

«НАЛИЧИЕ СПОРТКОМПЛЕКСА — БОЛЬШОЙ ПЛЮС ДЛЯ ПРОЕКТА, РАЙОНА И ГОРОДА В ЦЕЛОМ»

КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА — МАГИСТРАЛЬНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РАЗВИТИИ МОСКВЫ. ОБ ОСОБЕННОСТЯХ И ПЕРСПЕКТИВАХ ЭТОГО НАПРАВЛЕНИЯ РАССКАЗАЛ ГЛАВА МОСКОМЭКСПЕРТИЗЫ ВАЛЕРИЙ ЛЕОНОВ.

BUSINESS GUIDE: В чем основные преимущества комплексной застройки для города?

ВАЛЕРИЙ ЛЕОНОВ: Можно с большой долей уверенности сказать, что на данный момент комплексная застройка — один из лучших вариантов редевелопмента промышленных зон и отличный способ развивать и совершенствовать город, не нарушая сложившейся застройки. Для Москвы комплексная застройка решает глобальную проблему — моноцентризма, при котором основным центром притяжения для москвичей является историческая часть города. Принципиальная позиция Стройкомплеса — создание новых точек притяжения. У москвичей должна быть возможность работать, учиться и отдыхать рядом с домом. Комфортные условия для жизни — это не в последнюю очередь удобство проживания в собственном районе с полным инфраструктурным обеспечением. К тому же комплексная застройка — один из немногих (и очень эффективных) способов освоения промышленных зон. Реновация депрессивных, неэксплуатируемых территорий — тот потенциал, который город только начинает реализовывать. Это огромные площади, на которых можно разместить множество действительно нужных для москвичей объектов — от жилья и новых рабочих мест до масштабных объектов спортивной, рекреационной инфраструктуры. Комплексная реализация — как раз то, что нужно для таких территорий, как бывшие заводы ЗиЛ и «Кристалл», недействующий Тушинский аэродром и десятки других.

BG: Как отличить комплексную застройку от точечной? Есть ли какие-то объективные конкретные параметры?

В. Л.: Комплексная застройка, как следует из названия, в первую очередь предполагает комплексный подход, это основное и самое главное. Жестких правил или четко сформулированных критериев и нормативных требований тут нет. Обычно это застройка целого квартала или микрорайона, при которой обеспечиваются возможности для полноценного функционирования всей этой системы: от транспортной инфраструктуры и парковочных мест до наличия детских садов, школ и магазинов с товарами первой необходимости. То есть, покупая квартиру в таком жилом комплексе, житель получает максимум возможностей в непосредственной близости от дома. Тогда как точечная застройка чаще всего представляет собой строительство на небольших участках в уже сложившихся районах и не предполагает такого полномасштабного инфраструктурного обеспечения, не всегда включая даже полноценный паркинг. Точечная застройка — это в прямом смысле слова уплотнение существующей, это ее принципиальное отличие. Инфраструктура есть, но достаточна ли, комфортна ли она для таких объемов жилых площадей, — более сложный вопрос.

BG: Как проводится экспертиза объектов комплексной застройки, есть ли принципиальные отличия от точечной?

В. Л.: В обоих случаях в ходе экспертизы устанавливается соответствие всего состава проектной документации требованиям технических регламентов. То есть законодательный подход всегда един — согласно Градостроительному кодексу РФ (190-ФЗ от 29 декабря 2004 года) и



постановлению правительства РФ от 5 марта 2007 года №145. Однако свои нюансы есть. Например, при оценке соответствия градостроительным нормам по доступности инфраструктурных объектов. В случае с точечной застройкой объект становится частью уже существующего квартала, и оценивать соответствие нормам обеспечения машиноместами, детскими, спортивными площадками и т. п. становится сложнее, потому что чаще всего участок под точечный объект ограничен по площади. И, соответственно, обеспеченность нужно рассматривать в комплексе с существующей застройкой и инфраструктурой. Когда на экспертизу приходит застройщик с проектом комплексной застройки, у него есть все данные обо всех объектах на реализуемой территории — можно оперативно отследить доступность всех учреждений. В то время как с проектами точечной застройки всегда возникает необходимость уточнять детали: даже расчет инсоляции окружающей застройки может иметь свои административные сложности. У соседних домов есть владельцы, управляющие компании, ТСЖ, данные о планировках помещений и квартир в них чаще всего скрыты — застройщикам приходится запрашивать их дополнительно. Кроме того, строительство в районе сложившейся застройки всегда связано с его влиянием на сохранность существующих зданий и инженерных коммуникаций. Для этого здания и коммуникации должны быть обследованы, дана оценка их технического состояния, а сохранность обоснована расчетами или дополнительными мероприятиями. Это дополнительная работа для заказчика и дополнительные объемы данных для анализа.

BG: Обязательно ли ядром комплексной застройки должен быть именно жилой объект? Может ли в такой роли выступать объект коммерческой недвижимости или спортивный проект?

В. Л.: Нет. Комплексная застройка, как я уже говорил, не имеет жестких правил. Центральным объектом может быть практически любой, главное, чтобы вся необходимая инфраструктура в проекте была сбалансированна. Хорошими вариантами могут стать деловые центры, спортивные комплексы, торгово-развлекательные площадки. Если центральный объект — офисное здание или стадион — будет востребован, на него действительно есть запрос у москвичей, это уже большая гарантия того, что будет востребован и весь проект, в том числе жилые площади. Для города очень важно, чтобы комплексная застройка способствовала созданию новых рабочих мест. Москвичи заинтересованы в том, чтобы тратить меньше времени на дорогу до работы, иметь рекреационные площади у дома, пусть не самый большой, но достойный выбор торговых точек. Для инвесторов в этом тоже есть свои плюсы: есть рабочие места, инфраструктура — есть спрос на жилье поблизости. Это большие территории, на которых можно реализовать очень интересные проекты. Не говоря уже о том, что наличие делового центра или спортивного комплекса — большой плюс не только для проекта, но и для района и города в целом. Это как раз тот самый центр притяжения, так нужный москвичам.

BG: В каких сегментах и частях города, по вашему мнению, возможна точечная застройка? Есть ли ей место в городской черте?

В. Л.: Точечная застройка — довольно неоднозначное явление. По большей части город уже исчерпал возможности для такой реализации проектов. Точечная застройка усугубляет сложившуюся к концу прошлого века моноцентричную систему и все сопутствующие градостроительные проблемы. Во-первых, точечная застройка как подход к градостроительному планированию стимулирует формирование очень ограниченного количества транспортных потоков, а это уже ведет к образованию бесконечных пробок. Редко какая транспортная система способна выдержать пиковые нагрузки, при которых весь город или большая его часть одновременно устремляется в одну точку. При таком положении вещей даже самое активное транспортное строительство не решит проблемы. К тому же при точечной застройке возникает дефицит парковочных мест: не всегда возможно строительство подземного паркинга, а машиноместа окружающей застройки рассчитаны только на существующие нагрузки. Во-вторых, органично вписать объект в плотную застройку, соблюдая требования всех нормативных документов по безопасности и обеспечению необходимой социальной инфраструктурой, — весьма сложная задача для проектировщика. Москва имеет сложившиеся инфраструктурные взаимосвязи, здесь каждый объект имеет свое обеспечение. Появится, скажем, в квартале еще один жилой дом — и соотношение будет уже гораздо менее комфортным для жителей: нагрузка на школы, поликлиники и детские сады будет заметно выше. В-третьих, уплотнительная застройка может нанести урон исторической части города. На данный момент этот вопрос находится под жестким контролем городских властей: на первом месте стоят интересы города и горожан, девелоперов — на втором. Поэтому для реализации даже самых примечательных и интересных проектов не жертвуют исторической застройкой. И, наконец, в-четвертых, не стоит забывать, что в сложившихся районах, казалось бы, совершенно не функциональный участок может иметь свое значение для жителей: где-то это место стихийной парковки, где-то — буферная зеленая зона для прогулок и так далее. Это тот уклад, которому уплотнительная застройка может навредить и создать дополнительные сложности для горожан. Строя одиночный объект, застройщик будет сталкиваться с необходимостью компенсировать такие неудобства, все равно так или иначе заботясь о восполнении потерянных функциональных зон. С другой стороны, стоит отметить, что в тех районах, где есть дисбаланс в инфраструктуре — не хватает школы, детского сада или спортивной площадки, точечная застройка может быть рассмотрена как вариант решения проблемы. Нужно четко понимать, что город находится в постоянном движении и если в какой-то момент принимается решение о возможности точечной застройки, это значит, что плюсы от строительства такого объекта будут больше минусов. Это постоянное балансирование. Но интересы москвичей были и остаются в приоритете. Именно поэтому город делает все, чтобы максимально уйти от точечной застройки и перейти к комплексному освоению территорий.

Интервью взяла **ВЕРОНИКА ПОЛОНСКАЯ**

КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА НЕ ИМЕЕТ ЖЕСТКИХ ПРАВИЛ. ЦЕНТРАЛЬНЫМ ОБЪЕКТОМ МОЖЕТ БЫТЬ ПРАКТИЧЕСКИ ЛЮБОЙ, ГЛАВНОЕ, ЧТОБЫ ВСЯ НЕОБХОДИМАЯ ИНФРАСТРУКТУРА В ПРОЕКТЕ БЫЛА СБАЛАНСИРОВАНА



ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО