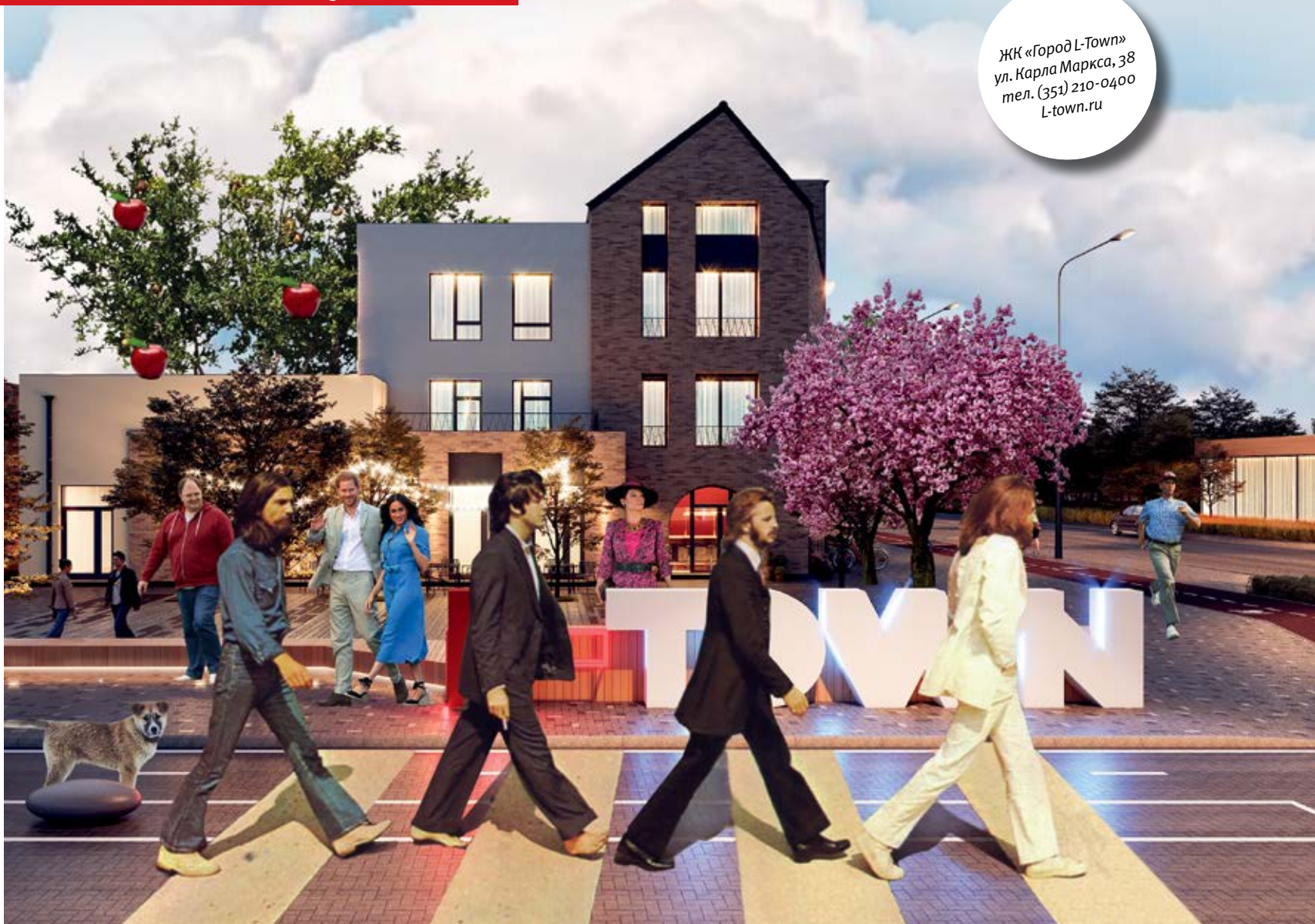


пойдем гулять

ЖК «Город L-Town»
ул. Карла Маркса, 38
тел. (351) 210-0400
L-town.ru



Концепция смешанного использования территории города, заложенная в **проект L-Town**, подразумевает отсутствие четкого зонирования: жилые юниты, места отдыха и работы находятся рядом. Это снижает потребность перемещаться по городу на автомобиле и значительно повышает важность пешеходной среды для комфортной жизни. Поговорили с генеральным директором компании ARK Development **Андреем Курбацких** о месте, где хочется жить и гулять.

Пешеходная среда – зачем и кому она нужна?

Город состоит не из домов и дворов, он состоит из улиц. Человек воспринимает город именно через улицы. А улица как главное украшение тем комфортнее для человека, чем уже она по ширине. Если вкратце и упрощенно – красота города глазами обычного человека обратно пропорциональна ширине его улиц.

Строители строят дома, а из них складываются улицы. Где здесь пешеходы?

Основное развлечение в любом строительном проекте – это пешеходная прогулка. Увы, многие застройщики недооценивают этот фактор. Так и получается, что уже в проекте ими заложена довольно печальная схема будущей жизни: люди подъезжают к дому на машинах, желательнее как можно ближе к подъезду, заходят в квартиру, спят, а если хотят погулять, то снова садятся в машину и едут куда-то. Допустим, в Челябинске это парк Гагарина. А на самом деле самое интересное времяпрепровождение – это прогулка.

Разве можно заставить людей гулять?

Не надо заставлять. *(Смеется.)* Если все сделать грамотно, люди сами выйдут на прогулку. Вот смотрите. Когда девелопер строит жилье, то закладывает в проект и точки коммерческих объектов. Но повлиять на появление того или иного объекта в будущем он не вполне может – должен появиться инвестор, готовый строить свой объект в этой точке. **Пешеходная среда – другое дело. Это та зона ответственности, которую может взять на себя девелопер.** И от того, как он реализует эту задачу, будет зависеть насколько охотно люди будут гулять по улицам, а, следовательно, насколько комфортно им будет там жить.

Что может сделать застройщик, чтобы вложить дополнительную ценность в городскую среду? Есть такое понятие в урбанистике – pedestrian experience – пешеходный опыт, прогулка. Но это не совсем точный перевод. Экспириенс – это еще и впечатления. **Чтобы прогулки полюбили, человеку должно быть интересно, удобно и безопасно.** Гуляя по городу, обрастая общими с ним личными историями, человек привязывается. Так территория обретает дополнительную ценность. Не утилитарную, а эмоциональную. Но это добавочная стоимость, которую невозможно продать. То есть я как застройщик мог бы эти средства потратить на установку, допустим, кондиционеров в домах. Но кому из жильцов он понадобится, тот и сам легко решит вопрос. А вот создать комфортную среду, в которой будет уютно и интересно жить – создать силами жителей гораздо сложнее. И, на мой взгляд, для нас это более правильное вложение инвестиций. Это вклад в счастье жителей, в качество жизни в L-Town. Как бы громко это не прозвучало, **миссия застройщика – оставить после себя наследие.**



Часто обыватели не задумываются над тем, почему один город кажется приветливым, а другой – нет. А ведь наше эмоциональное впечатление складывается из вполне измеримых и осязаемых вещей.



Хорошая пешеходная среда **интересна глазам**

Выйти на улицу у человека всего две причины – по делу или погулять. Научно доказано, что трата времени на первую – никак не зависит от качества среды: перемещение из пункта А в пункт Б составит определенное стабильное количество минут. Зато время, которое человек проводит на улице добровольно, напротив, очень связано именно с пешеходной средой.

Комфортная среда для жителей самого разного возраста и социального положения – вот стимул проводить больше времени на свежем воздухе, который вложили в свой проект авторы L-Town. Это положительно повлияет на здоровье горожан и в целом улучшит качество жизни.



Зеленый город

Зеленые насаждения улучшают качество воздуха, охлаждают его и землю в жару, дают тень. **L-Town – самый зеленый проект из современных новостроек.** Единственный в Челябинске, где сажают деревья-крупноммеры – сосны от 5 до 9 метров, сразу с трехэтажный дом. Зеленые островки собраны так органично, что распознать в этом плановое озеленение территории сложно. Кажется, эти деревья росли здесь всегда. Проектировщики специально не выделяют крупные зеленые объекты. Да, есть бульвар, сквер, но они плотно интегрированы в жилую застройку. Так создается комфортное для человека ощущение постоянного нахождения внутри зеленой зоны. Урбанистика города не противопоставляется природе. Проект-антагонист – Нью-Йорк и его Центральный парк

– холодный, железобетонный город и в центре – кусок девственного леса.



На решение задачи «интересно глазам» работает многое:



- Разнообразие фасадных решений. Оглядевшись вокруг, вы не увидите ни одного одинакового дома. Гуляя по городу, обратите внимание: фасады будут меняться каждые 5-6 «окон».



- Малые архитектурные формы. Арт-объекты, островки игровых зон и зон отдыха разбросаны по всей территории кластеров.



- Сами дорожки оригинально выглядят: плитка, ее выкладка, зеленые насаждения рядом.



- Пешеходные маршруты продуманы так, чтобы включать в себя скверы, бульвары, набережные.



- Общественные объекты – кафе, магазины, коворкинги, спортивные площадки.

Ленд-маркеры L-Town

Ленд-маркеры – объекты, которые фиксируют место, делают его запоминающимся. Они решают сразу две задачи – упрощают ориентирование в пространстве и формируют идентичность места.



- **Центры притяжения.** Например, в среднеэтажном кластере архитекторами введен топоним «Белая башня». Это самое высокое здание кластера. Вангум: «Встречаемся у Белой башни!» скоро станет самым распространенным паролем для свиданий. А в малоэтажном кластере главной точкой навигации станет площадь Просвещения.

- **Улица имени.** L-Town – новаторский проект, и названия улиц в таком месте не банальные. Проектировщики решили давать им имена первооткрывателей, тех, кто опередил свое время. Первую среди первых (улицу, связывающую Новоградский тракт и L-Town) предложили назвать в честь Флорентия Павленкова – одного из крупнейших русских книгоиздателей и просветителей, автора биографической серии «Жизнь замечательных людей». Главный бульвар получит имя величайшего изобретателя в самых разных областях знаний Леонардо Да Винчи. Имя Николы Тесла – улица с электроподстанцией. Будут установлены информационные таблички с QR-кодом, перейдя по которому, можно узнать о каждом из этих знаменитых людей.



Называть улицы – функция муниципалитета, но девелопер, разработав программу, прилагает все усилия, чтобы имена у них были именно эти.

- **Арт-объекты.** Их тематика привязана к улице. Например, если она посвящена изобретателю трамвая, значит появится арт-объект «Трамвай». Инстагенность сегодня – это еще один очень важный фактор хорошей среды.



Хорошая пешеходная среда **безопасна**

Пешеход в L-Town имеет приоритет перед автомобилем. Трафик машин внутри города успокаивается рельефом дорожного полотна и намеренным искривлением улиц. Та часть дорог, которая предусмотрена только для движения автомобилей, – в основном заасфальтирована. Та, где движение смешанное либо только пешеходное (а это 80% дорог), – вымощена плиткой. Визуальное отличие помогает людям интуитивно регулировать движение. А вот ограничительные знаки, вопреки ожиданиям, не способствуют безопасности на дорогах. Европейский эксперимент «Чистая улица» доказал, что отсутствие знаков снижает аварийность, потому что провоцирует участников движения быть более осторожными.

Плитка – надежный материал, легко и без нарушения эстетики поддается замене в случае необходимости. К тому же, это красиво – даже для обычной тротуарной плитки «кирпичик» проектировщики придумали оригинальную раскладку. В ответственных местах (таких, как главная площадь или сквер, основной пешеходный маршрут – то есть там, где максимально сосредоточены взгляды людей) визуальная часть реализована по максимуму – локально использована очень дорогая плитка, сделанная по индивидуальному рисунку поштучно. Это несет дополнительные затраты для девелопера, но делает проект невероятной проработанным в деталях, дорогим в лучшем смысле.

Освещение. Основной постулат безопасности – она не там, где много охранников и камер наблюдения, а там, где люди видят, что происходит вокруг. L-Town освещают современные светодиодные фонари. В городе несколько сценариев освещения: там, где сконцентрировано больше людей – освещение наиболее нарядное. На главном бульваре помимо светильников есть гирлянды на деревьях, подсветка с земли, подсветка фасадов основных зданий. А если это дорожка к дому, то света там тоже достаточно, но это просто хороший технический свет для легкого ориентирования в пространстве и безопасности.

+ Концепция «Чистое небо» – нет ни воздушных, ни наземных сетей. Все провода и коммуникации (электричество, интернет, холодная вода, канализация и газ) спрятаны в землю. Ревизионные колодцы обеспечивают доступ к узлам, для каналов использованы современные полиэтиленовые трубы с высокой степенью надежности в длительном периоде эксплуатации – не гниют, не подвержены коррозии, инертны к окружающей среде.

Обитаемость (количество людей, которых можно встретить на улицах) – еще один важный фактор для понимания безопасности. Замечено, что из ощущения витальности места и возникает первоначальное желание или нежелание выходить из дома.



Хорошая пешеходная среда **удобна ногам**

Считается, что уровень комфорта города проверяется по самому младшему и самому старшему его жителю.

Безбарьерная среда. В L-Town переход от пешеходной зоны к дороге имеет нулевую или минимальную (2-3 см) высоту: дорожное полотно в этом месте поднимается до уровня тротуара – своего рода широкий лежащий полицейский для автомобиля. Для сравнения: обычный бордюр на российских дорогах – это 15 см – существенное препятствие для коляски, велосипеда или пожилого человека. В L-Town – минимальный технический порог у входа в здания, социальные объекты, квартиры на 1 этаже. В коттеджах перепад не больше 15 см, и его разбивают на два по 7 см.

Следует понимать, что у города огромная территория с меняющимся рельефом, добиться минимального перепада высот – непростая задача, над которой совместно трудятся проектировщики и строители.

Кстати:

Длина пешеходного маршрута в малоэтажном кластере около 5 км (во всем городе – около 20 км)



Кирилл Кугаевский

руководитель архитектурной студии «Аксио», один из разработчиков концепции и проекта L-Town

Распространено ложное представление об улицах как о транспортных коридорах. Что неверно в корне. Ведь улицы – основная структурная единица города. В L-Town мы постарались вернуть им значение основного общественного пространства. Если проводить аналогию с квартирой – **улицы не коридор, ее функция – гостиная.** Здесь люди встречаются, собираются для общения. Мы стремимся выйти за границы модели спальных районов. У нас ценность – не бульвар или сквер, а вся улица, совокупность всего, что вас там окружает. Это общественное пространство, растянутое на весь проект. Там повсюду интересно находиться.

мнение эксперта