

ДОМ градостроительство

Прыжок в будущее

В конце XIX века английский социолог-утопист Эбенизер Говард рассказал о городе-саде, где человечество ждет всеобщее счастье. Прошло больше 100 лет, однако «город-сказка» так и не стал былью. Сегодня поиск новых концепций занимают во всем мире. Некоторые из них реализуются в России.

— инновации —

Город-мечта

По мысли канадско-американской писательницы классика нового урбанизма Джейн Джейкобс, именно города всегда были движущей силой в научно-техническом развитии человечества. В основе любого поселения лежит эффект масштаба: за счет него сокращаются расстояния между людьми, облегчаются коммуникации, снижаются затраты на производство. При этом, как заявил на форуме «Среда для жизни», прошедшем осенью в Татарстане, архитектор Сергей Чобан, живым город делает синергия разных типов недвижимости.

Основной критерий, определяющий статус города, — количество жителей. В советское время городом считался населенный пункт с числом жителей от 12 тыс. человек. Сегодня, согласно рекомендациям ООН, городом считают поселение, в котором живут как минимум 20 тыс. человек. Если город востребован, его население растет. Если нет — население уменьшается, город умирает.

Немаловажный фактор — плотность застройки. Илья Машков, руководитель архитектурной мастерской «Мезонпроект», городской называет квартальную плотность жилья с показателем 5–7 тыс. кв. м на гектар. «В крупных городах плотность доходит до 30 тыс. кв. м на гектар, а иногда достигает 50 тыс. кв. м (в азиатских странах)», — добавляет эксперт.

Существует множество предпосылок для образования городов. Они могут появляться на торговом потоке, как Москва, стоящая «на перекрестке семи дорог», а могут, как Санкт-Петербург, вследствие геополитических факторов. Поселения бывают временными — военные городки, а бывают «специализированными», сформировавшимися вокруг центров промышленности. В результате у каждого города появляется свой профиль: Набе-

режные Челны — КамАЗ, Тольятти — АвтоВАЗ, Зеленоград — электронная промышленность. Впрочем, такой подход не тренд будущего, считает господин Машков: «Напротив, города должны расширять специализацию, а не сужать. Мир меняется и требует постоянной диверсификации. Мы не можем отследить, к какой специальности будет больше тяготеть новое поколение». Эксперт предлагает взять на вооружение другие советские ноу-хау: анализ системы расселения, прогнозирование и планирование на огромном пространстве России.

С чистого листа

С развалом СССР мода на новые города практически прошла. «Дешевле, проще и эффективнее улучшать качество жизни в уже существующих населенных пунктах», — объясняет Владислав Луцков, директор по инвестициям Est-a-Tet. — По такому пути, например, развивается Московская область. Например, объединение Балашихи и Железнодорожно-го позволило упростить управление и перераспределить бюджет. Если новый район развивается в рамках старой застройки, к нему проще подвести коммуникации, обеспечить рабочими местами, инфраструктурой, дорожными сетями».

Кроме того, само понятие «город» часто искажается маркетологами, которые заимствуют этот статус для позиционирования крупных девелоперских проектов, связанных с мегаполисами. Между тем, как замечает Алексей Поляков, председатель правления совета по экологическому строительству в России, новые города должны быть полностью автономны по бюджету, ресурсам, людям, инфраструктуре.

Как следствие, населенные пункты, возникшие в последние 20 лет, можно пересчитать по пальцам. И даже в этом случае речь в основном идет о мини-полисах или городах-спут-

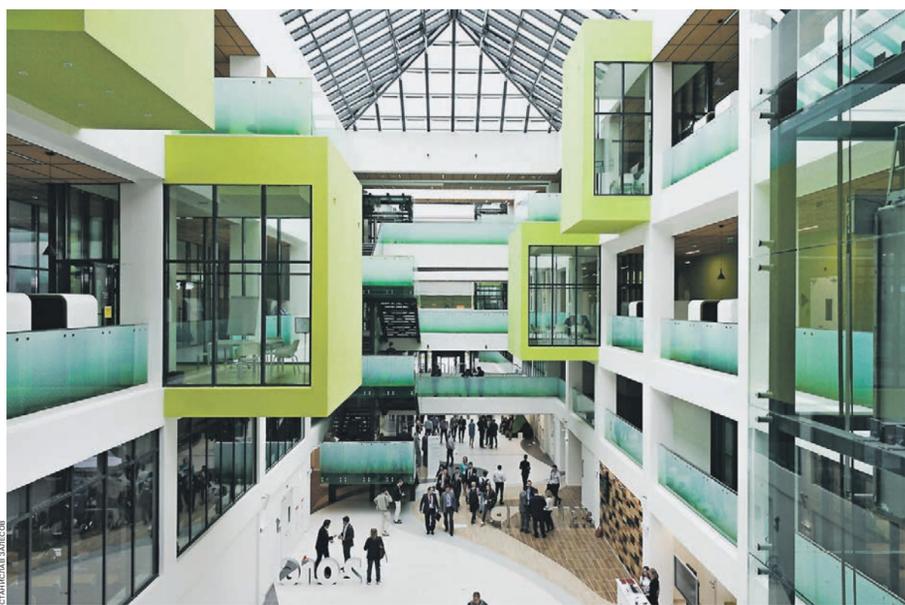
литах Москвы и Санкт-Петербурга. «Новому городу необходимо на что-то опереться, поэтому в первую очередь осваиваются территории, близкие к крупным поселениям, имеющие выраженный природный потенциал», — считает Леонард Блинов, директор по стратегии развития территорий А101.

В Московском регионе примером может служить «Новое Ступино» — малоэтажный город-спутник в 75 км от столицы (Ступинский район) с полноценной инфраструктурой, рабочими местами и частной особой экономической зоной, в которой сегодня представлено 12 резидентов. В настоящее время построено 120 тыс. кв. м жилья, в районе проживает около 5 тыс. человек. По завершении проекта территория города займет 1,2 тыс. га. Общая площадь недвижимости превысит 2,1 млн кв. м. По словам Евгении Старковой, директора по маркетингу компании MR Group, минимальная стоимость жилья в городе — 1,1 млн руб.

Похожие начинания есть и в Ленинградской области. Как рассказали в УК «Старт девелопмент», сейчас завершается утверждение градостроительной документации проекта города-спутника «Южный», который расположится на границе Пушкинского района Санкт-Петербурга. Сооружение первых объектов начнется в середине следующего года.

Общий срок реализации проекта — примерно 15 лет. На 2 тыс. га появится 4,3 млн кв. м жилья для 134 тыс. человек. Проектом предусмотрена среднеэтажная застройка с плотностью в четыре раза ниже типовой, а также огромные рекреационные пространства. Около 100 га займет «Инноград науки и технологий» с производственной площадкой. «Мы много лет изучали опыт реализации таких проектов и пришли к выводу: продаются не квадратные метры, а среда», — говорит Захар Смушкин, основатель УК «Старт девелопмент».

Новая городская среда создается и в деревнях. В частности, не так давно губернатор Ленобласти Александр Дрозденко заявил, что деревня Мурино и поселок Новое Девяткино официально станут одним городом и это может случиться уже в 2017 году. «Мурино и Новое Девяткино перестали быть деревней и поселком по всем параметрам», — подтверждает Александр Пинюккер, генеральный дирек-



Иннополис — самый молодой российский город, построенный в Татарстане за счет федеральных инвестиций

тор агентства недвижимости «Невский простор», вице-президент Ассоциации риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области. — На данный момент в этой локации возводятся многоэтажные жилые проекты более 20 петербургских застройщиков, общее количество жителей только новых домов перевалило за 20 тыс. человек. Интересно, что Мурино является единственной деревней в мире, где есть собственная станция метро».

Миллион айтишников

Самым молодым российским городом принято считать Иннополис под Казанью, который официально открыли для жителей в июне 2015 года. «Нас часто сравнивают со Сколково, однако это неверно», — рассказывает Егор Иванов, мэр города Иннополис. — Сколково — это инновации и стартапы завтра, а мы говорим про сегодня. В развитых странах мира в IT-индустрии занято не меньше 1% населения, а в нашей стране таких специалистов всего 400 тыс. 1% от нашего населения — это 1,4 млн человек. Значит, нам не хватает 1 млн айтишников. В Иннополисе мы хотим решить эту задачу».

Главный ресурс города — специализированный IT-вуз с международным преподавательским составом.

Здесь работают 80 преподавателей, из них около 50 — иностранцы. «Это не потому, что мы русофобы, а потому, что мировая IT-индустрия ушла далеко вперед», — продолжает Егор Иванов. — По той же причине обучение ведется на английском языке. Мы выращиваем специалистов, которые по окончании вуза не уезжают за границу, а придумывают российские Windows и iOS».

Дешевую инфраструктуру и преференции IT-компаниям дает особая экономическая зона, созданная на территории города. Среди привилегий — налоговые льготы в 14% и нулевой налог на прибыль на пять лет.

Основная инфраструктура Иннополиса создана за счет федеральных инвестиций. В том числе это технопарк, лицей, школа, детский сад, медицинский центр, инженерно-энергетическая и дорожно-транспортная сети.

Все построенные в Иннополисе дома относятся к госжилфонду Республики Татарстан и сдаются в аренду по ценам ниже рынка. Например, «однушку» здесь можно снять за 7 тыс. руб. в месяц, «двушку» — за 10 тыс. руб. Уже построено 16 домов на 850 квартир, ведется строительство второй очереди.

Пока город вмещает 5 тыс. человек. Однако стратегическая цель — достичь численности населения в 155 тыс. «Эта цифра взялась исходя из практических расчетов международных консультантов, которые матема-

тическим путем объяснили: если население города будет меньше, то в нем исчезнет самоорганизация: он либо содуется, либо превратится в спутник», — объяснил Егор Иванов.

Строить по-умному

Будущее новых городов — в концепции смарт-сити, считают урбанисты. По словам господина Полякова, в умном городе гармонично соединены информационные технологии и транспортная инфраструктура, внимание к человеку, способность меняться в зависимости от интересов жителей, быстрое восстановление после природных катаклизмов, удобство, безопасность.

«Сегодня существует большое количество технологий, способных обеспечить эффективное использование городской инфраструктуры», — развивает тему Сергей Хромов, генеральный директор ООО «УК СТАРТ Девелопмент». — Речь идет не только о технологиях в виде датчиков, сенсоров или счетчиков, собирающих данные от элементов городской инфраструктуры или IT-систем. Важную роль также играют принципы организации пространства, энергоэффективные технологии строительства, механизмы двусторонней коммуникации между службами города и его жителями, алгоритмы контроля над рациональным использованием инфраструктуры, анализ эффективности инвестиций в развитие города».

Наталья Денисова



Позвольте, мы заплатим за Вас!*

+7 495 771 77 77

CAPITAL GROUP

* При покупке апартаментов до конца 2016 года, коммунальные платежи за 2017 год мы оплачиваем за Вас.

Большая Якиманка ♦ 15

moncher-cg.ru