

ИГРА ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ

СЕЙЧАС, КОГДА РОССИЙСКИЕ ГОРОДА, И УФА НЕ ИСКЛЮЧЕНИЕ, ПЕРЕСМАТРИВАЮТ ИСЧЕРПАВШИЕ СЕБЯ ПОДХОДЫ К ГРАДОСТРОЕНИЮ, ГЛАВНОЕ — НЕ НАЛОМАТЬ ДРОВ И НЕ ДОБАВИТЬ ПРОБЛЕМ, СЧИТАЕТ ДИРЕКТОР ПО РАЗВИТИЮ ГРУППЫ КОМПАНИЙ «ГОССТРОЙ» АНДРЕЙ ГОЛОВИН. ЭТО МОЖНО СДЕЛАТЬ ДВУМЯ СПОСОБАМИ: С ОДНОЙ СТОРОНЫ, ВОВЛЕЧЬ В РАЗРАБОТКУ И ПРИНЯТИЕ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ ГОРОДА ОБЩЕСТВЕННОСТЬ, А С ДРУГОЙ — МАКСИМАЛЬНО СОДЕРЖАТЕЛЬНО ПРОПИСАТЬ ГОРОДСКИЕ ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. О ТОМ, КАК ЭТО ПОМОЖЕТ ОБЕСПЕЧИТЬ ПРЕЕМСТВЕННОСТЬ КУРСА РАЗВИТИЯ ГОРОДА, И О МНОГОМ ДРУГОМ АНДРЕЙ ГОЛОВИН РАССКАЗАЛ BUSINESS GUIDE «ГОРОДСКАЯ СРЕДА».

BUSINESS GUIDE: Андрей, что сегодня должно быть главным ориентиром при определении подходов к развитию города? Для Уфы в последние несколько лет примером провозглашался то Стамбул, то города Европы. Насколько уместны, по-вашему, такие ориентиры?

АНДРЕЙ ГОЛОВИН: Можно только приветствовать, когда городские власти начинают опираться на лучшие мировые градостроительные практики и решения, а не пытаются во всем «идти своим путем». Если в Стамбуле действительно хорошие парки и развита система метробусов, почему бы не попытаться применить этот опыт. Конечно, в целом стратегия развития каждого города должна исходить из его уникальности. Но эффективнее всего, если при этом не будет зашоренности в подходах, потому что в мире разработана большая практика и есть готовые инструменты, которые могут быть применены к российским городам исходя из их технологических, географических, политических особенностей.

ВГ: В Уфе мало ярких архитектурных решений, даже новые проекты не назовешь амбициозными. Насколько сильно завязан облик города на вкусы и харизму главного архитектора, амбиции застройщиков?

А.Г.: Безусловно, история городов связана с архитекторами, но будем помнить, что во все времена архитекторы и художники в том, что касается облика городов, были лишь исполнителями воли городских властей. И сейчас все документы у нас утверждаются постановлениями главы совета и главы администрации. Конечно, история знает примеры, когда архитекторы становились губернаторами, и это обстоятельство позволяло им реализовать свои идеи. Но это единичные случаи. Что касается застройщиков, то это активные субъекты градостроительной деятельности, но регламенты для них задает городская власть и не в последнюю очередь общественность. От того, насколько полно и качественно прописаны такие регламенты, в первую очередь правила землепользования и застройки, зависит, будет ли застройщик встраиваться в стратегию развития города, следовать ожиданиям горожан или формировать город по своему усмотрению.

ВГ: Попадались ли вам удачные, достойные тиражирования примеры развития региональных столиц? По какому критерию можно определить, где хорошая, а где неудачная городская среда?

А.Г.: Многие российские города отказались от того, чтобы стремиться к количественным показателям строительства, а задумались над качественными, над тем, что такое городская среда и как ее улучшить. Проекты в городах, которые кажутся мне удачными, пока носят локальный характер. Например, по ощущениям, хорошее впечатление производит Екатеринбург, центр которого уже живет 24 часа в сутки. Там хорошо решено уличное пространство, развита культура кафе. Это значит, что городская среда дружелюбна и открыта для горожан, поэтому они не сидят в квартирах, а общаются на улице или в кафе. И это как раз показатель качества городской среды. В Уфе, мне кажется, таким местом является площадь Гостиного двора — в летние дни она была примером праздника городской жизни. Если коротко, то городская среда хорошая, если она притягивает людей.

ВГ: Вам симпатична идея разработки стратегии развития Уфы на основе общественного договора, когда в работу вовлечено большое количество горожан, профессиональное сообщество, представители бизнеса и власти?



МАКСИМ КАМЕРНИН

А.Г.: Безусловно, это хорошо. Мне показалось, что как раз в Уфе, в отличие от других городов, степень вовлеченности в эту работу очень большая и, что немаловажно, ее поддерживает бизнес. То есть речь идет о том, что горожане могут воспринимать стратегию как свою собственную, а не так, что за них все решили, или кто-то что-то пролоббировал.

ВГ: Новая для Уфы идея — отказаться от развития «вширь», за город, а пойти, так сказать, вглубь. Это называют концепцией компактного города. Но уплотнительная застройка не у всех вызывает положительные эмоции. Вам как урбанисту этот путь кажется удачным?

А.Г.: Действительно, российские города еще с советских времен развивались путем расширения административных границ. В последние годы эта тенденция была подержана строительством загородного жилья, малозатяжных загородных поселков. Что мы получили? Дополнительный трафик город-загород, необходимость в строительстве новых мостов, новых дорог. При ограниченных ресурсах и отсутствии культуры планировочных решений это привело к тому, что новостройки стали «местом ссылки» — без дорог, социальной инфраструктуры. Между тем, многие европейские города развиваются иначе — путем наращивания действующей застройки, тактичного вписывания в существующий ландшафт новых объектов. Это другой подход к использованию земли, потому что за рубежом давно существует право собственности на землю, и экономика использования земли совсем другая. Российские города строились, когда еще не было права частной собственности, поэтому наши новостройки — это были огромные пространства, эффективность использования которых не имела первостепенного значения.

К сожалению, у термина «уплотнительная застройка» появилось негативное значение, и не без причин, потому что в силу нашей планировочной неурегулированности, отсутствия культуры планировочных решений, зачастую она нарушала контекст территории, шла в ущерб благоустройству. На Западе есть термин in-fill — встраивание. Компактную застройку можно эффективно регулировать. Например, восьмизатяжная застройка Барселоны, плот-

ность которой в три-четыре раза выше, чем в среднем российском городе, дает несравнимо более высокий к нашему уровню комфорта. Компактность — это более сложный путь, подразумевающий больший уровень согласования с горожанами, решение массы правовых вопросов. И экономика использования участков в этом случае поуже. Но в целом этот путь дает общий кумулятивный эффект. Сдерживание территориальной экспансии позволяет сконцентрировать ресурсы на меньшей территории, от чего все могут выиграть.

ВГ: При каких условиях уплотнительная застройка может быть гармоничной?

А.Г.: Во-первых, всегда должен учитываться исторический контекст территории — масштаб застройки, с тем чтобы даже если свободная территория уменьшается, это можно было компенсировать качеством и функциональностью благоустройства. Новый объект не обязан следовать контексту по архитектуре, но он не должен дисгармонизировать.

ВГ: Но мы знаем российские реалии — бывает трудно противостоять неудачным попыткам точечной застройки. Как их предотвратить?

А.Г.: Конечным арбитром выступает, конечно, городская администрация, это самый мощный регулятор с большим набором полномочий. Ее задача в этой ситуации — максимально наполнить содержимым правила землепользования и застройки, предусмотрев в них все нюансы развития территорий, сформировать уважительное отношение к городской среде, друг к другу. При этом застройщикам должны быть гарантированы единые правила. В сумме это даст большой синергетический эффект. Если единых правил нет, мы получаем то, что происходило в наших городах последние 20 лет.

ВГ: Люжен ли в этой ситуации новый генплан Уфы?

А.Г.: Конечно, как документ он нужен и должен разрабатываться. В сегодняшних реалиях генплан это не картиночный документ, а документ бюджетного планирования. Из него должно быть понятно, как будет распределен территориальный ресурс города, сформирована программа инженерных сетей, социальной инфраструктуры...

ВГ: Любая концепция имеет риск остаться не воплощенной, если нет преемственности подходов. У нас, как известно, каждая новая метла метет по-новому...

А.Г.: Отсутствие преемственности — это большая проблема. Это не проблема генплана, но генплан утверждается депутатами, и если приходят другие депутаты, у них может появиться другое мнение. Как избежать резкой смены курса? Самый правильный способ — это формат общественного обсуждения, вовлечение общественности — это защита хорошей концепции и продление ее жизни.

ВГ: Должен ли быть мини-генплан для каждого района города?

А.Г.: Мастер-планы территорий это как раз один из способов реализации крупной стратегии. Такая культура развития на Западе, там мастер-планы являются инструментом установления уникальных параметров для отдельной территории и юридически обязательны к исполнению.

ВГ: В прошлом году несколько застройщиков объявили о планах точечного строительства в Уфе небоскребов. Вам кажется это уместным?

А.Г.: Это, конечно, надо обсуждать. Сегодня есть города, где появляются небоскребы, как щетина, и такие, где есть высотные кластеры. Как правило, реализуется кластер-

ный подход. Такое ограничение пространства позволяет не только более качественно определить параметры для постепенного «взрачивания» нового силуэта города, но и сконцентрировать инвестиционный ресурс. Если же здания будут появляться хаотично по всей территории, то они не сформируют ощущения или представления о городе с высотным строительством. Кроме того, для строительства небоскребов нужно подготовить нормативную базу. Речь идет не о технических регламентах, а именно об интеграции здания в городскую среду. Все зависит от того, перестанет ли нормативная база города быть индифферентной к городской среде. Сегодня она регулирует по большей части технологические нормы, а средовой аспект из нее вымыт.

ВГ: Предмет многолетней дискуссии в Уфе — стоит ли и в каких масштабах сохранять места исторической застройки. У нас уже много утраченных памятников, те, что восстанавливаются, далеки от оригинала. Какой подход вам представляется наиболее правильным?

А.Г.: Все опять же зависит от того, как городское сообщество оценивает, что является историей, а что нет. Пусть государство уже ответило на этот вопрос, составив реестр охраняемых объектов, но ведь историческое — это не только здание, это может быть ощущение места, видовые точки, ландшафты. Даже расположение памятника Салавату Юлаеву в Уфе — это исторический символ, вид, который нужно сохранять. У нас часто находят крайние решения — уничтожить все или вообще ничего не делать и запустить ситуацию до тех пор, пока памятник сам не разрушится. Но лучшие примеры — это когда находится баланс, памятник актуализируется, становится частью городской среды. Из последних примеров, которые меня потрясли, — это здания старых зерновых элеваторов в Осло и Цюрихе. Жители этих городов не захотели, чтобы здания были снесены. В Осло оно конвертировано в апартаменты и общежитие, в Цюрихе просто сохранено как символ производства.

ВГ: Год назад вы приняли предложение поработать в группе «Госстрой». Это не рядовой уфимский застройщик: компания выросла за короткий срок из небольшой подрядной организации в крупного девелопера. Чем вас привлекла работа в этой компании?

А.Г.: Начнем с того, что основатель компании Кирилл Бадиков пригласил меня в Уфу еще несколько лет назад, и мы тогда познакомили городскую администрацию с мастер-планами развития Перми. Он же оказал поддержку первому форуму UrbanBayрам — прежде ничего подобного в Уфе не проводилось. Словом, «Госстрой» уже тогда себя зарекомендовал как компания новаторов, людей, которые не боятся экспериментировать и применять новые решения. Сейчас мы вплотную подошли как раз к одному из таких проектов — это микрорайон Весна в Октябрьском, там есть возможность использовать нетривиальные подходы, направленные на формирование городской среды. Уникальность этого проекта состоит в том, что мы предложили периметральную квартальную европейскую застройку на три-четыре этажей, но из-за большей общей плотности экономическая составляющая этого проекта не пострадает. Мы все уверены, что компания получит на этом проекте уникальный опыт, который потом сможет эффективно тиражировать. ■

БЕСЕДОВАЛА НАТАЛЬЯ ПАВЛОВА