



Реплика от Михаила Яковлевича Блинкина,
Научного руководителя
Факультета городского и регионального развития
НИУ «Высшая школа экономики»

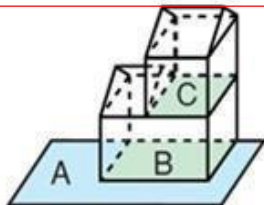
«Композиция городского плана» в целом, и форматы конкретных участков застройки, в частности, сильнее всего образом зависит от того, кто этот город, или эти участки застройки населяет: горожане-пешеходы, или «горожане-кентавры», то есть люди, неотрывные от собственного автомобиля.

Эту симпатичную даму, увы, невозможно поселить в жилье эконом-класса!

Место для автомобилей и их владельцев: типичный для городов России «резидентный дисбаланс». Исходные данные

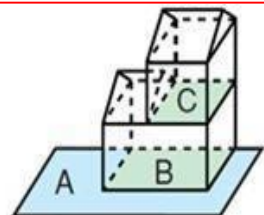
● Building Coverage Ratio (BCR)

$$\text{BCR}(\%) = \frac{\text{building area (B)}}{\text{site area (A)}} \times 100$$



● Floor-Area Ratio (FAR)

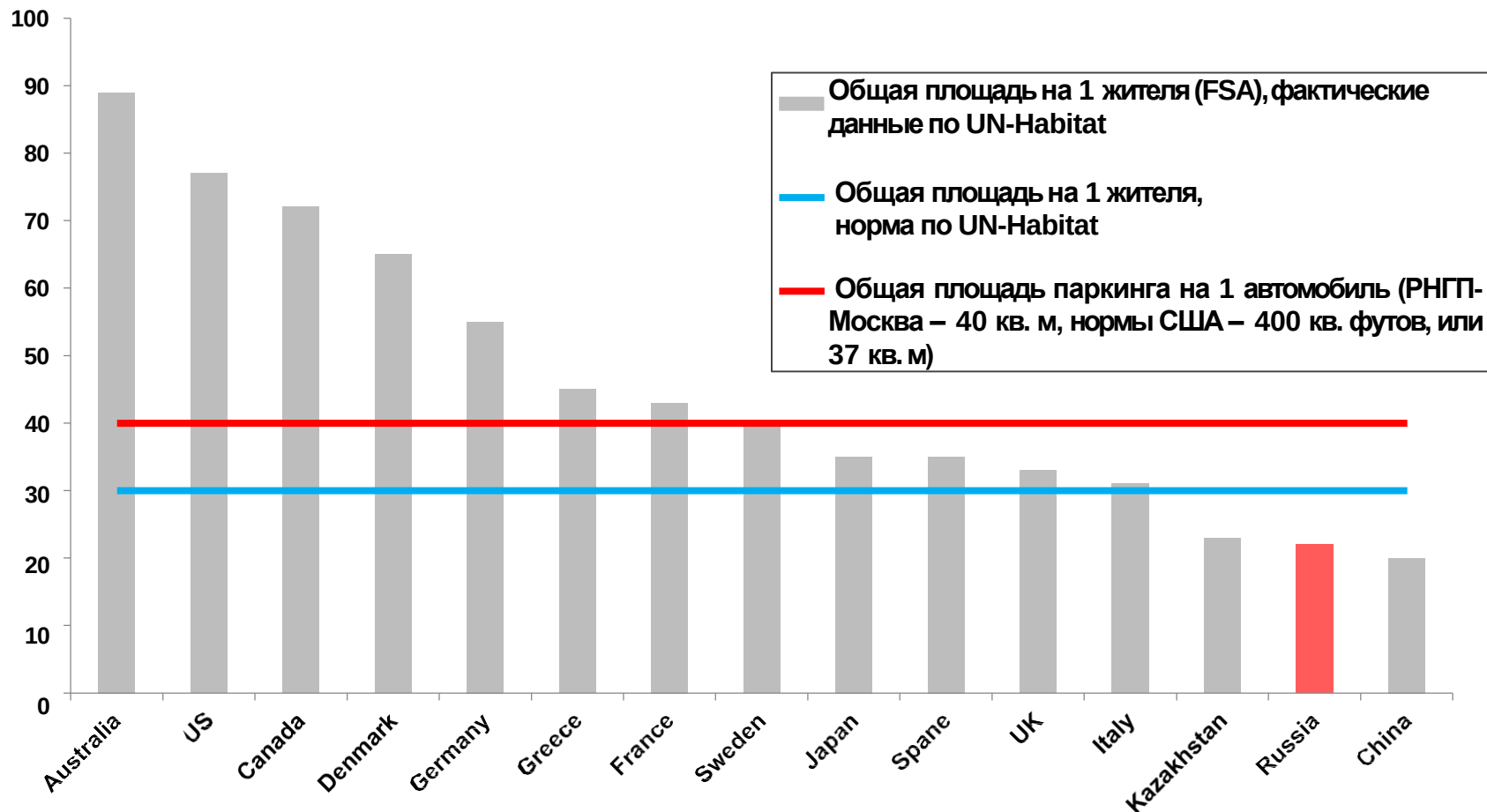
$$\text{FAR}(\%) = \frac{\text{total floor area (B+C)}}{\text{site area (A)}} \times 100$$



Фиксированные параметры	A = 10 000 кв. м, FAR = 3,6, BCR = 0,3. 12-этажная застройка общей площадью A×FAR = 36 000 кв. м. Свободное придомовое пространство A×(1– BCR) = 7 500 кв. м. Место для автомобиля (GN): 35 кв. м подземной площади, или 20 кв. м во дворе.
Вариантные параметры	Место для жителя (Floor Space Area, FSA): от 20 и более кв. м Уровень автомобилизации домохозяйств (Motorization Level, ML): от 100 и более единиц на 1000 жителей

Место для автомобилей и для их владельцев: «резидентный баланс»: мировые практики

Количество кв. метров на 1 жителя (*FSA*) и на 1 автомобиль (*GN*)



Место для автомобилей и их владельцев: типичный для городов России «резидентный дисбаланс». Варианты...

Эконом-класс

FSA = 20, ML = 400

Доля автомобилей, размещенных в подземном паркинге	Количество этажей подземного паркинга	Доля незастроенной территории земельного участка, занятая парковками
100%	8,4	0,0%
75%	6,3	51,4%
50%	4,2	≈100%

FSA = 20, ML = 100

Доля автомобилей, размещенных в подземном паркинге	Количество этажей подземного паркинга	Доля незастроенной территории земельного участка, занятая парковками
100%	2,1	0,0%
75%	1,6	12,9%
50%	1,1	25,7%
25%	0,5	38,6%
0%	0,0	51,4%

Бизнес-класс и выше

FSA = 60, ML = 400

Доля автомобилей, размещенных в подземном паркинге	Количество этажей подземного паркинга	Доля незастроенной территории земельного участка, занятая парковками
100%	2,8	0,0%
75%	2,1	17,1%
50%	1,4	34,3%
25%	0,7	51,4%
0%	0,0	68,6%

Если FSA >>GN, резидентный баланс соблюден; места хватит и людям и автомобилям.

Если FSA < GN, то, увы...

Скромное (доступное, экономное...) жильё несовместимо с владением автомобилем!

Реальность, характерная для жилья эконом-класса (FSA=20) и московского уровня автомобилизации населения (ML=400)

Чтобы освободить придомовое пространства от автомобилей, нам понадобится 8-этажный подземный паркинг. Если в пределах свободного придомового пространства мы оставим только пожарные проезды и мусоросборник, нам понадобится «скромный» 5-этажный подземный паркинг.

Все эти циклопические сооружения никто и никогда не построит!

На самом деле все автомобили будут размещены «под окнами», да еще и займут все пожарные и междомовые проезды.

Жить на таком автомобильном лежбище «будет можно, но не нужно».

Вывод в международно-принятых терминах:

Affordable Housing = Car Free Housing Development



Из мирового опыта Car Free Development

«Владелец и Арендатор настоящим гарантируют муниципальному Совету, что при продаже/сдаче в аренду любой жилой единицы, являющейся частью Застройки, каждый новый житель Застройки будет проинформирован Владелец и Арендатором о политике Совета, в рамках которой:

жители (если они не являются обладателями пропуска для инвалидов...) не получают разрешений на размещение своего автомобиля на резидентном паркинге, и не смогут заключить договор на размещение своего автомобиля на любом паркинге, который контролируется или лицензируется Советом».

Из раздела “Obligations of the Owner and the Lessee” типового договора, базирующегося на нормах британского закона “The 1990 Town & Country Planning Act”

