

УДК 72.021.1

Латыпова М.С. – аспирант

E-mail: [latypovamary@gmail.com](mailto:latypovamary@gmail.com)**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

### Стандарты проектирования частных общественных пространств (на примере Нью-Йорка)

#### Аннотация

Статья рассматривает явление частных общественных пространств, существующий сегодня отрицательный и положительный опыт их проектирования и эксплуатации. Изучается опыт реализации муниципальной программы стимулирования зонирования города Нью-Йорка, направленной на обеспечение районов с высокой плотностью застройки общественными пространствами по средствам привлечения частных инвесторов. Рассматривается типология частных общественных пространств и эволюция их стандартов проектирования и эксплуатации, созданных в рамках программы стимулирования зонирования города Нью-Йорка. Поднимается вопрос о применении опыта муниципалитета Нью-Йорка в области создания частных общественных пространств в отечественной градостроительной практике.

**Ключевые слова:** частные общественные пространства, ЧОП, частные общественные площади, площадь, программа стимулирования зонирования, стандарты дизайна частных общественных площадей.

#### Введение

Частные общественные пространства нельзя назвать нововведением градостроительной практики, только в России опыт арендных отношений в области общественных пространств насчитывает 2 века. На сегодняшний день общественные пространства, находящиеся в частной собственности становятся неотъемлемым элементом планировочной системы крупных городов. Существует множество точек зрения о характере явления частного общественного пространства и его влиянии на окружающую нас городскую среду.

Британский архитектурный критик Хью Пиэрман, главный редактор RIBA Journal (официальный журнал Королевского института британских архитекторов), опубликовал заметку о судьбе площади Патерностер-Сквер в Лондоне [1]. Площадь, расположенная возле собора Св. Павла, и ее окружение дважды претерпевали изменения: в 1960-е годы и вторично в 2003 году (именно тогда в центре появилась триумфальная колонна). В результате последней реконструкции в окружающих площадь корпусах разместились офисы и Лондонская фондовая биржа, а на их первых этажах – кафе и магазины. Площадь всегда была достаточно популярным среди жителей Лондона общественным пространством, но в октябре 2011 вдруг оказалось закрытой для горожан.

Причиной этого события стало намерение участников движения «Occupy London» провести на площади митинг с призывом к ответственности британских финансистов. Ответная реакция нынешних владельцев Патерностер-Сквер последовала незамедлительно – площадь перекрыли со всех сторон. На данный момент, площадь доступна лишь арендаторам соседних зданий и их «разрешенным гостям». Площадь будет оставаться закрытой для посещения на неопределенный срок, пока ее владельцы не примут решения вновь открыть доступ всем желающим.

Площадь Патерностер-Сквер приобрела своих новых владельцев в ходе реконструкции, которую государство не смогло бы осуществить на свои деньги. В процессе необходимой реконструкции площадь из территории общего пользования перешла в разряд частной собственности, и теперь ее можно закрыть для горожан не нарушая их гражданских прав. Подобная ситуация назревает в лондонских доках, в новом коммерческом районе в центре Ливерпуля «Liverpool One» и во многих других пространствах, общественных по форме, но частных по сути [2].



Рис. 1. Комплекс Патерностер-Сквер. Вид с собора Св. Павла [3]

В мировой практике встречаются негативные примеры, настраивающие общество против существования и популяризации частных общественных пространств, но нельзя не учитывать и положительный опыт их проектирования и эксплуатации. Одной из интереснейших практик проектирования и эксплуатации городских частных общественных пространств можно назвать программу «Стимулирования зонирования» департамента городского планирования Нью-Йорка, в рамках которой, появились стандарты проектирования частных общественных пространств. На сегодняшний день в Нью-Йорке в рамках программы были созданы и функционируют более 500 общественных пространств.

#### **Частные общественные пространства**

Общественные пространства находящиеся в частной собственности, имеющие аббревиатуру ЧОП (англ.POPS), являются пространством обеспечиваемым и поддерживаемым собственниками для общественного пользования в обмен на дополнительную площадь земли [4].

ЧОП обычно содержат функциональные и визуальные элементы благоустройства, такие как зеленые насаждения, столы и стулья общественного пользования, обеспечивающие комфортное пребывание в пространстве. ЧОП разрешаются в городских районах с высокой плотностью жилой и коммерческой застройки и предназначены для обеспечения светом, воздухом и зелеными насаждениями данных территорий.

Самыми популярными и наиболее визуально очевидными типами ЧОП являются открытые пространства — торговой площади, площади в теле жилой застройки и городские площади, иногда называемые «бонусными площадями».

#### **Программа стимулирования зонирования**

В 1961 году в постановлении о зонировании Нью-Йорка была впервые сформулирована и принята программа стимулирования зонирования. Программа рекомендуется частным застройщикам и направлена на обеспечение районов с высокой плотностью застройки общественными пространствами. Застройщикам, обеспечивающим территории публичными пространствами внутри и за пределами своих зданий, предлагается ряд преференций по увеличению плотности застройки. С момента своего

создания, программа произвела более 3,5 миллионов кв. футов общественных пространств в обмен на дополнительную площадь зданий или другие компенсации, такие как пониженные строительные ограничения.

Сначала программа была ограничена несколькими типами пространств, такими как площади и аркады, позднее были добавлены многие другие виды с различными стандартами, включая расширенные тротуары; большую открытую площадь перед общественным зданием; крытые пешеходные пространства и галереи. Опыт работы с ранними стандартами пространств сформировал последующие пространства, которые были более четко определенными и больше подлежали усилению общественного контроля, чем пространства первого поколения. Площади, построенные по оригинальным стандартам 1961 года, составляют 1/3 от 503 частных общественных пространств появившихся в рамках программы стимулирования зонирования, отдельную крупнейшую категорию [5].

Результаты программы были смешанными. Внушительное количество общественных пространств были созданы в частях города, где ограничен доступ к общественным паркам, но многие из них получились невысокого качества. Некоторые пространства оказались ценными общественными ресурсами, а некоторые пространства недоступны для посетителей или лишены тех видов благоустройства территорий, что привлекают к их использованию обществом. Приблизительно 16 % от общего количества пространств активно используются в качестве регионального направления или пространства сбора соседей, 21 % могут использовать в качестве мест краткого отдыха, 18 % обеспечивают свободную циркуляцию пешеходов, 4 % пространств были в дальнейшем отремонтированы и 41 % пространств оказались предельно полезными.

В ответ на реальные и мнимые неудачи многих из этих пространств и неудовлетворенность общества их эффективностью, в конце 90-х был сокращен список разрешенных типов частных общественных пространств и мест их расположения. В 2000 г. Департамент городского планирования, Муниципалитет художественного общества и профессор Гарвардского университета Джеральд С. Кейден объединили усилия, чтобы создать электронную базу данных с подробной информацией об общественных пространствах созданных в результате программы стимулирования зонирования города. Находки базы данных позволили опубликовать книгу: «Частные общественные пространства: опыт города Нью-Йорка». Эта книга описывает эволюцию стимулирования зонирования в городе Нью-Йорк с 1961-2000 г., содержит профайл 503 общественных пространств при 302 зданиях, которым были представлены дополнительные площадки в обмен на предоставление этих пространств.

### **Необходимость обновленных правил проектирования**

Основываясь на информации собранной для книги и дальнейшем поле изучении частных общественных пространств с момента их появления, Департамент городского планирования приобрел опыт в понимании качеств и правил, которые помогут создать успешные общественные пространства. Например, анализ последних правил о площадях показал, что планирование стандартов площадей и постепенное их уточнение способствовало улучшению их качества. Однако, все еще наблюдались случаи некорректного проектирования и эксплуатации площадей, затормаживающее их публичную популярность и вызывающее неудовлетворенность пользователей. Эти проблемы объясняются отсутствием конкретных рекомендаций по разработке или устаревшими критериями оценки.

С другой стороны, полная инвентаризация и анализ открытых площадей обратил внимание на многочисленные примеры успешных частных общественных пространств по всему городу. Эти площади имели определенные ключевые элементы, такие как предоставление обильного и щедрого количества посадочных мест, привлекательные зеленые посадки, легкий и удобный доступ и приятное разнообразие пространств для пользователей площади. В результате, новые стандарты проектирования базирующиеся на таких находках, были предложены департаментом городского планирования и приняты городским советом 17 октября 2007 года. Положение 2007 года скорректировало правила проектирования для частных общественных площадей, облегчающих проектирование и строительство высококачественных общественных пространств, что в свою очередь обеспечит ценное благоустройство жилым кварталам и торговым районам.

С 2007 года некоторые положения стали требовать совершенствования. Актуальный текст поправки был предложен департаментом и принят городским советом 10 июня 2010 года. Расширенные нормы проектирования подчеркивают необходимость в удобстве циркуляции пешеходов, просматриваемость всей территории площади и предоставлении ухоженных общественных пространств их пользователям [6].

Действующие правила проектирования руководствуются следующими принципами дизайна:

Принципы дизайна общественных площадей:

Открытые и приглашающие на тротуар:

- Легко увидеть и прочитать пространство как открытое публике;
- Придание открытости за счет низких элементов дизайна и щедрых путей ведущих на площадь;

на площадь;

- Визуально интересная среда содержащая сидения.

Доступность:

- Улучшенная циркуляция пешеходов;
- Расположение общественной площади на том же уровне, что и тротуар.

Обеспеченное чувство безопасности и защищенности:

- Содержит легкодоступные пути для входа и выхода;
- Ориентированный и визуально связаны с улицей;
- Хорошо освещены.

Обеспечение местами для сидения:

- Вмещает различные хорошо продуманные, комфортные сидения индивидуальные и для небольших групп.

#### Действующие стандарты дизайна частных общественных площадей

Действующие стандарты дизайна частных общественных площадей включают в себя 2 раздела: нормы проектирования и эксплуатационные стандарты. Раздел норм проектирования содержит пункты регулирующие размеры, конфигурацию, местоположение и ориентацию площадей по солнцу. Например, минимальной для общественной площади считается территория равная 2000 кв. футов (185 кв. м.), а ее конфигурация должна тяготеть к правильной форме: прямоугольнику, квадрату и т.д. Однако чтобы разрешить сочленение площади и выходящих на нее фасадов зданий появилось правило касательных площадей. Правило касательных площадей допускает, чтобы площадь принимала форму сложившегося участка территории или включала в себя дополнительные ниши, прилегающие к основной части площади. При этом, большая часть общественной площади должна составлять не менее 75 % от всей области площади, а ее маленькие фрагменты (ниши) не должны превышать 25 %.

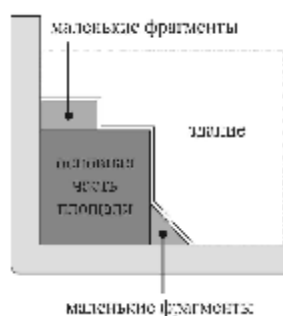


Рис. 2. Схема, иллюстрирующая отношение между крупными и мелкими пропорциями общественной площади

Так же нормируются, решение фасадов зданий примыкающих к площади, зона «фасада тротуара», варианты и количество посадочных мест, характер озеленения, освещение, решения лестниц, расположение вывесок и рекламы. Обзор существующих площадей показал, что используемость площади в значительной степени определяется пропорциональным соотношением между тротуаром и площадью. Для облегчения

доступа к общественным площадям с близлежащих улиц и оживления территорий, где общественные площади соприкасаются с тротуаром, были сформированы определенные правила проектирования, применимые к области под названием «фасад тротуара». Зона «фасад тротуара» расположена в границах первых 15 футов (4,5 метров) от общественной площади. Минимум 50 % от области зоны «фасад тротуара» должны быть полностью свободны. Кроме того, территория в зоне «фасад тротуара» прилегающая к перекрестку должна быть свободной в радиусе 15 футов (4,5 метра). Остальные 50 % зоны «фасад тротуара» могут содержать препятствия, такие как передвижная и стационарная уличная мебель, деревья и кустарники, столбы освещения, вывески, мусорные емкости и другие элементы дизайна среды, допускаемые в использовании на общественных площадях и не превышающие высоту в 2 фута (60 см).

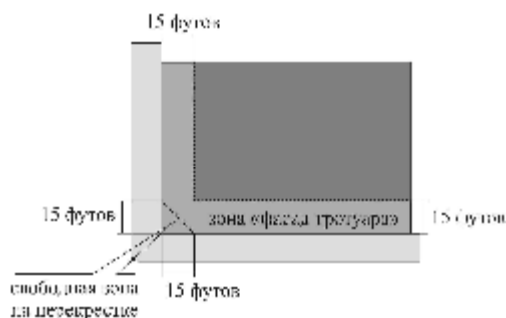


Рис. 3. Схема иллюстрирующая зону «фасад тротуара» относящуюся к общественной площади

Обязательным пунктом в составе частной общественной площади являются велопарковки. Все общественные площади должны быть обеспечены хотя бы 2 парковочными местами, а площади чей размер превышает 10000 кв.футов (929 кв. м) должны иметь не меньше 4 парковочных мест. Для обеспечения легкого доступа и хорошего использования велопарковочных мест необходимо располагать их на тротуаре рядом с общественной площадью.

Эксплуатационные стандарты нормируют часы доступа на территорию частных общественных площадей, соответствие площади стандартам строительных норм для доступа инвалидов, характер использования примыкающих к общественным площадям зданий и размещение киосков и летних кафе на их территории. По умолчанию все частные общественные площади открыты для общественности 24 часа в сутки. Ночное закрытие общественных площадей допускается с разрешения городской комиссии по планированию.

Жизнеспособность площади связаны с использованием зданий непосредственно примыкающих к ее пространству. Активное использование зданий с визуальной прозрачностью фасада активизирует и оживляет площадь, предоставляя физическое и визуальное удобство ее пользователям, а пустые и не прозрачные стены выходящих на площадь фасадов зданий наоборот могут ослабить пространство. По крайней мере 50% от фасада зданий на общественной площади должны быть заняты розничной торговлей или учреждениями сервиса, разрешенными в соответствии с действующим зонирование района. Такое использование может включать в себя рестораны, супермаркеты и магазины одежды.

Киоски и кафе на открытом воздухе могут дать ценный спектр услуг общественного питания пользователям общественной площади. Чтобы гарантировать, что такие услуги являются хорошо продуманными и интегрированными в план площади, размещение кафе и киосков допускаются только по средствам сертификации представителем градостроительной комиссии. Один киоск в 100 кв.футов допускается на каждые на 5000 кв. футов. Разрешенное использование киосков включает книжные или газетные стенды, пищевой сервис, продажу напитков или другие виды использования, которые дополняют использование общественной площади. Все киоски обязаны предоставлять услуги не менее 255 дней в году, кроме того случая, когда киоск полностью удален с общественной площади. Открытые летние кафе должны быть организованы по принципу катио. Они не могут занимать более 1/3 уличного фасада площади, а на площадях более 30000 кв. футов кафе должны быть расположены на одном краю площади. Все кафе должны

предоставлять услуги не менее 225 дней в году, когда кафе не работает все оборудование за исключением стульев и столов должно быть убрано с площади [7, 8].

### Заключение

Опыт города Нью-Йорка показал, что частные общественные пространства тоже могут быть по настоящему доступными и привлекательными. А уровень их успешности целиком зависит как от состояния общества в целом, так и от наличия конкретных рекомендаций по разработке и эксплуатации пространств.

На сегодняшний день программа стимулирования зонирования города Нью-Йорка и ее текущие положения об общественных пространствах позволяют создавать высококачественные общественные зоны на частных участках. Частные общественные пространства ждут своих посетителей 24 часа в сутки и всегда выглядят открытыми, доступными и безопасными.

В качестве средства повышения уровня комфортности городской среды в отечественных городах возможным является применение опыта реализации программы частных общественных пространств Нью-Йорка.

На сегодняшний день в рамках активного развития инфраструктуры общественных пространств в отечественных городах привлечение частных инвестиций в сферу благоустройства позволит обеспечить необходимый объем финансирования для их реализации, а применяемый перечень специальных рекомендаций по проектированию и эксплуатации общественных пространств обеспечит высокий уровень их качества.

Также эффективной для отечественной практики представляется система преференций для частных инвесторов, призванная стимулировать вложение средств в реконструкцию и создание новых общественных пространств. Развитая система общественных пространств в структуре города обеспечивает благоприятный облик и надлежащую степень комфортности городской среды.

Эффективная система отношений представителей бизнеса и муниципальной власти может выступить решающим фактором для реализации в отечественных городах новой формы городской среды – частного общественного пространства с учетом его доступности и высокой степени комфортности для городских жителей.

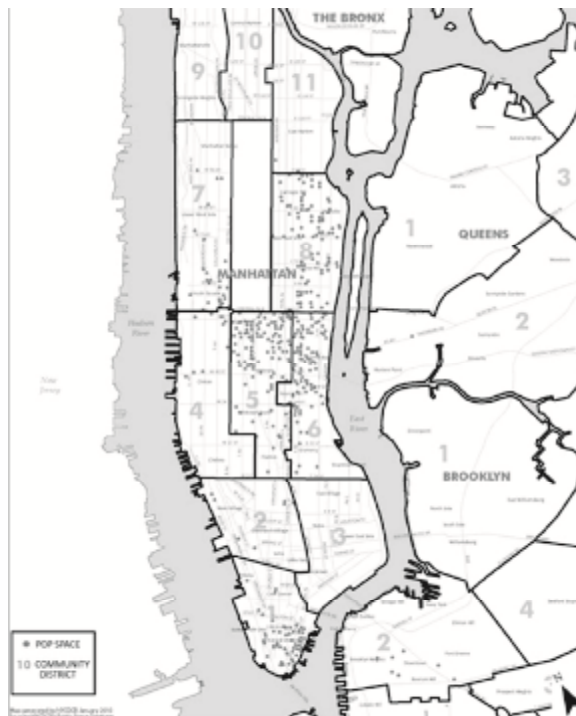


Рис. 4. Схема расположения частных общественных пространств, созданных в результате программы стимулирования зонирования города Нью-Йорка [9]

### Список библиографических ссылок

1. RIBA Journal. The fate of the area Paternoster Square in London, 2011. URL: [http://www.ribaj.com/index.php/feature/article/squaring\\_up](http://www.ribaj.com/index.php/feature/article/squaring_up) (дата обращения: 28.05.2015).
2. Агентство архитектурных новостей (agency.archi.ru). Частное общественное пространство, 15 декабря 2011. URL: <http://archi.ru/world/38489/chastnoe-obschestvennoe-prostranstvo/> (дата обращения: 20.06.2015).
3. File: Paternoster Square.jpg, 24 January 2005. URL: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Paternoster\\_Square.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Paternoster_Square.jpg) (дата обращения: 20.06.2015).
4. Department of city planning city of New York. Privately Owned Public Spaces, 2014. URL: <http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/pops.shtml> (дата обращения: 23.06.2015).
5. Department of city planning city of New York. Zoning Tools, 2014. URL: [http://www.nyc.gov/html/dcp/html/zone/zh\\_ztools\\_pops.shtml](http://www.nyc.gov/html/dcp/html/zone/zh_ztools_pops.shtml) (дата обращения: 25.06.2015).
6. Department of city planning city of New York. History, 2014. URL: [http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/pops\\_history.shtml](http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/pops_history.shtml) (дата обращения: 23.06.2015).
7. Department of city planning city of New York. Current Public Plaza Standards, 2014. URL: [http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/plaza\\_standards.shtml](http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/plaza_standards.shtml) (дата обращения: 25.06.2015).
8. Jerold S.Kayden, The Department of City Planning of the city of New York, The Municipal Art Society of New York. Privately owned public space: The New York city experience – USA: John Wiley & Sons, 2000. – 360 p.
9. Public Owned Public Spaces, 14 January 2010. URL: [http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/pops\\_inventory.shtml](http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/pops_inventory.shtml) (дата обращения: 25.06.2015).

**Latypova M.S.** – post-graduate student

E-mail: [latypovamary@gmail.com](mailto:latypovamary@gmail.com)

**Kazan State University of Architecture and Engineering**

The organization address: 420043. Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

### Design standards of private public spaces (The example of the New York City)

#### Resume

The article deals with the concept of private-public space and preconditions of its appearance. We consider today the existing positive and negative experience in the design, implementation and operation of private public spaces in foreign cities, in particular, the experience of New York City, USA. We study the experience of implementing programs to promote municipal zoning of the city of New York. This program is recommended to private developers and is aimed at providing high-density areas built-up public spaces. Developers that provide the territory inside and outside their buildings public spaces, offers a number of preferences to increase the housing density. This article discusses the key types of private public spaces and the evolution of their design and operating standards established under the program to stimulate the zoning of the city of New York. The question of the application of experience in the field of private public spaces in the domestic practice of urban planning and create detailed practicability of municipal programs in major cities of Russia.

**Keywords:** private public spaces, POPS, private social area, area, zoning incentive program, design standards of private public areas.

#### Reference list

1. RIBA Journal. The fate of the area Paternoster Square in London, 2011. URL: [http://www.ribaj.com/index.php/feature/article/squaring\\_up](http://www.ribaj.com/index.php/feature/article/squaring_up) (reference date: 28.05.2015).

2. Architectural News Agency (agency.archi.ru). Private public space, 15 December 2011. URL: <http://archi.ru/world/38489/chastnoe-obschestvennoe-prostranstvo/> (reference date: 20.06.2015).
3. File: Paternoster Square.jpg, 24 January 2005. URL: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Paternoster\\_Square.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Paternoster_Square.jpg) (reference date: 20.06.2015).
4. Department of city planning city of New York. Privately Owned Public Spaces, 2014. URL: <http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/pops.shtml> (reference date: 23.06.2015).
5. Department of city planning city of New York. Zoning Tools, 2014. URL: [http://www.nyc.gov/html/dcp/html/zone/zh\\_ztools\\_pops.shtml](http://www.nyc.gov/html/dcp/html/zone/zh_ztools_pops.shtml) (date accessed: 25.06.2015).
6. Department of city planning city of New York. History, 2014. URL: [http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/pops\\_history.shtml](http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/pops_history.shtml) (date accessed: 23.06.2015).
7. Department of city planning city of New York. Current Public Plaza Standards, 2014. URL: [http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/plaza\\_standards.shtml](http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/plaza_standards.shtml) (reference date: 25.06.2015).
8. Jerold S.Kayden, The Department of City Planning of the city of New York, The Municipal Art Society of New York. Privately owned public space: The New York city experience – USA: John Wiley & Sons, 2000. – 360 p.
9. Public Owned Public Spaces, 14 January 2010. URL: [http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/pops\\_inventory.shtml](http://www.nyc.gov/html/dcp/html/pops/pops_inventory.shtml) (reference date: 25.06.2015).