домахъ разной величины мы уже установили, а теперь перейдемъ ко второму изъ этихъ элементовъ,—къ строительнымъ издержкамъ.

Защитники многоэтажнаго дома не безъ основанія указываютъ, что стоимость постройки относительно возрастаетъ съ уменьшеніемъ числа этажей. Этому факту придаютъ рѣшающее значеніе, считая вообще всю жилищную проблему по преимуществу проблемой строительныхъ издержекъ.

Такъ ли это?

Изучая измѣненіе строительныхъ издержекъ при увеличеніи высоты дома, Фабариусъ нашель, что экономія получается только до третьяго этажа; при постройкѣ четвертаго и пятаго этажей, наоборотъ, издержки даже относительно увеличиваются. Послѣднее обстоятельство отрицается Баумейстеромъ и Фохтомъ, которые утверждаютъ, что стоимость постройки уменьшается до пятаго этажа включительно. Мы будемъ исходить изъ данныхъ Фохта—одного изъ наиболѣе ревностныхъ апологетовъ многоэтажнаго дома. Стоимость постройки одного квадр. метра жилой площади варьируетъ, согласно его вычисленіямъ, слѣдующимъ образомъ въ домахъ различной высоты:

При количествѣ этажей:	Стоимость постройки одного кв. метра жилой площади въ маркахъ:
1	65,3
2	58,8
3	56,0
4	54,4
5	53,5

Здѣсь, какъ и при подсчетѣ земли, значительная экономія получается только при возведеніи второго этажа. Съ дальнѣйшимъ увеличеніемъ высоты дома выгадывается очень мало. Такъ, разница между двухъ и трехъэтажными домами даетъ всего 2,8 марки; между четырехъ и пятиэтажнымъ—только 1,1 мар. экономіи строительныхъ издержекъ на 1 кв. метръ жилой площади. Стоимость постройки цѣлой квартиры въ 90 кв. метр. (20 кв. саж.)¹⁾ полезнаго пространства составитъ:

При высотѣ дома въ	Стоимость въ маркахъ
1 этажъ	5977
2 этажа	5292
3 „	5040
4 „	4896
5 этажей	4815

¹⁾ Надо замѣтить, что всѣ расчеты—какъ требуемой земли, такъ и строительныхъ издержекъ и разницы въ арендахъ сдѣланы на домъ съ двумя квартирами въ каждомъ этажѣ. Застроенная площадь, какъ было указано, составляетъ около 45 кв. саж. при размѣрахъ дома 6×7,5 саж. Сюда включена общая на обѣ квартиры лѣстница. За вычетомъ стѣнъ, полезнаго пространства получится около 40 кв. саж., а на каждую квартиру—около 20 кв. саж. Эту площадь для трехъ-комнатной квартиры надо признать вполне просторной: въ массовыхъ квартирахъ малоимущаго населенія площадь 3-хъ комнатной квартиры доводится только до 10—12 кв. саж. Само собою разумѣется, что если всѣ излагаемые расчеты,

Слѣдовательно, постройка предположенной нами квартиры будетъ стоить въ пяти-этажномъ домѣ дешевле, чѣмъ

въ двухъэтажномъ на 477 мар.

„ трехъэтажномъ на 225 „

Полагая $6\frac{1}{2}\%$ на строительный капиталъ, мы найдемъ, что годовая арендная плата за нашу квартиру, поскольку она зависитъ непосредственно отъ измѣненія строительныхъ расходовъ, будетъ въ пяти-этажномъ домѣ меньше, чѣмъ

въ двухъэтажномъ на 31 мар.

„ трехъэтажномъ на 15 „

Иными словами: за благо пользованія всѣми преимуществами двухъэтажнаго дома приходится платить ежегодно 31 марку, а въ трехъэтажномъ домѣ 15 марокъ,—плата даже для бѣднаго обитателя врядъ ли обременительная.

Что же касается болѣе дорогихъ квартиръ, то, естественно, указанныя цифры будутъ для нихъ абсолютно выше, но, принимая во вниманіе большую состоятельность ихъ жильцовъ, онѣ будутъ относительно еще менѣе обременительны.

Результаты подсчета строительныхъ издержекъ, такимъ образомъ, аналогичны съ результатами

сдѣланные на квартиру въ 20 кв. саж., примѣнить къ квартирѣ въ 10—12 кв. саж., то разница въ стоимости квартиръ будетъ еще менѣе значительная.

разницы стоимости земли въ домахъ разной высоты. Посмотримъ теперь, какимъ образомъ въ общемъ итогѣ отражаются всѣ эти различия на наемной цѣнѣ такой же трехъ-комнатной квартиры при различной высотѣ дома, считая, что за покрытіемъ всѣхъ расходовъ по содержанию дома, затраченный капиталъ долженъ принести $5\frac{1}{2}\%$ чистаго дохода. Стоимость такой квартиры въ зависимости отъ земельныхъ цѣнъ составитъ въ маркахъ:

При числѣ этажей		1	2	3	4	5
и при цѣнѣ за землю за 1 кв. метръ:	0 марокъ . .	477	421	408	399	392
	1 " . .	484	426	413	404	396
	5 " . .	513	448	432	421	413
	10 " . .	549	475	456	444	434
	20 " . .	622	539	504	488	475
	50 " . .	839	673	648	622	600
	100 " . .	1202	961	893	844	807

Эта таблица даетъ реальное основаніе для цѣлаго ряда интересныхъ выводовъ. Прежде всего, при удорожаніи земли отъ 1 до 100 марокъ за кв. метръ жизнь въ одноэтажномъ домѣ обходится втрое, а въ высокихъ домахъ вдвое дороже. Въ процентномъ

отношеніи такое возрастаніе арендной платы въ зависимости отъ удорожанія земли составляетъ даже въ пяти-этажномъ домѣ около 70⁰/о. Въ то же время уменьшеніе той же арендной платы за квартиру въ зависимости отъ увеличенія интенсивности застройки составляетъ въ лучшемъ случаѣ, т. е., даже при стоимости кв. метра въ 100 марокъ—только 33⁰/о.

Отсюда выводъ: „Удорожаніе земли гораздо больше повышаетъ квартирныя платы, нежели увеличеніе интенсивности застройки ихъ удешевляетъ. Слѣдовательно, увеличеніе интенсивности застройки, уменьшая строительные расходы, но повышая цѣнность земли имѣетъ своимъ результатомъ не пониженіе, а повышеніе квартирныхъ платъ“¹⁾.

Къ этому надо добавить, что, какъ видно изъ той же таблицы, уменьшеніе квартирныхъ платъ при увеличеніи высоты дома болѣе или менѣе значительно только при переходѣ отъ одноэтажнаго къ двухъэтажному дому. Но уже со второго этажа, даже при дорогой землѣ въ 50 марокъ за 1 кв. метръ, эта разница уменьшается, а съ третьяго этажа и выше разница почти сглаживается. Дальнѣйшій выводъ напрашивается самъ собой: экономическая выгодность малыхъ домовъ съ одной стороны, и гигиеническія и моральныя ихъ

¹⁾ Изв. М. Г. Д. 1912. № 6-7. (А. Глѣбовъ. Интенсивная и экстенсивная застройка).

преимущества съ другой, дають основанія для полного запрета большихъ казармъ и ограниченія высоты домовъ двумя или тремя этажами даже въ наиболѣе населенныхъ жилыхъ кварталахъ ¹⁾.

Этотъ выводъ приобретаетъ еще болѣе цѣнное практическое значеніе благодаря труду архитектора Редлиха, который разработалъ вопросъ съ архитектурно-технической точки зрѣнія и на представленныхъ имъ планахъ на Дрезденской гигиенической выставкѣ доказалъ, что путемъ удачной компановки можно элиминировать почти всякую разницу въ выгодѣ интенсивной стройки, то-есть, при умѣлой планировкѣ и индивидуализаціи площадей и улицъ, площадь этажей даже при открытой и низкой стройкѣ только незначительно уступаетъ площади этажей при постройкѣ многоэтажныхъ домовъ. Ту же мысль точно обосновали д-ръ Кучинскій и арх. Левесъ въ оригинальномъ схематическомъ чертежѣ съ подробными расчетами. Приводимъ его въ виду особаго практическаго значенія.

¹⁾ Цитированный выше авторъ—А. Глѣбовъ—въ рядѣ интересныхъ статей въ Изв. М. Г. Д за 1912 г. доказываетъ, что квартирныя цѣны неуклонно имѣютъ тенденцію достигать максимальныхъ размѣровъ независимо отъ характера застройки, и потому требуетъ ограниченія высоты домовъ, предназначенныхъ для жилья, гдѣ бы они ни находились—на окраинѣ или въ центрѣ.

СТАРАЯ СИСТЕМА.

Вся площадь застроена четырёхэтажными домами казарменнаго типа съ боковыми поперечными надворными строениями, безъ сквозного провѣтриванія, съ видо́мъ на тѣсныя дворы. Всѣ улицы имѣютъ одинаковую ширину. Зелень отсутствуетъ. Типичная застройка центральной части большого города.



Рис. 86.

НОВАЯ СИСТЕМА.

Всѣ квартиры на тихихъ, жилыхъ, улицахъ съ хорошимъ сквознымъ провѣтриваніемъ, съ садами во дворахъ. Половина обитателей живетъ въ двухъэтажныхъ домахъ съ одной квартирой въ каждомъ этажѣ. Широкія улицы проходятъ только посерединѣ и по наружнымъ очертаніямъ.



Рис. 87.

Бѣлыя пятна внутри кварталовъ обозначаютъ свободныя, незастроенныя пространства, т. е. дворы. Деталь участковъ при обѣихъ системахъ застройки показана на слѣд. рисункахъ.

СТАРАЯ СИСТЕМА.

Деталь земельных участковъ, застроенныхъ большими домами съ надворными постройками.

НОВАЯ СИСТЕМА.

Деталь земельных участковъ, застроенныхъ малыми домами безъ надворныхъ построекъ.

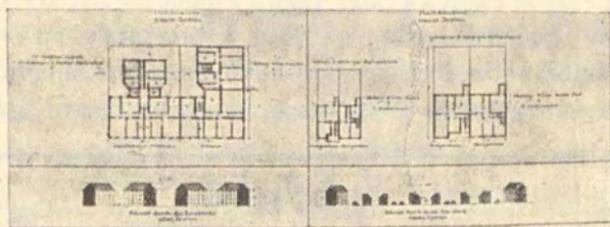


Рис. 88.

Рис. 89.

Чтобы выяснить, какая изъ этихъ двухъ системъ застройки является наиболѣе выгодной, возьмемъ одну и ту же площадь въ 207808 кв. метровъ и разобьемъ ее по такимъ двумъ различнымъ системамъ—по старой системѣ на широкія улицы и большіе дома, а затѣмъ по новой системѣ частью на большіе дома и широкія проѣзжія улицы и частью для жилья на узкія улицы и малые дома безъ надворныхъ флигелей. Мы получимъ:

РАЗБИВКА ПЛОЩАДИ.

Общая площадь 282 м. × 544 м. = 207808 кв. метр.

	Старая система	Новая система		
	Высокая застройка. кв. м.	Высокая застройка. кв. м.	Низкая застройка. кв. м.	Всего кв. м.
Площади	5.692	520	5.172	5.602
Улицы	63.408	29.304	24.976	54.280
Площадь участковъ	138.708	55.224	92.616	147.836
Площадь застройки	76.637	40.908	47.494	88.402
Площадь этажей .	290.549	163.632	126.621	290.283

При старой системѣ подъ улицы и площади отходить больше земли приблизительно на 9000 кв. метровъ, но площадь застройки остается безъ всякаго измѣненія. Доходность также остается неизмѣнной, какъ видно изъ слѣдующаго разсчета:

ДОХОДНОСТЬ

	Старая система марки	Новая система марки
Цѣна земли: кв. метръ 30 мар.	6.063.480	6.003.480
Стоимость замощенія: кв. метръ 18 мар.	1.141.344	977.040
Стоимость канализаціи: метръ 60 мар.	327.432	526.560
Стоимость постройки: кв. метръ площади этажа 75 мар. . .	21.791.160	21.771.200
Общая стоимость	29.323.416	29.338.280
Квартирная плата: кв. метръ площади этажа 6 мар., 50000 мар. прибавлено для магазиновъ .	1.793.293	1.791.696
Доходность	6,1 ⁰ / ₀	6,1 ⁰ / ₀

Иными словами: уменьшение ширины улицы дает возможность безъ ущерба для доходности получить взамѣнъ квартирной казармы гигиенической малый домъ съ садомъ¹⁾. Даже количество жилыхъ помѣщений остается неизмѣннымъ—въ обоихъ случаяхъ—290.283 кв. метр. площади этажей.

Таковы результаты сопоставленія различныхъ системъ застроекъ, съ полной очевидностью выясняющіе то вліяніе, какое оказываютъ строительныя ограниченія на главные факторы, опредѣляющіе квартирныя платы. Остается упомянуть еще и о второстепенныхъ факторахъ, удешевляющихъ открытую и низкую стройку. Таковы, напримѣръ, меньшая стоимость замощенія, уменьшеніе полицейскихъ строительныхъ требованій, льготные налоги и т. п.²⁾. Путемъ такихъ постановленій мо-

1) Едва ли надо доказывать, что всѣ приведенные расчеты и выводы сохраняютъ полную силу и при нашихъ русскихъ условіяхъ. Конечно, стоимость земли и построекъ варьируетъ въ различныхъ мѣстностяхъ, но отношеніе строительныхъ издержекъ и квартирныхъ платъ при разныхъ высотахъ домовъ въ общемъ сохраняются и у насъ съ незначительными уклоненіями.

2) Какъ много зависитъ стоимость постройки отъ тѣхъ или иныхъ полицейскихъ требованій строительнаго устава, видно изъ слѣдующаго вычисленія, сдѣланнаго Гелльвегомъ. Свободно стоящій парный домъ (Doppelhaus), который по проекту и смѣтъ „Вестфальскаго ферейна для поощренія небольшихъ домовъ“ долженъ стоить 9726 марокъ,

гутъ быть элиминированы всѣ остальные моменты, дѣлающіе небольшой домъ дороже многоэтажнаго. Правильность всѣхъ данныхъ расчетовъ находить блестящее подтвержденіе на практикѣ.

Высокій интересъ въ этомъ отношеніи представляютъ работы Henry Aldridge „The Cottage versus the Block“ и Alderman Thompson. „Housing Up-to-Date“. Оба англійскіе автора обслѣдовали жилищныя условія за періодъ времени съ 1893 по 1907 г. въ цѣломъ рядѣ англійскихъ городовъ и собрали цифровыя данныя о стоимости постройки большихъ многоквартирныхъ домовъ (по англійской терминологіи block) и малыхъ односемейныхъ (cottage). Выводы, къ которымъ они пришли, оказались совершенно неожиданными.

Средняя стоимость одной комнаты въ „block'ахъ“ колеблется отъ 80 до 110 фунт. при стоимости земли по расчету также на одну комнату отъ 52 до 136 фунт.

Въ то же время стоимость постройки одной комнаты въ коттеджахъ (обслѣдовано 2160 такихъ домиковъ) обошлась отъ 30 до 55 фунт. при стоимости земли на 1 комнату отъ 7 до 70 фунт.

обходится въ Мюнстерѣ 11094 марокъ, въ Минденѣ—10444 марокъ, а въ Арнсбергѣ—11055 марокъ. Различія эти обуславливаются исключительно требованіями строительныхъ уставовъ. (IX. Internat. Wohnungskongress. Wien, 1910, т. I, стр. 299).

Такимъ образомъ оказалось, что жизнь въ коттеджѣ при отличной санитарно-гигіенической и моральной обстановкѣ обходится значительно дешевле, нежели въ большомъ „блокѣ“ съ его тѣснотой, заразами и болѣзнями. Впрочемъ, у англичанъ „блоки“ никогда не пользовались популярностью. Этотъ типъ домовъ возникъ въ большихъ городахъ Англіи между 1850—1880 годами и одно время считался образцовымъ—его называли: „model dwelling“; однако, въ настоящее время онъ уже не находитъ тамъ сторонниковъ. Даже рабочіе считаютъ, что „блоки“ не совмѣстимы съ англійскимъ представленіемъ о собственномъ *hom'ѣ* ¹⁾, который долженъ дать извѣстный домашній уютъ. Вотъ почему Лондонъ, самый большой городъ въ мірѣ, въ то же время, какъ мы неоднократно указывали—городъ малыхъ домовъ.

Олриджъ указываетъ также на то обстоятельство, что въ Берлинѣ, гдѣ система „блоковъ“ нашла широкое примѣненіе изъ боязни, что „не

¹⁾ Home, sweet home — своеобразное, непереводимое англійское выраженіе, означающее особый уютъ, нѣгу и поэзію домашняго очага. Исключительная привязанность англичанъ къ своему дому, выражающаяся въ извѣстной поговоркѣ „my house is my castle“ („мой домъ—это моя крѣпость“), имѣетъ глубокія традиціи. Это выраженіе относится еще къ 16-му столѣтію: сэръ Эдуардъ Кукъ (1551—1633) въ одномъ изъ своихъ сочиненій говоритъ: „домъ каждаго—это его крѣпость, равно какъ для защиты отъ обидъ и насилія, такъ и для отдыха“.

хватить земли для людей“—результатъ получился такой, что тамъ застроено только 36⁰/₀ всей площади. А 64⁰/₀ не застроено и остается подь дорогія улицы, малые дворы и свободныя пространства.

Ислѣдованія Баумейстера, Олриджа и Томсона разрушаютъ въ корнѣ важнѣйшій доводъ защитниковъ многоэтажнаго типа построекъ—ихъ выгодность и неизбѣжность для нашего экономическаго строя.

Становится ясною квалификація, которую далъ домамъ-казармамъ Евгений Егеръ: *die Mietkaserne ist nicht nur die schlechteste, sondern auch die teuerste Wohnform*,—наемная казарма не только худшая, но и наиболѣе дорогая форма жилья ¹⁾.

¹⁾ Мѣтко характеризуетъ Говардъ: доходные дома напоминаютъ тѣ почтовые дилижансы, которые были предметомъ общаго восхищенія какъ разъ въ тотъ моментъ, когда они были уже обречены на смерть введеніемъ желѣзныхъ дорогъ.

О „высокихъ крышахъ“ иронически говорилъ еще Корнель:

*Toute une ville entière avec pompe batie
Semble d'un vieux fossé par miracle sortie,
Et nous fait présumer à ses superbes tois,
Que tous les habitants sont des dieux ou des rois.*

Въ противоположность дому-казармѣ, этому „капиталистическому фаланстеру“, особнякъ—это опредѣленно выраженная индивидуальность, автопортретъ. Когда строителю Сольнесу въ драмѣ Ибсена незнакомые ему люди заказали виллу, онъ отказался. И когда къ нему стали приставать, Сольнесъ раздраженно отвѣтилъ: „Я не могу имъ строить, я совсѣмъ не знаю этихъ людей“.

Съ такой же точки зрѣнія надо признать преувеличеннымъ опасеніе, будто при низкой застройкѣ города должны раскинуться на чрезмѣрно большую площадь. По вычисленіямъ проф. Баумейстера „одноэтажный городъ“ не займетъ даже въ два раза больше площади, чѣмъ „пятиэтажный“. Это понятно, если принять во вниманіе меньшую ширину улицъ, уменьшеніе площади двора и т. п.

Намъ остается еще хотя бы въ общихъ чертахъ коснуться дѣйствительной роли спекуляціи.

Спекуляція коренится въ отмѣченномъ нами постоянномъ ростѣ земельныхъ цѣнъ. Если стоимость земли повышается, то всѣ землевладѣльцы соответствующаго района превращаются въ спекулянтовъ: имъ всѣмъ въ одинаковой степени доступны „радости высокихъ цѣнъ“. Они стараются использовать всѣ перспективы и поднять цѣны до максимума. Съ такой точки зрѣнія спекуляція есть необходимый придатокъ частнаго землевладѣнія, и поэтому, поскольку она обуславливается только развитіемъ и ростомъ города, она представляется явленіемъ естественнымъ и неизбежнымъ. При нормальныхъ условіяхъ спекуляція не является самоцѣлю для владѣльца земли; владѣніе землей служитъ прежде всего удовлетворенію жилищныхъ потребностей и вкладомъ для небольшихъ капиталовъ. Повышеніе цѣнности земли является какъ бы дополнительной рентой, оно

происходитъ какъ бы само собой. Это—спекуляція пассивная, безсознательная. Специфическія формы она принимаетъ въ тѣхъ случаяхъ, когда она дѣлается главнымъ стимуломъ городского домо- и землевладѣнія. Такой характеръ она принимаетъ въ быстро растущихъ городахъ, именно съ момента появленія многоэтажнаго типа жилого дома. Интенсификація застройки, абсолютное повышение доходовъ и сильный ростъ земельныхъ цѣнъ—все это способствуетъ здѣсь, какъ и въ другихъ областяхъ экономической жизни, привлеченію спекулятивныхъ капиталовъ. Домовладѣніе и землевладѣніе теряетъ свой мелкій, такъ сказать, кустарный характеръ и пріобрѣтаетъ капиталистическія свойства. И если новѣйшая школа Фохта, какъ мы говорили, совершенно отрицаетъ монопольный характеръ городского землевладѣнія, то съ этимъ едва ли можно согласиться. Вѣдь, каждый участокъ, улица или кварталъ являются въ отдѣльности единственными, обладаютъ, такъ сказать, своей особой индивидуальностью; каждый участокъ либо совсѣмъ незамѣнимъ либо замѣнимъ очень ограниченнымъ числомъ другихъ. Монопольный характеръ землевладѣнія выступаетъ особенно ярко, если взять въ данное время всѣ годные для застройки участки не отдѣльно, а въ совокупности. Число ихъ будетъ ограничено и постоянно. То обстоятельство, что владѣльцемъ является не одно лицо, а извѣстная группа, не мѣняетъ характеръ и существо владѣ-

нія. Ни умножить ни сфабриковать такую же землю нельзя. Стало быть, владѣльцы земли въ каждый данный моментъ по отношенію именно къ данной землѣ являются монополистами. Если даже на известномъ разстояніи всегда имѣется количество земель, еще не захваченныхъ спекулянтами и конкурирующихъ на рынкѣ, то это обстоятельство врядъ ли существенно. Городъ развивается болѣе или менѣе равномерно и застройка его происходитъ болѣе или менѣе сплошными массами отъ центра къ периферіи, Слѣдовательно, земля, находящаяся въ отдаленіи, лишь въ слабой степени конкурируетъ съ городскими землями ¹⁾.

Если, такимъ образомъ, въ сферѣ городского землевладѣнія и существуетъ монополія, то надо признать, что она тѣмъ не менѣе не абсолютна. Извѣстныя обстоятельства и мѣропріятія могутъ ее усилить, другія ослабить. Къ числу главныхъ моментовъ, укрѣпляющихъ монопольное положеніе землевладѣльцевъ безусловно должна быть отнесена многоэтажная система построекъ. Именно она, какъ мы видѣли, привлекаетъ большіе капиталы, сосредоточиваетъ въ немногихъ рукахъ землевладѣніе, превращая его въ орудіе спекуляціи ²⁾.

¹⁾ Вопросъ о степени конкуренціи отдаленныхъ отъ центра города земель находится, конечно, въ связи съ наличностью удобныхъ путей сообщенія.

²⁾ П. Фохтъ рассказываетъ, что извѣстное предмѣстье Берлина Целлендорфъ было куплено въ свое время за без-

А чѣмъ болѣе искусственно укрѣпляется позиція монополистовъ-спекулянтовъ, тѣмъ больше они въ силѣ диктовать цѣны на землю, заставляя покупателей компенсировать высокую цѣну земли усиленной застройкой. Между многоэтажнымъ домомъ и спекуляціей существуетъ такимъ образомъ тѣсное взаимодѣйствіе; многоэтажный домъ вызвалъ къ жизни и питаетъ спекуляцію, она платитъ ему тѣмъ, что всюду его насаждаетъ и является его глашатаемъ и поборникомъ ¹⁾).

Вотъ все то зло, какое несетъ съ собой казарменный многоэтажный домъ. Борьба съ нимъ возможна главнымъ образомъ, какъ мы выяснили въ предыдущихъ главахъ, на почвѣ рациональнаго и своевременнаго урегулированія роста города посредствомъ созданія плана, предупреждающаго въ жилыхъ районахъ появленіе чрезмѣрно глубокихъ земельныхъ участковъ съ высокой и сильной

цѣнокъ извѣстнымъ спекулянтомъ Карстенемъ,—этимъ „Наполеономъ“ земельной спекуляціи, который впослѣдствіи продавалъ эту землю съ надбавкой въ нѣсколько тысячъ процентовъ.

¹⁾ Наконецъ, если по отношенію къ квартирной платѣ абсолютная высота земельной ренты не является рѣшающей, то въ одномъ отношеніи пониженіе цѣнъ на землю крайне важно для городского благоустройства: это въ отношеніи площадей, скверовъ, парковъ и, вообще, свободныхъ пространствъ. При высокихъ цѣнахъ на землю выдѣленіе такихъ свободныхъ пространствъ сопряжено съ чрезмѣрными затратами, что не имѣетъ мѣста при дешевой землѣ.

застройкой. Пусть строительная регуляція не является панацеей отъ всѣхъ жилищныхъ бѣдъ, но она, во всякомъ случаѣ, является факторомъ не только оздоравливающимъ, но и удешевляющимъ городскую жизнь. А потому вліяніе строительной регуляціи на жилищныя условія населенія должно быть признано и съ точки зрѣнія экономической безусловно благотворнымъ. Посмотримъ теперь, какъ строительная регуляція отражается на художественной фізіономіи города.

VIII.

...Dann werden Städte entstehen....
ihre steinerne Form soll singen das hohe
Lied der Kunst und ein den Ansprüchen
eines hochstehenden Volkes würdiger
und schöner Ausdruck sein.

Prof. Genzmer.

(И возникнутъ города.... Ихъ ка-
менный обликъ воспоетъ пѣсню пѣсней
искусства и будетъ достойнымъ и пре-
краснымъ отвѣтомъ на запросы высоко
стоящаго народа).

Предшествовавшая намъ эпоха выдвинула въ первую очередь въ дѣлѣ городского благоустройства требованія демократическаго и социальнаго характера, требованія санитарныя и гигиеническія, подъ знакомъ которыхъ протекаетъ городское строительство второй половины прошлаго вѣка. Вопросъ о красотѣ внѣшнихъ формъ, о стилѣ, какъ вопросъ индивидуальнаго творчества, находился въ полномъ пренебреженіи. „Въ прошломъ вѣкѣ—читаемъ мы въ трудахъ Жилищнаго Конгресса ¹⁾—мало заботились о внѣшнемъ видѣ частныхъ строеній, и ту же индифферентность проявляли въ этомъ отношеніи и законы о жили-

¹⁾ 10-me Congrès etc. 1913, т. IV, стр. 431.

щахъ. Молчаніе закона было основано еще и на томъ убѣжденіи, что на этотъ счетъ вообще невозможно установить какія-либо правила. Эту точку зрѣнія горячо защищали многіе авторитеты, опасаясь отрицательнаго вліянія такихъ правилъ на строительную дѣятельность“.

Архитектурная политика, такимъ образомъ, основывалась почти повсюду на принципѣ полного невмѣшательства въ художественную сторону городского строительства. Казалось невозможнымъ вдвинуть все болѣе и болѣе растущее разнообразіе формъ въ какія то абстрактныя рамки и создать нормы, которымъ подчинилась бы творческая мысль и художественная фантазія.

Такое утвердившееся повсюду мнѣніе привело къ печальнымъ результатамъ.

По мѣрѣ того, какъ развивались и росли города, улицы наводнялись огромными многоэтажными чудищами. Произошла индустриализація города, и прежній домъ, имѣвшій своимъ назначеніемъ лишь обслуживать жилищныя потребности самого владѣльца, превратился въ промышленное предприятие для полученія дохода и на предметъ спекуляціи. Все увеличивавшаяся строительная горячка, несдерживаемая никакимъ регулирующимъ началомъ, ставила своей главной цѣлью извлеченіе максимальной выгоды отъ строенія; заботы о красотѣ его отступали на второй планъ, а подчасъ и совершенно переставали играть вся-

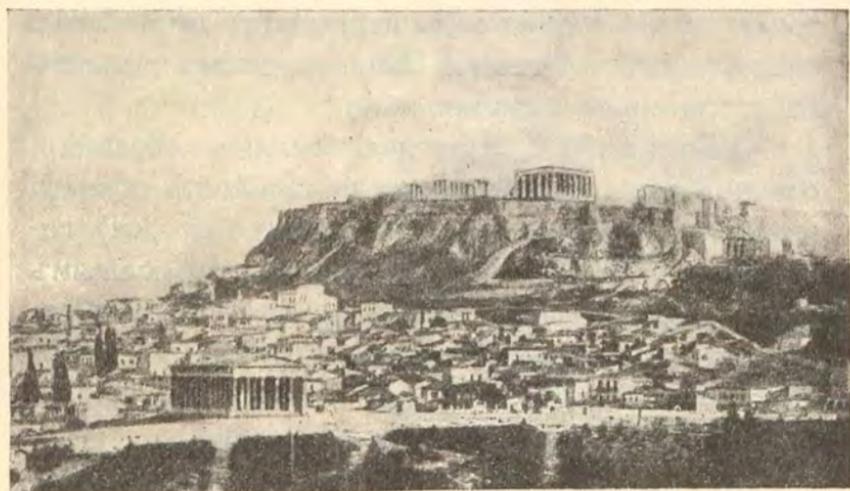


Рис. 90.

Аѳины съ Акрополемъ. Живописное расположеніе домовъ по склону горы вмѣстѣ съ храмомъ, вѣнчающимъ вершину, даетъ всей картинѣ рѣдкую гармонію и величественность.

кую роль. Застройка становилась беспорядочной, безъ общей идеи и плана, и естественнымъ послѣдствіемъ всего этого было обезображиваніе цѣлыхъ частей города. Не только не щадились „вишневые сады“ и цѣнные парки, но сносились и уничтожались рѣдкія старинныя зданія,— памятники архитектурной старины.

Города постепенно теряли свою фізіономію и „на нихъ все сильнѣе и гуще ложилась печать безличнаго и безформеннаго архитектурнаго шаблона“. Въ XIX вѣкѣ большая часть европейскихъ городовъ потеряли то, что давало имъ свой особенный колоритъ и свою оригинальность, то, что составляло ихъ красоту. Творчество этого періода крайней индустриализаціи и меркантилизма было въ этомъ отношеніи роковымъ. Очень хорошо характеризуетъ этотъ періодъ въ примѣненіи къ петроградскому строительству Достоевскій: „право не знаешь, какъ и опредѣлить теперешнюю нашу архитектуру. Тутъ какая-то безалаберщина, совершенно, впрочемъ, соотвѣтствующая безалаберности настоящей минуты. Это—множество чрезвычайно высокихъ (первое дѣло высокихъ) домовъ подъ жильцевъ, чрезвычайно, говорятъ, тонкостѣнныхъ и скупо выстроенныхъ, съ изумительною архитектурою фасадовъ: тутъ и Растрелли, тутъ и позднѣйшее рококо, дожевскіе балконы и окна, непременно оль-де-бѣфы и непременно пять этажей и все это въ одномъ и томъ же фасадѣ“.



Рис. 91.

Площадь св. Марка (Piazza di San Marco) въ Венеціи. Площадь представляет собой прямоугольникъ, одну сторону котораго занимаетъ церковь—однако, не во всю ширину: по обѣ стороны церкви остаются свободные промежутки. Открытыя аркады граничатъ площадь со всѣхъ остальныхъ сторонъ. Въ правомъ углу за башней видна часть Дворца Дожей. Улицы примыкаютъ къ площади въ углахъ, не нарушая цѣльности и плѣнительную красоту общаго вида площади—этого величайшаго художественнаго созданія старины.

Съ прелестнымъ юморомъ изображалъ Достоевскій требованія обычно предъявляемыя архитектору капиталомъ, пытающимся совмѣстить свой эстетическій снобизмъ съ непоколебимыми требованіями мошны: „Дожевское-то окно ты мнѣ, братецъ, поставь неотмѣнно, потому чѣмъ я хуже какого-нибудь ихняго голоштаннаго дожа; ну а пять то этажей ты мнѣ все-таки выведи жильцовъ пускать; окно-окномъ, а этажи чтобы этажами; не могу же я изъ-за игрушекъ всего нашего капитала рѣшиться“.

Какое забавное пророчество: неужто Достоевскій предвидѣлъ, что черезъ сорокъ лѣтъ послѣ его ядовитой критики на Невскомъ дѣйствительно возникнетъ для нуждъ банкирскаго дома воспроизведение венеціанскаго Дворца Дожей! А между тѣмъ зодчество нашей эпохи значительно ярче и самостоятельнѣй его времени. То былъ въ самомъ дѣлѣ періодъ безличный, безъ стилия, въ одинаковой степени какъ съ точки зрѣнія архитектуры городовъ, такъ и жилищъ.

Въ концѣ прошлаго вѣка во взглядахъ на этотъ предметъ произошелъ, однако, переворотъ. Въ это время въ различныхъ странахъ возникло движеніе, ставящее цѣлью, чтобы въ понятіе о благоустройствѣ города было включено и требованіе о его художественности и архитектурной красотѣ, такъ какъ красота внѣшности города есть одно изъ условій его бытія. Городъ, какъ архитектурное цѣлое,

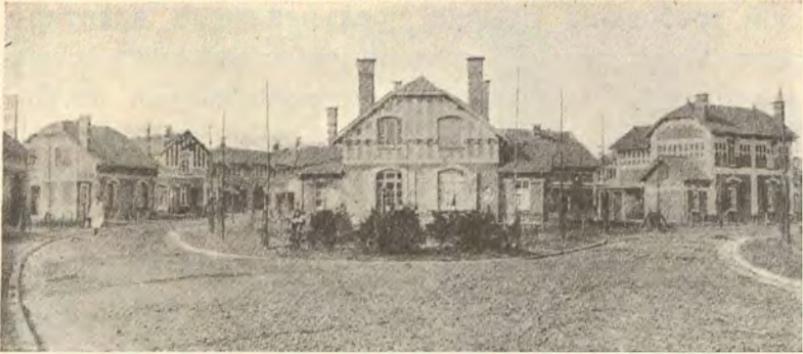


Рис. 92. Площадь въ Гаагѣ въ 1650 году.

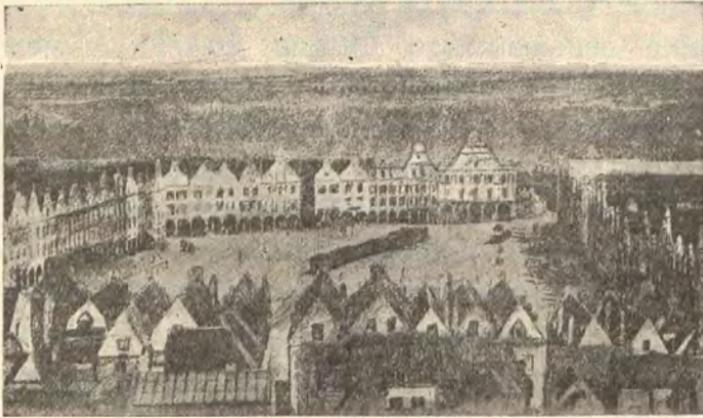


Рис. 93. Площадь въ Аррасѣ. Основаніе города относится еще ко временамъ Цезаря.

можетъ и долженъ имѣть свою эстетическую индивидуальность.

Одинокіе въ началѣ инициаторы этого обновленія ¹⁾ въ настоящее время уже образовали свою школу, поставившую своей задачей выяснить отношеніе искусства къ жизни и возродить интересъ къ художественному градостроенію. Это, такъ сказать, синтетическое или коллективное искусство стремится установить связь между красотой архитектурныхъ формъ и той ролью, которую играетъ городъ въ культурной жизни народа. Художественный обликъ города, такимъ образомъ, приобретаетъ научный и общественный интересъ. Эту мысль интересно выразилъ одинъ изъ Парижскихъ депутатовъ при обсужденіи въ парламентѣ вопроса о городской эстетикѣ:

¹⁾ Требованія архитектурной эстетики какъ основного принципа въ дѣлѣ градостроенія было впервые провозглашено Штюббеномъ въ 1875 г. на одномъ изъ германскихъ гигиеническихъ съѣздовъ. Позднѣе, въ 90-хъ годахъ, на съѣздѣ инженеровъ въ Чикаго, а также и въ своей классической работѣ „Der Städtebau“ Штюббенъ еще болѣе опредѣленно заявилъ, что искусство градостроенія должно ставить себѣ не только утилитарныя, но и эстетическія цѣли, такъ какъ красота города есть существенное условіе его существованія. Эти положенія были приблизительно одновременно ярко сформулированы извѣстнымъ вѣнскимъ архитекторомъ Зитте въ его интересной книгѣ, неоднократно нами упомянутой, составившей эпоху въ вопросѣ городской эстетики.



Рис. 94.

Ротенбургъ, Schmiedgasse. Типичная улица
средневѣковаго города, искривленная и
зигзагообразная. Характерны ограничен-
ная, короткія перспективы.

„Не только мраморъ или картина могутъ служить объектомъ для произведенія искусства; съ не меньшимъ правомъ можетъ имъ быть и большой городъ. Пусть это искусство сложное и коллективное, но оно вмѣстѣ съ тѣмъ и высшее искусство. Красота города представляетъ собой не только наиболѣе обширную и высокую форму искусства, но одновременно и истинно народную, національную. Обширную, потому что она сосредоточиваетъ въ себѣ бытовую и умственную культуру, народную, потому что весь народъ подчиняется ея влиянію“¹⁾.

Въ чемъ же заключается красота города какъ единого цѣлаго, красота городского пейзажа? Приступая къ отвѣту на этотъ вопросъ, надо замѣтить, что въ нашу задачу не входитъ архитектурная оцѣнка отдѣльныхъ зданій,—мы разсматриваемъ вопросъ лишь съ точки зрѣнія взаимоотношенія всей массы городскихъ зданій различнаго характера и оцѣнки всей ихъ совокупности, поскольку таковая создаетъ общую, цѣльную картину города.

Восхищаясь древними и средневѣковыми городами, ихъ красотой и чудесами ихъ архитектуры, и сравнивая ихъ съ современными безформенными городами, мы должны прийти къ заключенію, что главнѣйшая причина привлекательности городской

¹⁾ Lortsch. La beauté de Paris et la loi. Paris. 1913.



Рис. 95.

Площадь въ Мюнхенѣ—
Marienplatz—въ 1644 году.

архитектуры старины—это, прежде всего, цѣльное органическое развитіе старыхъ городовъ; это ярко выраженный ихъ мѣстный отпечатокъ, своеобразная манера, которая является лучшимъ выраженіемъ вкуса, чувства и всей жизни страны.

Въ этихъ городахъ все имѣетъ свою индивидуальность: улицы, площади, дома съ башнями, точно также, какъ люди съ ихъ костюмами, манерами и вообще всей ихъ жизнью. На этихъ городахъ видна печать эпохи и народа. И что характерно для этой архитектуры древней и средневѣковой,—здѣсь даже чужіе, заимствованные стили претворялись въ народномъ сознаніи, сливаясь съ мѣстнымъ стилемъ въ одно гармоническое цѣлое.

Старое искусство градостроенія никогда не оперировало отвлеченными понятіями, оно всегда считалось съ существующими зданіями, съ ландшафтомъ, съ мѣстнымъ колоритомъ—оно творило органически. Это даетъ каждому строенію прошлаго особую прелесть и интимную красоту, такъ какъ оно есть часть единаго цѣлаго, членъ живого организма. Подобно тому, какъ—по мѣткому выраженію проф. Генцмера—отдѣльный кирпичъ составляетъ элементъ дома, такъ каждый домъ, въ свою очередь, составляетъ элементъ того обширнаго зданія, которое мы называемъ городомъ. Эти элементы города—дома—названный авторъ дѣлитъ на двѣ группы:

1, рядовыя частныя постройки для жилыхъ и торговыхъ цѣлей, которыя являются массой и фономъ и

2, отдѣльныя крупныя зданія, какъ храмы, памятники, общественныя или большіе частныя дома, которые можно разсматривать какъ выдающіяся детали города.

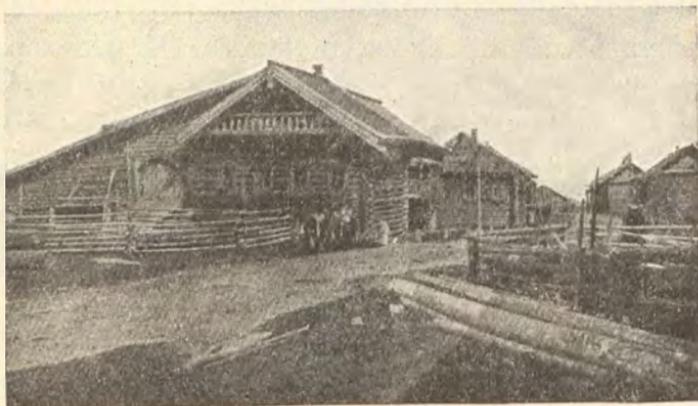


Рис. 96. Улица въ Олонцѣ. (Изъ „Peasant art in Russia“. London. 1912).

Первой и главной группѣ—массѣ частныхъ домовъ свойственно извѣстное единство, подчиненіе одной общей основной идеѣ. Въ особенности это важно для сомкнутыхъ рядовъ зданій. Въ старыхъ сохранившихся городахъ мы и видимъ эту равномерность въ широкомъ смыслѣ этого слова, при чемъ отдѣльные дома получали, конечно, и уклоняющуюся отъ общаго типа обработку, со-

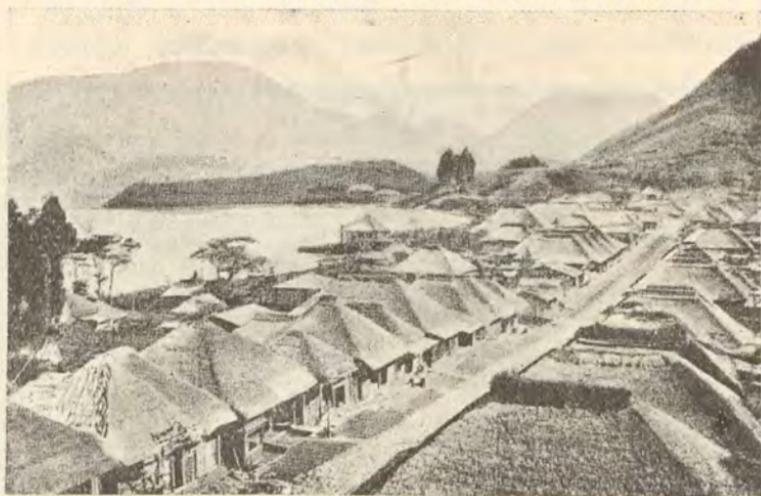


Рис. 97.

Деревня въ Японіи. Дома большей частью деревянные или глинобитные, крыши тростниковыя или соломенные. Участки, какъ и дома, микроскопическаго размѣра,—скорѣе это домики-коробочки легкой постройки. Однако, несмотря на свою незначительность, домики имѣютъ красивый и пріятный видъ; при каждомъ имѣется огородикъ съ грядками овощей и цвѣтовъ. Домики чистенькіе, свѣтлые, легко просушиваемые, прекрасно приспособленные къ влажному, жаркому климату страны.



Рис. 98.

Улица въ Лондонѣ— Strand street.
Интересную перспективу даетъ
остроугольный кварталъ съ вы-
сокой башней, разбивающій улицу
на двѣ части.

образно вкусу строителя. Равномѣрность и единство шло такъ далеко, что дома извѣстнаго характера сдѣлались типичными для нѣкоторыхъ городовъ. Достаточно вспомнить своеобразный стиль старыхъ голландскихъ и германскихъ городовъ и даже болѣе позднюю застройку Парижа. Эта однотипность способствовала въ старину выработкѣ стилей и созданію высокихъ образцовъ искусства, которые восхищаютъ насъ и по сію пору ¹⁾.

Эта ровная, болѣе или менѣе согласованная масса частныхъ домовъ составляла спокойную раму и выгодный фонъ для зданій второй категоріи— для храмовъ, памятниковъ, общественныхъ и крупныхъ частныхъ зданій. На долю этой группы монументальныхъ зданій выпадала иная роль въ городскомъ организмѣ: имъ давалась свободная, импозантная, индивидуальная архитектурная обработка. Они должны превосходить размѣрами прочія зданія и выдѣляться изъ окружающей ихъ массы, господствовать и составлять конечную цѣль всей картины той или иной части города; они должны составлять то, что французы называютъ—*point de vue*.

Такое отношеніе отдѣльныхъ элементовъ другъ къ другу и къ цѣлому составляло въ прежнія эпохи основное и главное правило художественно-

¹⁾ Однотипность пріобрѣтаетъ художественную цѣнность даже въ мѣстностяхъ съ примитивной архитектурой, какъ напримѣръ, въ деревняхъ Японіи или нашихъ сѣверо-восточныхъ губерній (рис. 96 и 97).



Рис. 99.

Улица въ Брюсселѣ.
Примѣръ перспективы,
замыкающей инте-
реснымъ зданіемъ.

эстетической группировки городскихъ зданій. Фасады, фонтаны, памятники не появлялись ради самихъ себя, но прежде всего какъ части улицъ и площадей. Форма фасада каждаго дома представляла собой часть той стѣны, которая образовала улицу. Изъ пространственныхъ массъ улицы или площади вытекала необходимость возникновенія свободно обработаннаго памятника или фонтана. Всѣ формы отвѣчали потребности зрительнаго воспріятія.

Въ прежнія времена необходимымъ условіемъ отчетливости и рельефности всѣхъ соотношеній была также еще законченность, замкнутость, такъ сказать, стѣнъ улицъ и площадей—о чемъ мы говорили уже выше, при планировкѣ города. Отсюда отсутствіе чрезмѣрно длинныхъ, прямыхъ улицъ, обязательное со всѣхъ сторонъ ограниченіе пространства и отсутствіе перспективъ, теряющихся въ безконечности.

Пользуясь этими основными мотивами компоновки, умѣли усиливать впечатлѣніе въ тѣхъ случаяхъ, гдѣ это позволяли особенности ландшафта, какъ на примѣръ, разница въ высотахъ мѣстности. Башня, колоннада и т. д. всегда ставились на горѣ, и это соотвѣтствуетъ эстетическому правилу, по которому вообще болѣе высокія части зданій должны стоять на болѣе высокомъ мѣстѣ—это даетъ живописную группировку и живой силуэтъ.



Рис. 100.

La Rue Sufflot въ Парижѣ. Дома одинаковой величины по обѣ стороны улицы образуютъ цѣльную, спокойную раму для основного мотива— Пантеона, красиво заканчивающаго перспективу улицы.

Но тамъ, гдѣ мѣстность ровна, высокія зданія съ башнями, куполами и т. д. не помѣщались совершенно изолированно, а почти всегда ставились рядомъ или даже пристраивались къ окружающимъ нормальной величины домамъ для получения масштаба и перспективы. Правильное и удачное распредѣленіе по всей городской площади высокыхъ зданій, какъ ратушъ, замковъ, храмовъ и т. п., вносило оживленіе



Рис. 101. Видъ Калуги.

(„Зодчій“ 1912).

въ общій городской пейзажъ (рис. 101—103). Оно представляло собой средство, при помощи котораго всему городскому организму присваивался своеобразный характеръ, и городъ получалъ свой особый колоритъ и свою особую физиономію.

Кореннымъ образомъ творчество нашего времени отличается отъ этого далекаго прошлаго. Девятнадцатый вѣкъ создалъ многія тысячи отдѣльныхъ разрозненныхъ архитектурныхъ единицъ,

каждая изъ которыхъ имѣетъ притязанія на художественно-эстетическое значеніе. Но этотъ вѣкъ не сумѣлъ достигнуть важнаго и главнаго: создать взаимоотношеніе между всѣми этими претенціозными образами. Наоборотъ, существовало заблужденіе, что должно стремиться выдѣлить и подчеркнуть отдѣльные индивидуумы изъ общей окружающей ихъ массы путемъ совершенно свободной компановки.



Рис. 102. Видъ Ротенбурга.

Этому полному хаосу и смѣшенію стилей способствовало еще близкое культурное общеніе народовъ, при чемъ лихорадочная быстрота городского строительства не позволяла окрасить заимствованные мотивы въ одинъ общій мѣстный колоритъ. Многіе средневѣковые города даютъ цѣльные художественные образы не только потому,

что у строителей и архитекторовъ была извѣстная художественная традиція, но еще и потому, что города застраивались крайне медленно, дома выростали одинъ за другимъ на протяжении большого времени, и вслѣдствіе этого была возможность приспособить строящееся зданіе къ извѣстному пейзажу или антуражу улицы и города. Въ настоящее же время, при интенсивныхъ застрой-



Рис. 103. Силуэтъ Кельна.

кахъ, когда одновременно закладывается цѣлый рядъ домовъ подчасъ на одной и той же улицѣ, совершенно невозможно предугадать ту перспективу, которая будетъ создана случайнымъ сопоставленіемъ разнохарактерныхъ построекъ. Отсюда происходитъ, что нерѣдко рядъ домовъ, каждый изъ которыхъ въ отдѣльности не лишень архитектурныхъ достоинствъ, при общемъ сопоставле-

ніи даютъ отрицательный эффектъ ¹⁾). Нужно ли приводить этому примѣры?

Эта разнохарактерность и несогласованность отдѣльныхъ зданій съ общей фізіономіей улицы и мѣстности составляетъ величайшее зло современнаго города. „Цѣльная, ярко выраженная стильность города,—говоритъ Г. К. Лукомскій—зависитъ не только отъ архитектуры самихъ его зданій; вопросъ объ украшеніи городовъ можетъ быть разрѣшенъ самыми простыми средствами: связнымъ выполненіемъ, вносящимъ гармонію между общей идеей и отдѣльными деталями. Определенная фізіономія, ансамбль, общая картинность—уже красота“.

Конечно, и независимо отъ архитектуроники зданій, яркій стиль и ансамбль создается въ тѣхъ случаяхъ, когда сама мѣстность представляетъ особенно благопріятныя условія. Такіе города, какъ Стокгольмъ, Бергенъ, Генуя, Константинополь, города Ривьеры и Швейцаріи, русскіе города Черноморскаго побережья, расположенные по склону горы

¹⁾ Этимъ объясняется, что конкурсы, путемъ которыхъ нерѣдко создаются архитектурныя цѣнности, далеко не всегда достигаютъ своей цѣли, такъ какъ при оцѣнкѣ принимаются во вниманіе отдѣльные проекты и вполне игнорируется то значеніе, которое имѣетъ то или иное творчество въ общей картинѣ города. Достаточно сказать что при заданіяхъ не указываются даже сосѣднія примыкающія зданія и, кромѣ даннаго земельного участка, не дается профиль мѣстности.



Рис. 104.

Верона съ Castello di San Pietro.
Здания расположены террасами.
Мостъ, примыкающий къ высокому берегу, даетъ общій живописный ансамбль.



Рис. 105.

Видъ въ Ментонѣ. Дома взяты съ задней, надворной стороны, безъ фасадовъ. Несмотря на это, общая ихъ группировка не лишена художественности благодаря подвижному ландшафту.
(По снимку А. М. Диканскаго).

или надъ моремъ, даютъ художественные эффекты, независимо отъ своихъ архитектурныхъ деталей. „Городъ на возвышеніи,—говоритъ Гоголь,—менѣе требуетъ искусства, потому что тамъ природа работаетъ уже сама: то подымаетъ дома на величественныхъ холмахъ своихъ и кажется ихъ великанами изъ-за другихъ домовъ, то опускаетъ ихъ внизъ, чтобы дать видъ другимъ. Въ такомъ городѣ можно менѣе употреблять разнообразія. Въ немъ можно употреблять больше гладкихъ и одинаковыхъ домовъ, потому что неровное положеніе земли уже даетъ имъ нѣкоторымъ образомъ разнообразіе, помѣщая ихъ въ разныхъ мѣстоположеніяхъ. Нужно наблюдать только, чтобы дома показывали свою высоту одинъ изъ-за другого, такъ, чтобы стоящему у подошвы казалось, что на него глядитъ двадцатипятиэтажная масса. Такъ мало нужно искусства, гдѣ природа одолеваетъ искусство; тамъ искусство только для того, чтобы украсить ее. Но гдѣ положеніе земли гладко совершенно, гдѣ природа спитъ, тамъ должно работать искусство во всей силѣ. Оно должно простереть, если можно сказать, изрыть равнину, оживить мертвенность гладкой пустыни“.

Въ современныхъ большихъ городахъ съ огромнымъ разнообразіемъ и множествомъ архитектурныхъ формъ извѣстный ансамбль и архитектурная связность достигается, прежде всего, правильной планировкой всего города. Индивидуализируя от-

дѣльныя части города,—создавая цѣлые районы одинаковой высоты домовъ съ одинаковымъ характеромъ застройки, открытой или закрытой, сообщаютъ извѣстную связность и особую архитектурную фізіономію отдѣльнымъ частямъ города, какъ промышленной части съ ея фабриками и заводами, торговой—съ густо заселенными крупными домами, магазинными витринами и оживленнымъ движеніемъ и, наконецъ, жилой части, болѣе спокойной, покрытой зеленью, съ невысокой застройкой. Распредѣляя на такія категоріи всю городскую площадь, тѣмъ самымъ распредѣляютъ по ней и всѣ строящіяся каменные массы,—и, такимъ образомъ, осуществляется основное эстетическое правило: каждая улица и часть города получаютъ свои пропорціи, масштабность и перспективу.

Группировка домовъ по ихъ размѣрамъ удовлетворяетъ также и тому взгляду, по которому смѣшеніе стилей, даже внѣшняя, такъ сказать, архитектурная хаотичность даетъ въ совокупности извѣстный характеръ современному городу съ его разнообразной и крайне индивидуальной жизнью. Группировка каменныхъ массъ, пользуясь специальнымъ выраженіемъ, по ихъ пятнамъ,—и въ этомъ смыслѣ является желательной.

Эстетическое значеніе строительныхъ регулятивовъ можно прослѣдить въ дѣйствительности на примѣрѣ многихъ западно-европейскихъ городовъ. При этомъ мы не говоримъ уже о тѣхъ не-

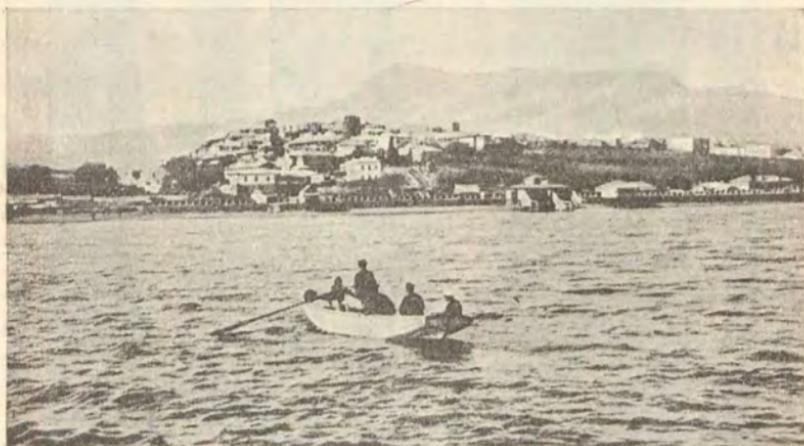


Рис. 106.

Алушта.
Видъ съ моря.

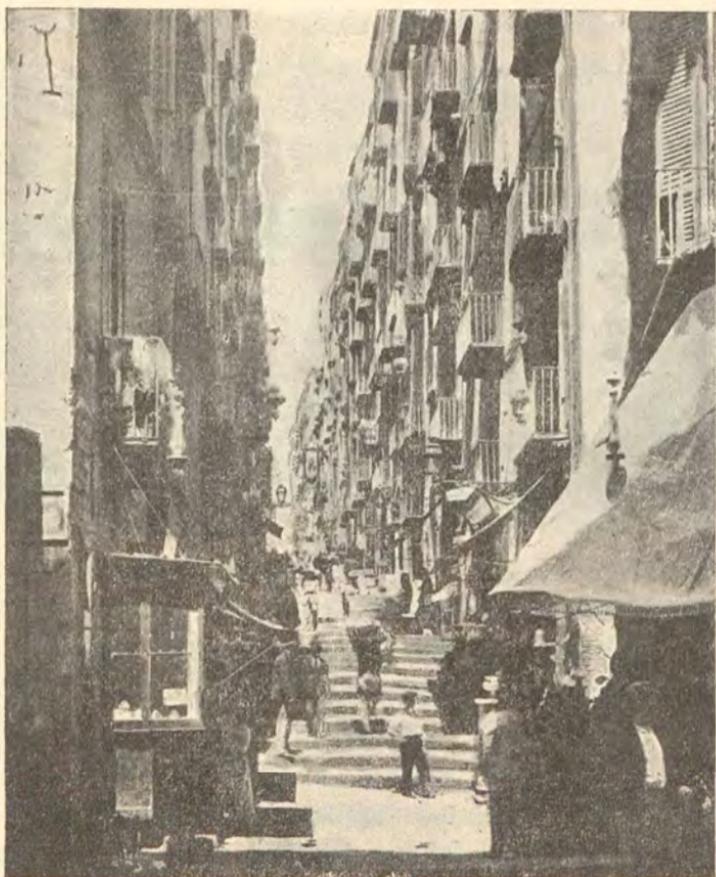


Рис. 107.

Улица въ Неаполѣ. Впечатлѣніе усиливается, благодаря подъему лѣстницы.

многихъ городахъ, какъ Парижъ, Мюнхенъ, Нюрнбергъ, гдѣ на нѣкоторыхъ улицахъ преуказывается не только величина домовъ, но и сохраненіе опредѣленнаго стиля, какъ на примѣръ Rue Royale или Rue de Rivoli въ Парижѣ (рис. 109).

Кромѣ характера застройки и стиля домовъ, красоту города создаетъ также структура и расположеніе улицъ и площадей. Въ этомъ случаѣ трудно сказать какія фигуры и очертанія даютъ наилучшій художественный эффектъ,—предпочтительнѣ ли прямыя или разнообразныя кривыя линіи. Старый споръ о красотѣ правильныхъ или неправильныхъ линій признается теперь бесплоднымъ. „Мы всѣ чувствуемъ,—говоритъ Унвинъ,—красоту такихъ городовъ, какъ Оксфордъ или Ротенбургъ, гдѣ нѣтъ прямыхъ линій, прямыхъ угловъ, гдѣ нѣтъ никакой симметріи; но не въ меньшей степени производятъ на насъ впечатлѣніе правильныя части Парижа, Нанси или Копенгагена съ ихъ прямыми линіями, четырехугольными площадями и правильными формами“. Прекрасна Place de la Carrière въ Нанси (рис. 110) съ ея строгими прямыми углами, но не менѣ импонируетъ и величественная Place de l'Etoile въ Парижѣ съ ея лучеобразными улицами (рис. 111 и 112) или круглыя улицы Оксфорда и Карлсруэ (рис. 113—114).

Однако планировка, которая составлена изъ однихъ правильныхъ прямыхъ линій—параллельныхъ и перпендикулярныхъ—во всякомъ случаѣ,

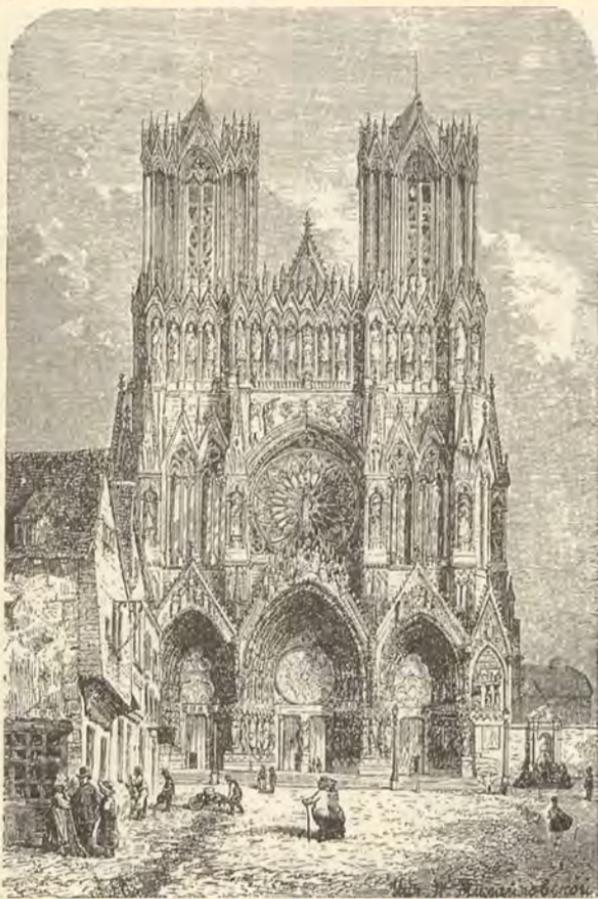


Рис. 108.

Площадь въ Реймсѣ съ извѣстнымъ соборомъ, разрушеннымъ нѣмцами въ войнѣ 1914 года. Характерно, что, подобно большинству средне-вѣковыхъ монументальныхъ зданій, соборъ не стоитъ изолированно—рядомъ имѣется домъ обыкновенной величины для перспективы.

представляет собой унылый примитивъ, достигаемый помощью линейки и треугольника ¹⁾). Какъ человѣческая рѣчь на болѣе культурной высотѣ приобретаетъ большее богатство и разнообразіе звуковъ, такъ и планировка городовъ, поскольку она становится работой творческой, неизбежно на своемъ языкѣ линій исчерпываетъ всю, такъ сказать, гамму доступныхъ намъ линій—правильныхъ и неправильныхъ, прямыхъ и кривыхъ.

Чрезмѣрное пристрастіе къ прямолинейнымъ планировкамъ зло осмѣяно еще гр. А. К. Толстымъ:

Ревенный цвѣтъ и линія прямая—
Вотъ идеаль изящества для насъ.
Наслѣдники Батыя и Мамаю
Командовать мы пріучили глазъ.
И площади за степи принимая,
Хотимъ глядѣть изъ Тулы въ Арзамасъ.
Прекрасное искать мы любимъ въ пошломъ—
Не такъ о томъ судили въ вѣкъ прошломъ.

¹⁾ О „геометрическихъ“ фигурахъ планировки Берлина ядовито замѣчаетъ проф. Циммерманъ: „Когда формировался нынѣшній Берлинъ, король Фридрихъ Вильгельмъ I пожелалъ дать ему «художественное» разнообразіе и создалъ «карре» на Pariserplatz, «восьмигранникъ» на Leipzigerplatz и «кругъ» на Belleallianceplatz. Однако, проблема художественнаго градостроенія оказалась далеко не столь простой, какъ это себѣ представлялъ этотъ солдатскій король“. (Künstlerische Lehren etc. Berlin, 1909, стр. 6).

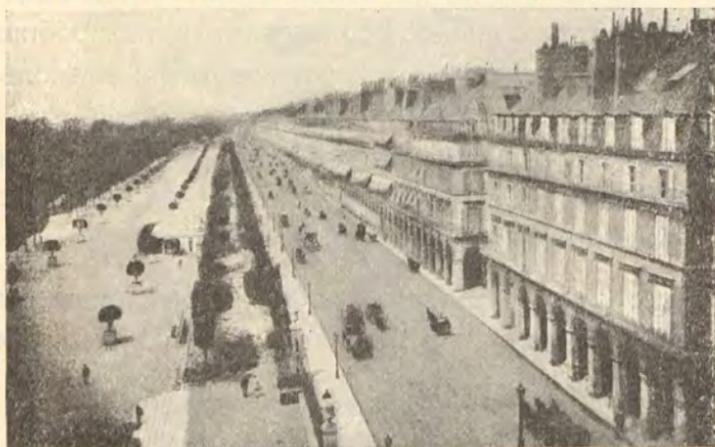


Рис. 109.

Улица въ Парижѣ—Rue de Rivoli.
Благодаря архитектурному серви-
туту, всѣ зданія на этой улицѣ
выдержаны въ одномъ характерѣ
и стилѣ.

И далѣе поэтъ указываетъ на то, что въ его время хорошимъ тономъ считалось

Казарменному вкусу подражать,

.....

Во Франціи такую благодать

Завель, въ свой вѣкъ воинственныхъ плебеевъ,

Наполеонъ, въ Россіи жъ—Аракчеевъ ¹⁾).

Нѣтъ надобности останавливаться далѣе на характеристикѣ геометрическихъ разбивокъ,—этого вопроса мы уже коснулись выше, при планировкѣ города. Замѣтимъ только, что новѣйшія задачи планировки заключаются въ томъ, чтобы совмѣстить

¹⁾ Въ западно-европейской литературѣ существуютъ и другія указанія на милитаристскій характеръ прямолинейности въ позднѣйшую эпоху. Такъ, извѣстный стратегъ Мольтке писалъ въ 1835 году изъ Вѣны: „Вѣна прелестный городъ уже потому, что онъ имѣетъ кривыя улицы,—ничего нѣтъ скучнѣе прямыхъ длинныхъ улицъ. Кривыя вызваны потребностью; онѣ имѣютъ историческое прошлое и говорятъ душѣ; вытянутыя по линейкѣ улицы вызваны къ жизни по волѣ одного человѣка и точно обмундированы“. И далѣе о Мюнхенской прямой Ludwigstrasse цитируемый авторъ продолжаетъ: „она символизируетъ время ея возникновенія. Въ ней выражена не индивидуальная жизнь, а нивелирующая черта современнаго образованія и денежнаго хозяйства. Она напоминаетъ скучныя военныя колонны на парадѣ“.

Оберлендеръ говоритъ: „Прямая линія, это—линія смерти—она обнаруживаетъ убогость души. Кривая линія, это—линія жизни—она будитъ фантазію“. (Цитир. по проф. Henrici „Wie Sollen unsere Städte etc.“).



Рис. 110.

Прямоугольная площадь въ
Нанси — Place de la Carrière.
Общій видъ представляетъ
художественный ансамбль.



Рис. 111.

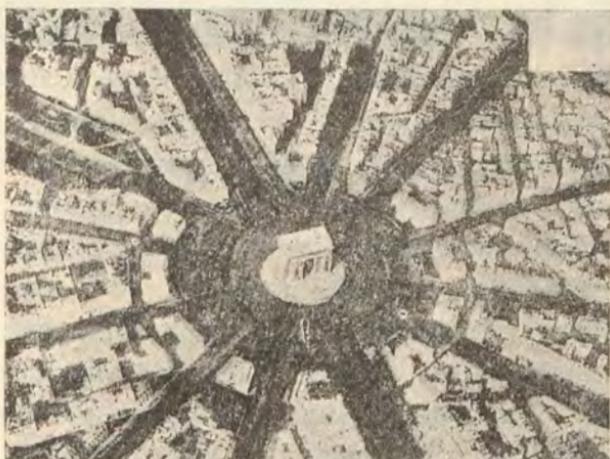


Рис. 112.

Круглая „Площадь звѣзды“—Place de l'Etoile—въ Парижѣ. Видъ перспективный и съ птичьяго полета.

извѣстный просторъ, который требуется условіями движенія въ современномъ большомъ городѣ съ тѣмъ богатствомъ и разнообразіемъ перспективъ, которое даетъ линія кривая. Парижскій архитекторъ Боннье на конкретныхъ примѣрахъ выясняетъ эстетическія преимущества кривой линіи.

„Вѣдь, благодаря излому улицы Риволи, близъ зданія Парижской городской думы, вырисовываются силуэты этого зданія.... Кривой поворотъ Сены выдѣляетъ мощныя башни Трокадеро.... Развѣ измѣненія въ направленіи „большихъ бульваровъ“ и въ уровнѣ ихъ мостовой не дѣлаютъ ихъ болѣе интересными, чѣмъ другіе бульвары? И можно ли представить себѣ планъ Парижа выпрямленнымъ, Сену, текущую по прямой линіи?... Это все равно, что уничтожить кривизну большого канала въ Венеціи“ ¹⁾).

Тѣ элементы, изъ которыхъ составляется красота архитектурнаго пейзажа чрезвычайно разнообразны и зависятъ отъ сложнаго комплекса причинъ. Они зависятъ не только отъ степени культуры, нравовъ, религіи, климата той или иной страны, но прежде всего отъ характера строительныхъ матеріаловъ. Извѣстный Виоле-ле-Дюкъ говоритъ: „Было бы смѣшно осуждать китайца, зодчество котораго основано на употребленіи битой глины и бамбума, за то, что онъ не выстроилъ

¹⁾ L. Bonnier: Rapport complementaire etc. Paris, 1909. Цитирую по ст. Г. Григорьева въ И. М. Г. Д. 1913. № 10.



Рис. 113.

Круглая улица въ Оксфордъ—
High street.



Рис. 114.

Круглая площадь въ Карлсруэ.
(Schlossplatz).

Пантеона, равно какъ было бы безумно упрекать эллина, строившаго изъ камня и мрамора, за то, что онъ не выстроилъ буддѣйской пагоды. Природа—великая наставница—учить насъ, что красота не исключаетъ разнообразія. Красота въ искусствѣ не заключается въ одной опредѣленной формѣ“.

Наряду со свойствами строительныхъ матеріаловъ климатъ страны также создаетъ особую физиономію города. Въ теплыхъ странахъ, гдѣ жизнь протекаетъ большей частью на открытомъ воздухѣ, красоту создаютъ открытыя галереи, балконы, террасы, фонтаны, просторные дворы, окруженные садами, портиками и т. д. Сухой климатъ позволяетъ употреблять плоскія крыши, открытыя лѣстницы и допускаетъ просторное расположеніе строений. Напротивъ, въ холодныхъ странахъ, гдѣ меньше возможна жизнь на воздухѣ и меньше развита уличная жизнь, архитектура развивается главнымъ образомъ внутри. Внѣшняя сторона представляетъ собою большей частью сплошныя каменные массы. Въ мѣстностяхъ съ обиліемъ лѣсовъ развилась деревянная архитектура съ ея легкостью и подвижностью формъ и небольшими размѣрами высоты. Гдѣ камень является основнымъ строительнымъ матеріаломъ, тамъ зданія получаютъ массивность, высоту съ богатымъ разнообразіемъ архитектурныхъ формъ.

Въ послѣднее время техника обогатилась новыми конструктивными орудіями—желѣзомъ, стек-



Рис. 115.

Monument des Eisens — Монументъ
жельза на Лейпцигской выставкѣ
1913 года. Архитекторы Таутъ и
Гофманъ.

ломъ и желѣзо-бетономъ, которые при своемъ развитіи сразу получили выдающееся значеніе вслѣдствіе тѣхъ почти безграничныхъ возможностей въ архитектурникѣ зданій, которыми отличаются эти конструкции. Но этотъ новый матеріаль еще не успѣлъ оказать вліянія на формы зданія и выработать свой собственный стиль. Онъ еще не нашель своего выраженія и еще не сказалъ своего слова.

Всѣ перечисленные способы построекъ въ зависимости отъ климата и строительныхъ матеріаловъ создаютъ совершенно различный, своеобразный характеръ города. Конечно, эти физическія данныя служатъ лишь матеріаломъ, изъ котораго народы и страны сообразно состоянію своей культуры и высотѣ художественно-эстетическаго развитія творять красоту своихъ городовъ. Красота стиля понятіе неуловимое; это свойство, разумѣется, не проникаетъ извнѣ,—оно рождается изъ того творческаго духа, который народы вкладываютъ въ свои произведенія.

Чтобы вдохнуть это драгоцѣнное свойство въ наши города и вернуть имъ утраченную красоту, современное творчество въ области градостроенія ставить себѣ задачей изыскать новыя формы красоты, болѣе свойственныя современнымъ условіямъ жизни; отрѣшиться отъ старыхъ приемовъ и найти новые пути, чтобы многообразіе и безформенность нынѣшняго города было объединено господствомъ общей идеи и гармоніи.

Эти основные принципы современного архитектурного творчества станут намъ яснѣе, если мы бросимъ хотя бы очень бѣглый взглядъ на судьбу современного стиля въ ея послѣднемъ періодѣ.

Вся предшествовавшая намъ эпоха—девятнадцатый вѣкъ характеризуется отсутствіемъ стиля. Онъ воспроизвелъ множество стилей, но не имѣлъ ни одного своего. Въ концѣ XVIII и въ началѣ XIX вѣка господствовалъ подражательный классическій стиль, стремившійся возродить греческую или римскую античность. Результатомъ этого движенія былъ ампиръ съ его массивными и уже менѣе украшенными формами, знаменующій собой возвращеніе къ болѣе строгой, благородной красотѣ современности. Онъ смѣняется романтическимъ направленіемъ, занятымъ художественнымъ возрожденіемъ средневѣковья, а затѣмъ переходитъ къ обновленному ренессансу, барокко и даже къ рококо.

Этотъ эклектизмъ, который наблюдается въ теченіе всего прошлаго вѣка, сопутствовалъ упадку архитектурного творчества. Это не значитъ, что въ это время не было высокоталантливыхъ зодчихъ и великолѣпныхъ построекъ, но—что достойно быть отмѣченнымъ—въ нихъ не было преобладающаго самостоятельнаго архитектурнаго стиля, не было художественной силы для выраженія духа современности, столь отличной отъ временъ прошлыхъ, имѣвшихъ всегда свои типичные стили.

И эти историческіе стили, этотъ „каменный обликъ“,—какъ сказано въ эпиграфѣ этой главы,— всегда служили исторически вѣрнымъ и внутренне интимнымъ выраженіемъ народной жизни той или иной эпохи. Приходитъ новая жизнь, новыя условія, новая эпоха, когда забытый и въ послѣдствіи возрожденный стиль неизбежно теряетъ свое прежнее обаяніе, уже не можетъ быть предметомъ восхищенія и вообще теряетъ свое творческое вліяніе на зрителей. Каждое новое зданіе въ старыхъ стиляхъ не возбуждаетъ, такъ какъ между историческимъ творцомъ этого стиля и современнымъ зрителемъ нѣтъ возможности духовнаго контакта. Въ послѣдствіи,—если мы имѣемъ дѣло съ подлиннымъ, вѣчнымъ произведеніемъ искусства, эта возможность контакта возрождается, но возрожденное впечатлѣніе совершенно не тождественно съ первичнымъ, какъ и вообще воспроизведеніе стиля уже не есть творчество въ этомъ стилѣ. И ренессансъ и ампиръ пытались возродить античность, но возрождали ее по своему, и потому, ни ренессансъ не есть античность ни ампиръ. Периодъ забвенія есть неизбежность, которая однако никогда не проходитъ въ душевной исторической жизни безслѣдно. Изящно выразилъ это извѣстный критикъ А. Г. Горнфельдъ¹⁾: „Тотъ разрывъ въ

¹⁾ „О толкованіи художественнаго произведенія“. Русск. Бог. 1911, № 2.

культурной жизни средневѣковой Европы, послѣ котораго понадобилось возрожденіе духовныхъ богатствъ классическаго міра, отразился кореннымъ образомъ и навѣки на пониманіи этихъ богатствъ. Одна была бы Венера Милосская, если бы восторженное преклоненіе передъ ней имѣло за собой непрерывную традицію, и другая она теперь— послѣ многовѣкового погребенія. Не только руки потеряла богиня. Это погребеніе изуродовало ея священный образъ не только физически, но и морально“.

Такъ оторванный отъ художественной традиціи въ зодчествѣ метался XIX вѣкъ между безсильными попытками найти свой стиль и бездарнымъ превращеніемъ старыхъ стилей въ свой шаблонъ пока, наконецъ, безконечное повтореніе и беспомощное исканіе не привело къ началу новаго вѣка къ полному отрицанію традиціонныхъ формъ и къ переоцѣнкѣ всѣхъ старыхъ цѣнностей. Явились новыя стремленія, отвѣчающія общественной и духовной жизни новаго времени и изъ него вытекающія. Результатомъ этихъ исканій былъ поворотъ въ сторону абсолютнаго архитектурнаго стиля, формы котораго, свободныя отъ художественно-историческихъ примѣсей, имѣютъ въ виду лишь цѣль зданія, потребности владѣльца и свойства матеріала согласно прекрасному правилу: *artis sola domina necessitas*, что можно перевести словами: „только одного господина

знаетъ искусство—необходимость ¹⁾). Орнамента должна играть при этомъ лишь подчиненную роль и состоять главнымъ образомъ изъ свободно найденной игры линій.

Основныя начала новой архитектуры,—по мнѣнію Вермана,—не обращаясь къ историческимъ художественнымъ формамъ, развились только въ формахъ, обусловливаемыхъ цѣлью и по законамъ распредѣленія массъ, симметрическаго и ритмическаго расчлененія, зависящихъ отъ матеріала.

Этотъ моментъ образованія пространственныхъ массъ (raumbildender Moment) при современныхъ условіяхъ жизни и современныхъ матеріалахъ приобрѣтаетъ доминирующее значеніе, какъ въ компановкѣ отдѣльныхъ домовъ, такъ и всего города, его улицъ и площадей. Въ существенномъ эта проблема пространства заключается въ томъ, что отдѣльные предметы всегда находятся въ извѣстномъ соотношеніи другъ къ другу; ихъ характеръ опредѣляется какъ этимъ взаимоотношеніемъ, такъ и формой того пространства, въ которомъ эти предметы находятся ²⁾).

¹⁾ Столь же опредѣленно высказывается Баумейстеръ: Im Bauwesen beruht Schönheit stets auf Zweckmässigkeit—въ строительствѣ красота покоится всегда на цѣлесообразности. (Bauordnung etc. 1911, стр. 37).

²⁾ На послѣднихъ выставкахъ художественной промышленности мы почти не находимъ отдѣльныхъ разрознен-

Больше того: въ этомъ комплексѣ отдѣльныхъ элементовъ, въ ихъ взаимодействіи и заключается тайна извѣстнаго художественнаго впечатлѣнія, воспринимаемаго зрителемъ ¹⁾. „Художественное

ныхъ экспонатовъ. Не только картина даетъ впечатлѣніе въ рамѣ и на стѣнѣ, но и отдѣльные предметы мебели даютъ желаемый эффектъ при сопоставленіи группой, въ извѣстномъ сочетаніи. Даже туалеты экспонируются въ большихъ магазинахъ на живыхъ или искусственныхъ манекенахъ и въ соответствующихъ помѣщеніяхъ. Причина этого заключается въ томъ, что всякое прикладное искусство, равно какъ и предметы художественной промышленности не являются сами въ себѣ законченными и готовыми, а получаютъ свое эстетическое завершеніе только тогда, когда они находятся въ ансамблѣ, соответствующемъ ихъ назначенію.

¹⁾ Гармоническое сочетаніе высшаго порядка всѣхъ частей произведенія искусства превалируетъ надъ всѣми другими критеріями. Стиль въ этомъ смыслѣ играетъ лишь подчиненную роль. Христіансенъ въ своей „Философіи искусства“ отрицаетъ вообще абсолютное, такъ сказать, самодовлѣющее значеніе стили. Указаніе на то, что произведеніе принадлежитъ тому или иному стилю, является, по мнѣнію этого автора, часто простой классификаціей, а вовсе не обязательной оцѣнкой. Стиль въ этомъ смыслѣ есть условіе эстетической цѣнности,—недостаточное, конечно, и не затрагивающее послѣднихъ критеріевъ искусства. Стиль вообще означаетъ такое согласованіе различныхъ факторовъ произведенія, когда ни одинъ не мѣшаетъ другому, каждый помогаетъ другому въ осуществленіи его задачъ, и происходитъ кооперація всѣхъ элементовъ въ духѣ цѣлаго. Дѣйствіе стили, поэтому,—и въ тоже время его цѣль—двоякаго рода. Во-первыхъ, избѣгать дисгармоніи; если элементы не согласованы, то возникаетъ

произведеіе есть нѣкоторое органическое цѣлое, система, элементы которой находятся въ тѣснѣйшей зависимости другъ отъ друга. Въ этой системѣ нѣтъ ничего болѣе или менѣе важнаго, болѣе или менѣе выразительнаго; каждая—и самая ничтожная—ея часть говоритъ о цѣломъ, говоритъ за цѣлое“¹⁾).

Замѣтимъ кстати, что та же тенденція къ единству настроенія проникла въ послѣднее время и въ приемы внутренней отдѣлки и убранства жилищъ. Новаторы въ этой области требуютъ, чтобы, при полной уравниваемости частей, въ помещеніи не было предметовъ, рѣзко бросающихся въ глаза или даже вообще привлекающихъ вниманіе. „Когда вы входите въ комнату, вы въ ней вообще ничего не должны замѣчать, а когда вы уходите, вы не должны знать, какіе предметы тамъ находились“. Этотъ парадоксъ художника Мюнхгаузена, который надо понимать, конечно, *cum grano salis*, все же выражаетъ сущность новой художественной мысли. Какъ въ искусномъ туалетѣ ни одна деталь не должна лѣзть впередъ или кричать, такъ и въ умѣло устроенной обстановкѣ каждая отдѣльная вещь должна быть без-

безпорядочная пестрота, словно разные голоса говорятъ сразу, не слушая другъ друга: въ этомъ случаѣ стиль необходимъ. А во-вторыхъ, необходимъ онъ для того, чтобы усилить общее дѣйствіе, силу впечатлѣнія.

¹⁾ А. Г. Горнфельдъ, цит. соч.

различной, совокупность должна составлять все. Вся обстановка въ цѣломъ должна быть спокойной и дать лишь фонъ для главнѣйшей цѣли, для которой устраивается жилище—для человѣка. Человѣкъ въ своемъ жилищѣ долженъ быть предметомъ господствующимъ, а не постороннимъ и малозамѣтнымъ: *Das Ding darf den Menschen nicht verdrängen* ¹⁾—вещи не должны насъ давить. Для осуществленія этой цѣли надо изгнать изъ нашихъ домовъ тяжелую, пышную мебель съ ничего не говорящими рѣзными львинными головами, ничего не поддерживающими колонками, вѣнками и всякими другими ренессансовыми и ампирическими „нашлепками“, надо изгнать изъ нашего обихода эти пережитки и обрывки историческихъ стилей. Мы не подходимъ въ нашихъ современныхъ одеждахъ къ тяжелымъ романскимъ формамъ и наши серьезныя лица дурно сочетаются съ вольными и вычурными формами рококо; съ ренессансомъ не вяжутся стройные и реалистическіе туалеты нынѣшнихъ женщинъ. Наша эпоха должна имѣть свой собственный языкъ формъ и только въ немъ выявить свою сущность и свою правду.

„Мы—люди сегодняшняго дня, говоритъ Христіансенъ,—иные (и мы знаемъ это), чѣмъ люди древности и среднихъ вѣковъ,—иные, чѣмъ въ

¹⁾ Эту фразу авторъ услышалъ отъ приказчика одной мебельной фабрики въ Берлинѣ въ отвѣтъ на замѣчаніе, что обстановка нѣсколько примитивна и суха.

Веймарское время. Значить, должно измѣняться и наше практическое искусство. Домъ и утварь должны подвергнуться превращенію, потому что мы сами сдѣлались другими. Ихъ стиль—если они вообще должны имѣть стиль, будетъ опредѣляться вообще особенностями человѣка нашего времени. Вотъ смыслъ и основаніе нашего требованія современнаго стиля. Ктонибудь да долженъ приспособляться: человѣкъ или произведеніе; и если приспособляется человѣкъ, то это странный маскарадъ. Прикладное искусство, если оно не современно, лишено стиля". (Курсивъ нашъ) ¹⁾.

Проблема пространства не была чужда отдаленнымъ временамъ. Это одна изъ затерявшихся вѣчныхъ истинъ, которую долго не чувствовали. Эта истина теперь извлечена изъ забвенія, она проникаетъ современность, она выражаетъ психологию момента. Глубокое пониманіе ея мы находимъ въ свободныхъ, ясныхъ, монументальныхъ формахъ термъ Каракаллы, построенныхъ еще въ третьемъ вѣкѣ, не говоря уже о позднѣйшихъ готическихъ храмахъ. При нашихъ современныхъ матеріалахъ эта проблема еще значительнѣе: неизвѣстные раньше желѣзо и бетонъ, допускающіе необычайные пролеты и размѣры сооружений; грандіозные вокзалы и перроны для цѣлыхъ поѣздовъ,

¹⁾ „Философія искусства“, Спб. 1911, стр. 189.

небывалые донинѣ. И еще не въ столь отдаленномъ будущемъ и пристани для воздушныхъ кораблей,—либо широко распростертыя по землѣ либо смѣло выступающія въ воздухъ: этой ширью, воздухомъ, пространствомъ надо овладѣть, осмыслить, одухотворить. Вотъ гдѣ обширное поле для творчества, вотъ въ чемъ важнѣйшая задача современнаго зодчества!

Эти эстетико-теоретическія соображенія и легли въ основу уже широкаго на Западѣ общественнаго движенія, направленнаго къ утвержденію художественныхъ критеріевъ въ дѣлѣ постройки городовъ. И если до настоящаго времени еще нельзя указать на значительные практическіе результаты въ этой области, то уже одна постановка на очередь этихъ вопросовъ имѣетъ огромное значеніе.

Постепенно начинаетъ проявляться частная инициатива, прежде индифферентная къ вопросамъ, касающимся украшенія городовъ. Почти повсюду создавались общества, ставящія своей цѣлью охраненіе памятниковъ старины, конкурсы фасадовъ, сохраненіе и насажденіе всякой зелени и цвѣтовъ, которые могутъ играть крупную роль въ дѣлѣ украшенія городовъ, а также борьбу съ антиэстетическими афишами и плакатами, обезображивающими города. Особенно это движеніе вызвало большой подъемъ общественной энергіи и общихъ усилій, одушевленныхъ воплощеніемъ эстетическаго идеала, въ Соединенныхъ Штатахъ.

Честъ этого успѣха принадлежитъ американскимъ женщинамъ, которыя въ настоящее время уже насчитываютъ свыше 700 такихъ ассоціій, преслѣдующихъ цѣли украшенія ихъ городовъ. Кромѣ того, тамъ существуютъ еще около 2000 другихъ обществъ разнаго вида. Эти общества проявляютъ обширную дѣятельность съ большой и разнообразной программой, о которой даетъ представленіе хотя бы программа „Лиги гражданскихъ улучшеній“ города Санъ-Луи: Пути и средства. Пресса. Охраненіе пейзажей. Сады и парки. Антиэстетическія афиши и вывѣски. Санитарная инспекція. Общественная опрятность и проч.

Величайшая побѣда одержана федераціей женскихъ клубовъ Нью-Джерси. Благодаря агитаціи этого клуба, парламентъ вотировалъ учрежденіе комиссіи, которой удалось отстоять сохраненіе лѣсовъ, садовъ и парковъ, имѣющихъ историческое значеніе для Соединенныхъ Штатовъ. Собственностью націи остались грандіозныя природныя красоты, которымъ угрожало быть разбитыми на участки и уничтоженными.

Практичные американцы первые поняли, что красота города имѣетъ не только эстетическую цѣнность; они говорятъ: „красота платитъ“. Красивые города—это, вмѣстѣ съ тѣмъ, и богатые города. Инициатива улучшенія городовъ въ Америкѣ часто исходитъ отъ коммерческихъ учрежденій, отъ людей дѣловыхъ, хорошо понимающихъ,

что затраты на украшение города даромъ не пропадаютъ. Вотъ что говорятъ учредители Гражданской Лиги Санъ-Луи: „Коммерческая цѣнность красоты формально признана. Становится яснымъ, что красивый городъ, опрятный и хорошо содержимый—это чистое золото въ карманахъ его населенія. Купцы, промышленники и домовладѣльцы—теперь уже всѣ наши сотрудники“.

Достаточно указать на вѣчный потокъ путешественниковъ, наводняющихъ красивые города. Общее число иностранцевъ, ежегодно прїѣзжающихъ, на прим., въ Парижъ, превышаетъ полмилліона человекъ. Одни американцы оставляютъ тамъ ежегодно свыше миллиарда франковъ. Эти колоссальныя суммы, оставляемая въ Парижъ, находятся, конечно, въ прямой связи съ его красотой.

Въ такой же степени общественное движеніе, возникшее на континентѣ Европы, прежде всего начало агитацію за сохраненіе различныхъ архитектурныхъ реликвій и памятниковъ старины. И въ настоящее время почти во всѣхъ европейскихъ государствахъ, кромѣ Россіи, охрана памятниковъ регламентирована законодательнымъ путемъ.

Отъ охраны памятниковъ перешли къ охранѣ природныхъ ландшафтовъ, имѣющихъ художественное значеніе, а также и вообще къ борьбѣ со всякимъ обезображиваніемъ городовъ. Такъ,

въ нѣкоторыхъ нѣмецкихъ государствахъ, какъ Пруссія, Саксонія, Гессенъ, существуютъ спеціальныя законы, ограничивающіе въ эстетическихъ цѣляхъ право стройки. Они уполномачиваютъ городскія самоуправленія отказывать въ разрѣшеніи на стройку, если она угрожаетъ грубымъ обезображиваніемъ города. Въ виду условности понятія „грубое обезображиваніе“, въ нѣкоторыхъ городахъ, какъ напримѣръ, въ Берлинѣ, созданъ совѣтъ экспертовъ изъ представителей академіи художествъ, строительной академіи, представителей архитектурныхъ обществъ, членовъ управы и двухъ специалистовъ-гласныхъ, съ которымъ обязанъ совѣщаться магистратъ.

Въ голландскихъ городахъ въ настоящее время сдѣлалось правиломъ, что всѣ строенія, возводимыя въ предѣлахъ общины, подлежатъ предварительному одобренію муниципальнаго управленія, которое контролируетъ ихъ фасады также съ точки зрѣнія эстетической. Обыкновенно городское управленіе прибѣгаетъ для этой цѣли къ помощи спеціальной комиссіи—Schoonheidscommissie, видную роль въ которой играетъ большей частью общество архитекторовъ. Такая комиссія работаетъ уже давно въ Амстердамѣ, она была также введена въ Гаагѣ, Утрехтѣ и въ меньшихъ городахъ Арнгеймѣ и Схидамѣ.

Одно изъ средствъ поддержать естественную красоту даетъ голландскій законъ о жилищахъ,

уполномочивая коммуны запрещать застройку мѣстъ, предназначенныхъ для улицъ и площадей; такъ какъ, проектируя площади, рассчитывали, конечно, на извѣстную перспективу, на существованіе красивыхъ группъ деревьевъ и т. д. Различныя коммуны прибѣгали и къ другимъ средствамъ, чтобы охранить красоту города и способствовать художественному характеру строеній. Въ Утрехтѣ для такой цѣли въ бюджетъ вносится специальная сумма въ 1500 фл. Въ Маастрихтѣ городское управленіе выпустило воззваніе къ жителямъ, чтобы они избѣгали портить фасады и возстановили въ ихъ первоначальномъ видѣ тѣ строенія, которыя были обезображены позднѣйшими безвкусными передѣлками; иногда коммуны обѣщаютъ въ такихъ случаяхъ свою финансовую поддержку. Въ нѣкоторыхъ городахъ выдаютъ преміи за красивые дома. Коммуны и цѣлыя провинціи издають въ послѣднее время постановленія для борьбы съ рекламными плакатами, обезображивающими деревню и городъ. Хотя эти постановленія имѣютъ главной цѣлью защитить мѣста, лежащія внѣ городской черты, однако имѣются и специально муниципальныя постановленія, какъ въ Амстердамѣ, Нимвегенѣ, Эдѣ, требующія одобренія властей для всѣхъ плакатовъ, вывѣшиваемыхъ на строеніяхъ или прилегающихъ къ нимъ мѣстахъ. Результаты такихъ постановленій видны въ Нимвегенѣ и, въ особенности, въ прелестномъ Арнгеймѣ.

Уставъ города Ольстена въ Швейцаріи представляетъ интересъ въ томъ отношеніи, что онъ придаетъ особое значеніе архитектурѣ зданій. Третья статья этого устава гласитъ: Община можетъ издавать правила относительно архитектурнаго вида строеній; она можетъ отказать въ разрѣшеніи на возведеніе зданія, которсе безобразитъ городъ.

Особеннаго вниманія заслуживаетъ Парижъ, гдѣ городская эстетика имѣетъ далекія историческія традиціи. Недаромъ Бодлеръ говоритъ о Парижѣ: „Le charme profond d'une capitale agée et viellie dans les gloires....“ Это „глубокое очарованіе“ создавалось цѣлымъ рядомъ вѣковъ.

Еще въ началѣ 17-го вѣка Генрихъ IV требовалъ, чтобы на нѣкоторыхъ улицахъ и площадяхъ дома строились „симметрической архитектуры“ или по чертежамъ, составленнымъ по распоряженію короля. Точно также въ половинѣ 18-го вѣка, когда обстраивались Rue Royale и Place de la Concorde, работы производились по одобреннымъ королемъ планамъ. Фасады по обѣимъ сторонамъ улицы безусловно должны были быть согласованы.

Еще дальше простирались архитектурныя требованія по отношеніи улицы de Rivoli, которая, согласно декрету, подписанному Наполеономъ, могла быть обстраиваема только по планамъ отъ правительственнаго архитектора. Законъ не только регламентировалъ матеріалъ постройки и архитектурную форму, но и назначеніе помѣщеній:

на этой улицѣ не могли жить мясники, колбасники, булочники, кузнецы и, вообще, предпріятія, гдѣ работаютъ при помощи молота или печи. На фасадахъ не дозволялось никакого рисунка или вывѣски, указывающихъ на профессію обитателя¹⁾.

Архитектурно-эстетическія требованія установлены также для Place de la Madeleine, Place du Panthéon и мн. друг.

Кромѣ этихъ специальныхъ правилъ для отдѣльныхъ улицъ, площадей или частей города, называемыхъ эстетическими или архитектурными сервитутами, въ Парижѣ вмѣшательство агентовъ публичной власти въ сферу частнаго домостроительства выражается также въ общихъ эстетическихъ требованіяхъ по отношенію всей городской территоріи. Мы не будемъ останавливаться на историческомъ обзорѣ этихъ требованій, укажемъ только, что въ настоящее время въ Парижѣ дѣйствуетъ рядъ декретовъ 1864—1902 годовъ. Первый изъ нихъ устанавливаетъ правило, по которому строители обязаны стараться сохранить для каждой данной улицы свойственный ей, выражаясь словами закона „le raccordement et l'harmonie des lignes de construction“²⁾.

1) „Recueil d'actes administratifs etc.“ Paris, 1905. Цитир. по ст. Г. Григорьева: „Вопросы городской эстетики и архитектуры въ Парижѣ“. И. М. Г. Д. 1913, № 6—10.

2) А. Шоу. „Городскія управленія въ Западной Европѣ“, стр. 346.

Изъ европейскихъ городовъ упомянемъ еще о Римѣ, гдѣ по существующему закону „фасады должны быть украшены сообразно важности положенія дома“ и затѣмъ интересенъ Брюссель, гдѣ эстетическая регламентація шла столь далеко, что даже оттѣнки цвѣтовъ черепицы для покрытія дома должны были быть одобрены муниципальной коллегіей ¹⁾).

Кромѣ перечисленныхъ мѣръ запретительнаго характера, дальнѣйшимъ средствомъ къ улучшенію архитектурной внѣшности городовъ служатъ устраиваемые въ послѣднее время многими городскими управленіями конкурсы фасадовъ. Въ Брюсселѣ такіе конкурсы устраивались еще съ начала 80-хъ годовъ прошлаго вѣка и на нихъ затрачивались сотни тысячъ франковъ. Въ Парижѣ конкурсы возникли около 15 лѣтъ тому назадъ и преміи выражаются въ награжденіи авторовъ проектовъ медалями, а также въ отмѣнѣ нѣкоторыхъ спеціальныхъ городскихъ сборовъ съ премированныхъ построекъ.

Едва ли, однако, конкурсы фасадовъ можно считать сколько нибудь серьезной мѣрой борьбы съ обезображеніемъ города. При настоящихъ условіяхъ коммерческія побужденія являются господствующими въ дѣлѣ домостроительства, и поэтому, конкурсы, какъ поощрительная мѣра, могутъ пред-

¹⁾ Изв. М. Г. Д. 1913, IX, стр. 112.

ставить лишь малозначущій палліативъ. Къ тому же оцѣнка зданій на конкурсѣ, несмотря на разнообразный составъ жюри, бываетъ столь субъективна, что приводитъ иногда къ самымъ неожиданнымъ результатамъ ¹⁾). Конкурсы, во всякомъ случаѣ, имѣютъ значеніе въ томъ отношеніи, что привлекаютъ вниманіе общества къ вопросамъ архитектурной эстетики и содѣйствуютъ развитію художественнаго вкуса.

Конкурсы фасадовъ появились и въ Россіи какъ первая попытка къ повышенію художественнаго облика городского строительства. Въ 1907 г. состоялось въ Петроградѣ первое присужденіе премій за лучшіе фасады домовъ, выстроенныхъ въ періодъ времени съ 1904 г. по 1907 г. Примѣру Петрограда только въ нынѣшнемъ году послѣдовала Москва, которая также премировала красивѣйшіе фасады домовъ черезъ специальную город-

¹⁾ Цитированный выше авторъ Г. Григорьевъ рассказываетъ любопытный фактъ. Одинъ изъ муниципальных совѣтниковъ Парижа подалъ докладную записку, въ которой, указавъ на рядъ конкретныхъ случаевъ, жаловался на „обезображеніе“ Парижа. Записка была передана въ комиссію, которая обнаружила, что большая часть „безобразныхъ“ фасадовъ принадлежитъ къ числу премированныхъ на конкурсахъ! А между тѣмъ парижское жюри состоитъ изъ семи муниципальных совѣтниковъ, главнаго городского архитектора, нѣсколькихъ архитекторовъ по выбору заинтересованныхъ домовладѣльцевъ, всего 10—12 членовъ.



Рис. 116.

Петроградъ въ Петровское время
по старой нѣмецкой гравюрѣ того
времени. Столица изображена въ
моментъ ноябрьскаго наводненія
1721 года.

скую комиссію ¹⁾). Этотъ фактъ является цѣннымъ, какъ признаніе и у насъ въ Россіи общественнаго значенія въ области городского строительства эстетическаго начала, въ послѣднее время совершенно позабытаго.



Рис. 117. Петроградъ въ Петровское время. Набережная Невы отъ Зимняго дворца до Лѣтняго сада.

¹⁾ Въ виду интереса, представляемаго этими первыми опытами, приводимъ результаты конкурсовъ. Въ Петроградѣ медалей удостоились: домъ Кшесинской на Петербургской ст., арх. Фонъ-Гогенъ; домъ Мальцера на Больш. Конюшенной, арх. Лидваль; домъ Бадаева на Знаменской, арх. Косяковъ. Въ Москвѣ золотой медали удостоился одинъ лишь домъ кн. Щербатова, построенный А. И. Тамановымъ. Эта постройка квалифицируется какъ одна изъ оригинальнѣйшихъ русскихъ построекъ послѣдняго времени. Достойнымъ соперникомъ этого зданія былъ Тарасовскій особнякъ на Спиридоновкѣ, построенный И. В. Жолтовскимъ, но официальная оцѣнка онъ не получилъ, ибо по формальнымъ причинамъ былъ устраненъ отъ конкурса. Серебрянныхъ медалей удостоены зданія высшихъ женскихъ курсовъ, построенныя

Вѣдь еще два столѣтія назадъ ¹⁾, при Петрѣ Великомъ всѣ зданія строились не иначе, какъ съ одобренія и въ большинствѣ случаевъ по чертежамъ „канцеляріи строеній“. При Аннѣ Іоанновнѣ была учреждена особая комиссія, наблюдавшая совмѣстно съ „конторой строенія ея величества домовъ и садовъ“ за художественной стороной обстройки столицы. Та же контора, переименованная впоследствии въ „гофъ-интендантскую“ при Екатеринѣ II продолжала стоять на стражѣ красоты города.

Въ Москвѣ во второй половинѣ XVIII вѣка строительныя дѣла вѣдала управа благочинія, находившаяся тогда всецѣло подъ вліяніемъ М. Ѡ. Казакова—замѣчательнѣйшаго московскаго зодчаго, котораго Игорь Грабаръ называетъ „истиннымъ создателемъ Москвы екатерининскаго, павловскаго, и значительной части александровскаго времени“.

Послѣ пожара 1812 года при возстановленіи разрушеннаго города была учреждена „комиссія строеній города Москвы“, надѣленная небывалыми

С. У. Соловьевымъ, и университетъ Шаньявскаго И. А. Иванова-Шица. Кромѣ того, три зданія удостоились бронзовыхъ медалей „не столько—по выраженію одного изъ членовъ комиссіи—по наличности достоинствъ, сколько по отсутствію недостатковъ“.

¹⁾ Заимствуемъ эти историческія свѣдѣнія изъ интересной статьи Игоря Грабаря: „О современномъ московскомъ строительствѣ“. (Р. Вѣд. 1914. № 96).



Рис. 118.

Красная площадь въ Москвѣ.
Впечатлѣніе въ значительной
степени усиливается благо-
даря масштабности находя-
щихся въ глубинѣ обыкновен-
ныхъ зданій.

обширными полномочіями: ни одно зданіе, будь то казенное или частное, не могло возводиться безъ одобренія фасада его „комиссіей строеній“.

Одному изъ членовъ этой комиссіи, талантливому О. И. Бове, благодаря „отличному его искусству въ художествѣ“ поручено было спеціально вѣдать „часть фасадическую“ „для сочиненія публичнымъ строеніямъ прожектовъ и фасадовъ“.

Нѣсколько позже, въ 1825 г. снова былъ поднятъ вопросъ объ изысканіи средствъ для искорененія въ обывательскихъ постройкахъ „могущаго произойти безобразія“, и для этой цѣли было предложено всѣмъ московскимъ зодчимъ высказаться по вопросу объ ограниченіи „мѣры и вышины деревянныхъ строеній, въ коихъ можно позволять постройку антресолей или вмѣсто оныхъ мезониновъ, или не можно и дабы симъ отвратить могущее произойти безобразіе“.

Любопытные отвѣты московскихъ зодчихъ на этотъ запросъ приведены въ цитированной выше статьѣ. Укажемъ только какъ рѣшилъ этотъ вопросъ упомянутый арх. Бове—онъ просто предложилъ для „лучшаго и скорѣйшаго исполненія“ всѣ тѣ фасады, которые комиссія не найдетъ достаточно „приличными“, присылать прямо ему для передѣлки. Этотъ пріемъ, можетъ быть, и въ наше время представляетъ собой одно изъ средствъ борьбы съ явно безобразными и бездар-

ными обывательскими проектами ¹⁾, въ особенности при небольшихъ строеніяхъ въ 1—2 этажа. При болѣе значительныхъ зданіяхъ, которыми, главнымъ образомъ, и застраиваются въ настоящее время большіе города, это средство является безсильнымъ.

Необходимо оговориться: исправленіе проектовъ, вообще, является оружіемъ небезопаснымъ, — палкой о двухъ концахъ, — такъ какъ такая централизація можетъ повести къ тому, что стиль домовъ будетъ сведенъ „подъ одинъ ранжиръ“ и будетъ имѣть результатомъ опасную нивеллировку архитектуры и подавленіе частнаго почина. Исправленіе проектовъ возможно, конечно, только при условіи примѣненія этой мѣры съ большой осторожностью. Наиболѣе же цѣлесообразнымъ и дѣйствительнымъ средствомъ борьбы съ антихудожественными проектами надо признать спеціальныя архитектурныя бюро, ставящія своей цѣлью пропаганду идей художественнаго строительства и развитіе хорошаго вкуса въ строительномъ дѣлѣ. Такія организаціи устраиваются преимущественно

¹⁾ Этотъ вопросъ былъ поднятъ на IV Създѣ Зодчихъ въ 1911 г. Было указано на то, что при низкомъ уровнѣ нашихъ мелкихъ домовладѣльцевъ они не умѣютъ найти добросовѣстныхъ и освѣдомленныхъ специалистовъ, и въ большинствѣ попадаютъ въ руки доморощенныхъ, сомнительнаго качества строителей, эксплуатирующихъ ихъ невѣжество и беспомощность.

при органахъ технического надзора и функционируютъ съ успѣхомъ во многихъ западно-европейскихъ городахъ ¹⁾).

Заботы объ упорядоченіи строительства знакомы въ прошломъ не только нашимъ столицамъ, но и провинціальнымъ городамъ. Профессоръ Багалъй и Миллеръ въ своей „Исторіи города Харькова“ рассказываютъ, что въ половинѣ XVIII вѣка городомъ управлялъ губернаторъ Щербининъ, который произвелъ полную перепланировку города, и этимъ—по выраженію проф. Багалъя—положенъ былъ предѣлъ періоду „вольнаго градостроительства“.

Немало—говоритъ проф. Багалъй—частныхъ владѣльцевъ пострадало отъ этого новшества. Разбивка города по плану, мало соотвѣтствовавшему дѣйствительному расположенію улицъ и построекъ, вызвала, конечно, не мало жалобъ.

¹⁾ Эти бюро за незначительную плату или даже даромъ даютъ справки, совѣты, эскизы и т. п., стараясь склонить заказчиковъ поручить постройку образованнымъ строителямъ. Чтобы не конкурировать съ архитекторами, бюро не выдаютъ на руки эскизовъ и не рекомендуютъ тѣхъ или иныхъ архитекторовъ. Эти организациі широко популяризуютъ свою дѣятельность: рекламируются въ газетахъ, вывѣшиваютъ художественные плакаты, устраиваютъ лекціи и проч. Насколько успѣшна ихъ работа видно изъ того, что, наприм., въ Дюссельдорфѣ за полтора года было подано около тысячи совѣтовъ, изъ которыхъ три четверти были приняты и осуществлены въ дѣйствительности.

Многіе обыватели, усадьбы которыхъ отходили подъ площади и улицы, должны были высылаться изъ насиженныхъ мѣстъ, другіе—терять часть усадьбы, уступаемой подъ улицу. „Все это вызывало споры, порождало недоразумѣнія и жалобы“¹⁾.

Это было, какъ уже упомянуто, въ 18-мъ вѣкѣ, а въ 1837 году было издано „Положеніе объ устройствѣ губернскаго города Харькова“, согласно которому на большихъ улицахъ допускались только фасады одного типа, на меньшихъ—другого, а въ закрытыхъ переулкахъ—третьяго.

Таковы факты изъ нашего историческаго прошлаго. Московскій архитекторъ и провинціальный губернаторъ каждый по своему понималъ архи-

¹⁾ И несмотря на все это, дальновидный губернаторъ Щербининъ дождался признанія не только суда потомства, но и своихъ современниковъ. Вотъ ода, сложенная въ его честь Ив. Коростовцевымъ:

Покуда въ славѣ градъ сей будетъ
Верхъ возносить свой къ облакамъ,
Усердный житель не забудетъ
Честь отдавать твоимъ дѣламъ.
Великолѣпіе строеній
И польза новыхъ учрежденій
Рекутъ во всѣ грядущи дни,
Коль благотворное начало
Отъ мудрости твоей пріяло
Правительство сея страны.

тектурную красоту, но эти вопросы были нашимъ предкамъ близки и дороги. Тогда умѣли понимать и цѣнить красоту; къ каждому зданію, какъ бы оно ни было малозначительно, предъявлялись извѣстныя художественныя требованія.

Что видимъ мы теперь? Не говоря уже о частномъ строительствѣ, обезображивающемъ наши города, сами наши муниципіи, когда они являются въ роли домовладѣльцевъ, едва ли поднимаются выше средняго уровня обывательскаго строительства. Достаточно напомнить о каланчѣ на зданіи Петроградской Думы.

А между тѣмъ при усложнившейся жизни, вмѣстѣ съ расширеніемъ сферы культурной и хозяйственной дѣятельности, само государство и городскія управленія являются наиболѣе крупными строителями: они строятъ больницы, школы, муниципальныя зданія, жилища для служащихъ, электро-техническія, канализаціонныя и другія спеціальныя сооруженія; различные павильоны, навѣсы, трамвайные вагоны и проч.—все это можетъ быть объектомъ для проявленія и развитія городской архитектурной эстетики. Именно общественное строительство могло бы и должно было бы играть руководящую роль.

Въ разнообразнѣйшихъ формахъ выразилось это на Западѣ, гдѣ общественныя организациі создали въ теоріи и провели на практикѣ мысль не только объ улучшеніи существующаго, но и

созданіи совершенно новаго типа рациональнаго градостроительства: мысль о сооружеіи цѣлыхъ новыхъ городовъ по заранѣе предназначанному и даже во всѣхъ подробностяхъ опредѣленному плану. Это мысль объ идеальныхъ городахъ или, какъ называется ихъ современный типъ—о городахъ-садахъ.

IX.

Твоя безмѣрная утроба
Вѣковъ добычей не сыта,—
Въ ней неумолчно ропщеть Злоба,
Въ ней грозно стонетъ Нищета.

Валерій Брюсовъ („Городъ“).

The end I venture to now set before the people... is no less „noble and adequate“ than this, that they should forthwith gird themselves to the task of building up clusters of beautiful home-towns, each zoned by gardens, for those who now dwell in crowded, sluminfested cities.

Ebenezer Howard.

(Цѣль, которую я рѣшаю поставитъ народамъ... возвышенна и соотвѣтствуетъ ихъ силамъ: они должны воспрянуть и заняться сооруженіемъ красивыхъ городовъ, окруженныхъ садами, городовъ-пріютовъ для тѣхъ, кто теперь живетъ въ переполненныхъ, грязныхъ, трущобныхъ городахъ).

Говоря о совершенныхъ формахъ городского благоустройства, нельзя обойти молчаніемъ широко распространенное въ настоящее время общественное движеніе въ пользу основанія городовъ-садовъ. Въ этомъ движеніи выразилось по преимуществу стремленіе нашего поколѣнія къ пересозданію внѣшнихъ формъ городского общежитія. И поэтому мысли, положенныя въ основу этихъ идеальныхъ поселеній, считаются въ настоящее время руководящими при исправленіи и расширеніи старыхъ существующихъ городовъ. Ознакомимся въ главнѣйшихъ чертахъ съ этимъ движеніемъ.

Провозвѣстникомъ его въ Германіи былъ Фриче съ его книгой „Die Stadt der Zukunft“, а въ Англіи Эбенизеръ Говардъ, выступившій въ 1898 году съ книгой „Garden-Cities of To-morrow“¹⁾.

Человѣчество, говоритъ Говардъ, утомилось жить въ каменныхъ мѣшкахъ-казармахъ современныхъ большихъ городовъ—оно стремится вернуться въ деревню къ свѣту, воздуху, небу и зелени. Но деревня при всей своей прелести, лишена огромныхъ преимуществъ города: тамъ нѣтъ науки, искусства, общественной жизни; тамъ трудно найти заработокъ; деревня однообразна, примитивна и тосклива. Надо создать какой-то иной городъ, городъ идеальный, который соединялъ бы въ себѣ преимущества города и деревни и въ одно и то же время былъ бы лишенъ ихъ недостатковъ. Если городъ и деревню изобразить въ видѣ двухъ магнитовъ различной силы съ притягательными и отталкивающими свойствами, то можно заранѣе сказать, что, создавъ третій магнитъ, который соединялъ бы въ себѣ всѣ достоинства города и деревни, мы получимъ непреодолимую притягательную силу. „Городъ и деревня должны сочетаться воедино и отъ радостнаго единенія („обвѣнчанной пары“) родятся новыя надежды, новая жизнь, новая цивилизація“.

Исходя изъ очень простыхъ соображеній и основываясь на вполнѣ реальныхъ данныхъ, Го-

¹⁾ Русскій переводъ А. Ю. Блоха: „Города будущего“. СПБ. 1911 г.

вардъ даетъ планъ и условія осуществленія такого идеальнаго поселенія.

При составленіи плана города-сада авторъ его полагалъ, что главное зло современныхъ городовъ составляетъ скученность центра съ его перенаселенностью,—и потому онъ совершенно уничтожилъ центръ, помѣстивъ въ немъ обширный паркъ. Главнѣйшую же артерію городского движенія онъ направилъ вокругъ этого парка въ видѣ кольцевой магистрали. Такимъ образомъ, вмѣсто одной точки онъ получилъ большую окружность, отъ которой въ формѣ лучей расходятся улицы, въ свою очередь пересѣкаемыя концентрическими кругами. Говардъ примѣняетъ, слѣдовательно, наиболѣе совершенный, какъ мы уже знаемъ, методъ разбивки—радіальный, дополняя его весьма цѣнной и новой идеей,—отводомъ всей площади перваго концентрическаго круга подъ паркъ. Въ этомъ центральномъ паркѣ расположены только общественныя зданія: музеи, бібліотеки, театры, университеты. Жилые дома расположены по радіусамъ и концентрическимъ кругамъ. Такихъ круговъ пять; средній изъ нихъ носитъ названіе „Большой Аллеи“ и является собственно улицей-паркомъ, которымъ могутъ пользоваться жители болѣе отдаленныхъ отъ центра районовъ. На периферіи города находятся фабрики, товарные склады, рынки и т. п. Широкіе лучевые бульвары, идущіе отъ окружности къ центру, являются мѣстами наиболѣе оживленнаго движенія.

При взглядѣ на этотъ планъ насъ не должна пугать его скучная, геометрически правильная разбивка. Диаграмма города-сада не есть планъ для постройки города,—это только схема, и самъ авторъ разсматриваетъ ее лишь какъ эскизъ, въ которомъ придется сдѣлать значительныя измѣненія. Цѣнны въ немъ не геометрическія линіи, а идеи.

Говардъ предполагаетъ, что городъ-садъ долженъ имѣть приблизительно 2400 десятинъ, и только шестая часть отводится для города, а пять шестыхъ для сельскаго хозяйства. Чтобы избѣгнуть перенаселенности, отъ которой страдаютъ современные города, онъ предлагаетъ ограничить число жителей 32 тысячами.

Но вотъ постройка Города-Сада закончена. Населеніе его достигло 32.000. Какъ городъ будетъ расти дальше? Застраивать сельско-хозяйственную полосу недопустимо, такъ какъ этимъ была бы нарушена основная мысль города-сада—соединить въ себѣ городъ и деревню. Остается, слѣдовательно, создать внѣ предѣловъ сельскаго района, на подобіе австраійскаго города Аделаиды, новый городъ на тѣхъ же принципахъ, какъ и первый. И такимъ путемъ вокругъ перваго города-сада постепенно образуется цѣлая группа другихъ такихъ же городовъ. Они расположатся по окружности большого круга, центромъ котораго является первый городъ-садъ. При хорошихъ путяхъ со-

общенія вся эта группа городовъ будетъ представлять единое цѣлое, одинъ большой городъ со многими центрами.

Говардъ не ограничивается созданиемъ плана, — онъ даетъ также детальный проектъ его осуществленія. На основаніи подробнаго подсчета доходовъ и расходовъ по такому предпріятію онъ доказываетъ его выгодность. Главнымъ моментомъ при этомъ подсчетѣ является то обстоятельство, что земля въ сельской мѣстности, гдѣ предполагается построить такой городъ, благодаря привлеченію большихъ массъ населенія, во много разъ повысится въ цѣнѣ. Этотъ приростъ цѣнности въ современныхъ большихъ городахъ, гдѣ земельная рента подчасъ достигаетъ колоссальныхъ размѣровъ, идетъ въ пользу частныхъ владѣльцевъ, которые въ ея созданіи ровно никакого участія не принимали. Эта цѣнность вытекаетъ лишь изъ самого факта сосредоточенія большихъ массъ населенія въ одномъ мѣстѣ: иными словами, ее создаетъ коллективъ. Понятно и справедливо, чтобы цѣнность, создаваемая коллективомъ, принадлежала ему же. И потому, въ городѣ Говарда нѣтъ частной собственности на землю. Она принадлежитъ всей общинѣ, которая сдаетъ ее отдѣльнымъ лицамъ на правахъ аренднаго пользованія. Разница между цѣною земли до постройки города и цѣной, возросшей вслѣдствіе заселенія мѣстности, будетъ настолько велика, что покроетъ всѣ расходы по

созданію и благоустройству города. И поэтому, уже съ момента созданія города, населеніе его становится обладателемъ большихъ богатствъ, использованіе которыхъ, какъ мы увидимъ, чревато блестящими послѣдствіями. Основная, можно сказать, гениальная идея Говарда заключается въ томъ, что онъ указалъ способъ и возможность созданія этихъ богатствъ—заселеніе дѣвственной земли ¹⁾).

Такимъ образомъ мы имѣемъ въ данномъ случаѣ не только реформу внѣшнихъ очертаній современнаго города,—въ эту новую, имъ созданную форму Говардъ вкладываетъ и болѣе глубокое внутреннее содержаніе. Уничтоженіе частной собственности на землю, т. е. прироста земельной ренты—этого главнѣйшаго источника несправедливаго обогащенія—должно имѣть своимъ послѣдствіемъ удешевленіе всѣхъ предметовъ первой необходимости, какъ жилищъ, сѣстныхъ припасовъ и проч. А это, въ свою очередь, повлечетъ за собой повышеніе покупательной силы и улуч-

¹⁾ Не слѣдуетъ смѣшивать идею города-сада (*garden-city, cité-jardin*) съ пригородами-садами (*garden-suburb, banlieu-jardin*). Между ними коренное различіе. Пригороды-сады, улучшая города, въ то же время усиливаютъ ихъ, дѣлаютъ въ нихъ жизнь удобнѣе и пріятнѣе, и тѣмъ самымъ увеличиваютъ ихъ привлекательность. Городъ-Садъ, наоборотъ,—это протестъ противъ города, это его непримиримый врагъ. Городъ-Садъ отрицаетъ существующіе большіе города, онъ борется съ ними, онъ стремится ихъ уничтожить. (*Ibid*, стр. XIII).

шеніе общихъ условій жизни. Словомъ, Говардъ желаетъ видѣть въ своемъ Garden-City социальный экспериментъ. Предоставимъ, однако, слово самому автору:

„Благодаря созданію новыхъ формъ богатства открывается широкой путь къ новой хозяйственной системѣ, въ которой производительныя силы



Рис. 119.

общества и природы могутъ быть использованы лучше и полнѣе, чѣмъ теперь, и въ которой распределеніе богатства будетъ совершаться на основахъ большей справедливости и равномерности. Намъ предстоитъ построить города съ удобными и уютными для жилья домами на мѣсто старыхъ труппныхъ городовъ; вмѣсто тѣсныхъ дворовъ

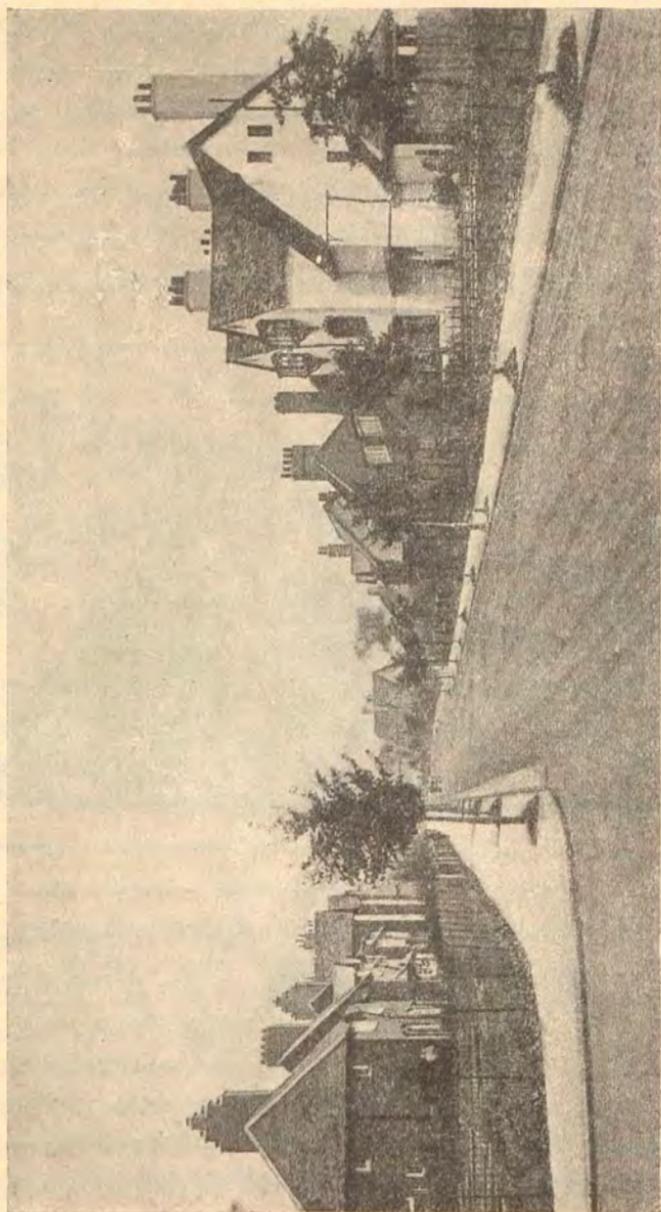


Рис. 120. Улица въ Борвикль.

EARSWICK BEI YORK

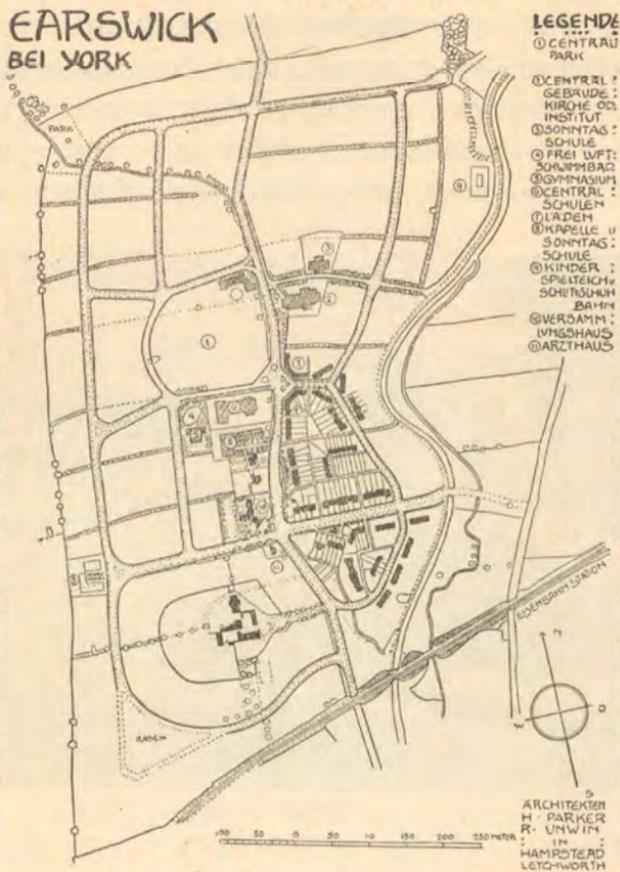


Рис. 121. Планъ города-сада Ирsvика возлѣ Юрка. 1—центральный парк; 2—общественныя здания: институты, церкви; 3—воскресная школа; 4—свободное пространство, бассейнъ для купанья; 5—гимназія; 6—школы; 7—магазины; 8—эстрада для оркестра; 9—прудь для дѣтей, катокъ; 10—домъ для собраній; 11—больница.

развести цвѣтушіе сады, построить красивые каналы въ затопленныхъ долинахъ; въ области распредѣленія установить основанный на научныхъ данныхъ порядокъ вмѣсто господствующаго хаоса; создать справедливую систему землепользованія на мѣсто системы, основанной на эгоизмѣ, кото-

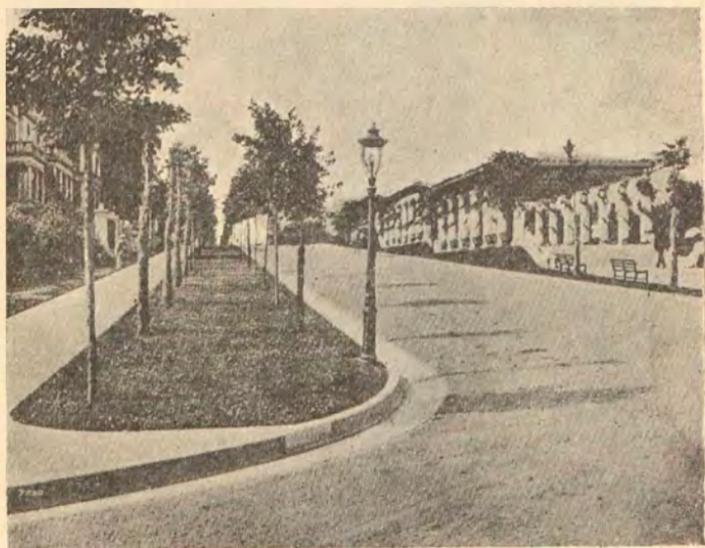


Рис. 122. Улица въ Ирsvикѣ.

рая, мы надѣмся, отойдетъ въ вѣчность; вдохнуть свѣтлыя надежды въ сердца отчаявшихся и упавшихъ духомъ; заставить умолкнуть злобу и ненависть и пробудить чувства братства и благожелательности; отдать орудія мира и производительнаго труда въ крѣпкія руки, чтобы орудія войны и разрушенія валялись какъ бесполезныя“.

Однако отъ этихъ далекихъ, заманчивыхъ перспективъ вернемся къ фактамъ дѣйствительности.

Написанная съ большимъ блескомъ и увлеченіемъ, книга Говарда имѣла безпримѣрный успѣхъ; она сыграла роль набатнаго колокола, собравшаго вокругъ себя съ неимовѣрной быстротой идеологически настроенные круги сначала въ Англии, а затѣмъ и на континентѣ ¹⁾.

¹⁾ Еще до появленія книги Говарда въ Англии было сдѣлано нѣсколько опытовъ созданія совершенныхъ поселеній. Въ 1887 г. владѣлецъ мыловареннаго завода Lever основалъ недалеко отъ Ливерпуля образцовый городокъ Портъ-Сенляйтъ для жилищъ своихъ рабочихъ и служащихъ (рис. 119). Такого же рода селеніе было создано фабрикантомъ Жоржемъ Кедбюри возлѣ Бирмингама—это славящійся своей красотой и санитарно-гигиеническимъ устройствомъ поселокъ-садъ Борнвилль (рис. 120), который насчитываетъ въ настоящее время болѣе 3.500 жителей. Владѣльцемъ его является товарищество рабочихъ, которому Кедбюри передалъ уже готовый поселокъ. Однако, по составу населенія, рабочихъ тамъ только около одной трети. Значительно позже, уже подъ вліяніемъ идей Говарда, фабрикантъ Rowntree устроилъ поселеніе для своихъ рабочихъ возлѣ Іорка—въ Ирสวิкѣ, также отличающійся замѣчательнымъ благоустройствомъ (рис. 121—122). Всѣ названные поселки дали блестящіе результаты, какъ въ области санитарно-гигиенической, такъ и художественно-эстетической. Прилагаемые рисунки передаютъ лишь въ слабой степени красоту домовъ и улицъ этихъ поселковъ. Смертность въ нихъ составляетъ 6—8 челов. на тысячу ежегодно (въ Лондонѣ 17—18, въ русскихъ городахъ 33—35).



Рис. 123. Планъ Лечворта, первого Города-Сада.

А—Главный проспектъ. Начинается у вокзала, пересѣкаетъ діаметрально городъ и кончается у другой желѣзнодорожной станціи. Городъ окруженъ съ трехъ сторонъ существующими линіями жѣлѣзныхъ дорогъ.

В—Товарная станція и запасные пути.

С—Паркъ въ центрѣ города; вокругъ него расположены общественныя и муниципальныя зданія, учебныя заведенія и проч.

Д—Мѣста для общественныхъ зданій, институтовъ, музеевъ и проч.

Е—Мѣста для школъ и, вообще, зданій для учебно-воспитательныхъ цѣлей.

Ф—Зданія для богослуженія.

Н—Мѣста для гостиниць.

К—Свободныя пространства для сельско-хозяйственныхъ цѣлей; растенія, парки. Эти пространства никогда не должны быть застроены.

Л—Мѣсто для почтовой конторы.

М—Мѣста для муниципальных зданій.

Factory Sites—Мѣста для фабрикъ (расположены близъ желѣзнодорожныхъ путей).

Кромѣ центральнаго города, въ нѣкоторыхъ мѣстахъ плана показаны небольшія группы домовъ со школами, гостиницами и церквями. Предусматривая возможность образованія такихъ подгороднихъ поселковъ, имѣется въ виду предотвратить въ будущемъ произвольный характеръ ихъ группировки.

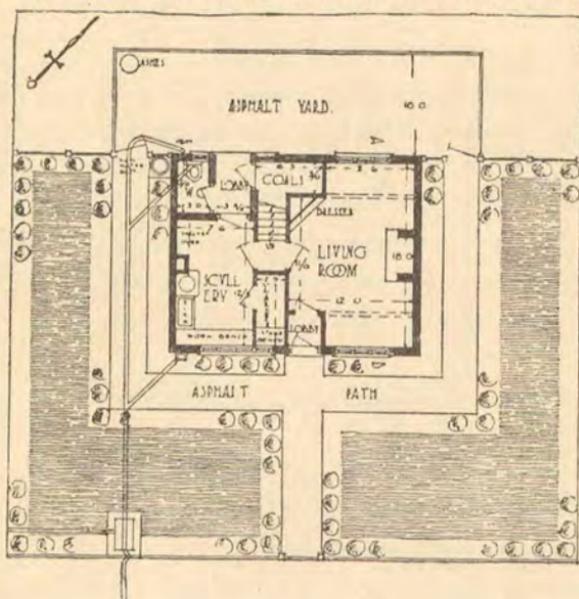


Рис. 124.

Дешевый односемейный коттеджъ въ Лечвортѣ. Премированъ на выставкѣ дешевыхъ коттеджей. Имѣеть три комнаты, изъ которыхъ

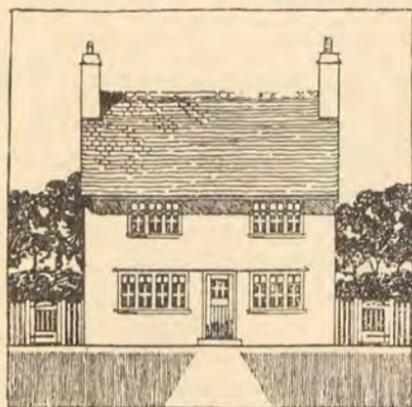


Рис. 125.

въ первомъ этажѣ помѣщается одна большая жилая комната (Living room), кухня, кладовая, уборная; во второмъ этажѣ—двѣ спальни, ванна, уборная. Асфальтовый троттуаръ и дворъ. Домикъ со всѣхъ сторонъ окруженъ свободнымъ пространствомъ, а съ трехъ сторонъ—зелеными насажденіями.

Уже черезъ одинъ годъ послѣ призыва Говарда основалось общество городовъ-садовъ— „Garden City Association“, поставившее себѣ цѣлью пропагандировать въ широкихъ кругахъ идею о городахъ-садахъ, а еще черезъ два года успѣхъ этой пропаганды былъ столь великъ, что можно было приступить къ осуществленію постройки города въ дѣйствительности. Для этой цѣли было основано специальное общество „Garden City Pioneer Company“ съ капиталомъ около 200 тысячъ рублей. Общество приобрѣло въ 51 километр. отъ Лондона 1600 десятинъ, а для составленія плана объявило конкурсъ, по которому принять былъ къ выполненію проектъ архитекторовъ Паркера и Унвина. Въ Лечвортѣ—такъ называется первый городъ-садъ—проведены главнѣйшія требованія Говарда: вся площадь разбита на двѣ части: жилую и сельско-хозяйственную; въ центрѣ города помѣщенъ паркъ. Для фабрикъ и заводовъ отведенъ специальный кварталъ въ восточной части города, т. е. по направленію господствующихъ вѣтровъ отъ центра къ периферіи, чтобы предохранить городъ отъ дыма и копоти. Въ Лечвортѣ также проведенъ основной принципъ Говарда,—тамъ нѣтъ частной собственности на землю: она остается въ вѣчномъ владѣніи общества.

Благодаря здоровымъ условіямъ жизни и высокому благоустройству, городъ быстро развивается. Въ 1908 году въ немъ было уже 970 домовъ и



Рис. 126.



Рис. 127.

Дома-особняки въ Лечвортъ.

5 тысячъ жителей; въ 1910 году число домовъ возросло до 1679, а жителей—до 7 тысячъ. По новѣйшимъ даннымъ жителей уже больше десяти тысячъ. Имѣются уже крупныя фабрики, заводы и другія промышленныя заведенія. Любопытно также отмѣтить, что, по произведенной оцѣнкѣ, земля, за которую было уплачено около 1½ милл. рублей, въ настоящее время почти утроилась въ цѣнѣ. Финансовые расчеты Говарда, такимъ образомъ, вполнѣ оправдываются.

За первымъ удачнымъ опытомъ послѣдовали и другіе. Въ 1907 году былъ основанъ также близъ Лондона пригородъ-садъ Hamstead, населеніе котораго достигаетъ теперь уже шести тысячъ жителей. Города-сады и пригороды-сады создаются возлѣ Ливерпуля, Манчестера, Эдинбурга и др.

Примѣру Англій послѣдовала Германія, а за нею и другія государства. Въ 1902 году организовалось „Германское общество городовъ-садовъ“, которое широко развило свою дѣятельность и привлекло въ свою среду выдающихся ученыхъ и художниковъ, а также и цѣлыя муниципалитеты.

Также какъ въ Англій, вслѣдъ за пропагандой начинается и въ Германіи постройка самихъ городовъ. Первымъ былъ основанъ Геллерау подъ Дрезденомъ по проекту Риммершмитта (рис. 131). Не лишено интереса, что застройка города происходитъ подъ наблюдениемъ строительной и художественной комиссіи. Геллерау спѣшно заселяется.



Рис. 128.

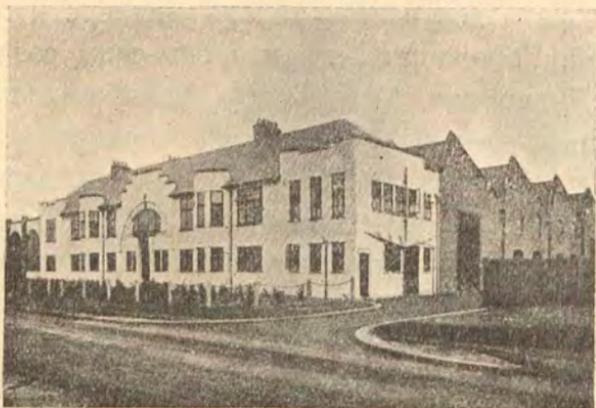


Рис. 129.

Фабрики въ Лечвортъ.

Въ настоящее время тамъ уже болѣе двухъ тысячъ жителей. Подобные города создаются и въ другихъ мѣстахъ Германіи, какъ Gartenstadt Ratshof возлѣ Кенигсберга, Falkenberg подѣ Берлиномъ, Gartenstadt Karlsruhe и много другихъ.



Рис. 130. Жилой домъ въ Лечвортъ.

Быстро растутъ города-сады и въ другихъ государствахъ, какъ въ Швейцаріи—въ Цюрихѣ, гдѣ инициатива принадлежитъ самому городскому управленію; въ Стокгольмѣ, въ Италіи ¹⁾, гдѣ первое

¹⁾ Италія съ ея сравнительно слабой промышленностью и своеобразной природой не представляетъ благоприятной почвы для образованія такихъ колоссальныхъ аггломераций, какъ Лондонъ, Парижъ и пр. Число жителей въ самыхъ большихъ центрахъ, какъ Миланъ, Римъ и Неаполь, не превышаетъ 700 тысячъ. Итальянское населеніе живетъ преимущественно въ небольшихъ городахъ, гдѣ „вилла" является преобладающимъ типомъ жилья не только зажиточныхъ, но

мѣсто принадлежитъ Милану съ его предмѣстьемъ-садомъ Vallare, который въ нѣсколько лѣтъ достигъ значительнаго развитія. Еще больше другой пригородъ Милана—Milanino—блестящее предпріятіе общества „Unione Cooperativa“, обязанное своимъ



Рис. 131. Планъ города-сада Геллерау возлѣ Дрездена.

успѣхомъ предсѣдателю Luigi Buffoni и архитектору Umberto Pizzorno. Хотя Миланино представляетъ собою пригородъ, но по грандіозности замысла и по способу выполненія, онъ близокъ къ классической идеѣ Города-Сада. Миланино расположено

и среднихъ классовъ. Однако, въ послѣднее время движеніе въ пользу городовъ-садовъ получило и тамъ большую интенсивность.

въ шести верстахъ отъ Милана и лежитъ на 474 фута надъ моремъ. Общая его площадь составляетъ 121 десятину, изъ которыхъ 67 назначены подъ улицы и скверы, 4 десятины для общественныхъ садовъ,—стало быть, больше половины всей площади поселка остается незастроенной. Дома строятся только особняки. Земельные участки имѣютъ размѣры отъ 100 до 400 кв. саж.; общее населеніе рассчитано на 12.000 жителей. Въ продолженіи трехъ лѣтъ въ Миланино уже построено 120 частныхъ домовъ и виллъ; есть магазины, школы, гостиница, клубъ. Поселокъ растетъ стремительно и скоро станетъ однимъ изъ красивѣйшихъ пригородовъ-садовъ.

Намъ остается теперь указать на участіе Россіи въ этомъ интересномъ движеніи. Мы уже упоминали, что въ Россіи вблизи многихъ большихъ городовъ въ послѣдніе годы возникли поселенія, организуемая спѣшно и беспорядочно. Недостаточное знакомство съ принципами современнаго градостроительства имѣло своимъ послѣдствіемъ, что въ этихъ поселеніяхъ отнеслись пренебрежительно къ основной задачѣ: созданію предварительнаго, рационально составленнаго общаго плана. За ничтожнымъ исключеніемъ, планировка такихъ поселковъ сдѣлана во вкусъ случайныхъ антрепренеровъ этихъ предприятий—лицъ совершенно неподготовленныхъ къ такой серьезной и отвѣтственной задачѣ¹⁾.

¹⁾ Примѣръ бездарной планировки одного изъ такихъ подмосковныхъ поселковъ данъ на рис. 132.

И что особенно печально: изъ числа этихъ поселковъ есть и такіе, которые уже заранѣе ради рекламы предвосхитили самое названіе „города-сада“ и „города-парка“, профанируя этимъ самое движеніе. Нечего и говорить, что эти предпріятія, несмотря на захватанныя ими популярныя

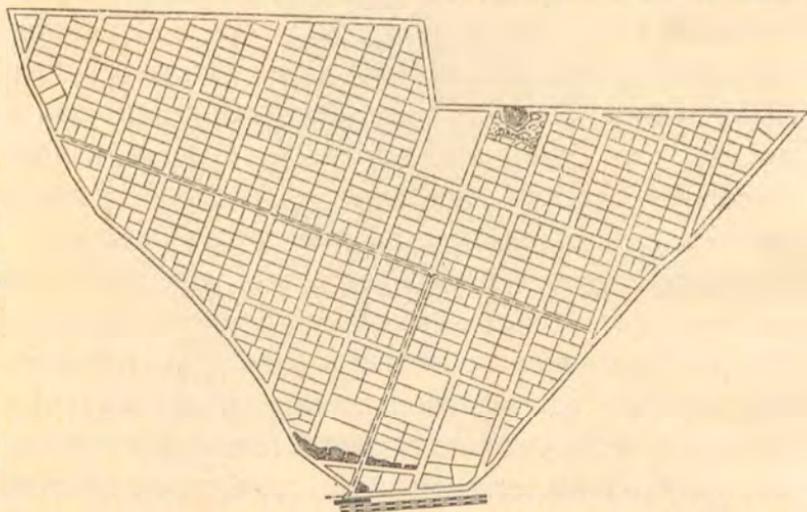


Рис. 132. Планъ одного изъ поселковъ подъ Москвой.
(В. Додоновъ. „Соціализмъ безъ политики“. Москва, 1913).

названія, не только по основной своей сущности, но и съ чисто внѣшней, технической стороны, ничего общаго съ городами-садами не имѣютъ.

При такихъ условіяхъ надо горячо привѣтствовать первый опытъ общественнаго движенія—основаніе въ Петербургѣ общества городовъ-садовъ, обязанное своимъ возникновеніемъ ини-

ціативѣ Д. Д. Протопопова и А. Ю. Блоха. Общество уже утвердило свой уставъ, цѣль котораго, согласно § 1,—„изученіе жилищнаго вопроса въ связи съ вопросами о строительствѣ и планировкѣ городовъ и поселковъ и распространеніе рациональныхъ свѣдѣній объ этихъ вопросахъ“. Обществу предоставлено право распространить свои дѣйствія на всю Россію, и потому, открытіе отдѣленій въ провинціи является крайне желательнымъ¹⁾. Будемъ надѣяться, что первымъ дѣятелемъ этого общества удастся пробить брешь въ общественномъ равнодушіи къ вопросу, связанному съ важнѣйшими сторонами народной жизни, его здоровьемъ и благополучіемъ. Пожелаемъ обществу самаго широкаго успѣха.

Наряду съ зарождающеюся пропагандой мы можемъ отмѣтить и нѣсколько практическихъ начинаній въ этой области. По инициативѣ и подъ наблюденіемъ городского самоуправленія Риги строится пригородъ-садъ „Царскій Лѣсъ“ по проекту берлинскаго архитектора Янсена. Въ двухъ

¹⁾ Правленіе въ Петроградѣ, Кабинетская, 14. Членскій взносъ составляетъ 5 руб. По примѣру аналогичныхъ западно-европейскихъ обществъ Петроградское общество городовъ-садовъ организуетъ экскурсіи для практическаго ознакомленія съ вопросами городского и жилищнаго благоустройства. Такъ, въ Юнѣ 1914 г. состоялась первая устроенная обществомъ коллективная поѣздка въ Англію для изученія городовъ-садовъ и, вообще, жилищнаго дѣла въ Англіи.

верстахъ отъ города для этой цѣли отведенъ участокъ въ 65 десят. Въ основу его распланировки положены идеи англійскихъ городовъ-садовъ: посерединѣ города большая площадь съ паркомъ; нѣсколько главныхъ улицъ для большого движенія и цѣлая сѣть особыхъ жилыхъ улицъ. Высота зданій ограничена двумя этажами съ мансардой. Имѣется и цѣлый рядъ другихъ ограниченій, обезпечивающихъ экстенсивность застройки. Приняты также мѣры для предотвращенія въ будущемъ возможности земельной спекуляціи.

Такого же рода поселокъ устраиваетъ по проекту В. В. Семенова въ 36 верстахъ отъ Москвы Московско-Казанская дорога для своихъ служащихъ. Планъ, какъ въ цѣломъ, такъ и въ отдѣльныхъ деталяхъ разработанъ съ большимъ умѣніемъ и вкусомъ (рис. 133). Оригинальна главная меридіанная улица-скверъ, шириною въ 30 саж., прорѣзывающая весь городъ съ сѣвера на югъ. Эта улица-садъ не имѣетъ трамваевъ и, вообще, не предназначена для усиленнаго движенія—этой цѣли служатъ двѣ радіальныя боковыя артеріи.

Слабой стороной всего предпріятія является то обстоятельство, что въ немъ совершенно отсутствуютъ соціальныя начала: дорога сохранила за собой собственность на землю и управленіе селеніемъ.

Другой опытъ въ большомъ масштабѣ предпринять Московскимъ Городскимъ Управленіемъ, которое проектируетъ устройство предмѣстье-сада

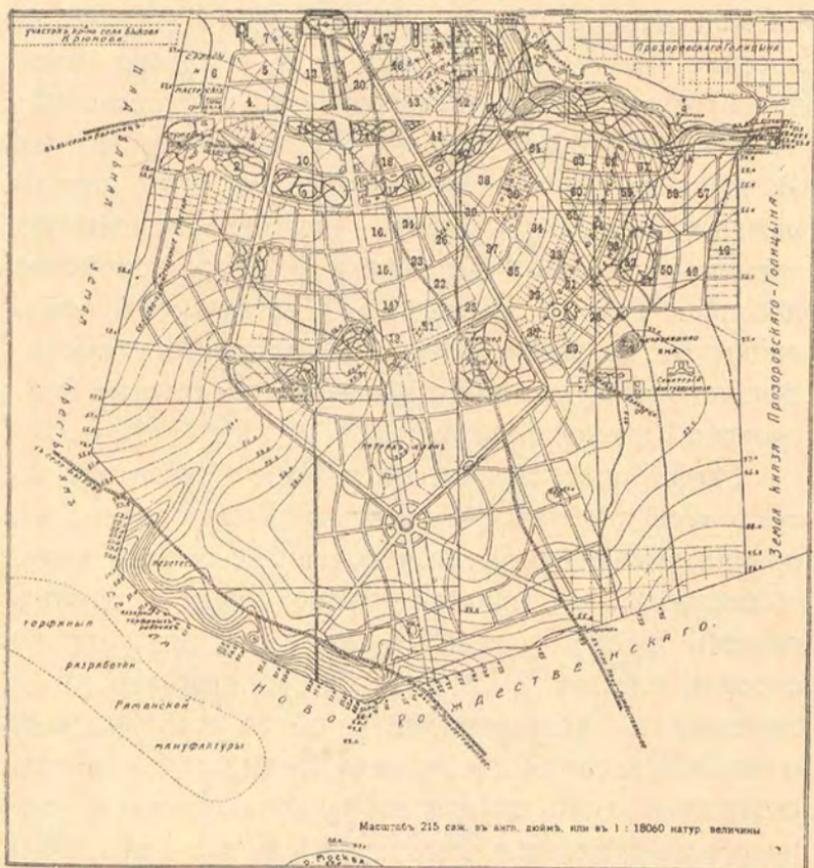


Рис. 133. Планъ поселка служащихъ общества Московско-Казанской желѣзной дороги при платформѣ Прозоровской Моск.-Казанск. жел. дор.

Всего земли	677 дес.	1.680 кв. с.
Подъ училищемъ	83 "	2.397 "
" площадями	5 "	517 "
" вѣшними парками . .	170 "	" "
" внутренними	52 "	1.490 "
Кварталовъ жилыхъ	353 "	2.003 "
" промышлен.	12 "	113 "

на Ходынскомъ полѣ въ Москвѣ. Для устройства поселка предположенъ заемъ въ полтора милліона рублей. Земельные участки будутъ сдаваться на основаніи новаго закона о правѣ застройки на 96 лѣтъ съ повышеніемъ аренды на 10⁰/о черезъ каждыя двѣнадцать лѣтъ, при чемъ излишекъ арендныхъ платъ будетъ итти на благоустройство поселка. Такимъ образомъ, въ социальномъ отношеніи этотъ экспериментъ представляетъ значительно большую цѣнность, чѣмъ предпріятіе Московско-Казанской дороги.

Тѣмъ болѣе страннымъ должно показаться то обстоятельство, что Московская Управа ввела въ правила застройки этого поселка цѣлый рядъ антиобщественныхъ началъ: право аренды однимъ лицомъ трехъ участковъ (п. 2 правилъ); право строить дома въ три этажа (п. 3)¹⁾; право строить и пересдавать на одномъ участкѣ шесть квартиръ (п. 8) и, наконецъ, самая планировка предмѣстья— правда, сдѣланная очень интересно, предусматриваетъ, однако, только большіе земельные участки—отъ 300²⁾ кв. саж. и выше при одинаковой ширинѣ улицъ (рис. 134). Все это неизбѣжно будетъ имѣть своимъ послѣдствіемъ удорожаніе и затѣсненіе квартиръ,

1) Стало быть, жильцы верхнихъ этажей могутъ быть лишены возможности и даже права пользоваться садомъ.

2) Въ англійскихъ городахъ-садахъ площадь въ 60—70 кв. саж. считается достаточной для отдѣльнаго участка, при чемъ длина фасада по улицѣ составляетъ часто только три саж.

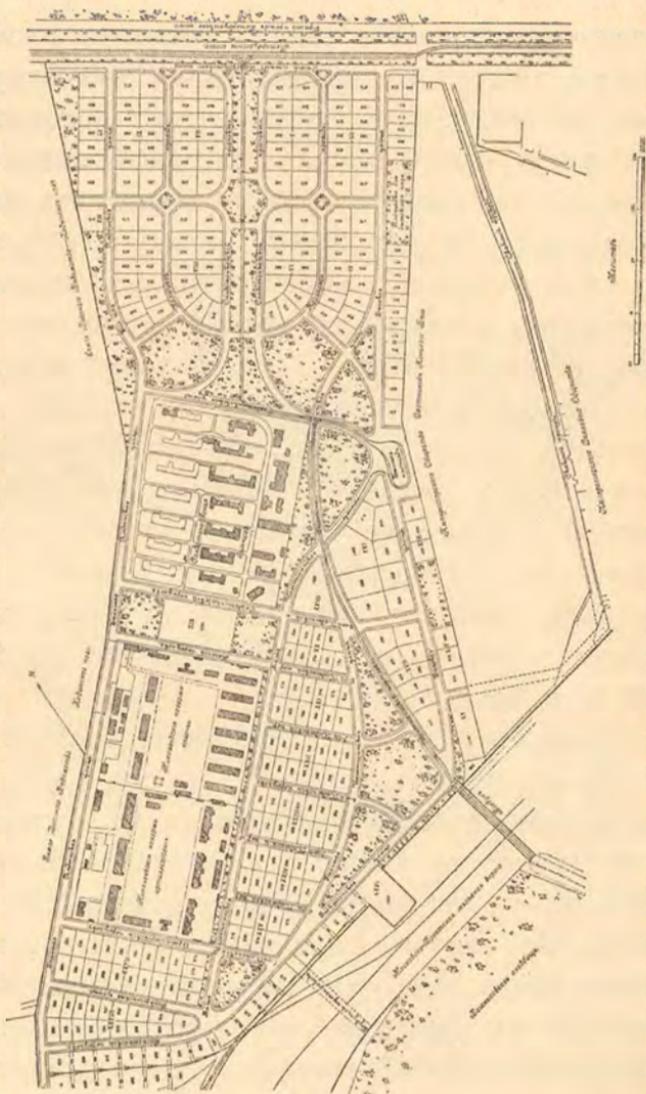


Рис. 134. Планъ проектируемаго предместья-сада на Ходынскомъ полѣ въ Москвѣ. Трамвай намѣченъ отъ Ваганьковскаго виадука мимо Солдатенковской больницы и далѣе вдоль Солдатенковскаго проспекта.

ухудшеніе санитарно-гигіеническихъ условій жилья, а затѣмъ и спекуляцію этой недвижимостью благодаря тому, что она будетъ имѣть высокую доходность.

Съ такой точки зрѣнія выгодно отличается пригородъ-садъ, организуемый въ настоящее время подъ Варшавой по инициативѣ д-ра Добржинскаго. Поселокъ возникаетъ на кооперативныхъ началахъ и, по условіямъ застройки, вполне соотвѣтствуетъ своему названію. Планъ, удачно составленный архитекторомъ Бернулли, данъ на рис. 135.

Какъ мы видимъ, въ Россіи движеніе въ пользу городовъ-садовъ находится еще въ зачаточномъ состояніи. Но эти пока слабыя начинанія имѣютъ симптоматическое значеніе—они указываютъ на то, что у насъ появился значительный интересъ къ вопросамъ, связаннымъ съ устройствомъ нашихъ городовъ и жилищъ.

Конечно, нельзя расселить все человѣчество въ этихъ идеальныхъ городахъ, но они образуютъ въ извѣстномъ смыслѣ громоотводъ, уменьшающій тягу въ перенаселенные города и, такимъ образомъ, служатъ въ то-же время и оздоровленію старыхъ городовъ. Къ тому же, правильно понятыя формы городовъ-садовъ, какъ уже было указано, оказываютъ вліяніе и на всѣ другія работы по застройкѣ, исправленію и расширенію городовъ существующихъ ¹⁾.

¹⁾ Надо указать, что англійскій общегосударственный законъ 1909 г. о планировкѣ, о которомъ мы говорили, прошелъ благодаря агитаціи обществъ городовъ-садовъ.

Это новѣйшее изобрѣтеніе человѣческаго общежитія имѣетъ, поэтому, высокое культурное значеніе и ему, можетъ быть, суждено сыграть извѣстную роль въ рѣшеніи одной изъ важнѣйшихъ современныхъ проблемъ.

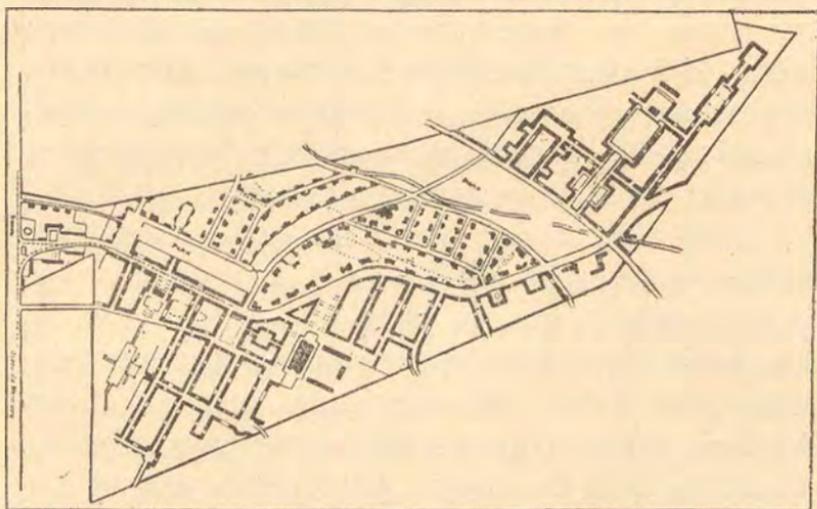


Рис. 135. Пригородъ-садъ подѣ Варшавой. Два большихъ парка, расположены среди самого поселка. Заранѣе предусмотрѣны и намѣчены, какъ группы домовъ, такъ и особняки (показаны на планѣ черными пятнами). Устраивается электрической трамвай, по окончаніи котораго начнется застройка поселка.

Помимо социальнаго значенія городовъ будущаго, нельзя не указать и на ихъ художественное значеніе.

Если города-сады знаменуютъ собой возвращеніе къ природѣ, то и архитектура этихъ новыхъ городовъ означаетъ полный разрывъ, полное освобожденіе отъ всѣхъ оковъ и традицій историческихъ

стилей и несутъ съ собой „возвращеніе къ природѣ матеріала, къ природѣ статическихъ законовъ, къ природѣ цѣли“. На домахъ городовъ-садовъ нѣтъ фантастическихъ и пышныхъ орнаментовъ, нѣтъ декоративныхъ фигуръ, фавновъ, каріатидъ, атлантовъ и колоннадъ. Дома отличаются простыми, но живописными фасадами. Внѣшній видъ въ самостоятельныхъ формахъ выражаетъ внутреннее содержаніе, назначеніе и цѣлесообразность зданій. Фасадъ свободно приспособленъ къ потребностямъ и очертаніямъ плана.

Надо оговориться: не города-сады создали это новое направленіе въ домовой архитектурѣ,—но они сосредоточили въ себѣ эти новыя исканія, они дали почву для выраженія новой художественной мысли и для архитектурнаго самоопредѣленія. Мотивы, которыя проявлялись изолировано и робко, стали въ нихъ бытовыми, выступили энергично и достигли самостоятельности. Въ городахъ-садахъ рельефно выразился тотъ переворотъ, который наступилъ въ концѣ столѣтія въ отношеніи пониманія художественныхъ задачъ архитектуры.

Города XIX столѣтія щедро заплатили дань безобразію, и мы долго несли бы всѣ сопряженныя съ этимъ послѣдствія, если бы съ нѣкоторыхъ поръ не вырисовывалось бы это большое движеніе, которому, повидимому, суждено сдѣлаться художественно-историческимъ событіемъ большого значенія. Города-сады—это не только стильные дома,

а—что въ значительной степени важнѣе—стильные города, имѣющіе цѣлью примирить современныя соціальныя и гигиеническія требованія съ принципами эстетики. И если архитектура городовъ стоитъ теперь на порогѣ возрожденія, то въ этой эволюціи городамъ-садамъ также суждено сыграть немаловажную роль.

Это разностороннее значеніе городовъ-садовъ и большія возможности, которыя они открываютъ для будущаго, дѣлаетъ этотъ экспериментъ выдающимся общественнымъ событіемъ нашего времени. Изъ всѣхъ создателей соціальныхъ утопій, которыя лелѣяли мечтатели далекихъ временъ, начиная отъ Платона, Томаса Мора и кончая Фурье и Овеномъ,—Говардъ оказался самымъ удачливымъ. Его мечта еще при жизни воплотилась въ дѣйствительность ¹⁾. „Возвышенная цѣль, которую онъ поставилъ народамъ“, достигнута, и его Лечвортъ уже теперь сдѣлался своего рода Меккой для многихъ тысячъ паломниковъ, стекающихся

¹⁾ Въ отвѣтъ на вопросъ: „въ какой мѣрѣ первоначальный идеалъ Города-Сада осуществленъ въ дѣйствительности?“ самъ Говардъ отвѣтилъ: „My ideals have as yet been realized only to a stall degree, but I plainly see time and its evolutionary processes fighting ever on my side“,—„Мои идеалы пока осуществлены только въ малой степени, но я ясно вижу, что время и его эволюціонные процессы борются всегда на моей сторонѣ“. („Garden Cities and town planning Magazine“, 1914 № 7, стр. 153).

туда ежегодно со всѣхъ концовъ Европы и Америки. Пусть въ ихъ числѣ не мало любопытныхъ туристовъ, но не мало и такихъ, для которыхъ дѣло Говарда сдѣлалось дѣломъ святымъ, дѣломъ своей жизни; такихъ, которые въ геніальной мысли Говарда нашли, пользуясь его же выраженіемъ, и достойную цѣль и возможность ея осуществленія.



„Вмѣсто города прошлаго, мрачнаго и хаотическаго, создадимъ новый городъ—городъ будущаго, радостный и гармоническій“. („Cooper. News.“).



Въ предыдущихъ очеркахъ была сдѣлана попытка освѣтить проблему регулировки строительства большихъ городовъ съ точки зрѣнія основныхъ положеній, выработанныхъ современнымъ искусствомъ градостроенія на Западѣ. Мы видѣли, какъ мало сдѣлано въ отношеніе этой стороны городского благоустройства въ нашихъ русскихъ городахъ. Однако, можетъ быть, еще не наступило время для постановки этихъ вопросовъ въ Россіи? Быть можетъ, русскій городъ еще не пережилъ своего Sturm und Drangperiode—эпохи „свободной игры экономическихъ силъ“, не стѣсненной никакой законодательной регламентаціей? Бѣглое изученіе этого вопроса, которому были посвящены эти страницы, убѣждаетъ насъ въ противномъ. Застройка нашихъ большихъ городовъ происходитъ въ условіяхъ, противорѣчащихъ основнымъ законамъ гигиены и общественнаго здравія, а также элементарнымъ правиламъ эстетики и морали. Таковы результаты, къ которымъ привела система невмѣшательства, давно признанная при современныхъ тенденціяхъ соціально-экономическаго развитія вреднымъ анахронизмомъ.

Чтобы нашимъ городамъ выйти изъ того состоянія стихійности и хаоса, въ которомъ въ настоящее время находится дѣло ихъ роста и расширенія, нужно, прежде всего, чтобы эту стихійность смѣнила раціональная и планомѣрная работа, нужны сознательныя творческія усилія. Города не должны быть превращены въ очаги заразы и порока, гдѣ населеніе вырождается физически и морально. Города должны дать людямъ здоровый пріютъ, удобную жизнь, а также и красоту, ибо красота города воспитываетъ, поднимаетъ духъ, возвышаетъ интеллектъ.

Привѣтствуя въ Москвѣ Всероссійскій пятый съѣздъ зодчихъ въ декабрѣ 1913 г., представитель Московскаго городского управленія М. В. Челноковъ указалъ на тѣ новыя задачи, которыя диктуются нынѣшнимъ зодчимъ современной жизнью: „Древній строитель воздвигалъ соборы или дворцы, которые одиноко возвышались среди бѣдныхъ жилищъ тогдашняго населенія и посвящались Богу или меценату—онъ на народныя массы смотрѣлъ съ презрѣніемъ. Теперь явилась потребность въ новыхъ дворцахъ и зданіяхъ, которые даже по имени не были знакомы древнимъ зодчимъ: теперь нужны дворцы для парламентовъ, для музеевъ, нужны больницы и школы,—нужно дать существовать тѣмъ массамъ, о которыхъ забывалъ древній зодчій“. Къ этимъ прекраснымъ словамъ намъ остается только добавить: когда эта необходимость

7

демократизировать условія городской жизни глубоко проникнетъ въ наше сознание, тогда только мы будемъ на пути къ истинному искусству градостроенія. Въ строительствѣ новой Россіи, которая охватываетъ всѣ области народнаго творчества, культурное строительство городовъ будетъ занимать одно изъ первыхъ мѣстъ.

Рисунки.

1. Прокладка бульваровъ въ Парижѣ.
2. Прокладка улицы въ Брюсселѣ.
3. Сломка Бетналъ-Грина въ Лондонѣ.
4. Прокладка новыхъ улицъ въ Ганноверѣ.
5. То-же.
6. Диаграмма движенія въ Лондонѣ.
7. То-же въ Берлинѣ.
8. То-же въ Лондонѣ.
9. Диаграмма движенія.
10. То-же.
11. То-же.
12. Схематическій планъ Москвы.
13. То-же Ростова-на-Дону.
14. Прокладка бульваровъ въ Филадельфіи.
15. Планъ Карлсруэ.
16. Схема пересѣченія улицъ.
17. То-же.
18. То-же.
19. Крестообразное пересѣченіе улицъ.
20. Сдвинутое пересѣченіе улицъ.
21. Различныя комбинаціи пересѣченія улицъ.
22. Схема арх. Энара,—движеніе на круглой площади.
23. Планъ „замкнутой“ площади.
24. Piazza d'Erbe въ Веронѣ (видъ).
25. То-же (планъ).
26. Площадь Neumarkt въ Вѣнѣ.
27. Застройка площади по Зитте.
28. Жилые кварталы (планъ).
29. Расположеніе посадокъ по уличному профилю.
30. То-же.
31. То-же.
32. Типы улицъ въ Калифорніи.
33. Домъ съ уступами на Rue Vivin въ Парижѣ.
34. То-же (фасадъ).
35. То-же (фасадъ).
36. Три эпохи. три типа домовъ и улицъ.
37. То-же.
38. То-же.

39. Подземный вокзалъ въ Лондонѣ.
40. Надъ и подземныя дороги въ Нью-Йоркѣ.
41. Профиль улицы въ Руанѣ.
42. Профиль русской улицы.
43. Паркъ въ Бостонѣ.
44. Народныя парки въ Чикаго.
45. То-же.
46. То-же.
47. То-же.
48. Образцовый паркъ въ Льюисвиллѣ.
49. Беттэрсипаркъ въ Лондонѣ (планъ).
50. То-же (видъ).
51. Гайдъ-паркъ въ Лондонѣ.
52. Народный паркъ въ Кельнѣ (планъ).
53. Версальскій паркъ.
54. Діаграмма Энара—расположеніе посадокъ.
55. То-же.
56. То-же.
57. Схема древесныхъ насажденій.
58. Невскій проспектъ въ XVIII вѣкѣ.
59. Діаграмма вѣтровъ Москвы.
60. Открытая застройка.
61. Застройка съ разрывами.
62. Сплошная застройка.
63. Полуоткрытая застройка.
64. Групповая застройка.
65. То-же.
66. Сплошная застройка.
67. То-же.
68. Сплошная застройка съ общимъ дворомъ-садомъ.
69. То-же (деталь плана).
70. Общіе дворы при интенсивной застройкѣ.
71. Жилыя кварталы съ дворами-садами.
72. Проектъ Геманна—паркъ внутри квартала.
73. Паркъ де-Монсо въ Парижѣ.
74. Проектъ садовъ-дворовъ въ Ригѣ.
75. Кварталь коттэджей въ Магдебургѣ.
76. Кварталы въ Мангеймѣ и Позенѣ.
77. Застройка Riedtli-Quartiers въ Цюрихѣ.
78. Строительный регулятивъ Кельна.
79. То-же Берлина.
80. Кварталь до передѣла.
81. Кварталь послѣ передѣла.
82. Дворъ при интенсивной застройкѣ.
83. Улица въ рабочемъ кварталѣ.
84. Улица при старомъ типѣ застройки.
85. Уголокъ рабочаго квартала.
86. Старая система планировки.
87. Новая система планировки.
88. Деталь при старой системѣ.
89. То-же при новой системѣ.

90. Аѳины съ Акрополемъ.
91. Площадь св. Марка въ Венеци.
92. Площадь въ Гаагѣ.
93. Площадь въ Аррасѣ.
94. Улица въ Ротенбургѣ.
95. Площадь въ Мюнхенѣ.
96. Улица въ Олонцѣ.
97. Деревня въ Японіи.
98. Улица въ Лондонѣ.
99. Улица въ Брюсселѣ.
100. La Rue Sufflot въ Парижѣ.
101. Видъ Калуги.
102. Видъ Ротенбурга.
103. Силуэтъ Кельна.
104. Верона съ Castello di San Pietro.
105. Видъ въ Ментонѣ.
106. Алушта. Видъ съ моря.
107. Улица въ Неаполѣ.
108. Площадь въ Реймсѣ.
109. Улица въ Парижѣ.
110. Площадь въ Нанси.
- 111—112. Площадь Звѣзды въ Парижѣ.
113. Круглая улица въ Оксфордѣ.
114. Круглая улица въ Карлсруэ.
115. Монументъ желѣза.
116. Петроградъ въ Петровское время.
117. То-же.
118. Красная площадь въ Москвѣ.
119. Портъ-Сэнлайтъ.
120. Улица въ Борнвиллѣ.
121. Городъ-садъ Ирsvикъ.
122. Улица въ Ирsvикѣ.
123. Планъ Лечворта.
- 124—125. Коттѣджъ въ Лечвортѣ.
- 126—127. Дома-особняки въ Лечвортѣ.
- 128—129. Фабрика въ Лечвортѣ.
130. Жилой домъ въ Лечвортѣ.
131. Городъ-садъ Геллерау.
132. Планъ Московскаго поселка.
133. Поселокъ Московско-Казанской дороги.
134. Предмѣстье-садъ на Ходынскомъ полѣ въ Москвѣ.
135. Пригородъ-садъ подъ Варшавой.

ЗАМѢЧЕННЫЯ ОПЕЧАТКИ.

СТР.	НАПЕЧАТАНО:	ДОЛЖНО БЫТЬ:
45, 46, 47	Саррацѣнь	Сарразѣнь
116	де Монсо	Монсо

Должно также отмѣтить, что первые листы книги напечатаны до переименованія столицы, и потому въ нихъ сохранилось прежнее названіе: „Петербургъ“. Въ остальной части книги и въ предисловіи, напечатанномъ позже, начертаніе уже исправлено: „Петроградъ“.

ТОГО ЖЕ АВТОРА:

КВАРТИРНЫЙ ВОПРОСЪ

и социальные опыты его рѣшенія.

Трудъ, напечатанный Императорскимъ Петроградскимъ Обществомъ Архитекторовъ и удостоенный награды на Международной Художественно-Строительной выставкѣ.

258 стран. + 138 рисунковъ. Петроградъ. Цѣна 1 р. 25 к.

Складъ изданія: Петроградъ, Мойна, 83, въ конторѣ журнала „Зодчій“.

СОДЕРЖАНІЕ: Квартирный вопросъ и его значеніе. Борьба съ жилищной нуждой въ Европѣ и Америкѣ.—Рабочіе поселки. Строительныя товарищества на принципѣ взаимопомощи. Дѣятельность государства и городскихъ управленій въ дѣлѣ облегченія жилищной нужды.—Городъ будущаго и городъ-садъ. Технические и экономическія условія постройки дешевыхъ квартиръ.—Строительная практика кооперативовъ. Квартирная плата.—Разсчеты стоимости домовъ съ дешевыми квартирами.—Типы домовъ: особняки, казармы, смѣшанныя системы;—характеристика ихъ въ архитектурномъ и экономическомъ отношеніяхъ. Квартирный вопросъ и строительныя общества въ Россіи. Литература. Приложенія. Уставы домо-строительныхъ обществъ. Правила внутренняго распорядка въ кооперативныхъ домахъ. Декларация Общества Берлинскихъ Архитекторовъ о рабочихъ жилищахъ.

Продается въ книжныхъ магазинахъ Т-ва Н. П. Карбасникова.

ЖИЛИЩНАЯ НУЖДА И СТРОИТЕЛЬНЫЯ ТОВАРИЩЕСТВА.

ХАРЬКОВЪ, 1908.

Изданіе Харьковскаго общества грамотности.

Будущее Харькова

(ДОНЛАДЪ).

ХАРЬКОВЪ, 1913.

Изъ отзывовъ печати о книгѣ „Квартирный вопросъ“.

... „Хотя издавая свой трудъ, авторъ преслѣдуетъ практическую цѣль—эта послѣдняя не имѣетъ у него узкаго характера. Онъ предназначаетъ свою книгу не для специалистовъ..., а имѣетъ въ виду лицъ, заинтересованныхъ въ практическомъ разрѣшеніи данного вопроса своими социальными симпатіями или принадлежностью къ тому слою «среднихъ горожанъ», которые уже выступаютъ на путь борьбы съ жилищною нуждою. Практическія задачи автора не лишили, поэтому, его трудъ общаго характера; онъ только придали изложенію болѣе жизненный, такъ сказать, характеръ... Очень интересную часть разсматриваемаго труда составляютъ страницы, посвященные технической и архитектурной части сооруженныхъ дешевыхъ квартиръ“. („Вѣстникъ Европы“).

... „Монографія Диканскаго—лучшее изъ русскихъ сочиненій по этому вопросу“. („Гигіена и Санитарія“).

... „Легкая по изложенію, не страдающая излишними подробностями и отступленіями, книга эта прочтется съ интересомъ и пользой каждымъ“. („Русск. Вѣдомости“).

... „Квартирная проблема именно потому достигла у насъ своего крайняго напряженія, что она не имѣла широкой общественной постановки, внѣ которой практическая политика безсилна. Нѣтъ сомнѣнія, что въ настоящій моментъ, характеризующійся жаждой кооперативнаго строительства, работа г. Диканскаго является особенно своевременной. Авторъ не ограничивается теоретической разработкой вопроса, онъ даетъ цѣльный рядъ практическихъ данныхъ для основанія строительныхъ коопераций, и на опытъ другихъ странъ предостерегаетъ отъ возможныхъ ошибокъ въ этомъ новомъ дѣлѣ... Цѣнными являются также техническія и архитектурныя данныя изъ строительной практики, иллюстрированныя соотвѣствующими рисунками“. („Русское Богатство“).

... „Теперь мы стоимъ на порогѣ обновленной жизни, и, если не сегодня, то завтра мы станемъ лицомъ къ лицу съ квартирнымъ вопросомъ, какъ съ важной и неотложной задачей. Такимъ образомъ Диканскій со своей книгой какъ бы раскрываетъ уголокъ—и вполне серьезный—нашего ближайшаго будущаго... Въ общемъ, книга представляетъ собою исчерпывающій итогъ всего, что сдѣлано для разрѣшенія квартирнаго вопроса въ Европѣ и Америкѣ... Книга заслуживаетъ серьезнаго вниманія“. („Одесск. Новости“).

... „Къ своей задачѣ Диканскій подходитъ не только съ технической, но главнымъ образомъ съ социальной стороны... Книга Диканскаго принесетъ пользу и прочтется съ интересомъ почти во всѣхъ слояхъ городского населенія... Полезная и хорошо составленная книга. Читатель, принявшій къ сердцу этотъ насущнѣйшій вопросъ, съ ея помощью сумѣетъ въ немъ разобраться, не имѣя даже никакого технического образованія... Книга эта открываетъ глаза даже вовсе не свѣдущему человѣку на истинное положеніе дѣла“. („Русь“).

... „Нужно особенно привѣтствовать появленіе работъ, дающихъ достаточно всестороннюю обработку этого обширнаго вопроса (жилищнаго) въ возможно сжатомъ видѣ. Такой работой является книга М. Г. Диканскаго... Книга заслуживаетъ полнаго вниманія и рекомендаціи“. („Вѣстникъ Общества Технологовъ“).

... „Книга... становится неопцнимымъ пособіемъ для тѣхъ, кто интересуется практической стороной жилищной проблемы“. („Критич. Обзоръ“).

... „Для нашей болѣе чѣмъ бѣдной литературы по жилищному вопросу книга Диканскаго является очень полезнымъ приобрѣтеніемъ“. („Рѣчь“).

... „Работа Диканскаго.. прочтется съ удовольствіемъ всѣми, кто интересуется социальными проблемами“. („Современный Миръ“).