

© Астафьев И. В., Тюрюханова В. И., Язиков И. А., 2026

Иркутский Государственный Университет, г. Иркутск

В статье представлена концепция жилого квартала «Искра», разработанная для города Иркутска. Проект предлагает системное решение проблемы обезличенности современных районов за счёт формирования «тёплых связей» - системы средовых, функциональных и событийных механизмов, стимулирующих добровольные, повторяющиеся социальные контакты. Рассматриваются принципы планировки (человеческий масштаб, закрытые дворы, активизация первых этажей), множественность «третьих мест» (коворкинги, общие гостиные, мастерские, ресайкл-центры, соседские теплицы), регулярные соседские ритуалы, а также агропродовольственная модель с использованием инновационных тепличных технологий. Особое внимание уделяется экономике пространств, цифровой интеграции и механизмам самоорганизации жителей. Проект демонстрирует, как на основе доверия и взаимопомощи можно повысить качество жизни и устойчивость городских территорий в суровом климате Восточной Сибири. Современная урбанистика сталкивается с парадоксом: при росте плотности застройки и разнообразии инфраструктуры многие жилые районы остаются социально холодными. Соседи годами не знают имён друг друга, общественные пространства пустуют, а чувство изолированности в большом городе усиливается. Особенно остро эта проблема проявляется в регионах с суровым климатом, где длительная зима ограничивает возможности уличного общения. Иркутск - город с богатой историей и культурой, однако его новые микрорайоны часто повторяют типовые сценарии безликой спальной застройки. Проект «Искра» представляет собой концепцию жилого квартала на территории бывшего тепличного хозяйства (22,6 га) в Иркутске. Ключевая идея - создание не просто набора зданий, а живого, самоорганизующегося сообщества, где взаимодействие между соседями возникает естественно и поддерживается средой. Цель настоящей статьи - систематизировать архитектурно-градостроительные, социально-экономические и технологические решения проекта «Искра» как пример нового подхода к устойчивому развитию городских территорий.

*Ключевые слова:* городской квартал, тёплые связи, третьи места, коворкинг, соседское сообщество, агропродовольственная модель, теплицы с LED-освещением, Иркутск, устойчивое развитие, самоорганизация.

*Методология и теоретические основания концепции «тёплых связей»*

**В** основе проекта лежит концепция «тёплых связей». Термин противопоставляется как формальным институциональным связям, так и полной анонимности.

«Тёплые связи» — это системный подход к проектированию среды, в которой возникают естественные, повторяющиеся, добровольные контакты. Мы выделяли три базовых принципа:

1. Среда, провоцирующая на остановку. Отсутствие транзитных пустых коридоров, наличие скамеек в нишах, прозрачных витрин, кофе-пойнтов, зон с настольными играми. Человек должен захотеть задержаться.

2. Множественность «третьих мест». Помимо дома и работы, житель имеет минимум пять-шесть мест, где

он может оказаться без специальной цели: коворкинг, общая гостиная, мастерская, соседский сад, библиотека, ресайкл-центр. Чем больше таких точек, тем выше вероятность случайной встречи.

3. Регулярные ритуалы. Еженедельные и ежемесячные события (соседские завтраки, книжный клуб, йога, «Обед с наставником», нетворкинг-кофе), которые вшиваются в календарь района и создают предсказуемость. Ритуалы не отменяются даже при малом числе участников со временем они привлекают всё больше соседей. Эти принципы реализуются на всех уровнях: от планировки квартала до интерьеров общественных помещений и цифрового приложения.

Пространственная структура и агропродовольственная модель

### Планировочное решение

Участок бывшего тепличного хозяйства площадью 22,6 га сохраняет аграрную преемственность. Планировка строится на контрасте: закрытые тихие дворы «посреди леса» и активные первые этажи с общественно-деловыми функциями. Человеческий масштаб (отсутствие высотных доминант, шаговая доступность сервисов) обеспечивает психологический комфорт.

Проект разбит на три очереди:

- первая очередь - кварталы-образцы с базовой инфраструктурой, целевое заселение 50–60 % в течение года;

- вторая очередь - развитие ядра с образовательными и спортивными объектами, создание 150–250 рабочих мест;

- третья очередь - формирование агропояса и рекреационных зон, снижение логистических затрат и выход на рынок HoReCa и торговых сетей.

### Агропродовольственная модель

Учитывая суровый климат Иркутской области и высокую зависимость от импорта свежих овощей (из Китая и Казахстана), проект включает современный тепличный комплекс. Модель охватывает производство (земледелие), переработку, логистику и рынки сбыта. Основные технологические решения:

- полноспектральные LED-фитосветильники с адаптивным спектром для роста растений в условиях недостатка солнечного света;

- малообъёмная гидропоника с замкнутым циклом водопользования (экономия воды до 40 %);

- автоматизированный контроль микроклимата (температура, влажность, CO<sub>2</sub>) и климатические камеры для выращивания грибов;

- возможность удалённого наблюдения за теплицами через камеры.

Жители могут арендовать или купить индивидуальные теплицы, а также участвовать в коллективных соседских теплицах. Это не только обеспечивает свежую зелень и овощами, но и служит дополнительным местом для досуга и обмена опытом (мастер-классы по садоводству, совместные посадки).

Сеть «третьих мест» как каркас соседских взаимодействий

Центральным элементом системы становится коворкинг. В отличие от классических рабочих пространств, коворкинг в «Искре» - гибридное помещение (200 м<sup>2</sup>, 30 мест) с зонированием на open space с длинными столами, островные кухни-кофе-пойнты, переговорные со стеклянными стенами, тихие кабинки, библиотечную зону и детский уголок с няней в зоне видимости. Днём он работает для

деловых встреч и удалённой работы, после 19:00 превращается в клубную гостиную с настольными играми и кинопросмотрами, в выходные - площадка для мастер-классов от жителей.

Экономическая модель коворкинга: капитальные затраты 4 млн руб., при 70 % загрузке ежемесячный доход 350 тыс. руб., окупаемость 2–3 года. Для жителей предусмотрен льготный абонемент (или бесплатные часы за участие в жизни района). Для внешних пользователей - платно, со скидкой по карте «Сделано в Искре». КРП включает не только финансы, но и «коэффициент случайных контактов на м<sup>2</sup>».

Помимо коворкинга, в квартале создаются:

Общие гостиные (20–40 м<sup>2</sup> на первых этажах) - помещение с диванами, книгами, чайной станцией и настольными играми. Доступ свободный, без бронирования. Стеклопакеты двери/окна в коридор позволяют видеть, есть ли кто внутри. Гостиная становится продолжением квартиры - место для случайных встреч мам с колясками, подростков, вечерних чаепитий.

Мастерские общего пользования (50–100 м<sup>2</sup>) - зоны столярки, рукоделия, ремонта велосипедов, 3D-принтеры. Использование бесплатно, расходники через вендинг. В приложении можно оставить запрос «нужна помощь просверлить стену». Мастерская стимулирует обмен навыками и совместное производство (кормушки для птиц, костюмы на праздник).

Ресайкл-центр - зона для обмена чистыми рабочими вещами (одежда, книги, игрушки, стройматериалы). Крупногабаритные предметы оставляют с биркой «жди нового хозяина». Помимо экологической функции, центр служит лёгким поводом для разговора и знакомства, а также работает в связке с мастерской (из старых джинсов шьют сумки). Каждое из этих пространств усиливает два других принципа: множественность мест встреч и снижение порога входа в коммуникацию.

Цифровая интеграция и событийные ритуалы

Для поддержки социальной ткани разработано мобильное приложение района. Оно показывает, кто currently находится в коворкинге, с тегами «ищу собеседника», «готов помочь», «хочу сыграть в шахматы». Функция «позвать на кофе» предлагает свободный стол на двоих. Приложение также содержит календарь ритуалов, запись на мастер-классы и возможность создавать соседские инициативы.

Перечень регулярных событий включает (но не ограничивается):

- соседский завтрак;
- йога на траве;

- книжный клуб «Книга месяца»;
- «завтрак с показом» увлечений;
- «обед с наставником»;
- спортивные пробежки, совместные киносеансы;
- праздник двора два раза в год, детские утренники с родителями в роли Деда Мороза;
- совместные обеды с грядки.

Важной характеристикой является стабильность: ритуал не отменяется даже при трёх участниках. Со временем группа растёт, а ведущие сменяют друг друга — это формирует распределённую ответственность.

Безопасность и самоорганизация через доверие

Отсутствие жёсткой вертикали управления (коммерческая эксплуатация или управляющая компания с надзорными функциями) компенсируется коллективной ответственностью. Частые микроконтакты и совместные действия (уборка общей гостиной, пополнение чая, дежурство в мастерской) создают атмосферу взаимопомощи. Как показывают исследования соседских сообществ, чем выше плотность неформальных контактов, тем ниже уровень бытовой преступности и выше скорость решения коммунальных вопросов. Проект «Искра» сознательно проектирует такую плотность.

Жители сами участвуют в поддержании порядка: убирают коворкинг, следят за ресайкл-центром, организуют смену книг в гостиной. Это не навязано, а становится естественным следствием чувства принадлежности («моё место»).

Обсуждение и перспективы масштабирования

Предложенная модель имеет ряд преимуществ по сравнению с типовой жилой застройкой:

- социальные бенефиты: снижение анонимности, рост доверия, поддержка уязвимых групп (одиноких пенсионеров, молодых семей) через соседскую помощь;
- экономические эффекты: снижение оттока средств в загородные дачи (благодаря теплицам), появление местных рабочих мест (управление коворкингом, мастерскими, тепличным комплексом), повышение коммерческой активности первых этажей;
- экологическая устойчивость: замкнутый цикл воды в гидропонике, переработка отходов, снижение транспортного следа за счёт локального производства овощей.

Ограничения: концепция требует высокой начальной вовлечённости жителей и готовности к самоорганизации. Поэтому в первой очереди предусмотрены «кварталы-образцы» с активным фасилитационным сопровождением. После

формирования ядра сообщество способно воспроизводить практики самостоятельно. Возможность масштабирования: подход «тёплые связи» может быть адаптирован для других городов России, особенно с суровым климатом, где уличная активность ограничена, а роль интерьерных общественных пространств (коворкинги, гостиные) критически возрастает.

Итак, проект жилого квартала «Искра» в Иркутске представляет собой целостную, системно проработанную концепцию, объединяющую градостроительные, социальные, экономические и технологические инновации. Главный результат — не архитектурная форма сама по себе, а создание условий для возникновения устойчивых соседских сообществ через «тёплые связи». Множественность третьих мест, регулярные ритуалы, цифровая поддержка, агропродовольственная модель и теплицы на основе LED-технологий работают как единый механизм повышения качества жизни. Проект может служить примером для новых районов в городах Сибири и Дальнего Востока, где вопросы продовольственной безопасности и социальной связности особенно актуальны. ■

## **Iskra: Designing a city block based on the principles of «Warm ties» and a sustainable community**

© Astafiev I., Tyurukhanova V., Iazikov I., 2026

The article presents the concept of the residential quarter «Iskra», developed for the city of Irkutsk. The project offers a systematic solution to the problem of depersonalization of modern neighborhoods through the formation of «warm bonds» - a system of environmental, functional and event mechanisms that stimulate voluntary, repetitive social contacts. The principles of layout (human scale, enclosed courtyards, activation of the first floors), the multiplicity of «third places» (coworking spaces, communal living rooms, workshops, recycling centers, neighborhood greenhouses), regular neighborhood rituals, as well as an agro-food model using innovative greenhouse technologies are considered. Special attention is paid to the economics of spaces, digital integration and mechanisms of self-organization of residents. The project demonstrates how trust and mutual assistance can improve the quality of life and sustainability of urban areas in the harsh climate of Eastern Siberia. Modern urbanism is faced with a paradox: with increasing building density and diverse infrastructure, many residential areas remain socially cold. Neighbors have not known each other's names for years, public spaces are empty, and the feeling of isolation in a big city is increasing. This problem is especially acute in regions with a harsh climate, where prolonged winters limit the possibilities of street communication. Irkutsk is

a city with a rich history and culture, but its new neighborhoods often repeat typical scenarios of faceless residential buildings. The Iskra project is a concept of a residential quarter on the territory of a former greenhouse (22.6 ha) in Irkutsk. The key idea is to create not just a set of buildings, but a living, self-organizing community where interaction between neighbors arises naturally and is supported by the environment. The purpose of this article is to systematize the architectural, urban

planning, socio-economic and technological solutions of the Iskra project as an example of a new approach to the sustainable development of urban areas.

*Keywords:* Urban quarter, warm connections, third places, coworking, neighborhood community, agri-food model, greenhouses with LED lighting, Irkutsk, sustainable development, self-organization

---