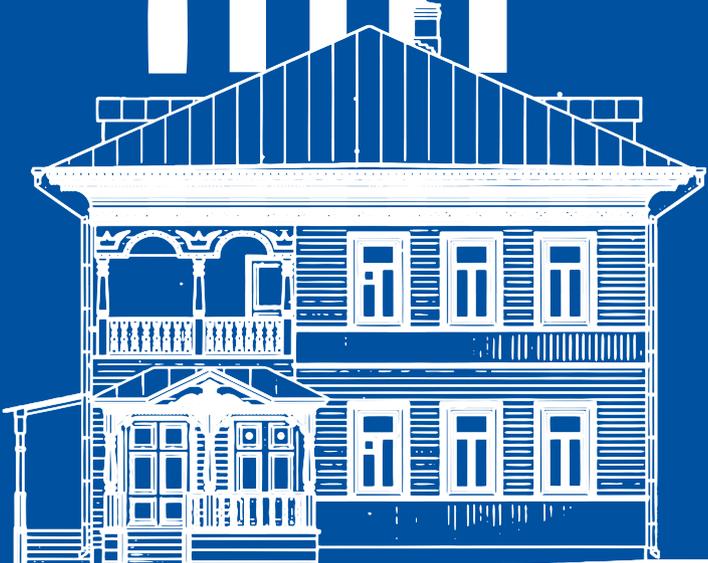


КАК ФОРУМ ПОВЛИЯЛ НА РАЗВИТИЕ
ЕКАТЕРИНБУРГА / 15
С КАКИМИ СЛОЖНОСТЯМИ
СТОЛКНУЛИСЬ ОРГАНИЗАТОРЫ ПРИ
ПОДГОТОВКЕ ФОРУМА ВО ВРЕМЯ
ПАНДЕМИИ / 17
КАК ВОССТАНАВЛИВАЮТ ПАМЯТНИКИ
АРХИТЕКТУРЫ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ
И КОМУ ЭТО НУЖНО / 20
РЕНОВАЦИЯ ЦЕНТРА
ИЛИ ЗАСТРОЙКА ОКРАИН? МНЕНИЕ
ЭКСПЕРТОВ / 24

100+TechnoBuild



Вторник 20 октября 2020 года №192
(№6913 с момента возобновления издания)
цветные тематические страницы 9-24
являются составной частью
газеты «Коммерсантъ»
рег. №01243 22 декабря 1997 года.
Распространяется только в составе газеты.

Коммерсантъ

Review

Генеральный партнер выпуска

100+
TECHNO
BUILD

VII Международный
строительный форум
и выставка

BUSINESS GUIDE

Партнерство тематических приложений
(Business Guide, Guide, Review)

Подчинова Елена
(343) 287-37-05

podchinenova@kommersant-ural.ru

Тематические приложения к газете

Коммерсантъ



МАРИЯ ИГНАТОВА,
РЕДАКТОР REVIEW
«100+TECHNOBUILD»

ФОРУМ ДЛЯ КАЖДОГО

Как-то раз я возвращалась с работы на такси, и мне попался разговорчивый водитель. Узнав, что я журналист, спросил: «Про что я чаще всего пишу?». Услышав, что про недвижимость и строительство, сказал: «Скучно». «Это вы просто никогда на градостроительных советах не были, там такие жаркие споры — не соскучишься», — подумала я тогда, но переубедить не стала. Строительство — это не только новые дома. Тема гораздо шире — город, его развитие, тенденции в современной урбанистике и многое другое. Это легко понять на примере строительного форума 100+ Forum Russia, который проходит в Екатеринбурге уже шесть лет. Здесь обсуждают жилые комплексы, которые планируют реализовывать в Екатеринбурге, говорят о масштабных проектах комплексного освоения территорий, рассуждают о благоустройстве общественных пространств, тех же набережных. Разве это касается лишь узкого круга людей, которые планируют купить или продать квартиру? Нет. Речь идет о преобразовании городского ландшафта в целом. К тому же к обсуждению проектов привлекают не только российских экспертов, но и иностранных архитекторов, которые порой видят все под другим углом. Взглянуть на некоторые вещи иначе всегда полезно. 100+ можно смело называть вторым по значимости форумом в регионе после «Иннопрома». Но «Иннопром» в этом году решили не проводить, а вот строительный форум в деловом календаре остался. Конечно, пандемия внесла корректировки и в программу 100+. С иностранными специалистами можно будет пообщаться не лично, а онлайн. Но несмотря на удаленность некоторых участников и маски, которыми запаслись организаторы, площадка форума станет хорошей возможностью приобрести новые контакты и обменяться мнениями по поводу актуальных тенденций стройиндустрии.

СДЕЛАН НА УРАЛЕ

ШЕСТЬ ЛЕТ НАЗАД В ЕКАТЕРИНБУРГЕ ВПЕРВЫЕ СОСТОЯЛСЯ ФОРУМ ВЫСОТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 100+ FORUM RUSSIA. СЕЙЧАС ЭТО КРУПНЫЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС И ВЫСТАВКА ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ НАПРАВЛЕННОСТИ, КОТОРАЯ ОХВАТЫВАЕТ СФЕРЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, ФИНАНСИРОВАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ СООРУЖЕНИЙ. ИЗ-ЗА МАСШТАБНОСТИ ЕГО НАЗЫВАЮТ «СТРОИТЕЛЬНЫМ «ИННОПРОМОМ»». НЕСМОТРИ НА ПАНДЕМИЮ, ОФЛАЙН-ФОРМАТ МЕЖДУНАРОДНОГО ФОРУМА И ВЫСТАВКИ, ПОЛУЧИВШИЕ ОБЩЕЕ НАЗВАНИЕ 100+ TECHNO BUILD, В ЕКАТЕРИНБУРГЕ В ЭТОМУ ГОДУ УДАЛОСЬ СОХРАНИТЬ. ОЖИДАЮТСЯ ТЫСЯЧИ УЧАСТНИКОВ ИЗ 12 СТРАН, В ДЕЛОВОЙ ПРОГРАММЕ ЗАЯВЛЕНО 90 МЕРОПРИЯТИЙ. КАК И ПРЕЖДЕ, ПРОГРАММА ЗАЙМЕТ ТРИ РАБОЧИХ ДНЯ С 20 ПО 22 ОКТЯБРЯ. АЛЕКСЕЙ БУРОВ



Владислав Поншиков

МАСШТАБНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ ПРОХОДИТ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ С 2014 ГОДА

Впервые форум высотного и уникального строительства 100+ Forum Russia состоялся в Екатеринбурге в 2014 году. С инициативой о его проведении выступили застройщики столицы Урала. К тому времени Екатеринбург уже был лидером по высотному строительству среди российских городов-миллионников — в центре города стоял небоскреб «Высоцкий» (54 этажа, 188,3 м) и готовилась к сдаче башня «Исеть» (52 этажа, 209 м).

В строительном сообществе Екатеринбурга обсуждалась необходимость создания и развития нормативно-технической базы высотного строительства — форум к этому подтолкнул. По словам организаторов,

для этого была проведена работа при участии Минстроя России, подведомственных организаций, ведущих научных и исследовательских институтов страны и всего строительного сообщества в части разработки, обсуждения и утверждения нормативно-технических документов.

В результате сейчас утверждены и действуют шесть нормативно-технических документов, регламентирующих строительство до 100 м и выше. В документах прописаны этапы от проектирования до эксплуатации, включая своды правил по конструкциям фундаментов, инженерным системам и требованиям пожарной безопасности высотных зданий и сооружений.

В первый год форум собрал 1,3 тыс. участников, с тех пор количество посетителей только росло, в прошлом году на мероприятии присутствовали уже более 10 тыс. гостей. Сейчас 100+ Techno Build включает в себя форум 100+ Forum Russia и выставку 100+ Технологии для городов. На форуме обсуждаются актуальные направления и темы отрасли, такие как BIM, нормативно-техническое регулирование, технологии создания и конструктивные особенности уникальных объектов, градостроительство и комфортная городская среда, «зеленая» архитектура, цифровая безопасность, пожарная, общественная безопасность, сохранение объектов культурного наследия и другое. →



→ На 100+ обсуждают основные проекты, которые планируют реализовать в Екатеринбурге. Так, в город приезжал один из партнеров архитектурного бюро Нормана Фостера, по проекту этого бюро в городе построили штаб-квартиру РМК, которую сдали осенью этого года. Позже форум посетил Кростос Пассас — ведущий архитектор бюро Захи Хадид, он рассказывал о проекте нового концертного зала Свердловской филармонии. Зал должен появиться в центре Екатеринбурга рядом с действующим зданием филармонии. Обсуждалась и арена УГМК, ее строительство уже ведется, а также проекты жилых комплексов, реновация и развитие городских пространств.

В этом году организаторы предложили строительному сообществу обсудить тему «Осознанное строительство».

«Под осознанным строительством понимается то строительство, которое обеспечивает человеку полный комфорт. Работа в этом направлении начинается с подготовки проектной документации, здесь подключаются новые технологии и бережливое производство, а также экология и безопасность. Современный потребитель ждет не просто квадратные метры, а вместе с жильем хочет получить и комфортную среду, развитую инфраструктуру, обеспечение социальными объектами и «умную» систему управления ими», — рассказал заместитель председателя Оргкомитета 100+ Techno Build Аркадий Чернецкий.

В деловой программе заявлено 90 мероприятий. Среди них Российский форум BIM-технологий. Одну из сессий этого форума — «Нормативно-правовое и нормативно-техническое регулирование для вне-

дрения BIM-технологий в РФ» проведет Федеральный центр нормирования и стандартизации (ФАУ «ФЦС»). Заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Дмитрий Волков расскажет о стратегических шагах развития отрасли, также выступит директор ФАУ «ФЦС» Андрей Басов. Участники обсудят перспективы использования информационных моделей в экспертизе.

Главгосэкспертиза России проведет круглый стол для специалистов отрасли о работе единой цифровой платформы, изменениях законодательства в части проведения экспертизы проектной документации. Также эксперты рассмотрят вопросы обучения кадров как основу инновационного развития института государственной экспертизы. Модератором сессии выступит начальник Главгосэкспертизы России Игорь Манылов.

Три тематических сессии на форуме пройдут с участием Минстроя России. Специалисты федерального ведомства обсудят промышленное строительство и трансформацию градостроительного законодательства. Разговор пойдет и о том, что необходимо отрасли для наращивания темпов строительства после пандемии: реформе долевого строительства и развитии рынка проектного финансирования, мерах поддержки, принятых правительством в период пандемии коронавирусной инфекции. Во второй день (21 октября) пройдет пленарное заседание — участие в нем примут федеральный министр строительства Владимир Якушев, губернатор Свердловской области Евгений Куйвашев, сенатор Аркадий Чернецкий, глава Екатеринбурга Александр Высокинский и другие.

В рамках деловой программы запланирована презентация новой концепции комплексного благоустройства Екатеринбурга. Ее разработали специалисты и эксперты Уральского федерального университета (УрФУ). Презентацию можно будет увидеть на сессии по созданию парков и набережных в российских городах. Специалисты из Индонезии, Голландии и России покажут, как создавать жилые пространства в меняющемся современном мире. Также состоится сессия о транспортном планировании городов.

Тематические сессии пройдут и у местных застройщиков: УГМК проведет встречу, посвященную современному храмостроению; «Синара-Девелопмент» расскажет об Универсиаде-2023; «Астон. Екатеринбург» презентует ребрендинг компании и покажет новые проекты жилых комплексов; «Брусника» расскажет о ревитализации городских территорий; ГК «КОРТРОС» представит масштабные инвестиционные проекты жилищного строительства; «Форум-групп» организует сессию «Современная школа — пространство для развития».

Большой частью мероприятия является выставка 100+ Технологии для городов, собравшая в этом году более 120 экспонентов. Участие примут ведущие застройщики, производители материалов и технологий, строительной техники. На выставке будет представлен BIM-кластер. Часть выставки займет экспозиция малых архитектурных форм отечественных производителей, там можно протестировать скамейки с подогревом и usb-зарядкой, современные детские и воркаут площадки, игровые эко-комплексы.

В прошлые годы 100+ посещали ведущие мировые архитекторы, но в 2020 году планы пришлось пересмотреть из-за пандемии. Выступления иностранных участников будут дистанционными, но в режиме реального времени, поэтому спикеры смогут вести диалог. Можно будет пообщаться с архитектором из Японии Такахару Тезукой, по его проекту в Токио построен уникальный детский сад круглой формы, крыша которого оборудована для прогулок детей. Задать вопросы Мартину Грану, основателю норвежского архитектурного бюро Snøhetta, создавшего первый в Европе подводный ресторан, а также самое северное в мире энергопозитивное здание в Тронхейме, которое производит в два раза больше электроэнергии, чем потребляет. Послушать лекцию Джеймса Лоу, архитектора, инженера и основателя фирмы James Law Cybertecture, автора нового вида доступного жилья, сделанного в обрезках широкой бетонной трубы, в которой человек может передвигаться в полный рост. Сейчас он разрабатывает дизайн для проекта Илона Маска — транспортной системы Hyperloop, которая будет представлять собой капсулы, передвигающиеся по специальным трубам со скоростью до 1,2 тыс. км в час.

Участие в форуме примут ведущие урбанисты — учредитель некоммерческой канадской организации 80 Cities Гил Пеньялоса, автор международного бестселлера «Города вам на пользу: гений мегаполиса» Лео Холлис. Подискутировать можно будет с директором известного китайского бюро MAD Architects Ма Яньсунем, известным по проекту Absolute — это 50- и 56-метровые башни, построенные в Канаде, а также с другими специалистами.



НА ОДНОМ ИЗ СТЕНДОВ ЗАСТРОЙЩИК РАССКАЖЕТ ОБ ОБЪЕКТАХ БУДУЩЕЙ УНИВЕРСИАДЫ

«ЕСЛИ БЫ ФОРУМ ОТМЕНИЛИ НА ПОСЛЕДНЕМ ЭТАПЕ, ПОТЕРИ БЫЛИ БЫ КРИТИЧНЫМИ»

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ФОРУМ И ВЫСТАВКА 100+TECHNOBUILD В ЭТОМ ГОДУ ПРОЙДЕТ В СЕДЬМОЙ РАЗ. О ТОМ, КАК СИТУАЦИЯ С КОРОНАВИРУСОМ ПОВЛИЯЛА НА ФОРМАТ МЕРОПРИЯТИЯ И КАКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ПРИШЛОСЬ ВНЕСТИ В ПРОГРАММУ, РАССКАЗАЛА РУКОВОДИТЕЛЬ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ, ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР «ГИЛЬДИИ СТРОИТЕЛЕЙ УРАЛА» ВЕРА БЕЛОУС. КСЕНИЯ ДУБИНИНА

Review: Чему посвящен 100+ в этом году?

Вера Белоус: Еще до того, как мир столкнулся с масштабной пандемией, в феврале темой 100+ было выбрано «Осознанное строительство». Как показали эти полгода, тема очень актуальная и нужная. Многие из наших спикеров переориентировались именно на осознанное строительство и проектирование, на осознанный подход к организации городского пространства. Поэтому мы считаем, что из всех тем, которые мы поднимали за все время проведения мероприятия, в этом году — самая актуальная, горячая и нужная отрасли.

Р: Сколько участников и стендов будет представлено в этом году?

В.Б.: Изначально, в соответствии со стратегией развития до 2023 года, планировалось занять выставкой два павильона МВЦ «Екатеринбург-Экспо». Еще в феврале был план на 150 экспонентов. Но примерно полтора месяца назад мы скорректировали цифры до 80, потому что многие компании начали сокращать бюджеты, вводить общие правила по «удаленке» и так далее. Правда, за последний месяц строители и архитекторы приободрились, заявок на участие становится больше. В прошлом году было 123 экспонента, на данный момент тоже 123 и еще несколько в работе. То есть, как минимум, мы достигли уровня прошлого года. Единственное, что вместо двух павильонов все-таки занимаем один.

Деловая программа, как и в прошлом году, насчитывает около 90 секций, в числе спикеров — 320 человек. Интересно, что спикеры из ведущих мировых архитектурных бюро, с которыми до пандемии мы несколько лет не могли связаться, в этом году положительно отреагировали и согласились принять участие в форуме. Самые яркие примеры — это норвежское бюро Snøhetta и азиатское бюро MAD. Это действительно современные лидеры в мировой архитектуре. Единственное сожаление — и они, и небольшая часть спикеров в возрасте 65+ будут присутствовать онлайн.

Р: Есть какой-то особый подход по организации форума в условиях пандемии?

В.Б.: Конечно, еще в ноябре прошлого года, когда начался цикл 100+ 2020, мы об этом не думали, но сейчас понимаем, что коронавирус и новые правила — это надолго. Мы планируем организацию с учетом требований эпидбезопасности: это и дистанция, и рециркуляторы, и дезинфекция, и обязательное ношение масок, и измерение температуры. Сказать, что это что-то новое, сейчас уже нельзя, потому что мы все к этому привыкли, но для организаторов это большой стресс, не буду скрывать.

Были ли мысли, что форума в этом году вообще не будет? Они были до последних дней и будут, думаю, до третьего дня.

Р: Был ли у вас план «Б» на тот случай, если бы массовые мероприятия в области запретили и форум отменили?

В.Б.: «Делай, что должен, и будь, что будет» — это, наверное, самый главный пункт нашей философии. Мы должны быть максимально готовы, чтобы в любых условиях сделать мероприятие высокого класса. Те, кто следят за 100+, знают, что для региональных мероприятий, да и для федеральных, у нас очень высокий уровень, главная задача сейчас — его сохранить.

«**Конечно, мы следим за тем, как развивается ситуация, но вариант перехода в онлайн не рассматривается. Опыт последних шести месяцев показал, что онлайн-выставка — это совсем не то же самое, что офлайн. Так что, если бы в дни нашего проведения запретили мероприятия, мы бы перешли на следующий год.**»

Р: Выросли ли затраты на организацию форума?

В.Б.: Мы должны были потратить больше, так как планировалось два павильона. Рассматривали более масштабную федеральную рекламную кампанию. Ожидали значительных трат на иностранных спикеров, в итоге сэкономили на билетах и отелях для спи-



ПО СЛОВАМ ВЕРЫ БЕЛОУС, ЕСЛИ БЫ ИЗ-ЗА ПАНДЕМИИ ФОРУМ НЕ СОСТОЯЛСЯ, ТО ЕГО БЫ ПЕРЕНЕСЛИ НА СЛЕДУЮЩИЙ ГОД

керов, но («спасибо» курсу евро) гораздо больше потратили на гонорары. Остальные затраты, помимо обеспечения эпидбезопасности, примерно одинаковые. Конкретные цифры назвать не могу.

Р: Какие финансовые потери понес форум из-за пандемии? Сорвался ли приезд каких-то крупных компаний или гостей?

В.Б.: Сейчас ежедневно кто-то появляется, кто-то отменяется. Что касается финансовых проблем, если бы все отменили на последнем этапе, когда в производство уже сданы все выставочные стенды, печатная продукция, готов брендинг, конечно, потери были бы критичными.

Р: Если онлайн-формат даст положительный результат, то возможно ли, что в последующие годы иностранные гости будут соглашаться только на него?

В.Б.: Нет гарантии, что кто-то из российских спикеров не захочет перейти на постоянный онлайн или кто-то из экспонентов не выберет для себя формат выставок с аватаром. Думаю, что все прогнозы на 2021-й мы будем делать после 100+, а скорее всего, не раньше весны.

Р: Вы можете назвать три главные заслуги форума в стиле: «Если бы не форум, этого бы с городом не случилось, этого бы в городе не появилось?»

В.Б.: Точно могу сказать, что за годы проведения взгляд строительного сообщества всей страны на Свердловскую область — и специалистов, и органов власти, всех, кто связан с отраслью, — стал иным. В этом году, несмотря на пандемию, у нас около 20 официальных делегаций из других регионов, это больше, чем в прошлый раз. Форум и выставка действительно являются прикладными инструментами для решения стратегических, тактических, самых актуальных вопросов в строительной отрасли, площадкой для качественного обмена опытом, появления новых проектов и идей.

Р: Как оцениваете текущее состояние строительного рынка в Екатеринбурге, как себя чувствуют застройщики?

В.Б.: Еще в марте этого года был создан штаб строительной отрасли по COVID-19. Мы очень внимательно следили за ситуацией.

«**Я помню момент, когда все думали, что продажи радикально упадут, цены критически вырастут и все остановится. На самом деле, можно уже сейчас признать, что строители пережили эти сложные полгода очень достойно. Мы продолжаем строить. Не было критичного спада продаж, в том числе рынку помогла и программа льготной ипотеки.**»

Р: Как думаете, будет ли программа продлена в том же формате?

В.Б.: Для экономики это было бы правильное решение. Программа льготной ипотеки помогла не просто сохранить продажи, но и поднять количество сделок с новостройками. А развитие строительной отрасли в свою очередь дает толчок смежным отраслям, что приводит к сокращению числа безработных, повышению качества жизни и так далее. Другой момент, что уже сейчас спрос на рынке превышает предложение.

Р: Известно ли о проектах, которые из-за пандемии в Екатеринбурге были временно приостановлены или заморожены?

В.Б.: Насколько нам известно, таких случаев в Екатеринбурге нет. Напротив, в городе продолжают развиваться проекты комплексного освоения территорий, что очень важно для экономики. Застройщики не отказываются от своих планов.

Р: Как думаете, удастся ли Свердловской области в этом году выполнить план по нацпроекту «Жилье и городская среда»?

В.Б.: Я могу говорить только о членах «Гильдии строителей Урала» (а это застройщики, которые возводят 80% жилья в Екатеринбурге). По нашей информации, застоя у них нет, все работы идут в плановом режиме.



В ЭТОМ ГОДУ ВЫСТАВКА ЗАЙМЕТ ОДИН ПАВИЛЬОН МВЦ «ЕКАТЕРИНБУРГ-ЭКСПО»

ИСТОЧНИК НОВЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ

ШТАБ-КВАРТИРА РУССКОЙ МЕДНОЙ КОМПАНИИ (РМК) СТАЛА ПЕРВЫМ В РОССИИ ЗДАНИЕМ, ПОСТРОЕННЫМ ПО ПРОЕКТУ ВСЕМИРНО ИЗВЕСТНОГО АРХИТЕКТУРНОГО БЮРО FOSTER+PARTNERS. УНИКАЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ СТАЛ НОВОЙ ТОЧКОЙ ПРИТЯЖЕНИЯ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ И ПОЗВОЛИЛ УРАЛЬСКИМ СТРОИТЕЛЯМ И ПОСТАВЩИКАМ ПОЛУЧИТЬ НОВЫЕ НАВЫКИ И КОМПЕТЕНЦИИ. НАД ПРОЕКТОМ И ЕГО РЕАЛИЗАЦИЕЙ РАБОТАЛИ БОЛЕЕ 40 ОТЕЧЕСТВЕННЫХ И ИНОСТРАННЫХ КОМПАНИЙ. ПОДРЯДЧИКАМ ПРИШЛОСЬ ПОСТАРАТЬСЯ, ЧТОБЫ АДАПТИРОВАТЬ ПРОЕКТ НОРМАНА ФОСТЕРА ПОД РОССИЙСКИЕ РЕАЛИИ.

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНЫЙ ТРУД Работа над проектом Foster+Partners началась в 2012 году, когда архитектор бюро Джереми Ким представил эскиз будущего здания штаб-квартиры РМК. С российской стороны в роли генерального проектировщика выступило проектное бюро ООО «Востокпроект». Его главной задачей стала адаптация проекта именитого архитектора Нормана Фостера под российские реалии. «Foster+Partners привезли красивый эскиз, но он не был вписан в генплан, в нем не были спроектированы инженерные сети и технические сооружения — для них предусматривались лишь условные места. Нам оставалось сделать рабочие чертежи на все разделы проекта и заставить работать это высокотехнологичное здание», — отметила главный архитектор проекта «Востокпроект» Людмила Беспалова

Она подчеркнула, что английские коллеги уделяли огромное значение эстетической составляющей и были педантичны в каждой детали. «У нас в проектах больше демократии, а архитекторы прислушиваются к заказчику. В Англии — жесткая иерархия. Для них марка имеет огромное значение. Каждое изменение в проект должно получить одобрение совета авторитетных архитекторов компании, доказать, что даже после любой корректировки проект все еще соответствует первоначальному замыслу и архитектурному стилю компании», — добавила госпожа Беспалова.

По словам главного конструктора «Востокпроект» Василия Третьякова, работа над созданием штаб-квартиры РМК заставила многих уральских подрядчиков внедрить новые технологии, расширить навыки и компетенции, а также улучшить знания в английском языке. «Благодаря реализации уникального проекта Нормана Фостера мы освоили технологии информационного моделирования (BIM). Это было необходимо для создания всего проекта», — пояснил он. Зачастую проектировщикам приходилось находить необычные варианты решений поставленных перед ними задач. «В эскизе практически не было диафрагм жесткости, поэтому здание от ветровой нагрузки могло качаться. Чтобы избежать этого, мы использовали систему постнапряженных колонн. При строительстве в колоннах предусмотрели отверстия, сквозь которые протягивали канаты, а потом натягивали и фиксировали их концы в фундаменте и на кровле», — отметил Василий Третьяков.



Работа над проектом штаб-квартиры РМК по замыслу Foster+Partners началась в 2012 году



Модульные панели на фасаде здания повторяют структуру кристаллической решетки меди

Высота штаб-квартиры РМК составляет 87,5 м, общая площадь объекта — 18,5 тыс. кв. м, в том числе 13,5 тыс. кв. м — офисная часть, 5 тыс. кв. м — подземный трехуровневый паркинг глубиной 15 м.

Наиболее трудной задачей для «Востокпроект» стала необходимость вписать объект, задуманный Foster+Partners, в нормы российского законодательства. По словам госпожи Беспаловой, сотрудники проектного бюро получили уникальный опыт в работе с нормативно-правовыми актами. «В России нормы для ввода зданий в эксплуатацию жестче, чем в Европе. По английским стандартам, при высоте потолков 12 м дымоудаление делать не надо, так как люди успеют выйти из здания прежде, чем весь этаж задымится. У нас для зданий выше 28 м МЧС требует наличие систем дымоудаления», — рассказала она. За все время работы над проектом бюро четыре раза проходило корректировку проекта в госэкспертизе и более десятка раз участвовало в проверках макетов различных частей здания: модульных панелей на фасаде, остекленных перегородок, паркетных досок, ковров.

УНИКАЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ По словам руководителя проектов АО «Мобиль» Дмитрия Воротникова, здание

штаб-квартиры РМК стало первым крупным международным проектом в опыте компании. В рамках проекта «Мобиль» отвечал за производство и монтаж объемных крупноформатных фасадных модулей, которые крепились на конструкции здания. Подобная технология применялась в регионе впервые. «Большое количество вопросов возникло по модульным конструкциям на кровле, которая, согласно замыслу Нормана Фостера, стала пятым фасадом. В наших российских условиях к данной конструкции предъявляли такие же требования, как и к обычной кровле. Потому нам пришлось испытывать пятый фасад на воздействия снеговых нагрузок и подтверждать соответствие решений противопожарным требованиям», — рассказал Дмитрий Воротников.

Он отметил, что сейчас этот опыт позволит им успешнее конкурировать на других строительных площадках России. «В Свердловской области еще не реализовывали ни одного проекта с таким количеством иностранных компаний. Участие в этой работе позволило нам получить колоссальный опыт коммуникаций как с точки зрения проектирования, так и с точки зрения архитектурных решений. Эти навыки пригодятся и на других объектах в будущем. Хотя изначально у нас была уверенность в собственных силах, после работы с Foster+Partners это чувство укрепилось», — отметил господин Воротников.

Проект РМК позволил компании существенно трансформировать производство, освоить инновационные технологии и расширить логистические навыки. «Несущие пространственные каркасы фасадных модулей высотой до 12 м и весом до 10 т предварительно собирались на производственной площадке предприятия и покрывались антикоррозионной защитой, затем разбирались и перевозились по частям на строительную площадку. Там в специально построенном ангаре начинался новый этап укрупнительной сборки, утепления и остекления фасадных модулей. Для перемещения собранных модулей из ангара к башенному крану, помощью которого поднимали и монтировали панели, были запроектированы специальные подвижные колесные платформы», — пояснил господин Воротников. Также для установки и регулировки крупногабаритных модулей со сложной 3D-конфигурацией компания совместно с немецкими партнерами разработала комплекты специальной монтажной оснастки, систему крепежных кронштейнов и элементов примыканий.

При строительстве штаб-квартиры РМК было использовано несколько тысяч квадратных метров стекла. Перегородки на фасадах сделаны из нержавеющей стали и окрашены в цвет Rosy Gold*.

Созданием мультимедийной инсталляции логотипа РМК, размещенного на верхней части здания, занималось ООО «СТК МТ Электро». «Специально изготовленная медиа-инсталляция в дневное время составляет часть фасада и сохраняет видовой обзор из интерьерных пространств, в вечернее время воспроизводит логотип РМК. При необходимости логотип может работать в режиме светодинамики, менять цвета, интенсивность свечения и также воспроизводить другие эффекты за счет тысячи независимо управляемых полноцветных светодиодных модулей, установленных в структуру инсталляции», — отметил технический эксперт «СТК МТ Электро» в области освещения и руководитель проекта Василий Тарасенко.

Работа над устройством функционального и декоративного освещения прилегающей к зданию территории и входных групп позволило компании отработать уже приобретенные навыки и получить уникальные компетенции. «Перед нами стояла задача обеспечить высокую освещенность у входа, имея при этом значительные технические ограничения, связанные с монтажом, и высокие требования по качеству света, равномерности свечения и эстетике. Специально для этого проекта были разработаны световые панели на козырьке главного входа, полностью изготовленные из стекла и специальных полимерных диффузоров, обеспечивающих максимальную равномерность свечения», — добавил господин Тарасенко.

ИНДИВИДУАЛЬНОСТЬ ВО ВСЕМ Проектировщики и уральские предприятия не исключают, что строительные возможности российских компаний отличаются от европейских или арабских. При этом штаб-квартира РМК стала первым в мире архитектурным проектом с использованием монолитного белого бетона. Уральским подрядчикам приходилось учиться тонкой работе с необычным строительным материалом, который стал частью внутренней

отделки всего здания. «В создании материала участвовал один из екатеринбургских заводов. Работники завода подбавляли рецепт так, чтобы бетон сразу был отделочным материалом. В его состав вместо обычного щебня вошел мрамор, белый песок и белый цемент. Поэтому стоимость такого бетона в восемь раз выше обычного», — подчеркнула главный архитектор проекта «Востокпроект» Людмила Беспалова. По ее словам, каждую колонну, даже 12-метровую, отливали за раз, так как стыки бетонирования не допускались архитектурной концепцией. Василий Третьяков отметил, что в России зимой бетонную смесь греют электричеством. Для возведения штаб-квартиры РМК уральские подрядчики применяли технологию «тепняка» — временной крыши, которая поднималась вместе со зданием. Она обеспечивала необходимую для застывания бетона температуру.

Еще одной отличительной чертой внутренней отделки здания стали фальшполы, под которыми скрыта разводка коммуникаций и техническая начинка (отопление и воздухопроводы). «У нас все это принято прятать под подвесным потолком, в данном проекте бетонные потолки оставались отделкой, и все инженерные коммуникации англичане решили прятать в фальшполах», — пояснил господин Третьяков. Поставкой и монтажом итальянского мрамора на фальшполы занималась ООО «ГК Гранит». Всего для создания пола потребовалось около 5 тыс. кв. м мрамора.

«Наша компания работает с уникальным природным материалом, текстура которого не повторяется. Нам пришлось приложить немало усилий, чтобы убедить архитекторов собрать в мраморных коврах на полу целые картины, а не хаотичный рисунок. Это придало интерьеру еще большую индивидуальность и уникальность», — рассказала заместитель генерального директора ООО «ГК Гранит» Елена Боголюбовская. По ее словам, единственной сложностью в реализации проекта стала работа в условиях ограни-

чений, связанных с пандемией. «Как оказалось, нет невыполнимых задач. Были найдены пути решения, и вся работа была сдана в срок. Участие в этом проекте принесло не только опыт, но и огромное удовольствие от слаженной работы с профессионально подобранной командой генподрядчика. Конечный результат выполненной работы оправдал все ожидания», — добавила она.

ГЛАВНОЕ В ДЕТАЛЯХ Многие уральские подрядчики, работавшие над созданием штаб-квартиры РМК, отмечают педантичность и требовательность компании Foster+Partners. «Огромной сложностью было выполнить требования архитекторов, чтобы на балюстраде не было видно ни одного крепежного элемента, например, болта. Хотя все наши конструкции и изделия можно снова разобрать и собрать без повреждений», — заявил директор ООО «Строй-Дизайн» Алексей Треногин. Его организация отвечала за изготовление и монтаж несущего металлокаркаса лифтовых шахт и балюстрады типовых этажей (Y-образные лестницы и ограждения), а также выполняла сопутствующие работы по изготовлению алюминиевых декоративных крышек. «Работа над проектом РМК позволила подтвердить компетенции нашей компании и ее сотрудников. Доказать самим себе, что «Строй-Дизайн» способен в кратчайшие сроки перестроить производственные мощности под любую нестандартную задачу. Соответствовать уровню требований Нормана Фостера было сложной и интересной задачей», — добавил господин Треногин.

В здании штаб-квартиры РМК находится 150 кабинетов. Предполагается, что в них будут работать 450 сотрудников.

По словам менеджера проекта Solo Office Interiors Екатерина Карины Комарковой, работа над таким большим проектом «дает понять, что не существует невозмож-

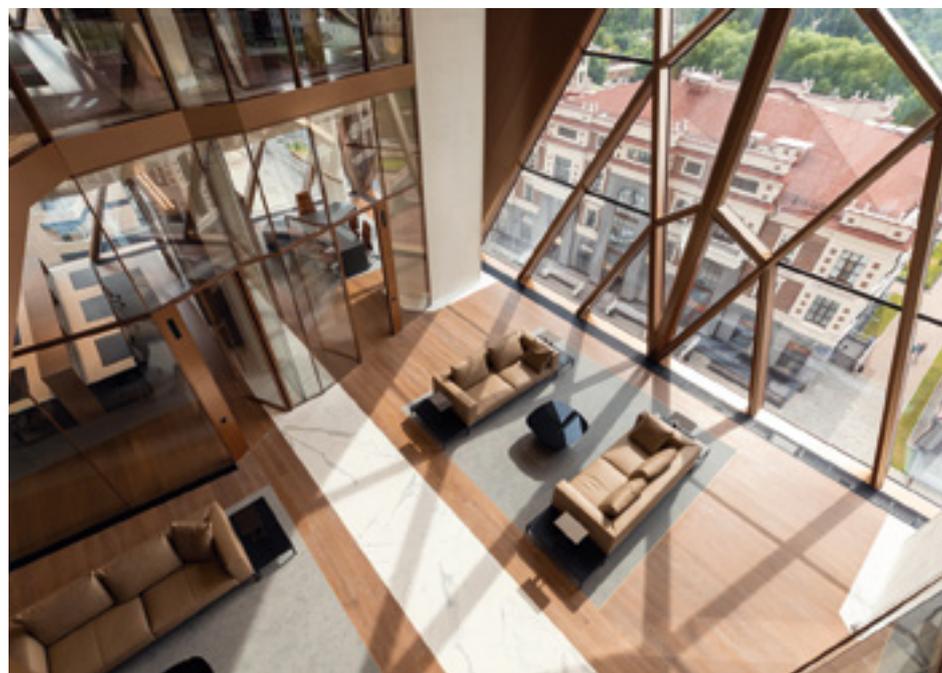
ных вещей»: «Большинство идей Foster+Partners изначально казались невозможными для реализации, но их уверенность в выбранном направлении и профессионализм позволили всем участникам проекта поверить в свои силы и приложить максимальные усилия для реализации их идей. Самым важным при работе над проектом стало расширение своих профессиональных горизонтов».

Компания Solo Office Interiors Екатеринбург консультировала Foster+Partners в вопросах подбора мебели, освещения и светопрозрачных перегородок, а также подготавливала образцы материалов, делала макеты для согласования и контролировала процесс внедрения выбранных предметов в общий проект здания. «Специалисты Foster+Partners достаточно хорошо изучили специфику работы компании. Например, изначальная планировка офиса руководителей подразумевала наличие прямоугольного стола для работы. В процессе подбора мебели стало очевидно, что нет модели, эстетически приемлемой и при этом учитывающей специфику проведения коротких встреч. Тогда родилась идея создать уникальный дизайн для столов руководителей, учитывающий в себе все необходимые параметры для комфортной работы, при этом идеально вписывающийся в созданный интерьер», — рассказала госпожа Комаркова.

По словам главного конструктора «Востокпроекта» Василия Третьякова, главной особенностью штаб-квартиры РМК является то, что архитектура и дизайн интерьеров находились под контролем одной компании. Работавшие над проектом Foster+Partners компании отмечают, что готовый вариант здания практически не отличается от первоначальных эскизов. При этом объект и использованные в ходе его создания технологии настолько уникальны, что штаб-квартира Русской медной компании может стать не просто точкой притяжения в Екатеринбурге, но и украсить любой город мира.



Рабочее пространство штаб-квартиры состоит из двухэтажных модулей



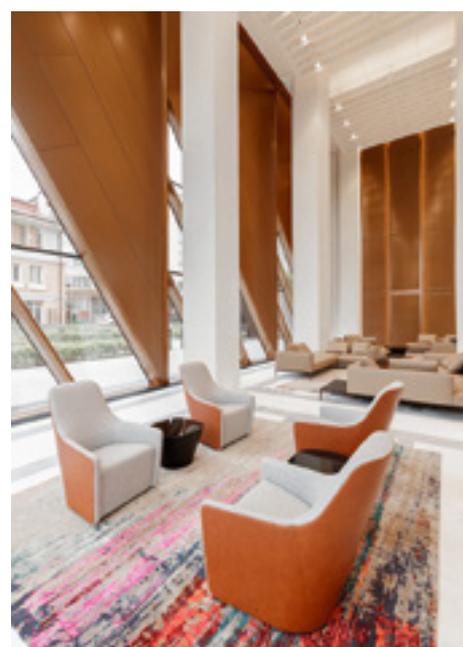
Вид на Екатеринбург с десятого этажа



Фасадные модули сделаны из металлокаркаса. Непрозрачные участки облицованы нержавеющей сталью



Уникальное остекление фасада позволяет эффективно использовать дневной свет



Атриум штаб-квартиры РМК/Фойе штаб-квартиры РМК

«ЧТО ЖЕ, МЫ СВОЙ ДОМ ПОСТРОИМ, А ВОКРУГ ПОМОЙКУ ОСТАВИМ?»

ЗАСТРОЙЩИКИ, ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ И ОРГАНИЗАЦИИ ЕКАТЕРИНБУРГА ВСЕ ЧАЩЕ СТАЛИ ИНТЕРЕСОВАТЬСЯ ВОССТАНОВЛЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ АРХИТЕКТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА, КОНСТАТИРУЮТ УЧАСТНИКИ РЫНКА. СРЕДИ ПРИЧИН — ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЛУЧИТЬ УЧАСТОК ПОД ЗАСТРОЙКУ И СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ПРОЩЕ И ДЕШЕВЛЕ ПОСТРОИТЬ ЗДАНИЕ «С НУЛЯ», ЧЕМ ЗАНИМАТЬСЯ ВОССТАНОВЛЕНИЕМ ПАМЯТНИКА АРХИТЕКТУРЫ, ОДНАКО, ЕСЛИ РЕЧЬ ИДЕТ ОБ УЧАСТКАХ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА, ТО АЛЬТЕРНАТИВЫ ТАКОМУ РЕШЕНИЮ ПРАКТИЧЕСКИ НЕТ. АННА ЛАПИНА



ВЕРХНИЙ СЛОЙ: ГОРЬКОВ

В УСАДЬБЕ ДЕЛАСЬЕ НА УЛИЦЕ ГОРЬКОГО В СКОРОМ ВРЕМЕНИ МОЖЕТ ПОЯВИТЬСЯ РЕСТОРАН ИЛИ МУЗЕЙ

По данным начальника отдела правовой и организационной работы Управления охраны объектов культурного наследия Свердловской области Евгении Игнатовой, объем документации на проведение работ по сохранению объектов в этом году вырос втрое по сравнению с 2016 годом.

Сейчас в Екатеринбурге насчитывается более 800 объектов культурного наследия федерального и регионального значения. Девелоперы много лет настаивают на пересмотре реестра таких объектов, поскольку многие постройки разрушились от времени. Какие-то здания, по их мнению, попали в список по ошибке. По данным министерства по управлению госимуществом Свердловской области (МУГИСО), с 1960-го по 2001 год в реестр зданий-памятников в Екатеринбурге

было включено 768 объектов. Среди них — бывшие здания большевиков, их склады оружия и подпольные типографии, находящиеся в мало примечательных домах. По данным областного министерства культуры, за год регион реставрирует не более 5% зданий.

ПРОЦЕДУРА Прежде чем выйти на стройплощадку и приступить к работам, застройщик разрабатывает эскизный проект, который проходит историко-культурную экспертизу, объяснил директор екатеринбургского центра по охране и использованию исторического и культурного наследия Леонид Генин. «Это необходимо, чтобы объект действительно восстанавливался в том виде, в котором был построен», — уточнил он. Затем разрабатывается проектная и рабочая

документация, проектная документация также проходит историко-культурную экспертизу. Еще одна особенность работы с объектами культурного наследия — работающие с ними организации должны иметь соответствующие лицензии.

По словам Леонида Генина, процедура согласования работ по объектам наследия отличается от согласования новостроек только двумя историко-культурными экспертизами эскизного проекта и проектной документации, которые проходят общественные обсуждения на сайте управления госохраны. Длительные сроки согласования господин Генин связывает с перегрузом управления. «Государственный орган, который занимается рассмотрением, не такой многочисленный, как мог бы быть. При наличии дополнительных, к примеру, 10 ста-

вок, он гораздо быстрее бы проводил согласования документации», — полагает он.

Реставрацией объектов, согласно законодательству, должны заниматься собственники или пользователи зданий. И если в случае с собственниками это средства бизнеса, то пользователи, как правило, — бюджетные учреждения. «Например, Свердловская областная больница №2 расположена в доме О.В. Козицына, собственник здания — Свердловская область. Откуда деньги у больницы? Понятно, что деньги на содержание здания выделяет бюджет», — рассуждает госпожа Игнатова. Третий вариант — концессионное соглашение, как, например, в случае с усадьбой Железнова. Соглашение подписано в 2018 году, объем инвестиций — 380 млн руб. Компания «Стройинвест», высту-

КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ

пившая концессионером, планирует преобразовать усадьбу в бутик-отель. Еще одно соглашение было заключено этим летом на реконструкцию дома фабриканта Злоказова на Пролетарской, 3. Максимальный объем инвестиций со стороны «Брусники» составит 150 млн руб. Обновленное здание предполагается использовать в качестве объекта отдыха и туризма.

ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ Все больше частных инвесторов интересуются выкупом особняков и обращаются за помощью и консультацией по проектной документации, отмечает Евгения Игнатова. «Многие объекты расположены в центре города. В случае с частниками это имиджевая история, а вложения крупных застройщиков отбиваются продажами квартир, апартаментов, офисов», — пояснила она.

Одним из наиболее ярких примеров она называет старинный «косой дом» на улице Горького, который выкупил и восстановил бывший директор концерна «Калина», владелец ООО «Проспект групп» Александр Петров. Общая площадь дома — 500 кв. м. Сейчас он сдан, около него появился сад с водопадом. Как озвучивалось ранее, господин Петров собирался поселиться там с семьей.

Другой пример, усадьба Звонарева около ЖК «Ривьера». Дом А.И. Звонарева был построен в 1870-е годы, уже в разрушенном состоянии его несколько раз выставляли на продажу. Новый собственник — создатель клиники «Здоровье 365» Валерий Малышев (он же строил ЖК «Ривьера») — приобрел его за 1 руб., еще 6 млн руб. стоил земельный участок. «Нельзя было допустить, чтобы памятник “ушел” от нас к другой компании, и не факт, что его стали бы восстанавливать», — говорил господин Малышев в одном из интервью. Дом также планируется переделать в жилой. Как ранее сообщал господин Малышев, завершить работы планировалось еще в мае 2019 года, однако пришлось долго ждать результаты экспертизы.

Сейчас, по словам управляющего директора ГК «Ривьера» Евгения Шилова, начались строительные



ТАК ФАСАД МЕЛЬНИЦЫ БОРЧАНИНОВА ВЫГЛЯДЕЛ ДО НАЧАЛА РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТ

работы: «Мы разобрали, аккуратно сложили все исторические элементы: целый подвал в клубном доме выделили под них». Восстановление дома, по его словам, «дорогое удовольствие» и обойдется не менее чем в 60 млн руб. Еще порядка 20 млн руб. было потрачено на проектные работы и согласование. Все это — личные средства Валерия Малышева.

Восстановление памятников — часть плана компании по облагораживанию территории около ЖК.

«Что же, мы свой дом построим, а вокруг помойку оставим? Пока остается нерешенным вопрос с усадьбой купца Деласье (находится рядом). Это федеральный памятник, мы решаем вопрос с переводом его в областную собственность. Тогда сами или с нашими жильцами — много людей, которые желают его восстановить, — сделаем там музей или ресторан, какую-нибудь точку притяжения, и вся наша территория будет благоустроена», — рассказал господин Шилов.

БИЗНЕС НА ПАМЯТНИКАХ Девелоперы Екатеринбурга встраивают объекты архитектурного наследия в жилые комплексы. Так случилось уже с двумя мельницами — Симановской и Борчанинова. «Застройщики, сохраняя объекты культурного наследия, получают преференции в виде дополнительного земельного участка, где можно построить что-то еще», — полагает Леонид Генин.

ВІМ-ПРОЕКТИРОВАНИЕ — ТЕХНОЛОГИЯ БУДУЩЕГО

В сфере проектирования только начинают применять ВІМ-технологии, направленные на создание проектов при помощи цифрового моделирования. О том, что такое ВІМ-технологии, почему они становятся популярными и как они важны в условиях высокой конкуренции между проектными компаниями, рассказывает директор института «Уралжелдорпроект» — филиала АО «Росжелдорпроект» Денис Глазов.

— Какова ситуация в сфере проектирования сегодня?

— Сейчас отрасль проектирования в России динамично развивается и является высококонкурентной средой. Выжить в условиях жесткой конкуренции могут только те, кто идет в ногу со временем, инновационно продвинутые компании, обладающие широкими возможностями и технологичностью.

Кроме того, российский рынок проектирования на всех стадиях высоко формализован. У нас сейчас существует два вида проектной документации: документация «П» (проект) и документация «Р» (рабочая). Такой подход позволяет избежать ошибок как на стадии проектирования, так и на стадии строительства, но очень усложняет процесс проектирования.

Екатеринбургский проектно-исследовательский институт «Уралжелдорпроект» — филиал АО «Росжелдорпроект» (входит в Группу Компаний 1520) выполняет полный объем работ по комплексному проектированию объектов железнодорожной инфраструктуры, промышленной, социально-культурной сферы, коммерческой недвижимости и жилищного строительства, капитального ремонта и реконструкции инфраструктуры железнодорожного транспорта Свердловской железной дороги.



— Что вносит ВІМ-проектирование в существующий порядок?

— ВІМ-проектирование объединяет оба вида документации. Таким образом, проектирование в ВІМ — это аналог и проектной, и рабочей документации в одной цифровой модели, которая проходит экспертизу. Реализация проекта также осуществляется на основании этой же ВІМ-модели.

— Как выглядит цифровая модель?

— Она имеет сложную многоступенчатую структуру, которая во время проектирования заполняется всеми необходимыми параметрами и данными по объекту: данными о размерах, о конструктивных решениях, материалах, оборудовании, технологии строительства. На выходе мы имеем, кроме 3D-визуализации, набор всех

возможных характеристик и параметров элементов и материалов, данные по их количеству и объему. ВІМ-проектирование позволяет не тратить время на ручные подсчеты, исключает возможность ошибок при определении объемов работ и предупреждает проектировщиков о наличии коллизий — ошибок взаимного расположения конструкций, оборудования, коммуникаций.

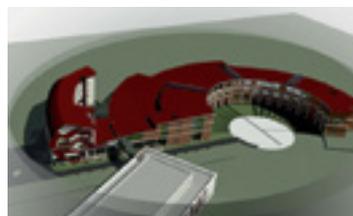
— Что дает проектирование в ВІМ-технологиях заказчику?

— Документация в виде ВІМ-проекта дает возможность точного планирования, контроль за стоимостью, позволяя с точностью производить расчеты выполняемых в ходе строительства работ. Также использование в основе строительства проекта в ВІМ оптимизирует издержки заказчика на всех этапах реализации проекта.

Однако пока ВІМ-проектирование не стало массовым. Нужна готовность всех вовлеченных в процесс: проектировщиков, заказчиков, подрядчиков, уполномоченных государственных органов власти (от экспертизы до строительного надзора). Предполагается, что контрольной точкой перехода на ВІМ-технологии станет 2021 год.

— Насколько сложно сейчас найти высококвалифицированных специалистов для проектирования в ВІМ?

— С кадрами на рынке сложно, но они есть. Их нужно искать, обучать и заинтересовывать. В нашем институте в ВІМ-программах сейчас работает небольшая группа людей. И в таких условиях особенно велика роль ВІМ-менеджеров, которые берут на себя обучающую и координиру-



Учебный экспозиционный центр Свердловской детской железной дороги, г. Екатеринбург



ющую роль. Такие специалисты очень редки, за ними идет на рынке настоящая охота.

У нас в институте для ВІМ-менеджеров есть все условия для работы: лицензионное программное обеспечение, возможность обучаться. Все сотрудники в «Уралжелдорпроект» обладают уникальными компетенциями. И мы готовы развивать их и дальше, инвестировать средства, повышая их квалификацию.

— Над какими объектами сейчас работает институт?

— Наш основной заказчик — ОАО «РЖД». Каждый подготовленный для них проект требует особого внимания. Некоторые из них создаются при помощи ВІМ-технологий. Например, у нас сейчас идет большая работа над проектом «Северный обход города Перми» с возведением железнодорожного моста через реку Кама. Это очень сложный технический объект, который будет находиться в непосредственной близости от существующей плотины Камской ГЭС, осложненный примыканием железнодорожных путей.

Еще один проект мы готовим для Екатеринбурга. На территории ЦПКИО будет возведен большой экспозиционный центр Детской железной дороги. Центр представляет собой целый комплекс в виде цифры 5, где будут учиться сплошь отличники, как мы их называем — «южики» (юные железнодорожники). Территория центра будет состоять из архитектурной доминанты — стилизованного здания веерного паровозного депо, на площади которого будут размещены 22 единицы локомотивов и специального самоходного подвижного состава.

**РОСЖЕЛДОР
ПРОЕКТ**
УРАЛЖЕЛДОРПРОЕКТ

620027, г. Екатеринбург, ул. Челюскинцев, д. 86
т: (343) 358-41-36, 370-64-47, ф: (343) 359-98-54
uzd@rzdp.ru, doverie@rzdp.ru, www.rzdp.ru

КУЛЬТУРНОЕ НАСЛЕДИЕ



ГЛАВНЫЕ НОВОСТИ ДЛЯ ЛЮДЕЙ, ПРИНИМАЮЩИХ РЕШЕНИЯ!

Хотите видеть читателей
газеты «Коммерсантъ»
среди своих гостей?

**ПРИМИ РЕШЕНИЕ!
ПОДПИШИСЬ СЕГОДНЯ!**

СКИДКА НА ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ ПОДПИСКИ ДО 60%*

* Специальное предложение действует только для новых участников программы «Коммерсантъ» в лучших местах Екатеринбурга.

→ Реставрацию здания Симановской мельницы на Челюскинцев, 58 в рамках проекта «Макаровский квартал» «УГМК-Застройщик» завершит в декабре. На первом и втором этажах расположатся помещения общественного назначения. На этажах выше разместят 25 квартир площадью от 100 до 350 кв. м. Что касается окупаемости здания мельницы, застройщик планирует выйти в ноль. «Себестоимость реконструкции мельницы примерно в два раза выше, чем строительство дома с элитными квартирами "с нуля". На мельницу ушло около 500 млн руб., а за полмиллиарда можно построить дом бизнес-класса в два раза больше мельницы», — рассказывал ранее руководитель девелоперских проектов «УГМК-Застройщик» Евгений Мордовин. Строители уже восстановили исторический архитектурный облик здания, добавили окон, чтобы их количество удовлетворяло нормам для жилого помещения (из 255 окон 46 — новые), сделали в здании новый внутренний железобетонный каркас, который не опирается на исторические стены, придали кровле историческую форму и габариты и воссоздали слуховые окна.

Ранее застройщики жаловались на отсутствие у здания подвала и чердака, из-за чего все инженерные решения (тепловой пункт, электрощитовые связи) пришлось размещать на первом этаже. Система водоснабжения предполагает дополнительную очистку воды. В здании также предусмотрено централизованное кондиционирование.

Другой крупный проект — здание мельницы Борчанинова-Первушина напротив ЖД-вокзала Екатеринбурга. Его реконструкцией занимается ООО «Проспект девелопмент». Здание является частью ЖК «Мельница» в квадрате улиц Свердлова, Челюскинцев, Мамина-Сибиряка, Азина. Общая площадь комплекса — 19 тыс. кв. м. Первая очередь, включающая здание мельницы, будет сдана в скором времени, из 75 апартаментов там не проданы три. Представители

застройщика отмечали, что статус объекта культурного наследия значительно увеличил время, потраченное на прохождение всех необходимых процедур перед строительством ЖК.

Ранее главу строительной компании «Проспект Девелопмент» и бывшего директора концерна «Калина» Александра Петрова называли предполагаемым инвестором проекта реконструкции заброшенного памятника архитектуры — больницы скорой помощи в Зеленой роще. В марте областные власти говорили о нескольких заинтересованных екатеринбургских застройщиках. На каких условиях объект планируется передать, тогда не сообщалось. Позже, по данным местных СМИ, стало известно, что больницу планируют восстановить главы РМК и УГМК — Игорь Алтушкин и Андрей Козицын. Предполагается, что после окончания работ в здании будет работать медицинское учреждение.

МЕСТА ПРИТЯЖЕНИЯ Восстановлением памятников занимаются и другие организации. Так, например, особняк на Малышева, 58 реконструируют под Уральскую шахматную академию. По словам директора академии Альберта Степаняна, инвестиции в проект составят не меньше 200 млн руб., которые на паритетных началах вложат региональные власти и президент региональной федерации шахмат, владелец «Сима-ленда» Андрей Симановский.

Академию шахмат открыли в 2008 году в здании на Тверитина, где она существует до сих пор. Однако Дома шахматистов в городе не оказалось. Идея приспособить под него один из исторических особняков города, по аналогии с Московским, принадлежит главе попечительского совета региональной федерации Анатолию Карпову. По планам, в здании появятся зал-трансформер для проведения больших мероприятий, музей, часть площадей займет детская академия, часть — федерация.



НИКОЛАЙ ЯБЛОНСКИЙ

УСАДЬБУ ЗВОНАРЕВА ОКОЛО ЖК «РИВЬЕРА» ПЛАНИРУЮТ ВОССТАНОВИТЬ И ПЕРЕДЕЛАТЬ В ЖИЛЬЕ



ВЛАДИСЛАВ ПОШНЯКОВ

РЕСТАВРАЦИЯ ГЛАВНОГО ФАСАДА МЕЛЬНИЦЫ НАЧАЛАСЬ В 2018 ГОДУ



ВЛАДИСЛАВ ПОШНЯКОВ

В ОСОБНЯКЕ НА МАЛЫШЕВА, 58 ХОТЯТ ОТКРЫТЬ ДОМ ШАХМАТИСТОВ



ВЛАДИСЛАВ ПОШНЯКОВ

СОГЛАСНО КОНЦЕССИОННОМУ СОГЛАШЕНИЮ, УСАДЬБУ ЖЕЛЕЗНОВА ПЛАНИРУЮТ ПРЕОБРАЗОВАТЬ В БУТИК-ОТЕЛЬ

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА



ОКМИДОРНАЛ.RU

ТАК ДОМ ЧУВИЛЬДИНА ВЫГЛЯДЕЛ РАНЬШЕ

Сейчас в федерации надеются закончить реконструкцию к 300-летию Екатеринбурга. Проект практически готов и вскоре отправится на экспертизу. Изначально он должен был быть готов раньше, однако «у проекта появилась куча дополнительных вопросов». «Оказалось, за годы здание пострадало от вмешательства в конструкцию. К нему были подцеплены троллейбусные провода: в нескольких местах стены высверлили, туда вживили специальные кронштейны. Кроме того, через здание проходила городская теплоцентраль», — перечисляет Альберт Степанян. Теплоцентраль, по его словам, удалось перенести во время недавнего ремонта улицы Горького.

Господин Степанян признается, что с радостью построил бы здание под Дом шахматистов в центре города «с нуля». «Но вы же понимаете, что это нереально. Тут каждый сантиметр расписан, поэтому из всех зол было выбрано меньшее. С другой стороны, дело это благородное».

Недавно пресс-служба Екатеринбургской епархии рассказала о планах создания духовно-просветительского центра в здании на Володарского, 9, где в 1986–1991 годах размещался свердловский рок-клуб. В 2016 году здание вернули РПЦ. В епархии отметили, что сейчас здание в центре Екатеринбурга находится в аварийном состоянии и предстоит его масштабная реконструкция. Сроки ее проведения там не уточнили. В здании планируется разместить духовно-просветительский центр, в котором будут работать кружки художественной самодеятельности, заниматься творческие коллективы, а также проходить концерты, лекции, встречи с историками, писателями, представителями науки, искусства. «Дедушка уральского рока» Александр Пантыкин заявлял, что на реставрацию необходимо от 700 млн руб. до 1 млрд руб. «Если епархия собирается делать просветительский центр, то у них есть деньги на это. Это

здание стоит в центре города неммым укором всем, и нужно там делать что-то общественно значимое», — отметил он.

ОХРАННЫЙ СТАТУС По данным Управления охраны объектов культурного наследия Свердловской области, в городе еще много объектов, выставленных или готовящихся к продаже. Источник, знакомый с ситуацией, сообщил, что готовится к продаже дом Гайдара около Ельцин Центра. «Есть желающие купить его и в том числе расположить там музей карикатуры Максима Смагина, который ранее располагался в кинотеатре “Салют”», — рассказал собеседник “Ъ-Урал”.

Несмотря на жалобы о сложности и высокой стоимости работы со старинными особняками, участники рынка отмечают, что «государство тоже можно понять». Так, управляющий директор ГК «Ривьера» Евгений Шилов полагает, что сложную процедуру согласования проектных работ упрощать не следует. «Слишком много примеров, когда под соусом благих намерений все эти памятники просто стирают с лица земли и строят на их месте что-нибудь глубоко коммерческое. Поэтому государство создает столько регулирующих мероприятий, чтобы сохранять эти памятники», — предполагает он. Леонид Генин соглашается, что в городе есть примеры изменения облика объектов, например, на ул. Вайнера памятник оказался спрятан внутри торгового центра «Гринвич». Господин Генин связывает это с отсутствием органов отлаженной системы охраны памятников, неотработанностью законодательства и «правовым нигилизмом застройщиков». Сейчас, по его словам, ситуация изменилась, и таких примеров практически не стало. «Стоят объекты, которые застройщики хотели бы вмонтировать в какое-нибудь громадное здание, но сейчас согласовать такой проект не удастся», — уверен он.

Доходный дом купца Чувильдина был построен в 1900 году. По данным сайта Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области, он находится в левобережной части Екатеринбурга, раньше ее называли Церковной стороной — неподалеку находилась церковь Святой Екатерины. Здесь в основном проживали чиновники, управляющие частными заводами, купцы, промышленники, зажиточные ремесленники и мещане. Около 1900 года екатеринбургский мещанин Василий Чувильдин приобрел участок на 2-й Береговой улице (сейчас дом имеет адрес: улица Горького, 14), на котором по проекту архитектора Александра Чирковского был построен двухэтажный каменный с подвальным помещением дом. Основным занятием Василия Чувильдина была мучная торговля. Он пользовался в Екатеринбурге широкой известностью и авторитетом, что позволило ему быть избранным в 1876–1884 годах гласным городской думы. К 1903 году сведения о нем исчезают из справочных изданий Екатеринбурга, а в 1912 году этот доходный дом обретает нового хозяина — некоего Сухоплюева. После событий октября 1917 года дом был передан в ведение горкомхоза и приспособлен под коммунальное жилье. Из-за интересной формы его прозвали «косым домом». В 2000-х годах здание находилось в обветшалом, неухоженном состоянии. В 2016 году его выставили на торги, дом приобрел бывший директор концерна «Калина» и владелец ООО «Прспект групп» Александр Петров. Здание отреставрировали, восстановили и сделали из него жилой дом.



ВЛАДИСЛАВ ПОШНЯКОВ

А ТАК СТАРИННОЕ ЗДАНИЕ ВЫГЛЯДИТ ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ РЕСТАВРАЦИОННЫХ РАБОТ

РЕНОВАЦИЯ ДАЕТСЯ С БОЕМ

ЕКАТЕРИНБУРГ СЧИТАЕТСЯ САМЫМ КОМПАКТНЫМ ГОРОДОМ-МИЛЛИОННИКОМ В РОССИИ. СЕЙЧАС АКТИВНЕЕ ВСЕГО РАЗВИВАЮТСЯ ПРОЕКТЫ НА ОКРАИНАХ, ГДЕ ЕСТЬ СВОБОДНАЯ ТЕРРИТОРИЯ. ОДНАКО, ПО МНЕНИЮ ЗАСТРОЙЩИКОВ И АРХИТЕКТОРОВ, ЕКАТЕРИНБУРГУ НУЖНО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ И НА СОСТОЯНИЕ КВАРТАЛОВ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА — ОБНОВИТЬ СТАРЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, ИЗБАВИТЬСЯ ОТ БАРАКОВ И МАЛОЭТАЖНЫХ СОВЕТСКИХ ПОСТРОЕК. ДЛЯ ЭТОГО ВАЖНО ИЗМЕНИТЬ ПОДХОД: ПРИНЯТЬ ОБНОВЛЕННЫЙ ГЕНПЛАН И НОВЫЕ ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ. МАРИЯ ИГНАТОВА



ПРЕЗИДЕНТ ГИЛЬДИИ СТРОИТЕЛЕЙ УРАЛА ВЯЧЕСЛАВ ТРАПЕЗНИКОВ СЧИТАЕТ, ЧТО СТАРЫЕ МАЛОЭТАЖНЫЕ ДОМА И БАРАКИ НУЖНО СНОСИТЬ

ЧАСТНЫЙ СЕКТОР ПОКИНЕТ ЦЕНТР

Одно из препятствий для развития города с учетом современных стандартов — наличие большого количества частных домов. Одноэтажные дома с разбитыми садами и огородами найдутся в каждом районе.

На протяжении последних лет в Екатеринбурге сносятся такие кварталы и строят на их месте жилые комплексы. Но это непростой процесс. Практически всегда находятся жильцы, которые не хотят продавать свои земельные участки застройщику. Реализация проектов затягивается, так как механизмов, кроме как договориться о выкупе, у девелопера нет.

«Центр города недостаточно развивается, у нас много неудобных территорий, которые надо переделывать. Вот улица Вайнера, если зайти вглубь, я даже помню, как там картошку сажали за зданием “Рубина”. Это ведь не годится», — считает заслуженный архитектор

России, бывший главный архитектор города Михаил Вяткин и предлагает администрации пересмотреть позицию по развитию этих территорий. Начальник департамента архитектуры, градостроительства и регулирования земельных отношений городской администрации Алексей Храмов соглашается с тем, что территории, которые сегодня используются неэффективно, необходимо «переосмыслить и реновировать».

Можно ожидать, что частный сектор через несколько лет покинет центральные части города и переместится в отдельные организованные поселки. Сейчас в Екатеринбурге активно идет снос так называемого «цыганского поселка» в Юго-Западном, планируют осваивать территорию с частными домами и вдоль улицы Татищева. Так называемые «кварталы под снос» есть и на Уралмаше, там жители даже устраивали митинги против выкупа и демонтажа их домов

и дошли до суда. Также они начали процедуру создания территориального общественного самоуправления (ТОС) на своей территории.

РЕНОВАЦИЯ МАЛОЭТАЖНОГО ФОНДА

По мнению президента АСРО «Гильдия строителей Урала» Вячеслава Трапезникова, особое внимание нужно уделить не столько частному сектору, сколько старым малоэтажным домам. Реновация должна затронуть именно этот фонд, ведь таких домов в Екатеринбурге сотни. По его словам, когда он занимал пост главы Орджоникидзевского района (с 2016-го по 2018 год), то посмотрелся на ветхие двухэтажные бараки 40–60-х годов, которые пытаются ремонтировать, но ситуацию это не меняет. Единственный правильный выход — это расселение, считает Вячеслав Трапезников.

«Фонд капремонта в таких домах красит фасад, меняет кровлю и вертикальные коммуникации, но дом при этом остается гнилым, он не стал менее опасным или менее аварийным. Расселение барачников — это социальная задача, на которую государство тратит огромные деньги, и все равно недостаточно. Фонд капремонта прошелся по сотням таких домов и после этого их перестали признавать аварийными. Эта классическая история, когда благими намерениями вымощена дорога в неверном направлении», — рассказал господин Трапезников, объяснив, что такие меры препятствуют расселению домов, а застройщики лишились возможности добиваться расселения через суд. По мнению президента гильдии, задачу расселения барачников все равно предстоит решать, но чем дальше, тем это будет дороже для города.

Увлечение вовлечением

Учет мнения горожан стал одним из ключевых факторов успеха в формировании комфортной среды

В градостроительной сфере важный тренд: все больше проектов, реализуемых властью или частным бизнесом, разрабатывается с учетом реального запроса горожан. Общественные обсуждения из категории формальных процедур перекочевали в разряд принципиальных моментов, без грамотной реализации которых проект не состоится.

«До недавнего времени ключевым ориентиром в разработке проекта для девелоперов были строительные нормы и правила. Они регламентировали, какой должна быть во дворе жилого дома детская площадка, сколько парковочных мест нужно для нового ЖК, где жители будут заниматься спортом. Большая часть нормативов, действующих сегодня, разрабатывалась в советское время на основе глубоких исследований, проведенных научными институтами, — поясняет Надежда Абакумова, зам. директора по девелопменту компании «Атомстройкомплекс». — Однако данные, на которые опирались эти исследования, сегодня устарели. Современная жизнь развивается стремительно, и по большей части по другим законам и сценариям, нежели в эпоху СССР».

Так, типовая застройка советского времени формировала типовые сценарии жизни. Типовые жилые районы формировались вокруг мест приложения труда — заводов или крупных предприятий, что исключало маятниковую миграцию в том объеме, как она есть сейчас. Сегодня куда больше факторов, таких как наличие или отсутствие транспортных развязок, класс жилья, контингент и т.д., влияют на сценарий жизни каждого района и даже отдельного квартала. Следовательно, потребности каждой территории могут диаметрально отличаться от усредненных нормативов.

«В новом отдаленном микрорайоне, где доступное жилье, потребность в школах и детских садах может быть вдвое выше, чем в центре города, где жилье дорогое, и молодые семьи покупают его реже. В районе, где есть метро, в час пик реже пользуются автомобилями, чем в районе, расположенном на том же расстоянии от центра, но где метро нет. Где-то в силу сложившихся особенностей среды выше запрос на общепит, а где-то — на торговые площади или локальные офисные центры, — приводит примеры Надежда Абакумова. — Для того чтобы разработать успешный проект, девелоперу нужно по максимуму учесть эти реальные потребности и особенности территории, включить их в техническое задание на проектирование. Готовых исследований, которыми могли бы пользоваться архитекторы, сегодня нет, поэтому девелоперы все чаще выходят «в народ» и самостоятельно добывают необходимую информацию».

Общественные обсуждения, анкетирование, социологические опросы, эксперименты по тактическому урбаниз-



му и другие методы вовлечения жителей позволяют получать объективные данные о потребностях жителей. В Европе и США такая практика давно стала обыденной: там в порядке вещей перекрыть улицу с оживленным автомобильным движением, чтобы на неделю превратить ее в пешеходный бульвар и посмотреть на реакцию жителей. В России подобные практики только входят в оборот, и чтобы повысить их эффективность, Минстрой РФ совместно с Агентством стратегических инициатив разработали стандарты вовлечения граждан в решение вопросов развития городской среды. Их разработке предшествовала серия воркшопов и стратегических сессий, участие в которой приняли крупные застройщики, в том числе «Атомстройкомплекс».

«Я уверена, в Екатеринбурге мы единственный девелопер, кто активно и плотно работает с изучением запросов горожан и учетом этой информации при проектировании, — говорит Надежда Абакумова. — Год назад мы провели глобальное исследование поведения жителей новостроек во дворах, чтобы выявить, насколько совпадает то, что жители хотят видеть в качестве благоустройства, с тем, кто действительно им пользуется. Исследование показало, что зачастую во время опросов жители транслируют не свои реальные потребности, а повторяют услышанное мнение. Это значит, что для получения реальной информации о потребностях территории нужно фокусировать вни-

мание людей на том, чем они действительно пользуются на практике, рассуждать вместе с респондентами и помогать им правильно анализировать и формулировать свои запросы».

В прошлом году «Атомстройкомплекс» совместно с общественным фондом по развитию благоустройства «Город может» реализовал первый в Екатеринбурге опыт тактического урбанизма. Горожане изготовили и расставили на улице временную уличную мебель, которую можно передвигать, а потом в течение двух месяцев архитекторы наблюдали, как жители взаимодействовали с временными конструкциями и находили для них наиболее удобные конфигурации. Все сделанные выводы учли в проекте благоустройства.

Большой опыт предпроектных социолого-архитектурных исследований «Атомстройкомплекс» накопил при работе с зелеными зонами. На основе подробного изучения пользовательских сценариев и общения с жителями были разработаны концепции развития парка «Летний» на Уралмаше, парка Чкалова в Юго-Западном микрорайоне и Юго-Западного лесопарка. Причем концепцию последнего министерство природных ресурсов и экологии Свердловской области использовало при составлении технического задания на проектирование первого этапа обновления парка. Все этапы реализации этого проекта также обсуждаются с жителями и корректируются с учетом их пожеланий.

В октябре «Атомстройкомплекс» провел первый эксперимент по народному проектированию, предложив жителям микрорайона Краснолесье принять участие в определении концепции паркового пространства, запланированного в новом жилом квартале «АРТ. Город-парк». Сейчас территория будущего парка представляет собой самороса на земле, простаивавшей несколько лет без освоения. Архитекторы и социологи проанализировали сценарии использования стихийной зеленой зоны и позже представят жителям профессиональное видение развития территории.

«Такая глубокая, детальная проработка проекта позволяет создавать действительно комфортную городскую среду, учитывающую помимо показателей, вмененных нормативами, еще и индивидуальный запрос территории, — подчеркивает Надежда Абакумова. — Сейчас подобный подход всем нам в новинку, но в будущем на нем будут основываться все без исключения девелоперские проекты. Квартал в Краснолесье благодаря такому подходу может стать первым в Свердловской области проектом, выполненным в соответствии с новейшими стандартами комфорта, разработанными «ДОМ.РФ» совместно с институтом STRELKA. Это новый уровень архитектуры и работы со средой, который «Атомстройкомплекс» готов масштабировать в рамках всей своей девелоперской деятельности».



РАЗВИТИЕ ГОРОДСКИХ ОКРАИН ИЛИ РЕНОВАЦИЯ ЦЕНТРА ГОРОДА: ЧТО ПЕРСПЕКТИВНЕЕ?

**МИХАИЛ ВОЛКОВ, МИНИСТР СТРОИТЕЛЬСТВА И РАЗВИТИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ:**

— Город должен развиваться не вширь или вглубь, а равномерно. Если есть необходимость выйти за существующие пределы, тогда нужно за них выходить. Если есть возможность развиваться внутри города, используя уже сложившуюся инфраструктуру, то будем развиваться вглубь. В Екатеринбурге сегодня созданы два больших отдельных микрорайона — Солнечный и Академический. Плюс строится аналогичный Изумрудный бор, в перспективе планируется создать микрорайоны Новокольцовский и Истокский. Вместе с этим, сегодня самое оптимальное решение — это развивать уже застроенные территории, редевелопмент. Это эффективный подход к существующим, обеспеченным инфраструктурой, но нерационально используемым территориям. Например, к бывшим промплощадкам. Такие территории у нас до сих пор есть, и они могут быть вовлечены в редевелопмент.

Кроме того, во многом направление развития города зависит от позиции бизнеса, востребованности на рынке тех или иных предложений. Я считаю, что у нас как раз идет равномерное развитие. Создается спрос — появляется предложение. А спрос формирует общественность. Именно на стыке этих двух сил и принимаются наиболее эффективные решения.

Кроме того, во многом направление развития города зависит от позиции бизнеса, востребованности на рынке тех или иных предложений. Я считаю, что у нас как раз идет равномерное развитие. Создается спрос — появляется предложение. А спрос формирует общественность. Именно на стыке этих двух сил и принимаются наиболее эффективные решения.

**ТИМУР УФИМЦЕВ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ «СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»:**

— Для развивающегося мегаполиса, коим, безусловно, является Екатеринбург, слишком расточительно устанавливать жесткие приоритеты — расти только вширь, ввысь или внутри себя. В любом городе, тем более, если его возраст исчисляется несколькими сотнями лет, есть потенциал внутри застроенной территории. Между тем, развитие дают именно новые районы, стимулируя естественный прирост населения и внутреннюю миграцию.

В существующих границах Екатеринбурга можно проектировать и развитие застроенных территорий, и реновацию, в том числе промышленных предприятий. При этом важно разработать некую стратегию сохранения исторического наследия, которое формирует идентичность территории, историко-культурный фон города. Что касается экстенсивного развития, то за пределами застроенных районов востребованы, прежде всего, проекты комплексного развития территорий, где можно воплощать современные градостроительные тенденции и формировать соответствующую инфраструктуру.

**АНДРЕЙ БЕСЕДИН, ПРЕЗИДЕНТ УРАЛЬСКОЙ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННОЙ ПАЛАТЫ:**

— Есть потребность гармонизации городского облика. Когда я еду по одной из улиц Екатеринбурга, то вижу, как негармоничны некоторые постройки, которые не являются объектами исторического или архитектурного наследия. В центре города нужно смотреть на здания, которые не соответствуют облику города, и прорабатывать варианты их возможного сноса. С другой стороны, что касается инфраструктуры и транспортной сети, то до бесконечности центр застраивать и перестраивать невозможно, дороги у нас шире не станут. Поэтому одновременно нужно рассматривать и расширение Екатеринбурга.

Я однозначно предпочитаю жить на окраине, я родился на Химмаше, сейчас я переехал еще дальше — в Сысертский район, и я понимаю все преимущества жизни не в центре. Когда мне нужно съездить в город, это не представляет для меня никакой сложности. Но многие мои друзья, которые живут в центре, не понимают меня.

**АНДРЕЙ АЛЬШЕВСКИХ, ДЕПУТАТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ:**

— Я за то, чтобы город развивался вширь, чтобы государство вкладывало деньги в инфраструктуру, в прокладку сетей и растягивало город. Я за то, чтобы развивать окраины. У нас территория большая, и город не заканчивается Октябрьской площадью у театра Драмы. На окраинах мы можем развивать малоэтажное строительство, но это не значит, что мы должны бросить центр города и смотреть, как он разваливается, — все должно быть взвешено, должна быть стратегия.

Я родился и вырос на Сортировке и живу там — в микрорайоне Семь Ключей, это окраина Железнодорожного района, и я оттуда уезжать не собираюсь.

**ВИКТОР КОКШАРОВ, РЕКТОР УРАЛЬСКОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО УНИВЕРСИТЕТА:**

— Город должен развиваться не только по количественным показателям, но, прежде всего, в качественном отношении. Согласно рекомендациям программы

Организации Объединенных Наций по населенным пунктам (ООН-Хабитат), города не должны увеличивать свою территорию — развиваться необходимо в пределах существующей городской черты. Поэтому в городах, имеющих потенциал для развития, будут преобразоваться все части города — центр, срединная зона и окраина. В центральной части преобразование пойдет через снос малоэтажной застройки, надеюсь, с сохранением элементов исторической части (при этом, согласно данным ООН-Хабитат, наиболее общей является тенденция максимального сохранения существующих зданий, не только архитектурных памятников, но и зданий рядовой застройки), срединная зона — через упорядочивание планировочной структуры, а окраины — через новое строительство. Все эти процессы наблюдаются в Екатеринбурге.

Застройщикам города следует научиться включать существующие элементы городской среды в свои проекты (даже если это и не памятники, но они несут в себе какой-то элемент идентичности места), а не работать через полный снос всего объекта. Для города важно разнообразие в застройке, в подходах к ее реализации, иначе рискуем повторить ошибки периода массового индустриального строительства.

**МИХАИЛ ХОРЬКОВ, РУКОВОДИТЕЛЬ АНАЛИТИЧЕСКОГО ОТДЕЛА УРАЛЬСКОЙ ПАЛАТЫ НЕДВИЖИМОСТИ:**

— На фоне многих городов Екатеринбург развивается сбалансированно. Рост застройки на окраинах в предыдущие годы был компенсирован постепенным возвра-

том рынка в исторические районы. Сегодня 48% от всех строящихся проектов расположены в центре и в прилегающих районах. Растущему городу нужны новые районы, нужна широкая ценовая линейка для того, чтобы покупатели могли купить недорогую или более просторную квартиру. Обновление старых районов неизбежно и естественно для крупного города. Но до последнего времени под обновлением мы понимаем снос старого и строительство нового. Между тем инструментарию обновления должен быть гораздо шире — перестройка, реконструкция, реставрация.

Часто, обсуждая и критикуя тот или иной вектор развития рынка, мы концентрируемся на ответственности бизнеса и власти. Но перестройка города и формирование новых районов сегодня полностью базируется на рыночном спросе и решениях десятков тысяч людей, которые принимают решения о продаже и покупке квартиры. Именно они во многом ответственны за изменение баланса в развитии городов. Бизнес лишь подстраивается под этот процесс, увеличивая или сокращая объемы строительства в тех или иных районах.

**ВЛАДИМИР КРИЦКИЙ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АО «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ — УРАЛ»:**

— Есть перспективные территории, они должны осваиваться комплексно. Пример тому — Широкая речка. Сравните то, что было здесь 10 лет назад, и сейчас.

Говоря о перспективах нельзя не упомянуть ВИЗ-правобережный. Это важная территория для города, которая даст мощный толчок развитию Екатеринбурга.

Нельзя забывать и о центре, где до сих пор можно найти площадки, которые не имеют никакого практического применения и не относятся к жилкому фонду — просто какие-то брошенные постройки. Безусловно, должно быть развитие таких территорий: сносить, приводить в порядок, если, конечно, в городском бюджете есть на это деньги. По возможности привлекать к этому инвесторов, которые будут заинтересованы в использовании и облагораживании таких участков.

**ВЛАДИМИР ГОРОДЕНКЕР, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ГК «АТЛАС ДЕВЕЛОПМЕНТ»:**

— Сегодняшний облик Екатеринбурга носит отпечаток разных эпох. И конечно, хочется, чтобы в центральной части города не было развалин, барачных, устаревших и некрасивых зданий. В этом смысле застройщики вносят огромный вклад в облик уральской столицы. На месте барачных и «хрущевых» появляются современные и удобные жилые комплексы. К примеру, на месте деревянных трущоб в известном районе «цыганского» поселка» на Щорса застраиваются целые современные кварталы и комплексы.

→ Тем не менее, в Екатеринбурге уже есть примеры, когда малоэтажные дома демонтируются, и на их месте возводится новый жилой комплекс. Например, проект «Брусники» за зданием Управления Свердловской железной дороги. В старом фонде проживали 3,6 тыс. человек, а после завершения строительства там будут жить 5,4 тыс. человек. Общая площадь жилых домов до начала работ составляла — 89,1 тыс. кв. м, а по проекту должна составить 140,8 тыс. кв. м.

ЖИЗНЬ НА ОКРАИНАХ Сейчас на окраинах Екатеринбурга идет масштабная застройка — микрорайоны Солнечный, Академический, Изумрудный бор. В этом году губернатору презентовали также инвестиционный проект в поселке Исток. Микрорайон появится в Октябрьском районе Екатеринбурга, в границах планировочного района Истокский. Строительством жилья на территории более 4 тыс. га займется компания Prinzip. Жилой микрорайон будет рассчитан на 150 тыс. человек. Кроме жилья там будет расположен научно-технический и индустриальный кластер на 30 тыс. рабочих мест. Общий объем инвестиций в проект, рассчитанный на 20 лет, оценивается более чем 250 млрд руб.

По словам генерального директора Prinzip Геннадия Черных, компания отказалась от строительства высотного жилья на этой территории и будет придерживаться концепции комфортного пригорода, возводя дома до пяти этажей. Господин Черных отмечает, что жилье на окраинах крайне важно для определенного слоя населения, так как квартиры в обновленном фонде в центральных частях Екатеринбурга себе могут позволить далеко не все. «Окраины городов всегда рассматривались как некая буферная зона, это может быть первое жилье для молодой семьи или для тех, кто только переехал в Екатеринбург. Таким образом, создаются условия для миграции из малых городов области», — рассказал Геннадий Черных.

Другой масштабный проект — строящийся микрорайон Изумрудный бор — планируют реализовать в течение 14 лет. За это время между Екатеринбургом и Верхней Пышмой хотят возвести 700 тыс. кв. м жилья. «Мы планируем строить по 50 тыс. кв. м в год. Это покрывает существующий спрос», — пояснил руководитель девелоперских проектов «УГМК-Застройщик» Евгений Мордовин.

По словам господина Мордовина, на окраине города строить проще — не нужно вписываться в существующую архитектуру. «Не надо переключать сети и дороги, для строителей это более комфортная ситуация, чем в центре города, где каждое подключение дома — это переключки существующих сетей», — добавил Евгений Мордовин. В то же время он замечает, если развивать только городские окраины, то получится «эффект бублика», когда люди уезжают, и центр города начинает деградировать. По его мнению, помочь строительному сообществу развиваться в правильном направлении поможет актуальный генплан.

«Это стратегический документ, в котором прописываются не только параметры жилья, но и дороги, инфраструктура. Когда есть актуальный генплан, всем проще — и застройщикам, и потребителям. Они видят, какие территории попадают под жилищное строительство, общественные и промышленные зоны», — рассказал господин Мордовин.

КОНФЛИКТ СТОРОН Баланс между развитием центральной части города и окраин нарушен уже около двух десятилетий в пользу центральных (от центра к периферии) моделей развития, считает Вячеслав Трапезников. По его словам, чаще всего застройщикам проще осваивать свободные территории, чем преодолевать «ворох проблем» при развитии ранее застроенных территорий. «Я не стану повторять, что не согласен с позицией администрации города, которая твердит, что решение проблемы дефицита школьных мест находится в ограничении нового строительства — это не так. Дефицит школьных мест и создан на вновь осваиваемых территориях, потому что социальная инфраструктура не успевает за жилищным строительством», — добавил господин Трапезников.

Если говорить о социальной инфраструктуре, то застроенные территории — сложившиеся кварталы в центре — обладают преимуществом, но у них есть недостатки, считает Геннадий Черных. «Квартальная сетка создавалась 100 лет назад, когда были свои требования по социальной обеспеченности. Сейчас сложно найти место под строительство школы или детского сада в центре — нормативы были другие в то время, и такие объемы жилья не были запланированы», — добавил господин Черных.

Отметим, что в октябре между строительным сообществом Екатеринбурга и городской властью начался открытый спор из-за новых правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Екатеринбургские депутаты из комиссии по городскому хозяйству, градостроительству и землепользованию отказались выносить на заседание думы новые ПЗЗ. Изменения предполагали увеличение плотности застройки территории, повышение коэффициента этажности объектов, а также отмену необходимости согласовывать с городскими властями внешний облик зданий. По мнению депутатов, корректировка нормативов приведет к росту строительства жилья и нехватке мест в школах и детских садах. После этого Гильдия строителей объявила бойкот мэрии. Солидарен с ней оказался и Союз архитекторов, и комитет по строительству Свердловского областного Союза промышленников и предпринимателей (СОСПП). Последние написали обращение к главе Екатеринбурга Александру Высокинскому и председателю екатеринбургской городской думы Игорю Володину.

Как указано в обращении СОСПП, отказ от изменения в Правилах землепользования и корректировки ряда нормативных и законодательных актов фактически делают невозможным реализацию программы реновации центра города.

«Ввиду того, что и разрастание города вишь сегодня очевидно невыгодно и нецелесообразно, а строительство в центральных кварталах остается труднореализуемым без принятия необходимых корректировок, возникает риск появления дефицита



земли под качественную застройку, а следовательно, и дефицита жилья, что неминуемо приведет к повышению стоимости квадратного метра», говорится в обращении СОСПП. После этого администрация предложила застройщикам организовать встречу с депутатами гордумы, чтобы обсудить поправки в правила землепользования и застройки.

Главным «девелопером и выгодоприобретателем» на территории должна быть городская власть, убежден Геннадий Черных. Для этого необходимо заранее готовить земельные участки и выставлять их на торги. «Они должны быть подготовлены согласно градостроительной документации, должна быть синхронизация планов по развитию сетей, дорог, социальной инфра-

ЗАСТРОЙЩИКИ И АРХИТЕКТОРЫ СЧИТАЮТ, ЧТО ЧАСТНОМУ СЕКТОРУ НЕ МЕСТО В ЦЕНТРЕ ГОРОДА

структуры. Тогда стоимость таких земельных участков будет значительно выше. Тогда будет и бюджет пополняться, и мы избежим риска необеспеченностью школами, дорогами», — рассказал застройщик.

Лифты требуют постоянного завода

ПО «Евролифтмаш» готово отвечать за судьбу своей техники на всех этапах ее жизненного цикла

Современный завод в подмосковном городе Лыткарино, использующий инновационные технологии для производства российских лифтов, предложил ряд решений для восстановления и сервисного обслуживания лифтового парка страны. Инженерам завода удалось создать универсальную конструкцию лифта для всех существующих в России типовых шахт. При этом ПО «Евролифтмаш» готово взять на себя ответственность за их бесперебойную работу на всем протяжении жизненного цикла. Преимущества новых моделей будут продемонстрированы в Екатеринбурге на выставке 100+ TechnoBuild 20–22 октября.

УНИКАЛЬНАЯ КОНСТРУКЦИЯ

ПО «Евролифтмаш» — новое поколение лифтостроительных заводов: из тех, кто начал создавать первые российские лифты как альтернативу «советскому», морально и физически устаревшему оборудованию. Повышение потребительских качеств лифтов до международных стандартов — осознанный выбор менеджеров предприятия на этапе запуска проекта.

«Вывод на рынок принципиально новых моделей гарантировала организация современного завода, работающего на основе опережающей время бизнес-модели управления, инновационных технологий и высокоточного оборудования», — рассказал генеральный директор ПО «Евролифтмаш» Николай Богданов. — Результат такого подхода — появление на рынке первых партий наших пассажирских лифтов, которые стали откровением для заказчиков, специалистов, жителей многоэтажек. Ни по эстетическим, ни по эксплуатационным параметрам они не уступали импортным аналогам».

Завод держит марку: он входит в ТОП-3 российских производителей лифтов, включен в реестры надежных подрядчиков более 70 субъектов РФ. Производство обеспечивает выпуск широкого ассортимента лифтов: с машинным и без машинного помещения грузоподъемностью 400, 630, 1000, 1275, 1600 и 2000 кг со скоростью до 2,0 м/с. Модели г/п 630 и 1000 кг доступны для маломобильных групп населения.



Сегодня ПО «Евролифтмаш» предлагает новую модель лифта. Инженерам завода удалось спроектировать конструкцию, которая обеспечивает установку кабин во все существующие в России типовые шахты. Причем на максимально полезной площади. Это позволило расширить купе и увеличить личное пространство пассажиров.

На основе этой конструкции спроектированы лифты трех модельных линеек. Серия Lite создана специально для реализации госпрограмм капремонта многоквартирных домов. Все чаще для этих

же целей выбирают модели комфорт-класса Standard. Третья серия — лифты Premium, которые относятся к бизнес-классу. Все модели отличаются надежностью, высоким функционалом безопасности, удобство управления, бесшумная работа, плавный ход и точность остановки, легкий монтаж и простота обслуживания.

Модели Standard и Premium обещают стать одним из центров притяжения на строительной выставке 100+ TechnoBuild в Екатеринбурге 20–22 октября.

«КТО, ЕСЛИ НЕ ПРОИЗВОДИТЕЛЬ»

«Средний Урал — стратегическая территория с точки зрения развития производства и продаж лифтов завода, а также надежный партнер, вместе с которым можно решать самые сложные экономические и социальные задачи», — отметил Николай Богданов. — Мы готовы участвовать во всех проектах, которые реализуются в интересах региона и его жителей».

Тем не менее, предприятие предлагает Свердловской области новые подходы к поставкам оборудования. «Опыт показывает, что наилучший результат достигается, когда завод предоставляет услуги заказчикам на всех этапах жизненного цикла лифта», — пояснил коммерческий директор ПО «Евролифтмаш» Алексей Григорьев. Продукция компании соответствует требованиям техрегламента «Безопасность лифтов», а высокий уровень системы менеджмента качества подтвержден сертификатом международного стандарта. Заводской брак практически исключен: все узлы проходят строжайший входной и выходной контроль, тестируются в испытательном центре завода.

Но в большинстве случаев производители не могут повлиять на судьбу лифта после того, как его получает заказчик. «Евролифтмаш» как компания-изготовитель заинтересован в том, чтобы контролировать работу своих механизмов в период всего срока их службы, — уверен Алексей Гри-

горьева. — Мы проектируем и производим технику, поэтому кто, если не производитель, лучше знает любой узел оборудования и сумеет смонтировать и обслужить наше оборудование».

Поэтому в условиях жесткой конкуренции основа политики завода — предоставление заказчику комплексной услуги по проектированию, изготовлению, монтажу и обслуживанию лифтов. Собственное производство, по словам Алексея Григорьева, гарантирует выполнение такой услуги по оптимальному соотношению «цена — качество».



ЕВРОЛИФТМАШ

140080, Московская обл., г. Лыткарино, Территория «Детский городок ЗИЛ», корп. 48

+7 (495) 419-17-34
euroliftmash.ru



ВРЕМЯ МЕНЯЕТ ЛИДЕРА.
ЛИДЕР МЕНЯЕТ ВСЁ.

НОВЫЙ BMW 5 СЕРИИ.

КРАФТ

Официальный дилер BMW
Екатеринбург
ул. Metallургов, 82
Тел.: +7 (343) 300 0 500
www.bmw-kraft-ural.ru