ДОМ

Комфортная среда по-русски

Урбанисты, социологи, общественные деятели все чаще обращают внимание на дефицит комфорта во вновь формирующихся жилых кварталах Петербурга. Эксперты, отвечая на вопрос о качестве проработки общественной среды в петербургских проектах, чаще всего используют следующие формулировки: «художественный и функциональный минимализм», «робость мышления архитектурного утилитаризма», «советские спальные районы», «враждебная среда».

— инфраструктура —

Наталья Сидорова, партнер «Архитектурной группы ДНК», говорит о том, что комфорт состоит из массы составляющих. «Обычный перечень — наличие парковки, детского сада, школы, спортивной площадки, магазина, кафе — обязателен по нормативам, но ими не исчерпывается. Есть макроуровень — очень важна хорошая доступность (в идеале пешая) до работы, парка, разнообразной городской инфраструктуры, то есть вовлеченность в полноценную городскую среду. Есть микроуровень — продуманность всех элементов среды до мелочей. Например, благоустройство индивидуально выполнено для каждого двора, наличие места для барбекю, навес на детской площадке, чтобы необязательно было уходить домой при первых признаках дождя», — говорит госпожа Сидорова.

Говоря об элементах, образующих комфортную среду, Роман Черниговцев, заместитель директора департамента PR и рекламы ГК «СУ-155», выделяет четыре основных фактора: потребительские качества жилья, социально-бытовая инфраструктура, благоустройство прилегающих территорий, дружественная для пешехода и автомобилиста организация пространства мини-города.

«Для того чтобы среда в жилом квартале была комфортной, необходимо выполнение трех условий: наличие глубоко продуманного проекта, его качественное антивандальное исполнение, а также беспрерывная эксплуатация», — полагает Саша Лукич, управляющий партнер проектного бюро Portner Architects. Также, по мнению эксперта, важно понимание целевой аудитории: «При создании проекта жилого квартала с точки зрения комфорта проживания и правильного функционального зонирования общественной среды мы разделяем аудиторию на четыре сегмента. Это дети дошкольного возраста, молодежь, люди пожилого возраста и активная (работающая) часть населения. Каждая из этих категорий ведет различный образ жизни и нуждается в том, чтобы среда в комплексе соответствовала их требованиям».

Так или иначе, все вышеуказанные определения сводятся к достаточно понятным на интуитивном уровне параметрам. Это удобство, надежность, уют, безопасность, эстетика. «На самом деле, понятие „комфортная среда обитания“ такое же каноническое, как и, скажем, классическая музыка, общепризнанная во всем мире, — резюмирует Евгений Арапов, технический директор компании Brusnika Development. — Другой вопрос, что в России пока это понятие не раскрылось в таком виде, как это должно быть и как это есть в большинстве развитых стран».

«Девелоперы часто мало что вкладывают в понятие „комфортная среда обитания“, кроме разве что постройки социальной инфраструктуры — и то в силу того, что государство обязывает их строить детские сады и школы, — подтверждает существующую проблематику Ольга Чудинова, генеральный директор Института современной урбанистики. — Однако „среда обитания“ — сложное понятие, которое не укладывается в зону ответственности только лишь строительных организаций».

Петербургские архетипы

«В подходе к формообразованию считывается „классицистическая“ архетипичность — приоритет формального композиционного решения, подчиненность частей целому, симметрия, подчеркивание главного и второстепенного. Из-за чего жилая архитектура имеет чуть официальный и холодноватый характер административных или банковских зданий. Видно, что благоустройство в основном выполняется по остаточному принципу и ограничивается возведением спортивных и детских площадок со стандартным оборудованием, расстановкой лавочек и бетонных вазонов», — комментирует Наталья Сидорова.

На фоне череды однообразных проектов жилых кварталов с блеклой идеологией и слабо проработанной средой эксперты выделили выгодно отличающиеся комплексы. В частности, это ЖК «Новоорловский», в котором были отмечены наличие концепции проекта благоустройства и грамотная организация общественных пространств; ЖК «Балтийская жемчужина», который выделяется за счет малоэтажной застройки и более качественно проработанной архитектуры; ЖК «Вена» — за счет наличия ярких акцентов в виде концептуальной росписи и ряда других инструментов; проекты компании «СПб Реновация», несущей на рынок правильный подход к организации общественной среды.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

Для того чтобы среда в жилом квартале была комфортной, необходимо выполнение трех условий: наличие глубоко продуманного проекта, его качественное антивандальное исполнение, а также беспрерывная эксплуатация

При этом эксперты подчеркивают, что эти преимущества могут остаться таковыми лишь на бумаге: «Пока это только планы, и многое будет зависеть от качества реализации общественных зон, которые могут стать как преимуществом, так и мощным недостатком проекта», — комментирует Роман Максименко, президент Псковской гильдии риелторов.

Мнения относительно того, насколько качество проработки среды в петербургских проектах соответствует ситуации в других российских городах, разошлись. Большинство экспертов констатировали, что ситуация в Петербурге и регионах схожа: есть интересные проекты, но по большей части этим особо никто не занимается. А вот компании, работающие в Москве, рассказали, что за последние годы положение дел в столице значительно улучшилось.

«В прошлом году из 169 новостроек только 29 оказались безликими бессмысленными типовыми коробками. Остальные несли „идею“ не только в названии, но и в прикладной практической плоскости: как минимум, если дом „академический“, то обязательно повесят портрет академика Сахарова, а стены будут исписаны формулами», — комментирует тенденцию в столице Ольга Вальчук, генеральный директор компании «Регионделевелопмент».

«И столичные власти, и сами девелоперы в последние несколько лет всерьез озаботились вопросами создания благоприятной городской среды, — рассказывает Александр Подусков, директор по продажам компании KR Properties. — Одним из наиболее перспективных направлений деятельности в этой сфере в Москве сегодня является редевелопмент промышленных объектов или промзон с созданием современных жилых и деловых кварталов. Архитектурные особенности таких кварталов, их планировка и высокий статус способствуют образованию комфортного окружения».

Кто виноват и что делать?

Практически единодушно эксперты высказали мнение, что причина сложившейся проблемы принципиально кроется не в финансовом вопросе, особенно для столь масштабных многоэтажных проектов с высокой плотностью застройки, где затраты на благоустройство в расчете на квадратный метр продаваемого жилья незначительно отражаются на прибыли девелопера. «Даже если частный собственник загородного дома в бизнес-классе может позволить себе качественный ландшафтный проект с посадкой больших деревьев — крупномеров, то может и девелопер. За 3 млн рублей в жилом квартале можно сделать очень приличное благоустройство. Здесь главное не деньги, а идея, наличие концепции», — говорит Саша Лукич.

«Качественный подход к созданию среды удорожает проект, но не могу сказать, что значительно. Многое зависит, в том числе, от грамотного управления проектом. Например, на полный комплекс работ (благоустройство прилегающей территории, включая озеленение, МАФ, подсветку, арт-объекты) будет достаточно потратить 1,5–2 тыс. рублей на квадратный метр», — добавляет Евгений Арапов.

Хотя что означает «незначительное удорожание», судить остается девелоперу: как рассказали в СУ-155, в среднем в Москве девелопер закладывает на благоустройство и социальную инфраструктуру около 10% своей прибыли от продажи жилья по конкретному микрорайону, в то время как в своих проектах компания тратит 20%.

Роман Максименко среди проблем, препятствующих улучшению качества среды в жилых проектах, отмечает отсутствие единых требований к оформлению и содержанию «комфортной среды» в законодательстве.

Вторая причина, на которую указывают эксперты, это не столь высокая конкуренция, что, впрочем, вскоре должно измениться и наоборот играть на руку среде. «Наш рынок просто переживает такую стадию развития: зачем что-то делать, если купят и так. Это нормальная ситуация, через этот этап проходили многие страны мира. Например, в Голландии бум строительства жилья в массовом сегменте пришелся на 70-е годы XX века. После этого последовала сильнейшая критика создававшихся проектов, и только потом страна пришла к созданию комфортных кварталов с малой и средней этажностью застройки», — комментирует Евгений Арапов.

Однако не все эксперты согласны, что ситуация выправится самостоятельно в ближайшие годы: «К сожалению, право на качественную и комфортную жизнь придется отстаивать. Похоже, что пока житель не будет активно выражать свою позицию по отношению к понятию "комфортный город“, мало что изменится в комфортную для него же, жителя, сторону. Поэтому очень важно формирование института городских активистов и комьюнити, то есть тех жителей, которые заинтересованы жить долго в том месте, где они живут», — комментирует Ольга Чудинова.

с16

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ЖИЛОЙ ДЮНА КОМПЛЕКС

ТЕЛЕФОН ОТДЕЛА РЕАЛИЗАЦИИ
320-12-00
г. Сестрорецк, Дубковское ш./ул. Токарева

ОТ 2,6 МЛН РУБ.

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС
www.cds.spb.ru

Приглашение вступить в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк».
Приобретение квартир осуществляется посредством
вступления в ЖСК «ЦДС-Сестрорецк» и уплаты взносов.
Подробная информация о вступлении в ЖСК в отделах реализации.
С информацией о застройщике и о проекте строительства
можно ознакомиться на сайте cds.spb.ru