

НА ОРБИТЕ МЕГАПОЛИСА

ЗАСТРОЙКА ОКРАИН ПЕТЕРБУРГА ДОЛЖНА ВЕСТИСЬ ПО ЧЕТКОМУ, ЗАРАНЕЕ ПРОДУМАННОМУ ПЛАНУ, ГОВОРЯТ ГРАДОСТРОИТЕЛИ. ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ ДОСТАТОЧНО. СЕГОДНЯ УЖЕ НЕОБХОДИМО ПЕРЕХОДИТЬ К СТРОИТЕЛЬСТВУ ГОРОДОВ-САТЕЛЛИТОВ.

РОМАН РУСАКОВ

Эксперты указывают, что хаотичное застраивание земель вокруг Петербурга приводит к обострению целого ряда проблем. Важной тенденцией является активная застройка свободных территорий без должной организации сопутствующей инфраструктуры. Эксперты констатируют, что транспортная инфраструктура отстает от реализации жилых проектов, и это «бомба замедленного действия»: после ввода в эксплуатацию всех планируемых жилых комплексов маятниковые миграции создадут транспортный коллапс на въезде в город. Не лучше ситуация и в проектах коттеджного строительства. Так, в поселках эконом-класса создается только необходимая инфраструктура, так как наполнение района дополнительными объектами увеличивает цену жилья. А в поселках комфорт-класса не предусматривается строительство собственных школ и детских садов, так как количество домовладений в них, как правило, не превышает тысячи. Это также создает дополнительную нагрузку на социальную инфраструктуру Ленобласти.

В связи с этим эксперты настаивают на необходимости строительства именно городов-спутников. Города-спутники отличаются от обычных проектов комплексного освоения территорий тем, что в спутниках имеются производства, позволяющие обеспечивать и занятость населения, и его досуг, то есть не требуют ежедневных визитов в мегаполис.

«Конечно, желательно, чтобы город-спутник был самодостаточен с точки зрения занятости. Экономически активное население, по крайней мере значительная его часть, должно работать недалеко от дома. Однако свобода выбора также должна быть: люди сами будут решать, хотят ли они работать возле дома или ездить в город. С другой стороны, полноценный город-спутник — это активная миграция. Даже если человек работает в нем, он хочет пользоваться всеми благами мегаполиса, который рядом. Поэтому здесь важна удобная и быстрая транспортная логистика. К тому же такая транспортная доступность создает мотивацию, чтобы в спутник приезжали из мегаполиса и загружали те рабочие места, которые там со временем появятся. Синергия всех этих факторов и определяет в итоге качество развития и качество жизни в таком поселении», — рассуждает Майя Афанасьева, директор по маркетингу ООО «Н+Н».

НА ОСНОВЕ РАЗНЫХ КОНЦЕПЦИЙ

Эксперты говорят, что в разное время и в разных странах города-спутники создавались на основе разных концепций. Где-то это были пригороды для жизни, как знаменитая «Одноэтажная Америка», а где-то их создавали для переноса в них заводов и фабрик, чтобы избавить традиционные города от опасных и/или вредных промышленных производств, освободить городские площади для новой застройки. «Поэтому, собственно, в настоящее время



ГОРОДА-СПУТНИКИ ОТЛИЧАЮТСЯ ОТ ОБЫЧНЫХ ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ТЕМ, ЧТО В САТЕЛЛИТАХ ИМЕЮТСЯ ПРОИЗВОДСТВА, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ ОБЕСПЕЧИВАТЬ ЗАНЯТОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ, И ИНФРАСТРУКТУРА, ОБЕСПЕЧИВАЮЩАЯ ДОСУГ

в мире и наблюдается такое разнообразие городов-спутников», — поясняет Анатолий Вакуленко, аналитик ИХ «Финам».

Майя Афанасьева полагает, что, как правило, города-спутники все-таки имеют свою специализацию, например индустриальную или технологичную. «Возникают такие города благодаря крупным производствам, научным или исследовательским центрам, или даже отдельным отраслям экономики, например добыче ископаемых. Так что нередко монопрофильность поселения определяют уже природные или промышленные условия, которые просто не позволяют развивать иные производства. В любом случае, у города-спутника должен быть свой местный драйвер, высокотехнологичное производство или научный центр, развитие которого будет задавать динамику и самому поселению, привлекая со временем и иные виды деятельности, и, что важно, новые кадры», — рассказала она.

Илья Андреев, вице-президент NAI Vesta, уверен, что городам-спутникам не требуется особенной специализации, залогом успешности таких городов, напротив, является многопрофильное развитие: чем больше различных сегментов недвижимости будет появляться в городах-спутниках, тем активнее они станут развиваться. «Что касается понятия гармонии, то измерять его в каких-то числовых показателях в корне неверно. Маятниковая миграция жителей городов-спутников никоим образом не повлияет на степень комфорта проживания, поскольку современные люди очень мобильны. Единственным условием обеспечения комфорта будет являться развитая транспортная инфраструктура», — говорит эксперт.

Он добавляет, что для успешного развития городов-спутников крайне важна

стратегия властей, которая должна быть направлена на стимулирование, а не на запреты. На сегодняшний день градостроительная политика слишком универсальна и не учитывает отличий между районами, окраинами и пригородами, что абсолютно неверно по отношению к разноликому городу, отдельные локации в котором требуют индивидуального подхода.

«Строительство городов-спутников с монофункцией — это нереальная, да и ненужная задача. Поэтому необходимо обеспечить многопрофильность подобных образований, либо обеспечить нормальную транспортную доступность к городу-спутнику, причем за счет общественного транспорта. При развитии транспортной доступности не будет иметь значения, какое количество жителей будет работать в спутнике, а какое — в большом городе», — полагает Роман Мирошников, исполнительный директор ЗАО «Ойкумена».

«В истории уже были неоднократные попытки создания моногородов, но в большей части они были не очень удачными. Нормальная пропорция для каждого такого города своя, и она больше зависит от пропускной способности транспортной сети и скорости передвижения. Если из города-спутника можно без проблем добраться до центра за 20–30 минут, то хоть все жители могут работать в большом городе», — считает Екатерина Запороженко, директор по продажам УК Docklands.

ПЕРВОПРОХОДЦЫ Первым современным городом-спутником Петербурга должен стать «Южный», который реализует компания «Старт Девелопмент».

Как говорят в компании, «Южный» с местами приложения труда делает будущий город-спутник центром притяжения для

жителей всех окружающих территорий юга, таких как Пушкин, Павловск, Гатчина. И не только центром приложения труда, но и точкой рекреации, местом жительства как для жителей юга Санкт-Петербурга, так и для агломерационной зоны Ленинградской области.

Крупные промышленные территории, находящиеся в непосредственной близости от города-спутника «Южный», являются точками возможного приложения труда жителей города, также в непосредственной близости развивается конгрессно-выставочный центр «Экспофорум», что дает возможность для развития деловой и жилой недвижимости на территории данного района.

Город-спутник «Южный» может стать российским центром реализации крупных глобальных трендов развития. В том числе могут быть реализованы проекты в сфере здравоохранения (комплексный подход: профилактика, лечение, реабилитация, здоровый образ жизни), образования («Инноград науки и технологий», межвузовский центр), научно-технологический кластер.

Как говорят в компании «Старт Девелопмент», «Южный», в условиях дефицита бюджетных средств, вкладываемых в развитие реального сектора экономики, может стать одним из пилотных проектов по развитию инновационной экономики: основным драйвером городской экономики выступит научно-образовательный центр «Инноград науки и технологий», который призван не только обеспечить рабочими местами часть жителей города-спутника (в том числе — высококвалифицированными), но и привлечь потоки обратной миграции (студенты, аспиранты и работники комплекса). «Причем инноград не только сам создаст рабочие места (по предварительным подсчетам — не менее 3 тыс.), но и выступит центром притяжения коммерческой и социальной активности, что позволит создать в городе-спутнике дополнительные рабочие места в коммерческой сфере — сфере торговли и услуг, а эта отрасль, как известно, в современных условиях генерирует наибольшую прибыль», — отмечают в компании.

Генеральный директор ООО «УК „Старт Девелопмент“» Сергей Хромов говорит: «Функциональное разнообразие является одним из базовых принципов создания качественной городской среды в современных условиях. Это касается как отраслей, формирующих экономику города, так и наполнения городской среды. Какая-то отрасль (или две) может выполнять роль основного драйвера экономики города, но для создания комфортной среды обитания необходимо обеспечить возможности для занятости и активности населения в разных сферах общественной жизни. Более того, современный город-спутник должен сам привлекать потоки из „большого“ города — как в плане работы, так и в плане досуга». ■