

[Главная](#) » [Разворот](#) » [Совместное достояние](#)

СОВМЕСТНОЕ ДОСТОЯНИЕ

06.10.2023 Текст: Дмитрий Шиптенко

О современных подходах к благоустройству новых районов.

Компании:



Дискуссии о кризисе развития Томска в масштабах стагнирующих районов и неосвоенных направлений мешают осмыслить базовый уровень, на котором создается жизненная среда для горожан. Между тем именно в новых дворах и придомовых территориях рождаются те самые интересные и актуальные решения, дефицитом которых попрекают нынешний Томск. Особый нюанс заключается в том, что не всегда заметный снаружи процесс охватил не только закрытые жилые комплексы, но и районы типовой застройки. О специфике и задачах современного благоустройства в Томске нашему изданию рассказала ведущий инженер-проектировщик группы генплана ТДСК Алена Скирюха.



О стереотипах

– Для многих понятие благоустройства исчерпывается знакомым с детства придомовым набором из горки с качелями. На деле оно включает большой перечень элементов: проезды, парковки, спортплощадки, зоны для отдыха, объекты для маломобильных жителей, малые архитектурные формы и прочие составляющие жизненной среды для дворов и микрорайонов.

Вопреки мнению обывателей, все это тщательно продумывается и просчитывается. Правда, кое-что предугадать попросту невозможно: что собственник разместит магазин в непредвиденном месте, или муниципалитет не построит запланированную дорогу и остановку общественного транспорта. Тогда некоторые решения кажутся «сырыми», хотя повлиять на обстоятельства мы не в силах.

Самый вредный миф – о сути и стоимости благоустройства. Почему-то люди считают, что все это ничье и стоит копейки. Частичное просветление наступает у тех, кто занимается чем-то подобным на даче и начинает понимать реальную стоимость тех же самых дорожек из тротуарной плитки.

По факту речь идет об очень больших вложениях – асфальт, плитка и прорезиненное покрытие (последнее в особенности) стоят немало. К примеру, один квадратный метр тротуара обходится примерно в две с половиной тысячи рублей, а этих «квадратов» на одном объекте может быть больше тысячи. Все остальное – вплоть до противопарковочных столбиков – тоже недешево. За скромный игровой комплекс производитель просит полтора миллиона, но жильцы об этом не знают и достаточно спокойно относятся к порче таких объектов.

Хотя все эти дорогостоящие вещи – их общая собственность, рассчитанная на длительный срок эксплуатации. И если обои в квартире поменять легко (хотя и тут есть нюансы), то с испорченными городками и скамейками у дома все намного сложнее. И относиться к этой собственности нужно соответствующе – следить, беречь и спрашивать за нанесенный ущерб.





Потребности, возможности и регламенты

– Мы тщательно изучаем предложения, в том числе долговечность предложенных решений. Определенный опыт есть у нас, что-то подсматриваем у застройщиков из других регионов – это помогает выбирать оптимальные варианты.

Большое внимание уделяем соблюдению государственных требований безопасности. К примеру, производитель малых архитектурных форм и его продукция должны быть сертифицированы, а малейшая травма, полученная в процессе эксплуатации, становится поводом для запроса сопутствующих документов.

Четких нормативов по наполнению детских объектов не существует, и какое именно оборудование расставить на площадке решает застройщик. ТДСК стремится обеспечить активным досугом все возрастные группы: для самых маленьких строим игровые комплексы, для подростков – роллердромы, те, кто постарше, занимаются на специализированных спортплощадках. Всем, конечно, не угодишь – бывают и жалобы на шум от детской площадки, хотя наиболее «активные» объекты оборудуются на расстоянии от домов.



Многое зависит от предложения производителей. Если в приемлемой ценовой нише нет разнообразия, его не будет и во дворах. Впрочем, за последнее время ситуация и с малыми архитектурными формами, и с материалами для благоустройства заметно улучшилась.

Судите сами, в «Южных Воротах» уже построена и готовится к открытию большая детская площадка из дерева. Раньше мы не рассматривали такие варианты из-за высокой стоимости. Потом опробовали площадку в природном стиле в жилом комплексе «На Комсомольском». Сейчас на рынке появился вариант, приемлемый для районов типовой застройки, и в проектах новых домов эти решения уже есть.



Производство тротуарной плитки в ТДСК тоже вышло на новый уровень. Ассортимент продукции заметно расширился, появился большой выбор формы, цвета, текстуры и размера.

Природная составляющая

– Стремительно меняются подходы к озеленению жилых районов. Сказывается синергия потребительских запросов, позиции компании и новых возможностей рынка. Более того, изменились ГОСТы на посадочный материал, и теперь в наших чертежах озеленение прописывается в соответствии с нормативами.

Раньше саженцы отбирали по возрасту (к примеру, речь шла о пяти годах), оценивая высоту растения. И о том, что его могли «подкормить», никто особо не задумывался. По новым правилам, при отборе материала помимо возраста и высоты нужно учитывать количество ветвей, диаметр ствола и размер земляного кома.

К сожалению, питомники в Томской области пока не могут обеспечить нужное количество и качество посадочного материала. Например, чтобы обеспечить нужную плотность живой изгороди, требуется несколько тысяч саженцев на небольшой участок, а при приемке объектов комиссии обращают на это пристальное внимание.





Мы привлекаем иногородних специалистов по закупке и посадке саженцев. Пилотным для сотрудничества также стал проект ЖК «На Комсомольском» – результат превзошел ожидания, как следствие, появились контракты по озеленению большинства новых дворов в районах ТДСК.



Чаще всего материал закупается в европейской части страны. Огромные фуры доставляют в Томск абсолютно одинаковые, калиброванные растения, находящиеся в идеальном состоянии. И, по опыту, приживаются они намного лучше местных образцов.

Уход за насаждениями решается в рамках гарантийных обязательств. Первые два-три года за растениями следит высадившая их компания: контролирует процесс, в случае необходимости осуществляет замену саженцев, и, надо признать, работает достаточно хорошо. Затем полностью прижившиеся растения передают управляющим компаниям, которые постепенно наработывают необходимый опыт.

В среднем на один дом приходится 30-40 «крупномеров» – тех самых пятилетних деревьев высотой 3,5-4 метра. Кустарники, как уже было сказано, высаживают тысячами. Например, массив шиповника создается из невиданного для личных хозяйств расчета: четыре растения на квадратный метр, массив гортензий (подобный можно наблюдать в ЖК «На Комсомольском») может стоить десятки тысяч рублей. К сожалению, бывает, что растения уничтожают или воруют, нанося прямой ущерб собственникам.

Новации и отзывы

– Большую роль играют компетенции профильных специалистов. Проекты ТДСК изначально отличались хорошим уровнем озеленения, однако на определенном этапе стало понятно, что нам необходимы новые знания. Освоили программы ландшафтного дизайна, и это положительно сказалось на облике новых районов.

Мы заметно расширили и где-то даже поменяли ассортимент высаживаемых растений. Работа над поиском новых вариантов ведется в контакте с внешними специалистами, которые помогают подобрать выразительные деревья и кустарники, адаптированные под местный климат. Уже сейчас используем яблони с пурпурными листьями и интересные сорта ив.





Обратная связь о качестве выбранных решений тоже налажена. Мы сами живем в этих районах, общаемся с соседями и подписаны на местные чаты. Все отзывы и предложения поступают к нам из первых рук. В целом люди довольны, а чаще просто удивлены переменам.

Что дальше

– Благодаря накопленному опыту, мы можем создавать более продуманные и сложные композиции. Спецификой новых районов станет квартальная застройка с большими дворами без машин, которые потребуют особого наполнения и благоустройства.

Например, для каждого двора в «Южных Воротах II» изначально разработан собственный стиль. В одном запланировали высадить ели и рябины, в соседнем – липы и дополняющие их кустарники, в третьем и последующих – другие композиции. И все это в гармонии с остальным благоустройством. Схожий подход сформировался при проектировании «Супервостока». Надеюсь, что эти решения – во многом уникальные для Томска – будут реализованы на практике.

Фотограф: Евгений Севостьянов. Локация: микрорайон Южные ворота