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 промпроизводствам. 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.

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 малоценной застройки, надеюсь, с сохранением элементов исторической части (при этом, согласно данным ООО-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.

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.

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 возвратом 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 инструментарий 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.

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.

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 жилому 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.

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.

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, бараков, устаревших и некрасивых зданий. В этом смысле застройщики вносят огромный вклад в облик уральской столицы. На месте бараков и «хрущевок» 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 инвестпроект 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 покроет 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 перекладывать сети и дороги, для строителей это более комфортная ситуация, чем в центре города, где каждое подключение дома — это перекладка 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 центробежных (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 устану 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.