

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО, ПЛАНИРОВКА СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ / CITY PLANNING OF RURAL SETTLEMENTS

DOI: 10.18454/mca.2016.04.4

Загороднов Е.И.

Профессор, Новосибирский Государственный Архитектурно-Строительный Университет НГАСУ (СИБСТРИН)

ВЫСОТНЫЙ РЕГЛАМЕНТ В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ТЕНДЕНЦИИ И КОНТЕКСТ

Аннотация

Мы должны будем рано или поздно определить потребности нашей экономики в отношении необходимой и достаточной плотности городской застройки на единицу площади земли, ограничивая высоту зданий и преобразуя городские пространства до соразмерных человеческому масштабу, объединяя общество и стимулируя правильное его развитие.

Ключевые слова: правила землепользования и застройки, плотность застройки, доступность и комфорт, средне- и мало-этажная высокоплотная городская застройка, экологичность.

Zagorodnov E.I.

Professor, Novosibirsk State Architecture and Civil Engineering University (SIBSTRIN)

HEIGHT REGULATIONS IN RESIDENTIAL DEVELOPMENT. TRENDS AND CONTEXT

Abstract

Sooner or later we will have to identify the needs of our economy in relation to the necessary and sufficient urban density per land area unit by limiting the height of buildings and transforming urban spaces proportionate to the human scale in order to unify the society and encourage its correct development.

Keywords: land use and building regulations, building density, accessibility and comfort, medium- and low-storey high-density urban building, environmental friendliness.

Представьте на мгновение невозможное: вы — мэр Новосибирска, и согласно агломерационным планам множество людей рано или поздно вынуждены будут переселиться в ваш город, но при этом дальнейшее расширение границ города для размещения объектов жилищного строительства в силу ряда объективных и субъективных причин оказывается невозможно. Что вам делать? Ответ один — строить высотки!

В определенной степени такую меру можно считать резонной в рамках обозначенных условий, но если речь идет о зданиях высотой не более пяти этажей. Потому что всякий, кто живет выше, и это уже научно доказано, виртуально «выпадает» из единого городского пространства, потому что не может непосредственно наблюдать, что происходит на «земле», а люди с «земли» не могут в свою очередь видеть, где находитесь Вы. И в этом смысле уже большой разницы нет, 7 или 40 этажей будет построено.

Не потому ли горожане, «печенкой» чувствуя эту постоянно нарастающую дисгармонию, с нескрываемой тревогой воспринимают предложения властей разрешить повсеместное строительство высоток, согласно новым Правилам Землепользования и Застройки Новосибирска (ПЗЗ) вплоть до... 50 этажей (!!!). И все это разумеется не из любви к «искусству», а во имя «бескомпромиссной и священной» борьбы... с точечной застройкой?! Замечательно, но уплотнительную застройку никто, тем не менее, не отменил и не отменит. Уплотнительная или, как ее у нас привыкли называть, «точечная» застройка, что бы там ни говорили, это абсолютное законное, да и выгодное дело. Участки под застройку выделяются муниципалитетом, они продаются на аукционе, как правило, за очень хорошие деньги, и не один мэр, как бы его ни звали и в какой бы партии он ни состоял, добровольно не откажется от поступлений в бюджет. Особенно сейчас, когда каждый рубль на счету. Она останется и будет также некомфортна для окружающих, но зато теперь будет описана Правилами, которые как бы всех устроили.

Например, если «приземлить» одно из принципиальных положений этих новых Правил — введение в обиход коэффициента плотности застройки (2,5) до уровня понимания простого обывателя, получается, что теперь:

1) на 10 000 кв. м (1 га) земельного участка по новым Правилам можно поставить 25 000 кв. м общей площади жилья;

2) на 10 000 кв. м (1 га) условного земельного участка, из расчета минимальной государственной нормы жилищной обеспеченности в 18 кв. м/человека, можно поселить по новым Правилам почти 1400 человек (518 квартир) или 518 среднестатистических семей, что в три с лишним раза плотнее т.н. действующей СНиПовской нормы;

3) на 10 000 кв. м (1 га) земельного участка исходя из расчета по новым Правилам — 0,5 машино-места на 1 квартиру — необходимо застройщику обеспечить не менее 259 машино-мест, при этом заняв 5189 кв. м (52%) территории предоставленного под застройку земельного участка;

4) на 10 000 кв. м (1 га) земельного участка необходимо будет разместить минимальное количество придомовых площадок из расчета по новым Правилам 14 кв. м придомовых площадок на 100 кв. м (2,2 кв. м/чел.) общей площади кварталов, что потребует дополнительно еще 3500 кв. м. территории. А с учетом необходимых отступов и площадей внутриквартальных проездов еще плюс 10% территории, а в итоге — 9689 кв. м придомовых площадок из 10 000 кв. м предоставленного под застройку земельного участка;

5) из 10 000 кв. м (1 га) условного земельного участка согласно новым Правилам для собственно жилого дома остается каких-то 300 кв. м свободной территории, на которой может с трудом поместиться здание размером 15x20,

ну или если очень постараться, 20х20 метров в плане, разрешенной общей площадью 25 000 кв. м и соответственно, средней высотой ну никак не менее... 50 жилых этажей на «круг»!?

Увы, как ни крути, а гармоничный, правильный баланс между формой и содержанием, между количеством человек, метров, этажей, парковок и качеством жизни (благоприятной средой обитания) никак не сходится, и в случае принятия таких новых Правил в данном контексте, ситуация с точечной застройкой да и вообще с городской застройкой, на мой взгляд, будет только стремительно ухудшаться. Как говорят в таких случаях, теперь будем жить «и в тесноте, и в обиде», но зато по Правилам.

Но высотное домостроительство, к нашему счастью, не является единственным решением проблемы необходимой компактности, плотности городской среды. На самом деле это может быть очень неподходящим решением, которое в конце концов разрушит и образ, и комфорт, и социальную среду и даже здоровье (моральное, физическое) населения города — наверняка убьет его исторически сложившуюся благоустроенность, устойчивость и безопасность. И тому есть семь основных причин.

Во-первых, многоэтажки отделяют людей от улицы. Согласно незыблемым архитектурным канонам, город лучше всего воспринимается на уровне глаз. Конечно же, вид с большой высоты может быть ошеломляющим, но при этом вы не в состоянии просто видеть людей традиционным способом, предусматривающим те или иные визуальные коммуникации с ними. Люди, которые живут на верхних этажах высотных зданий поэтому, гораздо менее склонны покидать свои квартиры. Это отделяет людей от улицы, города и от других людей, а по большому счету и от полноценной городской жизни.

Во-вторых, высотные здания попросту так высоки, что визуально они не воспринимаются пешеходами на уровне глаз. Вы даже не можете увидеть все здание целиком, если только вы не находитесь в другом высотном здании. Вы чувствуете себя потерянными и захваченными в плен глубокими каньонами из стекла и бетона, которые вас изолируют и вырывают из комфортной человеческой среды. Когда вы прогуливаетесь в обычной городской местности со зданиями высотой до пяти или шести этажей, вы иногда можете видеть лица людей, выглядывающих из окон, и вы можете видеть частные детали, такие, как например цветочные горшки в окнах. Когда же вы прогуливаетесь через районы с высотными зданиями, вы попросту лишены возможности видеть подобные вещи на большинстве фасадов зданий. Другими словами, ваше ощущение человеческого масштаба полностью подавляется и пропадает в окружении однообразных высотных зданий.

В-третьих, высотные здания кардинально сокращают вероятность встреч и общения, поскольку, как отмечено выше, они имеют тенденцию отделять людей от улицы и друг от друга. Поскольку люди заперты в высотных зданиях, они менее склонны испытывать свою сопричастность и принадлежность к городскому сообществу. Высотные здания неизбежно снижают присутствие людей в общественных местах и, таким образом, уменьшают их сопричастность и вовлеченность в общественные дела и как следствие слабую управляемость, что непосредственно способствуют хаотизации и постепенной деградации всего городского пространства. Жизнь в высотных зданиях в буквальном смысле формирует и стимулирует расслоение общества — физическое, социальное и психологическое.

В-четвертых, высотные здания разрастаются вертикально. Подобно горизонтальному безразмерному разрастанию малоэтажных, как правило, коттеджных пригородов, которое способствует их изоляции и часто приводит к отсутствию людей на улицах, небоскребы, как это ни парадоксально, вызывают абсолютно те же самые проблемы, но только с точки зрения разрастания уже в вертикальной плоскости. Высотные здания в этом смысле, в смысле ущерба качества среды обитания, тем более возведенные «впопыхах» в период так называемого строительного бума, в перспективе могут оказаться совершенно не востребованными и активно деградирующими в самом недалеком будущем.

В-пятых, высотные здания — элитарность и недоступность и напротив мало - и средне - этажные здания — доступность и комфорт. Общеизвестно, что строительная отрасль является мощным двигателем для ускорения экономического развития. С одной стороны, высотные здания как бы обеспечивают более высокие прибыли строительным компаниям. Однако чем выше здание поднимается, тем дороже обходится его строительство. Таким образом, самые высокие здания, как правило, являются и самыми дорогими, являются элементами дешевой роскоши, фальшивого престижа, но всегда источниками социальной несправедливости. В то же время высотные здания поднимают цены на прилегающих к ним участках земли, что делает жилье еще менее доступным. Таким образом, они только увеличивают и усугубляют городское неравенство.

А с другой стороны, сбалансированная средне - и мало - этажная высокоплотная городская застройка, а также присущая этой застройке инфраструктура — небольшие магазины, предприятия обслуживания и локальные места приложения труда в пешей доступности от квартиры — приносит меньшую прибыль глобальным сетевым структурам, распределяя ее более равномерно среди множества физических и юридических лиц, среди представителей городского малого и среднего бизнеса. На протяжении многих веков именно такой горизонт городского планирования уже неоднократно доказывал свою устойчивость и живучесть к периодически изменяющимся политическим и экономическим условиям, делая каждый раз такой район более пешеходным, а значит более доступным и комфортным.

В-шестых, стоит принимать во внимание и экологичность высотных зданий. Вопреки бытующему общественному мнению, которое до сих пор считает, что высотные здания достаточно комфортны и безопасны, справедливости ради надо признать, что они не экологичны вовсе, то есть совсем! Почему? Высотные здания подлежат слишком интенсивному воздействию солнца и ветра на их полностью или частично остекленные поверхности. А поверхности из стекла или керамики неважно, несмотря на многочисленные улучшения в технологии, неэффективны по своей сути. Стекло попросту не так уж хорошо отводит излишнее тепло из зданий, и сохраняет

желательное тепло внутри. Наши железобетонные многоэтажки используют почти в два раза больше энергии на квадратный метр, чем постройки средних и малых размеров из органических материалов. Кроме того, высотные здания из бетона производят много парникового газа, а например дерево, наоборот поглощает его. Бетон в 10 раз интенсивнее выделяет парниковые газы, чем дерево!

В-седьмых, высоты можно считать вредными для нашего здоровья. Этот тезис основан на том простом факте, что многоэтажки освобождают наиболее слабых представителей городского общества — детей и пожилых людей от жизненно необходимой для них физической нагрузки. Дополнительные усилия, которые требуются, например, чтобы выйти на улицу, удерживают их оставаться дома и «прилипнуть» к телевизору и компьютеру. А прямым следствием этого искусственного отчуждения и самоизоляции, что тоже уже научно доказано является сокращение продолжительности жизни людей которое усиливается по мере возрастания высоты здания.

Мы должны иметь такие Правила и такое ясное, правильное понимание механизмов реализации этих Правил, чтобы высотное домостроение не приводило к снижению качества жизни горожан.

Мы не должны слепо продолжать строительство этих вертикальных однообразных монстров, способных однажды привести все городское сообщество к преждевременному летальному исходу, как в прямом, так и в переносном смысле.

Мы должны будем рано или поздно определить потребности нашей экономики в отношении необходимой и достаточной плотности городской застройки на единицу площади земли, ограничивая высоту зданий и преобразуя городские пространства до соразмерных человеческому масштабу, объединяя общество и стимулируя правильное его развитие.

Нам нужен дифференцированный подход к правилам нормирования городских территорий, создающий условия и предпосылки для появления в городе консолидированных (жилье, инфраструктура, бизнес, финансы) общественно-деловых (ОД) пространств, без ущерба для качества уже застроенных или проектируемых жилых (Ж) территорий. Для комфортной жилой застройки, для зон регулирования застройки типа Ж целесообразно и правильно было бы нормирование не по плотности застройки, а по плотности размещаемого населения на единицу площади. И наоборот, для общественно-деловых зон регулирования застройки типа ОД, зон наивысшей деловой активности, коэффициент плотности застройки даже мог бы быть существенно, на порядок выше предлагаемого в Правилах.

И завершая тему, с которой мы начали, в контексте вышесказанного зададимся простым, но нелюбимым вопросом, а в проекте изменений Правил Землепользования и Застройки есть хоть какой-то позитив? Да, несомненно, управляемый и контролируемый «хаос» всё же немного лучше не управляемого. С одной стороны, будем жить в три раза плотнее СНиПа, а с другой, примерно в столько же раз просторнее, чем в крупных западных городах, где коэффициент плотности застройки составляет 5-6, а в центре столиц – 8-9. Так что – всё относительно. Но еще раз повторю, здесь принципиально важен гармоничный баланс между интересами частных застройщиков и конституционным правом общества на безопасную и благоприятную среду обитания. И только тогда становится возможным создание рациональной зоны урбанизации, за счет чего оптимизируется землепользование, структура застройки и существующая инфраструктура, и в то же время минимизируются затраты ресурсов, энергопотребление и загрязнение окружающей среды. Только такая застройка имеет право называться комплексной, а значит нормативно допустимой и единственно Правильной.

Литература

1. Проект Правил землепользования и застройки г.Новосибирска — Раздел 2. Глава 8. Статьи 31, 36.
2. Материалы Всероссийской конференции «Развитие городских агломераций России: проблемы и перспективы» май 2015 г.
3. СНиП 2.07.01 – 89* «Градостроительство. Планировка и застройка» — Приложение 4. Таблица 2.

References

1. Proekt Pravil zemlepol'zovaniya i zastrojki g.Novosibirska [Use of project on land use and development of Novosibirsk] — Razdel 2. Glava 8. Stat'i 31, 36. [in Russian]
2. Materialy Vserossijskoj konferencii «Razvitie gorodskih aglomeracij Rossii: problemy i perspektivy» maj 2015 g. [Materials of "Development of urban agglomerations in Russia: problems and outlooks" conference in May, 2015] [in Russian]
3. SNiP 2.07.01 – 89* «Gradostroitel'stvo. Planirovka i zastrojka» ["Urban Planning and Construction."] — Prilozhenie 4. Tablica 2. [in Russian]