

Норм или не норм

В последнее время ведется очень много разговоров о разработке новых нормативов городской застройки. «Ъ-Дом» разобрался, в чем проблема старых правил, каким образом их предлагается улучшить и какие у этого перспективы.

— стандарты —

Советские градостроительные нормы, которые сегодня принято ругать, на самом деле были разработаны со свойственными всем проектам того времени добротностью и основательностью. Эксперты, которые занимались документом СН-58, созданным в 1958 году, очень ясно представляли себе, каким должен быть советский город завтрашнего дня. Этаким гимн всеобщей индустриализации. Но жизнь изменилась, а нормы остались прежними. Четкость советского видения вылилась в чрезмерную жесткость и неспособность к адаптации. Мало того, что 70% застройки наших городов — наследие советской эпохи, заточенное под строго регулируемый образ жизни по заданному сценарию. Так еще и сегодня, невзирая на технологии и прогресс, из-за формальной правомерности старых нормативов что ни делай — получается «автомат Калашникова», то есть не поддающиеся перепланировке квартиры и однообразная застройка.

Не тот квартал

Одно из очевидно необходимых изменений — пересмотр основной планировочной единицы. В советских нормативах это микрорайон, который может быть как на 5 га, так и 120 га. При слишком большом участке получаем так хорошо нам знакомую разреженную и одно-

бразную среду микрорайона, а когда площадь меньше, то приходится выпытывать этажность (см. текст о точечной застройке на стр. 31). Причем из-за требований по инсоляции может не получиться поставить несколько домов рядом, отсюда берутся дома-монстры с необустроенными дворами. Такие проекты дискредитируют саму идею квартала, считает Марина Лепешкина, гендиректор RTDA — компании, которая занималась разработкой новых региональных норм градостроительного проектирования (РНГП) для Москвы и составлением технического задания для конкурса на экспериментальные площадки реновации. В квартале могут быть высотные доминанты, но преобладающая высота — максимум девять этажей. Именно с этой высоты, в частности, можно контролировать из окна гуляющего во дворе ребенка. «Квартал может быть какой угодно формы, — отмечает эксперт. — Главное условие — комфорт и сомасштабность человеку». Стоит ли говорить, что объекты на несколько сотен домовладений соразмерными человеку назвать нельзя: люди в них теряются и проводят годы жизни, так и не познакомившись с соседями. Устойчивых локальных сообществ не образуется, а значит, не может быть и речи ни о совместном



Из-за требований по инсоляции строятся дома-монстры с необустроенными дворами

принятии решений по управлению домом, ни об эффективном социальном контроле. То же самое относится к мегадворам, которые местами превращаются либо в маргинальные и потенциально опасные «полосы отчуждения», либо в хаотичные парковки. Еще одна проблема планировочных единиц слишком большой площади — низкая плотность улично-дорожной сети. Нормируемый показатель для нее фиксированный — опять-таки вне зависимости от раз-

мера микрорайона. Когда микрорайон крупный, то львиную долю дорог съедают магистральные дороги, а до более мелких местных и внутриквартальных дело не доходит. Как результат — постоянные пробки и нехватка парковочных мест. Поэтому в РНГП Москвы, принятых в 2017 году, минимальная единица планирования квартала или микрорайона — урбан-блок — вписывается в окружность радиусом 100 м и включает в себя дома с нежилыми первыми этажами и приватный двор с минимальным набором функций: зелень, площадки для тихого отдыха, пожарные проезды.

Урбан-блоки складываются в кварталы с детскими садами, кварталы — в микрорайоны со школами и скверами. А в ДОМ.РФ, который вместе с российскими и зарубежными экспертами разрабатывает новые стандарты комплексного развития городских территорий, отталкиваются от жилого района. Он состоит из кварталов площадью до 5 га, а границы определяются радиусом комфортной пешеходной доступности. Оптимальным считается 300–450 м, то есть общая площадь района составляет от 30 до 60 га.

«Пассивные» первые этажи Московские градостроители и прогрессивные девелоперы в регионах давно делают первые этажи жилых зданий с прицелом на сдачу в аренду коммерческим предприятиям: от булочной и кофейни до химчистки и парикмахерской. И всем, казалось бы, эта тенденция хороша. Для жителей это не только наличие ежедневных товаров и услуг в шаговой доступности, но и, как отмечает Марина Лепешкина, повышенная безопасность за счет усиленного социального контроля. Девелоперам тоже выгода: квартиры на первых этажах не пользуются популярностью и стоят в среднем на 20% дешевле прочих. Нежилая функция перспективнее. Но при действующих нормах это не совсем так. Для полноценного магазина нужны помещения высотой минимум 3,8 м (хотя по нормам — только 3 м) и сквозные подъезды, чтобы не пускать грузовики во двор и подвозить товар со стороны улиц. Кроме того, делать коммерчески абсолютно все первые этажи не совсем рентабельно: при отсутствии доступа к людным проходным маршрутам любые магазины быстро разорятся. Поэтому в московских РНГП рекомендуемый показатель коммерческих площадей — 20% (для сравнения: в микрорайонах хрущевок он едва доходит до 10%). Впрочем, у Архитектурного бюро Асадова, которое занимается разработкой концепции реновации нескольких кварталов в Головинском районе Москвы, есть альтернативное решение: все-таки все первые этажи сделать нежилыми, но треть из них сдавать жителям района по льготной ставке под их личные проекты, способствующие разнообразию досуга в районе.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПРЕМИУМ-КЛАССА



НОВОГОДНИЕ СКИДКИ!

- Готовый элитный ЛОФТ-КВАРТАЛ
- Апартаменты с дизайнерской отделкой
- Потолки до 5 метров
- Панорамные окна в пол
- 5 минут до Тверской
- От 22 млн руб.
- Беспроцентная рассрочка



BOLSHEVIK

реклама

м. Белорусская, Ленинградский проспект, д. 15, стр. 1
BOLSHEVIK-APARTMENTS.RU | 495 120 96 66