

# ГОРОД В ПАРКЕ

## СОЗДАНИЕ БЛАГОУСТРОЕННЫХ ПАРКОВ С ИНФРАСТРУКТУРОЙ ДЛЯ ОТДЫХА И РАЗВЛЕЧЕНИЙ СЕГОДНЯ ЯВЛЯЕТСЯ ОДНОЙ ИЗ САМЫХ ВАЖНЫХ ТЕМ ПРИ ОБСУЖДЕНИИ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ЛАНДШАФТА. БУМ ПОСТИНДУСТРИАЛЬНОГО ЗАСТРАИВАНИЯ ГОРОДОВ ПРОШЕЛ, И НА СМЕНУ ПРИШЛО ПОНИМАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ В ВИДЕ ПАРКОВ. ОДНАКО ПРОЦЕСС РЕАЛИЗАЦИИ ТАКИХ ПРОЕКТОВ ЗАЧАСТУЮ СТАЛКИВАЕТСЯ С ОТСУТСТВИЕМ ДОСТАТОЧНОГО КОЛИЧЕСТВА БЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ. АННА ЧЕЛАК

Уфа — один из немногих городов России, который может похвастаться таким количеством естественных лесных зон: 200 тыс. га леса. И хотя в городе довольно много парков, по-прежнему остается актуальной проблема формирования зеленых зон. Развитие города-миллионника с точки зрения урбанистических мировых тенденций активно обсуждалось в рамках форума UrbanBayрам. Так, по итогам прошедшего в августе форума сформировалось понимание оформления городского пространства как паркового экстерьера, рассказал BG представитель «Управления земельными ресурсами» Владимир Барабаш, «то есть не парки в городе, а город в парке». Такая концепция подразумевает «использование естественных городских зеленых зон, не застраивать и не видоизменять их, а приводить в максимально удобные для горожан зоны отдыха».

Владелец архитектурного бюро MLA+ Маркус Апенцеллер (Роттердам, Нидерланды) и координатор проектов компании Яна Голубева (Минск) на форуме высказали опасение, что интенсивная застройка южных и западных склонов, а также за пределами полуострова приведет к тому, что город перестанет быть городом на холме. Они полагают, что для города было бы логичнее оставаться на плато в рамках географических ограничений. «Вместо того чтобы сохранять и с большим трудом поддерживать огромные парки внутри города, склоны вокруг могут быть превращены в активно используемые ландшафтные парки — новые зеленые зоны для населения», таким образом, «все жители будут жить на расстоянии не более 2 км от крупнейшего городского парка», предложили эксперты. По словам представителя мэрии, сейчас уже ведутся работы по созданию единой прогулочной зоны вдоль берега реки Белой, которая протянется от монумента Дружбы до Городского дворца культуры.

Владимир Барабаш пояснил, что в рамках бюджетных возможностей в Уфе также планомерно реализуется программа «100 парков» по обустройству скверов, городских алей, парков. Между тем, на полноценную реализацию масштабного формирования парковой зоны выделяемых из городского бюджета средств никогда не будет достаточно. Поэтому привлекаются различные источники внебюджетного финансирования. Активное участие в процессе облагораживания зеленых насаждений, по словам чиновника, играют застройщики. Застраивая крупные жилые комплексы, примыкающие к пустырям с естественными насаждениями, они берут на себя дополнительные социальные обязательства по их облагораживанию: проводят освещение, прокладывают велосипедные и прогулочные дорожки. Такие проекты уже реализованы в микрорайоне Инорс, рассматриваются аналогичные варианты по облагораживанию центральных улиц, но пока только «на уровне переговоров».

К таким проектам, в частности, относится жилой комплекс «4 сезона», девелопером которого является ОАО «Жилстройинвест». «Единственная цель, которую мы преследуем, и для чего мы взяли на себя эти обязательства — это создать максимальный комфорт для будущих собственников жилья», — утверждает владелец компании Рабис Салихов. На прилегающей к жилому комплексу территории, площадь которого 7 га, планируется обустроить комфортную зону отдыха, рассказал господин Салихов. В частности, планируется проложить прогулочные и велодорожки, установить освещение и, возможно, камеры видеонаблюдения.

В последние несколько лет городские власти активно уходят от точечной жилой застройки. Это связано в первую очередь с желанием пресечь хаотичное застраивание

и без того достаточно оживленных улиц, которое сопровождается, как правило, немалым количеством неприятных побочных эффектов: отсутствие прогулочной зоны, детской площадки, парковочных мест. Жилая застройка сегодня предполагает комплексное освоение территорий с полноценной социальной инфраструктурой. Как правило, такие проекты включают в себя и создание парковых зон. Самыми масштабными проектами на сегодня являются комплексы «Яркий» и эко-парк «Сосны», которые застраивает ГК «Третий Трест» Алексея и Владимира Борманов.

«Благоустройство территорий с естественными зелеными насаждениями, создание парковых зон на сегодня является очень мощным конкурентным преимуществом. И главная причина этому — люди стали разбираться, они стремятся понимать, за что они платят, и поэтому внимательно изучают проект и вникают», — рассказал руководитель проекта «Сосны» Андрей Лескин. «Изначально перед нами стояла задача сделать два уникальных проекта», — продолжает он, — «и мы в создании максимально комфортной среды вкладываем очень большие средства, потому что понимаем, что именно за этим будущее». Проект «Сосны», общая площадь которого составляет 28 га, предполагает выделение под парки и озеленение 4 га. Общая площадь комплекса «Яркий» — 384 га. Концепция проекта предполагает гармоничное встраивание комплекса в зеленую зону, расположенную на территории, с сохранением всех зеленых насаждений. Господин Лескин отмечает, что при создании парковых зон особое внимание будет уделено спортивной инфраструктуре. В рамках жилых комплексов планируется создать multifunctional спортивные площадки, теннисные корты, хоккейную коробку, детские площадки. Обращение строителей к теме озеленения и облагораживания территорий, по словам Андрея Лескина, имеет четкое экономическое обоснование. «Мы заметили, что квартиры, выходящие окнами в парк, «улетают» в первую очередь, при том, что продавали мы эти квартиры дороже — плюс 1–2 тыс. руб. к стоимости квадратного метра», — рассказал он и добавил, что затраты на озеленение и благоустройство территорий в комплексах «Яркий» и «Сосны» составляют 1,5 тыс. рублей с каждого квадратного метра.

Эксперты рынка недвижимости также подтверждают, что наличие близости от дома естественной природной среды ощутимо увеличивает стоимость жилья. Комплексная застройка нескольких кварталов происходит, как правило, в удаленных зонах, рассуждает независимый эксперт по земельным вопросам и проектам в области недвижимости Руслан Батулин, «и одним из факторов привлечения покупателей является полноценное обустройство территории, включая парки или зеленые зоны». В хороших, продуманных проектах такой фактор может прибавить 30–40% к стоимости жилья, — отметил он.

Городской планировщик НП «RUPA» Александр Антонов отметил, что «есть исследования, напрямую связывающие рост стоимости недвижимости с ее локализацией вблизи парка». В качестве примера архитектор приводит исследование в Лионе, которое проводилось в рамках редевелопмента промышленной территории Кофлюэнс при слиянии двух рек. Исследование показало, что размещение близости парка увеличило стоимость жилья на 15–20%. В то же время, отмечает эксперт, «важно, что будет с парком после строительства». «Если он уйдет на содержание муниципального бюджета, это странно: застройщик показал парк покупателям, продал подороже квартиры, а потом отказался от содержания парка?» — рассуждает господин Антонов. На его взгляд, необходимо искать механизмы государственного или муниципального частного партнерства, «продумывать условия совместного владения».

Стоит отметить, что точечное финансовое вливание не единственная возможность обогородить естественные городские зеленые зоны. Немалый вклад в этот процесс вкладывают и общественники. Так, на прошедшем урбанистическом форуме UrbanBayрам в результате совместного обсуждения специалистов по урбанике и активистов родилась идея народного парка. Идея создания такого парка реализуется в микрорайоне Инорс, где в качестве первого шага была открыта так называемая «событийная скамья» — небольшой ландшафтный блок.

Разработчиками первого такого проекта в Уфе стали студенты выпускного курса кафедры архитектуры и строительства Уфимского государственного нефтяного техни-

ческого университета. Профессор кафедры Юлия Расулева, которая возглавляет работу студентов-активистов по народному парку, рассказала, что суть идеи в том, чтобы проектировать парк совместно с горожанами. Концепция парка предполагает архитектора «снизу», то есть потребитель сам же для себя создает некое комфортное пространство. Первая площадка под народный парк была выделена в микрорайоне Инорс, где и был заложен «первый камень» в виде «событийной скамьи». Небольшую финансовую помощь оказал Фонд развития городских проектов, выделив порядка 80 тыс. руб.

«Это, конечно, не может быть массовым, все же это не панацея, но вовлечение горожан в процесс творчества и соиздания позволяет им привить иную культуру эксплуатации всех этих зон», — отметил Владимир Барабаш.

Эксперты в области урбанистики отмечают, что сегодня нет единого понимания, что же такое парк и каким он должен быть, «все смешали в одну кучу». Александр Антонов, в частности, указывает на Парк им. Горького в Москве: «Его с трудом можно назвать парком — это площадка для тусовок, на которой местами растут деревья. Такие парки, безусловно, имеют право на существование, их должно быть много, но небольшой площади. Этаким локальный заменитель пыльной площади, на которой происходят все те же «площадные» активности: люди встречаются, едят, митингуют, делают селфи, играют в петанк или шахматы — в общем тусуются». В то же время, продолжает архитектор, «не стоит забывать о парках, которые обеспечивают общение горожанина с природой — в чистом варианте они велики по площади, там нет никакой навязанной активности, там есть несколько лавочек, обязательны белки, гуси, утки, кролики и желательны лоси с барсуками. В этом парке бегают или просто неспешно гуляют, общаются с природой, в очень ограниченных местах устраивают шашлыки». Господин Антонов считает, что такие парки «важнее для города».

Об отсутствии единого стандарта в формировании парковых зон внутри городов-миллионников говорит и историк и архитектурный критик из Москвы Григорий Резвин. «Это в большей степени общественное пространство, у которого назначение больше напоминает лондонские парки — часть городской среды, в которой люди общаются друг с другом. И никаких стандартов или регламентов по площади и наполнению нет», — пояснил эксперт. Мода на общественные пространства появилась после кризиса 2008 года, они заменили собой девелоперские пространства, — рассказывает господин Резвин. «Сначала это активно начало развиваться в Европе, затем, после прихода Сергея Собянина (на пост мэра Москвы — BG) это стало главной темой и в Москве, ну а затем, как это обычно бывает, пошло по разным городам России», — пояснил он. По словам эксперта, вопрос создания парков так или иначе всегда является инициативой власти. При этом это довольно дорого: в среднем создание парка обходится в \$150 за 1 кв. м, содержание парка в среднем стоит от \$1 на 1 кв. м.

Александр Антонов добавляет, что сегодня расходы на содержание в среднем обходятся в 2–3% от городского бюджета. «Есть смысл принять целевую программу и поднять эту долю до 5–6%. Но, к сожалению, прямая связь по линии «парки — цена недвижимости — земельный/имущественный налог» пока еще не наблюдается. При оценке земли и недвижимости, думаю, фактор близости зеленых насаждений не учитывается. Косвенное влияние парков на здоровье человека, на возможность заниматься спортом также у нас не учитывается. Особый спрос на жилье возле парков не проявляется в сравнении с Европой», — заключил он. ■



ОБРАЩЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ К ТЕМЕ ОЗЕЛЕНЕНИЯ И ОБЛАГОРАЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ИМЕЕТ ЧЕТКОЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ УФЫ