

ДВИЖЕНИЕ 

ГОРОД С ЧИСТОГО ЛИСТА

Курбацких Василий

Сочи 2023

ВОЗВРАЩЕНИЕ К ИСТОКАМ

«Чтобы старые истины сохраняли свое влияние на людские умы, их нужно формулировать заново, используя язык и понятия очередного поколения»

Фридрих фон Хайек
лауреат Нобелевской премии



МОЯ МЕЧТА - ...



ДВИЖЕНИЕ



Сочи 2023

СЕНСАЦИОННЫЙ УСПЕХ ПРОЕКТА

Осень 2021 г. – публично
представлена новая
концепция освоения
больших территорий

ДВИЖЕНИЕ



Победа в престижной премии
Urban Awards: лучший в
России мультиформатный
проект



НАГРАДЫ

2023г. – гран-при на V международном фестивале «Дом на Брестской приглашает: ландшафт — 2022» в номинации «Благоустройство территорий».

2022г. - победитель регионального конкурса «Строитель года» в номинации «Лучший реализованный проект по созданию современной комфортной инфраструктуры в сфере малоэтажного жилищного строительства».

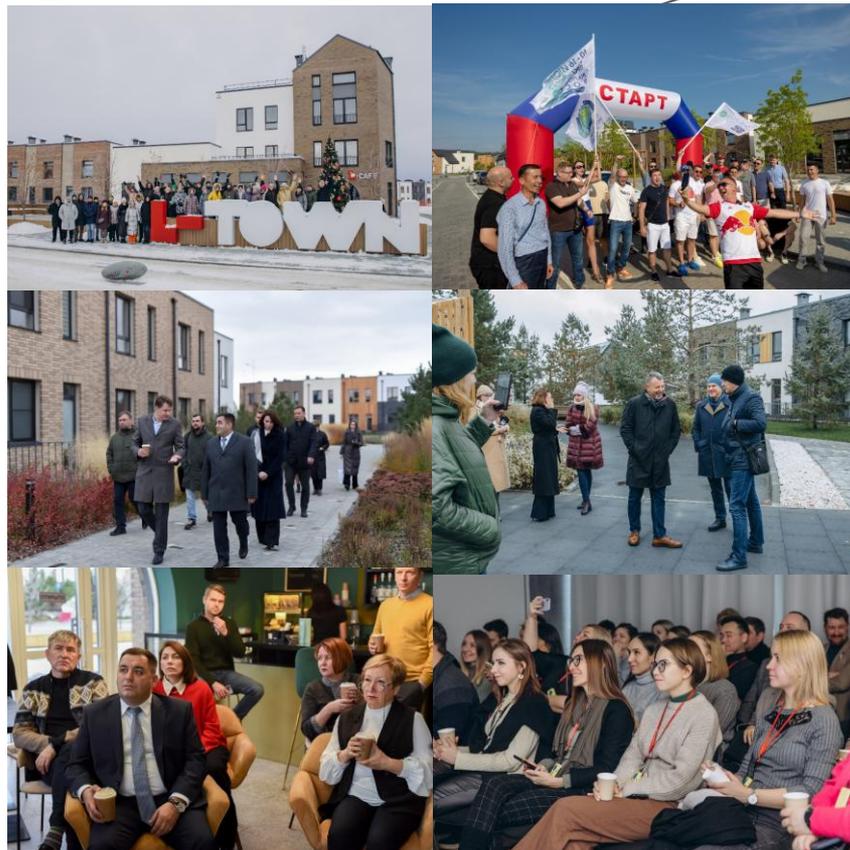
Победа в конкурсе Сбера среди застройщиков в номинации «Лучшая урбанистика, смелость и новаторство».

2021г. - серебряная награда XII Российской национальной премии по ландшафтной архитектуре и садово-парковому искусству в номинации «Лучший реализованный объект общественного пространства».



ПРИЗНАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО СООБЩЕСТВА

2022 г. – более 50 делегаций,
численностью от 5 до 45 человек:
девелоперы, руководители
городов и департаментов
архитекторы – посетили
Город Эльтаун



ИЗНАЧАЛЬНАЯ ЦЕЛЬ



ДВИЖЕНИЕ

Остановить тренд бегства из
Челябинска и удержать
активную часть населения,



предоставив ей лучшее, по
современным стандартам,
место для жизни здесь и
сейчас!

ПРЕДПОСЫЛКИ

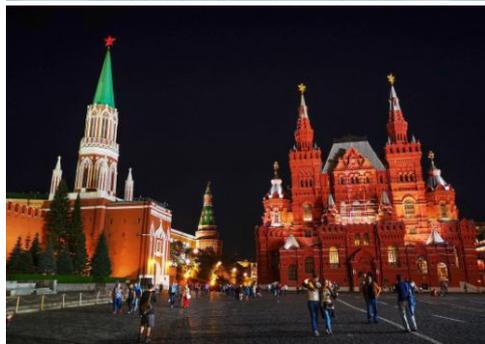
Почему активное население уезжает из городов и, в том числе миллионников, в Москву, Санкт-Петербург и южные города?



Челябинск – один из многих.



О ЧЕМ МЕЧТАЮТ ЖИТЕЛИ ПРОВИНЦИЙ?



ЧТО ПОЛУЧАЮТ?



По большому счету – уезжать некуда

Что строят в России?

Однотипные унылые
микрорайоны из многоэтажек,
поставленных рядами.

ДВИЖЕНИЕ



Примеры типовой застройки



ДВИЖЕНИЕ

ПОИСК РЕШЕНИЯ



ИЗУЧЕНИЕ ИСТОРИЧЕСКОГО ОПЫТА В:

- Российской Империи
- СССР
- современной России и Европы

ИСТОРИЧЕСКИЕ ФАКТЫ

1. Современная Россия

- нет успешных примеров комплексного освоения;
- не удовлетворяют современным представлениям о комфортном жилье;
- однотипные микрорайоны многоэтажек.



2. Европейский опыт строительства микрорайонов

Большие Ассамблеи 60х-70х годов во
Франции.

Их после множества и неудачных
реноваций взрывают и сносят.



3. Архитектура исторических центров городов России

С конца 20-х годов и до середины XX века – ген. планы городов СССР еще создавали выпускники Императорской Академии Художеств, которая готовила лучших архитекторов России и была закрыта в 1918 году.

Результаты работы и сегодня впечатляют!



Архитектура в традициях Императорской Академии Художеств

Опыт не реализуем массово в текущих реалиях из-за дороговизны.



Московский пр. (г. Санкт-Петербург)



Середина XX в.



Окончательная победа в СССР архитекторов-модернистов, последователей Ле Корбюзье.

Модернистский подход в решении государственных задач совпал с периодом быстрой индустриализации:

**«завод + рабочий поселок,
микрорайон».**

Эти концепции нанесли
непоправимый ущерб качеству
сегодняшней городской среды
в России.



4. Современный опыт Северной Европы

Изучены самые знаковые проекты комплексного развития за последние 15 лет:

Швеция
Финляндия
Дания

ДВИЖЕНИЕ



Города, где построены новые районы, считающиеся примером успеха в градостроительстве

Район Яткясаари в Хельсинки



Вестра Хамнен в Мальмё



Районы в Копенгагене



Данный опыт невозможно применить ввиду:

- нашего градостроительного законодательства,
- цена квадратного метра в Европе в 3-5 раз выше.

Наша задача построить красивый город за реальные деньги, которые готовы платить жители России.





РЕВОЛЮЦИОННАЯ СИТУАЦИЯ

Мы не нашли готовую концепцию и решения, которые возможно было реализовать в России.

1. не хотим строить как все,
2. если строить, как хотим, то люди не смогут это купить.

Революционная ситуация наоборот: верхи не хотят, низы не могут.

Новая концепция строительства городов

Архитекторам и девелоперам современной
России перефразирую слова
Фридриха Хайека:

«чтобы старые истины сохраняли свое
влияние на умы архитекторов и
девелоперов, их нужно формулировать
заново, используя язык и понятия
очередного поколения архитекторов и
девелоперов»

ПРИНЦИП ПРОЕКТА

Мы не строим набор жилых комплексов, мы строим **ГОРОД** – как город – забытую старую истину!

Мы строим не просто город, мы строим **красивый** Город!

БАЗОВЫЕ ПРИНЦИПЫ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА



- Таунцентр
- Детский сад
- Школа
- Объекты рекреации
- Легкая промышленность

- Исторический опыт строительства городов
- Среднеэтажный центр
- Мультиформатный пригород

БАЗОВЫЕ ПРИНЦИПЫ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

Чем город отличается от ЖК?

ЖК : одинаковая типология жилья



Город: разная типология жилья, мультиформатное жилье. Для всех слоев населения.



Дома с разной площадью / таунхаусы / дуплексы / многоквартирные дома

БАЗОВЫЕ ПРИНЦИПЫ КОНЦЕПЦИИ ПРОЕКТА

Чем город отличается от ЖК?

ЖК: индивидуальная закрытая территория

- продолжает традиции спальных районов;
- озаборенность – двory только для своих.



Город: совокупность множества открытых общественных пространств

- приоритет общих интересов над частными: улицы, скверы, локальные центры, спортивные и детские площадки.



ДВИЖЕНИЕ



ГОРОД КОРОТКИХ СВЯЗЕЙ

компактный город

В ЖК: только живут.

В городе: **живут – работают – учатся – отдыхают.**

Все эти потребности реализуются в пределах 15-ти минутной доступности от места проживания.

В состав города включен лайт-индустриал парк, рассчитанный на 2 500 рабочих мест.



- Таунцентр
- Детский сад
- Школа
- Объекты рекреации
- Легкая промышленность

ДВИЖЕНИЕ



ЕЩЕ ОДНО ОТКРЫТИЕ

Специфика создания рабочих мест



Много внимания уделяем созданию рабочих мест постиндустриального сектора, которые интегрированы в жилую застройку.

Привлекательная качественная городская среда **снижает** маятниковую миграцию

работа

дом

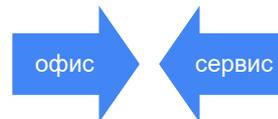


КРАСИВЫЙ ГОРОД – это



- красивые улицы;
- привлекательная и качественная городская среда;
- постиндустриальные рабочие места – это красивый город за окном;
- огромное количество сервисов.

ДВИЖЕНИЕ



РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА L-TOWN

50 000 м²

- 📍 Земля под коммерцию уже продается дороже, чем в центре Челябинска.
- 📍 Большой интерес со стороны бизнеса в сфере обслуживания.
- 📍 Большое количество рабочих мест и высокотехнологичных производств.
- 📍 Стоимость недвижимости за 3 года выросла более чем в 2 раза. Сегодня она самая высокая в городе.

РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА L-TOWN



Уже сегодня останавливает отток активной части населения из региона.



Возрастает ценность проекта Эльтаун для Челябинской агломерации в целом.



Задаёт тренд на реализацию полицентричной модели и формирование города Челябинска как более привлекательного в масштабах РФ.



Получили предложение о включении индустриального бизнес-парка Эльтаун в создаваемую особую экономическую зону.



ГЛАВНЫЙ ПРИНЦИП УСПЕХА ПРОЕКТА (коммерческого)

Самое дорогостоящее для девелопера –
это дешевая и плохая концепция.

Девелопер может заработать очень много,
если изначальная **концепция** не просто
хорошая, а **крутая**.

Тратим столько же бетона, кирпича,
километров асфальта и труб – получаем
качественно другой финансовый
результат!

ВЫВОД

ЭЛЬТАУН –
это экспериментальный,
инновационный и новаторский
для РФ проект.

Все наши прогнозы сбылись,
гипотезы подтверждаются.

Необходимо менять парадигму
застройки больших территорий и
строить по примеру Эльтауна.

ДВИЖЕНИЕ



ПОМЕНЯТЬ ПАРАДИГМУ ЗАСТРОЙКИ В РОССИИ

Я мечтаю о том недалеком времени, когда в России будут построены тысячи городов по принципам Эльтауна, и они наполнят нашу жизнь новым содержанием и смыслами.

МЕНЯЕМ ПАРАДИГМУ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДОВ ВМЕСТЕ

Мечтаю о том будущем, когда мы, жители России, будем гордиться тем, что живем в лучших городах мира.

ДВИЖЕНИЕ 

**Спасибо за
внимание!**

Сочи 2023