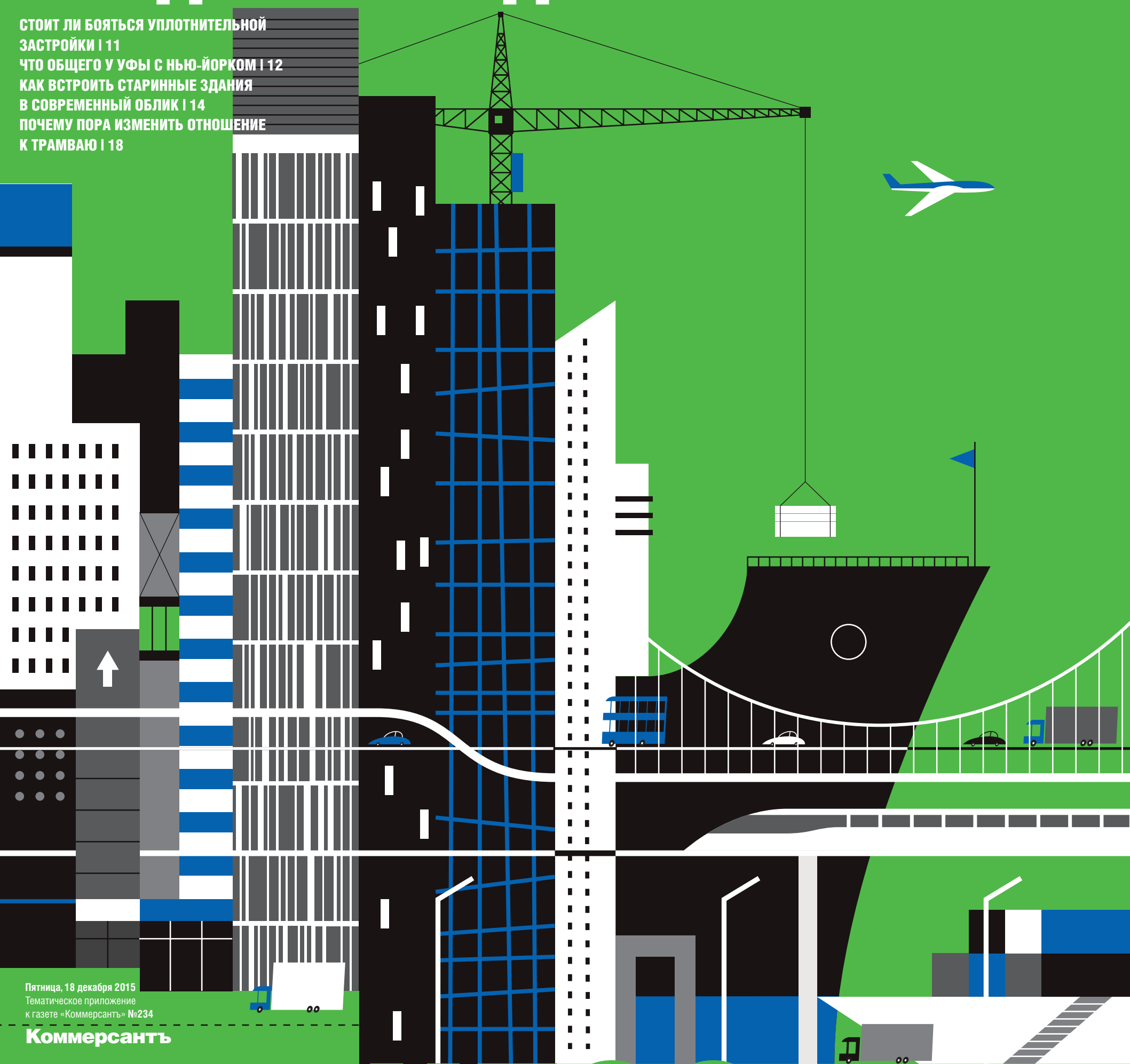


ГОРОДСКАЯ СРЕДА

СТОИТ ЛИ БОЯТЬСЯ УПЛОТНИТЕЛЬНОЙ
ЗАСТРОЙКИ | 11
ЧТО ОБЩЕГО У УФЫ С НЬЮ-ЙОРКОМ | 12
КАК ВСТРОИТЬ СТАРИННЫЕ ЗДАНИЯ
В СОВРЕМЕННЫЙ ОБЛИК | 14
ПОЧЕМУ ПОРА ИЗМЕНИТЬ ОТНОШЕНИЕ
К ТРАМВАЮ | 18

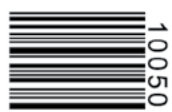


Пятница, 18 декабря 2015
Тематическое приложение
к газете «Коммерсантъ» №234

Коммерсантъ

BUSINESS GUIDE

4 601865 000295



РЕКЛАМА



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫПУСКА



UFA.KOMMERSANT.RU

BUSINESS GUIDE ТЕМАТИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ К ГАЗЕТЕ **КОММЕРСАНТЪ**





НАТАЛЬЯ ПАВЛОВА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

ПЛАТО ВПЕРЕД

Идея сосредоточиться на развитии так называемого уфимского полуострова (именно в этом вербальном сочетании, которое сейчас начали продвигать городские власти) неожиданно пришлось ко двору. Все-таки полуостров — это про новое, про путешествия, воду и сушу. Самое приятное, что и ехать никуда не надо. Турецкий полуостров Бодрум для уфимцев, по всей видимости, будет неопределенное время недоступен, а полуостров уфимский — пожалуйста. Тот же полуостров назовите «уфимское плато», и восприятие города снова приобретает новый смысл. Египетскому плато Гиза, где стоят знаменитые пирамиды, пока приходится только мечтать о внимании уфимцев, а уфимское плато им не обделено. Не знаю как вам, а мне по душе эта «импортозамещающая» игра слов. Разработчики новых городских стратегий обещают и другие проявления «перезагрузки». Например, забудьте про уплотнительную застройку. Теперь это концепция компактного города. И, кстати, звучит обнадеживающе.

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (Business Guide — «Городская среда»)

Владимир Желонкин — президент ИД «Коммерсантъ»
Мария Комарова — генеральный директор ИД «Коммерсантъ»
Азер Мурсалиев — шеф-редактор АО «Коммерсантъ»
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Павел Кассин — директор фотослужбы
Валерия Любимова — коммерческий директор ИД «Коммерсантъ»

Рекламная служба: (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353
Адрес редакции: 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4.
Тел. (499) 943-9724/9774/9198
Учредитель: ЗАО «Коммерсантъ. Издательский дом».
Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2.
Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор).
Свидетельство о регистрации СМИ — ПИ № ФС77-38790 от 29.01.2010

ООО «Знак»
Евгения Минибаева — директор
Мария Гаврилова — коммерческий директор
Алия Насретдинова — директор отдела распространения
Наталья Павлова — выпускающий редактор
Виктория Богшевская — проект-менеджер
Айрат Шарафутдинов — технический редактор и верстка
Наталья Климова — корректор

Рекламная служба:
Тел. (347) 292-79-66, 292-79-50
Адрес редакции: г. Уфа, проспект Салавата Юлаева, 38
Отпечатано: ООО «ДДД», г. Нижний Новгород, проспект Гагарина, 178. Тел. 8 (312) 220-59-17, 220-59-18
Заказ №34537_1
Тираж: 2300.
Рисунок на обложке: Мария Заикина

УРОКИ БЛИЗОСТИ

НОВЫМ ЛОЗУНГОМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ УФЫ ПРОВОЗГЛАШЕН ВОЗВРАТ НА УФИМСКИЙ ПОЛУОСТРОВ. ГОРОД РЕШЕНО РАЗВИВАТЬ НЕ ВШИРЬ, КАК ЭТО БЫЛО ЗАЛОЖЕНО ГЕНПЛАНОМ 2006 ГОДА, А ВГЛУБЬ — В СТОРОНУ УПЛОТНЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ. ПО МНЕНИЮ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО СООБЩЕСТВА УРБАНИСТОВ, АРХИТЕКТОРОВ И ПЛАНИРОВЩИКОВ, ЭТО ПОЗВОЛИТ СКОНЦЕНТРИРОВАТЬ ФИНАНСОВЫЕ, ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ РЕСУРСЫ НА МЕНЬШЕЙ ТЕРРИТОРИИ С БОЛЬШЕЙ ОТДАЧЕЙ, И УЛУЧШИТ КАЧЕСТВО ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ. НО ОБЩЕСТВЕННОМУ МНЕНИЮ ЕЩЕ ПРЕДСТОИТ ПЕРЕВАРИТЬ ЭТУ РЕВОЛЮЦИОННУЮ ИНИЦИАТИВУ, ВЕДЬ ТЕРМИН «УПЛОТНЯЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА» ТРАДИЦИОННО ВОСПРИНИМАЕТСЯ КАК ВТОРЖЕНИЕ НА ЧУЖУЮ ТЕРРИТОРИЮ.

БУЛАТ БАШИРОВ

ПРИШЕСТВИЕ ПОЛУОСТРОВИТЯН Власти Уфы, посоветовавшись с профессиональным сообществом урбанистов, архитекторов и планировщиков, кажется, окончательно отказались от планов развития города в сторону заречных территорий Забелья и Зауфимья. Они склоняются к идее сконцентрировать градостроительные, а следовательно и финансовые, ресурсы на территории так называемого уфимского полуострова, или плато — в местах, где уже существует застройка.

В администрации приводят довод, что территория Уфы — 720 квадратных километров, а проживает в городе всего 1,1 млн человек. На вдвое большей территории Москвы проживает в десять раз больше населения. У идеи компактного города, которая обсуждалась в ноябре на III

Международном градостроительном форуме UrbanБайрам в Уфе, практически не было оппонентов.

Зарубежные и уфимские эксперты в области градопланирования единодушно признают, что существующая плотность застройки уфимского плато позволяет строить больше без ущерба для комфорта горожан. Даже лучше, если неуютная советская комплексная застройка обрстет современными, встроенными в городскую среду объектами, считают авторы инициативы. В пользу идеи приводятся не только архитектурные, но и экономические причины: при увеличении плотности населения расходы на содержание территориальной инфраструктуры могут стать ниже, а при сохранении тех же затрат — могут способствовать ее улучшению. Напротив, выход города за границы

рек неминуемо влечет за собой гигантские расходы на прокладку и поддержание инфраструктуры — мостов, дорог, социальных объектов, создает дополнительный трафик за город и нагрузку на транспортную сеть.

«Когда мы внимательно изучили планы освоения дальнего Забелья, то приняли решение, что это абсолютно не рациональный и тупиковый путь, — говорит первый замглавы администрации Уфы Александр Филиппов. — Мы еле-еле подтянули Дему, Инорс, Затон, и сейчас своими же руками создать еще более проблемную территорию где-то в районе Миловки и Романовки, где нет ничего, даже дорог, и организовывать там отдельный мини-город с населением в 200 тыс. человек? Это просто безумная идея!»



В ПОЛЬЗУ ИДЕИ КОМПАКТНОГО ГОРОДА ПРИВОДЯТСЯ НЕ ТОЛЬКО АРХИТЕКТУРНЫЕ, НО И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРИЧИНЫ: ПРИ УВЕЛИЧЕНИИ ПЛОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ МОГУТ СТАТЬ НИЖЕ



ВАЛЕРИЙ ШАХОВ

ЕСЛИ ДЕЙСТВОВАТЬ ОТКРЫТО, ВЗАИМОДЕЙСТВОВАТЬ С ГОРОЖАНАМИ, ПРЕДУПРЕЖДАТЬ О ТРУДНОСТЯХ, КОТОРЫЕ НА КАКОЕ-ТО ВРЕМЯ МОГУТ ВОЗНИКНУТЬ ПРИ УПЛОТНЕНИИ ЗАСТРОЙКИ, ТАКИЕ ВОПРОСЫ МОЖНО РЕШИТЬ БЕЗБОЛЕЗНЕННО, УВЕРЕНЫ ЭКСПЕРТЫ

→ **«УПЛОТНИТЕЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА МОЖЕТ БЫТЬ ВПОЛНЕ ДРУЖЕСТВЕННЫМ АКТОМ»** Реализуя идею компактного города, полагают в администрации, в городе реально построить около 9 млн кв. м жилья в ближайшие 12–15 лет. К слову, примерно столько же было предусмотрено в микрорайоне Затон-восточный в Забелье. Но в России нет городов, которые реализовали бы удачные проекты по дальней застройке, поддерживает идею руководитель Центра прикладной урбанистики (Пенза) Святослав Мурунов: «Где-то удалось создать райончики с хорошим количеством сервисов, но практически нигде не получилось создать рабочие места, чтобы люди с утра не уезжали на работу, а вечером не приезжали. У Уфы есть потенциал эту задачу решить одной из первых и наработать опыт для всей страны». Урбанист Андрей Головин добавляет, что избыточное количество «пустой» земли в центре города приводит к тому, что город «расползается», качество городской среды ухудшается — бесхозные участки занимают «времен-

ные убогие киоски или свалки, парки наполняются асоциальным содержанием, асфальт в глубине микрорайонов исчезает». «Все это вызвано неопределенным статусом территории и её количеством», — резюмирует он. Чтобы не будоражить почем зря горожан, авторы «компактного города» решили не применять термин «уплотнительная» или «точечная застройка», не вызывающий большой симпатии у тех, кто когда-либо сталкивался прежде с этим явлением. Девелоперы будут подписывать договоры развития уже застроенных территорий и давать им новую жизнь, сносить обветшалые дома и строить на освободившихся участках жилые комплексы со всей необходимой социальной инфраструктурой, говорит Александр Филиппов. По мнению Святослава Мурунова, уфимцам еще предстоит изменить отношение к уплотнительной застройке, потому что при правильном планировании и грамотном регулировании администрации это дружественный акт. «Потенциал для уплотнения у города очевиден, причем без нарушения исторических

и рекреационных зон», — отмечает Святослав Мурунов. — Уфа — сильно вытянутый город, где районы не связаны друг с другом, тут надо уплотнять однозначно, но уплотнять правильно, создавая большое количество персональных центров-районов — деловых, торговых, офисных, общественных. Я бы, например, разгрузил исторический центр и активно застраивал периферийные районы». Негативных последствий от реализации этой концепции эксперт не видит. «Она, разумеется, потребует развития транспортных магистралей, но застройка Уфы позволяет найти для них ниши — где-то снести двухэтажки, построить современные комплексы, а оставшееся пространство отдать под транспортную и общественную среду», — отмечает господин Мурунов. — Обычно чиновники плохо доносят до населения плюсы таких проектов и наталкиваются на противодействие. Если действовать открыто, взаимодействовать с горожанами, предупреждать о трудностях, которые на какое-то время могут воз-

никнуть, такие вопросы можно решить безболезненно». При этом эксперт предлагает избежать ошибок. «Не стоит строить много жилья одного класса. В новых микрорайонах следует создавать новые рабочие места, чтобы сбалансировать транспортные потоки. Причем делать это следует уже на этапе формирования проекта застройки», — полагает Святослав Мурунов. В пользу ориентации на уфимский полуостров говорит и тот факт, отмечает эксперт, что «в Уфе большой потенциал исторической застройки, но она недокапитализирована». «Например, Черниковка — однозначно историческое место, ее можно уплотнить, не потеряв исторической ценности этой территории. Или природные парки — вокруг них много буферных территорий, которые можно капитализировать. К примеру, застройщик выкупает частный сектор вокруг парка, вкладывается в развитие парка, тем самым повышается класс района и, как следствие, повышается класс жилья и его стоимость», — подсказывает Святослав Мурунов. ■

ПРИ ОСВОЕНИИ ЗАБЕЛЬЯ И ЗАУФИМЬЯ ЗАСТРОЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ УФЫ УВЕЛИЧИЛИСЬ БЫ БОЛЕЕ ЧЕМ ВДВОЕ. ЭТО ПОТРЕБОВАЛО БЫ ОГРОМНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В ИНФРАСТРУКТУРУ И ПОСТАВИЛО БЫ ПОД УДАР ИМЕЮЩИЕСЯ АКТИВЫ

«УФА НЕМНОГО НАПОМИНАЕТ МАНХЭТТЕН, КАКИМ ОН БЫЛ В КОНЦЕ XIX ВЕКА»

МАРКУС АППЕНЦЕЛЛЕР, БЮРО mla+ (ВЕДЕТ КРУПНОМАСШТАБНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ И АРХИТЕКТУРНЫЕ РАБОТЫ В ЕВРОПЕ, АЗИИ И ЮЖНОЙ АМЕРИКЕ. НИДЕРЛАНДЫ): — Если генплан Уфы, утвержденный в 2006 году, реализуется, это приведет к огромному расширению города, вдвое увеличит застроенную территорию и потребует невероятного объема инвестиций в инфраструктуру всех видов, обеспечить которую будет очень трудно. Мы предлагаем изменить модель развития города. Вместо расширения за пределы естественных топографических границ плато

город должен сконцентрировать развитие на территории уфимского полуострова и с помощью этого усилить свой образ и стать еще более уникальным... Уфа немного напоминает Манхэттен, каким он был в конце XIX века: дома невысокой этажности, расположенные в четкой планировочной сетке. В Нью-Йорке эта система меньше чем за полвека развилась до плотного высотного строительства. Два аспекта — четкие границы Гудзона и Ист-ривер и характерные очертания линии горизонта принесли Манхэттену мировую славу и превратили его в культовый город... Манхэттен использовал

высотное строительство для того, чтобы решить проблему расширения города, но в результате стал действительно особенным. Уфа может пойти тем же путем. Наличие высотных зданий создает особый образ города, его силуэт, что помогает в продвижении уникальности города. Уфа может использовать похожий подход: развить уникальный и поразительный силуэт для того, чтобы выделиться из других постсоветских городов-миллионников. ■

(Из выступления на III Международном градостроительном форуме UrbanBayрам).

«САМЫЕ ВДОХНОВЛЯЮЩИЕ СТРАТЕГИИ ГОРОДОВ РАЗРАБАТЫВАЮТСЯ НА СТО ЛЕТ ВПЕРЕД»

ТРИ ГОДА НАЗАД В УФЕ БЫЛ НАЧАТ НЕОБЫЧНЫЙ ЭКСПЕРИМЕНТ — СОТРУДНИКИ ГЛАВНОГО УПРАВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРЫ ГОРОДА УГОВОРИЛИ АДМИНИСТРАЦИЮ НЕ ЗАКАЗЫВАТЬ ТРАДИЦИОННЫЙ ГЕНПЛАН, КОТОРЫЙ ПОТОМ ДОЛЖНЫ ОБСУДИТЬ НА ОБЩЕСТВЕННЫХ СЛУШАНИЯХ, А ПОСТУПИТЬ ПРЯМО НАОБОРОТ — ОТКРЫТЬ ДИСКУССИЮ С ВОВЛЕЧЕНИЕМ В НЕЕ ЛУЧШИХ ЭКСПЕРТОВ-УРБАНИСТОВ, ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СООБЩЕСТВ И ГОРОЖАН, А ЗАТЕМ ФОРМАЛИЗОВАТЬ ЕЕ В ИТОГОВЫЙ ДОКУМЕНТ. ХОД ОБСУЖДЕНИЯ МАТЕРИАЛИЗОВАЛСЯ В МЕЖДУНАРОДНЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ URBANБАЙРАМ. ЕГО ДИРЕКТОР ОЛЬГА САРАПУЛОВА РАССКАЗАЛА BUSINESS GUIDE, ЧТО ИЗ ВСЕГО ЭТОГО ПОЛУЧИЛОСЬ.

BUSINESS GUIDE: Ольга, прошел третий форум UrbanБайрам, темой которого была Стратегия развития Уфы до 2030 года. Каков главный итог этих трех лет обсуждений? Удалось принципиально продвинуться в понимании того, как развиваться городу?

ОЛЬГА САРАПУЛОВА: Идея проведения градостроительного форума UrbanБайрам пришла, когда стало понятно, что необходимо перевернуть представление власти и общественности о подходах к разработке планов долгосрочного развития города. Так, итогом первого форума, прошедшего в 2013 году, стало решение о разработке комплексной Стратегии развития Уфы до 2030 года. Главная отличительная черта каждого последующего UrbanБайрама — это все более конкретная повестка. Если на первых форумах мы обсуждали общие теоретические вопросы — есть ли будущее у промзон, нужно ли развивать общественный транспорт, как увязать экономические и пространственные показатели в развитии города, то сейчас говорим о развитии конкретных территорий, а в том, что было предметом дискуссий первых двух лет, уже появилась ясность. Например, позади осталась дискуссия по вопросам разреженной застройки, которую мы сегодня имеем в городе. Прочитав все риски на перспективу 15 лет, мы поняли, что имеет смысл развиваться только в рамках концепции компактного города. Другим важным итогом предыдущих форумов стало понимание того, что приоритетным должно быть развитие общественного транспорта. Потому что если строить больше развязок и мостов, как планировалось, то мы получим больше автомобилей, трафика и загазованности. А будем вкладываться в развитие общественного транспорта — получим эффективную транспортную систему на годы вперед. Отрадно осознавать, что сегодня есть принципиальное понимание и у республиканских, и у городских властей о необходимости инвестиций в комплексные проекты общественного транспорта. Именно комплексные, подразумевающие интеграцию всех видов общественного транспорта: введение единого билета, единых требований к перевозкам. На мой взгляд, это большой прорыв.

BG: Почему горизонт планирования будущего Уфы обозначен именно 2030 годом — не раньше и не позже?

О.С.: Горизонты разработки документов долгосрочного развития городов определяются федеральным законодательством, и все отраслевые программы развития России имеют горизонт планирования до 2030 года. Но мы понимаем, что 15 лет — это слишком мало, если говорить о развитии города, ведь самые вдохновляющие примеры стратегий городов разрабатываются на 100 лет вперед! Мы планируем и думаем в перспективе до 2050 года, но утверждать документ будем все-таки до 2030-го.

BG: Почему вы решили сосредоточиться на формате стратегии как общественного договора? Чем плохи классические генеральные планы?

О.С.: Стандартный процесс разработки генерального плана — это фиксация и представление жителям уже принятых решений на публичных слушаниях, когда сложно внести кардинальные коррективы. Мы же пошли обратным путем — от обсуждений с жителями, бизнесом и властью приоритетов развития города и определенных террито-



ВАЛЕРИЙ ШАХОВ

рий, потому что в разработке стратегии очень важен процесс, в ходе которого выявятся активные агенты, готовые воплощать разработанные идеи.

BG: Когда мы увидим саму стратегию?

О.С.: Итоговый срок разработки документа — сентябрь 2016 года. Но до этого момента пройдет еще немало общественных обсуждений.

BG: Одной из самых интересных тем форума была дискуссия о развитии отдельных районов Уфы. Как мы поняли, для каждого из них планируется разработать собственную стратегию?

О.С.: Безусловно, для каждого района должно быть видение развития, план развития, с пониманием того, за счет каких ресурсов его можно осуществить. Мы настроены подбирать проекты, которые позволят объединить государственные ресурсы, ресурсы бизнеса и населения. Мы считаем, что для каждого района необходимо сформировать уникальный образ, чтобы в будущем перемещение между районами Уфы превратилось в удивительное путешествие. Например, Черниковка — культурный центр Уфы, Сипайлово — район коворкингов и креативной молодежи, Дема — район экологии и чистоты. При этом в каждом районе необходимо выделить его локальный центр, который сможет «перезагрузить» весь район — здесь будет высокое качество благоустройства, какие-то уникальные объекты. Проведенные нами фокус-группы позволили выявить базу активных жителей районов, с которыми мы продолжаем взаимодействовать и использовать их мнение при разработке пространственной концепции районов.

BG: Одна из сильных сторон UrbanБайрама — участие в сессиях зарубежных архитекторов, концептуалистов-урбанистов. Удастся ли их знания и подходы применить на практике в таком городе, как Уфа?

О.С.: Безусловно, взгляд со стороны нам необходим. Приезжие эксперты позволяют взглянуть на ситуацию под другим углом, они обращают наше внимание на важные нюан-

сы городского развития, предлагают нетипичные решения. Яркий пример такого взаимодействия — наш консультант по вопросам транспорта Лука Гуала (Италия). Он провел много времени в Уфе — изучал город, ходил пешком, ездил на общественном транспорте. В процессе этого исследования Лука дал нам рекомендации, касающиеся не только технической, но и организационной стороны развития транспорта. В этом году ярким впечатлением от форума стало общение с Висенте Гуайардом (Испания). Четыре года он руководил пространственным развитием Барселоны в качестве главного архитектора. Он ознакомился с застройкой уфимских районов и подтвердил целесообразность нашей концепции уникальных районов. При этом наибольший потенциал преобразования он увидел у Сипайлово, потому что это типичный район, построенный в социалистической идеологии — по всему миру таких сотни. Он считает, что пример трансформации Сипайлово может стать лучшей мировой практикой, и заинтересован этим заняться. Еще один замечательный пример сотрудничества — концепция города в парке, разработанная итальянским ландшафтным архитектором Габриэле Филиппини (Италия). Он просто перевернул наше представление об интеграции природы в городскую ткань, заявив, что особенность Уфы — это не парки в городе, а то, что сама Уфа — это город в парке. Им была разработана идея создания парка вокруг Инорса, который стал бы символом жизни в гармонии с природой. Его проект включает и развитие пешеходной и велосипедной инфраструктуры, пешеходные мосты на противоположный берег Уфимки (нетривиальное решение для нашего города), всевозможную досуговую и научно-исследовательскую инфраструктуру.

Конечно, не все предложения экспертов были восприняты всерьез администрацией города. Например, в прошлом году транспортные специалисты из компании MSysLab разработали предложение по реорганизации одного из самых загруженных перекрестков — на Центральном рынке. Была построена транспортная модель, обосновавшая, что новая схема движения не только улучшила бы пропускную способность перекрестка, но и высвободила бы около 4 тыс. кв.м земли для строительства подземной парковки и площади со сквером, которой могли бы пользоваться все жители. Мы понимаем, что такие преобразования требуют смелости руководства города и лояльности горожан. Но, может быть, когда-нибудь мы к этому придем.

BG: Изменилось ли видение того, где и чем застраивать городские территории?

О.С.: В ходе работы над стратегией мы оценили резервы застройки в существующих границах Уфы, сопоставили их с прогнозируемой численностью населения к 2030 году и пришли к выводу, что на перспективу этих 15 лет город вполне может разместиться в рамках существующих районов.

Наибольший прирост будет в центре, Зеленой Роще и Глумлино. Здесь должны формироваться не спальные микрорайоны, а смешанная многофункциональная застройка. Кроме того, мы намерены серьезно заниматься развитием Лихачевской промзоны в районе Трамвайной улицы. Если через нее пройдет продолжение проспекта Салавата Юлаева, здесь появится много новой нежилкой застройки — коммерческой и производственной инфраструктуры. Что касается жилого фонда, то он был построен преимущественно в период индустриальной застройки, и в терминах сегодняшнего дня является форматом жилья экономичного класса. Теперь мы хотим заложить необходимость повышения комфортности строящегося жилья, ни в коем случае не поддерживать строительство больших объемов типового жилья. Иначе в ближайшем будущем мы получим структуру жилого фонда с преобладанием малогабаритных однокомнатных квартир. Ни о каком росте демографии в таких условиях речи быть не может! То есть ключевая задача — создать более разнообразный жилой фонд, чтобы у каждой целевой аудитории была возможность выбора жилья под свой образ жизни.

BG: Если город будет развиваться вглубь, то что делать с поселками-спутниками, которые последние 20 лет активно строятся вокруг Уфы?

О.С.: Концепция компактного города не отменяет пригородную застройку. Но при этом надо понимать, что создать равные условия в плане развития инфраструктуры и социальных объектов для всех едва ли возможно. Мировая практика показала, что концентрация городской застройки на определенной территории позволяет более эффективно управлять пространством и распределять ресурсы, чем в ситуации с «размазанным» городом. В нем проще создавать качественную среду обитания, налаживать инженерную инфраструктуру, развивать общественный транспорт. Сегодня Уфа, особенно ее южное направление, идет по пути американской субурбии, но важно понимать, что это жилье для одного поколения. Согласно опросам, их дети не захотят жить за городом. Поэтому мы будем расставлять приоритеты и исходить из максимального эффекта для максимального числа жителей.

BG: Какие стратегические ошибки отмечают зарубежные эксперты в Уфе, когда анализируют постсоветский период развития и его последствия?

О.С.: Это в первую очередь оторванность планов от реальности, микрорайонная застройка и ничейные пространства, идеология расширения дорог там, где пробка, в ущерб пешеходам, отсутствие приоритетов и размазывание средств, попытки латать все дыры одновременно, вместо того чтобы фокусировать их в точках роста, и отсутствие инструментов для поддержки инициатив горожан.

BG: Что планируется обсудить на четвертом UrbanБайраме?

О.С.: Мы рассчитываем, что повестка следующего форума будет формироваться исходя уже из более детально проработанных стратегических проектов. Очень хотелось бы в следующем году обсудить с инвесторами потенциальные проекты и кейсы применительно к районам и найти источники финансирования для самых «перезагруженных» проектов, предложенных горожанами. ■

БЕСЕДОВАЛА АСИЯ АРСЛАНОВА

ДОСЬЕ ОЛЬГА САРАПУЛОВА



Окончила Уфимский государственный нефтяной технический университет по специальности «архитектура», Институт медиа, дизайна и архитектуры «Стрелка» в Москве.

В 2014 году стала стипендиатом Института региональной географии имени Лейбница в Лейпциге (Германия). Основатель и директор градостроительного форума

UrbanБайрам, проводимого в Уфе с 2012 года. Возглавляет работу над Стратегией развития Уфы в Главном управлении архитектуры города.

КТО НА СТАРЕНЬКОЕ

ПРОБЛЕМА СОХРАНЕНИЯ ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ УФЫ — ГОРОДА, ГДЕ УЖЕ БЕЗВОЗВРАТНО УТРАЧЕНО ОКОЛО 140 ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И АРХИТЕКТУРЫ, НО ЕЩЕ ОКОЛО 500 ОЖИДАЮТ РЕШЕНИЯ СВОЕЙ УЧАСТИ — ЗАСТАВЛЯЕТ ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ ИСКАТЬ НОВЫЕ СПОСОБЫ ВОВЛЕЧЕНИЯ БИЗНЕСА В ТАКИЕ ПРОЕКТЫ. ХОРОШИЕ ПРИМЕРЫ СИНЕРГИИ ГОРОДСКИХ ВЛАСТЕЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ В ЧАСТИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ СТАРИННЫХ ОСОБНЯКОВ ПОКА ЕЩЕ ЕДИНИЧНЫ, НО ОБЕ СТОРОНЫ ПРОЯВЛЯЮТ ГОТОВНОСТЬ К ПРОДОЛЖЕНИЮ ДИАЛОГА.

АННА ЧЕЛАК, НАТАЛЬЯ ПАВЛОВА

Широкая дискуссия о том, как сохранить исторический облик Уфы хотя бы на отдельных уцелевших от сноса и разрушения территориях, развернулась в городе три-четыре года назад. Не в последнюю очередь это стало заслугой городских общественников, активно выступивших против латентного уничтожения памятников под видом техногенных аварий, поджогов или естественного разрушения. Тогда же стало очевидно, что комплексной концепции сохранения исторического наследия Уфы для потомков у города нет, и долгие годы городские власти этой темой не задавались. Сбережение охраняемых государством объектов, если только это не учреждения культуры, больше имитировалось — достаточно вспомнить судьбу разобранных деревянных памятников, попавших под снос. Их обещали восстановить на новой территории, но воз и ныне там. Последние два года вселили надежду на то, что положение дел может измениться, а облик Старой Уфы будет донесен до следующих поколений горожан. Если еще четыре года назад дискуссия о будущем памятников в стенах городской администрации сводилась к выводу, что Уфа как памятник каменного зодчества не состоялась, то теперь пришло понимание того, что в городе есть что сохранять, и таких объектов немало.

«Тема сохранения исторического облика города нас волнует настолько, что в составе управления земельных и имущественных отношений администрации в скором времени появится отдел по работе с такими объектами», — рассказал ВГ первый заместитель сити-менеджера Уфы Александр Филиппов, курирующий вопросы строительства. Он признает, что пока полноценной программы сохранения памятников истории и архитектуры нет, но «есть понимание, в каком направлении двигаться». «Совершенно точно ни у города, ни у республики денег на восстановление всех исторических объектов нет — нам надо строить детские сады, школы и дороги. Решить эту задачу под силу только бизнесу, а наша задача сделать так, чтобы бизнесу это было интересно», — отмечает господин Филиппов.

В этом году городские власти по примеру Москвы решили протестировать такой механизм стимулирования интереса бизнеса к выкупу исторических зданий, как «аренда за рубль». Он подразумевает, что охраняемый объект по итогам торгов переходит в 25-летнюю коммерческую аренду инвестору, восстанавливается за его счет, а позже арендная ставка снижается до 1 рубля за квадратный метр в год. По этой схеме городским властям удалось передать в аренду пока только три памятника XIX века, находившихся в не худшем состоянии. Это здание бывшего Уфимского уездного училища на улице Пушкина, 10, Дом усадьбы Набатовых на улице Карла Маркса, 45, и Дом Тихониных на Коммунистической, 13.

Александр Филиппов признается, что в администрации ожидали большего отклика от предпринимателей: «Но они сказали, что не готовы рисковать и вкладывать деньги в дорогостоящую реставрацию, так как в собственность объекты к ним не переходят». В мэрии готовы пойти дальше и предложить бизнесу новую программу по передаче памятников в собственность. Но главное в этом, отмечает господин Филиппов, — избежать неприятного опыта прошлых лет, когда арендаторы зданий, получив их в собственность, оставляли их в бесхозном виде, а у администрации рычагов воздействия на них не оставалось. «Поэтому программа будет предусматривать передачу памятников истории и архитектуры в собственность только после их полной реставрации и получения всего пакета документов», — говорит собеседник. В мэрии рассчитывают, что эти условия заинтересуют инвесторов 150–200 старинных особняков, которые сейчас сдаются в аренду.



**ЧТОБЫ БИЗНЕСУ БЫЛО ИНТЕРЕСНО
ВКЛАДЫВАТЬСЯ В ВОССТАНОВЛЕНИЕ
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ, ВЛАСТИ СОГЛАСНЫ
ПЕРЕДАВАТЬ ИХ В СОБСТВЕННОСТЬ,
НО ТОЛЬКО ПО ОКОНЧАНИИ РЕСТАВРАЦИИ**

Отдельную программу власти города имеют в виду для восстановления памятников — жилых домов. «Брать их сегодня застройщикам экономически невыгодно, так как расселение одного квадратного метра обходится в десятки раз дороже его рыночной стоимости», — сокрушается господин Филиппов. Выход из ситуации в администрации видят в муниципально-частном партнерстве: «Муниципалитет через целевые программы расселяет эти дома, а инвестор приводит памятник в порядок».

Помимо муниципалитета объектами исторического наследия в Уфе владеют муниципальные и государственные предприятия. Экономический кризис побуждает их выставлять особняки на продажу. И бизнес откликается на эти предложения. Так, в этом году компания «Центр структурных разработок» приобрела особняк Самоделькиных на улице Ленина, 81, у унитарного предприятия «Управление административными зданиями Республики Башкортостан», а ресторанный группа «Даско» предпринимателя Александра Антонова купила Дом попечительства о детском приюте на торгах «Уфаводоканала».

Но примеры инвестиционных вложений бизнеса в объекты исторического наследия в Уфе все еще носят единичный характер, а лучшие практики можно пересчитать по пальцам одной руки. Так, компания «Гранель-недвижимость», принадлежащая членам семьи вице-президента «Деловой России» Андрея Назарова, построив на улице Валиди пятизвездный отель Sheraton, сумела сохранить одно из зданий комплекса Усадьбы дворян Россинских XIX века. Сегодня в нем открыт, пожалуй, лучший в городе ресторан. Господин Назаров признается, что опыт реставрации исторического объекта был вдохновляющим, поэтому, наверное, и получилось очень удачно. «В Уфе, безусловно, есть совершенно неповторимые места, которые создают впечатление о городе и у гостей, и у самих уфимцев», — говорит он. Полученный ценный опыт восстановления дома Россинских, приобщение к наследию должны вдохновить на такие проекты и других предпринимателей, уверен Андрей Назаров.

Идея создания в городе исторического кластера, например на улице Октябрьской революции, где сохрани-

лась наибольшая концентрация старинных построек, или на улице Тукая, тоже обсуждается. «Есть большое желание сделать здесь интересное местечко с небольшими магазинами, ресторанами, офисами, мини-отелями в купеческом стиле, как это делается в Европе», — признается Александр Филиппов. — Это была бы изюминка нашего города. Но сначала нужно расселить эти улицы и провести конкурс на лучший инвестиционный проект».

В том, что уфимский бизнес рано или поздно созреет до своих предшественников и сбережет сделанный ими

PROFILE



Сегодня в Уфе насчитывается 693 памятника архитектуры и истории, 475 из которых имеют статус вновь выявленных и пока не внесены в реестр охраняемых исторических объектов. Около половины этих зданий — жилые дома, относящиеся ко второй половине XIX—началу XX века. В Уфе уцелели и уникальные здания конца XVIII—начала XIX

века: Демидовская мельница на Коммунистической улице, 1176, 1760 года постройки, Дом купца Демидова на улице Октябрьской революции, 57/1. Среди знаковых объектов Старой Уфы — мемориальный дом-музей писателя Сергея Аксакова, Башкирский государственный театр оперы и балета — бывший Народно-дом имени Сергея Аксакова,

Уфимская государственная академия искусств (Дом уфимского дворянства), Национальный музей (бывший Поземельный банк), здание Министерства здравоохранения республики (бывший Дом губернатора), административный корпус завода «Уфимкабель» (бывшее здание Губернской земской управы) и другие.

вклад в облик города, уверен совладелец группы компаний «Трилистник» Артур Хазигалеев. «Трилистник» одним из первых в городе восстановил памятник архитектуры Комплекс зданий городской управы на улице Ленина, 5/2, и оборудовал в нем офис. «Я патриот, гражданин города, я здесь родился и хочу здесь жить. Наш край и без того не богат на историю, как города Европы, поэтому мы должны еще более щепетильно и с душой относиться к ней», — отмечает бизнесмен. В планах предпринимателя — восстановить здание Вахмянинской бани и дома усадьбы Ахтямова на улице Чернышевского.

Архитекторы-реставраторы и общественники сетуют, что пока образцов реставрации памятников истории в Уфе не много, часто она подменяется реконструкцией, и продукт восстановления лишь отдаленно напоминает оригинал, но все может измениться к лучшему. «Если процесс передачи объекта бизнесу будет жестче, если ход работ контролировать плотнее, от этого выиграет и инвестор, которому не придется краснеть за свою работу и облик города», — говорит реставратор Земфира Хатмуллина. — Особенно это актуально на первых этапах работы. Тогда и бизнесмены поймут, чего от них хотят, и смогут просчитать вложения».

По всей вероятности, работы у городских властей и реставраторов в ближайшие годы может добавиться: уфимские общественники содействуют внесению в реестр охраняемых памятников все новых и новых объектов. «Вся надежда на то, что бизнес поддержит наши начинания», — говорит активист общественного движения «Архзащита Уфы» и член Общественного совета по сохранению объектов культурного наследия при администрации города Кристина Абрамичева. ■

«ИСТОРИЧЕСКАЯ ЗАСТРОЙКА УФЫ ЯВЛЯЕТСЯ ЭКВИВАЛЕНТОМ СОХРАНЕНИЯ ГОРОДСКОЙ ИДЕНТИЧНОСТИ»

**КОНСТАНТИН ДОНГУЗОВ,
ЗАСЛУЖЕННЫЙ АРХИТЕКТОР
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН:**

— Исторические памятники, точнее их остатки от дореволюционного и более сохранившиеся советского периода, в сознании сегодняшнего коренного жителя Уфы вызывают практически только положительную, очень благоприятную реакцию. Именно историческая застройка является ценностью для большинства уфимцев и эквивалентом сохранения городской идентичности. Сегодня новая городская команда управления осознает необходимость создания

нескольких комплексных зон для развития городского туризма и индустрии гостеприимства на базе существующих зон исторической застройки. Эта программа должна иметь максимально высокий городской статус, особый режим реализации и управления, экономически и административно стимулировать восстановление признаков ансамбля исторической застройки. Для Уфы особым ресурсом является очистка центра от жилых домов первых массовых индустриальных серий — пяти-, девятиэтажек с заменой их на жилую застройку в пределах этажности,

ориентированной на габариты окружающей исторической застройки. Частью такой программы должна стать система волнового переселения коренных жителей центра в пределах их микрорайонов и даже жилых групп. Это обеспечит реальную наполняемость нового жилья в исторических центрах традиционным для данного района населением и сохранением благодаря воспроизведению его системы социальных связей общественного безопасности и контроля. ■

(Из выступления на III Международном градостроительном форуме UrbanBayram).

КВАРТИРЫ ПО СЕБЕСТОИМОСТИ: альтернатива депозитам

В Уфе продолжается беспрецедентная акция от одного из ведущих застройщиков региона — группы компаний «Госстрой». На протяжении вот уже нескольких лет застройщик традиционно устраивает масштабные предновогодние распродажи своих квартир, делая качественное жилье еще более доступным для жителей республики, а также демонстрируя отличный пример другим участникам рынка.

В этом году «Госстрой» решил превзойти самого себя и подготовил по-настоящему праздничное предложение — 100 квартир по себестоимости. Стоит отметить, что список составляют квартиры, расположенные в различных строящихся объектах, находящихся во всех основных районах города. Рациональные студии, привычные одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, «смарты» для больших и маленьких семей, большой выбор площадей от 27,9 до 109,02 кв. м, разные этажи и планировки — остается только обратиться к застройщику и выбрать необходимое жилье. Это предложение идеально подходит тем, кто ждал удачного момента для покупки долгожданной квартиры. Кроме того, есть смысл задуматься о покупке и тем, у кого вопрос приобретения жилья пока не стоял, поскольку покупка первичной жилой недвижимости у надежного застройщика на подобных условиях — это очень привлекательный вариант инвестирования средств. Сроки акции ограничены — она продлится только до 1 февраля 2016 года.

ГК «Госстрой» предлагает жилье в Зеленой роще по цене дешевле, чем в Затоне, Дёме и Инорсе, возможность приобрести квартиру по цене дешевле комнаты в коммуналке, а также четырехкомнатные квартиры по цене дешевле двухкомнатной — для больших и дружных семей.

Рамиль Бакиев — счастливый обладатель просторной квартиры в комфорт-квартале «Московский» — стал одним из первых клиентов ГК «Госстрой», оценивших по достоинству выгодное новогоднее предложение. Вот, что рассказывает Рамиль:

— Одним из самых важных критериев при выборе квартиры для нас с женой было наличие школы поблизости. Недалеко от комфорт-квартала «Московский» есть две школы, и вообще это тихий район, рядом с которым есть все для жизни. Нам там очень нравится, и мы с нетерпением ждем, когда можно будет заселиться. Мы искали в интернете вариант вторичного жилья и случайно наткнулись на акцию «100 квартир по себестоимости». Квартира в отличном районе, просторная, почти 88 квадратных метров. Знаете, я покупал в 2007 году квартиру по цене 43 тысячи рублей за квадратный метр, и в 2015 купить качественное жилье за 40 тысяч рублей — мы решили, что нужно брать, — делится своими впечатлениями Рамиль.

Группа компаний «Госстрой» — один из крупнейших застройщиков региона, который входит в рейтинг «ТОП-200 крупнейших застройщиков страны»,

а также в рейтинг «ТОП-3 крупнейших застройщиков республики». Кроме того, ГК «Госстрой» был присвоен класс «Б» в рейтинге информационной открытости РАСК. Уже сегодня акция «100 квартир по себестоимости» вызывает огромный интерес у покупателей, поэтому для их удобства застройщик открыл дополнительный офис продаж в центре Уфы и изменил режим работы менеджеров. Весь декабрь они работают без выходных, с 9:00 до 21:00 в будние, с 11:00 до 18:00 по субботам и с 11:00 до 15:00 — по воскресеньям. «Будучи крупным и активно развивающимся участником рынка строительства жилой недвижимости в Башкортостане, ГК «Госстрой» в преддверии нового года традиционно предлагает жителям республики уникальные условия приобретения жилья. 100 квартир по себестоимости для нас — это менее 3% всего реализуемого группой компаний жилья, прибылью от которых мы готовы пренебречь. ГК «Госстрой» — это, в первую очередь, клиентоориентированный застройщик, поэтому мы с гордостью чтим традиции и желания своих клиентов», — комментирует руководитель департамента по реализации недвижимости ГК «Госстрой» Владимир Карапетян.

Подробности акции «100 квартир по себестоимости» можно узнать на сайте компании www.gosstroy.info, в офисах продаж на ул. 50 лет СССР-2 и на Ленина-70 (1 этаж) и по многоканальным телефонам: +7 (347) 246-70-70 и 246-80-80.

**ПРОСТО 100 КВАРТИР
ПО СЕБЕСТОИМОСТИ
ВЫБЕРИ СВОЮ НА САЙТЕ GOSSTROY.INFO**



госстрой
Все сложится!

246-70-70

*РЕАЛИЗАЦИЯ КВАРТИР НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ БЕЛАЯ РЕКА: ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ ДОМ-БЕЛАЯРЕКА.РФ. ЗАСТРОЙЩИК ООО «ГЕРАЛ»; ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «ЭРМИТАЖ»: ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ ГЛУМИЛИНО.РФ. ЗАСТРОЙЩИК ООО «СУ-2 ОАО «ГОССТРОЙ»; КОМФОРТ-КВАРТАЛЕ «МОСКОВСКИЙ»: ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ GOSSTROY.INFO. ЗАСТРОЙЩИК ООО «СУ-1 ОАО «ГОССТРОЙ». ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОФЕРТОЙ

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 наработана большая практика и есть готовые инструменты, которые могут быть применены к российским городам исходя из их технологических, географических, политических особенностей.

BG: 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.

BG: 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.

BG: 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 КАМЕРЛИНГ

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.

BG: 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, малоэтажных 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, восьмизэтажная 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 похуже. Но в целом этот путь дает общий кумулятивный эффект. Сдерживание территориальной экспансии позволяет сконцентрировать ресурсы на меньшей территории, от чего все могут выиграть.

BG: 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.

BG: 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.

BG: Нужен 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...

BG: 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.

BG: 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.

BG: 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.

BG: 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.

BG: 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 UrbanБайрам — 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-пять 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

КАНАТКОХОДЦЫ

ТЕПЕРЬ СОВЕРШЕННО ПОНЯТНО, ЧТО УФА НЕ БЫЛА ГОТОВА К БУМУ АВТОМОБИЛИЗАЦИИ, НАКРЫВШЕЙ ГОРОД В ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ, КОГДА КОЛИЧЕСТВО МАШИН УВЕЛИЧИЛОСЬ НА ТРЕТЬ, А ПРОПУСКНАЯ СПОСОБНОСТЬ ДОРОГ НЕ ИЗМЕНИЛАСЬ. ПРОБКИ, ХАОТИЧНАЯ ПАРКОВКА, ВЫТЕСНЕННЫЕ ИЗ ДВОРОВ ДЕТСКИЕ ПЛОЩАДКИ, РАСТУЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ДТП — ВСЕ ЭТО ЗАСТАВЛЯЕТ ИСКАТЬ НОВЫЕ ПОДХОДЫ К РАЗВИТИЮ СИСТЕМЫ ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА. В ИДЕАЛЕ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, КАК МИНИМУМ ТРЕТЬ АВТОМОБИЛИСТОВ УФЫ ДОЛЖНА ПЕРЕСЕСТЬ НА ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ. ЧТОБЫ УГОВОРИТЬ ГОРОЖАН, ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ ГОТОВЯТ СОБЛАЗНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ — ОТ СТРОИТЕЛЬСТВА КАНАТНЫХ ДОРОГ ДО ВОЗВРАЩЕНИЯ В ЦЕНТР ГОРОДА ТРАМВАЕВ.

ОЛЬГА КОРЗИК, НАТАЛЬЯ ПАВЛОВА

ПОКИНЬТЕ САЛОН Прошло время, когда городские власти Уфы уповали на решение проблемы пробок с помощью расширения городских дорог. Мало кто тогда задумывался, что это приведет к прямо противоположному результату. Тротуары для пешеходов стали меньше, равно как и зелени вдоль дорог. Часть появившегося дополнительного дорожного пространства была сразу же облюбована автомобилистами как парковочные места. Что до автомобильного трафика, то он, напротив, вырос, образовав, особенно в исторической части города, эффект «бутылочного горлышка».

Справедливости ради отметим, что в истории Уфы это было, увы, не единственным заблуждением транспортных стратегов. Лишь несколько лет назад городские власти нашли в себе силы признать, что в Уфе никогда не появится метрополитен, запланированный еще в период плановой экономики СССР. Беспредельно дорого, да и грунты в Уфе «плывущие». На то, чтобы развеять другую транспортную иллюзию — об организации движения по городу скоростных метробусов, потребовалось гораздо меньше времени, всего около трех лет. Но еще несколько дорогостоящих идей остаются в подвешенном состоянии: так, решения своей судьбы ждет проект соединения через город федеральных трасс М5 и М7, в том числе при помощи подземного тоннеля, и строительство двух новых мостов через реку Белую — с выездом на трассу в аэропорт и из Черниковки в сторону Затона.

Еще несколько подходов к решению транспортной проблемы родились совсем недавно. Но в чем бы ни разнились их мнения с экспертами, в одном они едины: без пересаживания автомобилистов с личного на общественный транспорт проблемы пробок, ДТП и изнашивания дорог в Уфе не решить. Причем речь не об увеличении количества маршрутных такси, заполонивших городские дороги, а о транспорте большой вместимости — автобусах, троллейбусах и трамваях. Чтобы убедить горожан отказаться от комфорта личного автомобиля, признавали участники III Международного градостроительного форума UrbanBayрам, администрации будет недостаточно просто разработать концепцию и найти деньги на новый автопарк. Придется менять мышление горожан, разубеждать их в том, что общественный транспорт, печальный опыт использования которого у них уже есть, может быть только «неудобным, тихим и грязным».



КОНКУРС НА ИНВЕСТИРОВАНИЕ НОВОЙ КАНАТНОЙ ДОРОГИ ОТ ПРОСПЕКТА ОКТЯБРЯ ДО СИПАЙЛОВО ГОРОДСКИЕ ВЛАСТИ УФЫ ПЛАНИРУЮТ ПРОВЕСТИ УЖЕ В 2016 ГОДУ

НАТЯНИТЕ КАНАТЫ Для того чтобы популяризовать идею развития общественного транспорта в Уфе, городские власти готовы прибегнуть к самым нетривиальным подходам. В последние два года они вынесли на суд общественности сразу несколько необычных инициатив. Помимо того чтобы протянуть сквозь весь город до Черниковки одну из самых скоростных трасс Уфы — проспект Салавата Юлаева, предлагаются и экзотические проекты вроде строительства канатной дороги от проспекта Октября до микрорайона

Сипайлово. «Канатные дороги, как правило, используются в двух типах городов: там, где есть существенный перепад рельефа, или где водные массивы разделяют город на части», — говорит руководитель Фонда развития городских проектов Владимир Барабаш. — В таких городах использование подобных транспортных систем выгодно и с точки зрения вложений, и с точки зрения вместимости пассажиров. Например, одна канатная дорога может перевезти то же количество пассажиров от остановки Юрюзань до Сипайлово,

что и маршрутные такси, отправляющиеся каждые 12 секунд». Конкурс на определение инвестора этой дороги в администрации планируют провести в 2016 году. Стоимость одного участка ориентировочно оценивают до 700 млн рублей. Вторую канатку администрация запланирована из Демы в исторический центр, до памятника Салавату Юлаеву. «Для этого проекта уже есть инвестор — группа компаний КПД, планирующая построить в Деме новый микрорайон», — говорит Владимир Барабаш.

«ВЛАДЕНИЕ АВТОМОБИЛЕМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПРОБЛЕМОЙ. ПРОБЛЕМА — В ТРАНСПОРТНЫХ ПОТОКАХ»

ЛУКА ГУАЛА, РУКОВОДИТЕЛЬ ПРОЕКТОВ ПО ТРАНСПОРТУ В SYSTEMATICA MLAB (ИТАЛИЯ), ДИРЕКТОР ПРОЕКТА ПО ТРАНСПОРТНОЙ СТРАТЕГИИ ДЛЯ «СТРАТЕГИЧЕСКОГО МАСТЕР-ПЛАНА БРЮССЕЛЯ 2040».

— Экономический рост, который наблюдался в прошлом веке в западных городах, и стремление граждан к свободе способствовали быстрому росту автомобилизации

и, как следствие, развитию дорожной инфраструктуры. Это привело к увеличению потоков автомобилей от границ к центрам городов. Данная проблема существует во многих современных городах и становится все более актуальной для городов России. В настоящее время в городах России уровень автомобилизации вдвое ниже уровня автомобилизации в странах Западной Европы, но он будет ра-

сти достаточно быстро, так как у большинства людей присутствует желание иметь собственный автомобиль. Владение автомобилем не является проблемой как таковой — проблема в транспортных потоках. Уроки, которые можно извлечь из опыта некоторых городов, представляются важными для российских реалий. Чтобы избежать высокой частоты пользования автомобилем и, следовательно,

плотных транспортных потоков и пробок, важно осознать следующее: можно стать владельцем автомобиля, но не надо становиться его рабом. Если вы живете в компактном городе и имеете доступ к альтернативным видам транспорта, вам не нужно ежедневно и для всех своих поездок использовать личный автомобиль. Уфа может выбрать один из трех альтернативных сценариев разви-

тия: один из них нацелен на использование личного автотранспорта; второй подразумевает умеренное сдерживание пользования личным автотранспортом и сильную поддержку общественного транспорта; третий подразумевает сильное сдерживание пользования личным автотранспортом и сильную поддержку общественного транспорта. Все три сценария имеют преимущества и недостатки. Второй является

наиболее подходящим для Уфы, так как у города еще нет необходимости вводить строгие ограничения на использование личного автотранспорта, как это происходит в западных городах, где доступность всей территории обеспечивается оптимальным сочетанием различных видов транспорта. ■

(Из выступления на III Международном градостроительном форуме UrbanBayрам).



СОВРЕМЕННЫЕ СКОРОСТНЫЕ ТРАМВАИ
ОПРОВЕРГАЮТ МИФ О ТОМ, ЧТО ЭТО —
МЕДЛЕННЫЙ И УСТАРЕВШИЙ ВИД ТРАНСПОРТА

→ **ВЗЯЛИ НА РОГА** Появление экзотических канаток в Уфе может сопровождать возвращение старых добрых трамваев и расширение сети троллейбусов, считают в городской администрации. «Любой крупногабаритный транспорт безопаснее малогабаритного, но если говорить о трамвае, то с ним не могут тягаться ни автобусы, ни троллейбусы», — отмечает директор уфимского управления электротранспорта Аскар Фазлыев. — По своей провозной способности трамвай идет следом за железнодорожным транспортом и метро. Он может служить десятки лет, трамвайные пути — до 50 лет, в то время как на одно дорожное полотно в России не выдерживает с нашим климатом больше пятилетки». Господин Фазлыев готов развеять миф о том, что трамвай — медленный и устаревший вид транспорта. Он приводит в пример такую статистику: автобус большой вместимости может обеспечить провоз 6 тыс. человек в час, обычный трамвай — 10 тыс., а скоростной — свыше 20 тыс. человек. «Если автобусы передвигаются по городу со скоростью 30 км в час, то скоростной трамвай — до 50 км

**ТРАМВАЙ ИДЕАЛЬНО ПОДХОДИТ
В КАЧЕСТВЕ МАГИСТРАЛЬНОГО
ТРАНСПОРТА, СВЯЗЫВАЮЩЕГО
ОСНОВНЫЕ РАЙОНЫ ГОРОДА,
УВЕРЕНЫ ЭКСПЕРТЫ**

ТРАНСПОРТ УФЫ В ЦИФРАХ
В УФЕ ПО СОСТОЯНИЮ НА 2014 ГОД БЫЛО ЗАРЕГИСТРИРОВАНО 8,5 ТЫС. ЕДИНИЦ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА. НО НА ЛИНИИ ЕЖЕДНЕВНО ВЫХОДИТ ЛИШЬ 2,5–3,5 ТЫС. ЕДИНИЦ.
САМЫЕ РЬЯНЫЕ ПРОТИВНИКИ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА В УФЕ — ЭТО ГОРОЖАНЕ В ВОЗРАСТЕ ДО 35 ЛЕТ.
В 2014 ГОДУ В ГОРОДЕ БЫЛО ЗАРЕГИСТРИРОВАНО БОЛЕЕ 390 ТЫС. ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ.
С 2011 ГОДА КОЛИЧЕСТВО ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ В УФЕ УВЕЛИЧИЛОСЬ НА 30%.
ПИК ЗАГРУЗКИ УФИМСКИХ ДОРОГ ПРИХОДИТСЯ НА ПЕРИОДЫ 8.30–9.10 ЧАСОВ. В ЭТО ВРЕМЯ ПРОБКИ ДОСТИГАЮТ 4 БАЛЛОВ ПО 10-БАЛЛЬНОЙ ШКАЛЕ. ПЯТИБАЛЛЬНЫЕ ПРОБКИ ОТМЕЧАЮТСЯ С 18.00 ДО 18.50 ЧАСОВ.

ДАННЫЕ АДМИНИСТРАЦИИ УФЫ, АГЕНТСТВА «АВТОСТАТ», ПОРТАЛА «ЯНДЕКС-ПРОБКИ», ДРУГИХ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ

в час. На самом деле трамвай в городе — это самый быстрый вид транспорта, если правильно проложены пути. Например, на улице Зорге сегодня трамвай движется гораздо быстрее автомобилей», — говорит собеседник. Минимальную стоимость строительства трех новых трамвайных линий руководитель МУЭТа оценивает в 2 млрд руб. Первая должна соединить север и юг Уфы в створе улицы Комсомольской — Российской, вторая предполагает закольцовывание трамвайной линии в Черниковке в створе

улицы Интернациональной, третья должна продлить трамвайную линию от кольца на остановке «Чайная фабрика» до микрорайона Глумилино с целью соединения линии на Российской. Обсуждается идея и возвращения трамвая на проспект Октября. «Правда, сделать это сегодня очень сложно и технологически, и социально-политически: наверняка население будет недовольно, если на время строительства мы сузим проезд по улице», — признает господин Фазлыев. Поэтому предпочтительнее пока строитель-

ство линии на Российской: оно не предполагает сужения проезжей части. Идею развития электротранспорта поддерживают и эксперты. По мнению директора Центра исследований транспортных проблем мегаполисов Высшей школы экономики Константина Трофименко, трамвай идеально подходит в качестве магистрального транспорта, связывающего основные районы города. При этом, предупреждает эксперт, в стремлении пересадить горожан на общественный транспорт должен быть соблюден баланс, который позволит реализовать идею безболезненно. «Для Москвы мы подсчитали, что такой баланс, чтобы не было пробок, составляет 80% (общественного транспорта) на 20% (личного). Для Уфы эта пропорция может составлять 70 на 30 или 75 на 25. Чтобы люди пересели в общественный транспорт, нужно сделать так, чтобы на нем действительно можно было добраться до любой части города комфортно и приятно. Это потребует, в том числе, и надлежащего развития городского пространства», — резюмирует господин Трофименко. ■

BUSINESS GUIDE

Тематические приложения к газете
Коммерсантъ

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА
ПЕРЕДОВИКИ ПРОИЗВОДСТВА
СМЕЖНИКИ
ИНВЕСТОРЫ
КОНКУРЕНТЫ
АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РЕСУРС

ЗАКАНЧИВАЕТСЯ СРОК ДЕПОЗИТА?

НЕ ЗНАЕШЬ, КАК СОХРАНИТЬ СБЕРЕЖЕНИЯ?

ВЛОЖИ ДЕНЬГИ В НЕДВИЖИМОСТЬ!

**ПРОСТО 100 КВАРТИР
ПО СЕБЕСТОИМОСТИ
ВЫБЕРИ СВОЮ НА САЙТЕ GOSSTROY.INFO**



госстрой
Все сложится!

246-70-70