

ПРИНЦИПЫ НОВОЙ ЖИЗНИ

представления о том, какой должна быть жилая застройка, в России меняются. Это уже поняли застройщики, которые видят новые требования покупателей к планировке квартир, к удобству жилых комплексов и их территории. власти общественный запрос слышали и готовят ответ на него: отказ от безликой массовой застройки и переход к концепции компактного города, где от работы до дома и досуговых центров рукой подать.

ПРИЗНАНИЕ ОШИБОК В интернете можно найти 46-летней давности фотографии сноса жилого комплекса «Приют-Игоу» в Сент-Луисе, спроектированного Минору Ямасаки. Зрелище впечатляет: огромные панельные дома рушатся в клубах пыли. Комплекс простоял всего 16 лет — для такого объекта это срок незначительный, но местные власти решили, что жилье устарело. Снос «Приют-Игоу» стал символическим жестом прощания с эпохой массовой застройки в США. Архитектор Барт Голдхоорн написал в одной из своих статей: «Печальный опыт, связанный со строительством массового жилья (по типу ЖК „Приют-Игоу“), табуировал эту тему, исключив ее из профессионального дискурса». Причины этого очевидны: кварталы типовой застройки ассоциировались в обществе с социальным неблагополучием и неравенством, и архитекторам не хотелось быть к этому причастными. Впрочем, замалчивание социальных проблем, характерных для обитателей типового жилья, привело к тому, что долгие годы в профессиональной среде проектирование однотипных микрорайонов воспринималось как компромисс. Хотя еще в конце 1960-х годов журналист и энтузиаст городского планирования Джейн Джекобс утверждала, что оптимальным вариантом городской застройки являются многофункциональные комплексы.

Однотипное и безликое жилье и связанные с этим проблемы имелись во многих странах. В нашей стране такого жилья было особенно много. На этом построен сюжет широко известного фильма Эльдара Рязанова «Ирония судьбы, или С легким паром», вышедшего в 1976 году. Режиссер говорил в своих поздних интервью, что хотел показать однообразие советских городов, где можно запутаться в каменных джунглях однотипных построек. А партнер КБ «Стрелка» Григорий Ревзин отмечает, что хрущевские пятиэтажки стали элементом идентичности российского человека.

За несколько десятилетий представления людей во всем мире о том, какими должны быть городская среда и комфортное жилье, существенно изменились. В России сейчас дан импульс развитию нового формата жилья, что означает переход от однообразной застройки к многооб-

«САМОЕ ГЛАВНОЕ — ЖИЛЬЕ ДОЛЖНО БЫТЬ ДОСТУПНЫМ»

Игорь Шувалов, и. о. первого заместителя председателя правительства РФ:



— В конце 2017 года в федеральном законодательстве появилось понятие стандартного жилья. Главным требованием к нему является максимальная эффективность, соотношение качества и стоимости. Это должно касаться и разнообразия предлагаемых площадей квартир, и гибкости планировок, и высоты потолков. Важно, чтобы при появлении экономических возможностей семья могла менять меньшее жилье на большее. В идеале мы должны прийти к тому, чтобы строительство современного и комфортного жилья было выгодно, чтобы город предоставлял необходимые коммуникации и инвестиции. Нужно, чтобы все это оправдывало стоимость жилья в таком районе. И самое главное — оно должно быть доступным.



ЗА НЕСКОЛЬКО ДЕСЯТИЛЕТИЙ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ О ТОМ, КАКИМ ДОЛЖНО БЫТЬ КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ, СУЩЕСТВЕННО ИЗМЕНИЛИСЬ

разию форм и предложений. Еще два года назад и. о. пер-вого вице-премьера РФ Игорь Шувалов, один из идейных вдохновителей изменения стандартов жилой застройки, сказал: «Мы договорились, что с экспертами будем обсуждать тематику, как правильно домостроительным комбинатам, проектным бюро готовиться, чтобы все эти новые тренды и веяния воспринять, с другой стороны, как работать с субъектами Российской Федерации, с муниципалитетами, чтобы эти современные мировые стандарты проживания предлагать людям».

Разработкой новых стандартов занялись Минстрой РФ и ДОМ.РФ совместно с экспертным сообществом. «Сейчас у нас в основном предлагается микрорайонная застройка, что не всегда является оптимальным вариантом», — говорит глава ДОМ.РФ Александр Плутник. Но застройщики не-

«ПОКУПАТЕЛИ ПЕРЕСТАЛИ ГНАТЬСЯ ЗА МЕТРАМИ»

Михаил Мень, и. о. министра строительства и ЖКХ РФ:



— Долгие годы самым важным, а иногда и единственным показателем успешной жилой политики являлся рост ежегодного объема ввода жилья. Еще несколько десятилетий назад подобный подход был оправдан, потому что многие семьи ютились в коммунальных квартирах. Сегодня при сохранении задачи высокого объема ввода жилья есть еще целый ряд ключевых моментов, которые мы должны учитывать при формировании стратегии жилищного строительства в стране. Среди них — комфортное и качественное стандартное жилье с вариативностью планировок, учитывающее меняющиеся потребности жителей, а также качественно иная городская среда. Покупатели квартир перестали гнаться за квадратными метрами: им важно и то, что они видят за пределами своего подъезда. Этот тренд почувствовали многие застройщики, и те, кто действительно обратил на него внимание, имеют высокий спрос на жилье.

редко жалуются на жесткие правила, которые не позволяют воплотить лучшие девелоперские проекты: они не соответствуют устаревшим СНиПам.

СМЕНА ПОДХОДОВ Александр Плутник три месяца назад сообщил, что КБ «Стрелка» по заданию Минстроя завершает разработку принципов комплексной застройки и развития городских территорий. Министерство на основании этих принципов начинает формировать СНиПы, которые необходимы строителям. В течение следующего года эти стандарты станут обязательной нормативной базой. «Уже сегодня мы видим в этих стандартах те подходы, о которых говорили во всем мире», — отмечает глава ДОМ.РФ.

Одна из актуальных тем в современном градостроительстве — формирование комфортной среды по сквозному принципу, говорит и. о. министра строительства и ЖКХ РФ Михаил Мень. Это означает, что семьи хотят жить в квартире или доме, который расположен недалеко от места работы, учебы и досуга. Глава Минстроя уверен, что это важный эле-

«ЖИЛАЯ СРЕДА — ЭТО НОВАЯ ЭКОНОМИКА»

Александр Плутник, генеральный директор ДОМ.РФ:



— Сегодня города во всем мире конкурируют за людей. На долю 600 наиболее развитых городов мира уже приходится более 60% мирового ВВП. Главная задача любого современного города — обеспечение конкурентоспособности его экономики, прежде всего это конкуренция за человеческий капитал. Именно эффективные и целеустремленные профессионалы становятся главным двигателем изменений к лучшему. Чтобы сохранить и привлечь специалистов, городам нужны конкурентные преимущества — жилье и развитая жилая среда, учитывающие потребности горожан. Развитие жилищного строительства оказывает прямое влияние на качество жизни людей. Меняется облик российских городов, а вместе с ним формируется новая экономика, которая придаст импульс их росту и развитию.

мент, который влияет на развитие экономики всего города, повышает эффективность экономики и способствует инновационному развитию. При комплексной застройке кварталов в них должны быть предусмотрены пространства для малого и среднего бизнеса (общественное питание, торговые площади, досуг, спортивные объекты) и современные пространства для развития новых индустрий и технологий (коворкинг-объекты, технопарки и так далее).

КОМПАКТНЫЙ ГОРОД Еще один современный подход, которого собираются придерживаться в России при проектировании новых кварталов и развитии городских пространств, — это концепция компактного города. Компактные города характеризуются плотной застройкой, близостью центров инфраструктуры и городских территорий друг к другу, а также хорошей взаимосвязью между районами. Это позволяет горожанам не тратить много времени на передвижение и меньше пользоваться автотранспортом, что способствует сокращению вредных выбросов в атмосферу.

Компактные города открывают множество возможностей для взаимодействия городских и пригородных территорий. Благодаря плотной застройке можно обеспечить централизованное энергообеспечение всего района, а также оптимально использовать земельные ресурсы. За счет близости предприятий сферы обслуживания сокращаются расходы на транспортную инфраструктуру, предоставление общественных услуг становится эффективнее. Таким образом, в компактных городах не только повышается качество жизни, в том числе за счет решения множества бытовых, социальных, транспортных и других проблем.

Надо отметить, что компактный город не значит маленький: компактными могут быть и крупные города, устроенные по такому принципу. Компактный город неправильно приравнивать и к компактной застройке — во втором случае речь идет о развитии отдельных районов, а не всей городской территории. В 2000-е годы важность концепции компактных городов была признана множеством международных организаций: ОЭСР, ООН-Хабитат, Всемирным банком, Всемирной организацией здравоохранения. ■

«У НАС ЕСТЬ ОЧЕНЬ СИЛЬНЫЙ ОБРАЗ СОВЕТСКОГО МАССОВОГО ЖИЛЬЯ»

Григорий Ревзин, партнер КБ «СТРЕЛКА»:



— Каждый второй человек в России живет в типовой квартире в индустриальном доме. Вот когда мы начинаем говорить, в чем идентичность американцев — это коттеджи, англичан — таунхаусы. Что такое русский национальный тип жилья? Это типовая квартира в типовом доме. Обустроить качественную среду для жилья, учитывая, что 77% застройки любого российского города приходится на типовое жилье — большой вызов для градостроителей. У нас есть очень сильный образ советского массового жилья, мы понимаем, что такое постсоветское жилье бизнес-класса, но не понимаем, что такое массовое постсоветское жилье.