

# Что такое комфортный город

Периодически путешествуя в другие города очень хорошо видна и чувствуется разница — в людях, в архитектуре, в воздухе, в настроениях.

Но... что делает город приятным и комфортным для жизни? Кинотеатры, кафе, торговые центры и магазины, музеи, стадионы, спортивные комплексы? Или зеленые парки, удобные скамейки, тротуары, просторный и быстрый общественный транспорт? Или историческая архитектура и аккуратная современная застройка?

## Что такое город в Казахстане/России?

Здесь очень дикая ситуация — культуры создания городов у нас так и не появилось. Небольшие города и поселки основанные в советское время (до 60-х) все-таки были относительно дружелюбны для своих жителей — все поселения создавались вокруг какого-нибудь производства или военной части, этажность не превышала 9 этажей (обычно до 5), строились школы (не похожие друг на друга), детские сады (с большой зеленой территорией), спортивные сооружения (бассейны, хоккейные коробки, лыжные трассы) и музеи. При этом города и поселки застраивались кварталами — несколько домов строилось по периметру улиц, а внутри образовывалась собственная с виду закрытая, но доступная извне внутренняя территория, где человек продолжал чувствовать себя частью вроде общего, но такого уютного своего квартала.

## Квартальная застройка

Уже на подходе к кварталу, по тротуару между домами, возникает ощущение, что вступаєте на чужую территорию. Это не чувство враждебности, это ощущение «чужого». И в этот момент жители этих домов — единое целое, вы как будто приходите в гости сразу ко всем ним, а значит должны вести себя как в гостях — учтиво и дружелюбно. Такое же ощущение было у каждого человека проживающего в другой части города и приходившего сюда к своим знакомым. Соседние кварталы дружили между собой как люди, дети ходили в гости, взрослые считали себя почти друзьями, даже если редко общались.



(квартал в подмосковном Монино, улица Московская)

Внутриквартальная территория всегда была чистой — грязь и мусор даже несильно порядочные жители квартала всегда старались выбрасывать ЗА его пределами — работала саморегуляция и общественный контроль, ведь в таком квартале проживало всего около 300-400 человек.

Так же строились уже по принципу социализма — все общественное, все общее — панельные пятиподъездные пятиэтажки. Пятиэтажки стояли вдоль той же улицы, но при выходе из подъезда — сразу открытое пространство. Детей это пугает, а позже ощущается чувство отсутствия своего дома — делаешь 3-4 шага от подъезда и дом сзади как-будто пропадал, вы ощущаете себя не рядом со своим домом, а просто внутри большого поселка. Это слишком резкий переход. Вспомните свое чувство когда вы выходите из подъезда многоэтажки — как только доводчик захлопывает подъездную дверь, вы сразу ощущаете себя наедине с целым городом. Это жестокое чувство.



(дворы в Южном Бутово)

Именно поэтому в существующих дворах в высотных новостройках не уютно, они всегда мрачные и, кроме вынужденно играющих там детей и алкашей, больше никого нет:

- человек не может психологически освоить такие большие пространства;
- высотные дома давят, монотонность вгоняет в депрессию;
- людей в новостройке слишком много, чтобы они смогли подружиться и организовать в группы по интересам;
- отсутствие «хозяина» у внутридомовой территории приводит на нее криминальные элементы, которым не кому противостоять. Двор ничей — значит его будет защищать «никто».

Обратите внимание, что во дворах новостроек никогда нет бабушек на лавочках, которые все знают и все видят. А вот во дворах, хотя бы с пятиэтажками, такие бабушки есть.

### **Микрорайоны вместо кварталов**

Сильно пострадавшие от войны города нужно было быстро восстанавливать и здесь, как и в Европе, очень помогло панельное домостроение — можно было быстро и много строить. Однако уже к концу 70-х годов в Европе полностью

отказались от застройки городов микрорайонами. Помимо уже перечисленных психологических причин, добавились транспортные проблемы:

- трудовая миграция из спальных микрорайонов в центр города стала слишком высокой нагрузкой на транспортные системы городов;
- сами микрорайоны оказались изолированными между собой и требовали постройки новых и новых дорог;
- резкий рост численности населения крупных городов только усугублял негативные факторы микрорайонной застройки;

В отличие от СССР, власти США и Европы чутко отслеживали обратную связь с населением и, осознавая негативные последствия такой застройки, начали от нее отказываться. В США же есть пример, когда **высотный микрорайон просто взорвали уже в 1972-74 годах**, через 20 лет после постройки. Это был проект именно социального жилья, которые так популярны у нас сейчас.

**Как же люди жили до и как живут не в Казахстане?**

Рим



Берлин

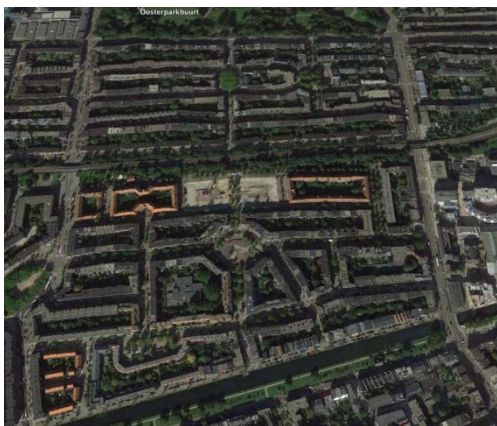




Киев



Амстердам



Санкт-Петербург



Москва

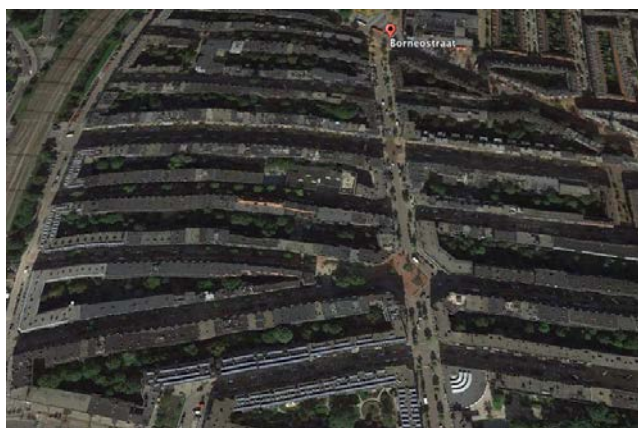
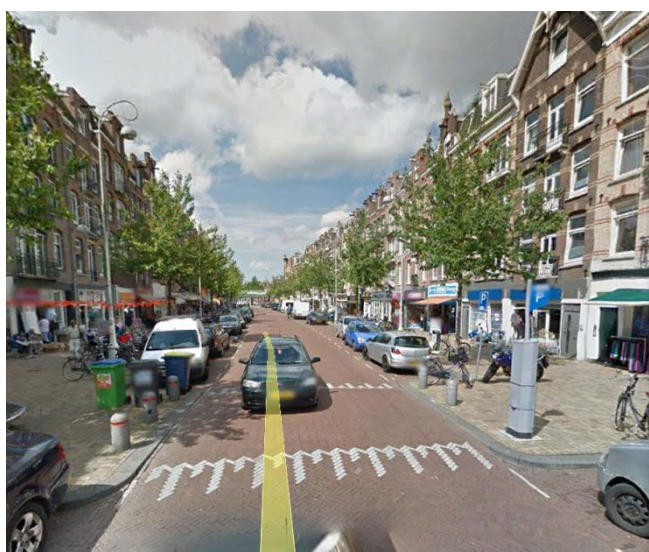


Можно продолжать бесконечно — принцип квартальной застройки доказал свою состоятельность, проверено тысячелетним опытом. Поэтому в настоящее время, с учетом дорогой городской земли, используют два основных принципа застройки:

**Квартальная застройка 6-9 этажными домами** с изолированной внутридомовой территорией и подземной парковкой.



**Малоэтажная застройка высокой плотности.** Это что-то вроде плотно расположенных двух-трехэтажных таунхаусов/дуплексов/квартирных домов, с небольшим земельным участком для каждой семьи внутри двора.





Для девелоперов и любителей делить общую площадь жилья на площадь земельного участка под микрорайоном, цифры здесь абсолютно соизмеримы.

### **Почему же у нас так не строят?**

Ну, во-первых, строят. Было бы желание и сразу обходятся и согласуются все устаревшие пожарные нормы, нормы инсоляции и градостроительные акты из 1960 годов.

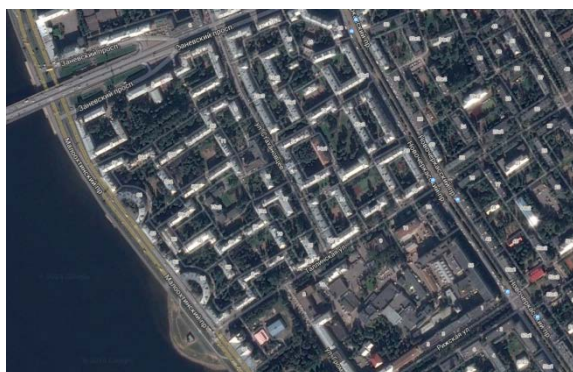
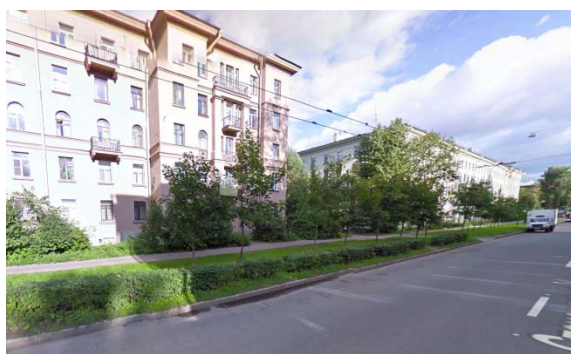
А, во-вторых, пока будут покупать это бетонные дома, девелоперы не будут в массовом порядке придумывать интересные малоэтажные проекты.

### **Что имеем?**

1. Начиная с 1970 года, мы имеем уже 2 поколения из крупных городов рожденных преимущественно в многоэтажных трущобах у которых нет другого представления об устройстве города. В их понимании 17 этажные безликие дома — это норма, ведь они в родились в одном из этих домов. В этом случае не может возникнуть запрос на новое качество жизни в виде малоэтажного, аккуратного дома с собственной дворовой территорией;
2. За счет создания сотен тысяч домов из бетонного говна внутри и вокруг Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбурга, Новосибирска, Тюмени (и др) и в их областных и районных центрах, страна получила дикий миграционный перекоп. Вместо того, чтобы развивать существующие небольшие поселения и повышать плотность населения в стране (и ее безопасность), страна теряет сотни деревень и городов, а в месте с ними и свой исторический облик.

**Вот возьмем Питер, не центр, на восток за Невой есть улица Стахановцев:**

Здесь все прекрасно — улица, тротуар, деревья, красивый пятиэтажный квартал.

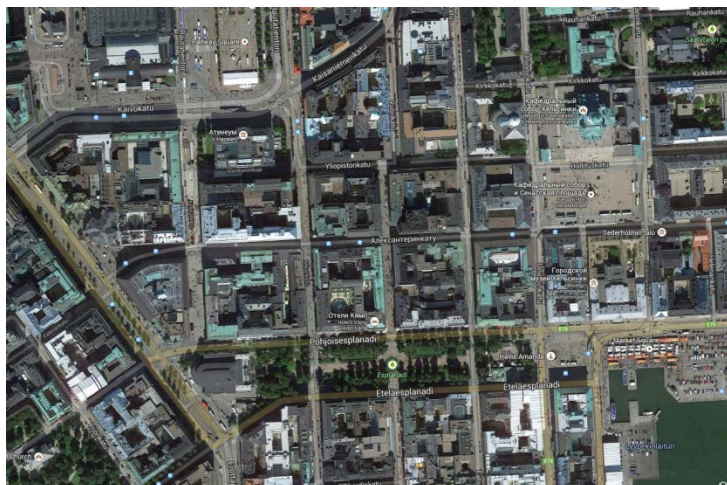


Двигаемся дальше в сторону области на восток. Всего 2 км и мы попадаем на улицу Бадаева.



Это всего 2 км.

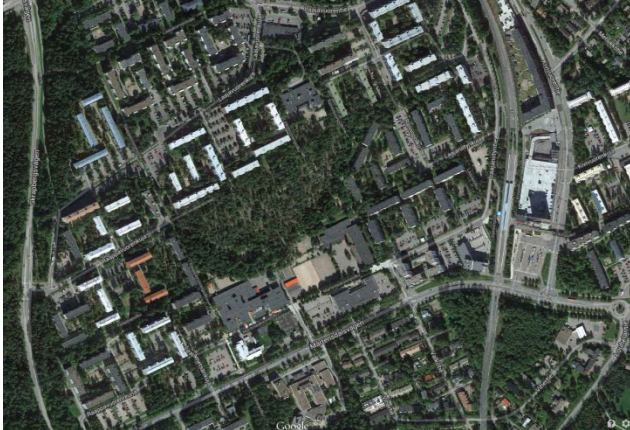
**Перенесемся через Балтийское море в Финляндию, Хельсинки.**  
**Центр города.**



Двигаемся на север. Становится много зелени, дома маленькие, много зеленого пространства для жизни.







**Швеция, Стокгольм**  
Центр





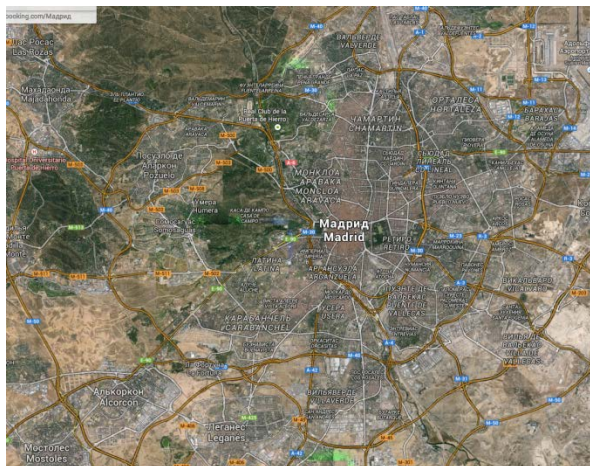
## Северная окраина Стокгольма



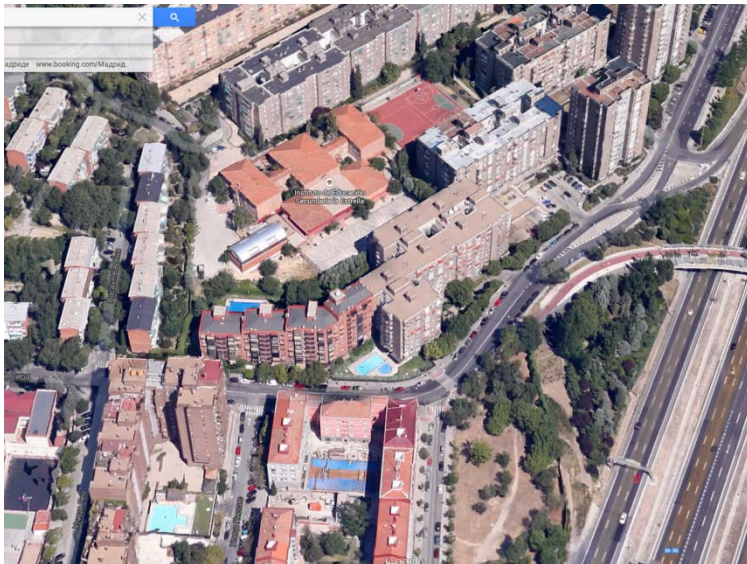
Что в Хельсинки, что в Стокгольме при движении из центра мы видим только уменьшение уровня урбанизации и увеличение числа деревьев и зеленых пространств без какого-либо увеличения этажности, даже наоборот — идет медленное снижение плотности застройки и плавный переход в пригород. Глядя на карту, даже сложно определить, где заканчивается Стокгольм и начинаются его соседние города.

## Мадрид

Тут кольца вокруг города.

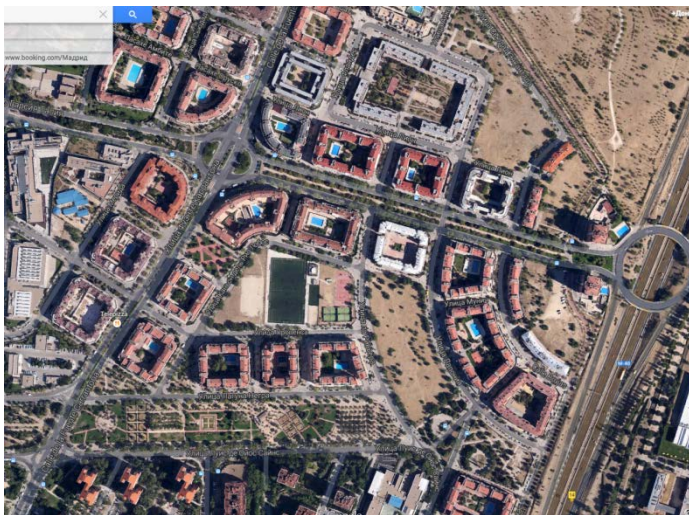




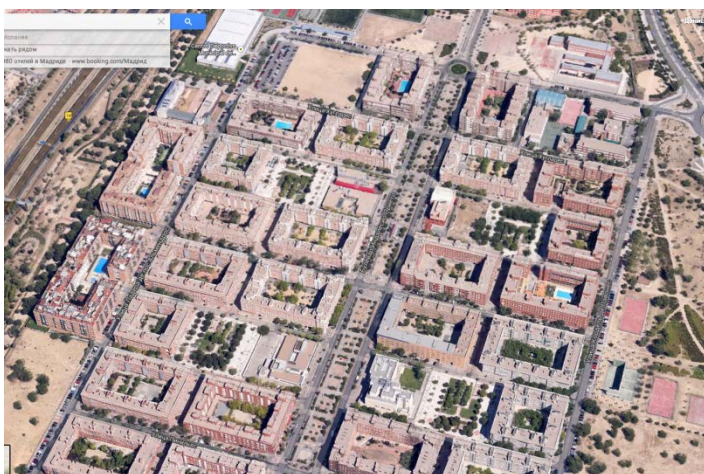
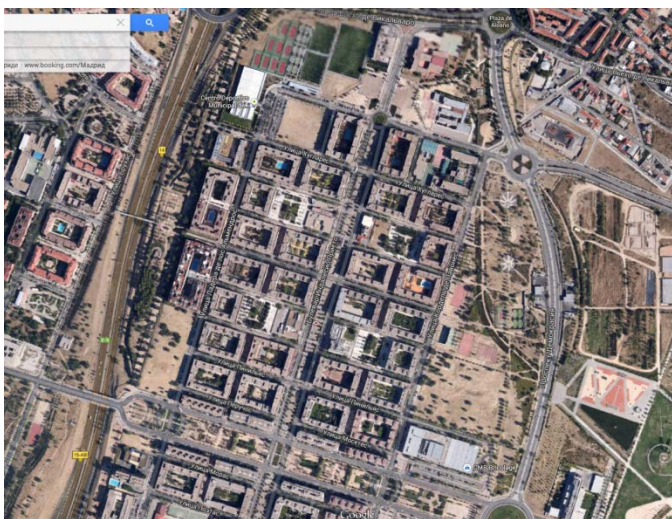


Смело и уверенно двигаемся дальше на восток к следующему кольцевому шоссе. Видно, что этот район делали в поле, рядом пустыри и песок виден.





Перелетаем еще одно шоссе. На лицо абсолютно современная стройка — четкие кварталы и 5 этажных кирпичных домов. Обратите внимание на высоту потолка — новые районы дают новые возможности для комфорта, строители не ждут свыше каких-то строительных норм, а дают людям то, что требуют современные реалии.



## Париж

Улица Жанны д'Арк. Отличный вариант — и 27 этажные башни, и 9 этажные кварталы, и точечная застройка — современный город. Красиво.



И на всем протяжении красота и смешение типов застройки. Очень круто. Смешение — значит город живет полной жизнью!

Таунхаусы сменяются 27 этажками, а рядом 5 этажные особняки, за углом торговый центр, а за ним речка и в центре всего этого ПАРК!!!

## Резюме

1. Никто не сделает ваш город и вашу жизнь лучше, кроме вас самих. Спрос рождает предложение. Если горожане будут хотеть жить в хорошем городе — все получится
2. Еще раз об основных недостатках застройки микрорайонами:  
-большие пустые пространства, которые нигде не получилось сделать живыми и интересными, поэтому они превращаются в пустыри. Сделать любое пространство живым может только постоянное присутствие человека, но человек не будет отдавать частичку себя чужому/общему месту, поэтому вместо больших открытых дворовых территорий необходимо делать изолированные внутренние дворы, закрытые от внешнего мира домами с высотой 6-9 этажей. Эта



внутренняя территория очень быстро оживет за счет жителей квартала — там цветочки посадят, здесь столы поставят, тут площадку сделают.

-высотностные дома давят на людей, пугают их. Но за счет уменьшения дворовой территории, можно будет снизить высотность при этом сохранив количество квадратных метров жилья на единицу площади земельного участка.

-за счет использования квартальной застройки вместо широких двухполосных улиц, можно использовать однополосные улицы между всеми кварталами — это снизит пробки внутри района за счет более разветвленной дорожной сети;

3. Как показал пример Парижа, дело не в запрете на строительство бетонных многоэтажек, а в умении их построить в нужном месте и нужного размера.

Например, 20 этажные башни могут отлично встать между 5 этажками — ни свет не будут загораживать, ни давить ни на кого не будут, при этом вокруг им не нужно футбольное поле — прямо рядом можно строить малоэтажные кварталы.

Но эти же 20 этажные 5 подъездные дома задавят кого угодно, тень от них огромна и приходится делать широченные промежутки, в итоге появляются пустыри,

которые пытаются заполнить чем угодно — детским площадками, хоккейными коробками и т. д.. Но от пустыря все равно не уйти — потому что здесь нет людей.

От автодороги (улицы) до такого дома тоже делают по нормам огромные расстояния, в итоге от автобуса до дома опять нужно проходить какие-то незаполненные жизнью пространства.

В итоге парадокс — вроде пространства много, а все равно плохо, дико, пустынно и безжизненно, но сильно меняют восприятие взрослые большие деревья и отсутствие пустых пространств между домами.