

МЕЖДУ БУДУЩИМ И СРЕДНЕВЕКОВЬЕМ

В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ В СРЕДЕ ПЕТЕРБУРГСКИХ ГРАДОСТРОИТЕЛЕЙ ВСЕ ЧАЩЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ ТЕРМИН «НОВЫЙ УРБАНИЗМ», ПОДРАЗУМЕВАЮЩИЙ ВОЗРОЖДЕНИЕ НЕБОЛЬШОГО ГОРОДА ИЛИ МИКРОРАЙОНА, В ПРОТИВОПОЛОЖНОСТЬ «АВТОМОБИЛЬНЫМ» ПРИГОРОДАМ. ВПРОЧЕМ, КРУПНЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ В ПЕРСПЕКТИВЫ «НОВОГО УРБАНИЗМА» В НЫНЕШНИХ УСЛОВИЯХ НЕ ВЕРЯТ, ПОЛАГАЯ, ЧТО ЭТО ПОПЫТКА ВОЗВРАТА К СРЕДНЕВЕКОВЬЮ. МИХАИЛ ГЕЛЬФЕНБОЙМ

Комфортная городская среда — это некий баланс между жилой и социальной инфраструктурой, транспортной, инженерной и рекреационной функцией. Люди имеют возможность жить в качественно построенном доме, достаточно быстро доехать до работы, при этом в рамках жилого комплекса должны быть созданы все условия для отдыха, развития и обучения детей. Комфортная городская среда — это целая система, где все элементы гармонично дополняют друг друга. От типовых проектов комплексного освоения территорий проекты создания комфортной городской среды отличаются не только строительством жилых комплексов с уникальной архитектурной концепцией, несколькими школами и детскими садами, но и созданием максимально комфортных условий для проживания. «В современном мире застройщик предлагает покупателю не только квадратные метры, но и новый образ жизни. Проектируются закрытые от автотранспорта дворы, строятся паркинги, создаются пешеходные и велосипедные дорожки, детские городки и спортивные площадки, продумывается социальная и бытовая инфраструктура. Люди должны иметь в шаговой доступности все необходимое: магазины, аптеки, места для проведения досуга и общения. Сбалансированное гармоничное пространство — это самое главное, что должно быть на территориях, которые сейчас активно развиваются», — полагает генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Недостатки градостроительной политики и проектов комплексного освоения территорий в Петербурге давно хорошо известны. Львиная доля проектов на самом деле не являются комплексными. По сути, это спальные районы, которые строятся в той же советской парадигме, что и Купчино или Ржевка: доминирующая доля жилой функции и необходимый минимум социальной инфраструктуры, который девелоперы обязаны делать, а также торговля и услуги, которые возникают по мере роста численности населения». «Комплексность и разнообразие — два ключевых термина современной урбанистики. Комплексность у нас „хромает“ в силу монофункциональности новых районов, разнообразие — потому что многие проекты делает один девелопер. Часто компании пытаются это исправить, приглашая разных архитекторов для оформления фасада, но, как показывает практика, все равно в целом — это один концептуальный подход, что значит, что здания будут примерно одинаковыми, просто разных цветов», — говорит господин Пашков.



ЕВГЕНИЙ ГАВРИЛЕНКО

КОМПЛЕКСНОСТЬ И РАЗНООБРАЗИЕ — ДВА КЛЮЧЕВЫХ ТЕРМИНА СОВРЕМЕННОЙ УРБАНИСТИКИ. КОМПЛЕКСНОСТЬ У НАС «ХРОМАЕТ» В СИЛУ МОНОФУНКЦИОНАЛЬНОСТИ НОВЫХ РАЙОНОВ, РАЗНООБРАЗИЕ — ПОТОМУ ЧТО МНОГИЕ ПРОЕКТЫ ДЕЛАЕТ ОДИН ДЕВЕЛОПЕР

Основные идеи нового урбанизма появились в конце 1970-х годов, а в 1980-е годы были сформулированы десять принципов нового урбанизма (удобство для пешеходов, развитая уличная сеть, многофункциональность и разнообразие, разнотипная застройка, экоустойчивость). Очень большое влияние на формирование этого градостроительного направления оказала Джейн Джекобс, известный исследователь городской среды и экономики городов. В конце 1990-х годов эти идеи добрались до России и постепенно стали модными при планировании развития больших городов-миллионников, несмотря на их серьезную критику. «Из крупных проектов, формирующихся в Петербурге на основе принципов нового урбанизма, прежде всего нужно отметить проект „Лахта-центра“. Несмотря на отсутствие в нем жилой составляющей, сам проект и окружающая его площадка запроектированы как комфортная и благоприятная для нахождения в ней городская среда», — считает Николай Вечер, вице-президент GVA Sawyer. Однако, отмечает он, не только создатели «Лахта-центра» вдохновились идеей «городской среды, комфортной для проживания», но и другие крупные городские застройщики. Под влиянием нового урбанизма находятся перспективные проекты ЛСП, Setl City, NCC и других жилищных застройщиков. «По сути, все проекты класса комфорт и комфорт плюс сейчас в той или иной мере испытывают на себе влияние нового урбанизма», — уверен эксперт.

Основное острие критики городской застройки со стороны «новых урбанистов» заключается в том, что современные жилые комплексы враждебны человеку: чрезвычайно плотная застройка, стремление к высотному строительству из-за дороговизны земли, сведение социальной инфраструктуры к минимально предписанному законом уровню, то есть фактически создание «районов для сна». Иными словами, современные застройщики считают что снижение себестоимости строительства и, как следствие, цены, увеличивает продаваемость квартир. «Но при этом они забывают, что для жизни важна именно благоприятная и комфортная городская среда, что люди приезжают в свой район не только спать, а именно жить и проводить там свое свободное время», — отмечает господин Вечер.

Руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» Екатерина Антарева считает, что в современных рыночных условиях типовой проект — это, как правило, многоэтажка с большой долей студий и однокомнатных квартир. «Создание комфортной городской среды — сложная и многозадачная проблема. Современному застройщику надо не просто построить дом и получить прибыль — нужно построить его качественно, красиво и удобно, не увеличивая при этом себестоимость строительства. В нынешнем законодательстве это довольно сложный вопрос из-за многочисленных обременений. Кроме того, определенную

роль играет и менталитет наших жителей. Низкая стоимость квартир, к сожалению, все еще для многих является решающим фактором. Поэтому очень сложно построить что-то действительно качественное и при этом дешевое. И получается, что кто-то один построил что-то хорошее, а вокруг — „скворечники“. Поэтому развитие территории — очень долгосрочный процесс, который требует совместных усилий со стороны застройщиков и администрации», — считает госпожа Антарева.

Денис Бабаков, заместитель генерального директора по реализации недвижимости группы ЛСР, и вовсе сомневается в том, что принципы нового урбанизма соответствуют комфортной жилой среде. «Новый урбанизм в чистом виде — это возврат к средневековью. Данная концепция предполагает средне- и малозатяжную застройку достаточно высокой плотности, отсутствие автомобилей. Это крайне специфическая концепция городского развития, а современный мегаполис, на мой взгляд, не может быть устроен как маленький средневековый город, в каждую точку которого можно добраться пешком», — негодует эксперт.

Тимур Нигматуллин, финансовый аналитик ИХ «Финанс», уверен, что ключевую роль в формировании вышеоцененного вектора развития городских районов играют инициатива муниципальных властей и соответствие его утвержденной стратегии развития города. «Отдельный девелопер, даже в рамках