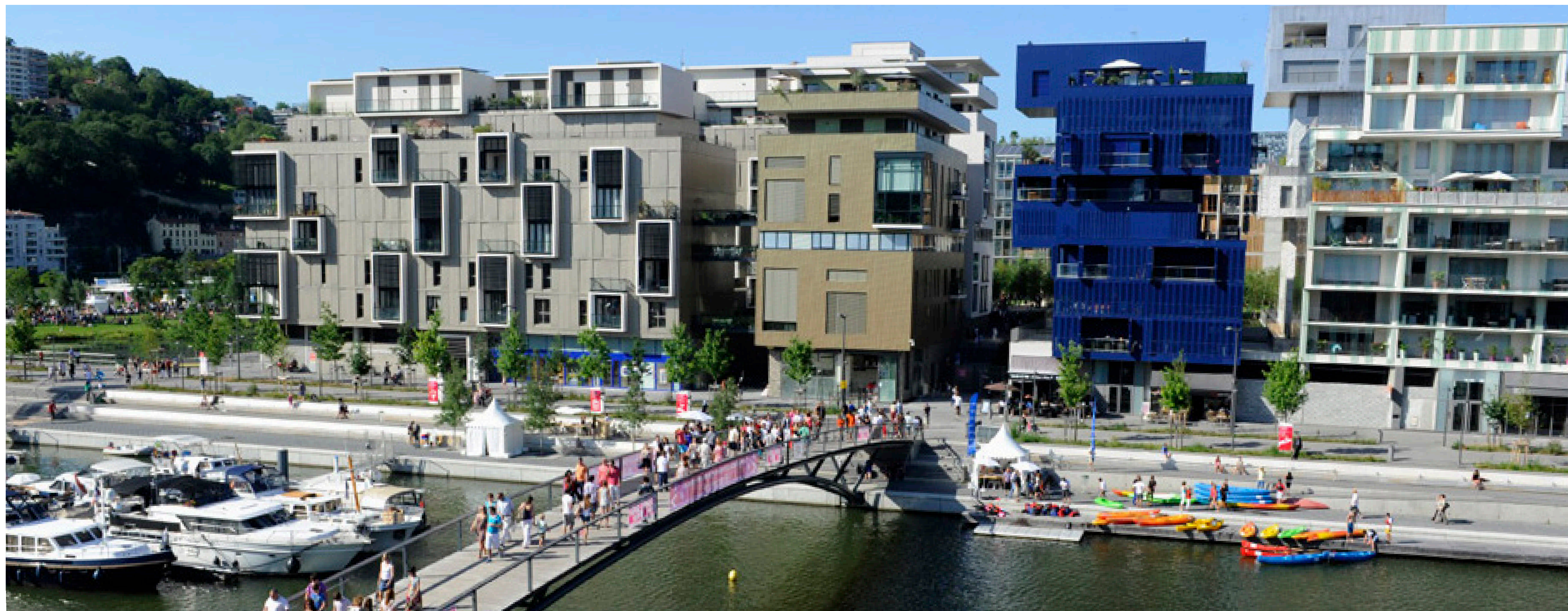


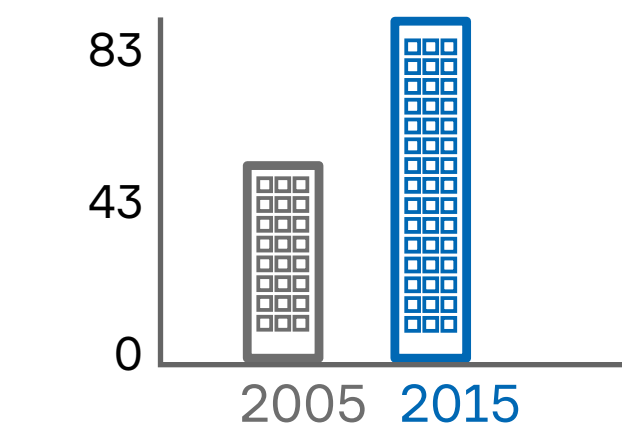
СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ КАЧЕСТВЕННОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ

Международный форум «Среда для жизни: новые стандарты»
21 октября 2016 года



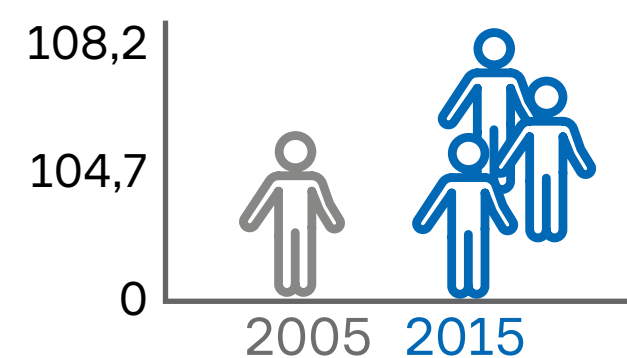
Развитие жилых территорий РФ

ЖИЛЬЕ СТРОИТСЯ!



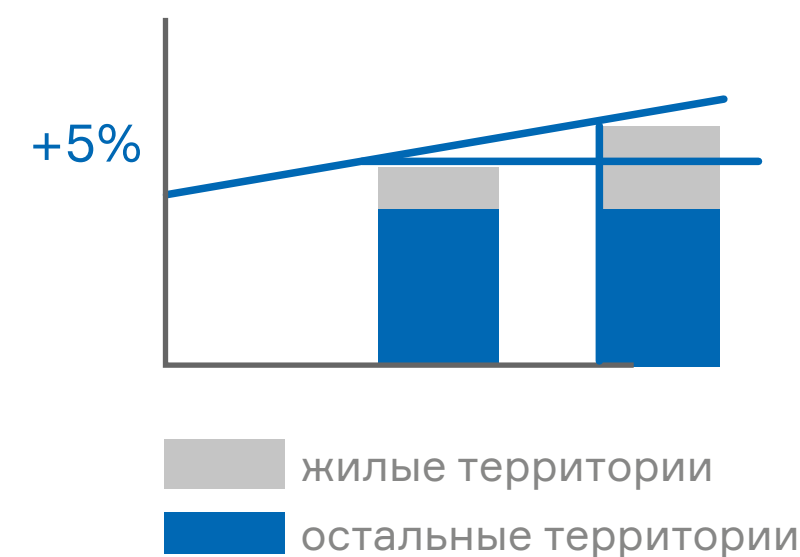
83,8 млн м²

ввод в эксплуатацию жилого фонда



108,2 млн чел.

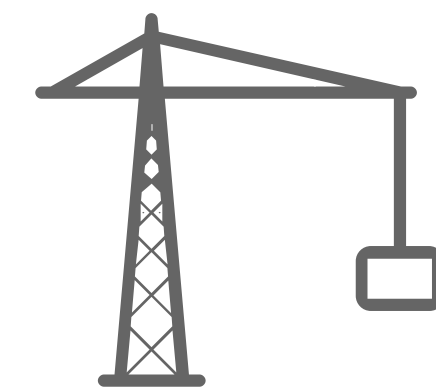
численность городского населения



20 млн га

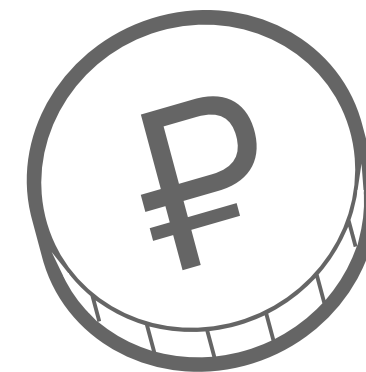
урбанизированных территорий

ЗАДАЧИ



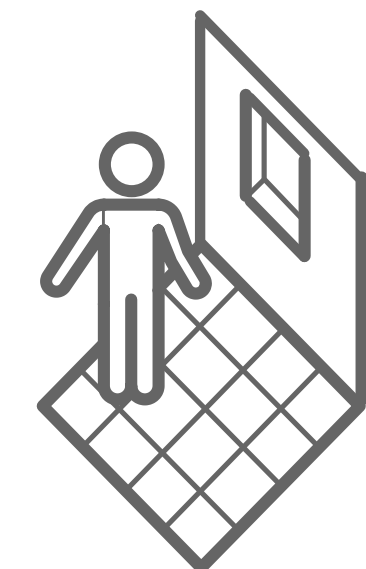
100 млн м²

объем ввода одного м² жилья к 2020 г.



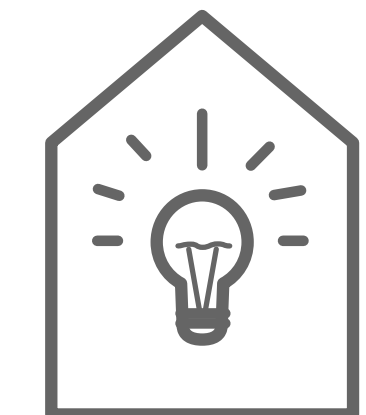
-20 %

стоимость м² жилья для населения к 2018 г. на первичном рынке с учетом индекса-дефлятора на соответствующий год



28–35 м²/чел.

средняя обеспеченность общей площадью жилья на человека к 2020 г.



+15 %

энергоэффективность жилья к 2020 году

При росте количества — повышать качество

«Обеспечение населения доступным, комфортным жильем», «повышение качества городской среды» — задачи, поставленные в основных программных документах РФ.



КОМФОРТ

- доступность
- мобильность
- баланс публичности и приватности
- визуальный комфорт
- акустический комфорт
- климатический комфорт
- удобство в эксплуатации и управлении

БЕЗОПАСНОСТЬ

- безопасность в открытых пространствах в любое время суток
- безопасность внутри зданий
- предотвращение правонарушений
- предотвращение чрезвычайных ситуаций

ЭКОЛОГИЧНОСТЬ

- качество воздуха
- качество озеленения
- энергоэффективность
- эффективное использование водных ресурсов
- эффективное использование земельных ресурсов
- утилизация отходов

ИНДИВИДУАЛЬНОСТЬ

- узнаваемость облика
- сохранение исторических элементов городской среды
- учет сложившихся практик использования зданий и территорий
- вовлечение жителей в принятие решений

РАЗНООБРАЗИЕ

- пространственное разнообразие
- функциональное разнообразие
- социально-демографическое разнообразие
- культурное разнообразие

Подходы к формированию жилой среды в РФ

Несмотря на все изменения в социальной, политической, экономической жизни, в культурной и информационной сферах, мы продолжаем воспроизводить панельные микрорайоны советского образца

МОСКВА, ЧЕРТАНОВО, 1970



КРАСНОДАР, 2016



НЕДОСТАТКИ МИКРОРАЙОНОВ:

- Рыхлость, монотонность застройки;
- Слабая приспособленность для размещения стрит-ритейла,
- Отсутствие четких границ между придомовыми участками и территориями общего пользования.

Потребность в изменениях

ОТ ЭКСПАНСИВНОЙ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ

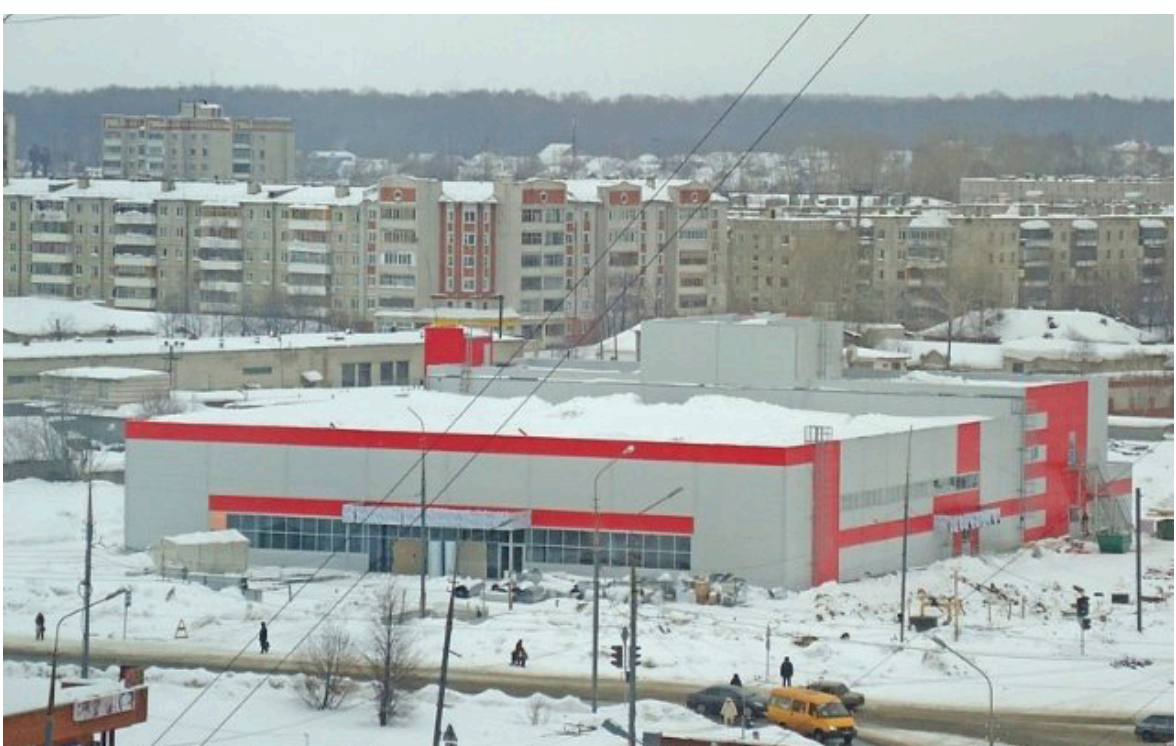
ТИПОВЫЕ ПЛАНИРОВКИ



ТИПОВАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



ОБОСОБЛЕНИЕ ФУНКЦИЙ



ТИПОВАЯ АРХИТЕКТУРА



К ЭФФЕКТИВНОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИЙ

ГОРОД УЛИЦ



СМЕШАННАЯ ЗАСТРОЙКА



ГОРОД ЛЮДЕЙ



АРХИТЕКТУРНОЕ РАЗНООБРАЗИЕ



Подходы к формированию жилой среды. Опыт Европы

200 правовых актов принято и предложены документы территориального планирования в 80 гг. (1985 г. — PLU — во Франции, в 1990 — Gide в Англии). В среднем, каждые 10-15 лет происходят изменения в требованиях к градостроительной документации. В РФ основным документом остается Генплан, появившийся в 1952 г. и ПЗЗ 1998 г.

ЛОНДОН

THAMESMEAD, 1974



OLYMPIC VILLAGE, 2016



ПАРИЖ

LES COURTILLIÈRES, 1957

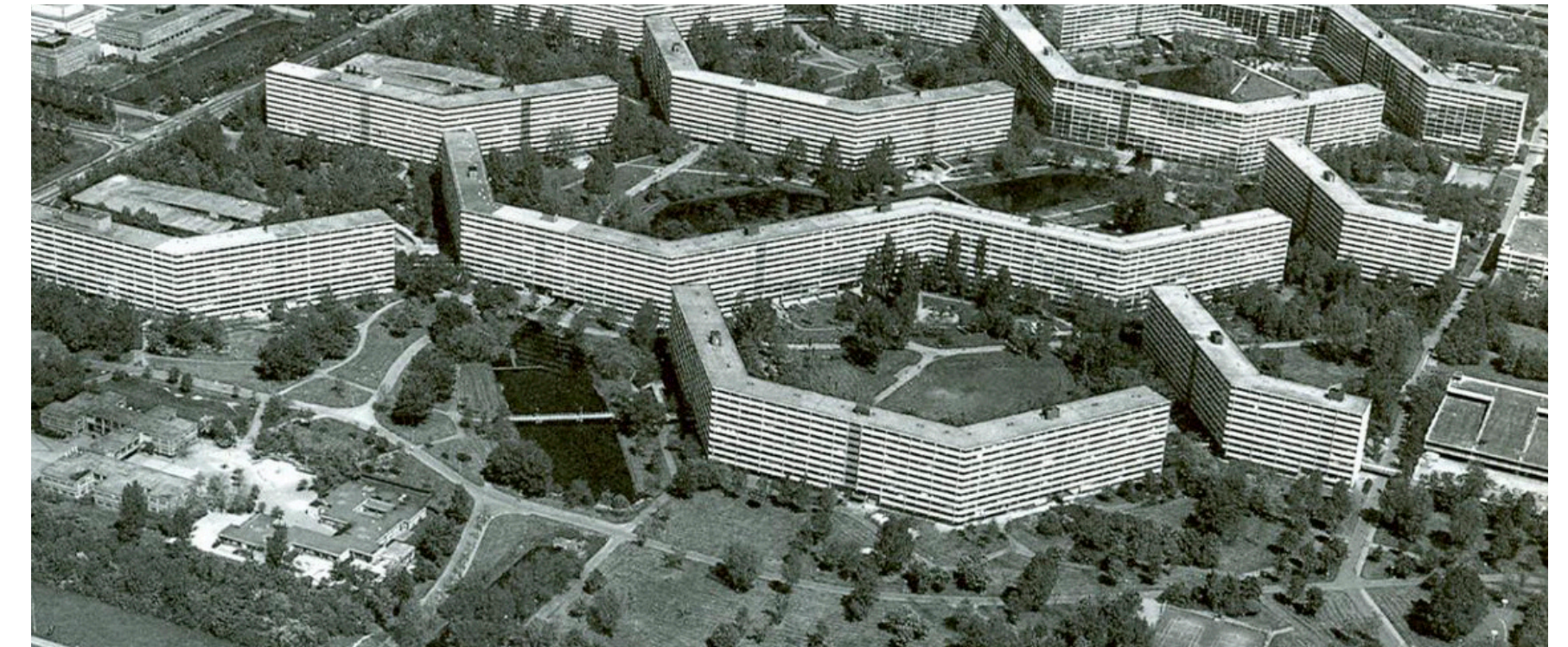


ARCHES BOULOGNE, 2016



АМСТЕРДАМ

BIJLMERMEER, 1975



BORNEO ISLAND, 2003



Принципы создания качественной городской среды



ОРИЕНТАЦИЯ НА ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

- Внимание к интересам, запросам и ценностям разных категорий граждан.
- Вовлечение граждан в решение вопросов совершенствования городской среды.
- Удовлетворение максимально широкого спектра потребностей непосредственно по месту жительства: поощрение смешанной застройки, обеспечение связи застройки с озелененными территориями.
- Формирование эстетичной и визуально привлекательной городской среды.



УСТОЙЧИВОСТЬ

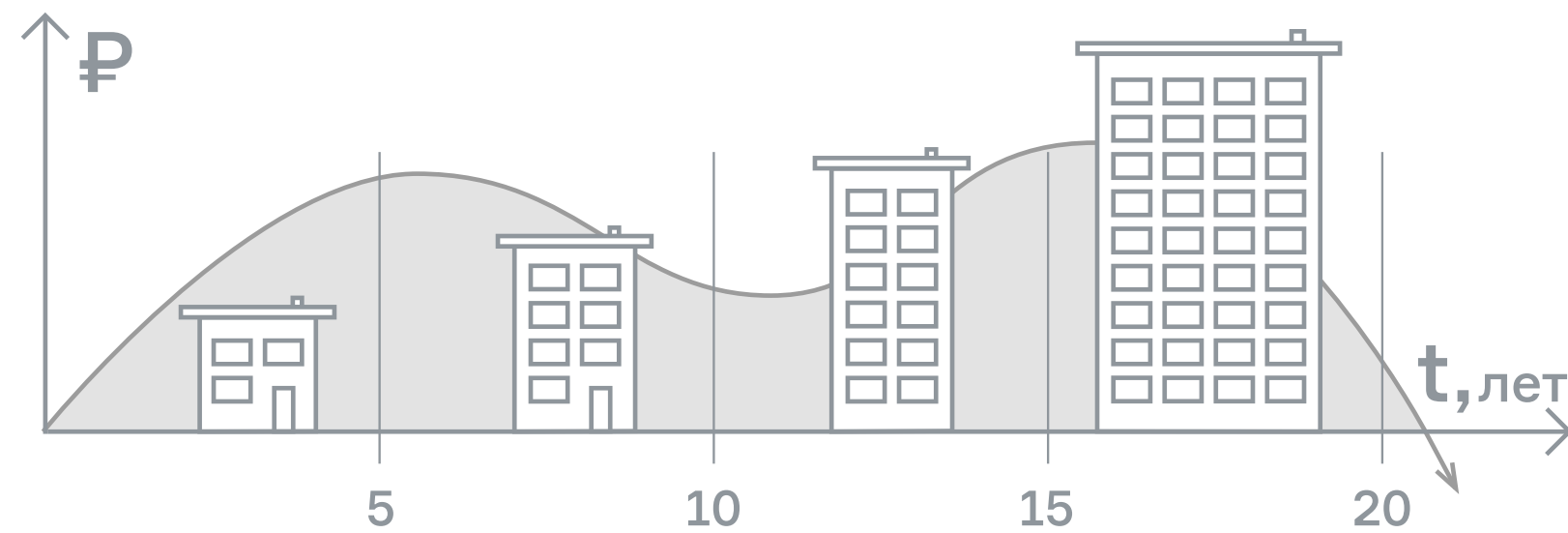
- Долговечность и адаптивность построек.
- Учет полного жизненного цикла зданий и сооружений.
- Минимизация загрязнения окружающей среды.
- Сохранение и приумножение природных и озелененных территорий.
- Приоритет развития застроенных территорий перед строительством с нуля.
- Сохранение и активное использование наследия, совместимость новых зданий со старой застройкой.



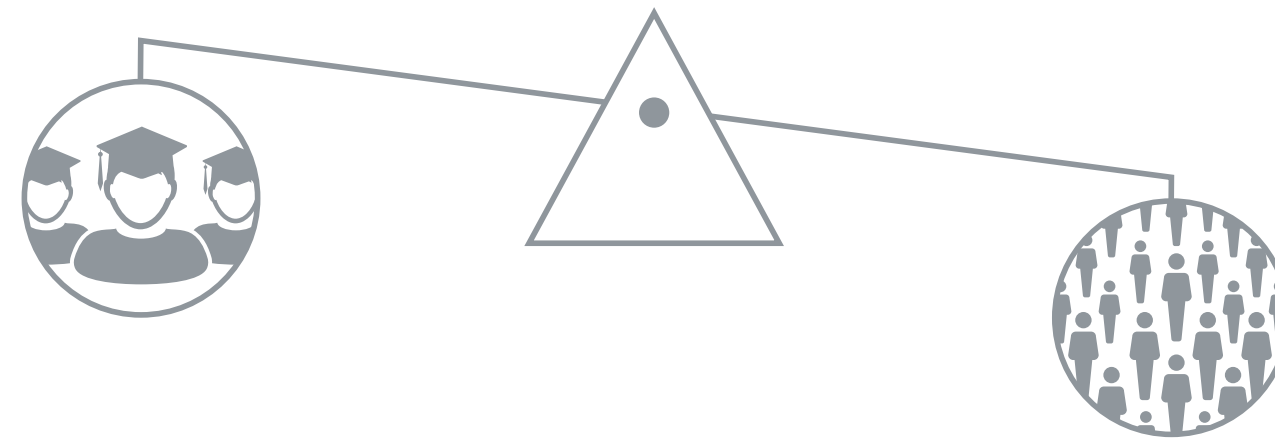
ЭФФЕКТИВНОСТЬ

- Бюджетная эффективность.
- Коммерческая эффективность.
- Эффективность управления.
- Эффективность жизненного цикла.

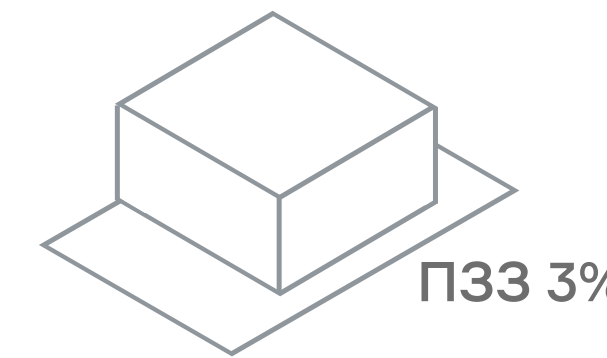
Препятствия для формирования качественной среды



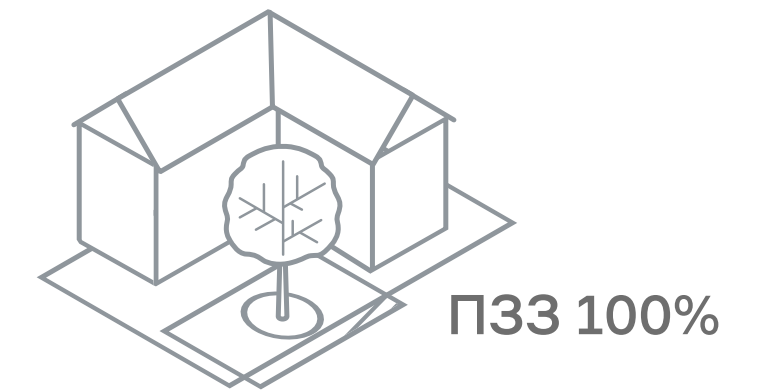
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН — ДОКУМЕНТ СОВЕТСКОГО ОБРАЗЦА



ПРЕВАЛИРОВАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
НАД КАЧЕСТВЕННЫМИ В СИСТЕМЕ ГОСТЕНДЕРОВ



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ОГРАНИЧЕНЫ ПО СОСТАВУ



1. УСТАРЕВШАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ:

- Генеральные планы и СТП: ориентированы на экстенсивное развитие территорий. Фиксируют количественные показатели без качественных критериев;
- ПЗЗ — используется не в полном объеме и охватывает только параметры капитальных сооружений, без привязки к средовым характеристикам;
- ППТ — утверждаемая часть содержит только количественные показатели, ТЭПы, необходимые для расчета нагрузок на инфраструктуру;
- СНиПы — средний возраст действующих СНиПов 20-25 лет; ограниченность типологий жилых территорий (основа для расчетов — микрорайон — от 10 до 60 га).

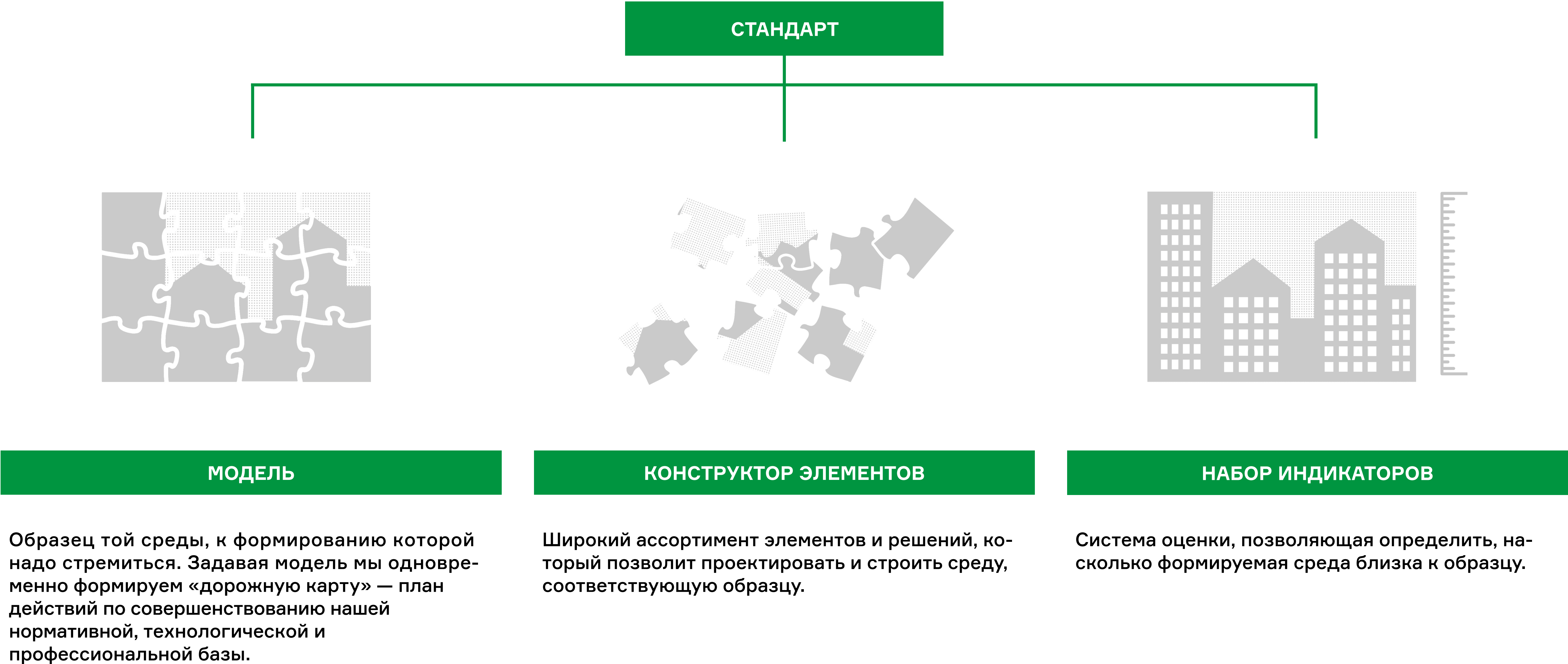
2. СЛОЖИВШИЕСЯ СИСТЕМЫ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ:

- Государственные торги: основные показатели — стоимость и размеры организации;
- Низкая вовлеченность профессиональных сообществ и жителей в процесс проектирования и реализации;
- Неразвитая стадийность проектирования в 2 этапа;
- Отсутствие сформированных критериев единой системы качества среды.

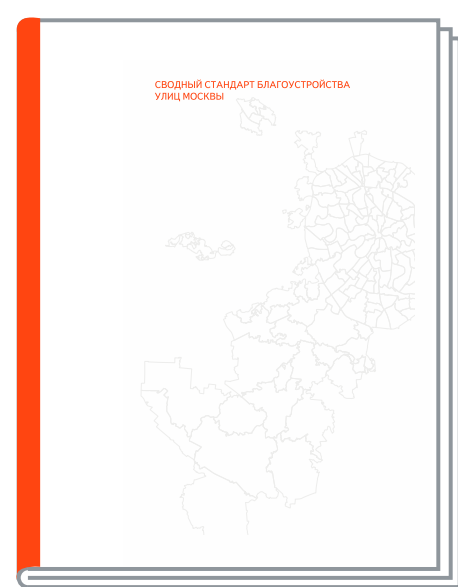
3. СЛОЖИВШИЕСЯ МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМИ ТЕРРИТОРИЯМИ:

- Отсутствие системы оценки уже построенных зданий;
- Отсутствие системы оценки долгосрочных экономических затрат на эксплуатацию для муниципальных бюджетов и региональных бюджетов.

Выход есть: Стандарт комплексного развития



Международный и российский опыт: эффективность стандартов



Стандарт благоустройства улиц Москвы



Стандарты проектирования и строительства в Сингапуре



Стандарт развития жилой среды в Великобритании

в 2,5 раза

увеличение объемов благоустройства за строительный сезон

1-е место

в рейтинге Doing Business за 2016 г.

64%

повышение плотности застройки на новых и застроенных территориях за 8 лет

67%

снижение количества ДТП на благоустроенных улицах

2-е место

в рейтинге РwС «Города возможностей» за 2016 г.

10%

увеличение средней площади жилой единицы в Великобритании за 14 лет

в 2-7 раз

увеличение пешеходного потока на благоустроенных улицах

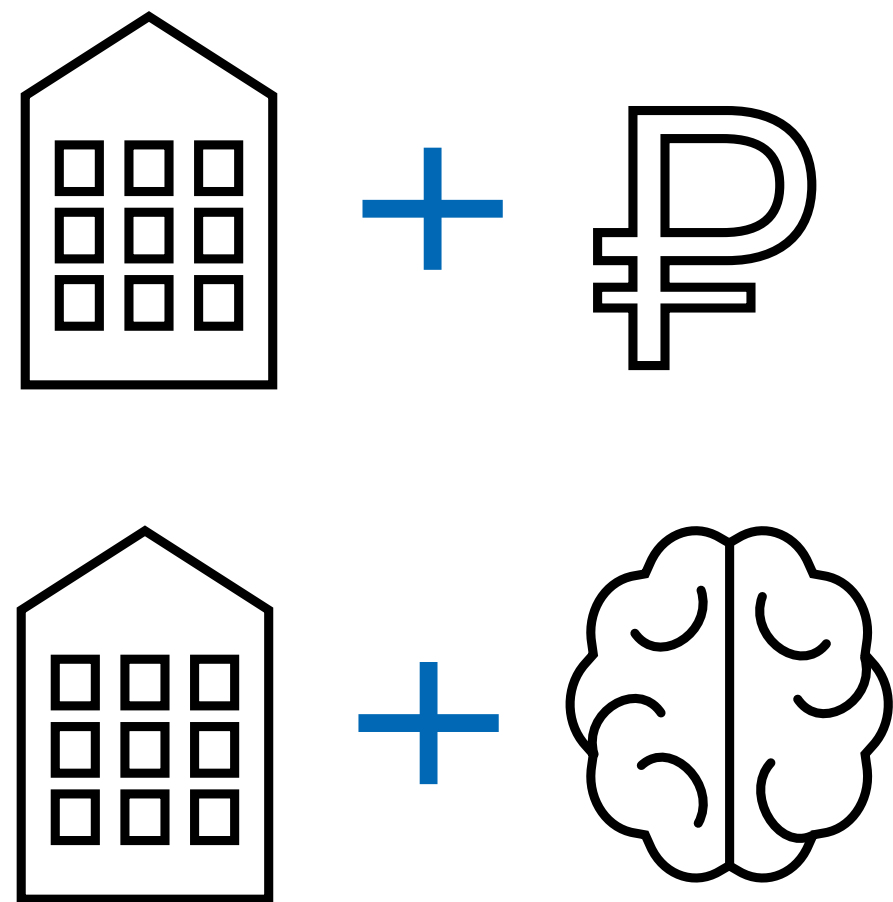
54%

снижение уровня преступности в проектах, созданных по новым Стандартам

Какие эффекты от применения Стандарта?

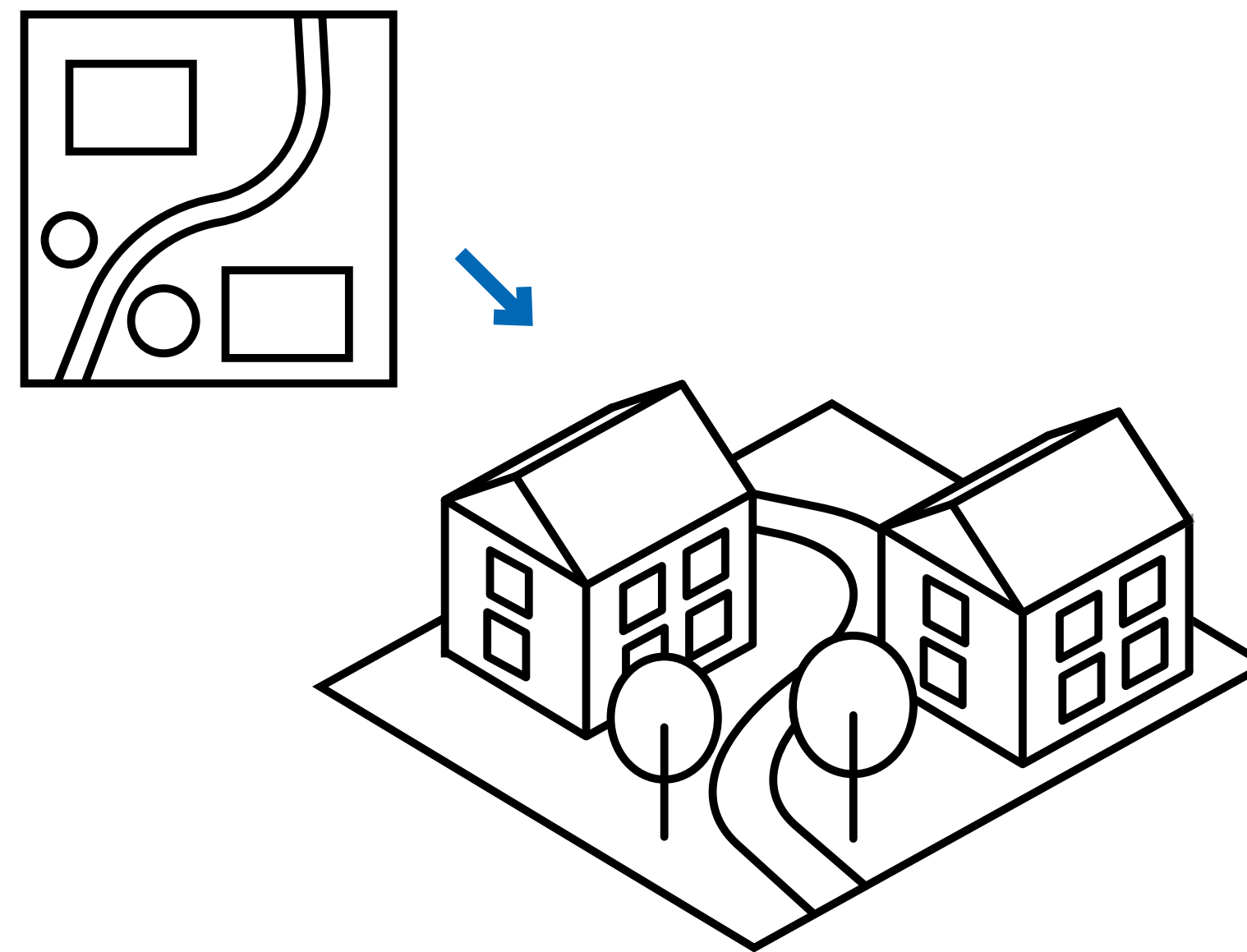
ОПТИМИЗАЦИЯ ПРОЦЕССОВ

- Переориентирует фокус внимания от самого процесса на результат;
- Создает единую систему оценки эффектов от реализации проектов;
- Формирует систему критериев для оценки управления и эксплуатации жилых территорий.



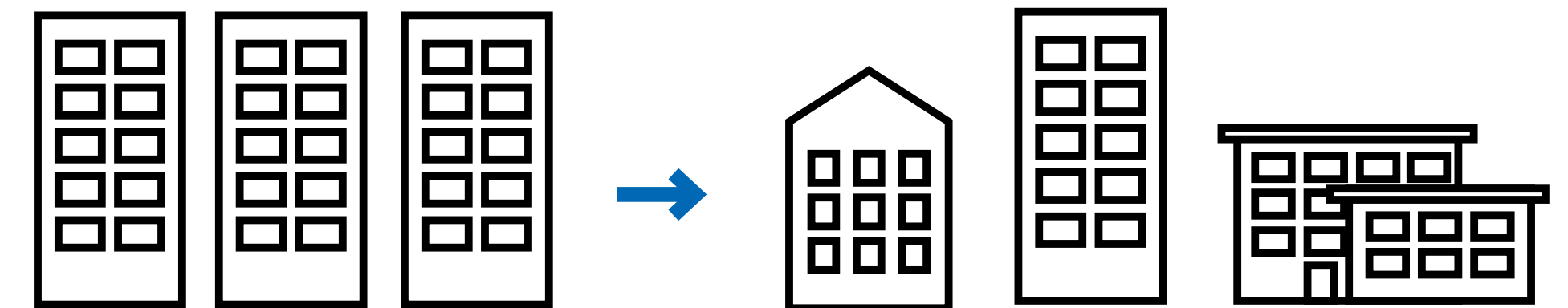
СТИМУЛИРОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

- Изменяет подходы к формированию стратегических документов территориального планирования;
- Расширяет использование ПЗЗ и возможность применения регламентов для всех составляющих городской среды;
- Предлагает изменения в СНиПы.



СОЗДАНИЕ СОВРЕМЕННЫХ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ

- Формирует требования к планировочным решениям вместо типовых решений;
- Переключает внимание с отдельных объектов на единые характеристики среды;
- Стимулирует разнообразие городской среды и архитектурных решений.



Стандарт жилых территорий — объединение усилий для изменения среды

