

# ПО ПУТИ АГЛОМЕРАЦИИ

## КРУПНЫЙ МЕГАПОЛИС, ТАКОЙ КАК ПЕТЕРБУРГ, ПОТЕНЦИАЛ КОТОРОГО ПРИВЛЕКАЕТ ЖИТЕЛЕЙ РЕГИОНОВ, ОБРЕЧЕН ПОСТОЯННО РАСТИ. РАСТУЩЕЕ НАСЕЛЕНИЕ РАСПРЕДЕЛЯЕТСЯ В ГОРОДЕ СЕГОДНЯ ЛИШЬ ПО ОДНОЙ СХЕМЕ: БОЛЬШИНСТВО ЖИТЕЛЕЙ РАБОТАЮТ В ЦЕНТРЕ, А ЖИВУТ В ВЫСОТНЫХ ДОМАХ НА ОКРАИНАХ. ЕСЛИ ГОРОД ПРОДОЛЖИТ РАЗВИВАТЬСЯ ЛИШЬ ПО ЭТОМУ ПУТИ — ЕГО ОЖИДАЕТ КОЛЛАПС.

СВЕТЛАНА СЕМЕНОВИЧ

«Маятниковость» существующих пассажиропотоков создает перегрузку всех центральных магистралей и транспортных артерий в часы пик, в то же время «спальные районы» не обеспечены инфраструктурой для жизни — только для сна, что делает эти кварталы экономически неэффективными и непривлекательными ни для петербуржцев, ни для бизнеса.

Пути решения этой проблемы были найдены еще в начале прошлого века. На рубеже XIX и XX веков английским социологом и теоретиком градостроительства Эбенезиром Говардом была разработана идея децентрализации крупных городов. Он предложил создавать вокруг непомерно разросшихся полисов города-спутники со своей собственной производственной и жилищной инфраструктурой, образуя тем самым замкнутую, но имеющую неразрывную связь с центром в производственном, хозяйственном и культурно-бытовом отношении систему — агломерацию.

«Городские агломерации, включающие в себя сотни населенных пунктов, сегодня стали основной формой расселения в индустриально развитых странах. Ярким примером является крупнейшая в мире агломерация «Большой Токио», эпицентром которой являются три городских района вокруг императорского дворца (Тиэда, Тюо, Минато), обранных кольцом еще из 20 районов площадью 537 кв. км с населением более 8 млн человек», — рассказывает Сергей Хромов, генеральный директор ООО «Город-спутник «Южный»». Эта территория — ядро столичной префектуры (Токио-То), которая растянулась на территории в 2156,8 кв. км и насчитывает свыше 12 млн жителей. На третьем уровне пространственной иерархии располагается Токийский метрополитенский район, который включает в себя Токио-То и ряд земель трех прилегающих префектур (Канагавы, Сайтамы и Тиба). Именно эта структура в литературных справочниках идентифицируется как Большой Токио.

В качестве крупнейших агломераций Европы можно выделить Лондонскую, Рурскую и Парижскую, численность каждой из которых превышает 10 млн человек. Тенденция процесса формирования городов-спутников, возникшая после окончания Второй мировой войны, положительно повлияла на экономику полисов, а в городах-спутниках со временем выросли престиж и стоимость земли.

**РОССИЯ: ОТ МОНОГОРОДОВ К САТЕЛЛИТАМ** В послевоенный период отечественное градостроительство также взяло на вооружение идею децентрализации разрастающихся полисов, возводя замкнутые компактные поселения. Ошибка была в том, что зачастую они находились в некоторой изоляции от внешнего мира, поскольку они имели прямое отношение к режимным промышленным объектам.



ГОРОДСКИЕ АГЛОМЕРАЦИИ, ВКЛЮЧАЮЩИЕ В СЕБЯ СОТНИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, СЕГОДНЯ СТАЛИ ОСНОВНОЙ ФОРМОЙ РАССЕЛЕНИЯ В ИНДУСТРИАЛЬНО РАЗВИТЫХ СТРАНАХ

«Сейчас строительство новых крупных районов вблизи российских мегаполисов идет активно. Но в новых проектах, как правило, преобладает жилая составляющая (свыше 65%), поэтому речь идет скорее о создании новых спальных районов, а не о полноценных городах, потому что при столь высокой доле жилой застройки в проекте массив не может считаться городским, потому что в нем нет самостоятельности экономической или политической», — рассказала Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE. Именно такой подход закладывает бомбу замедленного действия, перегружая транспортную инфраструктуру из-за маятниковости пассажиропотоков в центр города из близлежащих пригородов.

Альтернативный путь — создание полноценных городов-спутников — уже привлекает внимание градостроителей России. «Среди современных примеров успешных городов-спутников в России можно назвать Сколково, Новую Москву и даже проект советского времени — академгородок Дальневосточного университета во Владивостоке. Еще один глобальный проект — Иннополис, город-спутник Казани, который был возведен в 40 км от столицы Татарстана, фактически на пустом месте. В поселении расположены университет и особая экономическая зона. После реализации этого проекта, отмечают девелоперы, началось активное развитие близлежащих территорий», — рассказывает Сергей Хромов.

Главное и концептуальное отличие спутников от пригородов — создание центров деловой активности. «В основе города-спутника обязательно должна лежать идея занятости и формирования того градообразующего фактора, который и одухотворит масштабный проект. Сама по себе возмож-

ность поселиться где-нибудь в поле или в экологически чистом пригороде успешно реализуется в проектах малоэтажной застройки, которая не приводит к высокой концентрации населения и действительно обеспечивает уединенное проживание на природе, вне городского формата», — отмечает Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент».

Для того чтобы спутники выполняли свои функции, важно обеспечить им multifunctionality и заложить в них потенциал масштабируемости. Одна из схем — сформировать в рамках города-спутника мощный «якорь», например, кампус университета. По словам Марии Литинецкой, на Западе университетские города-спутники становятся культурным или технологическим кластером: власти стимулируют создание недорогих с точки зрения аренды площадок для открытия бизнеса, некоммерческих, образовательных и прочих организаций.

Вуз генерирует постоянно обновляющиеся потоки жителей, становится крупным предприятием и налогоплательщиком и дает возможность спутнику разнопланово развиваться в нескольких направлениях. Тем самым город-спутник может избежать риска стать замкнутым моногородом, живущим только, пока работает градообразующее предприятие.

**УНИВЕРСИТЕТСКИЙ СПУТНИК** Университетский город-спутник появится и в Петербурге. Концептуальным якорем проекта города-спутника «Южный» выступает кампус Университета ИТМО и инновационный кластер — «ИТМО Хайпарк». Город-спутник «Южный» является стратегическим проектом Санкт-Петербурга и входит в шорт-лист приоритетных проектов РФ,

это совместный проект правительства РФ, Санкт-Петербурга, ООО «Город-спутник «Южный» и Университета ИТМО.

На территории «ИТМО Хайпарк», которая составляет не менее 350 тыс. кв. м, появятся новый кампус одного из ведущих петербургских вузов — Университета ИТМО, общежития для студентов, жилье для преподавателей, магистратура и аспирантура университета, ориентированные на прикладные исследования. Кроме того, на территории «ИТМО Хайпарк» будут работать бизнес-инкубаторы, прогрессивные производства и научные центры. Инноград будет специализироваться на прикладных исследованиях и разработках в сферах искусственного интеллекта и киберфизических систем, фотоники и квантовых технологий, урбанистики.

«К 2027 году в «ИТМО Хайпарк» будет обучаться 3,6 тыс. человек, создано 12 тыс. рабочих мест, пять инновационных производств и около 50 международных лабораторий. Общий бюджет финансирования проекта оценивается в 41 млрд рублей», — делится информацией Сергей Хмелевский, генеральный директор АО «ИТМО Хайпарк».

Инноград стимулирует создание комфортной городской среды и новых центров притяжения и развития города и области. В городе-спутнике «Южный» будет 4,3 млн кв. м комфортного жилья для 134 тыс. человек. Новый район будет обеспечен всеми необходимыми объектами инфраструктуры — школами, детскими садами, поликлиниками и больницей. Располагает к проекту и то, что на его территории будет построено 25 объектов культуры и искусства. То есть предусмотрено все, чтобы человеку здесь хотелось жить, работать и отдыхать.

По словам господина Хмелевского, социальные объекты предусмотрены и на площадке кампуса. «Мы запустили соцопрос среди студентов Университета ИТМО, какие соцобъекты для них являются приоритетными. Проголосовать за ту или иную опцию смогут и участники Петербургского международного инновационного форума (ПМИФ) в Санкт-Петербурге», — отмечает генеральный директор «ИТМО Хайпарк».

Площадь коммерческой недвижимости, создающей высокий уровень комфорта и доступности социальной инфраструктуры для жителей города, составит более 1 млн кв. м. В общей сложности в «Южном» будет создано более 60 тыс. рабочих мест. Общий объем инвестиций в проект составит около 219 млрд рублей.

Завершить реализацию такого масштабного проекта планируется к 2031 году. Данный подход к развитию территорий полностью отвечает требованиям мегаполиса XXI века, считает господин Хмелевский. Таким образом, город-спутник «Южный» может дать дополнительный качественно новый импульс развития Северной столице и обеспечить существенный вклад в экономику города и страны. ■