

«ГОРОЖАНИНА ИНТЕРЕСУЕТ КАЧЕСТВО ПОВСЕДНЕВНОЙ ЖИЗНИ»

КБ «СТРЕЛКА» ПО ЗАКАЗУ АО ДОМ.РФ РАЗРАБАТЫВАЕТ СВОД ПРИНЦИПОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КБ «СТРЕЛКА» ДЕНИС ЛЕОНТЬЕВ ОБЪЯСНИЛ, ДЛЯ ЧЕГО ЭТО НУЖНО.

Следование этим принципам позволит изменить среду жизни всего населения, оно диктуется необходимостью введения системных решений на уровне города. 80% городской среды — это жилье. Принципы комплексного развития территорий определяют, как это жилье строится, какие улицы, скверы и площади его окружают и как люди всем этим пользуются. Если, скажем, строится тысяча домов по новым правилам, то город меняется. Далее разрабатываются ключевые показатели эффективности для 80% территории города. И возникает вопрос: как достичь такой эффективности, какие процедуры и нормативы могут этому способствовать?

Разрабатывая принципы комплексного развития городских территорий, мы определили ключевые моменты, например, уменьшение количества пыли на дорогах, понижение температуры воздуха в метре от земли. В своде принципов будут предложены способы достижения этих результатов. Городская среда становится комфортной, что способствует развитию малого бизнеса: люди больше гуляют, совершают спонтанные покупки, на улицах открываются магазины и кафе и т. п. Комфортная городская среда также способствует снижению преступности.

РАДИ ЧЕГО ЭТО ДЕЛАЕТСЯ? Цель — создание благоприятной жилой среды, чтобы людям хотелось реализовывать свои творческие идеи, создавать свой бизнес, удовлетворять свои потребности, растить детей. А для этого город должен быть экологичным, приспособленным для малого бизнеса, безопасным для взрослых и детей, со сбалансированным частным и общественным транспортом и пешеходным передвижением, с большим количеством функций. Если у тебя хорошая работа — должна быть возможность найти рядом с ней жилье, поскольку рабочие места рядом с домом позволяют преодолеть маятниковую миграцию.

Микрорайон советского образца устарел. Он небезопасен в темное время суток, поскольку открытые пространства в нем безлюдны. В нем нет традиционных улиц и, следовательно, уличной торговли, человеку некуда пойти, негде гулять. Если вы можете плавно обновлять город по одному кварталу, то это значит, что он устойчив, а если нужно заново переделывать огромные территории, это означает, что он неустойчив и неэкологичен.

Сегодня застройка российских городов состоит в основном из микрорайонов массовых серий. Эта среда, формировавшаяся с 1950-х по 2010 год, не соответствует современным представлениям о комфортном городе, которые описаны в документах международных организаций ОЭСР и ООН-Хабитат. Под них подходит историческая застройка, но ее в российских городах всего 5%. В принципах комплексного развития территорий сформулировано, что такое жизнестойкий город: это высокая плотность застройки и уличной сетки, средняя этажность не более семи этажей, функциональное разнообразие и наличие в пешей доступности организаций, выполняющих большинство общественных функций. Интересно, что историческая застройка соответствует всем требованиям жизнестойкого города. И новые модели постиндустриального жилья, которые предложены в принципах, будут ближе к традиционному европейскому городу, чем к модернистскому городу XX века. К 2050 году огромное количество советского жилья будет выводится из употребления так же массово, как строилось. А поскольку государство планирует строить 100 млн кв. м в год, у нас есть шанс превратить советские микрорайоны в постиндустриальную жилую среду.

КОМУ ВЫГОДНЫ ПРИНЦИПЫ? Есть три игрока: человек, бизнес и городские власти. Их интересы нужно гармонизировать. У власти должен быть инстру-



КБ «СТРЕЛКА»

мент управления городским ресурсом. Бизнесу нужна экономически выгодная для него застройка. А горожанина интересует качество повседневной жизни. Разрабатываемые нами принципы сбалансированы: они учитывают интересы всех трех игроков. Мы живем в рыночной экономике, а нормативные документы, которых около сотни, были разработаны в советское время, 50–60 лет назад, при плановой экономике. Градостроительство в советском понимании — это город, состоящий из завода и спального микрорайона. Но сейчас все изменилось, город стал другим. А нормативный уклад сохраняется с тех пор. И все усилия девелоперов по изменению этого законодательства направлены не на улучшение качества, а на увеличение строительства большего количества квадратных метров.

Наш документ пересматривает концептуальную модель жилья. Вместо микрорайона мы предлагаем комфортное поселение, которое отвечает современным требованиям с точки зрения города, бизнеса и жителей. Микрорайоны с башнями и пустотой между ними — это участки до 60 га. В сегодняшних рыночных условиях микрорайон не является эффективной единицей использования территории. Мы начинаем работать с другим размером участка — максимум 5 га. Фактически это традиционный квартал со стороны от 100 до 250 м. 60 га старого микрорайона были огорожены четырьмя дорогами шириной 100 м. Чтобы снизить негативный эффект от транспорта, между дорогой и домами раньше делали санитарные разрывы. А мы создаем соизмеримые улицы шириной не больше 40 м. Дорог становится больше, потоки транспорта по ним распределяются, скорость движения уменьшается, негативный эффект снижается, и разрывы не потребуются. Кроме того, когда уличная сеть в 2,5 раза плотнее, фронт застройки увеличивается в три раза, а это важно для размещения организаций, выполняющих общественные функции, на первых этажах. Фронт уличной парковки также увеличивается на 50%. За счет оптимального использования земельных участков девелоперу ста-

новится выгодно создавать среднеэтажную застройку. По нынешним нормативам на большом участке нужно выдерживать расстояние между домами. Площадь застройки маленькая, и все, что может делать застройщик, — это строить башни. Как только начинается грамотное распределение участка, отведенного под жилую застройку, девелопер снижает этажность и создает соизмеримую с запросами жителей среду. Это рентабельно благодаря интенсификации использования земли.

ИЗМЕНЕНИЯ — ЭТО ВСЕГДА ТЯЖЕЛО Никто не мог сладить с огромным количеством норм, СНиПов и СанПиНов. 20 лет их понемногу поправляли. Но суть использования территории не менялась. В результате ландшафт современного российского города формируют все те же безликие микрорайоны. Мы придумали, что делать с нормами. Например, создали перечень того, что нужно скорректировать в 40 нормативных документах. Эти изменения можно будет применить синхронно, на основе принципов комплексного развития территорий, которые станут руководством по использованию этих обновленных нормативов.

Перед многими градостроителями стоит задача повысить общий базовый уровень среды. Себестоимость благоустройства в российских проектах жилья — 2–3%. Некоторые продвинутые девелоперы берут на себя до 5%. А во Франции доходит до 15%. Если возведение массового жилья — часть государственной политики, где заложены все необходимые стандарты, девелопер вынужден отталкиваться от этого уровня. Сегодня такого минимального уровня нет, поэтому девелопер стартует с нуля. Архитектор приносит хороший проект, а девелопер говорит: «Дорого. Я это строить не буду». Мы придумали, что необходимо сделать, чтобы ему было выгодно строить качественно. То же самое получилось с улицами Москвы, когда мы написали для них стандарт. С нашей стороны не было попыток создать индивидуальные решения, для нас важ-

ДЕНИС ЛЕОНТЬЕВ:
«ЕСЛИ ВОЗВЕДЕНИЕ МАССОВОГО ЖИЛЬЯ — ЧАСТЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ, ГДЕ ЗАЛОЖЕНЫ ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ СТАНДАРТЫ, ДЕВЕЛОПЕР ВЫНУЖДЕН ОТТАЛКИВАТЬСЯ ОТ ЭТОГО УРОВНЯ»

но было поднять общий базовый уровень. И новые проекты теперь отталкиваются не от пресловутых желто-зеленых бордюров, а от нормальной геометрии, организующей дорожные полосы, парковки, тротуары и деревья. С жильем должно произойти то же самое. Если мы повысим планку, создав примеры доступного жилья, то девелоперу будет выгодно ее держать, потому что мы придумали, как ему компенсировать расходы.

КАК ПРИНЦИПЫ ИЗМЕНЯТ ЖИЗНЬ КОНЕЧНОГО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ? Вы сможете отпустить ребенка гулять во двор, вы найдете возможность работать в непосредственной близости от дома, в пешей доступности у вас будет парк. Вам не нужно будет садиться в машину и ехать за покупками в торговый центр, потому что вы сможете дойти пешком до всех мест, где предоставляют необходимые вам услуги. Ваши улицы будут безопасными в плане автомобильного трафика и социального контроля.

Могут говорить об этом с уверенностью, потому что есть прецедент. Новые общественные пространства Москвы изменили жизнь людей. На эту тему проведены исследования. Вот, например, один из основных эффектов столичной программы «Моя улица»: уменьшение ширины полос до 3,2 м снизило аварийность с пострадавшими на 56% и общую аварийность на 30% и к тому же освободило часть дороги, что дало возможность посадить там деревья и тем самым улучшить экологическую ситуацию. Недавно антропологи проанализировали поведение людей в соцсетях на благоустроенных пространствах. Есть улицы, на которых количество ночных фотографий было нулевым, а сейчас до 30% всех фотографий сделано в ночное время в общественных местах. Это значит, что люди пользуются общественным пространством ночью и чувствуют себя в безопасности. Изменилось покупательское поведение на улицах. После того как Тверская улица обновилась, туда пришел «Ашан» в новом формате, адаптированный для уличной торговли, пришли самый большой в Восточной Европе Nike, H&M и т. п. Это говорит о том, что благоустройство улиц перезапускает ритейл.

СРЕДА ДЛЯ НАСТОЯЩИХ И БУДУЩИХ ПОКОЛЕНИЙ Стандарт комплексного развития территорий, который мы разрабатываем, создает более устойчивую, гибкую среду, чем существующие микрорайоны. При изменении социально-экономических условий наша структура легко адаптируется к ним и к последующему редевелопменту. Это значит, что вы можете взять один дом на сто квартир и его перестроить. Для этого не нужно выключать из города территорию площадью 60 га. Историческая архитектура, включая сталинскую, устойчива. Она смогла приспособиться к новой жизни.

Начиная с 1950-х ради решения жилищной проблемы стали строить жилье, рассчитанное на 50 лет, и было не до устойчивости. Теперь оно морально и физически устарело. Мы избежим этих ошибок. Мы предлагаем, чтобы 70–80% домов стояли по фронту улицы. Это важно и для торговли на первых этажах, и для безопасности. (Кстати, в СНиПе 1958 года в духе Ле Корбюзье было написано, что дома не рекомендуется ставить на красную линию, и с тех пор спальные районы убивают малый бизнес, хотя сейчас такой записи в СНиПе нет). У нас общественные первые этажи, общественные холлы в домах, ограничение на 100–200 квартир в домовладении, то есть не слишком длинные фасады. Мы говорим, сколько окон должно быть в квартире, и, значит, косвенно определяем вид фасада. Наши дома невысокие — от пяти до девяти этажей. На площадке будет четыре, максимум восемь квартир. А сегодня до 20. ■