

АРХИТЕКТУРНЫЙ ПЕТЕРБУРГ

№4(59)2019

Ноябрь

Издается с октября 2010 года

www.archpeter.ru

ЧЕТВЕРТЫЕ НАЗАРОВСКИЕ ЧТЕНИЯ



24 СЕНТЯБРЯ 2019 ГОДА

В ДОМЕ АРХИТЕКТОРА ПРОШЛИ ЧЕТВЕРТЫЕ НАЗАРОВСКИЕ ЧТЕНИЯ. ЕЖЕГОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ БЫЛА ПОСВЯЩЕНА ВАЛЕНТИНУ ФЕДОРОВИЧУ НАЗАРОВУ (1932–2015), СОВЕТСКОМУ И РОССИЙСКОМУ АРХИТЕКТОРУ-ГРАДОСТРОИТЕЛЮ, АВТОРУ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ ЛЕНИНГРАДА 1966 и 1987 ГОДОВ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 2005 ГОДА.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО
XXI ВЕКА. ТЕНДЕНЦИИ
И ПЕРСПЕКТИВЫ
УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ
ГОРОДСКИХ СИСТЕМ.
ВОЗМОЖНОСТИ И УРОВНИ
ФОРМИРОВАНИЯ
КОМФОРТНОЙ
ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**

ОРГАНИЗАТОР КОНФЕРЕНЦИИ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ СОЮЗ АРХИТЕКТОРОВ, ПРИ УЧАСТИИ СПБ ГКУ «НИПЦ ГЕНПЛАНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА» И ЭКСПЕРТНО-КОНСУЛЬТАТИВНОГО СОВЕТА СПБ СА (ЭКОС), ПРИ ПОДДЕРЖКЕ КОМИТЕТА ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.

ПАРТНЕРЫ ЧЕТВЕРТЫХ НАЗАРОВСКИХ ЧТЕНИЙ

- ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ – СЕВЕРО-ЗАПАД
- АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «ЗЕМЦОВ, КОНДИАЙН И ПАРТНЕРЫ»
- АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ «Б2» (РУК. Ф.В. БУЯНОВ)

АВТОРЫ СТАТЕЙ



А.И. Березкин



Е.И. Изварин



В.А. Григорьев



А.И. Вахмистров



А.Н. Кривов



А.Н. Колонтай



А.М. Ходачек



О.В. Красовская



М.М. Мясоедов



С.А. Ершова



Н.А. Гаттунен



Э.А. Миленина



А.Д. Лаппо



Л.В. Данилова



С.А. Ламкина



Е.Б. Чернова



А.А. Павловский



А.Р. Батчаев



В.К. Линов



С.Д. Митягин



А.С. Баранов



Л.Ю. Истомина



П.Н. Никонов



С.В. Гайкович



Э.С. Тиктинский



М.О. Кондяин



А.Ю. Ананченко



Н.Н. Жеблиенок

СОДЕРЖАНИЕ

2

ОТ ОРГКОМИТЕТА

А.И. Березкин, Е.И. Изварин

Некоторые аспекты реализации в Санкт-Петербурге национального проекта «Жилье и городская среда»

6

1. ПРИВЕТСТВИЯ УЧАСТНИКАМ КОНФЕРЕНЦИИ

В.А. Григорьев

Красота ансамбля, городская среда и снова...красота

А.И. Вахмистров

Память о мастере и современная ситуация в градостроительстве

7

2. НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» В КОНТЕКСТЕ ОРГАНИЗАЦИИ И УПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВОМ

Е.И. Изварин, А.С. Кривов

Градостроительство в национальных проектах как способ гармонизации общественного развития

11

А.С. Кривов

Национальный проект «Жилье и городская среда». Новые факторы и акценты жилищного строительства

14

А.Н. Колонтай

Проблемы и перспективы генпланирования

19

А.М. Ходачек

О стратегическом планировании

20

О.В. Красовская

Актуальные вопросы пространственной организации территории

24

А.С. Кривов, В.А. Григорьев

Пространственное развитие балтийского макрорегиона Российской Федерации. Принципы территориально-пространственной политики регионального развития северо-западного экономического района Северо-западного Федерального округа и города федерального значения Санкт-Петербурга

27

М.М. Мясоедов

О градостроительстве в Санкт-Петербурге

28

3. ЦИФРОВИЗАЦИЯ ЭКОНОМИКИ, ИЗУЧЕНИЕ И МОДЕЛИРОВАНИЕ ГОРОДА

Е.И. Изварин

Методологические ловушки при цифровизации градостроительной деятельности (комментарий по теме несостоявшегося доклада С.А. Митягина «Цифровые технологии управления развитием территорий и подготовка документации территориального планирования»)

29

С.А. Ершова, Н.А. Гаттунен

Моделирование развития города: теории, концепции и стратегии развития

33

Э. Миленина, А. Лаппо, Л. Данилова

Механизмы управления процессом внедрения полицентризма в градостроительную систему Санкт-Петербурга

39

С.А. Ламкина

Создание концепции системы доминант Санкт-Петербурга как основы современной структуры пространственного развития города и метода гармонизации архитектурно-градостроительной среды периферийных районов

44

Е.Б. Чернова

Моделирование массовых социально-экономических процессов в проектах пространственного планирования

46

А.А. Павловский

Градэкологические особенности развития приморской зоны Санкт-Петербурга в XXI веке

50

А.Р. Батчаев

Основные проблемы и тенденции пространственного развития Санкт-Петербурга в контексте формирования комфортной городской среды

52

В.К. Линов

Комфортная городская среда: параметры жилого района

54

С.Д. Митягин

Агломерация – территория или договор?

55

А.С. Баранов, Л.Ю. Истомина

Моделирование при планировании развития систем расселения (городов и городских агломераций)

57

4. ИСТОРИЯ И ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

П.Н. Никонов

Историческое домовладение Санкт-Петербурга – памятник и пока единственный образец устойчивого развития территории, реализованный на сегодня

64

С.В. Гайкович

Петербург – будущее в градостроительном аспекте

67

Э.С. Тиктинский

Главная градостроительная проблема Петербурга – сохранение исторического центра

68

М.О. Кондаин

Непопулярный взгляд на проблемы исторического центра и транспорта в Санкт-Петербурге

70

А.Ю. Ананченко

Нормативно-правовое и нормативно-техническое обеспечение градостроительной деятельности в учебном процессе и на практике

71

Н.Н. Жеблиенок

Градостроительство XXI века будет таким, каким будут градостроители

ОТ ОРГКОМИТЕТА НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ НАЦИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА»

А.И. Березкин, Е.И. Изварин

В своих рассуждениях мы не ставим цель ответить на поставленные в докладах и выступлениях вопросы или научить специалистов, как жить и думать. Нам достаточно зафиксировать, «подать» сложность, противоречивость и остроту проблем, осознаваемых в профессиональной сфере градостроительства. А также обратить внимание на реальность срабатывания предлагаемых средств их решения и возможности градостроителей влиять на происходящие в обществе процессы. Как обычно, для обсуждений на проведенных в сентябре этого года IV «Назаровских чтениях» оргкомитет Конференции выбрал главную – актуальную градостроительную тему: «Реализация грандиозного национального проекта (далее НП) «Жилье и городская среда», появившегося для воплощения положений Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2018 №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Названный НП охватывает всю территорию Российской Федерации и включает четыре подраздела:

«Ипотека»;

«Жилье»;

«Формирование комфортной городской среды»;

«Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда».

Паспорт нацпроекта был утвержден Советом при Президенте РФ по стратегическому развитию и национальным проектам 24.09.2018 года. Его реализация началась 01.10.2018, т.е. с начала выполнения прошел ровно один год из отпущенным шести.

Рассматриваемый НП включает в себя пять целей со следующими ожидаемыми показателями:

семьи со средним достатком должны обеспечиваться доступным жильем, в т.ч. с возможностью приобретения или строительства ими жилья с использованием ипотечного кредита по ставке менее 8% в 2024 году; объем жилищного строительства должен вырасти к 2024 году в 1,51 раза: до 120 млн кв.м. в год, 80 млн кв.м. нового жилья (≈ 67%) должны приходиться на многоквартирные жилые дома; на 30% должен вырасти индекс качества и комфортности городской среды;

планируется создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды;

объем непригодного для проживания жилищного фонда должен устойчиво сокращаться.

В рамках НП «Жилье и городская среда» планируется усовершенствовать механизмы финансирования жилищного строительства, модернизировать строительную отрасль и повысить качество индустриального жилищного строительства, стимулируя внедрение новых технологий.

Создать механизмы развития комфортной городской среды, комплексного развития городов и других населенных пунктов с учетом индекса качества городской среды, создать механизмы переселения граждан из непригодного для проживания жилищного фонда с соблюдением их жилищных прав.

Всего на исполнение данного нацпроекта планируется потратить в 2019–2024 годы 1 трлн. 66,2 млрд. руб. в целом, в т.ч.:

из федерального бюджета 891 млрд. руб.;

из консолидированных бюджетов субъектов РФ – 167,8 млрд. руб.;

из внебюджетных источников – 7,4 млрд. руб.

При этом для каждого субъекта Российской Федерации «спущены» конкретные показатели с разбивкой по годам реализации данного целевого стратегического документа.

Все это, в определенной степени, отсылает нас к добрым старым временам с «жестким контролем и учетом», с той лишь разницей, что процесс управления развитием территории города стал принципиально иным.

Право собственности на землю и финансовые возможности инвесторов радикально изменили взаимоотношения между участниками градостроительной деятельности, а само градостроительство как вид деятельности, которое по определенным объективным закономерностям определяло стратегию гармоничного территориально-пространственного освоения или реконструкции определенных территориальных единиц с конечным гуманистическим результатом, превратилось в инструмент, позволяющий бизнесмену-землевладельцу реализовывать свои планы (в подавляющем большинстве случаев в области многоэтажного многоквартирного жилого строительства) с максимальной прибылью. В этом направлении генеральную линию современного градостроительства сформулировал почетный академик РААСН М.Я. Вильнер: «Сделать так, чтобы объекты недвижимости для их правообладателей не потеряли в цене».

Но Указ Президента как национальный проект – не повод для досужих рассуждений, а предмет для безусловного и точного выполнения в указанные сроки для всех субъектов, причастных к строительной отрасли. И, соответственно, всех членов Союза архитекторов, включая градостроителей.

Рассматривая данный документ с таких позиций, необходимо отметить, что процесс его реализации состоит из двух основных частей:

«количественной» в части резкого увеличения объектов вводимого жилья: в рамках согласованной с Минстроем России в феврале 2019 года корректировки в городе до 2024 года должно появиться 25,7 млн кв.м. жилья, т.е. приблизительно 4,28 млн кв.м. в год плюс объекты соцкультбыта и иные инфраструктурные элементы;

«качественной» в части формирования комфортной городской среды.

О «Жилье»

Значительное увеличение объемов жилищного строительства предлагается осуществлять путем внедрения новых технологий в массовое (читай панельное) домостроение.

При этом, как отмечают представители Минстроя России, «цели, поставленные нацпроектами, очень уплотнили время. Если раньше система позволяла действовать спокойно и размеренно (особенно в области государственных инвестиций), то требуемое повышение интенсивности работы сразу выявило все существующие проблемы».

Еще 23 ноября 2018 года состоялось расширенное заседание президиума Государственного совета РФ, по итогам которого Президент дал ряд поручений Правительству РФ, в т.ч. в целях сокращения сроков градостроительной подготовки строительства. А именно:

а) предоставить предложения, предусматривающие:

переход в крупных городах от Генерального плана к документу, определяющему стратегические направления градостроительного развития города, основанного на стратегии социально-экономического развития...

упрощение процедур внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях размещения объектов федерального значения, регионального значения, местного значения, при условии соблюдения положений законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии человека;

пересмотр подходов к принятию и реализации решений о размещении объектов федерального значения, регионального значения, местного значения...

б) рассмотреть вопрос об упрощенном порядке формирования земельных участков для размещения объектов федерального значения, регионального значения, местного значения...

При этом федеральный проект «Жилье» в рамках рассматриваемого национального проекта поставил перед строительным комплексом четкие задачи по его реализации, а именно:

1. Модернизировать строительную отрасль и повысить качество индустриального жилищного строительства, прежде всего вводя ограничения на использование устаревших технологий в проектировании и строительстве, а также совершенствуя механизм государственной поддержки строительства стандартного жилья.

2. Снизить административную нагрузку на застройщиков, совершенствуя нормативную правовую базу и порядок регулирования в сфере жилищного строительства.

3. Обеспечить эффективное использование земель в целях массового жилищного строительства при условии сохранения и развития зеленого фонда и территорий, на которых располагаются природные объекты, имеющие экологическое, историко-культурное, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение.

Кроме того, рабочей группой Государственного совета РФ в рамках реализации НП «Жилье и городская среда» предложено проработать вопросы и предоставить предложения:

а) по включению в состав национального проекта... мероприятий по развитию индивидуального жилищного строительства;

б) по изменению обязательных требований к обеспеченности объектами социальной и транспортной инфраструктуры, в части возможности установления и (или) уточнения в региональных нормативах градостроительного планирования отдельных нормативов применительно к условиям стесненной городской застройки;

в) по установлению возможности принятия решений об изменении в пределах до 10 процентов параметров правил землепользования и застройки без проведения публичных слушаний или общественных обсуждений.

Исходя из грандиозности предложенных задач, связанных с ускорением и резким увеличением жилищного строительства, вице-премьер Правительства РФ по строительству и региональной политике В.Л. Мутко эмоционально заявил, что «это целый рывок, революция». В текущем году Президент поручил Правительству РФ обеспечить реализацию НП «Жилье и городская среда», в первую очередь через совершенствование правового регулирования отношений, связанных с градостроительной деятельностью и строительством.

Также для его реализации Минстрой РФ предлагает «уплотнение» городов. Позицию министерства изложил в Совете Федерации замминистра строительства Никита Стасишин. «Нужно вовлекать земли внутри городов, а не поля без инфраструктуры, когда миллиарды нужны, чтобы этот район зажил, нужны используемые земли, неважно кому они принадлежат, там есть инфраструктура, объекты присоединяются к существующей дорожной сети, не надо строить никакие новые вылетные магистрали. Без этого увеличение объемов невозможно».

Глава Минстроя призвал депутатов объявить мораторий на внесение изменений в градостроительное законодательство.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать следующие выводы:

а) огромная работа предстоит всем участникам градостроительной деятельности:

- органам государственной власти (федерального и регионального уровня) в части совершенствования правового регулирования отношений, связанных с градостроительной деятельностью и строительством, а также внесения изменений в нормативно-правовые акты техниче-

ского регулирования и санитарно-эпидемиологического благополучия населения, в т.ч. и в целях реализации «Стандартов комплексного развития территорий»; необходимо также синхронизировать мероприятия НП «Жилье и городская среда» с другими НП, в т.ч. с проектом «Умный город», в целях достижения максимального социально-экономического эффекта для каждой конкретной территории;

- девелоперам в части подготовки городских территорий и строительного рынка к реализации вышеуказанных объектов;

- проектировщикам (градостроителям и архитекторам) в части обеспечения жилищного и сопутствующего строительства упрощенными видами градостроительной и архитектурно-строительной документации, включая применение BIM технологий;

- строительным организациям в части соответствующего наращивания мощностей строительной базы, включая возрождение и модернизацию объектов, обеспечивающих индустриальное жилищное строительство на иной стадии развития, а также необходимости работы над увеличением скорости и объемов строительства жилья.

Все перечисленные мероприятия требуют широкого обсуждения в профессиональной среде и поисков ответов по основным ключевым вопросам:

1. Необходимость и возможность «потребления» такого количества дополнительного жилого фонда в достаточно короткие исторические сроки, что должно быть подтверждено:

- платежеспособным спросом местного (постоянного) населения;

- платежеспособным спросом миграционного потока и спросом на жилую недвижимость жителей иных регионов («запасы в прок»);

- финансовыми возможностями городского бюджета выполнения обязательств перед социально незащищенными слоями населения.

2. Возможность размещения заданного количества жилья на городской территории с учетом сохранения рекреационных территорий (зеленых насаждений общего пользования), площади водного «зеркала» «Маркизовой лужи» и действующих планировочных ограничений.

3. Обеспеченность строительства и инфраструктурных элементов (социальных, транспортных, инженерных), обеспечивающих нормальное функционирование новых и реконструируемых территорий финансовыми (≈650 млрд. руб.) и строительными ресурсами.

Кроме того, реализация рассматриваемого федерального проекта «Жилье» будет осложняться наличием правообладателей земельных участков (собственность и долгосрочная аренда) для большей части территории города, что в свою очередь потребует определенных договоренностей с девелоперами и строительными организациями о скорейшем вовлечении в оборот принадлежащих им земель.

Еще одна из сложных задач по реализации проекта в обозначенные сроки стоит перед градостроителями. И сложна эта задача из-за своей неопределенности и противоречивости. С одной стороны, глава Минстроя России призывает депутатов федерального уровня объявить мораторий на внесение изменений в градостроительное законодательство. С другой, даже ныне действующие требования к разработке градостроительной документации в своем крайне упрощенном виде не позволяют уложиться в намеченные сроки и обеспечить строительный комплекс соответствующей документацией. При этом ряд экспертов считает, что определенная ныне действующим ГрК РФ система принятия градостроительных решений сегодня не способствует конструктивному преобразованию постсоветских городов в эффективные и комфортные современные города.

Градостроители в очередной раз оказались в правовом «тупике», т.к. призывы к мораторию на изменения в законодательстве сталкиваются с всеобщим непониманием того, как в рамках действующего законодательства решать поставленные перед страной и каждым регионом грандиозные задачи. Понятно, что надо действовать и действовать энергично. Но что делать в традиционной ситуации «по старинке», когда законодательные изменения на региональном уровне с построением новой иерархической системы возможны только после соответствующих изменений и решений на федеральном уровне. А они в определенной степени уже запаздывают.

Сложилась парадоксальная ситуация: федеральная власть напоминает отвечающим за реализацию национальных проектов на местах о том, что это – важнейшие направления деятельности нашей страны, а в регионах зачастую звучит критика в адрес федеральных структур. Не избежал этой «участи» и Санкт-Петербург. Так, губернатор рас-

критиковал Минстрой России, который установил для города завышенные показатели по вводу жилья – поставленная планка слишком высока и не нужна городу.

Разрешение указанных противоречий потребует дополнительного переговорного процесса, а также закрепления полученных компромиссных показателей в основных региональных документах стратегического планирования, начиная от документов в рамках целеполагания («Стратегия социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года») и планирования (Генеральный план Санкт-Петербурга) и заканчивая региональными документами, разрабатываемыми по отраслевому и территориальному принципу.

О «Городской среде»

Целевой показатель НП «Жилье и городская среда» в части «городской среды» сформулирован как «кардинальное повышение комфортности городской среды, повышение индекса качества городской среды на 30%, сокращение в соответствии с этим индексом количества городов с неблагоприятной средой в два раза».

Федеральный проект №3 в составе названного НП звучит как «Формирование комфортной городской среды».

Задача, на решение которой он направлен, определяется как «Создание механизмов развития комфортной городской среды, комплексного развития городов и других населенных пунктов с учетом индекса качества городской среды».

Предложенные формулировки предполагают, что в одной части населенных пунктов «комфортная городская среда» уже существует, и на данном этапе ее необходимо только «развивать» на 30% с учетом «индекса». Другая же часть населенных пунктов обладает «неблагоприятной» средой, и их число необходимо сократить в два раза.

Осталось только разобраться, что такое «комфортная», а что такое «неблагоприятная» городская среда. В паспорте рассматриваемого нацпроекта сказано, что «Актом правительства Российской Федерации утверждена методика формирования индекса качества городской среды, включающая в себя..., понятия «благоприятная среда» и «неблагоприятная среда»... с мероприятиями федерального проекта «Формирование комфортной городской среды».

Далее можно предположить, что названная методика через определенный индекс или статистический показатель делит «городскую среду» на следующие виды:

благоприятная среда;
неблагоприятная среда;
комфортная среда.

В развитие данной темы Правительством выпущено Распоряжение от 23.03.2019 №510-р «Об утверждении методики формирования индекса качества городской среды», которая разработана в целях реализации положений Указа Президента РФ от 07.05.2018 №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» и НП «Жилье и городская среда». Здесь важно выявить конкурентные преимущества городов и ограничения, препятствующие их развитию, актуальные проблемы, перспективные направления развития городов. Предназначена данная методика для определения уровня качества путем расчета и присвоения ей индекса качества, а также для определения уровня качества городской среды городов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, путем расчета интегрированного индекса, ... Понятия, используемые в рассматриваемой методике, имеют следующие определения (выборочно):

«3. Городская среда характеризуется совокупностью природных, архитектурно-планировочных, экологических и других факторов, формирующих среду жизнедеятельности города на определенной территории и определяющих комфортность проживания на этой территории.

4. Индекс города представляет собой цифровое значение (в баллах) состояния городской среды, полученное в результате комплексной оценки количественных и поддающихся измерению индикаторов, характеризующих уровень комфорта проживания на соответствующей территории.

5. На основе совокупности значений индикаторов определяются следующие уровни качества городской среды:

а) благоприятная городская среда – состояние городской среды, при

котором количество набранных баллов составляет более 50%;

б) неблагоприятная городская среда – состояние городской среды, при котором количество набранных баллов составляет менее 50% максимально возможного количества баллов индекса города».

Можно предположить, что перечисленные составляющие городской среды, формирующие среду жизнедеятельности города и определяющие «комфортность проживания», такие как природная, архитектурно-планировочная, экологическая, иные, должны найти отражение в соответствующих «индикаторах» для расчета индекса «качества городской среды». По результатам проведенных исследований для конкретной территории на основании рассматриваемой методики можно получить два возможных результата:

благоприятная городская среда;

неблагоприятная городская среда.

При этом используемая терминология полностью обошла название (заголовок) основополагающего федерального проекта «Формирование комфортной городской среды», а определение «комфортной среды», которую необходимо «кардинально повысить», отсутствует. И так как следующим пунктом определения предлагается добиться «повышения индекса качества городской среды на 30%», можно предположить, что «комфорт» и «качество» – две разные оценочные категории.

Вместе с тем Перечень индикаторов данной Методики для расчета индекса качества городской среды (далее Перечень) состоит из 36 показателей, один из которых «Доля населения, живущего в аварийном жилье», относится к показателю, характеризующему «качество жилья», а остальные 35 характеризуют «комфортность проживания в городе».

Исходя из сказанного, для реализации названного федерального проекта путем кардинального повышения комфортности городской среды целесообразно рассмотреть переменные по основным составляющим, формирующим среду жизнедеятельности города, которые необходимо учитывать при подготовке градостроительной документации всех уровней.

1. Природные факторы.

Исходя из того, что к основным природным факторам относятся климатические условия, рельеф местности, геологическое строение территории и т.д., их можно разделить на следующие основные группы: метеорологические и климатические;

гидрологические;
геологические;
геоморфологические;

другие.

Указанные факторы, влияющие на жизнедеятельность города, являются объективными, и поэтому должны учитываться при проектных проработках (в градостроительном и архитектурно-строительном проектировании) в качестве планировочных ограничений и обосновывать определенные защитные мероприятия.

В рассматриваемом Перечне индикаторов, к ним относящимся, обнаружить эти факторы не удалось, а это значит, что любые предлагаемые проектные решения не могут повлиять на расчет индекса качества городской среды («кардинальное повышение комфортности городской среды» или «повышение индекса ее качества»).

2. Архитектурно-планировочные факторы.

Под архитектурно-планировочными факторами можно понимать (на уровне города, иного населенного пункта) следующее:

- планировочную структуру территории (ее каркас),
- территориально-пространственное развитие,
- функциональное и объемно-планировочное решение,
- своеобразие средовых характеристик и т.д.

С позиций классического градостроительства они являются важнейшими характеристиками, определяющими своеобразие и облик города на качественном уровне, определяющими качество и комфорт городской среды. Кроме того, ее проектное создание или трансформация (качественная и количественная) является предметом градостроительной деятельности и может эффективно влиять на дальнейшее изменение качества городской среды.

Исходя из изложенного, количественные индикаторы (показатели) Перечня, определяющие «комфортность проживания в городе», можно разбить на две группы:

1) «Утилитарную», оценивающую факторы наличия жилья и обеспечения его всеми видами коммунальных и социальных услуг, разнообразие услуг в жилых зонах и т.д., и
 2) собственно «архитектурно-планировочную», определяющую облик города и его городскую среду.
 Из всех представленных в Перечне индикаторов, влияющих, по мнению авторов, на «комфортность проживания в городе», подавляющее большинство показателей относится к первой («утилитарной») группе.
 Архитектурно-планировочные факторы представлены следующими показателями:
 «Разнообразие жилой застройки» как индикатор, характеризующий степень монотонности городской застройки;
 «Индекс пешеходной доступности» как индикатор, оценивающий степень пешеходной доступности от жилых домов до объектов инфраструктуры (к которой можно отнести и места приложения труда, что, к примеру, дает возможность оценивать город с позиций реализации идей «нового урбанизма»);
 «Уровень озеленения» как индикатор, оценивающий зеленые насаждения как объекты, активно участвующие в создании городских ландшафтов.
 Даже названные индикаторы имеют достаточно опосредованное отношение к архитектурно-планировочным факторам, а об остальных и говорить не приходится.

3. Экологические факторы.

Под экологическими факторами следует понимать любые внешние факторы или свойства среды обитания, оказывающие влияние на организмы, включая организм человека.
 Названные факторы принято подразделять на три большие группы: абиотические – факторы неживой природы (климатические – распространённые на значительной территории: солнечный свет, температура и т.д., и местные – рельеф, особенности почвы (грунтов) и т.д.; биотехнические – всевозможные формы влияния живых организмов друг на друга; антропогенные – те формы деятельности, которые, воздействуя на окружающую среду, изменяют условия обитания живых организмов (включая самого человека).
 Исходя из представленных определений, «экологические» факторы, как и в случае «природных» факторов, прежде всего подлежат учету как планировочные ограничения, и так же плохо поддаются проектно-му влиянию.
 В представленном Перечне для оценки экологической ситуации в жилых районах города применяется индикатор «количества вывезенных твердых отходов на душу населения».
 Из вышеперечисленного можно сделать выводы о том, что большинство используемых факторов имеют административно-хозяйственную природу (вывоз мусора, обеспечение территории нормируемыми элементами различных инфраструктур и т.д.), т.е. профессиональное градостроительное влияние на изменение оценки «качества городской среды» минимальное.
 С другой стороны, отсутствие в рассматриваемых документах четкого определения «комфортной городской среды» дает возможность дополнить действующие документы соответствующими проектными наработками, учитывающими общегородскую средовую специфику. Все это может быть отнесено и к Санкт-Петербургу.
 На первом этапе возможного исследовательского движения в данном направлении целесообразно выработать Концепцию формирования комфортной городской среды в СПб именно как направляющую идею, являющуюся частью стратегии территориально-пространственного развития города, и формулирующую систему представлений о стратегии и принципах формирования городской ткани. В Концепции уместно учесть специфику планировочной организации территории, грамотно формирующий потенциал исторического наследия и сложившиеся средовые характеристики различных городских образований. В сложившейся ситуации (в Петербурге) крайне важно в «погоне» за миллионами метров, да еще в индустриальном исполнении, окончательно и безвозвратно не потерять остатки исторических морфотипов в сочетании с открытыми пространствами, что делает Санкт-Петербург уникальным и аутентичным.

На базе подготовленных и одобренных концептуальных положений необходимо подготовить нормативно-технический документ в виде Методических рекомендаций или указаний для различных типов городских территорий. И уже на этой основе последовательно выполнять проектные наработки, которые в свою очередь оформить в виде градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, приближающих архитектурно-планировочные решения к человеку не только размерами и высотой построек, но и их геометрией (начертанием в плане). Подобное рассуждение методически представляет забегание вперед. Целесообразно вернуться к завершающей градостроительной стадии «проект застройки территории», официально закрепив для дальнейшей неукоснительной реализации принятую пространственную организацию конкретной территории, выходящей за рамки благоустройства дворовых территорий. В заключение наших рассуждений хочется отметить, что комфортность среды определяется не только физическими и численными показателями. Эстетическая составляющая среды жизнедеятельности, особенно для нашего города, имеет непреходящее значение. Композиционное решение, масштаб, пропорции, форма, цвет в контексте окружающей застройки создают предметно-пространственную среду обитания человека. При правильной профессиональной организации среды она должна представлять единым целостным пространством, заполненным локальными ансамблями.
 Ле Корбюзье сказал: «Пробуждение эстетической эмоции есть особая функция пространства, дающая человеку чудо эстетического наслаждения».
 Организация среды жизнедеятельности как среды действительно комфортной во всем ее многообразии имеет огромное значение не только для ныне живущих, в т.ч. с позиций их эстетического воспитания. Создаваемая антропогенная среда и существующая природная среда – это наследие, которое будет передано следующим поколениям. Обсуждению этих и связанных с ними вопросов были посвящены IV «Назаровские чтения».

В связи с тем, что текстовые материалы IV «Назаровских чтений» для издания в специальном выпуске бюллетеня «Архитектурный Петербург» были представлены в различных форматах (авторская статья, презентация, диктофонная запись), Оргкомитет конференции совместно с редакцией взяли на себя право редакторских правок вышеперечисленных материалов для приведения их к единому стилю. Оргкомитет приносит извинения авторам за возможные неточности при расстановке акцентов и интерпретации обрабатываемых материалов.

1. ПРИВЕТСТВИЯ УЧАСТНИКАМ КОНФЕРЕНЦИИ

КРАСОТА АНСАМБЛЯ, ГОРОДСКАЯ СРЕДА И СНОВА...КРАСОТА

В.А. Григорьев, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре, главный архитектор Санкт-Петербурга

Чтобы ответить на вопрос, что происходит в градостроительстве сегодня, стоит вспомнить времена ГлавАПУ, когда в системе главным был архитектор, и это было правильным. В.Ф. Назаров закончил Академию художеств и затем 50 лет своей жизни посвятил градостроительству, разработке генеральных планов города, теме, казалось бы, далекой от призвания архитектора-художника.

До сих пор мы работаем в парадигме Генерального плана 1985-87 годов, и за прошедшие 25 лет наш город не испытал серьезных потрясений – ни с транспортом, ни с функциональным зонированием, ни с резервом территорий под разные виды застройки. Проблемы (если и были) не оказывались катастрофическими. Стало очевидным, что Генеральный план обладает потенциалом, запасом прочности. По-прежнему в городе есть где строить. Иначе говоря, размер города и основные направления развития были заданы правильно.

В любом успешном процессе все участники стараются его возглавить. В последние годы активно пропагандируется, что Генеральный план может делать кто угодно: эколог, социолог, психолог, инженер-транспортник, физик – любой, кто считает себя «урбанистом», только не архитектор-градостроитель.

Градостроитель начинает выглядеть на этом фоне чем-то громоздким, устаревшим, потерявшим актуальность и связь с жизнью. Градостроительство стараются превратить в глазах многих в отжившую технологию. Появляется новый язык, причем не русский: форсайты, стейкхолдеры, мастерпланирование – это язык урбанистов, якобы

посвященных в новое, неведомое градостроителям знание.

В любом случае высказывается пренебрежение к обычному нашему градостроительному опыту, который во всем мире считается очень важным.

Урбанисты считают, что градостроительство обсуждать не интересно, так как градостроители не владеют предметом урбанистики. Вспоминаю, как В.Ф. Назаров говорил о значении людей, культуры, пространственных образов, понимаешь, что он и был самым настоящим урбанистом, хотя и не произносил это слово.

Проводя аналогию, архитектор – это музыкант, композитор, автор мелодии. Урбанисты же представляют собой важнейший инструмент настройки, включая множество тонких смыслов и взаимодействий, без которых произведение не зазвучит должным образом.

Урбанистика – это не дисциплина, а синтетическое единство комплекса профессий. Каждый по-своему необходим и нужен, но трудно представить, чтобы хоть один из урбанистов мог бы стать носителем градостроительной идеи. Только архитектор может синтезировать все знания и на их основе создать образ города.

Главное, чтобы в урбанистике не забывали про архитекторов. В.Ф. Назаров, обобщая свой жизненный опыт, сказал: главное, что отличает наш город – это красота. А красота – это значит «архитектор». Потому что без архитектора красоту некому сделать. Потому что архитектор – это не профессия, а умение мыслить пространственными образами. Так, по крайней мере, говорил В.Ф. Назаров.

ПАМЯТЬ О МАСТЕРЕ И СОВРЕМЕННАЯ СИТУАЦИЯ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВЕ

А.И. Вахмистров, президент СРО Ассоциация «Объединение строителей Санкт-Петербурга»

Вспоминаю работу с Валентином Федоровичем. У нас заканчивался Генеральный план – он был рассчитан до 2005 года. Примерно в 2003 году была поставлена задача что-то с ним делать. Первые встречи со специалистами в КГА показали сложность реализации этой задачи, потому что не было цифровых показателей. До этого генеральные планы социалистического периода базировались на определенных социально-экономических показателях: объем производства, выпуск и т.д. Сроки поджимали, но вмешался Градкодекс. Мы быстро сошлись на главных моментах.

Первое: Генплан должен иметь полную преемственность, и глупо было бы зачеркивать все прошлое и по-новому рисовать план развития города, исходя из собственных взглядов. Мы изучили все генеральные планы, и даже вышла книга «Все генеральные планы Санкт-Петербурга – Ленинграда».

Второе: как развивать город и на каких показателях базироваться? Мы взяли анализ 200 городов-мегаполисов (американских, европейских) по 64 показателям, начиная с обеспеченности жильем, включая и совсем экзотические – такие, как водная гладь бассейна в расчете на 100 человек, площадь спортивных сооружений на человека, площадь зеленых зон и т.д. От близких по духу Санкт-Петербургу городов (Прага, например) мы взяли некоторые данные, получилась мозаика из чисел, мы вышли на необходимые показатели, которые были бы для Петербурга когда-то достижимы.

На разных уровнях управления была дискуссия: зачем вы строите столько жилья и кому оно нужно? На самом деле обеспеченность жильем – это один из критериев технико-экономического развития. Но в то время – 2003-2005 годы – уже были данные по обеспеченности жильем по Европе: в Гамбурге – 40 м², в Хельсинки – 38 м² и т.д. Не говоря уже об американских 64 м² на человека. Это, конечно, условные показатели – считается все жилье и делится на количество

населения. У кого-то вообще жилья нет, у кого-то 27 м². Но, тем не менее, этот показатель очень важный. И вот мы набрали этих нормативных показателей.

Вышедший Градкодекс заставил нас переписать текстовую часть и все основные положения в его духе, чтобы терминология билась. По сути, это и был первый Генеральный план в Российской Федерации, принятый в установленном Градостроительным кодексом порядке – в виде закона Санкт-Петербурга.

Я всегда рассказываю такую историю: мы жили без Генерального плана ровно 9 дней, 31 декабря предыдущий генплан закончил свое существование, новый был подписан в конце года, а 9 января 2006 года после публикации новый закон о Генеральном плане вступил в силу. Это действительно была большая работа.

Я не являюсь глубоким специалистом в области территориального планирования, но когда докладчик сравнивал структурный черно-белый генеральный план прошлых лет и современный генплан, похожий на раскраску, говоря о том, что это разные подходы, я бы с ним не согласился. Это функциональное зонирование, которое исходит из утверждения функциональных зон, принятых в РФ: жилищное, промышленное назначение и т.д. Действительно город развивался не бесконтрольно, а в соответствии с Генеральным планом.

И третье: когда мы посчитали показатели, возник вопрос – где мы все это будем размещать? Самый простой ответ: все будем размещать вширь – возьмем сельскохозяйственные поля и будем их застраивать. Или же будем все уплотнять в существующих границах? Мы быстро нашли консенсус – будет 50 на 50. 50% из того, чего нам не хватает, мы будем размещать за счет новых территорий, а 50% – за счет регенерации «серого пояса». И не потому, что мы не любили промышленность, но потому, что существовавшая промышленность себя уже изжила.

Сложно сейчас предположить, что в Невский район должны приходиться самосвалы с песком и щебнем, цементовозы, шаланды с арматурой для обслуживания бетонного завода. А потом должны прийти еще машины для вывоза продукции этого завода. Невозможно было все это содержать на данных территориях. Поэтому «серый пояс» был заранее обречен на регенерацию.

Сейчас промышленность совсем другая. С точки зрения экологии, мы не можем позволить себе воссоздавать в Петербурге вредное производство, цементно-элеваторное, например. Производство должно быть современным, и если оно базируется в черте города, то должно быть минимальным по нагрузкам, по транспорту. Было принято сознательное решение: «серый пояс» будет подлежать регенерации. Конечно, это было началом пути. Потом Минэкономразвития издал свои функциональные зоны (территориальные) и соответствующие правила землепользования и застройки, появились градостроительные нормативы... Жизнь не стояла на месте.

Сегодняшняя ситуация, на мой взгляд, следующая: мы имеем добротный генеральный план, а также неплохой закон, касающийся зон охраны памятников культурного наследия. Я не говорю сейчас о градостроительных ошибках, которые были. Но в принципе нормативная база – неплохая. Мы имеем ПЗЗ, раньше это был уровень закона, сегодня – это постановление Правительства, но, тем не менее, проводятся публичные слушания, и это достаточно устойчивый документ. Можно его в каких-то моментах критиковать, но и бизнес, и власти уже ведут в этом отношении диалог. Мы имеем (с позиции обоснования) неплохие градостроительные нормативы по социальным объектам, по зелени. Тот набор документов, который нужен, как воздух, любому городу для развития потенциала, у нас имеется в виде хорошо проработанных нормативных документов – законов или постановлений Правительства.

Согласно майскому Указу Президента, до 5 миллионов семей по стране должны улучшить свои жилищные условия. Это сложная задача. И это, с одной стороны, положительный тренд – на развитие и улучшение жизни человека, на повышение демографии. В новых кварталах много

семей с колясками, поскольку дворы забиты машинами, а детские площадки активно осваиваются мамами и детьми. Это, конечно, отрадно, но с другой стороны – тренд отрицательный. Отсутствует рост доходов населения, прекратились бесплатные деньги дольщиков, что сразу увеличивает финансовую нагрузку. Тарифы растут, экономика растет, а доходы, мягко говоря, не балуют. Бизнес сам будет заботиться о снижении издержек: внедрению новых технологий должны помочь проектировщики еще на старте (при проектировании). Но должно быть и грамотное пространственное территориальное планирование: проекты планировок и градостроительных планов с соблюдением всех нормативов. Что плохо, так это низкий уровень внедрения информационных технологий.

Здесь звучала проблема «административных барьеров» – взять Москву и Московскую область, Петербург и Ленинградскую область. С точки зрения скорости и качества согласований Петербург был на последнем месте. Несмотря на избитое выражение «цифровая экономика» там есть путь, по которому можно отследить то или иное согласование, сделать хороший маршрутизатор и запустить его в качестве приложения или личного кабинета. Как это давно уже сделали в экспертизе, в надзоре. А в согласованиях Комитета система хромает. Градостроительство – это творчество в хорошем смысле, но в тоже время нельзя забывать и о технологиях, которые позволяют сокращать процессы согласования.

Я никогда не занимался Россией в целом, только городом, мне кажется, что сотрудниками КГА и других учреждений подготовлена неплохая база территориального планирования в отличие от остальных городов. В 2007 году куда не приедешь, в Астрахань, например, кто делал генеральный план – наш институт. В Хабаровске – то же самое. Мы (петербургские специалисты) были действительно пионерами в этой области и делились опытом по созданию генерального плана с другими городами. Безусловно, генплан должен быть для каждого города – он является основным документом территориального развития, показывающим где и как (не когда, это вопрос финансов) город будет развиваться и какие для этого резервируются территории.

2. НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ЖИЛИЩЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» В КОНТЕКСТЕ ОРГАНИЗАЦИИ И УПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВОМ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО В НАЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТАХ КАК СПОСОБ ГАРМОНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ

Е.И. Изварин, канд. арх., главный специалист сектора анализа и методологии проектирования СПб ГКУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга»,
А.С. Кривов, научный руководитель ЦНИИП Минстроя России, лауреат Государственной премии, профессор, почетный архитектор России

Для выявления подлинности накала градостроительной ситуации в современной России авторы статьи пришли к выводу о необходимости понимать проблему не в ее классическом методологическом определении как «разрыв» связи (или нескольких связей) в системе. Но прежде всего как потенциальное, чреватое негативными последствиями явление, которое можно предчувствовать и даже вычислять. Имеющиеся статистические данные позволяют получить представление о надвигающейся картине успехов и катаклизмов в системе или ее фрагментах. Так, понимаемые проблемы можно назвать дисбалансами и дисфункциями.

Такую картину необходимо представить, чтобы заострить главный тезис о сознательной реализации национального проекта «Жилье и городская среда» – овладение массами идеи строительства своего жилища и возделывания среды своего обитания как пассивной, порождающей внутреннюю жажду деятельности.

УКРУПНЕННАЯ СХЕМА ФАКТОРОВ РАЗВИТИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

I. ДИСБАЛАНСЫ, ДИСФУНКЦИИ

II. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ТРАНСФОРМАЦИИ И РАЗВИТИЯ

III. ОПЕРАТИВНЫЕ ПЛАНЫ, РЕАЛИЗАЦИЯ

политико-информационная среда (точность политического действия, адекватность его информационного отображения)

финансово-рыночный фактор («жилье - абсорбер средств граждан», динамика рыночных предпочтений и ниш)

социальные факторы (рынки потребителя, обеспечение демографической политики, система расселения)

технологии (планирование, конструирование, производство, утилизация)

Дисбалансы и дисфункции

Снижение среднего размера квартир в домах, построенных юридически-ми лицами: с 64,6 кв.м в 2008 году до 51,6 кв. м в 2017 г. и 48,6 кв. м в 2018 г.

Установка на компактность поселения не является абсолютной. Гораздо важнее, чтобы поселение отвечало запросам жителей, что пока не стало общей нормой, – квартира/дом, парковка, социальные объекты достойного качества, благоустройство, а также дача, места выезда на рыбалку, охоту, природу.

Состояние жилого фонда и тепловых сетей: 40% жилищного фонда имеют уровень изношенности более 30%. Объемы недоремонта жилищного фонда ежегодно составляют более 100 млн кв. м и постепенно увеличиваются.

Продолжающийся разрыв между количеством проживающих в индивидуальных жилых домах, жилищной обеспеченностью (кв. м на душу населения) – к примеру, Россия (32%, 22 – соответственно), США (72%, 70).

Увеличение доли однокомнатных олигархаток (включая квартиры-студии) и уменьшение доли трех-, четырехкомнатных квартир. Например, в России: число комнат 1-2 – 63,6%, 3 – 28,4%, 4 и более – 8,1%. В Германии: соответственно 12,5%, 21,8%, 65,7%.

При числе частных домохозяйств 54,6 млн, проживании в них 98% всего населения России и при среднем домохозяйстве в 2,6 человека жилой фонд на душу населения составляет в Санкт-Петербурге 25 кв. м (для сравнения: в Москве – 23 кв. м, в Китае – 31 кв. м, во Франции – 44 кв. м, в США – 66 кв. м).

Удельный вес площади жилых помещений, оборудованных одновременно водопроводом, водоотведением (канализацией), отоплением, горячим водоснабжением, газом или напольными электроплитами составил: в городских поселениях от 62% (2001 г.) до 77% (2008 г.), в сельской местности от 17% (2001 г.) до 22% (2008 г.)

Темпы роста индивидуального жилищного строительства многократно превышают общие темпы роста жилищного строительства. Индексы ввода в действие жилых домов (при 100 в 1990 г.) составили: населением за счет собственных и привлеченных средств – 551, всего – 128 (в 2017 г.). Сегодня число квартир (жилых единиц) в РФ составляет 69,5 млн, число семей (домохозяйств) – 55 млн. То есть число жилых единиц уже на 15 млн превышает число семей.

Более 50% семей состоит из трех и более человек при том, что фонд жилых единиц на 65% состоит из одно-двухкомнатных квартир площадью 34–48 кв. м., что не соответствует потребностям таких семей.

В заключение этой скромной экспозиции дисбалансов и дисфункций несколько принципиальных оценочных суждений.

Ценовая динамика направляет и создает потоки потребительских предпочтений. Она базируется на основании встречных, конфликтных интересов собственников ресурсов и потребителей, причем сила воздействия сторон на параметры рынка определяет его тренды.

Многоэтажные многоквартирные дома демонстрируют победу собственников ресурсов – инвесторов. Массово строятся очевидно опасные в эксплуатации, антиэкологичные, антисоциальные и дорогие дома.

Превозносимая роль местоположения позволяеткратно увеличивать цены продаж по отношению к ценам себестоимости строительства.

При любом (возможном) анализе проблемной ситуации пространственного развития современной России необходимо учитывать соотношение структуры земель и субъектов собственности (по данным Росреестра):

Земли лесного фонда – 1121920,1 тыс. га (65,6%). Из них 0,5 тыс. га – в частной собственности.

Земли сельхозназначения – 386135,8 тыс. га (22,6%). Из них 128336,7 тыс. га – в частной собственности.

Земли запаса – 90864,6 тыс. га (5,3%). Изъяты у собственника или еще не переданы ему, принадлежат государству.

Земли особо охраняемых территорий и объектов – 46065,8 тыс. га (2,7%). Из них 11,2 тыс. га – в частной собственности.

Земли водного фонда – 28044,5 тыс. га (1,6%). Из них 0,8 тыс. га – в частной собственности.

Земли промышленности и иного спецназначения – 15898,9 тыс. га (1%). Из них 211,4 тыс. га – в частной собственности.

Земли населенных пунктов – 19886,9 тыс. га (1,2%). Из них 4411,1 тыс. га – в частной собственности.

Итак, в государственной и муниципальной собственности находится 92,2% земли Российской Федерации, в собственности граждан – 6,9% и в собственности юридических лиц – 0,9%.

СКОЛЬКО В РОССИИ ЗЕМЛИ И ЧЬЯ ОНА?

СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬ в РФ

ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА 65,6%

1 121 928,1 тыс. га
(из них 0,5 тыс. га
в частной собственности)

ЗЕМЛИ СЕЛЬХОЗ- НАЗНАЧЕНИЯ 22,6%

386 135,8 тыс. га
(из них 126 336,7 тыс. га
в частной собственности)

ЗЕМЛИ ЗАПАСА (изъяты у собственника или еще не переданы ему, при- надлежат государству) 5,3%

90 864,6 тыс. га

ЗЕМЛИ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ (изъяты у собственника или еще не переданы ему, принадлежат государству) 2,7%

90 864,6 тыс. га

ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ И ИНОГО СПЕЦНАЗНАЧЕНИЯ 1%

16 898,9 тыс. га
(из них 211,4 тыс. га
в частной собственности)

ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ 1,2%

19 886,9 тыс. га
(из них 4 411,1 тыс. га
в частной собственности)

ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА 1,6%

28 044,5 тыс. га
(из них 0,8 тыс. га
в частной собственности)

КТО СОБСТВЕННИК ЗЕМЕЛЬ в РФ 92,2%

в ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

6,9%

в СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН

0,9%

в СОБСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

О чем свидетельствует рынок недвижимости?

Данные о рынке недвижимости свидетельствуют о том, что происходит неуклонное снижение продаж квартир в многоэтажных многоквартирных жилых домах, снижение числа начинаемых проектов и объемов ввода. По результатам 2018 года в стране введено 75,3 млн кв. м. жилья. При этом объемы ввода объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) составили около 34 млн. кв. м., заметно увеличившись за год и приблизившись к половине объема ввода.

Потенциал рынка больших квартир и односемейных домов ИЖС не встречает адекватных предложений развития ввиду концентрации населения на точечных в масштабах страны территориях. Значительное превышение числа квартир над числом семей свидетельствует о диспропорциях в развитии системы расселения страны: опустыниванию на одних территориях и сверхконцентрации населения на других. Установка вполне реалистичной стратегии, адекватной в сложившейся ситуации – переход к строительству квартир и односемейных домов ИЖС на три и более человек (т.е. 80–130 кв. м.) на территориях поэтапно расширяемых систем расселения и агломераций – центров развития регионов.

Необходимое условие реализации – поддержка спроса на большие квартиры и ИЖС путем пространственного развития систем расселения и агломераций. Объективно необходима поддержка строительства для городских жителей загородных жилых домов, дач как «второго жилища», что для домохозяйств существенно экономичнее; использование данного фактора как средства развития агломераций и сельских территорий.

Сегодня более четверти городских семей имеют загородные дома. Благоприятные условия предоставления участков и регистрации позволяют за счет такой недвижимости увеличить спрос в ценовом диапазоне 1–2 млн руб., массово доступном при кредитной поддержке и подготовке соответствующей инфраструктуры в составе мероприятий национального проекта.

Ключевым направлением в этой части отечественного градостроительства можно считать развитие ИЖС в пригородных зонах и агломерациях больших городов, в средних, малых и сельских поселениях – за счет использования достоинств местоположения и размещения мест приложения труда.

Поэтапное смещение основной доли предложения на рынке недвижимости от малых квартир к большим и односемейным домам ИЖС с массовым использованием методов перекрестных сделок первичного и вторичного секторов рынка недвижимости в формах каскадного подхода (если пользоваться терминологией каскадной методологии управления проектами) к улучшению жилищных условий.

Индивидуальное и малоэтажное жилищное строительство как стержень современного градостроительства в России

Малоэтажные многоквартирные дома пока не заняли главенствующее положение в составе многоквартирного домостроения. Но сбалансированное совместное развитие его малоэтажного сегмента и ИЖС может быть ускорено за счет включения специализированных инструментов, предусмотренных национальным проектом «Жилье и городская среда», – подготовки земельных участков, вовлекаемых в оборот для целей жилищного строительства.

Стратегическое и пространственное планирование, направленные на выполнение целевых показателей национального проекта, устанавливают контрольные показатели для документов территориального планирования и градостроительного зонирования. Они должны будут обеспечить градостроительным земельным ресурсом данный сегмент рынка доступного и недорогого жилья вплоть до его полного насыщения.

Такие установки данной стратегии, как развитие новых форм программно-информационного обеспечения риэлтерской деятельности, взаимовязанное развитие систем стратегического социально-экономического, пространственного и территориального планирования, предусматривают обеспечение планового перехода к изменению структуры строительства и вовлечению новых территорий в состав земель поселений.

Здесь вполне уместно обратить внимание на основные проблемы, которые грозят превратиться в неразрешимые при строительстве многоэтажных многоквартирных жилых домов: отсутствие расчетов по затратам ресурсов и средств на полный жизненный цикл «строительство – эксплуатация – утилизация» отдельных зданий и их групп в застройке; малый расчетный срок жизни зданий – 50 лет (при высоте до 75 м); повышенные затраты и технологические трудности при деструкции, складировании и утилизации железобетона;

пограничные риски по безопасности функционирования и при вынужденной эвакуации; экологически неблагоприятное воздействие на проживание выше 7–9 этажей;

повышенные энергозатраты на эксплуатацию лифтов, насосов; низкий выход квартирных (торгуемых) жилых помещений по отношению к площади зданий ($k = 0,6 - 0,7$); большой вес конструкций, приходящихся на 1 кв. м. площади квартир;

состав квартир по числу комнат в квартире создает демографический тупик! Одно-двухкомнатные квартиры составляют более двух третей от общего числа квартир в силу ограниченности площади этажа;

очевидные понижательные тенденции рынков строительства МКД, несмотря на развитие ипотеки; устойчивый рост рынков индивидуального и малоэтажного жилищного строительства;

потери в качестве городской среды, историческом своеобразии застройки и собственного лица в архитектуре;

функциональные недостатки по условиям проветривания, воздухообмена при отсутствии систем принудительной вентиляции, гигиенических последствий инфильтрации воздуха нижележащих этажей,

психологических последствий наличия выходов на балконы и лоджии на уровнях выше 7–8 этажей;

транспортные проблемы автостоянок, условий выездов из кварталов и пиковой неравномерности загрузки улично-дорожной сети, гипертрофия емкости образовательных учреждений – школ на многие тысячи учащихся, дошкольных учреждений на многие сотни детей при крайней ограниченности пространств их размещения;

короткий для недвижимости жизненный цикл объекта при различии сроков службы элементов зданий (лифтов, инженерного оборудования и др.), что приводит к перманентной необходимости ремонтных работ; средняя неприемлемость для психики большинства людей сильнейшей гипертрофии размеров, непрерывности и повторяемости идентичных элементов зданий, планировочных приемов и однообразия застройки.

Технико-экономические параметры многоэтажных жилых домов принципиально не могут быть корректно определены ввиду отсутствия расчетов их полного жизненного цикла «строительство – эксплуатация – утилизация».

Железобетон исходно является анти-природным материалом, а затраты на его утилизацию в миллионах квадратных метров и, соответственно, тонн (каждый кв. м. в таком доме требует 0,5–0,8 куб. м. железобетона, что составляет более 1 тонны) потребуют совокупных расходов, соизмеримых с возведением таких домов. А также транспортировки и территорий для временного и постоянного складирования продуктов утилизации за пределами городской застройки.

Технологии, используемые сегодня для строительства многоэтажных жилых домов, принципиально не отличаются от технологий середины прошлого века и являются угрожающим фактором для безопасности и экологии современных городов.

Состав квартир в таких домах характеризуется преобладанием малых квартир, так как планировочные решения с лестнично-лифтовым узлом на 4(3) лифта допускают площадь этажа (при высоте 20–25 этажей) не более 450(350) кв. м., что вынужденно приводит при увеличении числа квартир к уменьшению их площади. При этом коэффициент перехода от площади жилых помещений этажа к площади этажа составляет 0,6–0,7. Это означает, что 30–40 процентов площади этажа занимают коммуникации и соответственно – железобетонная нагрузка на площадь жилых помещений.

Конструктивная пружина жилищного строительства

Цели значительного увеличения объемов ввода жилья, поставленной в НП «Жилье и городская среда», можно достигнуть за счет использования массовых эффектов ценовой динамики. Издержки домохозяйств при ИЖС существенно ниже. Еще одним ресурсом роста рынка является малоэтажное многоквартирное домостроение. Цена квадратного метра в таких домах по себестоимости также существенно ниже, как и эксплуатационные расходы. Расширится пространство платежеспособного спроса и утвердится новый мощный тренд предпринимательства в новых секторах рынка.

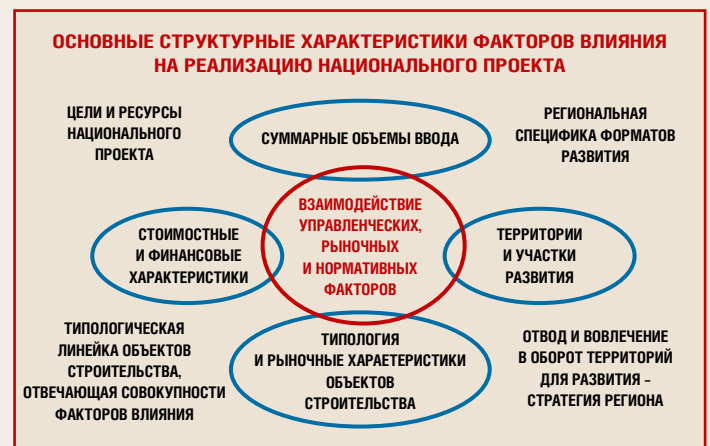
Будет преодолен конфликт между ростом средней жилищной обеспеченности и количеством малых квартир. Квартиры не будут иметь спроса при том, что «жилищный голод» будет усиливаться. Доминантные факторы не позволят сблизить цены себестоимости и цены продаж до уровня, отвечающего платежеспособному спросу населения. Индивидуальное жилищное строительство должно стать активным инструментом корректировки развития строительной отрасли. Инициирование массового малого предпринимательства на высокотехнологичных природосовместимых индустриях малоэтажного строительства

позволит генерировать синергию эффектов развития. Задача отрасли – активизировать развитие и инвестиционную привлекательность новых рынков. Основной вопрос развития ИЖС и малоэтажного строительства – изменение политики землепользования, развитие новых моделей градостроительства. На данном этапе реализации национального проекта требуется осуществить, провести в жизнь следующее положение: пространственное планирование как составная часть системы стратегического планирования должно быть определено ведущим и управляющим средством развития новых качеств территориального (и градостроительного) планирования. Градостроительное землепользование – ключевой инструмент новой политики реализации национальных целей и проектов.

Территориально-пространственный аспект и потенциал социально-экономической политики

При определении потребности в территориях для комплексно городской застройки России необходимо исходить из следующего. В предстоящее десятилетие наличие жилого фонда требуется довести до 4,5-4,6 млрд. кв. м. Ныне – около 3,6 млрд. кв. м., включая аварийный, ветхий, ненормативный фонды, которые в сумме занимают около 3,5 млн га в составе 5,2 млн га земель под зданиями и сооружениями на территориях населенных пунктов. Для размещения 1,2 – 1,3 млрд квадратных метров нового фонда (с учетом восполнения выбытия) потребуется около 1 млн гектаров новых территорий с учетом размещения части новой застройки на местах сносимой. В целом площадь территорий населенных пунктов должна быть увеличена до примерно 21 – 22 млн га от 19,9 млн га сегодня, то есть с 1,17% до 1,25 - 1,29% территории страны. Разомкнуть границы городов, перейти к межмуниципальным, региональным и макрорегиональным системам расселения. Это единственный доступный сегодня способ снятия высоких рисков сложившихся практик жилого строительства с более чем половинной долей домов повышенной этажности. через несколько десятков лет они потребуют утилизации, вывоза, складирования мусора и его переработки. Переход от господствующих практик предельной концентрации жилищного строительства из железобетона к рациональному (значит – человеческому) расселению и использованию современных технологий строительства из возобновляемых материалов, прежде всего дерева, должно стать магистральным направлением в позитивной динамике развития нашей страны. Необходимо приведение в соответствие платежеспособного спроса населения и структуры массового жилищного строительства по составу жилых единиц, их стоимости и условиям размещения в городах, агломерациях, системах расселения. Национальный проект с его установкой на реальность выполнения позволяет осуществить столь важную для судьбы страны трансформацию инвестиционно- строительной сферы в направлении, отвечающем принципам социального государства и национальным целям страны. Должно быть изменено нормативно-инструктивное регулирование территориального планирования с трансформацией его в исполнительный инструмент стратегий социально-экономического развития. В плане реализации стратегий необходимо создание организационно-финансовой структуры по обследованию, капитальному ремонту, реконструкции, развитию жилого фонда и систем коммунальной инфраструктуры, предотвращающей их выбытие. Также необходимо развитие технологий, материалов и компактного оборудования для поддерживающих ремонтов и расширения индивидуальных жилых домов. Массовое развитие технологий «сделай сам», поэтапное расширение локальных и автономных систем инженерного обеспечения объектов жилой застройки, развитие экономических технологий строительства местных улично-дорожных сетей и благоустройства. Основным двигателем развития должно стать высокотехнологичное индивидуальное и малоэтажное жилищное строительство при поддержке промышленности местных строительных материалов, индустрии деревянного домостроения. Главным условием роста является земельная градостроительная политика подготовки территорий развития, направляемая стратегиями их социальноэкономического и пространственного разделов. Стратегическое, земельное и градостроительное законодательство должны обеспечить эти стратегии своими инструментами. Организационно система управления должна быть целевым образом гармонизирована и направлена на практическое приглашение к развитию. Национальный проект «Жилье и городская среда» любого региона РФ может рассматриваться как имеющий наибольшее влияние на актуа-

лизацию потенциалов «абсолютных активов» региона – исторической глубины пространства региона, близости к столицам, географического положения, природных качеств, а также потенциалов эффективности пространственной организации, землепользования и территориального планирования. Рациональность и территориальные закономерности размещения производительных сил, городов и поселений, их общая пространственная организация в системах расселения являются базовыми признаками качества социально-экономической системы. Каждому региону требуется продвинуть далеко вперед концептуальное наполнение стратегии своего развития, поднять на новый уровень пространственной организации региональную платформу интеграции систем расселения, производства и логистики (в соответствии с ситуацией). Согласно укрупненной оценке на модели своего развития, каждый регион (субъект или группа субъектов РФ), начиная использовать резервы эффективности своего пространственного ресурса как одного из основных источников роста, может резко усилить использование своих активов пространственного потенциала: «оттягивающие» центробежные силы влияния на столичные агломерации с выборочным затягиванием на свою территорию наиболее привлекательных для региона объектов, структур и – главное – квалифицированного населения; вовлечение нового населения в активные зоны экологически чистого инновационного развития на базе исторических поселений (при наличии) и других территорий за счет сопряжения федеральных коммуникаций с региональными и местными сетями сообщений; содействие опережающему развитию инновационных направлений, обеспечивающих приток высококвалифицированных специалистов за счет предоставления им уникальных по качеству и традициям жизненных условий; создание условий для их соорганизации на местах в формах малого, среднего предпринимательства и развертывания в том числе «неакадемической» науки в дополнение к структурам, привлекаемым в установленном порядке; создание групп академгородков и технополисов, научных и технологических центров для малого и среднего предпринимательства, предьявив на рынках научно-технологических НИОКР предложения по использованию пространственных и инфраструктурных ресурсов области, в частности по направлениям агрохозяйства, биотехнологий и других, формируемых на базе возможностей региона по предоставлению соответствующих территорий, инфраструктуры и высоко-комфортных условий жизни работников, что позволит создать условия для привлечения и закрепления демографически значимых социальных групп; создание территориальной сети малых хай-тек парков и коворкинговых площадок для стартапов корпоративных, малых и опытных производителей на базе целостных систем инфраструктурного обеспечения, что во взаимодействии с научными институтами создаёт условия для нового научно-технологического уклада; развитие малого и среднего предпринимательства за счет опережающего (льготного) предоставления точек подключения инфраструктуры и участков для физических и юридических лиц на базе соответствующих планов и обоснований.



В заключение наших рассуждений о миссии градостроительства при реализации НП предлагается «вбросить» для обсуждения организационно-политический контекст такой реализации – основные стратегические цели развития строительной отрасли Российской Федерации на период 2020 – 2024 годов: 1. Переход к новому «укладу» градостроительства, который представляет собой комплексное жилищное строительство в контексте

развития национальной системы расселения. Все это направлено на опережающий рост Урало-Сибирского и Тихоокеанского макрорегионов, Нечерноземной и Северо-западной зон России на основе развития малых и средних городов с локальными узлами производства и мест приложения труда (при использовании сетевых и агломерационных территориальных возможностей).

2. Развитие крупных инвестиционных проектов узловых и магистральных инфраструктурных объектов, обеспечивающих глобальные транзитные и экспортно-ориентированные потоки, в том числе с учетом максимальной глубины переработки экспортируемых продуктов. Адекватное развитие подотрасли предприятий и фирм производственного, инфраструктурного и инженерного строительства с учетом многообразия природно-климатических условий и технологических требований.

3. В жилищном строительстве – обеспечение выхода на объемы ежегодного ввода жилья около 120 миллионов квадратных метров с учетом региональных условий.

Осуществление структурного маневра в составе строящегося жилья. Переход от воспрепятствования демографическому росту населения России микроквартирами в высотных домах к строительству мало- и среднетажных жилых домов с большими квартирами, отвечающими планируемому показателю средней жилищной обеспеченности жителей страны более 30 квадратных метров на одного человека к 2024 году. Для семьи из 3-4 человек (2 и более ребенка на семью) средний размер квартир должен быть более 100 кв. м.

Развитие индивидуального жилищного строительства и строительства одно-двухквартирных домов с участками на территориях агломераций обеспечивается передовыми градостроительными решениями, суммарно существенно более экономными и социально перспективными в сравнении с высотным микроквартирным строительством.

4. Переход строительства на использование энергоэффективных и экологически адекватных технологий и материалов, отвечающих требованиям нового поколения технологий материаловедения. Прежде всего на основе местных строительных материалов, включая опережающее развитие комплекса индустрий, связанных с интенсивным использованием дерева.

5. Отработка технологий и создание специализированной подотрасли изготовления сборных модульных домокомплектов одно-двухквартирных жилых домов, поставляемых по стандартным логистическим схемам и монтажом под ключ на площадках жилищного строительства. Расчет на использование технологий домокомплектов для строительства поселений, ориентированных на лица, пострадавшие в результате стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также (в массовом масштабе) – для индивидуального и одно-двухквартирного жилищного строительства.

6. Отработка технологий принятия инженерно-конструктивных решений необходимости капитального ремонта, реконструкции, перевода в категории аварийного и ветхого жилья, сноса, переработки и утилизации конструкций и материалов сотен миллионов квадратных метров жилья, построенного пятьдесят и более лет назад из сборного железобетона и рассчитанного на этот срок эксплуатации.

Оценка воздействия растущего объема лома железобетона в количестве сотен миллионов тонн на энергоемкость его переработки и складирование накапливаемых остатков. Подготовка предприятий и фирм строительной отрасли к воздействию данного нового фактора с учетом опыта реновации города Москвы.

7. Развитие инструментов капитализации продукции строительной отрасли, расширение рынка деривативов, связанных с созданием объектов недвижимости, их проектированием, в т.ч. межеванием, возведением и комплексности при застройке территорий в ходе реализации национального проекта «Жилье и городская среда». Вовлечение бюджетных источников в формирование инвестиционных пакетов для целей реализации кредитных проектов формирования жилых комплексов, агломерационных образований и объектов, предусмотренных к строительству другими отраслевыми национальными проектами.

Развитие территориального планирования, проектирования и реализации завершенных градостроительных комплексов, отвечающих совокупности новых социальных и экономических потребностей по итогам реализации системы национальных проектов. Создание с этой целью компаний градостроительного развития на основе государственно- (муниципально-) частного партнерства, акционирования крупных, миноритарных юридических и единичных физических лиц.

8. Развитие инструментов жилищно-строительной кооперации, иных способов обеспечения долгосрочных инвестиционных активов для застройщиков при индивидуальном и малоэтажном жилищном строительстве. Содействие инструмента «эскроу-счет» уменьшению размеров и стоимости отдельных объектов при развитии механизмов кооперирования инвестиций для создания крупных градостроительных комплексов, застройки городских и сельских поселений.

9. Развитие регулятивного и нормативного базиса градостроительства с введением в него новых объектов – систем расселения, агломераций, градостроительных комплексов и других, связанных с задействованием стратегии пространственного развития, государственной политики регионального развития Российской Федерации, необходимости учета в генеральных планах и иных документах территориального планирования системного воздействия национальных целей, проектов, программ и стратегий социально-экономического развития на деятельность строительной отрасли Российской Федерации.

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА». НОВЫЕ ФАКТОРЫ И АКЦЕНТЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

А.С. Кривов, научный руководитель ЦНИИП Минстроя России, лауреат Государственной премии, профессор, почетный архитектор России

Жилье и жилищное строительство являются основой существования систем расселения, городов, поселений. Более того, жилищное строительство наиболее полно отражает социальную сущность государства, общества, поневоле визуализирует их внутреннюю структуру.

Строительству массового жилья предшествуют территориальное планирование их застройки в границах поселений согласно принятым муниципалитетами нормам градостроительного проектирования. В генеральных планах определяется назначение территорий как жилых или иных, далее настает очередь нормативов, которые сопряжены, склеены с типом застройки. Главенствующим и полагаемым основным в решении задач национального проекта является сегодня многоквартирное жилищное строительство повышенной этажности.

Альтернативные политики начинают звучать, опираясь, прежде всего, на рыночные объективированные аргументы соотношений потребительского спроса, цен, потребительских качеств и сопутствующих рисков. Также как на аргументы более общего порядка – влияние

национальной системы расселения на удержание территорий страны, поиск пространственных координат нового индустриально-информационного, инфраструктурного и социального развития, вопросы самоидентификация в привязке к жизненному складу и ландшафту.

Применительно к реализации национального жилищного проекта поворот к новым факторам и акцентам развития становится парадоксально-безальтернативным. Обновление курса должно сначала выбирать те опоры, которые есть, затем создавать новые. Ось переорганизации и поворота проходит через мало пока упорядоченный кластер институтов стратегического, территориального, градостроительного планирования и проектирования. Примем в качестве начальной опоры при осуществлении поворота к новым формам развития проекты генеральных планов поселений.

Отчего внимание привлечено к генеральным планам и к переводу их статуса в документы стратегического планирования? Первый, лежа-

щий на поверхности ответ, ясен и прост: сами стратегии нужно наделять исполнительной силой управления, осуществляемого в натуре. С наглядным результатом и социальным эффектом движения вперед, развития. То есть нужен предусматриваемый стратегией успех.

Использование дирижерской палочки с звучным именем «генеральный план» сообщает стратегиям классическую обратную перспективу преемственности наследования и одновременно обращается к будущему, выстраивая директрисы целевого к нему продвижения. Появляется образ будущего, представленного в тех целях, которые стратегии имеют в виду. И всё отчетливее становится зависимость между тем, насколько хорошо найдены цели, построена сама стратегия, и тем результатом, который получен. Или не получен. У генпланов с их сегодня более чем скромными возможностями чаще всего не получен, да и собственные цели, кроме вспомогательных, у них отсутствуют. Они даже не введены толком в статус документов стратегического планирования. Но на участие в регулировании землепользования – этого важнейшего оператора ресурсов – воздействие оказывают, хотя и крайне пока ограничиваемое. Генеральные планы долгое время существовали в качестве одного из главных инструментов управления будущим, конструируемом в настоящем. Начиная от строительства Санкт-Петербурга Петром Алексеевичем Романовым, генпланов образцовых городов XVIII-XIX веков и генпланов XX века. Это действительно были документы управления развитием предельно высокой, «монаршей» мощности.

Сегодня за ними закрепились дислокации объектов местного значения и функциональное зонирование городских территорий в границах поселений. Столь разительное несоответствие между именованием (присутствие чина «генеральный») и функцией (скромная промежуточная позиция порученца) действительно нетерпимо. Поэтому представляется, что выведение термина «генеральный план» из юрисдикции территориального планирования и исключение его на первом этапе из действующих терминов – оправдано. Как и последующее присвоение этого именованного одному из уровней документов государственного стратегического планирования на макрорегиональном и региональном, включая межмуниципальный, уровнях, реализующих пространственные и структурные стратегии национальных проектов и программ. Возможно, «генеральный план» станет видовым названием группы документов социально-экономического развития, оперирующих территориальным ресурсом в пространственных проекциях стратегий.

Говорить о роли генеральных планов в системе территориального планирования, на мой взгляд, нужно только в отношении полного изменения их целевых и оперативных функций. Смысл генеральных планов должен быть определен как способ осмысленного расчетного запроса на пространственный ресурс, отвечающий целям и задачам социально-экономического развития. При этом национальные проекты имеют высокий по отношению к стратегии статус. Контрольные показатели и параметры стратегии не могут быть ниже задаваемых национальными проектами.

Национальный проект «Жилье и городская среда»

Начнем с констатации решающей роли Национальных проектов в выстраивании вертикали документов реального побуждения к развитию. Это настолько важно, что стало, по сути, самостоятельной национальной проблемой. Майские 2017 года Указы президента РФ во многом не достигли своих целей ввиду слабости такой вертикали и ее мобилизующих инструментов внутри соответствующих профессиональных специализаций.

Национальный проект по статусу безусловно превосходит отраслевое законодательство. Точнее – рассматривает его как свой инструмент. Это означает, что достижение целевых задач национальных проектов и программ является критерием его (законодательства) соответствия времени. При невыполнении этого условия законодательство подлежит целевому изменению. Это первое.

Второе: Ситуационным регулятором управленческих решений национальных проектов должны стать целенаправленно регулируемые рынки и активы: актуальные и потенциальные. Неоправданной и заранее соглашательской пассивностью, например, выглядит утверждение в паспорте национального проекта «Жилье и жилая среда» того, что НП реализуем лишь «при условии устойчивого роста реальных доходов граждан» и исключительно в ситуации благоприятной экономической и социальной конъюнктуры. Думается, что продуктивное понимание данного НП требует иного.

Прежде всего, следует усомниться в том, что важнейший компонент национального богатства и ВВП, а именно недвижимость и развитие недвижимости ставится здесь в пассивную причинно-следственную зависимость от отраслей, которые на самом деле являются обеспечивающими. В качестве поставщиков материалов, ресурсов, энергии, а

также связанных с землепользованием, территориальным планированием, функционированием жилищно-коммунального хозяйства. И, что важно, финансово-кредитных и инвестиционных институтов развития, которые служат выполнению целей НП в реальных и пока, к сожалению, малоблагоприятных условиях.

Это означает, что НП должен принять на себя роль одного из ведущих лидеров социально-экономического развития, а не исполнительного агента и слуги бизнесов иных агентов, мотивация которых может принципиально расходиться с задачами Национального проекта.

НП «Жилье и городская среда» является одним из основных управленческих средств укрепления социальной природы нашего государства и необходимым условием демографического, экологического, производственного развития, да и антропологического качества устойчивой жизни России. Реализация этого проекта становится фактором проверки нашего государственного механизма на эффективность и жизнеспособность. Решающее управленческое воздействие должно вырабатываться и регулироваться в уровне государственного стратегического планирования. Конкретно – в форме стратегий социально-экономического и пространственного развития. В том числе за счет таких объектов планирования пространственной природы, как межконтинентные инфраструктурные комплексы, макрорегионы, системы расселения (агломерации), территориальные платформы развития, сети объектов логистики, производства, сервисных функций и, что в нашем контексте основное, – градостроительной деятельности в целом и жилищного строительства в частности. Что-то напоминающее по своей траектории философское «восхождение от абстрактного к конкретному» или «от целого – к части».

Стратегии социально-экономического развития (СЭР) исполняют целеуказующую функцию. Они устанавливают смыслы и параметры развития, отвечающие установкам корпуса национальных проектов. В свою очередь бюджеты всех уровней, генеральные схемы, схемы и проекты пространственного развития территорий призваны планировать структурную организацию землепользования, зоны размещения объектов и систем объектов соответствующего значения. Далее начинают работать правила землепользования и застройки, проекты планировки и архитектурно-строительные проектирование. Генеральные планы как вид документации, содержащей крайне мало правовых градостроительных позиций, должны трансформироваться в управляющего координатора использования пространственных ресурсов территории. В системе координируемых проектов отраслевого и территориального направлений за каждым из них закреплены определенные связи и комплексы решений, имеющих правовую силу. Такой видится общая схема организации исполнения НП.

Теперь о по внутреннем содержании сложившейся градостроительной деятельности, ее проблемах и о том насколько они мешают либо содействуют целям Национального проекта.

В чем заключается роль градостроительства

Начнем с нескольких замечаний по поводу сложившихся рынков массового жилищного строительства и нарастающей суммы скрытых здесь рисков. Структурное главенство закрепилось за высокодоходным бизнесом строительства многоквартирных домов повышенной этажности (средняя этажность по стране – 16,3 эт. в 2018 г.) с малыми квартирами (средняя площадь введенных в том же 2018 г. квартир – 48,6 кв. м.). Такое положение определяется нацеленностью совокупного застройщика на извлечение максимальной прибыли в бизнесе развития недвижимости.

В общем случае главными способами получения доходности становится увеличение плотности застройки за счет повышенной этажности жилых зданий и сокращения территорий размещения объектов обустройства жилой среды. Всеми способами увеличивается число торгуемых жилых единиц – квартир и студий малой площади. Причинами тому стали два встречных фактора – падение платежеспособного спроса населения и противопожарные ограничения площади этажа даже при наличии 3-4 лифтов на секцию. При доле площади лестнично-лифтового узла, доходящей до 30 и более процентов от совокупной площади этажа очевидна внеэкономическая природа такого выбора.

В результате мы строим десятки миллионов квадратных метров зданий повышенной этажности с малыми квартирами и низким поэтажным коэффициентом выхода жилой площади. Это напрямую противоречит росту удельной жилой обеспеченности на 1 человека.

Компенсатором выступает чрезвычайная плотность жилого фонда, практически не оставляющая места качественным достоинствам жилой среды. Не компенсируемыми свойствами такого градостроительного экстрима становятся транспортные проблемы и проблема парковок. Еще один фактор, требующий особого внимания как риск чрезвычайный, выглядит неожиданно. Железобетон – новый для человечества

материал, он насчитывает лишь около полувека массового использования для застройки городов. Расчетный срок службы домов из железобетона определен сегодня нормативно в 50 лет (ГОСТ 54257-2010), капремонт и реконструкция по истечению этого срока смогут продлить его вдвое. Всё.

Железобетонные панельные дома первых поколений до 5 этажей начинают сносить по программам реновации. Используя чугунные гири, это можно делать даже в продолжающей жить застройке. Основная техническая сложность при такой этажности – вывоз и складирование строительного мусора. Железобетон плохо поддается разделке и утилизации. Это крайне затратно и многосложно. При этажности 25 этажей, особенно при плотной, почти без разрывов, застройке задачи сноса, перевозки, утилизации сотен миллионов тонн мусора (более тонны на 1 кв. м. здания) удовлетворительного технологического решения принципиально не имеют.

Фактически мы создаем потенциально токсичный актив ввиду краткости срока полезной службы объекта, что противоречит ожиданиям от владения недвижимостью. Проектирование ведется сегодня без учета полного жизненного цикла застройки: «проектирование – строительство – эксплуатация и ремонт (реконструкция) – снос – утилизация», что в ближайшее время должно быть сделано. Результаты могут показаться шоковыми. Национальный проект «Жилье и жилищная среда» не может не держать этот фактор в поле своего внимания и должен адекватно оценивать его фундаментальную значимость нарастающего зыбма у будущих поколений. Уже сегодня при вынужденном сносе и реконструкции зданий постройки 60-х – 70-х годов проблема становится наглядной и очень острой. Поневолле задумаешься над возможной Лермонтовской «насмешкой горькою» по поводу такой непредусмотрительности.

Для Национального проекта должна быть принята система расчетов и аргументов, обосновывающая планируемую в Паспорте НП долю МКД в 80-90%. Тем более, что увеличение общих объемов ежегодного ввода до 120 млн кв. м. к 2024 году, что при сегодняшних объемах в МКД 42-43 млн., потребует роста именно МКД более чем в два раза, действительно нереализуемо.

То есть НП не будет выполнен. И причины будут названы объективными.

Индивидуальное жилищное строительство – это градостроительство?

Сигналы рынка свидетельствуют, что происходит неуклонное снижение продаж квартир в МКД, снижение объемов начинаемых проектов и снижение объемов ввода. По результатам 2018 года введено 75,3 млн кв. м. жилья, в том числе менее 43 млн кв. м. в МКД. Объемы ввода ИЖС составили около 34 млн кв. м., заметно увеличившись за год. Сохранение практически объемов ИЖС (34 млн кв. м против 35 в рекордном 2015 году) в общем вводе, составившем 75,3 млн кв. м. против 85,3 в 2015 г. (минус 10 млн. кв. м.), и соответственно заметное повышение доли ИЖС при падении ввода МКД налицо.

Специфика ИЖС как инвестиционной отрасли резко отлична от бизнеса в строительстве МКД. Паспорт НП вообще не упоминает ИЖС, закрывая глаза на это направление жилищного строительства. Но в нем на передний план выйдут новые игроки, прежде всего из сферы малого и среднего предпринимательства.

Меняется содержание повестки: крупные монопольные застройщики начнут уступать в конкуренции за потребителя. Новая инвестиционная система базируется на множестве малых единичных застройщиков, готовых включиться в ИЖС, если система предложит им благоприятную градостроительную, обеспеченную инфраструктурой территорию.

В целом ИЖС для домохозяйств существенно экономичнее, так как легко регулируется долей собственного трудового участия и позволяет исходить из идеи «растущего дома». Для многих городских жителей по-прежнему также возможность иметь «второе жилище» и получить доступ к природе. Сегодня в стране насчитывается около 40 млн зарегистрированных и не прошедших регистрации загородных объектов городских жителей. На ближайшие несколько лет строительство загородного, дачного, в том числе сезонного жилища имеет все основания стать одной из основных форм улучшения жилищных условий. Появятся хорошие перспективы перевода сбережений граждан, составляющих триллионы рублей, в инвестиции. Качественное индивидуальное строительство и преобразуемая среда обитания могут стать насущным инвестиционным вложением для многих миллионов домохозяйств.

Хорошую перспективу имеет направление, ориентирующееся на сравнительно новые для страны типы жилых зданий в городской застройке. Таких как блок-квартирные дома разных модификаций – таун-хаузы, лэйн-хаузы, жилые малоэтажные дома с большими квартирами: двух-трехкомнатные квартиры по 80 – 120 кв. м. каждая, на лестницу. Это начнет снимать проблему расхождения между ростом средней жилой обеспеченности до 25-30 кв. м. на человека, устанавливаемого практи-

чески всеми стратегиями СЭР, и средней площадью вводимых в МКД квартир 35-50 кв. м.

Ключом, позволяющим широко открыть двери для ИЖС и малоэтажного жилья, является земельная политика. Точнее – проведение целевой земельной политики согласно регионально дифференцируемым показателям, дающим выход на суммарные 120 млн кв. м. в год к 2024 году. Задачей является раскрытие территорий для нового освоения и удержания земель за счет более равномерного распределения населения по территории страны. Лидерами должны стать центрально-материковая и тихоокеанская зоны в составе складывающихся систем расселения, существующих малых и больших городов, некоторых мегаполисов. Одной из сил, подпитывающих ныне господствующую практику, является идеология компактного города. Хотя идеология эта весьма лукава: жизнь в компактной квартире тоже можно воспринимать как достоинство, но только в случае, если нет возможности жить в более просторной. Провозглашаемая компактность ищет оправдания в образцах исторической урбанистики. Однако жесткость этой идеологии во многом связана с ростом стоимости участков на землях компактного города, монополиями централизованной инфраструктуры, ЖКХ и супер-компактностью новых жилых комплексов.

Распределенные формы инженерных систем и транспортных коммуникаций могут быть более экономичными и более природо-сообразными в сравнении с централизованными. Города, образующие их кварталы и соседствующие поселения призваны становиться всё более зависимыми друг от друга в больших масштабах пространств расселения и их инфраструктурных платформ, а также размещения мест приложения труда. Одновременно всё более независимыми, локально ориентированными в обеспечении жилых территорий социальными объектами повседневности. К ним сегодня нужно относить также объекты хранения и обслуживания автотранспорта, местных и некоторых региональных автодорог. Как мы видим, сложившаяся ситуация требует подключения активных мер, фактически – нормативного обеспечения новой нормы развития. Национальный проект установил цели, достижение которых за счет воспроизведения принятых сегодня методов действительно невозможно. Как невозможно противостоят процессам эволюции – экономическим, социальным, технологическим, психологическим. Эволюция работает объективно и неумолимо. Рыночный упадок МКД, социальные фрустрации от всегда тесного, прослушиваемого, пожароопасного и неотличимого от тысяч окружающих квартир-клонов, жилья. Закрытое понимание будущего: обычное человеческое недоверие к тому, что неужели никто не подумал – сколько этот дом простоит, что с ним будут делать потом и как даже кратковременное отключение электричества повлияет на вашу жизнь на 25-м этаже? А пожар на 20-м, например, этаже?

Индивидуальное и малоэтажное жилищное строительство – это новый уровень и новый этап для российского градостроительства, начавшаяся смена его главенствующего направления.

О насущных вопросах преобразований и способов развития

В сжатом пространстве нашего текста разместятся лишь поименования некоторых направлений, в русле которых могут пойти преобразования. Выявлению таких направлений предпослано ряд утверждений в форме кратких выводов, предлагаемых к рассмотрению «от обратного», то есть как путей достижения установленных целей.

Национальный проект (программа) «Жилище и жилищная среда» в заданных параметрах реализуем при условии постановки целевой задачи его выполнения. Инерционные сценарии этого не позволяют. Необходимы иные целевые системы (дорожные карты), которые должны включать сферы земельных, кредитно-инвестиционных и организационно-управленческих направлений.

Стратегически необходим переход к индивидуальному и малому жилищному строительству как основным факторам наращивания объемов строительства за счет непосредственного участия самых широких слоев населения. В большинстве случаев – в агломерациях, больших, средних и малых городах, в большинстве своем – в сельских поселениях и других точках пространственной опоры национальной, макрорегиональных и региональных систем расселения. Под системами расселения понимается симбиотическое единство городов и прилегающих территорий на региональных платформах, имеющих гармонизированную инфраструктуру, производства, жилые и природные комплексы.

Должен быть сформирован рынок ИЖС и земельных участков, планируемый к развитию в осмысленной градостроительной среде. Основной ее признак – скоординированные межмуниципальные отношения развития на связанной структуре межрегиональных платформ систем расселения. Этот рынок инициирует запуск мощного деривативного генератора ценных бумаг, долгосрочных обязательств и проектов развития. Снизится чувствительность проекта к вариациям экономической конъюнктуры и

обеспечится перспектива работы в достаточно жестких внешних условиях, при опоре, однако, на абсолютно реальные внутренние ресурсы и возможности развития.

Должно быть изменено нормативно-инструктивное регулирование территориального планирования с трансформацией его в исполнительный инструмент стратегий социально-экономического развития по аналогии с СТП РФ по отраслям.

К пространственному разделу стратегий должен быть отнесен блок, разрабатывающий и поддерживающий государственные информационные системы. Использование этих систем позволяет осуществлять моделирование ситуаций, в том числе связанных с реализацией национальных проектов. Например, увеличение жилого фонда на примерно 1 миллиард квадратных метров (от сегодняшних 3,7 млрд.) жилья и всех сопутствующих объектов потребует пересмотра структурных соотношений по категориям земель, их размещению на территории страны и нормативам градостроительного землепользования. Переход к цифровому ИТ-градостроительству тем более важен, что таким способом поневоле выстраивается система расчетных балансов и технико-экономических показателей, отторгаемых сегодня территориальным планированием. Эволюция внутренней структуры государственного стратегического планирования происходит под воздействием новых стратегических задач. В нашей истории успешные стратегии адаптировались и опирались на специфику конкретных условий применительно к задачам национального уровня. Такого рода соответствие характерно для всех крупнейших стратегий-проектов, стратегий-программ. Атомный, ракетный, индустриальный жилищный проекты, как и многие другие, отличались своей абсолютной адекватностью поставленным целям и имеющимся условиям. Необходимо провести целевую настройку законодательства на решение задач национальных проектов. Это касается в первую очередь внесения взаимоувязанных изменений и дополнений в закон о стратегическом планировании в части пространственного развития, а также градостроительного законодательства в части территориального планирования. Система организационного обеспечения, разобщенная сегодня, должна получить целостность и содержательную связность. Стратегии социально-экономического и пространственного развития, схемы развития, конкретизация целей и ресурсов, рынки строительных услуг и строительных материалов информационно плотно связаны. Организационная адекватность не может не воспринимать сугубую взаимозависимость документов стратегического и территориального планирования. Сегодня задача выполнения НП не только ставит, но и предоставляет новые возможности для развития, которое без подключения таких возможностей не сможет состояться.

В завершение данного материала можно добавить, что имело бы смысл провести обсуждение примеров из числа имеющихся предложений на

уровнях макрорегионального, регионального и городского развития. Отсутствие в настоящее время поддерживаемых государством коллективов по выработке идеологии развития, отвечающего целям национального проекта, вряд ли правильно. В бытность работы в Госгражданстрое периода СССР мне приходилось заниматься генерированием такого рода общегосударственных предметных идеологий. Результатом стали соответствующие постановления высшего на то время ранга о развитии индивидуального жилищного строительства (в 1989 г., в 1990 г. – дополнения), о развитии производства передовых для того времени строительных материалов и других, ставших предшественниками ряда современных направлений развития.

Резюмирую содержание своей позиции:

Сложившаяся практика всемерно поощряемого жилищного строительства повышенной этажности и маргинального положения ИЖС требует решительного пересмотра. В том числе вследствие не затронутых здесь проблем ожидаемых изменений климата, глобальных и местных природных и техногенных факторов.

Национальный проект «Жилье и жилая среда» безусловно реализуем при стратегически-целевой форме его организации в существующих ресурсных условиях и институтах, включая развитие разных форм кредитования малых инвесторов.

По сути – нужен переход от отраслевого национального проекта к общенациональному. Ключом к его запуску является территориальное планирование, способное обеспечить доступ населения к обеспеченным инфраструктурой земельным участкам. Основные усилия отрасли должны быть сконцентрированы на этом направлении, включая привлечение средств, выделенных на реализацию национальных проектов, на развитие инженерно-транспортной инфраструктуры и рынков недвижимости – информационных систем, кредита, ипотеки, иных мер поддержки.

Основным двигателем развития должно стать индивидуальное и малое жилищное строительство с соответствующей поддержкой промышленности местных строительных материалов, индустрии деревянного домостроения, методов сборки, в том числе «сделай сам».

Основным условием роста является земельная градостроительная политика подготовки территорий развития, направляемая стратегиями социально-экономического и пространственного разделов. Земельное и градостроительное законодательство должны обеспечивать эти стратегии своими инструментами.

Организационно система управления, чтобы стать адекватной, должна быть целевым образом гармонизирована и направлена на практическое обеспечение развития в параметрах национального проекта «Жилье и городская среда».

ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ГЕНПЛАНИРОВАНИЯ

А.Н. Колонтай, зам. директора Института Генерального плана Москвы

Наш институт занимается не только Москвой, но и другими городами. Благодаря этому мы можем обобщать наш опыт и четче видеть проблемы. И пытаться сотрудничать с федеральными органами по улучшению правовой, нормативной, практической сферы нашей деятельности. В названии доклада не случайно использовано слово «генпланирование», поскольку я сфокусируюсь на проблемах, касающихся именно городов, муниципальных образований. Для нас это принципиально.

Внешние и внутренние проблемы. Сейчас во многих городах и в Москве особенно, мощная дискуссия: давайте откажемся от генплана и будем делать мастер-планы, давайте делать какие-то стратегические планы, уж очень это старый кондовый документ (генплан), тяжело реализуемый, мешающий инвесторам, надо что-нибудь посвежее. Очень много разных институтов, мастерских, легких на подъем, предлагают разные подходы. Сейчас проходит конкурс на мастер-план города Дербента, где разработана программа будущего мастер-плана, куда вошло все, что знали урбанисты – вбили в этот пилотный документ. Интересно, что из этого всего получится.

Моя позиция: дело абсолютно не в словах. Во всех приличных городах

мира документ аналогичный генплану не называется мастер-планом. Его называют по-разному, и не в этом дело. Главное – в его содержании. Для того чтобы понять, куда мы должны вырливаться с нашим генпланированием, нужно понять проблемы: что сейчас нас не устраивает. Мы часто упускаем из виду понятие «фактическое состояние среды». При таком подходе считается, что самое главное – это стратегия, перспективы. В этом слабость подхода. Те, кто занимается генпланами, знают, что собрать достоверные данные – это львиная доля времени и большая проблема. Как правило, сбор достоверных данных производится вплоть до утверждения проекта. А проблема действительно серьезная, она не в нашем неумении собирать информацию, а в том, что наша система статистики, регистрации, отчета по экономике не заинтересована в достоверных данных. Пространственная стратегия тоже отсутствует – нет цели, это очевидно. Нет комплексной программы реализации. Для развития генплана делается инфраструктурный проект, но развивается инфраструктура отдельно от него. Инвесторы осваивают отдельные участки, но увязки этих составляющих никто не делает.

В Градкодексе есть триптих: терпланирование, зонирование и проект планировки. В нем не все идеально. Поэтому правила перехода

от генплана к ПЗЗ и ППТ – это очередная проблема. В значительной степени проблема кроется в том, что у нас внутри терпланирования не выделено генпланирование, что закономерно мешает выделению средств оригинальной планировки. В мировой практике это разные методики, различные системы нормирования и управления территориями. Мы чохом называем все это терпланированием. Минэкономики разрабатывает нормативы для всего терпланирования – они не годятся для города, годятся в большей степени для региона. Отсюда возникают все следствия, которые вы видите.

В докладе я коснусь двух ключевых проблем Генплана.

Первая – проблема перехода от социально-экономической стратегии к содержанию Генплана.

Вторая – проблема перехода к регулированию застройки именно участков. Казалось бы, это не задача Генплана, а ПЗЗ. Но нет, это важнейшая задача, которую мы упустили. Поэтому наши генпланы часто не управляются и просто не нужны. Для того, чтобы убедиться в этом, представлю краткий экскурс в международную практику. Отдельно возьмем североамериканскую практику и европейскую.

Американский случай, где ключевым документом является именно ПЗЗ как закон – Zoning Code, ради которого ведется большая работа по подготовке внесения изменений, по развитию. Перед ним делаются схематичные, стратегические, комплексные планы. Вообще говоря, в Штатах нет федерального закона о градостроительстве и во многих штатах вообще не делают генпланы. Отдельно принимаются свои нормативные акты и отдельно делают некие документы, похожие на генеральный план.

В Лос-Анджелесе разрабатывается документ, который называется General Plan. В практике Штатов не используется активно проект планировки, буквально zoning permission делается на основании зональ-

ного кода, и дальше инвестор реализует на своем участке строительство. Очень простая схема, которая пленила наших отдельных специалистов, посетивших Нью-Йорк и попытавшихся применить эту практику в нашей реальной жизни. Мы о нее споткнулись. Если брать тот же Нью-Йорк, у них нет генерального плана, они делают стратегический план. При этом он совершенно разный в разные годы. Вот последний из них: выделены территории, которые требуют реорганизации, трансформации, связано это, прежде всего, с жилой застройкой, с рабочими местами, транспортным каркасом. Этот документ является подготовительной стадией для внесения изменений в ПЗЗ.

В Европе другая система. Ключевым документом в европейском планировании является не ПЗЗ, а документация о планировке территории.

Как в системе австро-германского планирования, так и скандинавского. Главным юридическим документом, имеющим статус закона, является проект планировки. А Генплан во всех этих городах, если переводить на русский, называется «предварительное зонирование», которое окончательно устанавливается в проекте планировки. В отдельных случаях делается генеральный план с регламентами, то есть ПЗЗ включается в состав генерального плана (в других случаях – без регламентов), тогда эти регламенты входят в состав проекта планировки. В любом случае существует документ, который утверждается законом и называется «градостроительный регламент». Там нет никакой графики, это свод требований к развитию территории, что собственно и есть правила застройки. С нормативами, с типологией функциональных зон, с предельными параметрами, которые могут приниматься на разном уровне. В Германии это принято на федеральном уровне, в других странах – на региональном, и даже на муниципальном. Регламентная карта зонирования является обязательной составляющей генерального плана.

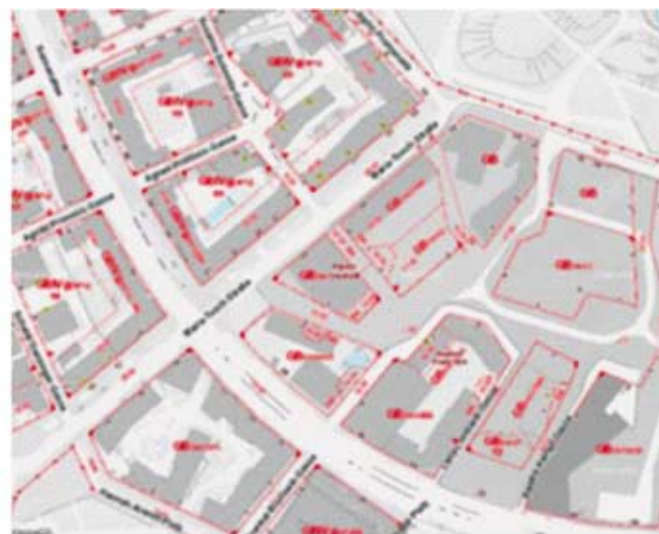
СТРАТЕГИЧЕСКАЯ СХЕМА



ГЕНПЛАН ВЕНЫ



ДТП



КАДАСТР



Это видно на примере очень полезного австро-немецкого опыта – в городе Вене. Здесь схематичный стратегический план обозначает некие приоритетные зоны на ближайшие 20-50 лет, а в генеральных планах четко формируется структура и функциональное предназначение с параметрами этих зон. Последние затем уточняются на уровне документации по планировке, где красным цветом показываются основные линии регулирования, разрешенные параметры и разрешенные виды использования. Очень скупой, по содержанию, проект планировки, но я считаю, что это лучшая концепция проекта планировки в мире. Далее следует кадастровое оформление на базе генерального плана и проектов межевания в составе проектов планировки. Они чудесным образом бьются друг с другом: формируют, выявляют и закрепляют планировочную структуру, которая заложена в проекте планировки один в один. Там не сдается застройка без формирования права собственности. Человек, приобретая жилье, четко знает, где границы его участка, где границы его придомовой территории или где границы той территории, которая предоставляется ему в аренду, так как это муниципальное жилье.

Вывод: Россия в градостроительстве идет ни американским, ни европейским путем: внешне ПЗЗ как в США, а Генплан и ППТ как в Европе. Но подобие только внешнее. Потому что сущность этих проектов, к сожалению, мы не очень поняли, поэтому у нас плохо работает ПЗЗ и генеральный план.

Американский опыт генпланирования, опыт Лос-Анджелеса, очень интересен тем, что они в своей практике четко используют понятие *general plan*. Для меня это было открытием, во всех источниках сообщается, что американцы никаких генпланов не делают, но это не так. Калифорния – богатый штат, 5-е место в мире по экономическому развитию, они хотят обеспечить качественную среду жизни. Они разрабатывают генеральный план, чтобы обеспечить это качество. Сперва делают генеральные планы районов города (37 районов), затем на базе проработки этих генпланов районов формируется генплан города. Но существует и обратная связь, после обработки и выявления каких-либо нестыковок дальше получается корректировка районных генпланов. Это хороший опыт для Москвы и Санкт-Петербурга, дающий понимание как выстроить разработку, потому как они – это глобальные метрополитенские многомиллионные территории. Обратите внимание на детализацию генерального плана и на фрагмент карты зонирования, мы видим, что абсолютно один в один взята структура с небольшими различиями, т.к. генеральный план определяет некие необходимые изменения не территории, которые постепенно вносятся в закон (тестовая часть ПЗЗ *land use*, которые содержат по-нашему СП42, РНГП, Градкодекс). В составе генерального плана разрабатываются регламенты, стандарты, они постепенно корректируют этот текстовый материал, и затем постепенно вносятся изменения в графическую часть. Существуют две части *land use* – текстовая и графическая. Таким образом, если мы почитаем этот закон, то там прямо написано, что план зонирования *land use* является инструментом для реализации генерального плана, этой фразы в нашем Градкодексе нет. А какую функцию выполняет ПЗЗ? Регулирует застройку. На основании чего? Как бы учитывает генеральный план. По отношению к генеральному плану, что он делает? Реализует генплан только проект планировки, а какая функция ПЗЗ? В этом случае американцы четко говорят, ПЗЗ у нас и есть основной инструмент реализации Генерального плана, потому что они не делают проект планировки. Карта ПЗЗ в американской практике – есть совокупность проектов планировки. ПЗЗ нельзя разработать на весь город, как у нас, потому что они разрабатывались столетиями, покрывая отдельные части по определенным правилам (проекты планировки), на стадии детализации с межеванием, с установлением регламентов на каждый квартал. Мы начали быстро рисовать ПЗЗ на весь город, но остался вопрос, как это соотносить с генеральным планом, тем более что ПЗЗ может делать одна команда, генплан – другая. Последствия мы знаем, генплан уходит на полки, а все начинают работать с ПЗЗ.

В американской законодательной практике тоже есть своего рода проект планировки – спецплан. И когда они объясняют, как делают ПЗЗ, то говорят, что они формируются покрытием спецпланов. То есть методика разработки ПЗЗ – это методика разработки проектов планировки. Какая методика у нас? Никто не знает, ее нет, как-то там межуют, назначают чего-то. И так, ПЗЗ в американской практике – это совокупность в долгосрочной перспективе территорий, покрытых проектами планировки и межевания. На основании этих документов выдается разрешение на зонирование, а затем на строительство.

Европейская практика (на примере Берлина) – та, которую мы рекомендуем для РФ. Эта практика полезна и для Москвы, и для других метрополий. В основе устойчивого развития немецких городов лежит прежде всего федеральный кодекс, в котором на уровне закона устанавливаются правила зонирования, устанавливается типология функциональных зон муниципальных образований городов, устанавливается сразу разрешенное использование этих функциональных зон и сразу задаются предельные параметры застройки участков. То есть вся типология разрешенного использования, типология зон, типология предельных параметров отнесена к участку – базовая категория, которая у нас просто отсутствует. Мы оперируем кварталами, микрорайонами и т.д., но эти объекты не являются объектом ни частного права, ни управления, а это принципиально. Поскольку эта модель унифицирована для любого города Германии вне зависимости от размера.

Берлин – крупный город, когда начал применять эту федеральную методику, там невозможно детально прописать каждый участок с разрешенными параметрами и разрешенным использованием. Поэтому там используется переходное зонирование. Берлинцы ввели небольшое отклонение от федерального, но установили правило перевода своей классификации функциональных зон в классификацию зон проекта планировки. Соответственно они привязали разрешенное использование участков и в Генеральном плане, и в проекте планировки, и предельные параметры застройки участков – как в зонах, так и на участках проектов планировки. То есть сделан грамотный перевод разных систем зонирования. Любой архитектор рисует план какой-то территории и четко представляет, какой объем там может быть застройки, какой объем функции возможен и какая внутренняя структура общественных и застраиваемых пространств там может находиться.

Выделяются два основных документа: генеральный план и проект планировки. В Европе нет отдельно документа ПЗЗ, это закон, отдельно принимаемый, вне времени, туда вносятся поправки, им пользуются и в Генеральном плане, и в проекте планировки, и у инвесторов. Это универсальный документ, он не только написан для некоего ПЗЗ, вот принципиальное отличие подходов, которое мы не ощутили и не применили в нашем законодательстве. Документация Берлина выглядит следующим образом: внизу два основных документа – генплан и проект планировки, а сверху дополнительно внестадийные: это и проект агломерации, и регион Бранденбург-Берлин, стратегия города с приоритетными зонами, эскиз развития отдельных территорий в составе генерального плана, чтобы показать населению, как может выглядеть территория, и детальная проработка по районам, как в Лос-Анджелесе, и, наконец, проект планировки в тысячном масштабе.

Вывод: американский опыт хорош для стереотипных планировочных решений, для сформированных участков и при неизменяемых территориях общего пользования (структура американских городов очень жесткая, устоявшаяся и многие столетия функционирующая). Европейский опыт удобен для формирования новых участков, новых территорий общего пользования, для создания нестереотипных планировочных решений, а это характерно для европейских городов. Нам ближе всего европейский подход и нам надо попытаться активировать его в нашей практике. Мы попытались это реализовать. В течение 2019-20 гг. мы попытаемся сделать генплан Воронежа с использованием европейского подхода.

Новый генплан Воронежа



Решаются четыре задачи:

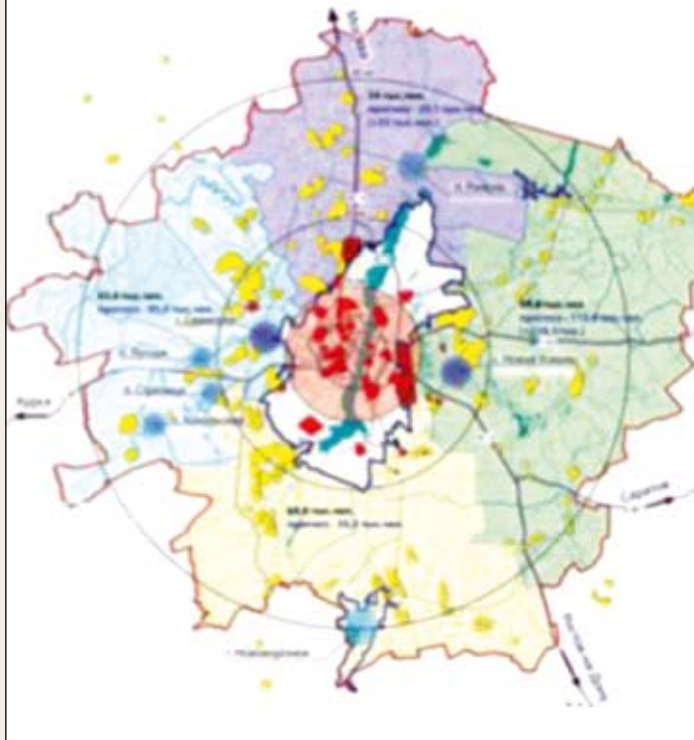
1. разработать концепцию генерального плана (говорят, что Градкодекс не позволяет сделать концепцию, в принципе позволяет, если в ТЗ это прописать. Мы делаем это таким путем, чтобы увязать стратегию социально-экономического развития, которая разработана для этого города, с проектным решением генерального плана);
2. сделать количественную оценку проектного решения и предъявить городу – смотрите, это решение по определенным внятным показателям лучше, чем то, что существует сегодня. Это разные индикаторы и методики количественной оценки. И обсудить все это с населением, не на стадии публичных слушаний, когда уже готов проект, а на этой стадии предварительной концепции;
3. разработать правила перевода генерального плана в ПЗЗ и ППТ, то что сделано в Германии.
4. сформировать программу первоочередной реализации, где будет увязаны развитие территории и инфраструктуры, а также показать целевые индикаторы, с помощью которых будет вестись мониторинг генерального плана.

Концепцию мы формулируем в виде политик (градостроительные политики), политика – это не только один слой информации (зонирование или планировочная структура), это все вместе. В любой политике увязываются все слои, т.к. они направлены на реализацию идеи.

1. Баланс города и агломерации

Политика 1. Дифференцированное развитие центра и периферии, города и агломерации

- концентрическое зонирование города и агломерации
- 5-км зона – жилье, услуги, бизнес
- 10-км зона – жилье, парки, услуги, промышленность
- 2-40-км зона – агломерация, города-спутники, промышленность
- Полицентрическая система городов-центров и агломерации
- Секторная структура агломерации

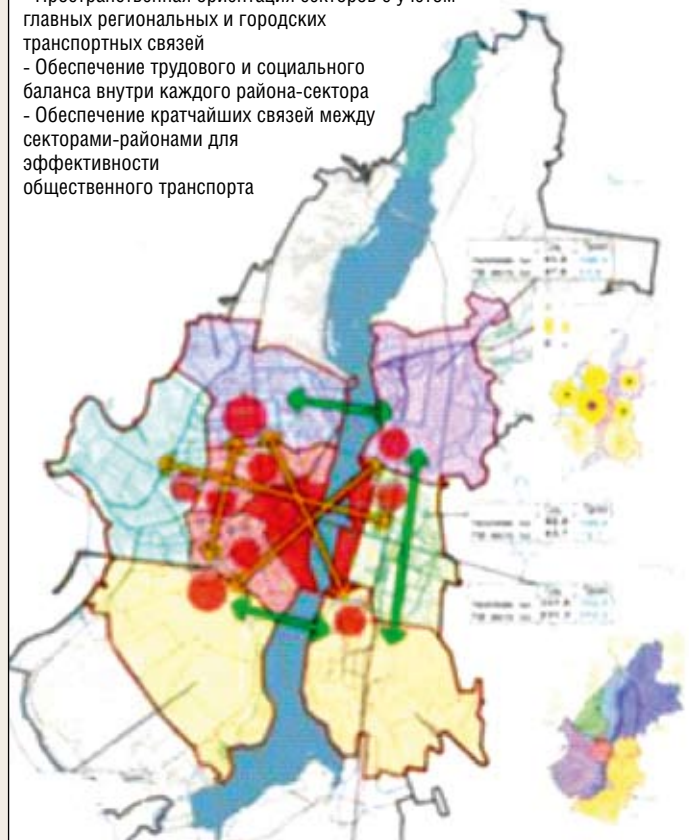


Одна из первых политик – баланс города и агломерации, т.е. дифференцированное развитие центра – периферии, города – агломерации. Увязка происходит по экономическим поясам, по транспортной инфраструктуре (вводятся дифференцированные требования по пассажирскому транспорту, по пользованию индивидуальным транспортом), по жилищному строительству, по социальной инфраструктуре и т.д. В каждой политике вводится определенный индикатор.

2. Баланс между районами города

Политика 2. Формирование планировочных секторов города Воронеж

- Членение зон центра и периферии на крупные сектора-районы для управления развитием
- Пространственная ориентация секторов с учетом главных региональных и городских транспортных связей
- Обеспечение трудового и социального баланса внутри каждого района-сектора
- Обеспечение кратчайших связей между секторами-районами для эффективности общественного транспорта



Баланс между планировочными районами города. Как в Берлине и Лос-Анджелесе, крупные города делятся на относительно автономные образования, тем самым минимизируя непроизводительные транспортные передвижения. Это решается балансом политики между районами города.

3. Баланс мобильности и зонирования

Политика 3. Формирование компактного урбанизированного и транспортного каркаса

- концентрация плотной многофункциональной застройки по линиям массового общественного транспорта: трамвая, автобуса, троллейбуса
- Развитие автомобильных магистралей на границе и за пределами компактного Воронежа
- Развитие рельсового пассажирского транспорта на главных направлениях



Баланс мобильности и зонирования. Акцент делается на общественный транспорт (в частности, легкорельсовый), территория, прилегающая к остановкам, трассам получает особую ценность, на нее накладываются определенные параметры застройки, определенный вид функционального использования. В мировой практике это увязка Land Use и Traffic.

4. Баланс зонирования и экологии

Политика 4 Формирование сервисного правобережного и индустриального левобережного Воронежа как единого целого

- Вывод индустрии из центрального сектора и формирование комфортной среды смешанного использования
- Формирование инновационной индустрии в левобережье

- Создание кратчайшей системы связей в правобережье
- Формирование непрерывной системы зеленых связей
- Формирование плотной смешанной жилой застройки в зоне влияния трамвая и другого общественного транспорта

Увязывание зонирования и экологии. Зеленый каркас и экологическая среда, приоритетная для основной части города, правосторонняя часть превращается в сервисный город, а промышленность, которая ориентирована на внешние связи и узлы, уходит в левобережье. Экологическая проблема решается с помощью системы зонирования, она работает, как важнейший механизм реализации.

5. Баланс публичных пространств, мобильности и зонирования

Политика 5 Развитие системы городского центра

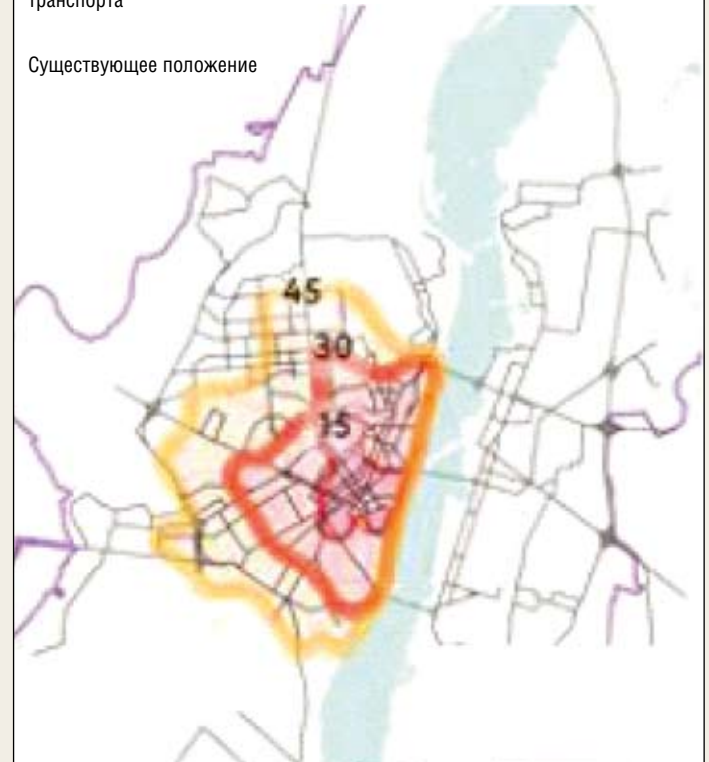
- Формирование единой системы общегородского центра и секторных подцентров на главных городских проспектах
- Развитие главного городского центра в северном и западном направлениях на реорганизуемых промышленных территориях
- Развитие системы площадей и общественных пространств в историческом центре
- Сохранение исторического наследия в центральной части города

Баланс публичных пространств, мобильности и зонирования, где формируется система общественных центров города, где происходит преобразование brownfields в новые общественные центры и формируется непрерывный каркас, который создает красивый образ.

Если реализовать все эти вещи, мы получаем следующий эффект, с помощью компьютерной модели это показывается слева – состояние сегодняшнего города, справа – состояние будущего города, мы видим, что в два раза улучшается качество среды, качество транспортного обслуживания, доступность мест приложения труда, обслуживаемость населения и структура функций, которые там располагаются. Заказчик поддержал компактное развитие (не рассредоточенный сценарий), когда на модели ему были предъявлены два варианта: дешево строить, но дорого эксплуатировать или дорого строить, но дешево эксплуатировать.

Улучшение проектного транспортного обслуживания в два раза. Изохроны транспортной доступности по сети городского пассажирского транспорта

Существующее положение



Проектное решение



В составе работы делается предварительный набор целевых индикаторов, в котором по каждой подсистеме города и по каждому фактору, который обеспечивает устойчивое развитие, определяются целевые индикаторы, это позволяет шаг за шагом отслеживать степень достижимости данных политик.

Предварительная долгосрочная концепция обсуждалась с населением: в виде прямого анкетирования, путем электронного опроса и путем семинаров по районам города. Мы получили более 1100 предложений от жителей.

Это был первый этап разработки генплана в стиле европейской концепции, а второй – это собственно разработка юридического документа, проекта генплана. И вот здесь мы выходим на зонирование, потому что здесь начинаются главные конфликты. В немецком федеральном кодексе установлены типология функциональных зон города, разрешенное использование участков в этих зонах и предельные параметры застройки участков. У нас приказ Минэкономразвития № 10 установил зонирование территории для территориального планирования, имея в виду что по этому принципу мы будем зонировать что регион, что город, а Градкодекс РФ установил зонирование территориальных зон, и по европейским правилам мы должны сделать перевод одного зонирования в другое, не получается. Где это не получается, тупик, полная импровизация, нет четкости. Сопоставим Приказ №540, который говорит о разрешенном использовании участков, и Градкодекс, который тоже устанавливает типологию территориальных зон и разрешенное использование. Там тоже нестыковки и неопределенность, это значит, что классифика-

ция участков разрешенного использования сделана по совершенно другой системе, которая неприменима эффективно для городов. СП 42, казалось бы, он должен помочь, это параметризация тех самых участков, функциональных зон. Но нет, таблица обязательного СП 42 скопирована с немецкого закона, но сказано, что это параметры для кварталов и микрорайонов, это принципиальная ошибка, потому что управление застройкой идет на уровне кадастрового участка, а не на кварталы.

Проблема терпланирования в том, что у нас нет спроса на качественную среду, потому что не сформирован класс собственников, нет заказчика, это должно произойти, тогда у нас будет формирование качественных градостроительных документов. Когда происходит постепенное наполнение города проектами межевания, проектами планировки, смыкается американская практика и европейская. Это видно на примере Вены. Формируется мощная электронная платформа, цифровой город, весь город покрыт детальным регламентом. В случае с Воронежем, мы должны сформировать принцип зонирования по другим принципам, не по тем, которые нарисованы в Приказе №10. Зонирование должно меняться по степени урбанизации и по степени интеграции функции, и тогда поднимаясь на разный уровень детализации, мы можем описывать любую градостроительную ситуацию, привязывая к этому параметры участков и долю территорий общего пользования, мы получаем мощный инструмент управления будущей застройкой уже на стадии генплана.

Три основных документа генпланирования: генплан, документация по планировке, блок в виде закона (нормы, стандарты, регламенты).

О СТРАТЕГИЧЕСКОМ ПЛАНИРОВАНИИ

А.М. Ходачек, президент ВШЭ в Санкт-Петербурге

Начну с известного документа – «Стратегия пространственного планирования». Документ был ожидаем, но, как говорится, «гора родила мышь». Когда я прочитал о специализации Петербурга, то оказалось, что мы специализируемся на автомобильных прицепах. Это как в Москве – конфетная обертка. А границы макрорегионов не соответствуют границам федеральных округов. И непонятно тогда, как там дальше столица появится. Самое главное: сегодня эта схема не дала возможности сформировать тот самый макрорегион. Это «два субъекта и более» – Петербург и Ленинградская область.

Сегодня в системе госуправления отсутствуют инструменты согласованного использования территорий. То есть у нас различные аспекты деятельности терпланирования растащены по различным ведомствам, и сообщение господина Колонтыя показало, что есть задачи Минэкономразвития и задачи Госстроя, а есть задачи регионов, а они очень часто не совпадают. Что касается административных районов города, муниципальных образований, они практически не мотивированы на решение задач роста своих территорий, поскольку не обладают необходимым набором полномочий. В основном решаются социальные заказы, исходя из логики майских указов Президента. Когда мы говорим о выравнивании территории, ликвидации диспропорций, то на самом деле все макроэкономические показатели говорят о том, что там, где территории отстают, любые действия федерального центра приводят к тому, что привыкают жить на бюджетные трансферты, и не работают на то, чтобы решить эти проблемы. Все надеялись на 172-й закон, но есть стратегия всех регионов, включая Стратегию 2035 социально-экономического развития Петербурга, и есть стратегия всех федеральных округов, выполненная по единому техническому заданию, а стратегии развития страны до сих пор нет. Поэтому, когда мы говорим о приоритетах развития, мы не можем четко сказать, какие сценарии будут использованы.

Когда мы говорим о развитии агломерации Петербурга (она уже давно перешагнула административные границы), то единственный Генплан 1987 года, который определял развитие двух субъектов совместно, в 2005 году закончился. И начались градостроительные ошибки. Очень конкретный пример: в прошлом году в Ленинградской области было построено порядка 2 млн м² жилья, из них 60% в одном муниципальном районе – во Всеволожске. Точно так же в Петербурге порядка 60% ввода жилья – это три административных района. Сегодня ни один документ развития территории (СПб и ЛО) не совпадает. Пример: планируется строительство метро в Кудрово, цена вопроса 87 млрд рублей, территория соседнего субъекта, деньги мы там тратить не

можем. Возникает вопрос: мы должны помочь развивающейся территории Кудрово, где 35-40 тысяч населения, или, исходя из того, что на метрополитен выделяется от 26 до 35 млрд. рублей в год на Петербург, все-таки построить те станции, в которых остро нуждаются районы юго-запада – Калининский, Выборгский? Пока этот вопрос не решен. Мы должны совместно решать вопросы. По данным Правительства ЛО, приблизительно 120 тысяч человек ежедневно приезжает в рамках маятниковой миграции на территорию Петербурга, по данным петербургских властей – 400 тысяч жителей. 46% населения ЛО проживает в пределах 35-километровой зоны от административной границы Петербурга. А 80% инвестиционных проектов за последние 10 лет на территории ЛО реализованы в 30-километровой зоне, если взглянуть на карту, они, как маленькие жемчужины, рассыпаны вокруг административных районов Петербурга. Что делать дальше?

Существует стратегия социально-экономического развития до 2035 года, в рамках 204-го Указа приняты 12 национальных проектов, они имеют региональную составляющую, порядка 40 проектов попадают на территорию города. В рамках реализации стратегии есть 18 государственных программ. Есть 193-й Указ об оценке деятельности органов государственного управления субъектов, в нем есть 15 показателей, 13 из которых должны учитываться на территории Петербурга. Когда мы попытались сделать матрицу, ни один из этих показателей не совпал, за исключением продолжительности жизни и средней заработной платы. Как выполнять указы Президента, реализуя их через государственные программы? Сегодня идет процесс изменения. Даже в постановлении правительства Петербурга от 2011 года о формировании прогноза социально-экономического развития уже вводятся уточняющие показатели в рамках выполнения указов Президента. Но, когда мы говорим о развитии территории, я хочу остановиться на одной очень важной государственной программе – это экономическое и социальное развитие территории Санкт-Петербурга. Отвечает за нее Комитет по стратегическому планированию, а основным оператором является КГА. Цель программы с одной стороны соответствует решению проблемы развития территорий города, но все задачи сформулированы в очень общем виде. Задачи по формированию планов комплексного экономического и социального развития территорий должны быть конкретизированы, в том числе в части уточнения административных границ и укрупнения муниципальных образований внутри территории Петербурга. Здесь есть очень важное направление – Программа сохранения исторического центра, но границы этой программы не определены, а 35 миллионов рублей предусмотрены на весь

период реализации стратегии до 2035 года. Понятно, что реализация этой программы в таком виде находится под большим вопросом. Во все эти подпрограммы должна быть добавлена очень важная формулировка «с учетом/ на основании Генерального плана Санкт-Петербурга на очередной расчетный срок». Если мы эту запись не делаем, то все означенные документы повисают в воздухе, потому что финансирование госпрограмм идет на трехлетний цикл бюджетного планирования в Петербурге. Дальше не понятно сохраняются эти показатели или нет, и отсюда вопрос: какую роль в реализации стратегии социально-экономического развития Петербурга должна играть программа экономического и социального развития Санкт-Петербурга по отношению к 17-ти остальным программам и стратегии социально-экономического развития Петербурга в целом. На мой взгляд, должна играть главную роль, потому что именно она должна определять как будут развиваться территории, какое функциональное назначение (не конкретных участков, по которым выделяется градплан, а в целом) территории административных районов, когда главы районов должны получить расширенные полномочия. У нас численность отдельных районов 540 тысяч жителей, как в крупных субъектах РФ. Если вы посмотрите типовое положение о районной администрации, то ее полномочия ограничены бюджетной сметой, которую формирует Комитет финансов, хотя глава отвечает за все.

Показатели подпрограмм должны иметь прямую связь со всеми 17-ю государственными программами и целевыми показателями стратегии социально-экономического развития, и в свою очередь корреспондироваться с документами оценки деятельности государственной власти и национальными проектами. Но для того чтобы это сделать, мы должны увязать ее с Генеральным планом и документами территориального планирования, которые разрабатываются в ЛО. Конкретный пример:

город-спутник Южный, там до сих пор не определена концепция развития, поскольку более 2 тысячи га относятся к городу, а 1,5 тысячи га – к области. Территория разделена Киевским шоссе на четыре части, кроме платформы 29-й километр доступности туда никакой нет. Как город должен потратить порядка 35 миллиардов рублей на инфраструктуру, никто сказать не может.

Учет сбалансированности и дисбалансов в развитии территории с точки зрения формирования рабочих мест (к 2035 году 60% населения должно проживать в местах непосредственного приложения труда), обеспеченности объектами социальной сферы, улично-дорожной сети, все, что связано с реализацией Генплана должно ложиться на остальные 17 госпрограмм и проверяться на соответствие указанным параметрам, которые записаны в программе социально-экономического развития территорий. Надо синхронизировать планы социально-экономического развития территорий с планами крупных олигополий и государственных компаний, которые тоже вносят сюда свою часть (например, соглашение на 88 миллиардов на развитие Ленинградского железнодорожного узла, или программа «Комфортные дороги» – 24 миллиарда).

По мере нарастания масштабов деятельности по развитию территорий целесообразно рассмотреть вопрос о статусе этой программы – она должна быть постоянной. Иначе будем иметь ситуацию как на сей день. Прогноз развития градостроительной базы отменен, прогноз социально-экономического развития в рамках нового Генплана не разработан, демографический прогноз по прежнему генплану ошибся почти на 7 лет.

Деятельность по управлению территориальным развитием города как верхний уровень иерархии социальной деятельности позволит создать тот самый новый глобальный Петербург.

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ

О.В. Красовская, профессор МААМ, гл. арх. Научно-проектного института пространственного планирования «ЭНКО»

Действующие нормативно-правовые документы:

1. Федеральный закон «О стратегическом планировании в Российской Федерации».
2. Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года (распоряжение правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 г. № 207-р).
3. Указ Президента Российской Федерации от 16 января 2017 г. № 13 «Об утверждении основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года».
4. Национальные проекты Российской Федерации.
5. Схемы территориального планирования Российской Федерации.

Стратегия пространственного планирования Российской Федерации

Целевая структура: при генеральной цели – обеспечение устойчивого и сбалансированного пространственного развития Российской Федерации – задаются следующие (специфические) цели:

- сокращение межрегиональных различий в уровне и качестве жизни населения;
- ускорение темпов экономического роста и технологического развития;
- обеспечение национальной безопасности страны.

Далее ставятся две универсальные задачи:

- 1) ликвидация инфраструктурных ограничений федерального значения и повышение доступности и качества магистральной транспортной, энергетической и информационно-телекоммуникационной инфраструктуры;
- 2) сокращение уровня межрегиональной дифференциации в социально-экономическом развитии субъектов Российской Федерации, а также снижение внутрирегиональных социально-экономических различий.

Приоритетами пространственного развития Российской Федерации до 2025 года являются:

- опережающее развитие территорий с низким уровнем социально-экономического развития, обладающих собственным потенциалом

экономического роста, а также территорий с низкой плотностью населения и прогнозируемым наращиванием экономического потенциала;

- развитие перспективных центров экономического роста с увеличением их количества и максимальным рассредоточением по территории Российской Федерации;
- социальное обустройство территорий с низкой плотностью населения с недостаточным собственным потенциалом экономического роста.

Концепция укрупнения административно-территориального деления (АТД) представлена на следующей схеме макрорегионов Российской Федерации:



Федеральная государственная система территориального планирования достигла уже 6-слойного вида: землепользование; демография; инфраструктура; окружающая среда, высотность.

Стоит различить два типа проблем, стоящих на пути развития государственной системы территориального планирования: проблемы собственно управления; проблемы в объекте управления (в пределе – территории РФ).

Проблемы управления:

1. Разрыв целей и средств их достижения. Отсутствие четких планов реализации заявленных стратегией целей пространственного планирования страны в целом, регионов и муниципальных образований. К тому же рассматривается уровень планирования до 2025 г., хотя расчетный срок документов территориального планирования – не менее 20 лет.
 2. Несоответствие методики и практики. Практическое отсутствие методической базы разработки документов территориального планирования различных уровней – региональных схем территориального планирования; генеральных планов городских округов и поселений, правил землепользования и застройки. Продолжение достаточно бесплодной дискуссии на такие темы, как «Что важнее: мастер-план или генеральный план?», «Чем отличаются функциональные зоны от территориальных»? и т.п.
 3. Несовершенство законодательства. Размытость и недостаточная проработанность законодательных документов – отсутствие в градостроительном кодексе многих основополагающих понятий: «городская среда, транспортная система, природно-экологический каркас, макрозонирование, система общественных центров, агломерация и др.»; низкая координация земельной и градостроительной политики.
- Результат нерешенности данных проблем: недостаточный учет значения пространственного фактора для экономики и общества – многочисленные нерешенные вопросы и накапливающиеся градостроительные ошибки.

Проблемы в объекте:

- 1 – крайняя неравномерность расселения и инфраструктуры (илл. 1)
- 2 – резкая дифференциация городов и регионов (илл. 2)
- 3 – каркасные элементы или системы как основа устойчивого развития территорий (илл. 3–5)



Комплексная проблема – отсутствие целенаправленного регулирования процессов урбанизации. Отсюда и комплексная цель – построение системы такого регулирования

Отсутствие единых правил и регламентов для территорий высокого уровня урбанизации – городских агломераций – приводит к:

- массивной высокоплотной застройки по границам городов;
- созданию транспортного коллапса;
- ухудшению экологической обстановки;
- лишению горожан пригородной зоны, предназначенной для отдыха и являющейся «легкими» города.

Проблема как следствие: административные барьеры



Отсутствие четких критериев согласования, затягивание процессов согласования и утверждения градостроительной документации. Низкий уровень взаимодействия и взаимоувязанности межрегионального и межмуниципального стратегического и территориального планирования

Индикатор качества городской среды: уровень развития сферы обслуживания

Тип учреждений	Развитие системы объектов обслуживания населения						
	Владимир	Ижевск	Калуга	Орел	Рязань-на-Дону	Саранск	Череповец
Учреждения образования							
Детские сады	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Школы	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Учреждения дополнительного образования							
Учреждения здравоохранения	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Больницы	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Амбулаторно-поликлинические учреждения	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Учреждения культуры							
Культурно-досуговые учреждения	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Библиотеки	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Театры	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Кинотеатры	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Спортивные объекты							
Спортивные залы	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Крытые бассейны	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Торговля, общественное питание							
Учреждения торговли	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Объекты общественного питания	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑

Условные обозначения:
 ■ нормативы соблюдены или превышены
 ■ обеспеченность ниже нормативного уровня
 ■ обеспеченность существенно ниже нормативного уровня
 ■ неполнота исходных данных для заключения
 ■ за период с момента разработки генерального плана наблюдается достоверный рост показателя обеспеченности

Индикатор качества городской среды: уровень развития транспортной инфраструктуры. Развитие объектов транспортной инфраструктуры отстает от роста уровня автомобилизации населения.

Проблема. Как результат – слабая связь градостроительной деятельности и качества среды проживания.

Жилищное строительство – часть сложных процессов жизнедеятельности и развития городских и сельских поселений. Задача активизации жилищного строительства должна быть встроена в контекст осмысленной градостроительной деятельности и формирования качественных параметров жилья: удобство; ценовая доступность; безопасность; экологичность; обеспеченность объектами социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры.

Генеральный план как комплексная концепция долгосрочного развития города

Градостроительная деятельность начала формироваться на заре человеческой цивилизации и всегда занимала важное место в жизни общества. Мы все находимся в окружении определенного пространства, которое влияет на нас и которое, напротив, мы формируем. Именно поэтому так важны вопросы комплексного подхода к формированию городской

среды в целом и жилых зон в частности. Главный и практически единственный документ, комплексно определяющий долгосрочные направления территориального развития города – генеральный план.

Каркасные элементы или системы территории как главная структурная основа городского плана/

Планировочная структура города продолжает классические регулярные традиции плана Санкт-Петербурга – Ленинграда.



Проект Генерального плана развития Ленинграда на 1960–1980 гг.



Стратегические направления градостроительной политики

1. Разработка взаимоувязанных и взаимодополняющих стратегий социально-экономического развития и градостроительной документации.
2. Совершенствование нормативно-правовой базы градостроительной деятельности, упрощение и ускорение процессов согласования и утверждения градостроительной документации.
3. Усиление межрегионального и межмуниципального сотрудничества в области стратегического и территориального планирования.
4. Формирование планировочной структуры урбанизированных территорий на основе природно-исторических и планировочных каркасных элементов или систем.
5. Учет объективных природных и историко-культурных особенностей и традиций при осуществлении градостроительной деятельности.
6. Активное развитие региональных и муниципальных информационных систем в области градостроительной деятельности, определение механизмов взаимодействия и обмена ресурсами с информационными системами смежных сфер, влияющих на градостроительное развитие территории.

В рамках практической деятельности, которая связана с крупными проектами по всей территории страны – через схемы территориального планирования регионов, крупные генеральные планы и проекты планировки в небольших городах – каждый раз возникает серия проблемных вопросов, с которыми сталкиваются не только проектировщики и градостроители, но в принципе все, кто вовлечен в градостроительную деятельность.

С одной стороны, мало внимания уделяется территориальному планированию, с другой – крайне большой пакет документов посвящен этой теме. Это и Федеральный закон о стратегическом планировании, и схемы территориального планирования, которые теперь стали стратегическими документами. Стратегия пространственного развития РФ на период до 2025 года, ряд указов Президента, связанных с градостроительной политикой, национальные проекты и пр.

Вообще говоря, охват территории документами территориального планирования достаточно большой. Для всех регионов страны разработаны схемы территориального планирования, практически для всех городов разработаны генеральные планы и правила землепользования и застройки. Не будем сейчас говорить о качестве, хотя это самый важный вопрос.

Документальная сторона такова: что касается целей и задач, сформулированных в Стратегии пространственного развития Российской Федерации, практически каждый градостроитель может подписаться под каждой ее строчкой.

Как видим, в стратегии пространственного развития на 35 страницах существует схема с предложениями по укрупнению административно-территориального деления Российской Федерации. Из 89 регионов сформированы макрорегионы, похожие на часовые пояса. Пока эти предложения остались на уровне деклараций и ни в одном из документов, в том числе и в Градостроительном кодексе, укрупненное территориальное деление не отражено.

Есть еще одно большое достижение – формирование Федеральной государственной системы территориального планирования. У нас теперь есть большой банк данных, куда, как предписывает законодательство, загружаются все документы, которые разработаны на территории РФ. Эта система развивается, совершенствуется, хотя к ней бывает много претензий. О проблемах, которые имеют и теоретический, и практический характер.

Мы знаем о правильных целях, которые сформулированы в документах высшего уровня. Тем не менее, с реализацией и достижением этих целей существуют очень большие проблемы. Можно фиксировать отсутствие четких планов реализации заявленных стратегических целей на всех уровнях проектирования. В Стратегии на уровне страны рассматривается среднесрочный прогноз до 2025 года, хотя в ГК прописан срок разработки документов территориального планирования минимум 20 лет. Практическая нестыковка говорит о том, что на уровне Федерации в целом нет понимания стратегии развития на длительный период. Другой пример: методика и практика. Прошло 30 лет после советской эры, но до сих пор не существует связанной методики территориального планирования, которую можно было бы реально применять при разработке как на уровне схем территориального планирования, так и на уровне генеральных планов. Те методики, которые в свое время разработал Минрегион, не соответствуют ничему.

Нельзя сказать, что люди не работают в этом направлении. Конечно, мы все работаем, но единой принятой методики не существует. Это печальный факт.

Работает в нашей профессиональной сфере система конкурсного

проектирования, когда любое юридическое лицо может придти и заниматься территориальным планированием. Это катастрофическая ситуация. Если бы была хотя бы связанная методика подхода на каждом уровне территориального планирования, можно было бы хоть как-то существовать.

Законодательная проблема. Нестыковки Градостроительного и Земельного кодексов в результате приводят к противоречию размещения объектов всех уровней и земельной политики. То есть учет земельных участков осуществляется при отсутствии слов, которыми оперируют в градостроительстве испокон веков. Нет понятий «планировочная структура», «территориальная система», «агломерация», «транспортный каркас», «природно-экологический каркас». Ни стратегии, ни тактики, ни концепции – у нас только «участки» и «объекты».

В результате, как говорили выступающие до меня, это приводит к катастрофическим градостроительным ошибкам, которые не всегда выявляются мгновенно, носят тяжелый и практически неисправимый характер.

О территориальном планировании на уровне Российской Федерации. страны, потому что это ресурсный природно-экологический потенциал, который поддерживает баланс не только в рамках РФ, но в рамках всей планеты.

Поэтому говорить, что пространственное планирование замыкается в границах основного каркаса расселения, – неправильно. Пространственное планирование – это не только формирование сети урбанизированных территорий, это еще и отношение к нашей природной среде. К нашему культурно-историческому контексту.

В процессе практической деятельности мы вывели постулат: проектные построения на всех уровнях (на региональном, на уровне города, на уровне фрагмента города) в значительной мере определяются каркасными элементами (системами). Три важнейших каркасных системы, которые необходимо учитывать, выявлять и использовать при проектировании любой территории: культурно-исторический каркас, транспортно-планировочный каркас и природно-экологический каркас. На уровне страны в целом в рамках специальной работы с Минэкономразвития были даны предложения по системе расселения нашим институтом.

Еще одна специфическая проблема – существование моногородов и монотерриторий. В Ленинградской области очень сложная ситуация и в Пикалево, и в Сланцах. Мы занимаемся проектированием этих территорий давно, и за 10 лет ситуация не улучшилась с точки зрения и демографии, и инфраструктуры.

Одна из важнейших каркасных составляющих – это историко-культурный каркас территории. В малонаселенных районах историко-культурный каркас исчезает просто на глазах. Исчезает сеть сельских поселений, сеть поселений, связанная с освоением Урала, Сибири и территорий, приближенных к восточным рубежам. Наши предки поддерживали эту сеть поселений. Это катастрофа не только для экономической составляющей, но и для историко-культурной.

Схема развития каркаса расселения, которая совмещена с проектным транспортным каркасом. Тема очень сложная. Эта полоса расселения получает развитие и в восточном, и в северном направлениях.

Хочу подчеркнуть, что это сеть не только автомобильных и железных дорог. Очень важны водные пути и авиасообщение. Сверхцентрализация московского узла – не только транспортная, но и экономическая проблема, наличие которой не дает регионам активно сотрудничать между собой.

Природно-экологический каркас РФ. Интересная схема, мы ее нигде не встречали. Это система тех территорий, которые формируют экологически сбалансированную систему, которую необходимо охранять, поддерживать и всячески развивать. Это особо охраняемые природные территории, особо ценные и уязвимые северные территории, территории, связанные с горными ландшафтами. Как природные естественные коридоры – это реки и их притоки. В таком масштабе невозможно отобразить природно-экологический каркас агломерационных структур. Но, естественно, устойчивое развитие самой структуры расселения от уровня агломерации до уровня малых исторических городов в значительной мере определяется наличием и стремлением сформировать этот природно-экологический каркас.

Следующая проблема развития урбанизированных территорий – неконтролируемый рост городов. Пример Ленобласти и Санкт-Петербурга: существует Координационный совет по схеме развития смежных территорий. Тем не менее нет ни одной работы, которая системно (кроме транспортной схемы) рассматривала бы совместное развитие. Эта схема показывает, как за 15 лет пятно урбанизации бесконтрольно возрастало.

Еще одна проблема – административные барьеры. Она связана с неурегулированием вопросов согласования. Как ни странно, согласо-

вание на федеральном уровне проходит гораздо более продуктивно, чем согласование с Санкт-Петербургом и ЛО. Еще она связана с изолированностью проектирования не только в ЛО, но и во всех муниципальных образованиях. По закону проектирование ведется в своих границах. Отсюда – разные проектные коллективы, разные авторы, разные подходы.

По ряду работ был проведен анализ индикаторов городской среды – для тех городов, с которыми мы в последнее время работали. И он показал, что по объектам, связанным с культурой и спортом, во всех городах наблюдается большой недостаток, а также большой недостаток озелененных территорий общего пользования. Это крупные города – столицы субъектов Федерации, а не Санкт-Петербург и Москва. Сказывается недостаток финансирования работ по благоустройству, транспортному развитию, социальному обслуживанию. Был проведен анализ роста автомобилизации, уровень автомобилизации катастрофически отстает. Вы все знаете, что в течении 25 лет так и не построена М11. (Торжественное открытие трассы состоялось в конце ноября. – ред.).

Я недавно вернулась из города Иваново и была потрясена, хотя мы все заложенные мероприятия на уровне Генерального плана выполнили. В центре города, где существует индивидуальная застройка, – неасфальтированные улицы. И это относится ко всем, не только мелким городам, но и к столицам субъектов, где существует частный фонд. Если говорить о развитии индивидуальной застройки, конечно, мы за, но должен быть разумный баланс между индивидуальным строительством и массовым строительством и т.д. Самое главное, чтобы государство и муниципалитеты к этому ответственно относились. Люди не могут финансово взять на себя строительство всей инфраструктуры, они могут с трудом построить свой дом, но провести автомобильные дороги, все сети, головные сооружения – это, конечно, функции государства.

Основные проблемы жилищного строительства. Каким критериям должно отвечать жилищное строительство во всех населенных пунктах? Удобство, ценовая доступность, безопасность, экологичность и обеспеченность объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры. В любом документе территориального планирования это должно быть написано, а сейчас к этому достаточно жесткое

отношение: приходит прокуратура, начинает проверять, и все правильные слова должны быть зафиксированы во всех документах терпланирования.

Выводы, которые удалось сформулировать на уровне Генерального плана. Существует профессиональная дискуссия: может быть, нам стоит перестать пользоваться генеральным планом? Может быть, нам нужно разрабатывать мастер-планы? Не имеет никакого значения как называть. Существуют два пути. Можно ввести в Градостроительный кодекс такое понятие как «мастер-план» – концептуальную часть генерального плана, но никто этого не делает. Второй вариант: просто в статью 23 о генеральном плане ввести понятие «Концепция градостроительного развития», где прописать, что это необходимая составляющая генерального плана. Мы каждый раз даем эти предложения в комиссию, которая занимается внесением изменений. Но до сих пор это остается нереализованным. Сколько раз мы все говорили, что даже понятие «агломерации» физически существует (никто этого не может отрицать), но в Градостроительном кодексе это понятие отсутствует. Причины, наверное, сугубо финансовые.

Есть профессиональное понятие «планировочная структура» – у нас же Градостроительный кодекс оперирует только понятием «функциональные зоны и объекты». А вот – Генеральный план Петербурга 41-го года. Посмотрите, какой он потрясающе структурный, архитектурный. Вот чего не хватает всем документам, которые в настоящее время разрабатываются. Если на этот план наложить скоростные магистрали, они не помешают его структуре. Они внесистемные – сверху лежат. Скоростные сообщения: где-то они учитывают структуру, где-то сверху лежит, где-то снизу. То же относится к Генплану 66-го года, который фактически был реализован. И если взять любой наш генеральный план, который состоит из функциональных зон, и снять с него схему транспорта, то получится просто мозаика из пятен, которые совершенно не дают представления ни об идее, ни о концепции, ни о перспективах развития. Поэтому я призываю всех вернуться чуть-чуть назад – вспомнить, что со времен Древней Греции и Древнего Египта (мы всё это видим в учебниках по истории градостроительства) самым главным показателем города является его историческая и планируемая планировочная структура.

ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РАЗВИТИЕ БАЛТИЙСКОГО МАКРОРЕГИОНА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИНЦИПЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЙОНА СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА И ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

А.С. Кривов, научный руководитель ЦНИИП Минстроя России, лауреат Государственной премии, профессор, почетный архитектор России
В.А. Григорьев, председатель Комитета по градостроительству и архитектуре – главный архитектор Санкт-Петербурга

Перспективы развития Санкт-Петербурга, как любого мегаполиса вообще, во многом зависят от сложившихся трендов, тенденций, проблем, иногда весьма болезненных, но также и от новых идей и политик, которые направлены в будущее, отвечающее интересам города и страны. Сегодня ядро требующих решения проблем составляют те, которые вырастают из крайней перегрузки городского организма. Это касается не только инфраструктуры, транспортно-сетевого хозяйства, судеб исторического наследия, но также перерождения квалификационной структуры населения – перехода высших по качеству кадров в меньшинстве ее доли.

«Агломерационная» установка приводит к крайнему уплотнению населения не только в спальных районах города, но и в ближайших пригородных зонах, относящихся к Ленинградской области. В результате нарастает запредельная нагрузка на все инфраструктурные элементы города. Город задыхается от перенаселения, улично-дорожных тромбов, экологической недостаточности.

Очевидно, что перспективы развития города Санкт-Петербург необходимо рассматривать на макрорегиональном уровне, сопрягая и гармонизируя перспективы развития соседствующих регионов с географическими условиями, торгово-экономическими функциями и собственными историко-хозяйственными характеристиками.

В географическом, глобальном контексте они формируют новый фено-

мен – Балтийскую Россию, естественным центром которой становится Санкт-Петербург. Вместе с ним другие города-центры образуют сеть крупных городских образований, призванных наилучшим образом использовать самые сильные свои стороны.

Сегодня имеются все необходимые правовые, проектные, организационные и инвестиционные предпосылки для осуществления стратегического макро-проекта «Балтийская Россия» в рамках программы территориального развития Северо-Западного федерального округа согласно п. 7а «Основ государственной политики регионального развития РФ на период до 2025 г.», утвержденных Указом Президента РФ от 16.01.2017 г. №13. Ниже предлагаются тезисы к инициации такого Проекта. В его рамках можно будет сформировать также стратегию реализации национальных проектов для каждого из регионов, включая объекты и группы объектов федерального значения. Их межрегиональное позиционирование поможет запустить интегративные процессы и одновременно выявить региональные особенности и специализацию, работающие в интересах целого.

Исходные положения, основные принципы и предложения

Социальная сверхзадача 1: *Структурная модернизация собственно-го развития Балтийского макрорегиона СЗФО и целенаправленное*

развитие города федерального значения Санкт-Петербурга в опоре на приоритеты геополитического, технологического и социального порядков в конкретной организационно-экономической и исторической среде современной России является сверхзадачей саморазвития данного макрорегиона.

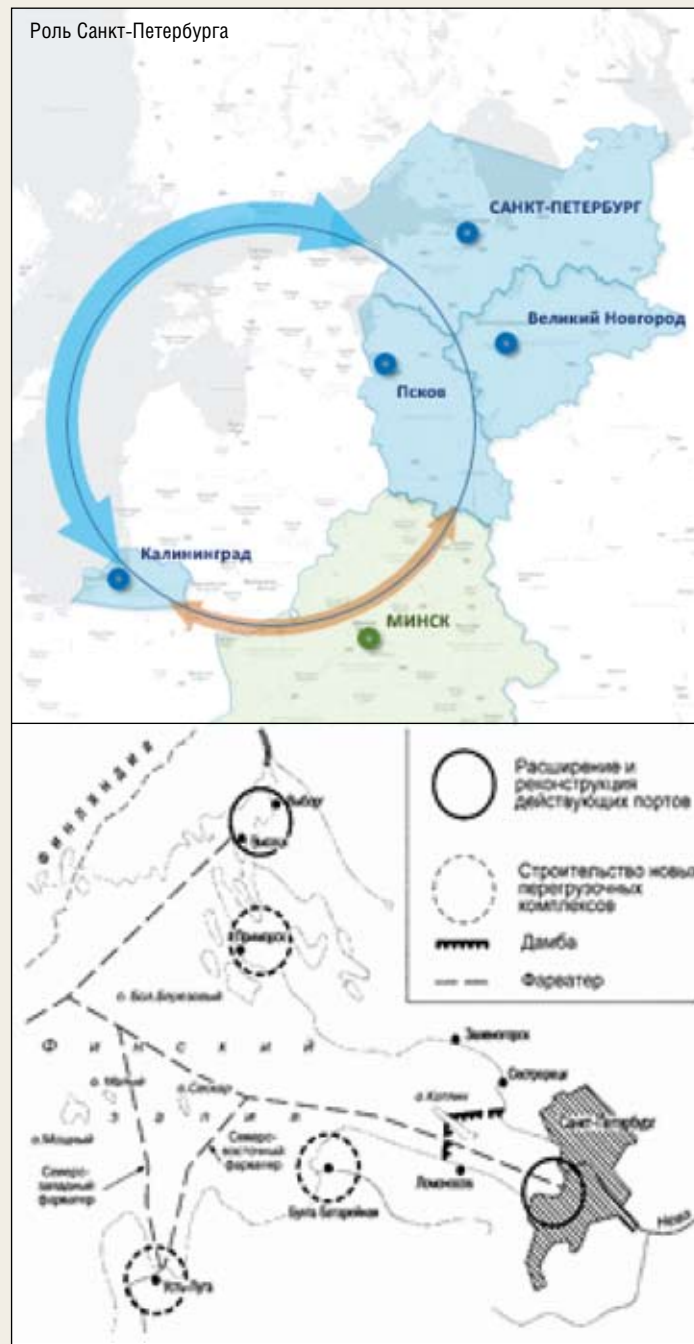
Исходные принципы подобного саморазвития:

- обеспечение роста центростремительных пространственно сбалансированных экономических и расселенческих факторов развития Балтийского региона России в противовес господствующим в настоящее время центростремительным потокам концентрации населения в Санкт-Петербурге и его агломерации; создание многополюсной системы пространственного распределения активов и расселения при лидирующей позиции Санкт-Петербурга;
- принципиальная установка стратегии социально-экономического развития Ленинградской области, предусматривающая жесткую связь следования в развитии социально-жилого комплекса области условию опережающего роста числа мест приложения труда в области, в том числе за счет вывода предприятий и учреждений из Санкт-Петербурга, при растущем содействии развитию дачно-индивидуального жилищного строительства для жителей Санкт-Петербурга;
- активизация стратегически ориентированной системы мер по снижению нарастающего давления трудовой и потребительской миграции на Санкт-Петербург; противодействие растущему перенапряжению функциональным возможностям городских систем: транспорта, коммунального хозяйства, социальных объектов и служб, не компенсируемых опережающим ростом числа мест приложения труда и развитием совокупного социального комплекса в Ленинградской области, региональных центрах СЗФО и по ряду позиций – в новых центрах-генераторах ВВП (например, Усть-Луга);
- целенаправленное осуществление мероприятий по планированию перехода от территориального конструкта «агломерация» как заявляемой модели социально-экономического развития к макрорегиональной модели социально-экономического и градостроительного развития федерального уровня в стратегии пространственного развития и генеральной схеме расселения на территории страны;
- Балтийская Россия – российское географическое пространство, для которого Санкт-Петербург и Калининград – сложившаяся ось, соединяющая восточной и западный полюса развития и обладающая колоссальными совокупным потенциалом роста;
- вовлечение в режим активной инвестиционной политики по генерации активов территорий Великого Новгорода, Пскова, их областей; значительное расширение внутренней связности и коммуникационной доступности всех территорий макрорегиона, что позволит воздействовать на миграционные предпочтения и потоки;
- обеспечение устойчивого функционирования и развития Калининграда, Калининградской области за счет инфраструктурной самодостаточности и установления расширенных социально-экономических и коммуникационных связей с Санкт-Петербургом и Балтийским регионом;
- обеспечение комплексного развития системы портов, всех видов транспортных коммуникаций и терминалов, включая трубопроводные;
- взаимосвязь пространственного размещения и гармонизации развития активов, производительных сил и расселения, использование новых образцов градостроительной деятельности, новых форматов поселений, жилищного и дачного обустройства;
- создание единого туристического пространства, обладающего широким набором вариантов и опций предложения турпродуктов; организация кольцевых маршрутов второго и последующих уровней, охватывающих всё многообразие памятников истории, культуры и современных объектов Балтийской России;
- отработка новых приемов и форм стратегического территориального планирования и градостроительного зонирования, обеспечивающих многовариантное предложение участков для всех видов инвестиционной деятельности и развития активов синхронно с координированным развитием инфраструктуры федерального, регионального и местного значения;
- создание стандартов и протоколов открытого предложения земельных участков, территорий с целью развития индивидуально-усадебного дачного обустройства для жителей городских квартир в макрорегионе.

Социальная сверхзадача 2: В настоящее время требуется целенаправленно и настойчиво вести планомерное развертывание и включения в глобальное позиционирование городов и территорий страны, максимально используя преимущества их географического, исторического и социально-экономического потенциалов.

Балтийский макрорегион Северо-Западного федерального округа обладает для этого всеми необходимыми предпосылками.

Стратегическая важность формирования Балтийского макрорегиона (Балтийской России) – Северо-Западного экономического района СЗФО как геополитически и геоэкономически идентифицируемой части России и союзного государства РФ – республики Беларусь в стране и мире.



Социальная сверхзадача 3: Социально-экономическая, культурно-историческая значимость Санкт-Петербурга и Балтийского макрорегиона в целом можеткратно быть усилена за счет взаимосогласованного использования присущей им пространственной концентрации мировых точек интереса, активов, функций и преимуществ.

Необходим выход на кумулятивный эффект прорыва в живое ядро мировой цивилизации, опираясь на исторический фундамент «Первой Руси» Пскова, Новгорода, на интеллектуально глобальный («жанрово» отличающийся от геополитической роли Москвы) Санкт-Петербург и экспортные возможности Российской Федерации.

Нужен переход на качественно новый уровень экономического и культурно-исторического позиционирования этой части страны. Санкт-Петербург в этом русле должен выступить лидером, иницирующим переход к направленной на эти цели системе развития. Развитие Санкт-Петербурга встретилось сегодня с рядом проблем, решение которых увязывается с его ролью инициатора системного преобразования макрорегиона Балтийской России. Требуется сформировать и запустить такие тренды как:

- снижение миграционного давления на Санкт-Петербург за счет перераспределения миграционных потоков, обеспечиваемого растущим уровнем внутренней связности и коммуникаций между центрами и окружающими территориями;

- усиление макро-обоснованности расчетных инвестиционных проектировок, включая пространственную организацию расселения, размещения производств и активов при формировании глобально-го по масштабу энергетического, портово-логистического, социального комплексов;

- инициирование новых «предлагающих» методов развития всех уровней бизнесов, включая жилищное строительство и новое градостроительство, за счет модернизации территориального планирования, дальнейшего развития законодательства, регулирующего процессы развития;

- системно организованной деятельностью государственного стратегического планирования и пространственного развития;

обеспечение единой содержательной платформы прорывного развития для одного из наиболее развитых макрорегионов страны, включая Калининградский анклав, что позволяет создать поле новых возможностей для глобального по масштабам и значимости социально-экономического развития нашей страны в условиях нарастающей межгосударственной турбулентности и высокой вероятности непредсказуемых природно-климатических изменений. Санкт-Петербург должен распространять свою энергию, служить опорой для сбалансированного, гармоничного пространственного развития России.

В свою очередь многообразие и энергетика пространства, окружающего Санкт-Петербург (берущее здесь от Невы начало Балтийское море, его заливы, земля, сложившиеся города и поселения) позволяют Санкт-Петербургу гармонично развиваться в этом пространстве, не испытывая чрезмерного сжатия и переуплотнения, характерных для текущего этапа развития Петербурга и Ленинградской области.

Социальная сверхзадача 4: В повестке дня – вовлечение новых территорий в принципиально новые градостроительные формы развития с учетом принципов и форм возможного массового создания новых типов жилых и социально-профессиональных образований в узкие с размещением производительных сил:

Оптимизация сопряжения инфраструктуры, коммуникаций, объектов и сетей федерального, регионального, местного значения, отвечающих требованиям создания больших сбалансированных пространств размещения производительных сил и расселения с учетом развития новых форм жилищного и дачного обустройства, использования индивидуального и общественного транспорта; накопление опыта территориального планирования и проектирования в пространственной организации больших социально-градостроительных пространств размещения производительных сил и расселения;

планирование, развитие, подготовка инфраструктуры в составе систем расселения территорий, в т.ч. сельских, для создания второго жилища (дачи и т.п.) горожан, многоквартирного и индивидуального жилищного строительства;

выход на новые формы стратегического социально-экономического планирования, предусматривающие введение методов планируемой инфраструктурной, территориально-правовой и инженерной подготовки участков и площадок развития производств, расселения, социальной и квалификационной базы привлечения трудовых ресурсов.

Резюме

Содержание мега-проекта развития Балтийской России предлагается формировать, системно реализуя следующие направления деятельности:

- стратегическое планирование развития макрорегиона в составе СЗФО, сформированного на единой социально-экономической и географической платформе с городом федерального значения Санкт-Петербургом;
- консолидированное планирование размещения производительных сил и расселения на территории макрорегиона с учетом высшего интеллектуального и квалификационного потенциала Санкт-Петербурга. Реализация системы мер в обеспечение развития и наилучшего использования этого потенциала за счет расширения действующих высокотехнологичных предприятий, институтов, приоритета в развитии новых проектно-конструкторских разработок, инновационных производств, а также за счет эффективного решения проблем функционирования городского инфраструктурного комплекса, снижения миграционного давления и других проблем городской жизнедеятельности;
- взаимоувязанное территориальное планирование развития производственно-расселенческой зоны «Санкт-Петербург – Ленинградская область»;
- развитие устойчивых коммуникаций и связей с Калининградской областью, в том числе за счет регулярного морского сообщения;
- потенциальное вовлечение части союзного государства РФ – РБ в единое экономическое и логистическое пространство;
- включение Великого Новгорода, Пскова и территорий их областей в систему расселения Балтийской России с планируемым развитием новых «распределенных» способов градостроительства, жилого и дачного обустройства;
- отработка многовариантной туристической сети на территории Балтийской России и планомерное развитие экономики туристической индустрии.

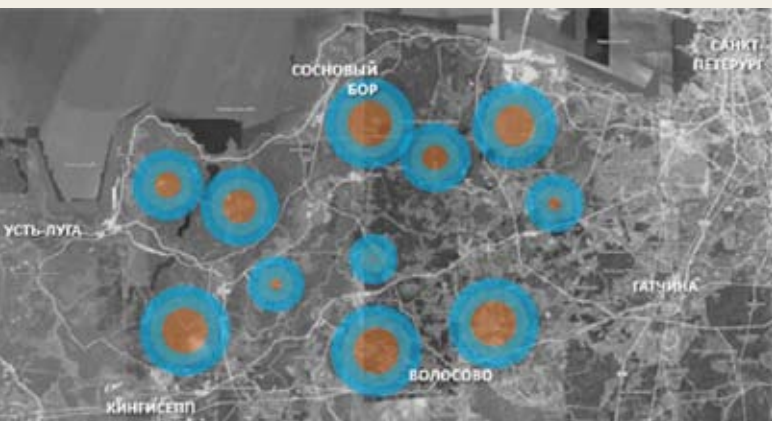
Предложенная принципиальная модель, безусловно, не даёт ответов на все вопросы, связанные с пространственным развитием как Санкт-Петербурга, так и сопредельных субъектов Российской Федерации. Очевидно, что развитие и города, и региона в целом должно планироваться на основе единой стратегической программы, комплексной системы кооперации, интеграции и взаимодействия. Популярный ныне полицентризм очевидно не имеет тех естественных предпосылок развития, если говорить о территории, условно очерченной по границам фактически проявляемых связей, называемых агломерационными, применительно к Санкт-Петербургу и Ленинградской области. По крайней мере такой механизм не срабатывает. Сейчас смягчить неблагоприятные последствия центростремительного развития можно только ограничительными мерами – административным волевым (то есть в определённой степени насильственным) путём.

Предлагаемая модель имеет принципиально другой смысл. Выявление внутреннего потенциала и создание условий реализации этого потенциала кажется безальтернативным. Причём пространственное развитие должно быть следствием развития социально-экономического, а схемы территориального планирования – следствием схем расселения и размещения производительных сил с учётом всего комплекса природных, исторических, административных и ментальных предпочтений.

Такой подход выводит перспективу полицентрического развития на иной – макро-уровень, делает ее реальной и естественной, а потенциал Балтийского региона России конкурентоспособным не только в масштабах нашей страны.

Полагаем целесообразным провести целевую концептуально-аналитическую работу в форме НИОКР, направленную на всестороннюю проработку проблем формирования градостроительного и социально-экономического макрорегиона «Балтийская Россия». Целью такой работы станет, в том числе, подготовка системы мер, направленных на снижение чрезмерной нагрузки на Санкт-Петербург, приводящей к деформациям его городского организма. В то же время многие социально-экономические функции могут быть делегированы уникальным историческим городам – Великому Новгороду, Пскову, Калининграду, Выборгу и новым центрам развития – Сосновому Бору, Усть-Луге и другим.

Продвижение концепции пространственной гармонизации развития макрорегиона Балтийской России позволит выступить этому региону динамичным примером перехода к новому социально-технологическому укладу нашей страны.



О ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВЕ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

М.М. Мясоедов, зам. директора по вопросам градостроительной политики архитектурно-проектной мастерской ООО «К-7»

Всю свою профессиональную жизнь, работая градостроителем в Ленинграде, затем в Санкт-Петербурге, вижу, как в Санкт-Петербурге, начиная с 90-х годов, принималась и уничтожалась роль архитектора-градостроителя. Сегодня мы имеем огромное количество нерешенных градостроительных проблем и вопросов, а их в любом случае придется решать. Коснемся некоторых.

Генеральный план Санкт-Петербурга – это не документ статистики. Это одновременно и диагноз, и метод лечения. Генеральный план (далее ГП) не может быть замороженным, это живой организм, внесения изменений в него могут и должны происходить постоянно. Тем не менее, в нём должны быть заложены основные «цели-указания», куда движемся, куда идём. И стратегия не умаляет тактику.

Сегодняшний ГП не отвечает стратегическим параметрам развития Санкт-Петербурга. Он даже не может определить границы города и Ленинградской области. Санкт-Петербург как бы висит в безвоздушном пространстве. Кругом – «белое поле». Концепция развития агломерации СПб и Ленобласти разрабатывалась, но где-то зависла, и благая идея опять умерла.

Любому здравомыслящему человеку понятно, что СПб и ЛО не могут жить раздельно, но донести этот факт нашим властям некому. В 1986-88 годах в Советском Союзе первая мастерская ЛенНИИпроекта обосновала на уровне ГП 1986 года необходимость совместной жизнедеятельности Ленинграда и Ленинградской области (ГП прошел согласование в Совете министров СССР). Сегодня два субъекта Федерации тянут одеяло каждый на себя.

Необходимо возродить «Обком» (единый центр управления), чтобы Северо-Западный регион России разобрался со своими проблемами.

Что касается Санкт-Петербурга, то выделю два вопроса.

Глобального-природного характера.

Наводнения, паводки и т.д.

Есть проблема, которую многие пытаются замолчать. С 1724 года в СПб повторялись критические наводнения. Сегодня мы о них забыли. У нас «ДАМБА».

А то, что эта дамба в нынешнем ее исполнении, это просто ширма? Почему никому из наших властей не приходит в голову, что будет при катастрофическом наводнении? Что мы сделаем, если оно будет?

Еще в 1988 году был предложен проект (как идея), создать еще одну дамбу, но уже в Ладожском озере. Тогда проект посчитали неактуальным. А тут и «перестройка». Проект забыли, материалы концепции исчезли.

Кто должен думать про подобные проблемы? Кто должен бить в колокола, даже если «набат» кого-то пугает. Лучше перебдеть, чем недобдеть. Нам что, Сибири и центральной России с паводками мало? Наверное, об этих проблемах должен думать, в том числе, и КГА Санкт-Петербурга.

Градостроительство – это не полученные деньги отрабатывать, а государству служить. Как справедливо отметил на Назаровских чтениях главный архитектор Санкт-Петербурга В.А. Григорьев словами Назарова: «Думать и чувствовать надо».

Регионального характера.

Правовая база.

Предлагаю внести изменения в нормы градостроительного проектирования Санкт-Петербурга, сделать их более дифференцируемыми по разным районам и средам города. Чтобы не быть голословным в части предполагаемых направлений развития, приведу предложения по корректировке закона Санкт-Петербурга «О Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года», а именно по пункту «Пространственно-территориальное развитие».

Целесообразно выделение как исторически сложившихся на территории Санкт-Петербурга не только **планировочных поясов**, но и **планировочных районов**, определённых секторами и направления-

ми. Планировочные районы включают в себя различные пояса исторически сложившихся промышленных и селитебных зон из разных административных образований города.

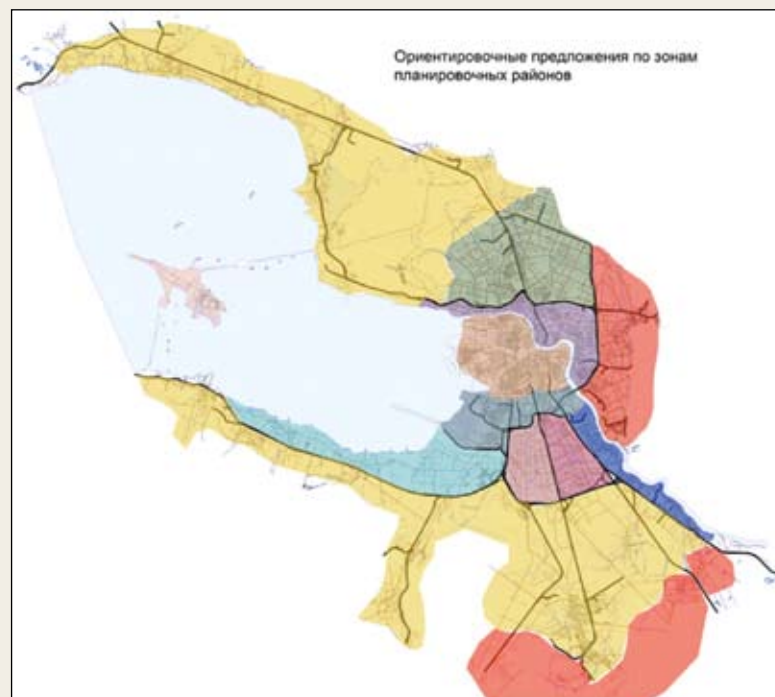
В каждом из планировочных районов имеются свои особенности проживания. Разработка границ территорий планировочных районов, микрорайонов, кварталов и иных элементов городской среды позволит установить перечень основных расчетных показателей и их градации (расчет озеленения, плотности УДС, радиусов доступности, жил-обеспеченности и т.п.) для каждого из перечисленных элементов планировочной структуры.

Для обоснования границ указанных территорий необходимо провести комплексный анализ всей утвержденной документации территориального планирования по Санкт-Петербургу с 2005 по 2019 г.г.

Данная работа позволит определить:

- 1) реальную численность проживающего населения и его увеличение при реализации отдельных нормативов по территориям планировочных районов, микрорайонов, кварталов, его фактическую обеспеченность жильём и социальными объектами;
- 2) реальное состояние территорий зеленых насаждений общего пользования (ЗНОП) как в границах административных районов, так и в границах планировочных районов;
- 3) территории, пригодные для внесения в печенку ЗНОП, как в границах административных районов, так и в границах планировочных районов;
- 4) распределение различных региональных объектов по территории города.

Полученные в ходе проведения данной работы расчёты и предложения могут послужить основанием внесения предложений по редактированию Норм градостроительного проектирования и Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Возможное зонирование представлено на схеме:



Данное зонирование, конечно, ориентировочное и требует научно-исследовательских работ с обоснованием данного деления. И в целом принятие таких документов, как НГП, требует детального обсуждения профессионального сообщества градостроителей и архитекторов Санкт-Петербурга.

3. ЦИФРОВИЗАЦИЯ ЭКОНОМИКИ, ИЗУЧЕНИЕ И МОДЕЛИРОВАНИЕ ГОРОДА

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ЛОВУШКИ ПРИ ЦИФРОВИЗАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(КОММЕНТАРИЙ ПО ТЕМЕ НЕСОСТОЯВШЕГО ДОКЛАДА С.А. МИТЯГИНА «ЦИФРОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ УПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ И ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ»)

Е.И. Изварин, канд. арх., главный специалист сектора анализа и методологии проектирования СПб ГКУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга»

Микро-предыстория случая

Не первый год мы слышим с довольно высоких трибун и читаем на страницах довольно серьезной прессы и призывы о необходимости, и обещания дать инструментарий, сводящий различные городские параметры в единое целое, и в какую удобную вещичку должен превратиться цифровой Генеральный план Санкт-Петербурга – всё это в терминологии и под флагом некой урбанистики. Чего стоит хотя бы такое заявление создателей Национального центра урбанистики: «Умное» математически просчитанное планирование станет основой планирования «умных» населенных пунктов, кварталов, домов».

Естественно, нас – градостроителей – это крайне интригует и заставляет пытаться понять, что же это такое: цифровизированный генеральный план вообще и Санкт-Петербурга в частности?

У нас в оргкомитете Конференции при формировании ее повестки было шутиливо брошено, что неплохо было бы «пригласить на танец» по теме цифровизации экономики в русле «цифровых технологий управления развитием территорий и подготовки документации территориального планирования» кого-то из ИТМО как признанного законодателя мод (как нам всегда казалось) в этой области. И никто не мог предположить, какой скандальной эта идея окажется. Мы-то рассуждали просто и серьезно: Санкт-Петербургский исследовательский Университет информационных технологий, механики и оптики (ИТМО), специализирующийся, в частности, на вопросах урбанистики, возглавляет ректор Владимир Николаевич Васильев. Который и получает приглашение на IV «Назаровские чтения» от президента Санкт-Петербургского Союза архитекторов Олега Сергеевича Романова. Владимир Николаевич (довольно логично) расписывает приглашение первому лицу профильного Института дизайна и урбанистики, являющегося составной частью университета, – Сергею Александровичу Митягину. И тут обнаруживается, что Сергей Александрович совсем не собирается танцевать. Через своего секретаря он заявляет, что ему это не интересно.

При таком раскладе нам, конечно, сразу становится не до шуток. Сейчас, как уже давно писал Джек Лондон, «время не ждёт!» Придётся продолжать поиски предполагаемых схем, конструкций, позиций, и надеяться, что в диалоге с иными компетентными лицами проявится истинное положение вещей и адекватный практическому применению результат.

Итак, на основании того, что мы знаем об успехах ИТМО в урбанистике (как бы ее ни определять) можно сделать осторожное предположение, что происходит пошив платья голого короля. Нам так показалось, а спросить не у кого. Пожалуй, квинтэссенцией идеологической платформы Института дизайна и урбанистики, как следует из открытых публикаций, можно считать модную идею «Умный город». Особенно красноречиво это продемонстрировала выставка по данной теме в ЦВЗ (Конногвардейский манеж) еще в 2017 году. Образ «умного города» со всей очевидностью показал два основных стержня мифологемы журнала «Техника – молодежи», пестуемой еще с 30-х годов прошлого века:

- 1) пылливый мозг и машина ведут нас в светлое коммунистическое будущее, где (и когда) сбываются самые смелые научно-фантастические мечты;
- 2) для превращения приведенной мечты в реальность достаточно нажать кнопку (а кто и зачем делает кнопку – это совсем другой вопрос).

И всё!?

Естественное общекультурное стремление человечества выращивать семена научно-технического прогресса сквозь череду технологических укладов ставит совершенно объективную задачу повышения уровня цифровой грамотности населения. Иначе как же управлять современными техническими чудесами, которыми нашпиговывается современный город, почему-то из-за этого называемый умным. Не значит ли это, что труба в системе канализации становится умной, начинает мыслить и прогнозировать свою работу независимо от потребителя? Хотя на уровне лозунга это работает. Может быть исторически объективным становится «преклонение перед западом», а вот и прямое заимствование – Smart City?

Можно, конечно, постулировать цифровую грамотность как некую культурную революцию, но это всего лишь культурная необходимость. В аналогичном состоянии оказалась наша страна с момента своего зачатия – на заре Советской власти, когда безграмотность населения становится абсолютным тормозом социально-технического прогресса, не проводить и не поддерживать который руководство страны просто не может себе позволить.

Очевидно, что грамота – это средство действия, деятельности. Но без постановки цели, конкретизируемой в задачах, без описания объектов, всех составляющих любой деятельности, особенно такой, как градостроительство, просто невозможно показать его супер-сложность (из-за претензии на всеохватность целостностей разных уровней). Все это просто заставляет представить среду, в которой живет современный человек (мало того, что управляемый специально обученными людьми, но уже претендующий влиять на процессы управления и принятия решений – новомодное увлечение активной части населения), в заранее подготавливаемой Концепции.

Очень точно по этому поводу высказался академик РАН Евгений Шляхто в своем интервью журналу «Город 812»: «Вставив новую технологию в старую инфраструктуру, мы получим старый результат». Методологическая ценность фразы – универсальна независимо от контекста ее употребления.

Так что концепция дела (а градостроительство – это безусловно дело), особенно в его переходном состоянии, просто обязательна. Как работает инфраструктура: не только в объекте (транспорт, инженерные системы, различные виды сервиса), но и инфраструктура управления, обеспечивающая устойчивое развитие территории и претендующая на всеохватность целостностей от отдельного элемента планировочной структуры до агломерационных систем или макрорегионов, – все это надо показать.

Если позволить себе ретро-шутку, не было бы торжества принципа ордена иезуитов «Цель оправдывает средства», если бы мыслитель типа Г.П. Щедровицкого в упомянутом ордена построил теорию деятельности.

Не противопоставляя себя в искусстве шить платье для голых королей, блестяще представленном адептами идеологии «Smart City», СПб ГКУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга» реализует установки на построение связной многомерной картины управления градостроительным развитием территории в режимах ее современного состояния при рассмотрении планировочной структуры своего объекта как мегаполиса и территории его влияния (макрорегион, «длинная» агломерация и др., обсуждаемой иллюстрацией чего является идея Балтийской России, выдвинутая на нашей Конференции).

Исходная методическая база построения связной картины такого подхода по своему составу уже довольно стандартна:

- цели и принципы,
- установки и задачи,
- средства действия и отображения (в т.ч. описания через систему технико-экономических показателей).

Авторы стратегий социально-экономического и пространственного развития в России давно освоили этот методологический инструментарий. Дело лишь в поиске адекватных обоснований.

Конкретизацию всех наших рассуждений можно увидеть в предмете автоматизации и информатизации, осуществляемыми в НИПЦ: создан и развивается комплекс программ для автоматизации подготовки градостроительной документации и обмена пространственными данными, по сопровождению баз пространственных данных для разработки материалов Генерального плана Санкт-Петербурга.

Получены свидетельства Федеральной службы по интеллектуальной собственности:

- на программные комплексы для разработки градостроительной документации в ГИС, для работы с пространственными данными САПР, трехмерной цифровой моделью Санкт-Петербурга (3 свидетельства);
- на базы данных трехмерной цифровой модели Санкт-Петербурга,

цифрового Генерального плана Санкт-Петербурга;

- на аналитический модуль «Мониторинг Генерального плана Санкт-Петербурга»;

- на управляющую информационную систему «Электронное ГУ».

Естественно, что все работы «НИПЦ Генерального плана» при подготовке всех видов градостроительной документации ведутся в цифровом формате.

В заключение этого комментария хочется сказать, что в силу суперсложности нашего объекта (и субъекта), возвращаясь к интервью Евгения Шляхто, общая задача вполне конкретна, и мы ее все вместе решаем. И совсем риторический вопрос: «Разве не достойна эта ситуация, когда в мыслимой и немыслимой реальности все настолько запутано (непонятно, кто что шьёт), особого рассмотрения на высоком симпозиуме?» Надеемся, что в результате всех наших волнений и инициатив все-таки будет предъявлена заявленная модель «цифрового Генерального плана Санкт-Петербурга». Кто бы это ни сделал. Может даже оказаться, что никакой разницы между профессионалами и нет, каждый занимается своим предметом: и математик-урбанист, и градостроитель. При едином объекте.

Только все это надобно описать, чем и стоит заняться междисциплинарной команде.

МОДЕЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ГОРОДА: ТЕОРИИ, КОНЦЕПЦИИ И СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ

С.А. Ершова, доктор экономических наук, начальник управления научно-методического обоснования градостроительного развития Санкт-Петербурга СПб ГКУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга»

Н.А. Гаттунен, кандидат экономических наук, начальник отдела научных обоснований СПб ГКУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга»

Тематика развития городов занимает особое место в различных научных исследованиях. Регулирование городского пространства связывают с необходимостью решения различных проблем: архитектурных, социологических, экономических, правовых и т.д. Вопросы обеспечения безопасности, преодоление антисанитарии, бытовые аспекты и проблемы этикетки – все в целом вопросы трансформации хаоса в некую упорядоченную систему-структуру, позволяющую влиять на развитие общества и личности в территориально ограниченном искусственно созданном пространстве. Эволюция взглядов на города под влиянием смены технологических укладов отражает смену парадигм и моделей развития городов. В этом логическом ряду социально-экономическая стратегия является базовым элементом для всей цепочки пространственного развития города, определяя основные направления его развития на перспективу.

Ретроспективный анализ теорий развития города позволил выделить наиболее интересные с позиций современного этапа развития общества: это выдвинутая О. Контом теория главенства влияния на развитие города духовного фактора; теория социальных общностей Ф. Ратцеля, согласно которой главенствующими факторами являются пространственные и коммуникационные характеристики; теория К. Маркса о взаимосвязи развития города и возникновении городских общностей, развитая теорией взаимодействий общностей Ф. Энгельса, заложившей по сути основы теории конфликтогенности городского пространства.

Теория конфликтности Г. Зиммеля, в отличие от теории Ф. Энгельса, главенствующим фактором ставит не городские общности, а конкретного жителя.

Теория М. Вебера о типологии городов выводит на новый виток рассмотрения города с позиций систематизации и комплексности, выделяя различные «дефиниции города» и утверждая, что они могут различаться для разных городов.

Приоритет учета потребностей населения положен в основу теории управления городом Дж. Джекобс (работа «Смерть и жизнь больших американских городов»).

С принципиально новым подходом к изучению городов как особого явления в развитии общества вышли в свет работы Ч. Бута и Э. Берджесса. Теория концентрической структуры города Ч. Бута и гипотеза зональности Э. Берджесса, по сути, стали основой для

нового направления – картографических методов исследования городского пространства. Отметим, что исследователями работ в области использования картографического пространства при изучении различных аспектов развития города довольно редко упоминаются работы российских исследователей по топографии Санкт-Петербурга, выполненные в середине – конце XIX века Центральным статистическим комитетом Министерства внутренних дел Российской империи.

Подход многокритериальной оценки уровня развития города связывают с исследованиями Чикагской школы, теоретические и методические основы которой позволяли анализировать различные города, используя универсальные методы.

Е.А. Волосниковой были выделены три типа (уровня) теорий развития города:

1. Анализ города на основе методов обобщения (Ф. Ратцель, К. Маркс, Ф. Энгельс).
2. Анализ отдельных аспектов развития города (М. Вебер, Ч. Бут, Г. Зиммель).
3. Многокритериальный подход к анализу развития города с использованием универсальных методов (Чикагская школа).

В настоящее время следует говорить о четвертом уровне теории развития города – это теории Smart City, рассматривающие развитие города на основе междисциплинарного подхода.

Современные концепции развития городов связаны с глобализацией мирохозяйственных связей и урбанистических процессов, развитием мегаполисов в условиях цифровой экономики, разработкой моделей Умных городов и переходом на качественно новый уровень оценки развитости городов, позволяющих, по сути, использовать все разнообразие методологического и методического аппарата при проведении сравнительных исследований и установлении стратегических перспектив развития конкретного города.

В современной концепции Умного города заложены принципы, выдвинутые Ф. Ратцелем, М. Вебером, Дж. Джекобс. Ориентируясь на них, для Санкт-Петербурга разработана Стратегия социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 года (далее – Стратегия 2035). В соответствии с генеральной целью Стратегии 2035 – обеспечение стабильного улучшения качества жизни горожан и повышение глобальной конкурентоспособности

Санкт-Петербурга на основе реализации национальных приоритетов развития, обеспечения устойчивого экономического роста и использования результатов инновационно-технологической деятельности – определены важнейшие стратегические направления:

- обеспечение устойчивого экономического роста;
- повышение качества городской среды;
- развитие человеческого капитала;
- обеспечение эффективности управления и развитие гражданского общества.

Анализу возможности достижения поставленной цели по основным, по мнению авторов статьи, ориентирам Стратегии 2035 были посвящены проведенные нами исследования.

На основе прогноза численности населения (рис. 1) был проведен анализ:

- изменений соотношения плотности населения и плотности рабочих мест по районам города, позволяющих оценить направленность на процесс сбалансированного размещения рабочих мест по территории города;
- изменений соотношения обеспеченности потребности населения в важнейших объектах образования (школы и детские сады) и здравоохранения (амбулаторно-поликлинические учреждения).

В соответствии с прогнозом численность населения в период с 2019 по 2035 год должна ежегодно увеличиваться. К 2035 году прогноз численности населения Санкт-Петербурга составляет 6355,77 тыс. человек. С 2019 по 2035 год прогнозный прирост численности населения составит 18%.

В таблице 1 (рис. 2-5) приведены данные по динамике плотности рабочих мест по районам города.

Таблица 1. Соотношение плотности рабочих мест и плотности населения по районам Санкт-Петербурга

Район Санкт-Петербурга	Соотношение плотности рабочих мест и плотности населения, %			
	2020	2025	2030	2035
Адмиралтейский	81	80	74	73
Василеостровский	41	41	41	41
Выборгский	31	34	38	41
Калининский	21	21	22	23
Кировский	23	23	23	23
Колпинский	21	21	21	21
Красногвардейский	19	20	20	20
Красносельский	11	12	14	15
Кронштадтский	13	13	13	13
Курортный	27	26	27	27
Московский	34	34	34	34
Невский	16	16	16	17
Петроградский	60	60	60	60
Петродворцовый	21	24	28	31
Приморский	17	18	20	21
Пушкинский	37	50	62	68
Фрунзенский	13	13	13	13
Центральный	113	113	111	111

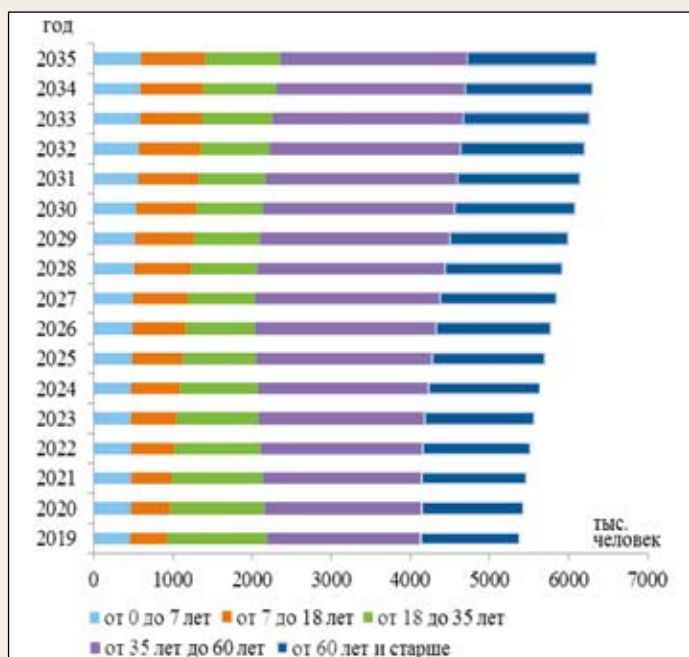


Рис. 1. Прогноз численности населения Санкт-Петербурга по возрастным группам до 2035 года (на начало года)

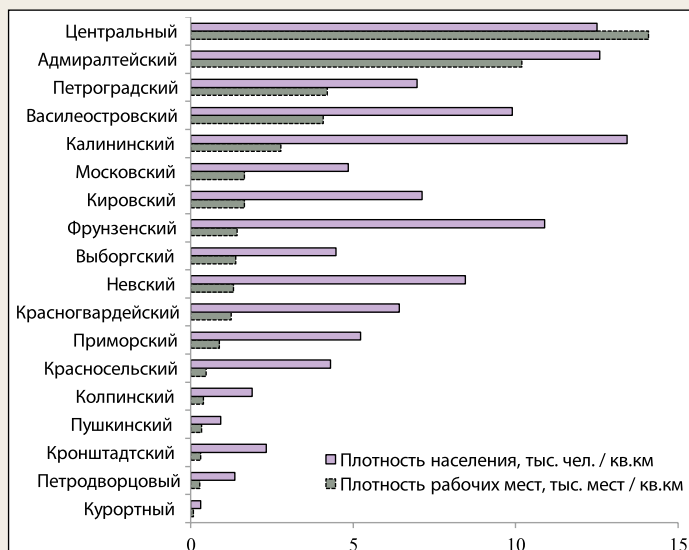


Рис. 2. Сравнение прогнозной плотности населения и прогнозной плотности рабочих мест на начало 2020 года по районам Санкт-Петербурга

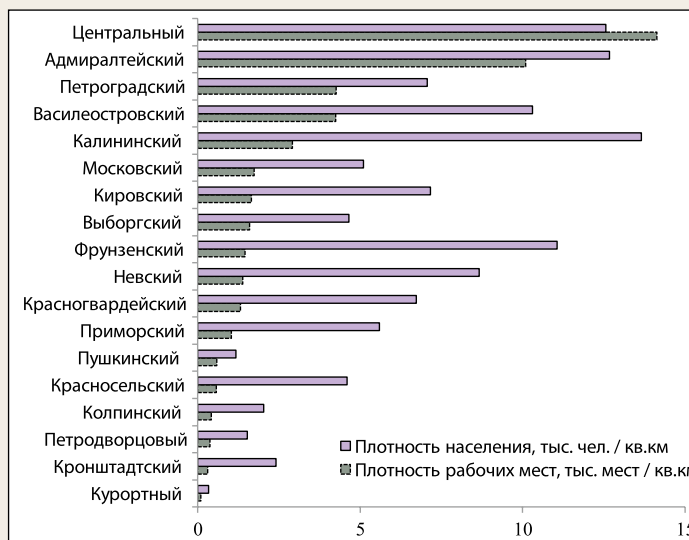


Рис. 3. Сравнение прогнозной плотности населения и прогнозной плотности рабочих мест на начало 2025 года по районам Санкт-Петербурга

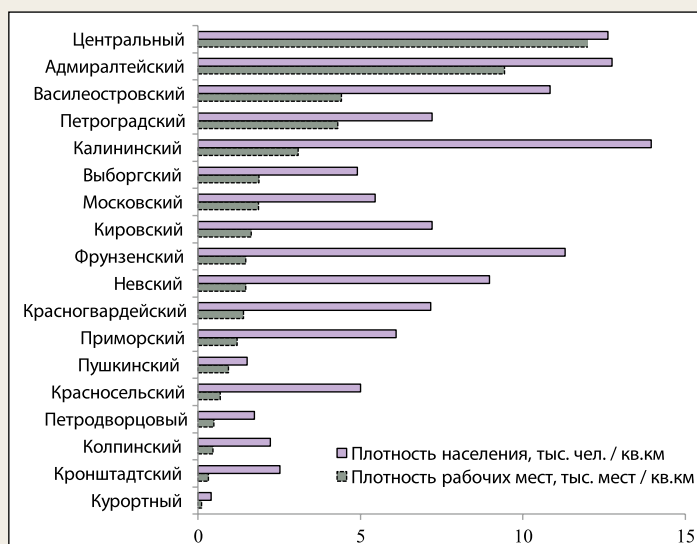


Рисунок 4. Сравнение прогнозной плотности населения и прогнозной плотности рабочих мест на начало 2030 года по районам Санкт-Петербурга

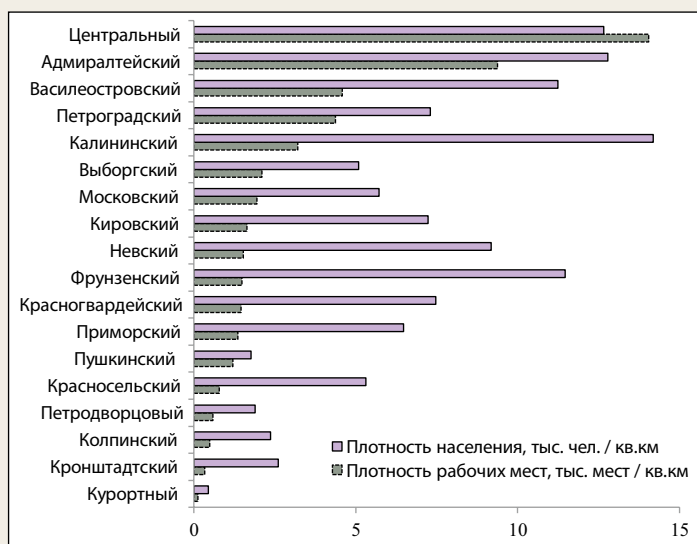


Рисунок 5. Сравнение прогнозной плотности населения и прогнозной плотности рабочих мест на начало 2035 года по районам Санкт-Петербурга

Детальный анализ центральных районов города показал, что на перспективу до 2035 года в целом сохраняется ситуация высокой плотности населения и роста плотности рабочих мест (рис 6-9).

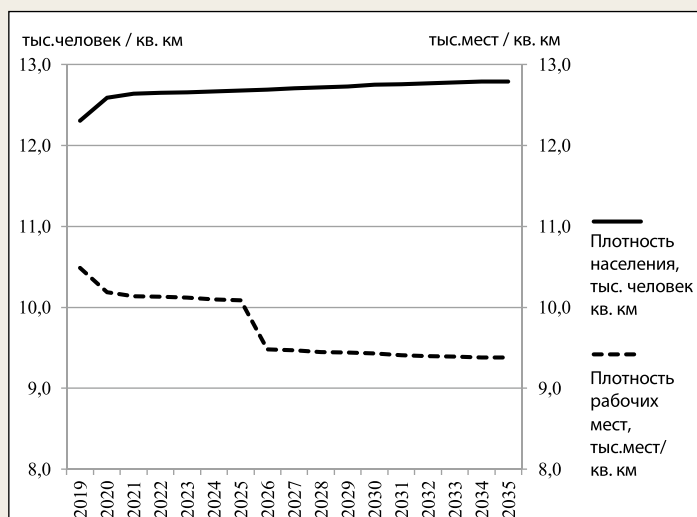


Рисунок 6. Сравнение прогнозной плотности населения и прогнозной плотности рабочих мест в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга до 2035 года

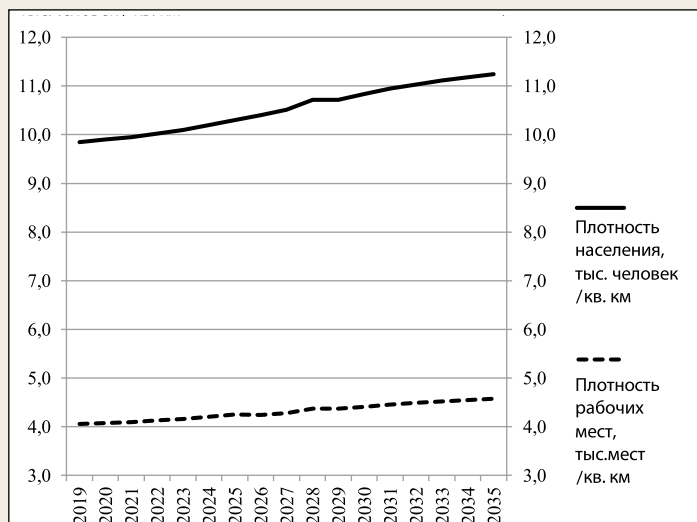


Рисунок 7. Сравнение прогнозной плотности населения и прогнозной плотности рабочих мест в Василеостровском районе Санкт-Петербурга до 2035 года

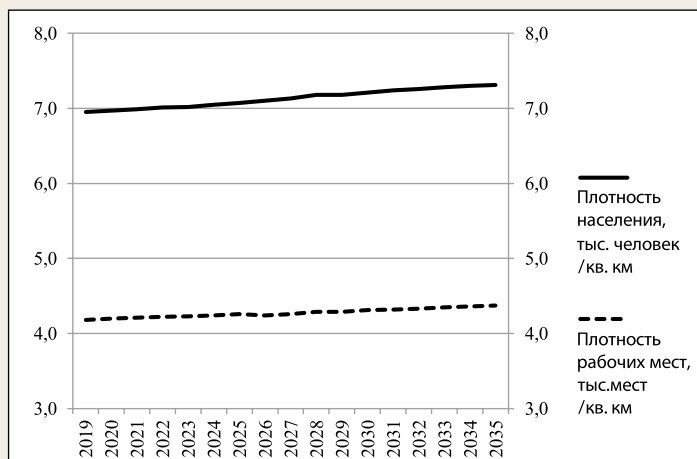


Рисунок 8. Сравнение прогнозной плотности населения и прогнозной плотности рабочих мест в Петроградском районе Санкт-Петербурга до 2035 года

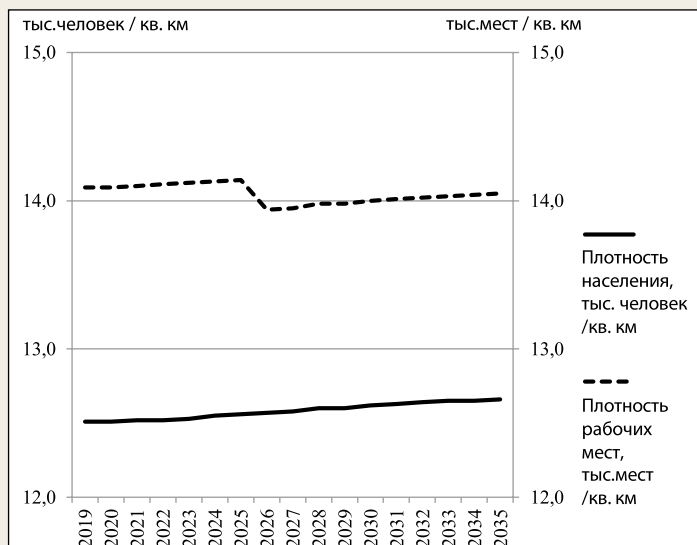


Рисунок 9. Сравнение прогнозной плотности населения и прогнозной плотности рабочих мест в Центральном районе Санкт-Петербурга до 2035 года

Переуплотненным остается Центральный район Санкт-Петербурга. В Адмиралтейском районе планируется значительное снижение плотностных параметров. В табл. 2 (рис. 10-12) приведены результаты исследований соотношения прогнозируемой потребности в объектах и обеспеченностью объектами отдельных категорий населения.

Таблица 2. Соотношение численности населения Санкт-Петербурга и потребности в социальных объектах

Показатель	год			
	2020	2025	2030	2035
Соотношение численности населения от 3 до 7 лет и потребность в дошкольных образовательных организациях, %	85	84	84	85
Соотношение численности населения от 7 до 18 лет и потребности в общеобразовательных организациях, %	103	103	104	104
Соотношение общей численности населения Санкт-Петербурга и потребности в амбулаторно-поликлинических учреждениях, %	1	1	1	1
Соотношение общей численности населения от 60 лет и старше и потребности в амбулаторно-поликлинических учреждениях, %	6	5	5	5

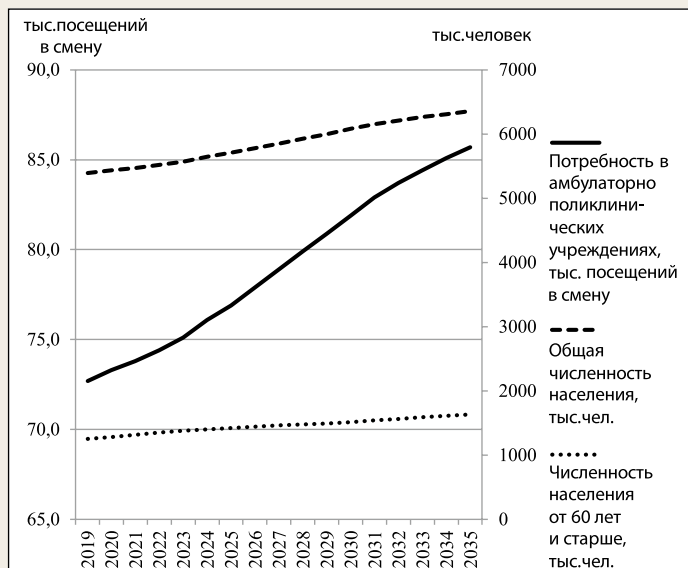


Рисунок 12. Сравнение прогнозной численности населения Санкт-Петербурга и прогнозной потребности в амбулаторно-поликлинических учреждениях до 2035 года

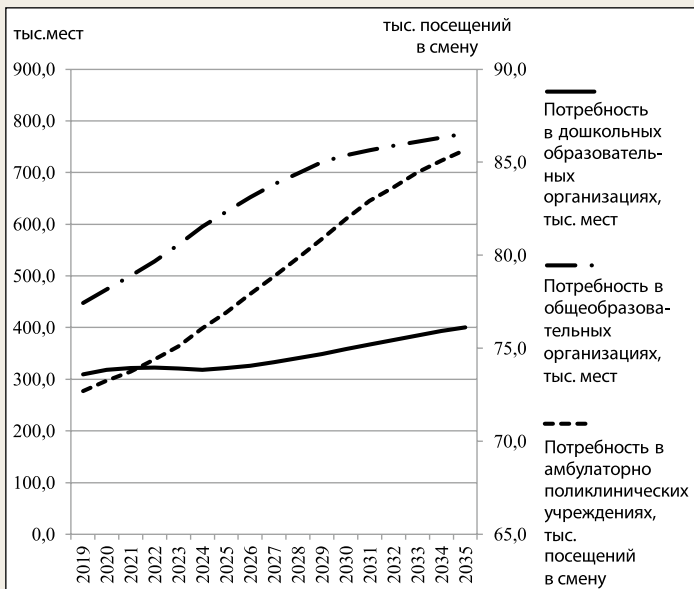


Рисунок 10. Прогноз потребности в объектах социальной инфраструктуры до 2035 года

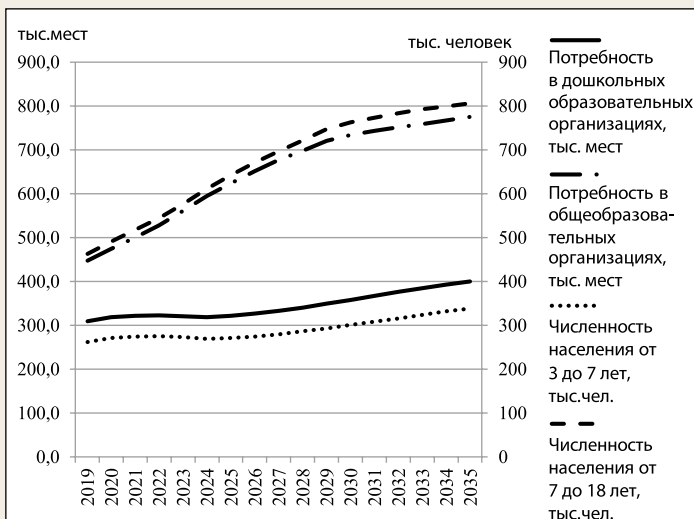


Рисунок 11. Сравнение прогнозной численности населения Санкт-Петербурга и прогнозной потребности в объектах социальной инфраструктуры до 2035 года

На основании проведенного сравнительного анализа заявленных Стратегией 2035 целей и прогнозных значений потребностей населения на территории Санкт-Петербурга при планировании территориального развития Санкт-Петербурга необходимо учитывать растущие потребности населения в соответствующих объектах регионального значения в различных районах Санкт-Петербурга. Обосновано выделение в Стратегии 2035 в качестве наиболее влиятельного фактора «обеспечение стабильного улучшения качества жизни горожан». Однако, особенности пространственного размещения Санкт-Петербурга, хозяйственной деятельности города, прогнозы изменения численности различных возрастных групп населения не в полной мере учтены в документе.

Более точный учет влияния социокультурных факторов, сложившейся системы управления и т.д. – все в совокупности отражает направление дальнейших исследований, позволяющих обосновать направленность дальнейшего развития города.

Несмотря на скепсис Дж. Джекобс, отметившей, что «теоретическое градостроительство не произвело на свет новый крупных идей за время существенно большее, чем одно поколение...», авторы статьи считают, что ее идеи отрицания ортодоксального градостроительства и схоластического изучения развития городов «проросли» в современной концепции Smart City. Для Санкт-Петербурга переход на новый уровень стратегического планирования развития городов по формированию благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности населения, созданию комфортной городской среды связан с дальнейшим развитием инструментов цифровизации в развитии модели Умного города.

который каждые 10 лет разрабатывает Министерство Земли, инфраструктуры, транспорта и туризма Японии. Макрорегион также имеет единый управляющий орган по транспортному планированию, который работает с 1968 года. Использование статистических данных позволяет построить практически идеально работающий транспорт. Важнейшим проектом Токийской агломерации является железнодорожная высокоскоростная линия Хокурику-Синкансен, строительство которой рассчитано до 2046 года. Также строятся линии Хоккайдо-Синкансен и Тюо-Синкансен со скоростью поездов до 600 км/ч.

Отличительная черта полицентричного города – наличие на его территории нескольких центров притяжения. Пространственная структура полицентричного мегаполиса или агломерации определяется взаиморасположением центров притяжения различных уровней. Такая структура центров усложняет конфигурацию транспортных, финансовых и иных потоков в городе, обеспечивает функциональное разнообразие и вариативность потребления городского пространства жителями.

Рассмотренный курс Москвы на полицентризм интересен с точки зрения методологии, предмета, методики исследования возможности изменения законодательной базы Санкт-Петербурга. Примеры по зарубежному опыту Парижа, Токио, Сеула, Рейнско-Рурской агломерации интересны прежде всего тем, что они реализуются в течение продолжительного периода времени, и их опыт может быть использован для формирования предложений по Санкт-Петербургской агломерации, ее базовым направлениям развития и территориальной структуре с учетом специфики Санкт-Петербурга как приграничного европейского города и морской агломерации.

В настоящее время разрастание города происходит вокруг акватории Финского залива, градостроительная структура охватывает залив как шупальца, при этом плотность населения возрастает по мере использования морских агломерационных пространственных ресурсов.

Вследствие постсоветского деления страны на субъекты федерации в городской черте Ленинграда вдруг оказались 9 городов: Зеленогорск, Колпино, Красное село, Кронштадт, Ломоносов, Павловск, Петергоф, Пушкин, Сестрорецк и 21 поселок, которые сгруппированы по берегам бассейна Невской губы Финского залива таким образом, что плотным полукольцом окружают залив с восточной, северной и южной сторон. Кольцо города окончательно замкнулось завершением реализации тридцатилетнего проекта Комплекса защитных сооружений СПб и проведённого по нему последнего участка кольцевой автомагистрали. Вопрос использования полицентричного сценария Санкт-Петербургской агломерации актуален и должен быть рассмотрен как отображение нового крупномасштабного этапа преобразования города.

Формирование крупной городской агломерации способно создать новые импульсы для роста региональной и национальной экономики и улучшения качества жизни населения.

Разработка генерального плана Большого Санкт-Петербурга – шестимиллионного мегаполиса, включающего пространство дачных поселков, рекреационных территорий, центров историко-культурного наследия, а также жителей петербургских пригородов Ленинградской области – в условиях использования принципов полицентризма невозможно без совместного рассмотрения системных проблем территориальной организации двух субъектов федерации – Санкт-Петербурга и Ленинградской области, которые вместе создают крупнейшую морскую агломерацию региона Балтийского моря.

Полицентризм как модель для генерального плана Санкт-Петербурга неоднократно обсуждался специалистами-градостроителями. Эта модель подробно освещена в материалах конференции, состоявшейся в Союзе архитекторов Санкт-Петербурга 4 марта 2015 года, на круглом столе «Полицентрический Петербург». Участники круглого стола обсудили вопросы перспективного полицентрического развития Санкт-Петербурга, каким образом отражены вопросы полицентризма в законодательных документах, таких как Стратегия-2030, Схема территориального планирования и других разработках, определяющих перспективы и направление развития города, как и где формировать будущее центры, какие критерии определяют их создание, оптимальное количество и состав учреждений, их градостроительную ёмкость. По мнению участников круглого стола, отдельные механизмы реализации полицентрического развития города заложены в Стратегии-2030, которая предусматривает максимальное количество услуг и возможностей, доступных в районах проживания, но как определить эти предложения в пространственной и функционально планировочной структуре города? К сожалению, ответ на этот вопрос не получен в схемах территориального планирования. Обсуждались также такие вопросы, как проблемы трансформации серых поясов, как предотвратить слияние пригородных зон с городом, как использовать международный опыт по внедрению полицентризма, чем отличается история градостро-

ительства Санкт-Петербурга от истории Москвы и европейских городов, что необходимо изменить в правовом поле, как разработать новую идеологию с осмыслением градостроительных проблем, принять методологические и методические подходы по созданию новой системы ценностей, а уже затем создавать стратегические планы, федеральные и региональные программы, вносить изменения в законодательство и нормативные акты.

В данной статье использован сценарий деления Санкт-Петербургской агломерации на крупные планировочные районы. Данная модель пространственной организации охватывает природно-антропогенный комплекс, сложившийся вдоль невских берегов от Ладожского озера до западной границы российской части Финского залива, распространяясь на Карельский перешеек на севере, Ижорскую возвышенность на юге и юго-западе, с выделением крупных планировочных районов с привязкой к численности населения в пределах 1 млн человек и включением акватории Финского залива.



Модель состоит из следующих полифункциональных элементов: центрального, который определяется в границах застройки города до-советского периода, западного акваториального, северного и южного территориально-планировочных секторов, включающих ряд планировочных направлений, формирующихся соответственно от правого и левого берегов рукавов дельты реки Невы на север и на юг между секущими транспортными коммуникациями. Совпадение административных и планировочных границ является важнейшим условием эффективного управления градостроительной деятельностью в этих секторах.

Модель функционально-планировочной организации агломерации представлена в виде четырех самостоятельных планировочных районов, образуя при этом целостную структуру.

РОЛЬ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ПОЛИЦЕНТРИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Санкт-Петербургская агломерация развивается на территории двух субъектов федерации – город Санкт-Петербург и Ленинградская область. Ядро агломерации окружает 24 муниципальных образования Ленинградской области, 8 из них включены в высокоурбанизированную зону консолидированного развития, а это значит, что их освоение ориентировано на присоединение к городу.

В то же время эти субцентры Ленинградской области не входят в генеральный план города, их функциональная значимость в составе Большого Петербурга требует дополнительного изучения с точки зрения системоорганизующей роли данных субцентров для Ленинградской области и Санкт-Петербурга.

К главным центрам пригородного международного туризма относятся дворцово-парковые ансамбли Петродворец, Ораниенбаум, Пушкин, Павловск, Гатчина, три из которых относятся к городу Санкт-Петербургу, а два – к Ленинградской области. Эти центры обладают высоким туристско-рекреационным потенциалом развития с выраженной полицентрической направленностью и сходными функциями, и должны быть включены в единую систему туристско-рекреационного каркаса агломерации.

Территория Ленинградской области является пограничной, здесь рождается новая отрасль жизнедеятельности государства – морская, в которой выделяется 14 отраслей специализации, из которых портовая имеет наибольшее трансграничное значение. Сеть портов Финского залива с их инфраструктурой является крупнейшей социально-экономической и градостроительной базой Российской Федерации. В отраслях синей экономики и сопровождающей их инфраструктуре участвует, по приблизительным оценкам, 1/3 населения области и города, что должно найти отражение в документах пространственного планирования. Как функция морская деятельность распространяется на приморскую территорию, включая ряд существующих и строящихся поселений, что создает предпосылки для формирования областной полицентрической агломерации Кингисепп – Усть-Луга – часть сельских поселений с морской инфраструктурой. Агломерация может развиваться по аналогии с Рейнско-Рурской – в каждом населенном пункте могут быть созданы свои функции и зоны притяжения. Разработка совместной градостроительной политики двух субъектов федерации на базе современного скоростного транспорта имеет два возможных сценария:

- самостоятельное развитие двух агломераций;
- объединение их в перспективе 50 лет в единую национальную морскую агломерацию России.

МОРСКОЕ ПРОСТРАНСТВЕННОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

В градостроительных документах города и области отсутствует такой значимый элемент градостроительной политики, как морской пространственный план, имеющий значение для определения будущих пространственных приоритетов, связанных с функционированием крупных градообразующих сегментов территории.

Для эффективного функционирования полицентрической системы требуется увязать функциональное зонирование Санкт-Петербурга, Ленинградской области и акватории Финского залива. Для эффективного управления территорией и акваторией необходимо включение Невской губы и части акватории Финского залива в границы Санкт-Петербурга с передачей соответствующих полномочий от федеральных к региональным органам власти и взаимного согласования обоих субъектов федерации; на сегодняшний день такое согласование не проводилось.

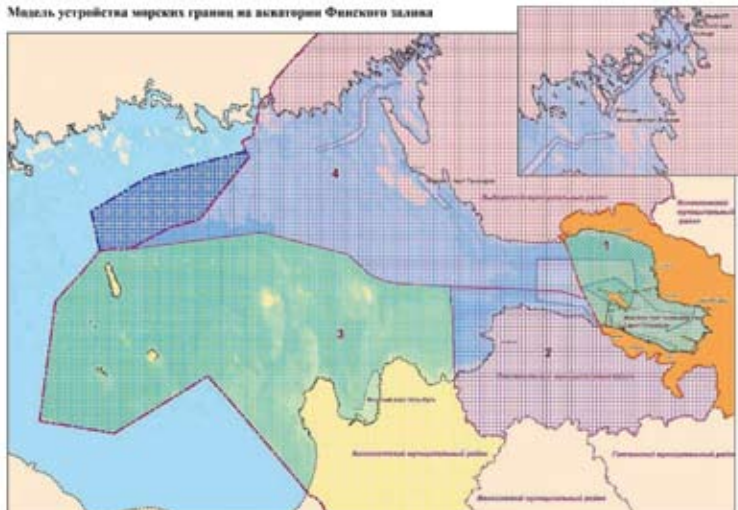


Предполагаемые границы морской акватории Санкт-Петербурга

Как пример можно привести предложения программы двустороннего сотрудничества между Финляндией и Эстонией, нацеленные на развитие «синей» (морской, океанской) экономики региона Финского залива и вносящие большой вклад в развитие полицентризма, создавая новые инновационные территориальные кластеры и места «добровольного притяжения». Предложения базируются на пространственном плани-

ровании акватории, в том числе проектах по системе яхтенных стоянок «30 миль», реконструкции и вовлечению в туристический оборот старых оборонительных сооружений, развитию архипелага. По заказу Законодательного собрания Санкт-Петербурга в 2018 году выполнена экспертная работа «по подготовке аналитических материалов, необходимых для принятия решения о целесообразности подготовки постановления Законодательного Собрания «Об обращении Законодательного Собрания Санкт-Петербурга в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации «Об утверждении изменения границы города федерального значения Санкт-Петербурга в Финском заливе Балтийского моря» в которой приведена возможная модель устройства морских границ на акватории Финского залива.

Модель устройства морских границ на акватории Финского залива



Модель устройства морских границ на акватории Финского залива

Морское пространственное планирование является одним из инструментов градостроительной политики, который необходимо использовать при построении морской агломерации Санкт-Петербурга для учета специфики морской деятельности и ее влияния на функциональное и пространственное насыщение полицентрических точек роста в их взаимосвязи и взаимозависимости.

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ, ЗАДАЧИ, ПРИЕМЫ, РИСКИ И МЕХАНИЗМЫ ФОРМИРОВАНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ НА ОСНОВЕ ПОЛИЦЕНТРИЗМА

ПРИНЦИПЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

- 1. Принцип разграничения полномочий:** осуществление органами государственной власти Санкт-Петербурга, Ленинградской области и местного самоуправления муниципальных образований полномочий, установленных законодательством Российской Федерации и законодательствами Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в пределах которых они самостоятельно определяют цели и задачи проектов, а также пути достижения этих целей и решения этих задач при разработке градостроительной документации.
- 2. Принцип преемственности и непрерывности:** разработка и реализация градостроительной документации осуществляются последовательно с учетом ранее выполненных документов и этапов их реализации.
- 3. Принцип согласованности и сбалансированности документов:** документы должны быть согласованы по приоритетам, целям, задачам, мероприятиям, показателям, финансовым и иным ресурсам и срокам реализации.
- 4. Принцип результативности и эффективности:** выбор способов и методов достижения целей развития основывается на необходимости достижения заданных результатов с наименьшими затратами ресурсов.
- 5. Принцип прозрачности (открытости):** должно быть обеспечено участие общественности и местного населения при рассмотрении и обсуждении сценариев развития планировочных районов в местах их проживания.
- 6. Принцип ресурсной обеспеченности:** градостроительные документы должны быть согласованы с возможностями финансового и иного ресурсного обеспечения, включая предполагаемые инвестиционные и другие внешние источники.

7. Принцип измеряемости целей: обеспечение возможности оценки достижения целей с использованием количественных и (или) качественных целевых показателей, критериев и методов их оценки.

ПРИНЦИПЫ ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТ ПО ВНЕДРЕНИЮ ПОЛИЦЕНТРИЗМА

1. Принцип дифференцированных критериев оценки территориальных ресурсов: оценка потенциала территории и условия его использования.

2. Принцип ведущих приоритетных критериев оценки: выбор наиболее существенных количественных и качественных характеристик, позволяющих определить значимость и масштабы развития полицентрических центров.

3. Принцип комплексности и разнообразия пространственной среды: предпочтительность выбора территорий с наличием проблемных ситуаций, требующих перехода от моноцентрической к полицентрической модели.

ЗАДАЧИ

- определение приоритетов и специфики градостроительной политики территориальной организации двух субъектов Федерации;
- для Санкт-Петербурга – оценка возможностей по определению границ агломерации;
- оценка возможности реализации проектов ранее намеченных новых видов транспорта: строительство путей скоростного трамвая, моно-рельсового транспорта, водного транспорта;
- использование тенденций создания новых точек роста;
- решение экологических проблем в зонах соприкосновения и по планировочным направлениям;
- учёт наличия ограничений: земли обороны, историко-культурные заповедники, особо охраняемые природные территории;
- комплексная проработка основных планировочных направлений агломерации с центрами и их приоритетами;
- создание новых мест приложения труда в поясах агломерации, их взаимодействие, формирование средозащитной зоны как экологического каркаса.

ПРИЕМЫ

- Выявление зон формирования центров планировочных районов в разрезе полицентричности на основе натурного анализа территории, картографических источников и градостроительной документации;
 - Определение основных функций универсального характера, типичных для перехода к постиндустриальному развитию;
 - Определение функций уникального характера (федерального и регионального значения), отличающихся историческими, культурными, ландшафтными особенностями, социально-экономическим развитием и спецификой среды проживания;
 - Оценка внешних связей зон размещения полицентрических центров с другими районами. Связи могут быть транспортными или ландшафтно-рекреационными;
 - Оценка внутренних связей с существующей застройкой через транспортную сеть, выявление проблемных градостроительных ситуаций для будущих разработок проектов планировки;
 - Выявление территориальных резервов путем анализа кадастровой карты, форм собственности, наличия участков земли в региональной и муниципальной собственности, поиск инвесторов, заинтересованных в развитии данного центра;
 - Определение границ полицентрических центров путем анализа плотности распределения объектов в их составе с использованием натурных обследований;
 - Ранжирование объектов полицентрических центров по потребительской ценности, по количественному распределению посещаемости в дневное и вечернее время разными возрастными группами (включая гендерный анализ);
 - Опросы основных потребительских групп по значимости посещаемых объектов, их повседневной и эпизодической привлекательности;
 - Использование картографического анализа дислокации наиболее привлекательных объектов, с целью определения их плотности, непрерывных зон концентрации и разрывов;
 - Анализ территориального потенциала и возможности дальнейшего насыщения необходимыми объектами;
 - Уточнение дальнейшего развития примыкающей застройки, оценка этой застройки и анализ необходимости внесения системных изменений в инженерную
- Предлагаемые приемы позволяют выделить зоны, имеющие низкую плотность освоения, перегруженные зоны, конфликтные зоны и

проблемные градостроительные ситуации для определения необходимых качественных преобразований с увеличением или уменьшением полицентрических нагрузок. В результате применения этих приемов выделяются зоны полицентрического роста, сдерживания и трансформации.

РИСКИ

Структура рисков применения полицентрического подхода для Санкт-Петербургской агломерации аналогична рискам, определенным Госпрограммой Москвы «Курс на полицентризм»:

- финансово-экономические риски;
- социальные риски;
- информационные риски.

Финансово-экономические риски

- нехватка регионального бюджета;
- необходимость увязки всех программ развития города и области в рамках единой градостроительной политики. В случае корректировки государственных и региональных программ, содержащих мероприятия, имеющие градостроительную направленность, могут потребоваться дополнительные работы, требующие дополнительного времени и финансирования;
- неэффективное использование ресурсов.

Социальные риски

- поведенческая модель населения приходит в противоречие с задачами градостроительной политики;
- расхождение в требованиях местного населения к градостроительному комфорту среды проживания в своем районе;
- мероприятия градостроительной политики являются долгосрочными, а население требует скорейшего решения социально значимых проблем.

Информационные риски

- информационная рассогласованность отраслевых и инвестиционных программ;
- недостаточная информированность и вовлеченность населения.

Основные способы преодоления рисков

- формирование эффективного механизма государственной поддержки мероприятий градостроительной политики;
- взаимосвязанное законодательное развитие Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- корректировка документов территориального планирования обоих субъектов с включением положений полицентризма;
- информационная прозрачность и система вовлечения населения в процессы формирования и выполнения документов градостроительной политики на всех этапах (см. опыт Сеула и Парижа);
- создание единой информационной сети и координация работ по проектированию объектов жилищного, социально-культурного, коммунального, рекреационного и инженерно-транспортного назначения.

МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРИНЦИПА ПОЛИЦЕНТРИЗМА

Организационно-управленческие

- Вынести на обсуждение Координационного Совета Санкт-Петербургской агломерации вопрос о необходимости использования полицентризма при разработке градостроительной документации агломерации.
- При участии представителей Законодательного собрания, органов государственной власти и местного самоуправления, деловых кругов, научных, экспертных и образовательных организаций, некоммерческих общественных организаций, представляющих интересы населения, подготовить и утвердить порядок разработки, обсуждения и согласования градостроительной документации, включая определение границ планировочных районов, полицентрических центров и выбор пилотных проектов.
- Заключение межмуниципальные соглашения о совместном применении принципов полицентризма на основе определенных границ, выбранных полицентрических центров и пилотных проектов;
- Инициировать Законодательным собранием Санкт-Петербурга совместно с Законодательным собранием Ленинградской области внесение в Федеральный закон «О стратегическом планировании в Российской Федерации» № 172-ФЗ от 28.06.2014, в ст. 3. «Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе» понятия «градостроительная политика», включающего урбанизацию, системное расселение, агломерацию, с дальнейшей реализацией этих понятий в Градостроительном кодексе РФ;
- Обратиться от Законодательного собрания Санкт-Петербурга совместно с Законодательным собранием Ленинградской области к главам двух субъектов Федерации с предложением инициировать передачу с фе-

дерального на региональный уровень полномочий по вопросам определения границ Санкт-Петербургской агломерации и включения пространственного плана акватории в состав генерального плана Санкт-Петербурга и схемы территориального планирования Ленинградской области;

- Поставить перед разработчиком генерального плана Санкт-Петербурга вопрос о целесообразности использования дамбы в качестве планировочного коридора со скоростным движением транспорта или строительством многоуровневого моста над дамбой.

Проектные

- Разработать градостроительную программу Санкт-Петербургской агломерации на 20, 30 и 50 лет на конкурсной основе с участием международных консорциумов, имеющих опыт внедрения полицентризма в градостроительную практику;

- Подготовить техническое задание на разработку генерального плана агломерации в двух вариантах: первого пояса и двух поясов, в последующем – всех пяти поясов;

- Откорректировать документы территориального планирования обоих субъектов Федерации с включением положений полицентризма;

- Включить прилегающую к Санкт-Петербургу и Ленинградской области морскую акваторию в границы субъектов и документы территориального планирования;

- Разработать, на основе модели пространственной организации и сочетания моноцентрического и полицентрического принципов формирования агломерации, мастер-планы выбранных пилотных проектов.

Информационные

- Использовать современные информационно-коммуникационные технологии для реализации предлагаемых решений;

- Создать условия для учета предложений местного населения при формировании градостроительной политики агломерации в целом, а также преобразовании планировочной структуры районов их проживания, с корректировкой соответствующих законодательных рамок.

ПОЛИЦЕНТРИЧЕСКИЕ ТОЧКИ РОСТА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА ФИНСКОМ ЗАЛИВЕ

Лахта-центр не только стал новым высотным символом города, но и имеет «плоскостное» влияние, задавая импульс для развития близлежащих территорий и оказывая влияние на объекты и проекты, которые находятся в зоне его притяжения. Роль Лахта центра важна тем, что впервые для Санкт-Петербурга глобальная идея полицентричного развития мегаполиса нашла воплощение на практике.



Лахта-центр

В отличие от традиционного тяготения Санкт-Петербурга к Неве и другим рекам и каналам, строительством Лахта-центра осуществляется разворот лица города к морю, к Финскому заливу, что характерно для европейских стран. Удобная транспортная доступность из аэропорта и связи с другими значимыми объектами и транспортными узлами открывают новые перспективы для развития территории.

Учитывая многофункциональность Лахта-центра, где порядка трети площадей будет отведено под общественные функции: научно-образовательный комплекс, планетарий, выставочные пространства, зал для проведения конгрессов и мероприятий, театральные постановки, музыкальных и костюмированных представлений, открытый амфитеатр и обзорную площадку – комплекс повлияет и на креативно-культурную

досуговую сферу.

Таким образом Лахта-центр становится для города исторически значимым местом, здесь создается второй центр Санкт-Петербурга. Формирование нового субцентра деловой активности служит позитивным стимулом для расширения его возможностей как ТПУ.

Стратегическое расположение многофункционального комплекса Лахта-центр на берегу Финского залива и, в особенности, позиционирование его высотной доминанты как своего рода маяка в центре Лахтинского мыса в Невской губе, напротив пассажирского порта формирует предпосылки для создания нового морского фасада Санкт-Петербурга, поддерживая новую планировочную ось по дамбе от Лахты до Ораниенбаума.

Лахта-центр формируется как самодостаточный район полицентричного города, интегрированный в общую транспортную схему. Кроме того, это единственная зона, в которой отсутствует промышленная функция, что характерно для постиндустриальной урбанистической модели – высокоорганизованная городская среда с относительно низкой плотностью застройки.

Лахта-центр находится на пути в Кронштадт, интенсивное развитие этого полицентрического района будет сопряжено с агломерационными эффектами для развития Кронштадта.

Кронштадт. Особое место в организации туристско-рекреационной системы Санкт-Петербургской агломерации занимает город Кронштадт как перспективный туристский центр российской части Финского залива. В настоящее время для Кронштадта создается Концепция градостроительного развития о. Котлин, где предусмотрена организация масштабной рекреационно-туристической зоны, в которой реализуются центры «добровольного посещения»: Парк Патриот, центры парусного и водного спорта, гребной канал и т.д.



Проект концепции Градостроительного развития о. Котлин

Главное преимущество Кронштадта как перспективного полицентрического города в составе Санкт-Петербурга заключается в его географическом положении. Кронштадт связан с международным аэропортом Пулково, наличие дамбы создает возможности ее использования для формирования новых планировочных направлений Кронштадт – Зеленогорск, Кронштадт – Ораниенбаум, Кронштадт – центр Санкт-Петербурга, Кронштадт – Выборг и Кронштадт – Нарва и по Неве вплоть до Ладожского озера и далее.

Одним из вариантов реализации полицентрической модели для Кронштадта может являться создание портовой инфраструктуры для круизных судов, а также судов местных прибрежных линий. Дамба, как развитое планировочное направление, объединяющее северное и южное побережье Санкт-Петербургской агломерации, в случае строительства в Кронштадте международного пассажирского терминала создает возможность, с одной стороны, организовать круглогодичный туристический поток, существенно увеличив его интенсивность с использованием всех видов транспорта – морского, автомобильного и речного, с другой – упорядочить процесс приема туристов, разгрузив пассажирский порт в городе Санкт-Петербурге. Кроме того, наличие такого порта в Кронштадте создает возможности для транзитных маршрутов: паром, маломерные суда в город Санкт-Петербург и его окрестности, далее по рекам и каналам по всей Санкт-Петербургской агломерации.

Ораниенбаум расположен на южном берегу Финского залива напротив о. Котлин в 40 километрах к западу от Санкт-Петербурга. Дорога от Ораниенбаума до центра города по берегу занимает около одного часа

автотранспортом и около двух часов общественным транспортом. Ораниенбаум широко известен своими дворцами и парками, которые вошли в сокровищницу мирового искусства. Как и другие дворцово-парковые ансамбли, возникшие в первой четверти XVII, он должен был воплощать идею утверждения России на Балтике. Сегодня Ораниенбаум является государственным музеем-заповедником и одним из привлекательных мест посещения для жителей Санкт-Петербурга и туристов. Будущее развитие Ораниенбаума связано преимущественно с туристско-рекреационной функцией для зимнего и летнего туризма, в том числе с развитием яхтенной инфраструктуры на Сидоровском канале и вновь образованном участке «Янтарь». На берегах Финского залива, примыкающих к Ораниенбауму, возможно создание полицентрического комплекса туристско-рекреационного назначения – детский парк, оздоровительный комплекс, торговый центр.



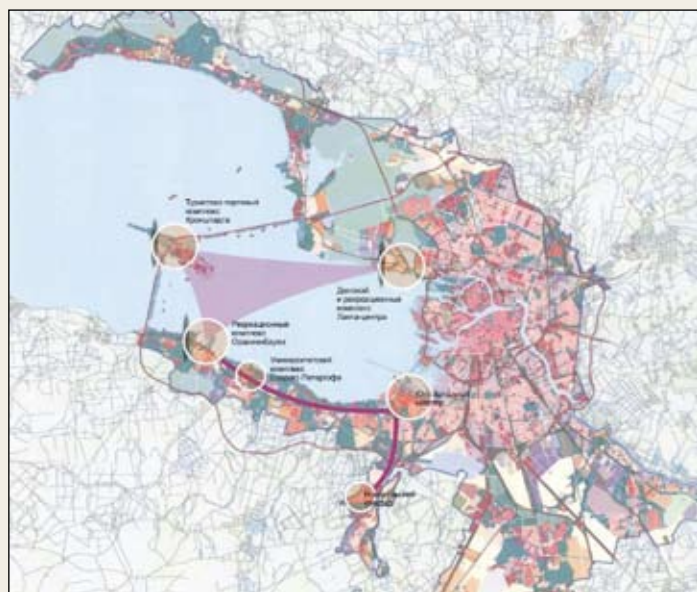
Потенциальные объекты развития рекреационно-яхтенной инфраструктуры в Ораниенбауме. 13. Сидоровский канал, 14. Янтарь

На базе приведенных точек роста рассмотрим перспективное направление полицентрического развития Санкт-Петербурга как морской агломерации, развернутой в сторону Финского залива.

Развитие трех городских субцентров: Лахта-центр, Кронштадт, Ораниенбаум с продолжением планировочной оси на Петергоф, – связанных функционально и пространственно транспортной магистралью, проходящей по Комплексу защитных сооружений Санкт-Петербурга (дамба), создает предпосылки для формирования новой полицентрической функционально-пространственной среды федерального уровня – «Новый морской фасад Санкт-Петербурга».

Функциональное насыщение предлагаемых точек роста: Ораниенбаум – рекреационно-туристическая функция, Кронштадт – транспортно-логистическая, историко-культурная, рекреационно-туристическая функции, Лахта-центр – деловая и правительственная функция – делают их центрами «добровольного посещения», по аналогии с московским сценарием развития полицентризма.

Для этих трех точек роста необходима разработка специальных мероприятий (единая концепция развития) с последующей конкретизацией их идей в мастер-планах и генеральном плане города.



Для создания «Нового морского фасада Санкт-Петербурга» необходимо решить на федеральном уровне технические проблемы использования дамбы в качестве планировочной коридора с прокладкой скоростного транспорта или строительством многоуровневого моста, используя опыт развития полицентрических агломераций Китая, Южной Кореи и Японии с их многоуровневыми развязками. Также возможно создание смотровых площадок с маяками, которые сформируют панорамную картину «Нового морского фасада Санкт-Петербурга».

Данная модель совместного развития приморских точек роста Санкт-Петербурга, расположенных на акватории Финского залива и связанных единым планировочным каркасом, наглядно демонстрирует преимущества использования принципов полицентризма:

- формируется новая городская среда высокого качества, соответствующая мировым стандартам;
- в транспортную систему агломерации включается новая планировочная ось, связывающая берега Финского залива с использованием скоростного транспорта;
- появляются новые центры «добровольного притяжения» (субцентры) с новыми рабочими местами и новыми направлениями маятниковой миграции;
- снижается транспортная нагрузка на Петергофское шоссе, сокращается в два раза время на поездку от Лахты до Петергофа общественным транспортом, а с учетом строительства станции метро в районе Лахты дорога от центра города до Петергофа будет занимать около 30-40 минут;
- автобусные маршруты внешнего туризма порта «Морской фасад» частично переключаются на новое направление, тем самым снижая нагрузку на городские магистрали;
- подключение во всех трех точках маршрутов скоростного водного транспорта река-море дублирует автомобильный транспорт;
- с помощью моста и трех высотных доминант формируется новый панорамный морской фасад Северной столицы – самой крупной морской агломерации на Балтике;
- продолжение развития планировочной оси со скоростным транспортом до Петергофа создает возможность развития академического городка на базе Санкт-Петербургского университета, а продление скоростной транспортной магистрали до Новоселья и Юго-Запада города позволяет изменить транспортную ситуацию на Петергофском шоссе.

Безусловно, существуют и другие точки, которые в перспективе могут сформироваться как субцентры Санкт-Петербургской агломерации. Зоны жилищного и промышленного строительства Парнас, Девяткино, Кудрово, Шушары, Янино и ряд других нуждаются в привнесении функций, которые позволят им стать такими субцентрами. Их функциональное назначение, роль в формируемой полицентрической модели, насыщение объектами инфраструктуры должны быть исследованы в ходе соответствующих процессов планирования и найти отражение в Генеральном плане города и концепции агломерации.

Таким образом, анализ международного опыта формирования агломераций, градостроительной программы Москвы, существующей ситуации для Санкт-Петербурга и Ленинградской области, выявление возможных точек роста и их взаимосвязей показали эффективность и практическую возможность реализации полицентрической модели.

Использование принципа полицентризма позволит качественно изменить к лучшему организацию городской среды Санкт-Петербурга, будет способствовать формированию благоприятной среды проживания населения, решению транспортных проблем города, создаст новые инновационные территориальные кластеры и повысит инвестиционную привлекательность как формируемых субцентров, так и агломерации в целом.

Точки роста (субцентры) Санкт-Петербурга предлагаемой функционально-пространственной среды «Новый морской фасад Санкт-Петербурга»

СОЗДАНИЕ КОНЦЕПЦИИ СИСТЕМЫ ДОМИНАНТ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КАК ОСНОВЫ СОВРЕМЕННОЙ СТРУКТУРЫ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА И МЕТОДА ГАРМОНИЗАЦИИ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СРЕДЫ ПЕРИФЕРИЙНЫХ РАЙОНОВ

С.А. Ламкина, нач. отдела трехмерной модели Санкт-Петербурга СПб ГКУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга»

Силуэт Санкт-Петербурга традиционно формировался фоновой и доминантной застройкой в определенных соотношениях в части их высотных параметров, частоты расположения доминант, их местоположения и зависимости их высоты от их ранга. Для каждой вновь возводимой доминанты продумывалась форма и размер открытого пространства, из которого она должна восприниматься наиболее гармонично, так появился тот самый т.н. «принцип ансамблевости», которым так гордится наш город.

Система открытых городских пространств восприятия и система доминант в Санкт-Петербурге образовали ориентационную систему исторического центра. Таким образом, кроме пространственно-силуэтной гармонии, вызывающей при восприятии положительные эмоции и возвышенные чувства, архитектурно-градостроительная среда исторического Санкт-Петербурга дает еще и чувство безопасности, поскольку городские ориентиры-доминанты, возникая в створах проспектов, улиц и переулков, дают возможность понять, где находишься.

Планировочный каркас города является основой системы открытых городских пространств восприятия внутреннего силуэта Санкт-Петербурга. В историческом центре Санкт-Петербурга это система является композиционно завершенной и охраняется в соответствии с действующим Законодательством по охране культурного наследия (Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон»).

Предметом охраны является как сама система, состоящая из открытых городских пространств и образующих их фронтов фоновой застройки, так и восприятие панорам и видов из образующих ее пространств. Отдельно выделено восприятие панорам и видов с путей обзора и точек восприятия т.н. «открыточных» видов, охраняется также доминирующая роль исторических доминант в панорамах.

На 14 сессии Комитета Всемирного Наследия ЮНЕСКО, проходившей в 1991 году, Санкт-Петербург был внесен в Список Всемирного наследия под №540.

В документации Всемирного наследия сказано: «Единственное в своем роде и совершенное воплощение на обширном пространстве в течении 200 лет европейской идеи регулярного города, гармонизированного с ландшафтом»;

- объект является выдающимся образцом градостроительного и ландшафтного искусства XVIII – XIX вв., возникшим по единому замыслу, последовательно развивавшимся и хорошо сохранившимся;
- образ Петербурга и пригородов оказал решающее влияние на развитие архитектуры, градостроительства и садово-паркового искусства в России и СССР в XVIII, XIX и XX веках;
- целостность памятника обеспечивается сохранением его планировочного каркаса, силуэта доминант и возможности беспрепятственного обзора».

За последние 100 лет площадь сплошного тела города увеличилась более чем в четыре раза. Новые районы вышли далеко за пределы влияния ориентационной системы исторического центра.



Рис.1
Новые районы
Санкт-Петербурга

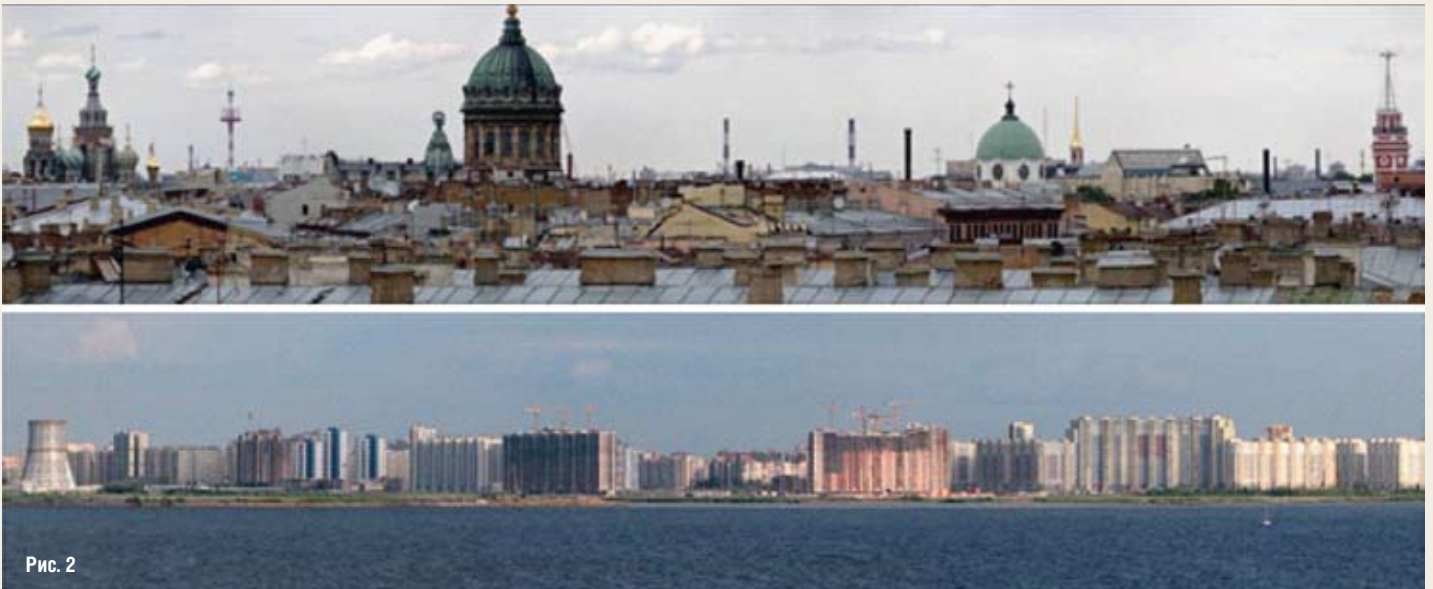


Рис. 2

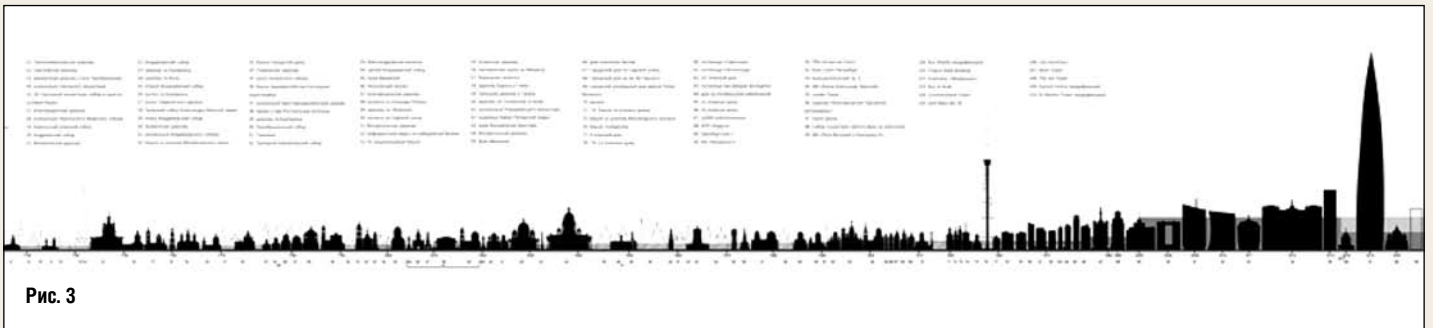


Рис. 3

Обратим внимание на особенности градостроительного формирования застройки периферийных районов Санкт-Петербурга в последние десятилетия, обострившиеся в периоды полного отсутствия регулирования высоты застройки и в первые годы после его введения. Последнее происходило ввиду реализации согласованных ранее проектов, а позже – из-за преимущественного выбора при проектировании жилой застройки максимально разрешенного показателя высотности из указанных в Правилах землепользования и застройки. В результате – городские окраины не только превратились в районы с однообразной, неузнаваемой архитектурно-градостроительной средой, но и не получили четкой ориентационной системы. Тем самым традиции ориентации в системе исторического центра были нарушены, несмотря на значительное количество высотных объектов. Некоторые из них воспринимаются и из исторической системы открытых городских пространств внутреннего силуэта Санкт-Петербурга.

Причина сложившейся ситуации в хаотичном, градостроительно не обоснованном расположении высотных объектов, не поддерживающем планировочный каркас как исторический, так и вновь образуемый в периферийных районах. Примером оказавшей негативное влияние на силуэт города застройки территорий периферийных районов целыми кварталами жилой застройки с применением максимального разрешенного параметра высотности без дифференциации на фоновую и доминантную застройку может служить застройка районов Парнас, Шушары и Юго-Запада Петербурга, выходящего к Финскому заливу. Подобный подход привел еще и к тому, что небесная линия Санкт-Петербурга, при восприятии ее с внешних точек обзора, расположенных на въездных магистралях, а также возвышенностях и многочисленных ступенчатых террасах (главные из которых – Литориновый уступ и Балтийско-Ладожский уступ (глинт) Приневского ландшафтного коридора) стала плоской и лишилась акцентов (рис. 2).

Лишь малая часть объектов высотной застройки в периферийных районах Санкт-Петербурга может быть расценена как доминанты, а не фоновая застройка, и включена в ориентационную систему доминант и пространств восприятия Санкт-Петербурга. Для показа масштабов изменения силуэтной организации Санкт-Петербурга можно использовать известную в градостроительных кругах схему из книги О.Н. Захарова «Архитектурные панорамы невских берегов» (Стройиздат, Ленинград, 1984 г.) (рис. 3). Отобразив на ней высоту фоновой застройки в разные периоды развития города и объекты доминантной застройки

постсоветского периода, получим ясную картину сложившейся в начале двухтысячных годов ситуации, когда объекты доминантной и фоновой застройки стали преимущественно одинаковой высоты. Введение в 2017 году в правила землепользования и застройки ограничения 40 метров для высоты фоновой застройки, которое может быть применено застройщиками «по праву» без получения дополнительных согласований – один из шагов, которые могут способствовать улучшению картины (рис. 3).

В 2008 году при разработке первых Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга и первого в новом времени его полноценного высотного регламента была предпринята попытка дать разрешенные параметры не только для фоновой застройки, но и для доминантной, однако, несмотря на разработанные в те годы предложения по Схеме доминантных кластеров, эта тема не получила поддержки ни в бизнес сообществе, ни в администрации города.

Как было уже не раз, история развития застройки города вновь вернула нас к этой теме, но с несколько другими акцентами и в других условиях. Сегодня мы готовы представить разработанную СПбГКУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга» концепцию системы доминант Санкт-Петербурга.

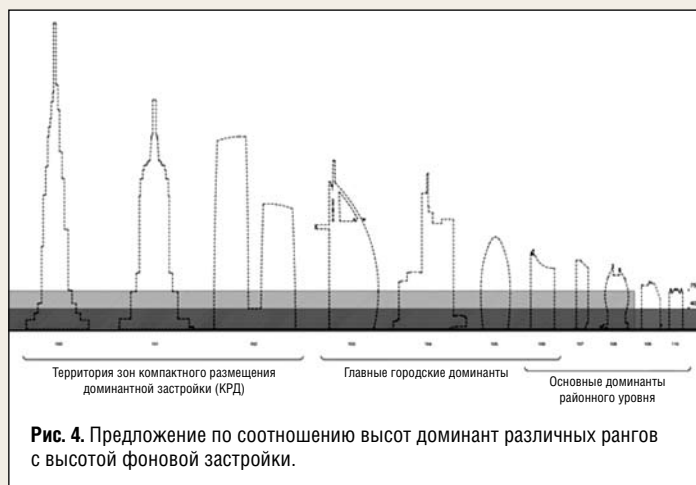
Главной целью при размещении доминантных объектов в Санкт-Петербурге предлагается: при безусловном сохранении исторического силуэта Санкт-Петербурга, его исторических видов, панорам и видов из системы открытых городских пространств исторического центра, гармонизация силуэта периферийных районов с использованием традиционных принципов и способов формирования системы доминант, формирование гармоничного, выразительного, запоминающегося внутреннего и внешнего силуэта города в целом и создание ориентационной системы доминант в периферийных районах.

При формировании системы доминантной застройки предлагается использовать традиционные способы и принципы формирования силуэта застройки Санкт-Петербурга.

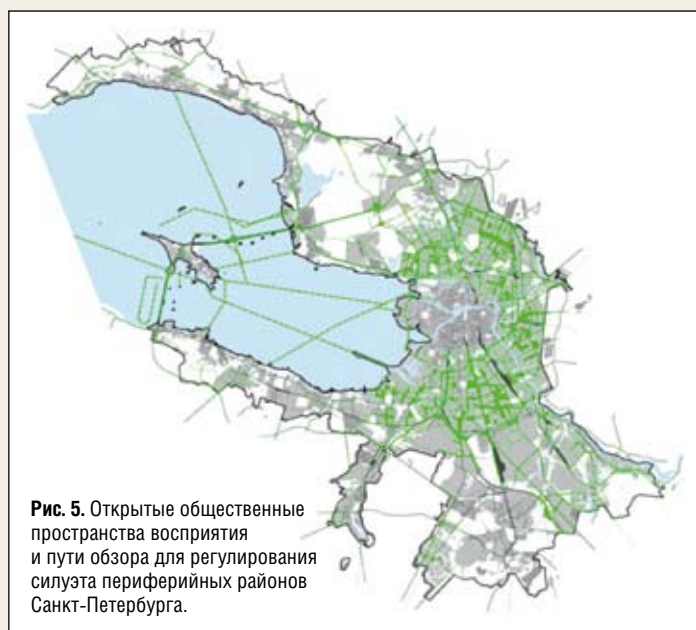
1. Застройка должна разделяться на фоновую и доминантную с соблюдением основных традиционных для Санкт-Петербурга геометрических соотношений и качественных характеристик силуэта, обеспечивающих контраст при восприятии.

Минимальный разрыв между фоновой и доминантной застройкой – 1/3 высоты фоновой застройки. Разрыв может быть тем больше, чем выше ранг размещаемой доминанты.

Высота объекта доминантной застройки должна превышать размер основания объекта более чем в два раза.
 Превышение высот доминантной застройки над фоновой застройкой:
 – для территорий зон компактного размещения доминантной застройки (КРД) – более чем на 75%;
 – для главных городских доминант – от 40 до 75%;
 – для основных доминант районного уровня – от 30 до 50%.



Для этого в карте правил землепользования и застройки должны быть отражены отдельные разрешенные параметры для фоновой и доминантной застройки, места или территории для их размещения.
 2. Фоновая и доминантная застройка должна создавать сложную небесную линию с включением контрастных силуэтов доминант.
 3. При определении мест размещения доминантной застройки необходимо учитывать ее восприятие из открытых общественных пространств с ближних и дальних точек обзора.



4. Размещение доминантной застройки должно быть обосновано планировочной композицией основных транспортных направлений.
5. Доминантная застройка может и должна также размещаться в наиболее значимых для ориентации точках города (въездные зоны, пересечения основных магистралей), может выделять основные транспортные направления и пути.
6. Предлагается использовать традиционное ранжирование доминант на главные, основные, прочие и акценты.
7. Предлагается соблюдать традиционную плотность размещения доминантных объектов.
8. Использовать традиционную, сложившуюся в Санкт-Петербурге с семидесятых годов XX века методику регулирования силуэта.

Действующая трехмерная модель города, созданная СПб ГКУ «НИПЦ Генерального плана Санкт-Петербурга» в 2009 г., – комплекс слоев

информации, методической базы и расчетных инструментов, который является идейным продолжением старого подхода к регулированию силуэта с использованием возможностей современных информационных технологий.



Рис. 6. Пример ручного построения зон видимости исторических доминант (Из материалов Н.Т. Винокуровой, включенных в 2005 г. в состав работы «Разработка схемы зонирования территории Санкт-Петербурга по высотным ограничениям» в составе научно-методического обеспечения генерального плана развития Санкт-Петербурга, разработанной ГУ «НИПЦ Генплана СПб» КГА по заказу ЗАО «Петербургский НИПИГрад»)

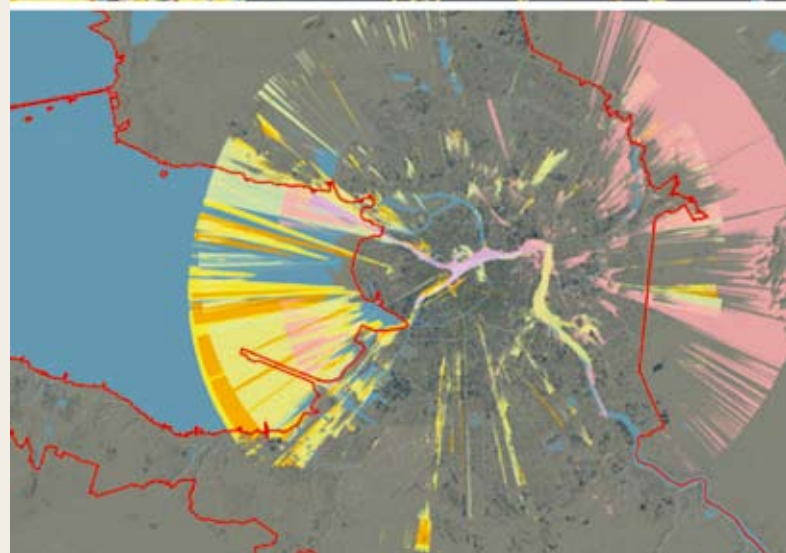
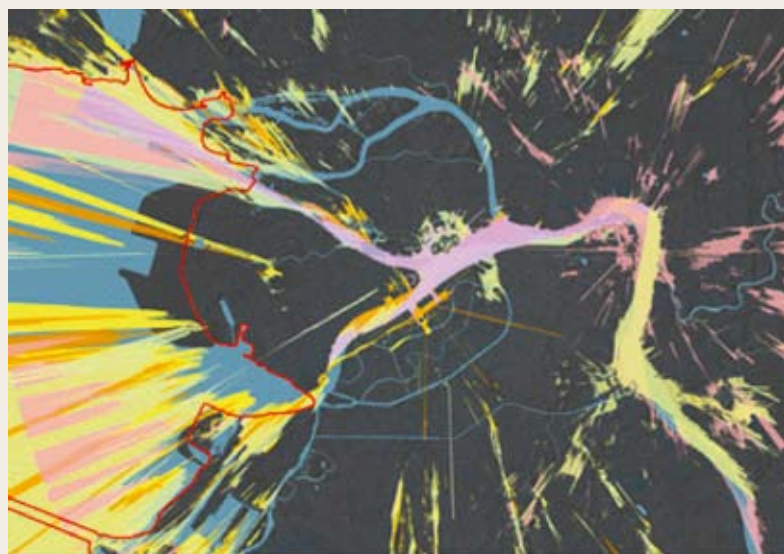


Рис. 7. Современные суммарные зоны видимости системы доминант исторического центра Санкт-Петербурга (построены с использованием Трехмерной цифровой модели Санкт-Петербурга СПб ГКУ «НИПЦ Генплана Санкт-Петербурга»)

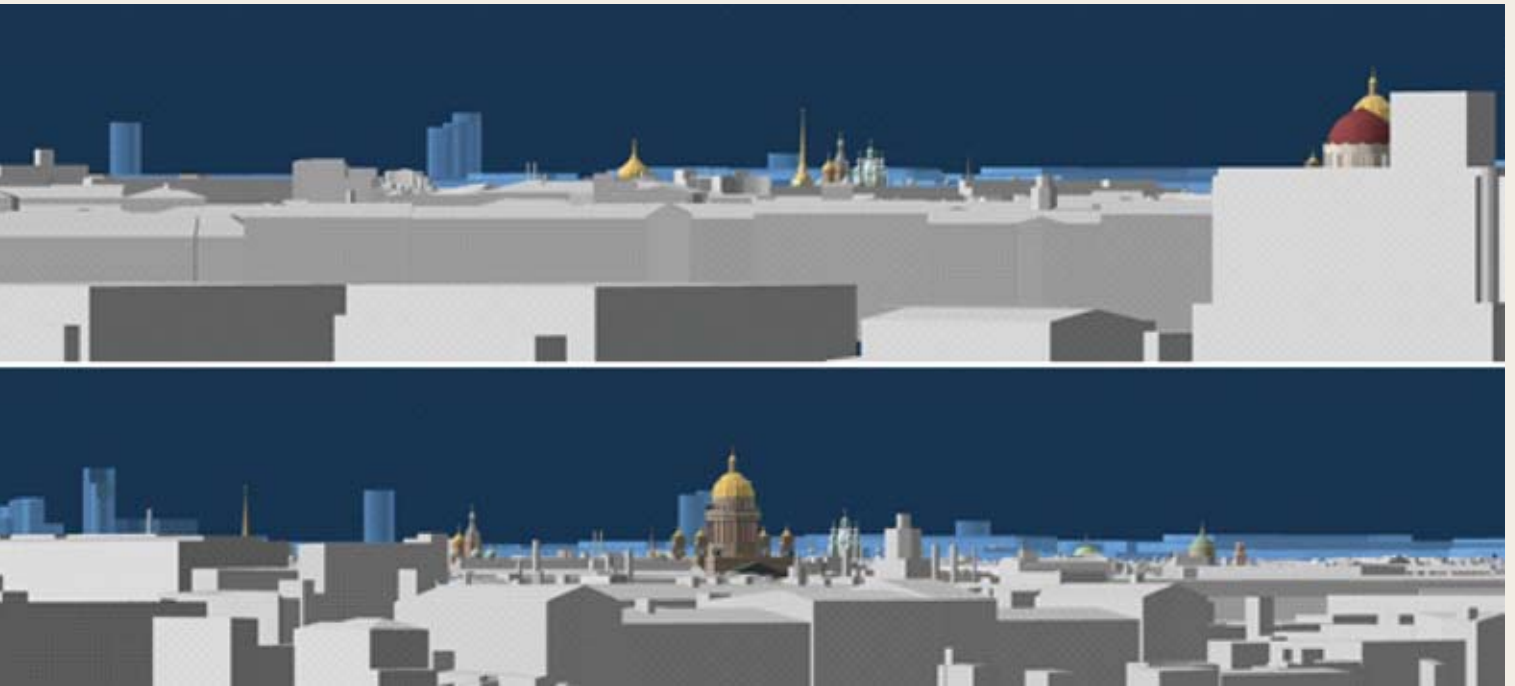


Рис. 8. Сохранившиеся элементы исторического силуэта Санкт-Петербурга при восприятии с исторических фарватеров и въездных транспортных направлений

Современные возможности трехмерной базовой цифровой модели местности Санкт-Петербурга значительно возросли, в основу ее методической базы положен комплекс действующих законов об охране наследия Санкт-Петербурга и об охране исторического силуэта, методическая база обновляется по мере внесения изменений в законодательство.

Накопленный в городе опыт позволяет использовать традиционные подходы к охране исторического силуэта для регулирования и формирования силуэта новых районов.

В городе сложилась и система ограничений, которые учитываются при создании карты высотного регулирования Правил землепользования и застройки, она легла в основу ограничений для формирования системы доминант.

1. Сохранение внутреннего исторического силуэта, видов и панорам. Предусматривает полное отсутствие видимости доминантных объектов новой застройки в границах влияния предметов охраны внутреннего исторического силуэта Санкт-Петербурга и регулирования высоты и моделирование силуэта доминантных объектов за её границами.

2. Сохранение внешнего исторического силуэта, видов и панорам. Предусматривает сохранение видимости оставшихся элементов исторического силуэта Санкт-Петербурга при восприятии с исторических фарватеров и въездных транспортных направлений, регулирование высоты и моделирование силуэта доминантных объектов, экранирующих сохранившиеся элементы исторического силуэта (рис. 8).

3. Учет ограничений по обеспечению безопасности полетов Санкт-Петербургского авиаузла.

4. Учет геологического строения местности Санкт-Петербурга.

5. Учет природного ландшафта, рельефа местности, особенностей Приневского ландшафтного коридора и существующих естественных доминант.

6. Учет существующего сложившегося и виртуального (с учетом проектируемых объектов, получивших разрешение на строительство) силуэта периферийных районов и стремление к его гармонизации при размещении новых доминант.

7. Учет Генерального плана и Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

8. Учет преимущественного выделения мест размещения доминантной застройки на территориях стимулирования освоения:

- территории секционной жилой застройки первых массовых серий, подлежащие реновации;
- территории существующей промышленной застройки, подлежащие перепрофилированию.

Графическим отражением концепции системы доминант Санкт-Петербурга может быть Концептуальная схема зон размещения доминантной застройки и пространств их восприятия.

КОНЦЕПТУАЛЬНАЯ СХЕМА ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ДОМИНАНТНОЙ ЗАСТРОЙКИ И ПРОСТРАНСТВ ИХ ВОСПРИЯТИЯ



Предлагается система из локальных и площадных зон размещения доминантной застройки, где локальные зоны – это места возможного размещения отдельных доминантных объектов, а площадные зоны – это территории возможного компактного размещения доминантной застройки (КРД). Возможная высота – от 80 м в районах с фоновой застройкой до 40 м до 600 метров на территориях возможного компактного размещения доминантной застройки (КРД). В схему включены территории КРД, главные городские доминанты и основные доминанты районного значения. Прочие доминанты и акценты должны быть не выше максимального параметра в действующей карте высотных ограничений Правил землепользования и застройки. Не предлагается размещение элементов городской системы доминант главного и основного ранга в пригородных районах малоэтажной застройки ввиду невозможности размещения без нарушения исторического силуэта.

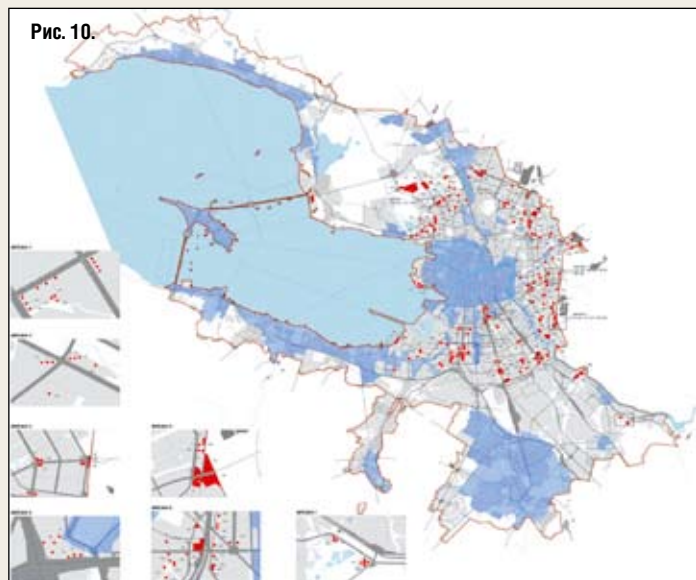


Рис. 10.



Рис. 11.

Не имея таких жестких способов регулирования пространственного развития города, которые были у градостроителей советских времен, необходимо, как показала практика последних лет, начать процесс структурирования пространственного развития города так же, как с 2008 года через правила землепользования и застройки ведется процесс структурирования количественных параметров его застройки. Структурирование пространственного развития города в наше время сложно управляемой стремительно захватывающей свободные

и условно свободные территории массовой жилой застройки, после введения в правила землепользования и застройки системы ограничения высотности массовой фоновой застройки (40) и предельных ограничений иных ее элементов с необходимостью согласования архитектурного облика, предлагается продолжить организацией системы доминант и закреплением ее в карте градостроительного зонирования. Это даст возможность создания хотя бы рамочных ограничений для формирования гармоничного разнообразного силуэта застройки новых районов Санкт-Петербурга, исправления ошибок, допущенных при формировании силуэта в последние десятилетия как с точки зрения формирования пространственной композиции города в целом, так и в части формирования архитектурно-градостроительной среды периферийных районов. Назревшую необходимость последнего показывает стремление жителей города к повсеместному благоустройству общественных пространств с помощью малых архитектурных форм, графики на фасадах и иных подобных приемов.

Однако для решения проблемы этого недостаточно, а осуществить всеобщую реновацию невозможно. Разработка системы размещения доминантной застройки в периферийных районах Санкт-Петербурга даст возможность использовать метод градостроительной гармонизации общественных пространств периферийных районов города, будет способствовать завершению их пространственного формирования. Ведь как для создания гармоничного интерьера с удобной мебелью нужны стены, так для размещения элементов благоустройства должно быть сформировано общественное пространство. Виртуальная граница этого пространства может формироваться как прилегающей застройкой, так и находящейся на значительном расстоянии, так же, как формируется граница главного городского пространства исторического центра Санкт-Петербурга плоскостью картины, на которой отображается силуэт его небесной линии и всё, что находится ниже неё. Эта плоскость картины образует своеобразную сценическую коробку, украшенную декорациями для развёртывания мистерии под названием «Санкт-Петербург».

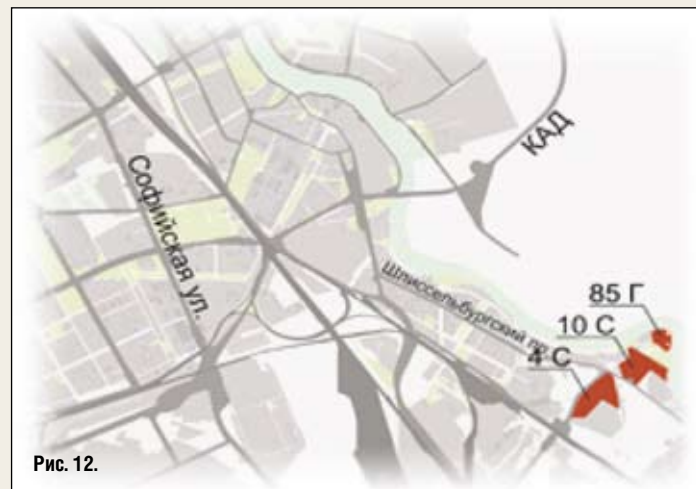


Рис. 12.

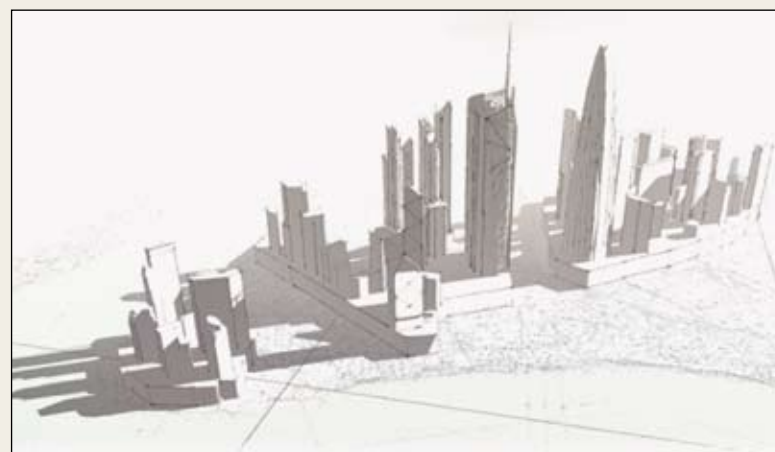


Рис.13
Зона компактного размещения доминант (КРД) «Кривое колено» в Рыбачком. Визуализация возможного варианта формирования объемно-пространственного решения застройки.

МОДЕЛИРОВАНИЕ МАССОВЫХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ В ПРОЕКТАХ ПРОСТРАНСТВЕННОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Е.Б. Чернова, гуманитарный проектировщик, конфликтолог

Моделирование массовых социально-экономических процессов при подготовке проектов территориального планирования

Территориальное планирование – это кооперативная деятельность, в которой участвуют разнообразные специалисты. Каждый готовит свой раздел проекта. На чем осуществляется сборка этих специализированных разделов? При всем многообразии проектов можно указать на три сборочные платформы. Первая – модель территориально-производственного комплекса, хорошо знакомая тем, кто начал свою деятельность при социализме. Вторая – расчетно-нормативная конструкция «население». Как Ле Корбюзье проектировал «Лучезарный город» на 5 млн человек, как в 70-е гг. в СССР проектировали и строили города на 100 тысяч жителей, так и сегодня проектируются «города-спутники» на определенное количество населения. И третья – транспортная модель. Однако ни одна из этих моделей не решает проблему целостного управления градостроительными процессами. В данной статье мы покажем, как можно строить принципиально новые модели города, с помощью которых выходить в управление городом как целым.

Жизнеобеспечение и жизнедеятельность

При социализме функция планирования состояла в централизованном распределении жизнеобеспечивающих благ (инфраструктуры, рабочие места, «соцкультбыт»). Расчет благ производился по отношению к количеству индивидов на территории – «населению». И сегодня эта нормативная расчетная единица проектов остается актуальной, государство или муниципалитет продолжают выполнять функции централизованного распределения ряда базовых благ. Однако значительная часть потребностей людей (в труде, жилье, товарах и услугах) удовлетворяется независимо от централизованного распределения в результате свободной социально-экономической активности. Не случайно в Градостроительном кодексе целью планирования является не жизнеобеспечение, а «создание благоприятных условий жизнедеятельности человека». Управленцу не надо создавать «комфорт», не надо «обеспечивать благосостояние». Нужно создать условия для разнообразной продуктивной деятельности, а люди сами обеспечат себе комфорт и благосостояние. Такова логика кодекса. Качество физических аспектов городской среды должно быть вторичным и соответствовать качеству социально-экономических процессов на территории. Согласно Анри Лефевру пространство города производится социумом. Бесполезно «развивать» город, меняя физический план городской среды. Поддержание на должном уровне этого «качества» ложится дополнительным бременем на дефицитный городской бюджет. Цель «повышения качества городской среды» – это ложная цель, идеология, которую могут позволить себе только города с раздутыми бюджетами. «Жизнеобеспечение» отражает пассивную компоненту социально-экономического поведения и фиксируется в конструкции «население». В термине «жизнедеятельность» зафиксирована активная компонента социума. Жизнедеятельность мы определяем как социально-экономическую и социально-культурную активность людей по воспроизводству или преобразованию территориальной/городской среды, нацеленную на «устроение жизни» – на удовлетворение комплекса социальных, хозяйственных и культурных потребностей. В отличие от витальных, базисных нужд, для нормативного удовлетворения которых используется конструкция «население», потребности, связанные с «устроением жизни», у разных людей разные. Однако в документах территориального планирования невозможно учесть интересы каждого человека. Мы решаем проблему соединения единичного и всеобщего через выделение типов жизнедеятельности. При всем многообразии людей в аспекте территориального планирования это многообразие можно свести к нескольким типам, в которых будет зафиксировано сущностное различие одного комплекса потребностей от другого. В качестве иллюстрации подхода мы приводим два кейса с целью показать, что каждый город уникален в аспекте типов жизнедеятельности. В этом еще одно существенное отличие нивелирующей конструкции

«население» от конструкции «типов жизнедеятельности», позволяющей зафиксировать своеобразие «социального портрета» каждого города. Первый кейс – моделирование процессов жизнедеятельности г. Владивостока (в рамках разработки концепции развития), второй – г. Красноярск (в рамках подготовки проекта генерального плана).

Кейс «Построение альтернативных моделей развития Владивостока»

Цель разработки в соответствии с техническим заданием состояла в создании концепции возможных и перспективных изменений в генеральном плане городского округа. Уникальность ТЗ состояла в требовании разработать не одну, а минимум две альтернативные концепции, которые включали бы альтернативные модели и сценарии городского развития. Мы отказались от полагания альтернативы как чего-то нового по отношению к городской ситуации, а решили выяснить, какие модели уже сейчас реализуют разные городские субъекты. В результате было зафиксировано три модели. Каждой соответствует свой сценарий градостроительного развития и свой тип жизнедеятельности, определяющий своеобразие «производства пространства» представителем определенного типа.

Первая модель – «соцгород»

В соответствии с этой моделью город строился в течение советских десятилетий, но и сегодня часть управленческих решений определяется ее рамками. В соответствии с ней Владивосток должен развиваться как город-порт, усиливать транзитную функцию, связанную с перевалкой грузов, и возрождать крупную промышленность. Проектирование транспортной инфраструктуры должно быть нацелено на то, чтобы совместить функции обслуживания трудовых потоков к местам работы и домой и обслуживания грузовых потоков. Модель «соцгорода» продолжает быть актуальной и в аспекте жилищного строительства, т.к. Владивосток характеризуется значительной долей жилья, распределяемого централизованно и «бесплатно» (квартиры военным, раздача «бесплатных» участков земли многодетным семьям). Новый федеральный университет на острове Русский, если анализировать градостроительный аспект, тоже создан в рамках этой модели. Она включает строительство с нуля на безлюдных землях в предположении, что люди и деятельность вторичны по отношению к строениям и могут быть легко переброшены с одной территории на другую. Специфически «социалистической» является гигантомания. В отличие от организаций рыночной экономики, которые могут стать «самыми большими» постепенно и в результате экономической конкуренции, социалистические гиганты изначально проектировались таковыми по идеологическим соображениям. И современные университетские гиганты сразу проектируются таковыми по соображениям идеологической конкуренции, ради этой «великой идеи» разрушаются десятилетиями складывающаяся научно-образовательная среда городов.

«Азиатская» и «европейская» модели

«Европейская» и «азиатская» – так мы условно обозначили альтернативные модели, которые также задают направление градостроительных изменений во Владивостоке. «Азиатская модель» в общих чертах соответствует закономерностям города как «машины роста» и «города для автомобиля». В модели роста существенным является узко понятый экономический фактор, все проекты оцениваются с точки зрения прибыли. Поэтому инвесторы идут не туда, где инвестиции увеличат благосостояние людей, а туда, где больше прибыль: где самая дорогая земля, где условия жизни и так невыносимы из-за скученности людей, где наиболее велики затраты общественных ресурсов (саммиты, олимпиады и т.п.). Подавляющее большинство экономических агентов (представители строительного бизнеса, занятые в массовом жилищном и в инфраструктурном строительстве) заинтересованы в реализации «азиатской» модели. Альтернативная «азиатской» – «европейская» модель – опирается на множество малозаметных, локальных улучшений, производимых ресурсами

малого и среднего городского бизнеса. Во Владивостоке есть субъекты, которые ставят цели и реализуют их в рамках «европейской» модели. Если в модели «соцгорода» точки прибыли концентрируются в крупных производствах, в «азиатской» модели – это внешние инвестпотоки, то в «европейской» модели вся городская среда начинает производить добавленную стоимость.

Существование в одних административных границах трех конкурирующих альтернативных моделей приводит к появлению синкретических градостроительных объектов. Синкрет – это соединение в одном явлении разнородных начал. Так, в городе построена замечательная пешеходная набережная Цесаревича, однако это пешеходная зона из ниоткуда в никуда: с трех сторон она окружена автостоянками, с четвертой упирается в промзону. Поэтому можно только с большой натяжкой отнести этот участок к элементу «европейской» модели.

Сегодня в городе управленческие решения принимаются в рамках модели «соцгорода», а неуправляемым образом реализуется «азиатский» сценарий. Поэтому невозможно просто «выбрать» европейский сценарий развития, хотя он обладает очевидными преимуществами в долгосрочной перспективе. Владивосток, решенный в «азиатской» модели, просто потеряется на фоне истинных азиатских мегаполисов. Однако в качестве единственного европейского города в ЮВА ему было бы обеспечено уникальное позиционирование. Поэтому вызывает тревогу тот факт, что в силу неуправляемых градостроительных процессов этот потенциал может быть безвозвратно погублен. Отменить действие других моделей на территории города невозможно, потому что они укоренены в менталитете и жизнедеятельностных интересах больших городских групп. Так, Владивосток – самый автомобилизированный город России, и большинство горожан не мыслит комфорт без автомобиля. Именно для подобной ситуации, когда невозможно что-то властным образом отменить или вменить, и нужна городская стратегия. Мы видим ее состоящей из трех этапов. Первый этап: изменение тенденции и сдвигка в сторону оптимального баланса трех моделей за счет выхода в управление градостроительными процессами. Второй этап: достижения оптимального баланса, его закрепление, начало постепенного вытеснения «азиатской» модели и «вывода из эксплуатации» модели «соцгорода». Третий этап: реализация «европейской» модели на территории города.

Кейс «Типы жизнедеятельности г. Красноярск»

В рамках социологического исследования, который был элементом подготовки генплана, выделено пять типов жизнедеятельности г. Красноярск. Красноярск в советское время вырос до города-миллионника как индустриальный комплекс промышленных производств и обслуживающих его научных организаций. И сегодня часть горожан продолжает воспроизводить социально-экономическое поведение, которое мы обозначили как научно-индустриальный тип жизнедеятельности. Другая часть горожан, чтобы выжить после развала индустриального комплекса, обратилась к доиндустриальным видам занятости. Челночники, «ларечники» – это люди, вынужденно сменившие индустриальный тип жизнедеятельности на доиндустриальный в результате масштабной деиндустриализации. Часть горожан можно отнести к функционированию в рамках постиндустриального уклада и, соответственно, к постиндустриальному типу жизнедеятельности. Промышленная политика Красноярска ориентируется на прошлую научно-индустриальную специализацию Красноярска. Это делается в предположении, что люди, вынужденно выпавшие из этого уклада и занятые сегодня в доиндустриальной экономике, вернуться в индустриальное производство. Специфика доиндустриального типа жизнедеятельности в Красноярске состоит в том, что у большинства занятых в доиндустриальных секторах есть достаточный уровень образования или способность обучиться. Это резко отличается от характера жизнедеятельности представителей доиндустриальных укладов развивающихся стран Азии и Латинской Америки. Там представители этого уклада малограмотны и не обладают современными специальностями. Для этих социумов шагом развития может стать индустриализация. Но для красноярцев, занятых в доиндустриальных секторах, это правило не действует. Для них шагом развития будет не индустриальное производство, а постиндустриальный бизнес.

Важным фактором является миграция низкоквалифицированной рабочей силы из стран СНГ, поэтому мы выделили соответствующий тип жизнедеятельности. Трудовые мигранты – это тоже жители города, хотя и временные. Для экономики города важно, что это люди с отсроченным потреблением, они не заинтересованы в повышении качества городской среды, т.к. это предполагает увеличение персональных издержек. Чтобы городская экономика не стагнировала, горожанин должен не только заработать деньги на территории города и отчислить в бюджет соответствующие налоги, но и потратить там большую часть доходов. Объемы нового строительства являются одним из показателей, по которым город отчитывается перед федеральной властью и по которому судят о темпах

городского развития. Однако система количественных показателей не учитывает социальных последствий такого «развития». В Красноярске формируются новые микрорайоны типовой высокоплотной индустриальной застройки, которая строится с многочисленными отклонениями от нормативов. В результате новые жилмассивы не соответствуют ожиданиям горожан. Они становятся территориями отрицательного социального отбора, откуда горожане стремятся уехать. Существует порочный круг – чем больше строится типового жилья, тем больше потребность в трудовых мигрантах, т.к. они преимущественно заняты в строительстве. Миграция – это нормальный, естественный процесс. Негативным является только форсированный миграционный поток, формируемый нуждами «мегапроектов» или масштабным форсированным жилищным строительством. Городской социум не способен ассимилировать этот поток. Значимым в аспекте городского планирования Красноярска оказался еще один тип жизнедеятельности, который мы обозначили как маргинальный. В Красноярске он закреплен в материальной среде города – в компактных районах индивидуальной застройки. Часто место жительства и место труда в районах индивидуальной застройки совпадают. Переселение из частного «неблагоустроенного ветхого» фонда в многоэтажки не является для представителей маргинального типа жизнедеятельности эквивалентной компенсацией, т.к. многие не смогут оплачивать удобства благоустроенной квартиры или лишаются возможности функционирования в рамках «гаражной экономики». Поэтому качество их жизни от переселения в квартиру с удобствами снижается. Взаимодействие с маргинальным социумом важно, т.к. сегодня его представители занимают перспективные для развития городские территории в центре города. В процессе исследования были проанализированы планировочные факторы, консервирующие городскую среду, благоприятную для сохранения маргинального типа жизнедеятельности. Оказалось, что причина сохранения этих островков в их планировочной изолированности. Они не связаны с другими участками города, отсечены от них или скоростными магистралями, или веткой железной дороги, или природными преградами (рельефом). Когда участок изолирован, он консервирует среду, благоприятную для концентрации маргинальных слоев. Для масштабного и форсированного преобразования этих участков нет ресурсов ни у бюджета, ни у строительного бизнеса, хотя эти территории очень перспективны для застройки. Были даны рекомендации, которые позволят планировочными средствами дробить эти анклав и управляемо ликвидировать условия воспроизводства маргинального типа жизнедеятельности.

В рамках проектирования генерального плана были даны рекомендации, направленные на создание благоприятных условий для постиндустриального типа жизнедеятельности и эффективной адаптации научно-индустриального и деиндустриального типов. Разработаны проектные мероприятия, способствующие демонализации строительного комплекса. Решение проблемы современного некачественного массового строительства на окраинах крупных городов и форсированной миграции. Показано, что термин «развитие» применим только к решениям, которые создают условия для постиндустриального типа. Решения, консервирующие индустриальный и деиндустриальный уклады, несут характер адаптации, а не развития. Решения, способствующие сохранению маргинального и увеличивающие долю мигрантского типа, предложено считать деструктивными. Таким образом, мы выработали исходную концептуальную модель, показывающую качественную неоднородность городского социума, которая позволяет городскому управлению перейти к управлению массовыми социально-экономическими процессами, оценивая каждое проектное решение. Невозможно проектирование качественной, комфортной городской среды и благоприятных условий жизнедеятельности без построения представлений о неоднородности социума, структурированного разными типами жизнедеятельности.

Можно утверждать, что ситуация, когда в одних административных границах одновременно реализуется несколько альтернативных векторов градостроительных изменений, является типичной для современного российского города. Простых решений для такой сложной ситуации не существует. Но первый шаг к управлению городом состоит в том, что управленец начинает понимать, чем является город как объект его управления: узлом разнородных конкурирующих процессов, которые развернуты на разнородной структуре городского социума. Такое целостное представление позволяет, как минимум, понимать существующую в городе ситуацию и выбирать наименее вредоносные и деструктивные решения, как максимум, выходить в управление процессом градостроительных изменений, постепенно меняя его направленность. В силу этого и генплан, если он претендует на то, чтобы быть инструментом управления, должен учитывать жизнедеятельностную типологию горожан. На наш взгляд, конструкция типов жизнедеятельности может стать новой сборочной платформой для отраслевых схем и специализированных разделов территориального планирования.

ГРАДОЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ПРИМОРСКОЙ ЗОНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В XXI ВЕКЕ

А.А. Павловский, СПб ГКУ «Научно-исследовательский и проектный центр Генерального плана Санкт-Петербурга»

При анализе глобального процесса урбанизации особое внимание следует обратить на развитие приморских территорий. Несмотря на то, что человеческие поселения исторически формировались у водных объектов, именно в период промышленной и пришедшей ей на смену научно-технической революции роль приморских городов достигла такого существенного значения в мировой экономике. В настоящее время на морском побережье происходит концентрация наиболее развитых транспортно-логистических, промышленных, инновационно-технологических и инфраструктурных объектов.

Низинные приморские территории занимают менее 2% площади суши, при этом на них проживает более 10% населения Земли. Анализ распределения урбанизированных территорий по земному шару показывает, что больше всего наиболее крупных мегаполисов расположено на морском побережье. Среди них можно назвать Джакарту, Киншасу, Лондон, Мумбаи, Нью-Йорк, Рио-де-Жанейро, Стамбул, Токио, Шанхай. В целом, большинство крупных городов расположено в приморских районах (McGranahan et al., 2007).

При этом жилые, общественные, рекреационные, промышленные объекты, автомобильные дороги, инженерные сооружения и сети, расположенные на приморских территориях, являются чувствительными к повышению уровня моря и увеличению повторяемости штормовых нагонов.

В международных правовых актах и резолюциях Организации Объединенных Наций указывается, что низинные прибрежные районы, подверженные наводнениям, являются наиболее чувствительными к неблагоприятным последствиям изменения климата (Рамочная конвенция ООН, 1994; Резолюция Генеральной Ассамблеи ООН 44/206).

По имеющимся оценкам в связи с социально-экономическим развитием приморских территорий и происходящим глобальным потеплением к 2050 году количество населения земного шара, подверженного риску затопления при наводнениях однопроцентной обеспеченности возрастет на 80 млн человек по сравнению с существующей ситуацией и достигнет 350 млн человек (Jongman et al., 2012). Повышение уровня моря, увеличение количества наводнений, развитие абразионных процессов может привести, без проведения специальных берегозащитных и планировочных мероприятий, к необходимости переселения десятков миллионов человек к 2100 году. Без выполнения адаптационных мероприятий по защите от затопления количество населения, которое нужно будет переселить к 2100 году может составить до 190 млн человек в зависимости от сценария повышения уровня моря (Nicholls et al., 2011). Важно подчеркнуть, что в настоящее время и в ближайшие десятилетия основным фактором, способным в будущем привести к необходимости переселения людей из зоны затопления, является интенсивное развитие приморских территорий без учета фактора современных изменений климата и их последствий.

Например, повышение среднего уровня моря только на 0,5 м увеличивает количество населения в зоне затопления повторяемостью раз в 100 лет к 2070 году на 20 млн человек, а при учете прогноза социально-экономического развития приморских территорий численность такого населения может возрасти почти на 110 млн человек.

При этом в контексте значимости последствий происходящих изменений климата для устойчивого развития территорий в приморских районах отдельно можно выделить участки дельты, где проживает около 500 млн человек, а плотность населения выше среднемировых показателей более чем в 10 раз. Иногда морские и озерные дельты, подчеркивая их исключительную значимость, называют экономическими и экологическими горячими точками планеты, и именно эти места крайне уязвимы к последствиям глобального потепления (Ericson et al., 2006).

В России доля приморских городов в общей численности населения России составляет немногим более 10% (Дружинин, 2017). Особое место среди них занимает Санкт-Петербург – ведущий приморский урбанистический центр России, крупнейший город не только нашей страны, но и Европы, обладающий статусом субъекта Российской Федерации.

При этом в силу географического положения мегаполис Санкт-Петербург в своей прибрежной части, представленной предлинтовым и приморским ландшафтами, а также приневской низиной, и вовлеченной в активное градостроительное и экономическое развитие, соответствует выше перечисленным критериям значительной уязвимости к климатическим изменениям, что в обязательном порядке необходимо учесть при планировании его развития в XXI столетии (Геологический атлас Санкт-Петербурга, 2009).

В контексте истории градостроительного развития территории Санкт-Петербурга справедливым будет отметить, что до начала XVIII века поселения и оборонительные сооружения, связанные с длительным пребыванием людей, на территории современного Санкт-Петербурга в основном размещались в местах не подверженных воздействию нагонных наводнений со стороны Невской губы. Основываясь на многовековом опыте местного населения, строительство таких крупных шведских и русских средневековых поселений Нижнего Приневыя как крепость Ландскрона (1300–1301 года), торговый центр Невское устье (XVI век), крепость Ниеншанц (1611–1703 годы), город Ниен (1632–1702 годы), происходило в районе Охтинского мыса на практически не затопляемых отметках земной поверхности. Существуют свидетельства о том, что в Ниене наблюдения за уровнем воды проводились на регулярной основе, а также было распространено знание об опасности нагонных наводнений и штормовых ветрах западного и юго-западного направлений с ними связанных (Гиппинг, 2003; Сорокин, 2008).

Характерно, что население на данной территории существует практически непрерывно в течение как минимум пяти тысяч лет – первые поселения культуры ямочной и ямочно-гребенчатой керамики появляются в районе устья реки Охты практически сразу после регрессии вод Литоринового моря (Сорокин и др., 2009; Гусенцова, Холкина, 2015). В отличие от предыдущих столетий планирование и развитие селитебных территорий собственно Санкт-Петербурга в течение более чем трехсот лет его истории происходило на прибрежных частях и островах невиской дельты, характеризующихся низкими отметками земной поверхности, в условиях адаптации к опасным гидрометеорологическим процессам: сгонно-нагонным явлениям, зажорам и заторам, сильным волнениям, ливням, шквалам и ураганам и в целом оказалось весьма успешным, приведя к формированию крупнейшего мегаполиса.

Маловероятно, что в ближайшее время следует ожидать смены исторических экономических и градостроительных тенденций и отказа от интенсивного и экстенсивного развития приморской части Санкт-Петербурга.

В настоящее время защищенность Невской губы от нагонных наводнений обеспечивает принципиально новые возможности для экономической и строительной деятельности по освоению ее береговой зоны, что нашло отражение в Генеральном плане Санкт-Петербурга.

В соответствии с мероприятиями по развитию функционально-планировочной структуры Генерального плана Санкт-Петербурга как на расчетный срок, так и на перспективу реализации документа предусматривается градостроительное освоение акватории Финского залива путем намыва территорий для размещения объектов капитального строительства: на расчетный срок (2018 год) – 450–500 га, на прогнозируемый период (2025 год) – 800–1000 га.

В пределах Невской губы имеются несколько участков намыва. Первый, так называемый «Морской фасад», расположен западнее территории Васильевского острова, где в настоящее время построен пассажирский порт, формируются кварталы жилой застройки и проложена автомобильная трасса Западного скоростного диаметра. Всего в рамках реализации проекта «Морской фасад» предполагается сформировать территорию 436 га, из которых половина – 238 га уже намыва. Второй искусственный земельный участок площадью около 20 га образован западнее Крестовского острова в целях размещения на нем объектов внутригородского транспорта (станция метрополитена «Новокрестовская», автомобильные парковки), инженерной

инфраструктуры, связанных с обслуживанием нового футбольного стадиона, а также яхт-клуба.

К настоящему времени в Невской губе в городе Ломоносове вблизи от дамбы №1 Комплекса защитных сооружений Санкт-Петербурга от наводнений завершено строительство многофункционального морского перегрузочного порта «Бронка». Примерная площадь намывной части составляет 120 га.

Кроме того, в дельте реки Невы проведены строительные работы по расширению Пироговской области площадью 2 га, Приморского проспекта (1 га) и возведению моста через р. Малую Неву в районе о. Серный (0,2 га).

Всего к настоящему времени в акватории Невской губы намыто уже около 381 га из 450–500 га допустимых согласно положениям Генерального плана Санкт-Петербурга.

В качестве запланированных к организации в акватории Финского залива за счет намыва можно назвать следующие территории.

Прежде всего это уже упомянутый выше «Морской фасад», так как в целях окончательного завершения инвестиционного проекта потребуются намыты еще 238 га территории западнее Васильевского острова. С внутренней стороны Комплекса защитных сооружений севернее о. Котлин на части акватории Невской губы планируется создание искусственного земельного участка для развития жилой малоэтажной застройки (высотой до 4 этажей, включая мансардный) в сочетании с объектами общественного-делового назначения, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей территории и развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур. Планируемая площадь искусственного земельного участка около 236 га. В настоящее время рассматриваемая территория получила название «Северный парус» (Кронштадт).

В Финском заливе с внешней стороны КЗС СПб в городе Сестрорецк (от Дамбы до Водосливного канала) расположен еще один участок предполагаемого намыва (около 370 га). Здесь планируется разместить жилой микрорайон с населением в десятки тысяч человек. Речь идет о реализуемой компанией «Северо-Запад Инвест» инвестиционном проекте комплексного освоения территорий, расположенных между Водосливным каналом на юге города Сестрорецка и КЗС СПб (www.szinv.ru).

Следует заметить, что идеи масштабного градостроительного освоения акватории Невской губы регулярно возникали в прошлом и не забыты в настоящее время. Как правило, все они сводятся к предложениям по возведению искусственных островов в акватории для размещения на них городской застройки, разделенной судоходными каналами и протоками той или иной ширины. Иногда речь идет о системе полейдеров. В некоторых радикальных концепциях предлагается сократить площадь зеркала воды за счет создания урбанизированных территорий более чем на 200 кв. км² (Скориков, 2000). С сожалением стоит заметить, что при разработке подобных предложений гидрометеорологические, геоморфологические и экологические условия Невской губы и ее береговой зоны практически никак не учитываются.

В качестве одного из последних предложений по освоению Невской губы за счет намывных территорий можно назвать проект организации в акватории десяти островов с оригинальными названиями, например, «Силиконовый», «Проходной», «Малый», «Средний», ориентировочной площадью в 5 тыс. га.

В настоящее время также активно обсуждается возможность реализации компанией ООО «Зингер Девелопмент» инвестиционного проекта создания в акватории Невской губы вблизи поселков Ольгино и Лахта искусственного земельного участка площадью 200 га с размещением на нем объектов капитального строительства, в том числе жилой и коммерческой недвижимости. Ориентировочно здесь будет проживать около 60 тыс. человек.

При этом предлагаемые градостроительные концепции освоения акватории практически полностью игнорируют ее экологические и гидрометеорологические характеристики, а также их изменения, которые уже в настоящее время приводят к росту уровня моря, повышению повторяемости и продолжительности наводнений и увеличению речного стока, что способно повлечь за собой существенные экономические издержки и угрозы для безопасности населения, проживающего на приморских территориях, в будущем.

Территориальное планирование приморской зоны как непосредственно мегаполиса, так и городской агломерации должно производиться с учетом комплексной оценки последствий современных изменений климата для нее. Выполнение такой оценки целесообразно осуществлять совместно с разработкой мероприятий по адаптации к глобальному потеплению. Результаты этих работ следует использовать в качестве

обосновывающей части документов территориального планирования. В настоящее время в действующих нормативно-правовых актах отсутствует однозначное определение границы приморской зоны Санкт-Петербурга, несмотря на довольно частое использование данного термина в специализированной научной и публицистической литературе.

В связи с этим постараемся определить ее, ориентируясь на действующие зоны с особыми условиями использования территории, организуемые в целях охраны моря, его биологических и рекреационных ресурсов, исторических форм берегового рельефа, защиты селитебной территории от затопления.

Водоохранная зона моря. В таком городе, как Санкт-Петербург, где протяженность береговой линии Финского залива, речной сети и различных водоемов составляет более 700 километров, важнейшими зонами с особыми условиями использования территории, определяющими градостроительное развитие побережья, являются водоохранные зоны и выделяемые в их составе прибрежные защитные полосы (<http://sevpapnedra.nw.ru/GMCN/SF/SPB/SPB1.htm>; Водный кодекс РФ). Данные зоны устанавливают специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (Водный кодекс РФ).

Поскольку основным объектом нашего исследования является приморская территория Финского залива, Невской губы и речной дельты, для нас важно указать, что ширина водоохранной зоны моря составляет 500 метров.

Размер водоохранной зоны дельтовых рек в зависимости от их протяженности составляет: до 10 километров – в размере 50 метров; от 10 до 50 километров – в размере 100 метров; от 50 километров и более – в размере 200 метров.

Водоохранные зоны примыкают к береговым линиям (границам водного объекта). Согласно статье 5 Водного кодекса РФ, береговая линия (граница водного объекта) для моря определяется – по постоянному уровню воды, а в случае периодического изменения уровня воды – по линии максимального отлива.

В этой связи кратко оценим проявление приливно-отливных явлений в Балтийском море и интересующих нас Финском заливе и Невской губе, а также их влияние на определение границы водоохранной зоны.

В Балтийском море, являющимся внутренним, из-за его значительной замкнутости и сравнительно небольших размеров приливы и отливы выражены слабо. Они формируются в результате проникновения полусуточной приливной волны из Северного моря и его собственных приливных колебаний. В среднем колебания, вызванные приливами и отливами, находятся в пределах 10–20 см.

Амплитуда приливной волны в Финском заливе растет в направлении с запада на восток, что связано с уменьшением живого сечения акватории в восточном направлении. Наибольшие годовые величины приливов в Финском заливе отмечаются в июне и декабре.

В Невской губе максимально возможные теоретические высоты прилива имеют следующие значения на различных станциях: Ломоносов – 19 см, Кронштадт – 18 см, Невская устьевая – 19 см, Горный институт – 18 см. Западнее Невской губы величина прилива уменьшается. Так, в Выборге и Приморске она равна 14 см, на о. Гогланд – 13 см, на о. Мощный – 11 см.

В связи с незначительностью величины приливно-отливных колебаний, при определении границ водоохранной зоны Финского залива и Невской губы, составляющей 500 м, будем ориентироваться на средний многолетний уровень воды.

Режим использования территории в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы внутри нее подробно прописан в статье 65 Водного кодекса РФ.

Рыбоохранная зона. В соответствии со статьей 48 Федерального закона от 20.12.2004 №166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов», в целях сохранения условий для воспроизводства водных биоресурсов устанавливаются рыбоохранные зоны, на территориях которых вводятся ограничения хозяйственной и иной деятельности. Рыбоохранной зоной является территория, которая прилагает к акватории водного объекта рыбохозяйственного значения, на которой вводятся ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Согласно п. 7 Правил установления рыбоохранных зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.10.2008 №743, нормативная ширина рыбоохранной зоны моря составляет 500 м.

Приказом Федерального агентства по рыболовству от 20.11.2010 №943 «Об установлении рыбоохранных зон морей, берега которых полностью или частично принадлежат Российской Федерации, и водных

объектов рыбохозяйственного значения Республики Адыгея, Амурской и Архангельской областей», рыбоохранная зона Невской губы и Финского залива, являющихся частями Балтийского моря, установлена в размере 500 м.

Ведя разговор о сохранении водных биологических ресурсов Невской губы и Финского залива, следует вспомнить, что на протяжении длительного времени обсуждался вопрос о создании на двух участках рассматриваемой нами акватории специализированного икhtiологического заказника «Питерская корюшка». Ранее данная предлагаемая к организации особая охраняемая территория была представлена в Законе Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» в редакциях до 28.07.2015. В этом контексте следует вспомнить, что в период максимальных запасов и уловов в конце 1960-х и 1980-х годов уловы достигали 3300–3600 тонн.

Нерестилища Южной Лахтинской отмели, где ежегодно воспроизводилось до 40–45% молодой корюшки Финского залива, в настоящее время утратили свое значение. Одна из основных причин этого – значительное сокращение численности и биомассы основных объектов питания корюшки: мизид и амфипод. Также следует отметить, что помимо чисто экологических факторов на нерестовую миграцию холодолюбивой корюшки в Невскую губу влияет повышение температуры воды, особенно на мелководьях, вызванное климатическими изменениями. В связи с этим в начале 2000-х годов наблюдался минимальный за все время наблюдений вылов нерестовой корюшки – около 230 тонн.

К сожалению, на фоне существующих и прогнозируемых температурных трендов морской воды и приземного слоя воздуха, а также проведения гидромеханизированных работ по образованию новых территорий, мало вероятно, что в ближайшее время можно будет вернуться к идее организации икhtiологического заказника в акватории Невской губы.

Округ горно-санитарной охраны курорта. Рассматривая вопрос определения границ приморской зоны Санкт-Петербурга и последствий современных изменений климата для нее, отдельно и особенно следует остановиться на активно прорабатываемом в настоящее время вопросе создания курорта регионального значения в границах территории северного побережья Финского залива – г. Сестрорецк, который имеет длительную историю.

Создание санитарно-курортной зоны для отдыха населения Ленинграда в приморской полосе от г. Сестрорецка до форта Ино было запланировано практически сразу после окончания Великой Отечественной войны, а вскоре после этого в 1946 году был организован Курортный район.

Уже в 1970-е годы последовательно разрабатывались и выполнялись мероприятия по охране прибрежной зоны Финского залива, благоустройству санаторно-курортных пляжей, строительству канализационных очистных сооружений, максимальному ограничению любого строительства, не связанного с лечено-оздоровительной деятельностью.

Природными ресурсами Курортного района Санкт-Петербурга, помимо особенного приморского Северобережного ландшафта и атмосферного воздуха, насыщенного бромом и йодом, являются: месторождения холодных слабоминерализованных хлоридных натриевых вод из гдовского водоносного горизонта верхнего протерозоя, применяющиеся для лечебного питья и бальнеолечения; лечебные грязи (Сестрорецкое месторождение гиттиевых глин); прибрежная акватория северного побережья Финского залива, предназначенная для отдыха и лечебно-оздоровительных целей; пляжи прибрежной полосы Финского залива от г. Сестрорецка до пос. Смолячково; участки территорий курортного региона, занимаемые зданиями и сооружениями санаторно-курортных предприятий, а также предназначенные для санаторно-курортного строительства; зеленые насаждения лесопарков, имеющие лечебно-оздоровительные свойства и выполняющие санитарно-гигиенические функции.

В 1995 году в целях защиты и сохранения природных лечебных ресурсов Курортного района был разработан проект границ «Округа горно-санитарной охраны эколого-курортного региона северного побережья Финского залива», которые в дальнейшем последовательно отображались в документах территориального планирования и Зонирования Санкт-Петербурга в целях установления специального режима хозяйственной деятельности, прелятствующего загрязнению компонентов окружающей среды и преждевременному истощению оздоровительного потенциала местности. Дополнительно планировалось организовать особую охраняемую природную территорию «Лечебно-оздоровительная местность Курортного района Санкт-Петербурга», но в дальнейшем от этого пришлось отказаться в связи с рядом неопределенностей в действующем законодательстве и структуре ее

современного землепользования, что в результате все возрастающей социально-экономической нагрузки приводит к деградации природной среды (Распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 31.10.1995 №1151-р). С сожалением стоит констатировать, что в настоящее время происходит истощение наиболее интересующих нас природных ресурсов: пляжей и прибрежной акватории, которые уже на протяжении нескольких лет не признаются пригодными для купания по санитарно-гигиеническим показателям. Кроме того, результаты государственного мониторинга геологических процессов показывают негативную и необратимую динамику изменения состояния береговой зоны Финского залива. В Курортном районе к зонам размыва (абразии) может быть отнесено 47% протяженности береговой зоны, к зонам аккумуляции – 32% и к относительно стабильным участкам, где процессы размыва, транзита и накопления наносов носят сезонный характер – 17%. К категории стабильных относятся преимущественно берега, дальнейшее отступление которых прекратилось за счет формирования как на берегу, так и на подводном береговом склоне бронирующего чехла валунно-галечных отложений (валунного бенча). Рекреационная ценность таких участков береговой зоны достаточно низкая. К стабильным относятся также два сегмента аккумулятивного песчаного берега в районе п. Солнечное и г. Сестрорецка протяженностью 2 и 3,5 м соответственно, а также пляжи санатория «Северная Ривьера» и Зеленогорский городской пляж. Песчаные пляжи поселков Комарово и Репино подвержены интенсивному размыву. Подсчитанная по материалам дистанционных методов исследования скорость размыва и отступления береговой линии в период с 1990 по 2005 годы составляет до 2 м/год (пляж на изгибе берега у п. Солнечное), в среднем 0,5 м/год. Установлено, что при сильных штормах и нагонах, даже наиболее широкие пляжи (100 м и более) в г. Зеленогорск, п. Репино и п. Солнечное подвергаются волновой переработке на всю ширину (Леонтьев и др., 2010; Геологический атлас Санкт-Петербурга, 2009; Филиппов, Серебрицкий, 2016).

Процесс абразии побережья Финского залива вызывается следующими факторами: его геологическим строением и рельефом, гидрологическими и климатическими характеристиками, их изменениями, а также хозяйственной деятельностью человека, связанной с добычей морского песка и застройкой территории.

В условиях современных изменений климата разрушение берега будет продолжаться. Комплексная оценка влияния глобального потепления на абразию была произведена в рамках проекта ClIPLiVE, выполненного в рамках европейской Программы приграничного сотрудничества юго-восточной Финляндии и России в 2007–2013 годы, конкретные результаты которой будут представлены в разделе, посвященном анализу конкретных последствий климатических изменений (<http://cliplive.infoeco.ru/>).

Устойчивое развитие планируемого к созданию курорта регионального значения в границах территории Северного побережья Финского залива представляется затруднительным без учета прогностических оценок последствий глобального потепления для его приморской зоны, особенно в условиях наблюдающейся несистемной хозяйственной деятельности и деградации берега.

Для учета в определении границ приморской зоны нами будет использована ориентировочная первая зона округа горно-санитарной охраны курорта, устанавливаемая для устанавливается для месторождений минеральных вод (для скважин, источников), месторождений лечебных грязей, месторождений других полезных ископаемых, используемых в лечебных целях, а также для оборудованных лечебных пляжей и прилегающих к ним акваторий.

Границы первой зоны для прежде всего интересующих нас морских пляжей и прилегающей к ним акватории, предназначенной для лечебных купаний, устанавливаются на расстоянии не менее 100 метров от контура пляжа по суше и не менее 300 метров от линии уреза воды по акватории (Положение об округах санитарной и горно-санитарной охраны..., 1996).

Охраняемые приморские формы рельефа. В продолжение темы рекреационных ресурсов побережья Финского залива обратимся к исторически ценным градоформирующим ландшафтными объектам, сформированным древними фазами формирования Балтийского моря, к которым относятся: литориновый уступ, перепады рельефа, дюны. В целом большая часть Невской губы является элементом исторической ландшафтно-композиционной структуры (Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7).

Данные объекты были гармонично учтены в градостроительных и архитектурных решениях дворцово-парковых ансамблей, усадебной и дачной застройки, сформированных вдоль южного и северного побережья Невской губы, являющихся признанным историческим наследием мировой культуры. Указанный пример наглядно показывает

тесную сложившуюся взаимосвязь природных условий побережья Финского залива и территориального планирования Санкт-Петербурга. Помимо рассмотренной проблемы сохранения уникального приморского ландшафта Финского залива в результате усиления абразионных процессов, при оценке последствий глобального потепления важно остановиться на вопросе обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения и среды его обитания в данной зоне.

Граница полосы суши, прилегающей к району водопользования и зоне его санитарной охраны. Прибрежные морские воды активно используются населением в различных целях, испытывая при этом существенную антропогенную нагрузку, часто приводящую к их загрязнению и снижению оздоравливающего эффекта.

Мегаполис Санкт-Петербург является крупнейшим морским водопользователем. Его прибрежные воды практически полностью относятся к акватории Большого порта Санкт-Петербург, используются в качестве источника частичного водоснабжения Кронштадтского района, в границах Невской губы расположены в зоне охраняемого ландшафта, а также являются основным водоприемником канализационной системы города. Действующими санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.5.2582-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к охране прибрежных вод морей от загрязнения в местах водопользования населения» для обеспечения безопасности морского водопользования населения в охраняемых районах выделяют акватории рекреационного, лечебно-оздоровительного, хозяйственно-питьевого и культурно-бытового морского водопользования, также называемыми районом водопользования, зона санитарной охраны района водопользования и прибрежная полоса суши.

Использование прибрежных вод морей или их участков в качестве источника хозяйственно-питьевого водопользования относится к первой категории морского водопользования. Ко второй категории морского водопользования относится использование прибрежных вод морей или их участков для рекреационного водопользования (купание, занятие водными видами спорта). В отношении Санкт-Петербурга важно помнить, что требования к качеству воды, установленные для второй категории водопользования, распространяются также на все участки прибрежных вод морей, находящихся в черте населенных мест (СанПиН 2.1.5.2582-10).

Исходя из целей исследования, нас прежде всего будет интересовать двухкилометровая полоса суши, прилегающая к урезу воды, в которой вводится специальный режим землепользования: запрет на размещение различных источников возможного загрязнения поверхностных и подземных вод (полигоны твердых коммунальных отходов, склады ядохимикатов, удобрений, животноводческие и птицеводческие комплексы, и другие объекты – СанПиН 2.1.5.2582-10). Именно эту границу мы будем использовать при выделении приморской зоны Санкт-Петербурга. Требования к составу и свойствам морской воды в контрольных пунктах и местах водопользования населения по санитарно-химическим, физико-химическим, радиологическим показателям, санитарно-микробиологическим и паразитологическим показателям подробно расписаны в СанПиН 2.1.5.2582-10.

Использование границы двухкилометровой полосы суши, прилегающей к урезу воды, в интересующую нас приморскую зону обосновано озабоченностью, что глобальное потепление, приводящее к повышению уровня моря, повторяемости и максимальному уровню нагонных наводнений однопроцентной обеспеченности, способно повлиять на санитарно-эпидемиологическую обстановку на данной территории Санкт-Петербурга.

Зона затопления. Зона затопления от Финского залива и Невской губы, с учетом Лахтинского разлива, составляющая около 39 км², которая в настоящая время прошла все необходимые согласования и внесена в государственный водный реестр, является одной из наиболее значимых зон с особыми условиями использования территории, определяющей границу влияния моря.

В городских условиях наиболее значимым ограничением развития инфраструктуры на территориях, попадающих в зону затопления, является запрет на размещение в их пределах объектов капитального строительства без выполнения специальных мероприятий по их инженерной подготовке в целях предотвращения негативного воздействия вод на объекты строительства (Водный кодекс РФ). Подчеркнем, что в настоящее время такой запрет уже распространяется более чем на три процента площади Санкт-Петербурга и его преодоление будет возможно только при условии существенных дополнительных капиталовложений в мероприятия по защите данных территорий от затопления. К сказанному нельзя не добавить, что результаты анализа измерений среднего уровня Финского залива, проводящихся в Кронштадте с 1835 года, указывают на присутствие в ряде таких измерений положительного линейного тренда, величина которого в целом за весь период

измерений составляет 0,56 мм/год. Дополнительно к этому следует подчеркнуть, что с середины прошедшего столетия скорость роста этого уровня оценивается величиной почти в четыре раза большей, чем упомянутая осредненная оценка, и в настоящее время она составляет 1,9 мм/год (Гордеева, Малинин, 2014).

В результате проведенного специализированного анализа зон с особым режимом использования и регламентов их землепользования вблизи территории Финского залива определена ориентировочная граница приморской зоны Санкт-Петербурга, представленная на рисунке.

Наиболее обоснованные прогностические оценки уровня Мирового океана на конец текущего столетия по сравнению с последним десятилетием XX века, опубликованные в официальных отчетах Межправительственной группы экспертов по изменению климата (МГЭИК, IPCC), свидетельствуют о том, что, продолжая возрастать, к концу XXI столетия он увеличится еще 40–60 сантиметров (IPCC, 2013). Согласно материалам второго оценочного доклада о климатических изменениях в регионе Балтийского моря, составленного международным коллективом авторов, через 70–80 лет уровень Финского залива может повыситься на 30–40 или даже на 80–90 см по сравнению с концом XX века (Second Assessment..., 2015).

Кроме того, современный климат в Балтийском регионе характеризуется более частой повторяемостью штормов и синоптических ситуаций, способствующих нагонным наводнениям, что приводит к увеличению, по сравнению с проектными условиями, продолжительности закрытия створов Комплекса защитных сооружений. К примеру, в период подобной ситуации 27–28 декабря 2011 года створы Комплекса защитных сооружений были закрыты в течение 31 часа, а во время тройного наводнения с 5 по 7 декабря 2015 года продолжительность закрытия затворов составила 48 часов. Другими словами, учащения повторяемости синоптических ситуаций, вызывающих нагонные наводнения, способно существенно повлиять на максимальный уровень так называемых остаточных наводнений.

Дополнительно к сказанному следует заметить, что в сложившихся климатических условиях уровень Ладожского озера, дающего начало течения реки Невы, близок к максимальным отметкам в своем квазипятидесятилетнем цикле. В связи с этим возрастают риски достижения расходов Невы в осенний период более 4000 м³/с, что способно значительно сократить время наполнения Невской губы за счет речного стока при закрытых затворах Комплекса защитных сооружений. Такое изменение гидрографа стока Невы на фоне повышения повторяемости нагонных наводнений может еще больше повысить максимальные уровни остаточных наводнений.

Вышеуказанные гидрометеорологические риски современного климатического периода, подготовка нового Генерального плана Санкт-Петербурга, а также имеющиеся планы и предложения по освоению морской акватории и ее побережий привели к необходимости проведения специализированного исследования по определению максимально возможной площади намыва территории в Невской губе. Такое исследование было выполнено в 2018 году силами ФГБУ «Северо-Западное УГМС» по заказу Комитета по градостроительству и архитектуре (Технический отчет..., 2018).



В рамках исследования были проведены расчеты сценариев возникновения остаточных наводнений с использованием специальной гидродинамической модели Балтийского моря (модель NBM7). Результаты проведенных расчетов показывают, что в существующих условиях в случае закрытия створов Комплекса защитных сооружений на двое суток уровни остаточных наводнений однопроцентной обеспеченности могут достигать значений 240–260 см в Балтийской системе высот в зависимости от расхода невиской воды и «бокового притока», а также скорости и направления ветра (Технический отчет... , 2018).

В конце XXI века и в более отдаленные временные периоды уровень остаточных наводнений может увеличиться до 270–350 см в Балтийской системе высот. Конкретная оценка увеличения этого показателя зависит от сценария повышения уровня Финского залива при глобальном потеплении и фазы водности Ладожского озера в его квазитридцатилетнем цикле, если таковой сохранится в будущем, что при быстро меняющемся климате и режиме осадков на водосборе Ладоги предсказать трудно. Приведенные прогностические оценки роста уровня затоплений весьма настораживают и говорят о том, что Санкт-Петербург в ближайшие полтора столетия ждет непростое будущее. Другими словами, площади затопления территории города могут существенно увеличиться и как следствие количество капитальных объектов и других сооружений, подвергаемых негативному воздействию вод, особенно на участках, сформированных намывами, будет возрастать. В связи с этим весьма целесообразно рассмотреть возможные варианты по сохранению аккумуляющей способности Невской губы и уменьшению уровней остаточных наводнений, а также регулированию речного стока.

Из представленных примеров видно, что приморская зона является одной из наиболее значимых территорий в функционально-планировочной структуре Санкт-Петербурга. Здесь наиболее тесно пересекаются перспективные планы социально-экономического развития города, включая его крупнейшие инвестиционные и инфраструктурные проекты, действующие различные режимы зон охраны моря, а также проявления происходящих изменений гидрометеорологических показателей.

В условиях неопределенностей прогностических оценок развития глобального потепления целесообразно ограничить дальнейшее градостроительное освоение акватории Невской губы за счет новых не учтенных в действующем Генеральном плане Санкт-Петербурга намывов, так как важнейшим мероприятием по защите городского побережья от «остаточных наводнений» в настоящее время является сохранение аккумуляющей способности водоема.

Автору представляется, что, как бы не закончилась современная дискуссия о планах «намывного освоения» Невской губы и акватории Финского залива, привычные и исторически закрепившиеся призывы к такому градостроительному будущему Санкт-Петербурга продолжатся. В связи с этим стоит подчеркнуть, что при ожидаемых изменениях глобального климата перманентное накопление знаний об этих изменениях и их объективный анализ при обосновании и реализации градостроительных планов в применении к Санкт-Петербургу и окрестностям его территориям и акваториям должны всегда оставаться в центре внимания городских и федеральных органов, принимающих решения.

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ТЕНДЕНЦИИ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В КОНТЕКСТЕ ФОРМИРОВАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

А.Р. Батчаев, начальник отдела территориального стратегического планирования МЦСЭИ «Леонтьевский центр»

Под пространственным развитием понимается «совершенствование системы расселения и территориальной организации экономики, в том числе за счет проведения эффективной государственной политики регионального развития». Такое определение приводится в Стратегии пространственного развития Российской Федерации, утвержденной распоряжением Правительства РФ от 13 февраля 2019 г. № 207-р. Основные направления и приоритеты пространственного развития Санкт-Петербурга определяются положениями целого ряда документов стратегического, концептуального и программно-планового характера. Наиболее важное значение среди них имеют: Стратегия социально-экономического развития Санкт-Петербурга на период до 2035 г. (утверждена Законом Санкт-Петербурга от 19 декабря 2018 г. № 771-164), Генеральный план Санкт-Петербурга (утвержден Законом Санкт-Петербурга от 22 декабря 2005 г. № 728-99) и государственная программа Санкт-Петербурга «Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга» (утверждена постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30 июня 2014 г. № 551). В плане пространственного аспекта содержание указанных выше документов нацелено на устранение межтерриториальных диспропорций, обеспечение устойчивого и сбалансированного развития города, как необходимого условия для повышения качества жизни населения. Например, в качестве главной цели государственной программы «Экономическое и социальное развитие территорий Санкт-Петербурга» определено создание условий для сбалансированного социально-экономического развития территорий города.

Процессы трансформации системы расселения и размещения производительных сил оказывают существенное влияние на состояние городской среды Санкт-Петербурга. Положения Методики формирования индекса качества городской среды (утверждена распоряжением Правительства РФ от 23 марта 2019 г. № 510-р) указывают на то, что «городская среда характеризуется совокупностью природных, архитектурно-планировочных, экологических и других факторов, фор-

мирующих среду жизнедеятельности города на определенной территории и определяющих комфортность проживания на этой территории». Таким образом, под городской средой можно понимать совокупность антропогенных, природно-антропогенных и природных объектов, а также компонентов природной среды, находящихся в пределах границ города, и определяющих условия жизнедеятельности населения. Состояние городской среды определяется экологической обстановкой, параметрами функционирования инженерно-энергетической инфраструктуры, транспортной системы, жилищно-коммунального хозяйства, особенностями застройки территории, состоянием природных объектов, общественных пространств, жилых и нежилых зданий, уровнями благоустройства территории и сбалансированности пространственного развития. Городская среда является одним из ключевых параметров, во многом определяющих уровень и качество жизни населения. В России все последние годы вопросам формирования комфортной городской среды уделяется большое внимание на всех уровнях управления. С ноября 2016 г. в масштабах всей страны реализуется приоритетный проект «Формирование комфортной городской среды». С октября 2018 г. этот проект стал составной частью национального проекта «Жильё и городская среда», реализуемого в соответствии с указом Президента РФ от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития РФ на период до 2024 г.».

На общероссийском фоне Санкт-Петербург отличается весьма высоким качеством городской среды. Во многом это определяется объективными причинами: ролью крупного центра международного сотрудничества региона Балтийского моря, выполнением целого ряда важных общегосударственных федеральных функций, масштабами города, мощными финансово-экономическим потенциалом и человеческим капиталом, наличием богатого историко-культурного наследия. В то же время по ключевым показателям качества городской среды Санкт-Петербург всё ещё серьёзно уступает ведущим городам мира.

Одной из причин такого отставания является наличие серьёзных проблем в сфере пространственного развития города.

К числу основных проблем пространственного развития Санкт-Петербурга относятся следующие.

Во-первых, исторически сложившаяся моноцентрическая модель пространственного развития, приведшая к возникновению ряда серьёзных межтерриториальных диспропорций. В качестве примеров таких диспропорций можно отметить несоответствие системы расселения размещению мест приложения труда, существенные различия территорий в обеспеченности объектами, транспортной, инженерно-энергетической и социальной инфраструктуры, а также зелеными насаждениями.

Между различными территориями города существуют серьёзные различия в параметрах экологической ситуации. Более 86% населения Санкт-Петербурга проживает в периферийных и пригородных районах, а около 40% рабочих мест находится в центральной части города. Во-вторых, плохая транспортная связность и доступность различных частей города. Отчасти наличие этой проблемы объясняется сложным рельефом местности – наличием большого числа водных объектов и островов в дельте Невы. Кроме этого, развитие транспортной инфраструктуры затруднено в связи с существующими градостроительными ограничениями в историческом центре и сохранением обширных по территории старых производственных зон. Необходимо отметить, что за последнее десятилетие в городе введён в эксплуатацию целый ряд важных объектов транспортной инфраструктуры: Западный скоростной диаметр, путепроводы в створе Суздальского шоссе над Выборгской железной дорогой и в створе Дунайского проспекта и Кубинской улицы над Пулковским шоссе, мост Бетанкура и другие. В то же время темпы развития транспортной системы Санкт-Петербурга отстают от потребностей экономики и населения. По уровню развития объектов транспортной инфраструктуры и других элементов транспортной системы Санкт-Петербург серьёзно отстает от ведущих городов мира. Например, в 2018 г. в Москве было открыто 17 новых станций метрополитена, эксплуатационная протяженность подземных железнодорожных путей увеличилась на 33 км. В Санкт-Петербурге в этот же год открылись всего две новые станции (Новокрестовская и Беговая), а длина путей возросла на немногим более 5 км.

В-третьих, формирование новых зон массовой жилой застройки в периферийных и пригородных районах, зачастую с очень высокой плотностью застройки, без создания необходимого количества мест приложения труда, без своевременного ввода в действие объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур. Примерами таких проблемных территорий являются жилые кварталы, расположенные в Московской Славянке, Парнасе и Шушарах, а также в ряде других районов города. Сложившаяся в Санкт-Петербурге, как и в большинстве других городов России, систему застройки территории жилищными домами нельзя признать эффективной. Застройщики заинтересованы в максимизации прибыли, получаемой от использования каждого метра территории. Городские власти нацелены на увеличении объёмов строительства жилья. По состоянию на ноябрь 2018 г. в городе было выдано разрешений на возведение в период до 2024 г. жилых домов общей площадью 24 млн кв. метров. В городе всё чаще возникают новые жилые кварталы с максимально допустимой высотностью и плотностью застройки. Возводятся всё больше циклопических по размерам высокоэтажных жилых домов с огромным количеством квартир. Такие дома получили меткое название «человекины» (по аналогии с муравейниками). При этом вопросы создания комфортной городской среды уходят на второй план. Отрадно отметить, что эта проблема начинает волновать не только горожан, но и власти. В своём выступлении на XVI Съезде строителей Санкт-Петербурга 6 декабря 2018 г., врио губернатора Санкт-Петербурга А.Д. Беглов обратил особое внимание участников на необходимость улучшения условий строительной деятельности и качества городской среды. Глава города сказал, что люди приобретают не просто квартиры, а городскую среду, придавая важное значение наличию поблизости образовательных учреждений, магазинов, спортивных площадок, парковочных мест.

В-четвёртых, медленные темпы градостроительных преобразований территорий «серого пояса». Речь идёт о старых производственных зонах, расположенных в центральных районах города или на прилегающих к ним территориях. Такие производственные зоны, как правило, используются крайне неэффективно. В отношении них необходимо принимать решения об изменении функционального назначения территорий с последующим ре-девелопментом. В ряде случаев решение этих задач осложняется наличием большого числа собственников, арендаторов и субарендаторов различных объектов недвижимости, находящихся в пределах производственной зоны. Стоит отметить, что процесс ре-девелопмента старых производственных территорий хоть и медленно, но идёт. С 1990-х гг. целый ряд наиболее ценных в градостроительном

отношении производственных территорий и объектов уже прошёл процесс преобразований и получил новые функциональные назначения. В-пятых, наличие депрессивных территорий. К ним относятся отдельные кварталы, на которых расположены недействующие или действующие частично старые промышленные предприятия, торговые и складские комплексы, расселённые жилые дома, объекты незавершённого строительства. В качестве примеров можно привести территории бывшего завода «Красный треугольник», другие отдельные участки, прилегающие к Обводному каналу, Апраксина двора, западной части Адмиралтейского района, юго-западной части Васильевского острова, отдельные части Синопской набережной и кварталы, прилегающие к Александрово-Невской лавре. К депрессивной следует также отнести большую часть территории Кронштадтского района, испытывающего серьёзные трудности в развитии.

В-шестых, отсутствие правовых основ и практики регулирования агломерационных процессов в условиях быстрых темпов развития Санкт-Петербургской агломерации. К числу наиболее проблемных относятся вопросы развития транспортной системы, размещения производств, зон утилизации и переработки отходов, строительства жилья, объектов инженерной и социальной инфраструктур. Для властей Санкт-Петербурга большие неудобства доставляют «перетекающие» в город проблемы бурно развивающихся прилегающих территорий Ленинградской области (населённые пункты Бугры, Новое Девяткино, Мурино, Кудрово, Новосаратовка, Новоселье, Новогорелово и др.). За последние годы отношения между городскими и областными властями улучшились, действуют координационные советы, сформировалась практика совместного согласованного решения многих вопросов, разработана Концепция совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и территорий Ленинградской области (агломерации) на период до 2030 г. с перспективой до 2050 г. В 2020 г. должна начаться подготовка Схемы территориального планирования Санкт-Петербурга и Ленинградской области. В то же время сохраняются разногласия по вопросам увеличения мощности автодорог, соединяющих областные населённые пункты с городской улично-дорожной сетью, организации маршрутной сети пригородного общественного пассажирского транспорта, обращения с отходами производства и потребления.

В-седьмых, быстрые темпы роста численности населения. Главной причиной является высокая миграционная привлекательность Санкт-Петербурга. Несомненные успехи, достигнутые городом за последние 10–15 лет, в том числе в части формирования комфортной городской среды, сделали его очень привлекательным в плане проживания, работы, учёбы. Население Санкт-Петербурга прирастает, главным образом, за счёт переезда жителей из российских регионов. По данным Петростата на начало 2019 г. в Санкт-Петербурге проживало 5 383,9 тыс. человек. Только за период 2012–2018 гг. (т.е. за 7 последних лет) численность постоянного населения увеличилась на 430,7 тыс. человек или на 8,7%. Санкт-Петербург располагает значительными территориальными ресурсами, которые имеют тенденцию к некоторому увеличению за счёт намыва земель в акватории Финского залива и уточнения границ с Ленинградской областью.

В настоящее время площадь территории Санкт-Петербурга составляет 1 446,3 кв. км. (для сравнения: по состоянию на 2011 г. – 1 437,3 кв. км.). В сравнении с другими сверхкрупными городами мира плотность населения в Санкт-Петербурге не велика – 3,7 тыс. человек на 1 кв. км. Например, плотность населения Москвы составляет 4,9 тыс. человек на 1 кв. км (до расширения территории – 12,6 тыс. человек на 1 кв. км), Гонконг – 6,7 тыс. человек на 1 кв. км, Сингапур – 8 тыс. человек на 1 кв. км. Даже в городах мира с самым хорошим качеством жизни плотность населения выше, чем в Санкт-Петербурге: в Вене – 4,5 тыс. человек на 1 кв. км, в Мюнхене и Цюрихе – по 4,7 тыс. человек на 1 кв. км, в Ванкувере – 5,5 тыс. человек на 1 кв. км. Однако необходимо учитывать, что в мире найдётся не так много городов, имеющих в своих административных границах такие же обширные пригородные территории, как в Санкт-Петербурге. За счёт наличия территориальных резервов в пригородных и периферийных районах в Санкт-Петербурге не ощущается дефицита территорий, отводимых под застройку. Однако, как уже отмечалось выше, население размещается по территории города неравномерно. Растущая численность населения увеличивает нагрузку, прежде всего, на территорию в пределах зоны сплошной плотной застройки. Согласно долгосрочному прогнозу социально-экономического развития Санкт-Петербурга (утверждён постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14 февраля 2017 г. № 90), по целевому сценарию численность населения города увеличится к 2035 г. до 6 700 тыс. человек.

Говоря о всё возрастающей нагрузке на территорию, инфраструктурные сети и объекты, необходимо учитывать и временное население, находящееся в Санкт-Петербурге. Помимо постоянного населения, имеющего

регистрацию на срок 9 месяцев и больше, в Санкт-Петербурге временно находятся (проживают, работают, учатся, лечатся и т.п.) около 800 тыс. человек (жители Ленинградской области, совершающие ежедневные маятниковые миграции, жители других регионов, работающие вахтовым методом, туристы и пр.). При расчёте нормативов градостроительного проектирования и других городских нормативов необходимо учитывать всё наличное население Санкт-Петербурга, а не только постоянное. В-осьмых, негативное влияние на пространственное развитие оказывает отсутствие цивилизованного рынка арендного жилья. Большая часть населения практически всех сверхкрупных и крупнейших городов развитых стран мира не является собственниками квартир или домов, а проживает в арендуемом жилье. Например, в Берлине доля арендного жилья в общем объеме жилого фонда составляет около 86%, в Гамбурге – около 80%, в целом по ФРГ – около 58%, в среднем по Европейскому Союзу – около 40%. Примерно 85% жителей Берлина не имеют в собственности жилья, а снимают его. Доля арендного жилого фонда в Нью-Йорке достигает почти 70%. Среди развитых страна мира наиболее высокая доля арендаторов (наимателей) жилья в Швейцарии. В этой стране собственниками жилья является примерно 35% жителей. В городах доля собственников ещё ниже.

Подобная форма проживания, в целом, оказывает благоприятное влияние на пространственное развитие городов. Увеличивается мобильность населения (люди не «привязаны» к своему единственному жилью, находящемуся в их собственности), снижается нагрузка на транспортную систему, формируется ответственное отношение к использованию жилищного фонда, прилегающей территории и качеству предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. При выборе места проживания население ориентируется на финансовые возможности, близость к месту работы или проведения досуга. В целом ряде развитых стран мира предельные параметры стоимости аренды типового жилья регулируются государственными и муниципальными органами управления. В таких случаях арендные платежи не являются очень обременительными не только для представителей среднего класса, но и для малоимущих слоёв населения, арендующих квартиры у муниципалитетов.

В Санкт-Петербурге, как и в других городах России, в результате продолжающейся до настоящего времени бесплатной приватизации жилья, абсолютно большая его часть находится в частной собственности граждан.

Усилия по формированию цивилизованного рынка арендного жилья несут весьма осторожный, робкий характер. С 2016 г. в городе начали предоставляться жилые помещения по договорам найма. Городские власти предоставляют гражданам квартиры (жильё социального использования) в т.н. наёмных домах. Приватизация квартир в таких домах запрещена. Данная деятельность ориентирована, преимущественно, на работающих горожан с невысоким уровнем доходов, стоящих на очереди на улучшение жилищных условий, проживших в Санкт-Петербурге не менее 5 лет, финансовые возможности которых не позволяют приобрести квартиру. Первый наёмный дом Санкт-Петербурга на 178 квартир, расположенный в Невском районе на улице Еремеева, распахнул свои двери для жильцов в начале ноября 2016 г. Однако масштабы предоставления квартир в наёмных домах пока столь малы, что не оказывают сколько-нибудь серьезного влияния на рынок жилья и пространственное развитие Санкт-Петербурга.

В-девятых, негативное влияние на пространственное развитие города оказывает недостаток современных общественных пространств, прежде всего пешеходных улиц, парков и скверов. Именно оценки общественных пространств во многом снижают место Санкт-Петербурга в рейтингах качества городской среды. В последние годы городские власти пытаются исправить сложившуюся ситуацию. Из последних решений, принятых властями в целях расширения площади общественных пространств, следует выделить намерения по созданию Театрально-выставочного комплекса и парковой зоны (Арт-парка) на Петроградской стороне на территории, ранее занимаемой Государственным институтом прикладной химии (ранее здесь планировался Судебный квартал). Жителей Васильевского острова порадовало решение об организации парковой зоны в устье реки Смоленки (ранее в этом месте планировалось построить Театр песни А. Пугачёвой, а позднее – апартаменты). Без решения перечисленных выше проблем пространственное развитие Санкт-Петербурга будет происходить в рамках сложившихся тенденций. При подобном сценарии событий городу не удастся добиться ощутимого прогресса в деле улучшения качества городской среды и жизни населения. В связи с этим, городскому сообществу необходимо сконцентрировать усилия на решении проблем пространственного развития. Успех в этом деле позволит вывести Санкт-Петербург на передовые рубежи развития.

КОМФОРТНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА: ПАРАМЕТРЫ ЖИЛОГО РАЙОНА

В.К. Линов, доцент Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета

Комфорт городской среды — понятие настолько важное, что оно вошло в название одного из национальных проектов России. Однако определяется понятие комфорта по-разному в различных текстах, и чаще всего в очень общих словах, в описательных фразах, не содержащих конкретных параметров.

Нами делается попытка конкретизировать параметры городской среды на уровне района, имея в виду территорию Санкт-Петербурга. Не рассматривается среда общегородского центра и крупных деловых и производственных зон, также как территорий коллективного пользования (жилых дворов и участков отдельных учреждений).

Основой для определения конкретных параметров городской среды является для нас характеристика жилых районов, созданных и создаваемых в развитых европейских странах с 1990-х годов прошлого века и по настоящее время. Исследованы и признаны образцами районы крупнейших городов, имеющих сходство с Санкт-Петербургом по величине или особенностям исторического развития (промышленные зоны XIX века, состояние массовой жилой застройки XX века и т. п.): Париж, Гамбург, Лион, Бордо, Стокгольм, Хельсинки.

Всякий жилой район в соответствии с полицентрической теорией развития города должен иметь развитый центр. Центры районов – транспортно-пересадочные узлы, в которых пересекаются метро, железная дорога, трамвай, автомагистрали городского значения.

Мест приложения труда должно быть равно или больше, чем число жителей района.

Мелкие кварталы застройки, частая уличная сеть (до 100 м), в т.ч. пешеходная.

Природный каркас, связывающий отдельные экотопы. Предпочтение линейным формам (бульвары).

Высота жилых зданий 6-9 этажей. Двор без машин, до 50 м. шириной. Автостоянки в виде наземных многоэтажных или подземных паркингов в зависимости от категории жилища.

Высокая плотность населения: 500-600 чел/га территории микрорайона, 250-350 чел/га территории района.

Уникальные общественные здания как знак района (в т.ч. региональные объекты, опережающие по времени массовое жилое строительство). Дизайн-код для жилых зданий: по материалам отделки фасадов, по объёмно-пространственным габаритам зданий (одно-двухсекционная разбивка), по силуэту крыш, по авторству (не более двух объектов одного архитектора на район).

Включение социального жилья в коммерческую среду в виде отдельных секций жилых домов, в количестве не менее 15%.

Приспособление к новым функциям всех существующих зданий.



2



1–2. Лион. Район Конфлюанс. 1 очередь. 2010-е.
 3–4. Стокгольм. Район Хаммарбю Шёстад. 1 очередь. 2000-е.
 5–6. Бордо. Район Бассейны. 1 очередь. 2019.
 7–8. Бордо. Район Евратлантик. 1 очередь. 2019.

6



3



7



4



8



5



АГЛОМЕРАЦИЯ - ТЕРРИТОРИЯ ИЛИ ДОГОВОР?

С.Д. Митягин, генеральный директор ООО «НИИ перспективного градостроительства»

В градостроительство термин «агломерация» пришел из металлургии, где он обозначает процесс и результат спекания однородных частиц в целом образование под воздействием каких-либо внешних факторов. Такое общее определение подходит для описания процессов и результатов градостроительного развития сближенных урбанизированных территорий, которые в зависимости от роста интенсивности хозяйственных связей между этими территориями и размещенными на них объектами экономической деятельности в социокультурной, коммунально-бытовой, инженерно-транспортной, производственной и энергетической сферах объединяются в физически целостное материально-пространственное образование, обладающее новыми качественными и количественными характеристиками, создающими предпосылки для ускорения специфических процессов социально-экономического развития и повышения их эффективности в сравнении с суммами однородных показателей элементов входящих в агломерацию.

В агломерации как системе, которая эффективно объединяет отдельные урбанизированные территории, легче решаются, чем внутри каждого отдельного территориального элемента, вопросы и задачи оптимизации балансов спроса и предложения практической во всех областях жизнедеятельности населения, экономической деятельности, охраны и восстановления окружающей среды, в том числе объектов культурного наследия.

Стимулом для запуска процессов агломерирования на урбанизированных территориях может служить усиление пространственных связей между объектами экономической деятельности во всех или в отдельных отраслях и сферах хозяйства, а также в системах коммунально-бытового, медицинского, образовательного, культурно-воспитательного, рекреационно-досугового и физкультурно-спортивного обеспечения жителей на агломерирующей территории. Средствами или инструментами, которые сплачивают отдельные урбанизированные территории в агломерацию, безальтернативно становятся разного рода коммуникации, позволяющие эффективно осуществлять необходимый материально-вещественный и информационный обмен в системе, перетекание человеческого и экономического потенциалов. Поэтому, если в процессе градостроительного развития территорий возникают предпосылки для производственной интеграции в отраслях экономики, энергетического или ресурсного взаимодействия, использования социально-экономического и территориального потенциалов одних элементов системы в интересах соседних, то их реализация требует видового и пространственного расширения системы транспортных коммуникаций. В то же время появление новых эффективных видов транспорта и совершенствование существующих дает возможность роста агломерационных процессов на базе углубления специализации отдельных компонентов системы, более полного и рационального использования локальных ресурсов каждого из элементов агломерационной системы, что в целом обеспечивает условия для социально-экономического развития всего хозяйственно-го комплекса агломерации.

Агломерация как материально-пространственная форма организации локальных социально-экономических систем становится все более востребованным инструментом градостроительного развития. Вступление крупных индустриальных, экономических, административных и культурно-образовательных центров на агломерационный путь развития – закономерный процесс, соответствующий новому постиндустриальному, информационному этапу расширенного воспроизводства, связанного с экономией всех видов ресурсов, снижением технологических и бытовых нагрузок на компоненты окружающей среды, значительным ростом потребности в интеллектуальных формах живого труда и качественными изменениями в организации материально-пространственных бытовых условий жизнедеятельности населения на урбанизированных территориях. В свою очередь эти факторы приводят к усилению потребности совершенствования механизмов градостроительного регулирования в пространстве формируемых агломераций.

Средством градостроительного регулирования процесса формирования агломерации выступает схема либо часть схемы территориального планирования субъекта Российской Федерации и совместный

документ территориального планирования муниципальных районов и городских округов – для межмуниципальных агломераций, а также схемы территориального планирования соседних субъектов Российской Федерации – для агломераций, формирующихся на базе городов федерального значения.

Агломерация – результат совместной целенаправленной деятельности равноправных субъектов градостроительных отношений. Субъекты градостроительной деятельности вступают в договорные отношения по поводу взаимного учёта их интересов и совместного использования отдельных материальных, финансовых и социальных ресурсов для размещения и строительства объектов социального, в том числе жилого, досугового, оздоровительного назначения как коммерческого, так и не коммерческого характера, объектов производственной и коммунальной сферы, объектов транспорта и инженерной инфраструктуры, объектов физкультуры и спорта, объектов здравоохранения, разных объектов федерального и регионального значения, предназначенные для обслуживания населения договаривающихся субъектов градостроительной деятельности, которые собственно и формируют агломерацию. Агломерацию составляют таким образом территории или части территорий договаривающихся субъектов градостроительной деятельности, вовлеченные в процесс агломерационного развития. Территория агломерации может носить многоконтурный характер и состоять из территорий населенных пунктов и отдельных участков, на которых в соответствии с агломерационным договором и специальной схемой территориального планирования и генеральными планами договаривающихся субъектов градостроительной деятельности размещаются объекты капитального строительства, инженерного обустройства территории, транспортной и социальной инфраструктуры, досуговых, спортивных, медицинских, детских оздоровительных и воспитательных учреждений, объектов и территорий специального назначения, в том числе объектов обороны и безопасности, энергетики и производственной деятельности, связи, пограничного и таможенного контроля, иных объектов федерального, регионального и местного значения, предусмотренные соответствующими отраслевыми и комплексными программами социально-экономического развития.

Локализация агломерационных процессов в правовом поле Российской Федерации может быть обеспечена путем внесения соответствующих дополнений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, иные сопряженные законодательные акты федерального уровня, которые ввели бы договорные начала в агломерационные взаимодействия соседних муниципальных образований и субъектов Российской Федерации, определили бы возможности административно-территориальных образований использовать свои ресурсы и полномочия, в том числе при их необходимом расширении, на реализацию общих, закрепленных агломерационными договорами задач, направленных на улучшение условий жизнедеятельности населения и повышения эффективности работы субъектов экономической деятельности на территориях, вовлекаемых в агломерационные процессы.

Предметами агломерационных договоров могут выступать общие для соседних административно-территориальных образований задачи в области социально-экономического и градостроительного развития. Решение этих задач путем выделения соответствующих ресурсов (территориальных, имущественных, финансовых, административных, инженерных и пр.) может быть предусмотрено на паритетной основе в соответствии с полномочиями вступающих в договорные отношения органов управления административно-территориальных субъектов социально-экономической и градостроительной деятельности. При этом требуется по каждому виду осуществления общих задач принимать соответствующий нормативный акт, предшествующий заключению агломерационного договора.

Содержание агломерационного договора в каждом случае совместной деятельности должно регулировать эту деятельность во времени и пространстве в части выделения соответствующих ресурсов, предусматривать создание и порядок работы специальных органов управления и контроля на представительной основе, наделение этих органов необходимыми полномочиями и ответственностью, а также определение границ зоны и порядка их деятельности. Для запуска процессов агломерированная должны сформировать-

ся определенные социально-экономические и градостроительные условия. Они связываются с наличием крупного организационно-хозяйственного центра регионального или федерального значения, валовый продукт которого позволяет поддерживать благоприятные условия жизнедеятельности населения не только в административно относящихся к этому центру населенных пунктах, но также способствует развитию устойчивых форм экономической активности в соседних муниципальных образованиях, втягивающихся таким образом в сферу агломерационного тяготения данного центра – ядра формируемой агломерации.

Обладая необходимыми условиями и ресурсами агломерационного развития, равноправные субъекты градостроительных отношений могут приступить к последовательным шагам формирования агломерации. Начало этому процессу дает совместный распорядительный акт, который определяет цели и задачи формирования агломерации, отрасли экономики регионального и муниципального хозяйства, где планируется получить агломерационные эффекты, ресурсы которые каждый из субъектов градостроительной деятельности предполагает направить или предоставить для решения общих задач, последовательность подготовки совместных или сепаратных нормативных распорядительных актов, регулирующих хозяйственную и градостроительную деятельность на территориях договаривающихся субъектов.

На основании совместного правового акта может подготавливаться общая схема территориального планирования для двух или более

субъектов градостроительной деятельности, на основе которой каждый из субъектов договорных отношений вносит соответствующие изменения в свои отраслевые программы социально-экономического развития и градостроительные документы: схемы территориального планирования, генеральные планы муниципальных образований и документацию по планировке выделенных в общих интересах территорий.

Таким образом отраслевой подход к формированию агломераций снимает вопрос об установлении юридических границ формируемой агломерации и позволяет запустить процессы агломерированная с помощью подготовки отдельных распределительных нормативных правовых актов и разработки градостроительной документации, дает возможность выдавать стандартные разрешения на строительство объектов в установленном порядке в соответствующих муниципальных административно-территориальных образованиях.

Участки размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации совместных программ комплексного социально-экономического развития территорий текущего и стратегически определенного агломерационного процесса, получают в градостроительной документации участвующих в этом процессе муниципальных образований статус зон с особыми условиями использования территории. Извлечение таких участков из юрисдикции соответствующих административно-территориальных субъектов градостроительной деятельности не требуется.

МОДЕЛИРОВАНИЕ ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ РАССЕЛЕНИЯ (ГОРОДОВ И ГОРОДСКИХ АГЛОМЕРАЦИЙ)

А.С. Баранов, исполнительный директор Лаборатории градопланирования им. М.Л. Петровича

Л.Ю. Истомина, эксперт-экономист градостроительства Лаборатории градопланирования им. М.Л. Петровича

«Градостроительство представляет собой сложную многоцелевую систему, в которой большинство проблем носит количественно-качественный характер: планировочные аспекты сочетаются с социальными, экономическими, экологическими, архитектурно-художественными, идеологическими. В градостроительстве взаимосвязаны интересы практически всех сфер общественной жизни». Это высказывание Андрея Васильевича Кочеткова ярко иллюстрирует проблемы, с которыми сталкиваются города в процессе развития своих территорий.

Территориальное планирование является одним из видов градостроительной деятельности и средством обеспечения стратегии пространственного развития¹. Основной задачей территориального планирования в целях реализации стратегии пространственного раз-

вития является обеспечение согласованного распределения ресурсов (финансовых, территориальных, организационных, материальных), направляемых на развитие территориальной системы расселения. Неопределённость при выработке планов перспективного развития территорий возникает как на стадии сбора исходных данных, так и в процессе поиска оптимальной комбинации проектных решений. Несомненно, необходимо выработать подходы, позволяющие учитывать неопределённость при разработке документов стратегического и тактического уровней.

Получение объективной, полной и достоверной информации о современном состоянии города, а также о ретроспективной динамике основных показателей является одним из важнейших этапов при выработке планов его пространственного развития.



Процесс выработки планов пространственного развития

¹ Пространство – это совокупность природных, социальных и экономических процессов, происходящих на определённой территории. Пространственное развитие – это целенаправленная деятельность, характеризующаяся организацией расселения жителей на территории, размещением хозяйственных объектов – мест приложения труда, линейных и иных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры при учёте особенностей природной среды, наличия полезных ископаемых, а также объектов культурного и природного наследия.

На основании анализа полученной информации выявляются проблемы, тенденции и закономерности, необходимые при принятии проектных решений. Различаются следующие способы получения информации:

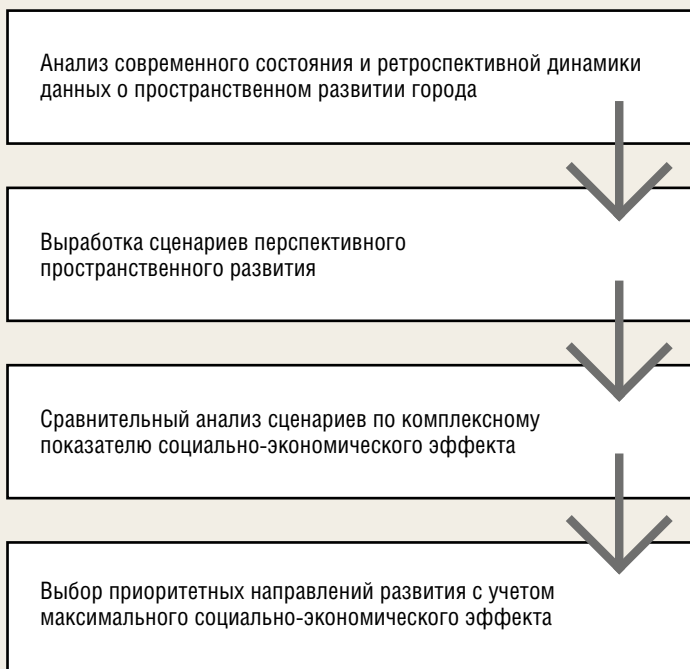
- 1) сбор отчетно-статистических данных (источник – органы государственной статистики, комитеты и службы исполнительной власти городов и регионов, а также действующие на территории города организации и предприятия);
- 2) опросные обследования (опросы постоянного и временного населения, руководителей предприятий и организаций, экспертного сообщества, а также представителей органов исполнительной власти);
- 3) натурные обследования (установление искомым характеристик обследуемого объекта или процесса в натуре).

Следует отметить, что в настоящее время ни органы государственной статистики, ни комитеты и службы исполнительной власти городов и регионов не отслеживают во всей полноте систему показателей развития городских территорий, и многие социальные, экономические, экологические, планировочные данные остаются вне поля их изучения. Зачастую единственными источниками систематизированных знаний о ретроспективной динамике и современном состоянии градостроительного развития являются исследования, проводимые научными и проектными организациями в рамках разработки стратегий социально-экономического развития и документов территориального планирования. Однако, как показывает практика, при последующей разработке подобных документов на ту же самую территорию возможность получения материалов предыдущих исследований ничтожна мала.

Проблема лежит как в области непрозрачности данных, неграмотного ведения архивов, так и в низком уровне взаимодействия и обмена информацией между различными органами исполнительной власти, и, главное, в отсутствии стандартизированной комплексной системы хранения, обработки и анализа пространственных данных.

Кроме того, неопределённость возникает и на следующем этапе планирования – при разработке прогноза развития городских территорий. Корректировка воздействия неопределённости при выработке проектных предложений может производиться с помощью сценарного подхода при помощи такого инструмента, как моделирование. Поиск оптимальной комбинации проектных решений должен производиться на основе сравнения результатов анализа сценариев развития территорий. Критерием оптимальности в этом случае становится максимально полная реализация стратегических задач развития города.

Таким образом сценарный подход при прогнозировании пространственного развития может помочь принять наиболее эффективные и аргументированные проектные решения. При этом город должен рассматриваться как сложная динамично развивающаяся социально-экономическая система. Следовательно, одним из методов выбора приоритетных направлений развития территорий может стать сравнение сценариев по комплексному показателю социально-экономического эффекта.



Алгоритм процесса принятия решений о пространственном развитии города

Автоматизация расчёта социально-экономического эффекта и эффективности при этом выступает как качество одной из основных операций в процессе принятия решений о пространственном развитии города, как один из инструментов управления развитием территории.

Очевидным выводом является то, что давно назрела необходимость создания цифровой платформы пространственного развития города, которая при помощи модели пространственного развития города решала бы следующие задачи:

1. агрегирование, хранение, обработка и ретроспективный анализ данных;
2. мониторинг и оценка текущего состояния с выявлением дисбалансов развития на основе анализа отклонений от нормативных параметров;
3. моделирование и сравнительный анализ сценариев перспективного развития²;
4. выбор приоритетных направлений пространственного развития.

Одним из важнейших этапов этого процесса является моделирование, позволяющее в лабораторных условиях изучать современное состояние пространственного развития города, проводить экспериментальные исследования и прогнозировать его перспективное состояние.

При построении модели пространственного развития города во главу угла следует ставить не максимальную полноту исходных данных, а грамотный подход к её структуризации, в том числе к иерархии, классификации и взаимосвязи подсистем. Как сказал Джей Райт Форрестер: «Недостаток информации – это не главное препятствие для понимания динамики развития городов. Препятствием служит отсутствие готовности и способности организовать уже имеющуюся информацию в такой форме, которая будет отражать структуру реальной системы».

Дадим определения основных понятий моделирования. «Модель – это описание процесса или объекта, произведённое в целях получения и/или хранения информации, отражающее свойства, характеристики и связи оригинала, существенные для решаемой задачи». Моделирование – это исследование каких-либо явлений, процессов или систем объектов путем построения и изучения их моделей. Эти два определения связывают между собой модели и задачи, решаемые с их помощью. Вне задачи нет модели. Каждой задаче (группе задач) соответствует своя модель, нет единой модели для всех задач. Не может быть модели, полностью повторяющей моделируемый объект. Автор монографии «Модели в науке и технике» Ярослав Григорьевич Неуймин обращает внимание на то, что полное повторение объекта – это дубль объекта, но не его модель. Таким образом, построение моделей и их оценка должны быть строго связаны с решаемыми задачами и методами их решения.

Исходя из этого положения, можно выделить четыре основные группы задач, применяемых в территориальном планировании, и решаемых, в том числе, с помощью моделирования:

- группа 1 объединяет задачи исследования и прогноза характеристик пространственного развития во взаимосвязи с функциональным использованием территории;
- группа 2 объединяет задачи конструирования и размещения объектов и выбора типа использования объектов по определённым критериям (выбор конструкции транспортной сети, конструкции узлов, выбор мест наилучшего размещения объекта или наилучшего использования территории и т.п.);
- группа 3 объединяет задачи детального конструирования отдельных элементов территориальной системы;
- группа 4 объединяет задачи оперативного управления территориальной системой (задачи передачи, хранения и обработки данных о современном и перспективном использовании территории, задачи автоматизации системы управления и диспетчеризации дорожного движения и т.п.)

Одна и та же задача может быть решена с помощью различных моделей в зависимости от конкретных потребностей и ограничений. Информация может быть также обработана и представлена разными видами моделей. Способы представления результатов моделирования также могут быть различны и зависеть от конечного пользователя: учёного-исследователя, архитектора, транспортного инженера, юриста, чиновника. Какие бывают виды моделей по способам представления и обработки информации? (рис.2)

Класс вербальных моделей (W) – характеризуется словесной формой описания объекта моделирования. В нем можно выделить категорию нормативных моделей.

Класс знаковых моделей (S) – характеризуется передачей информации об объекте исследования с помощью знаков. В эту группу включены картогра-

² Сценарии пространственного развития – совокупность предложений о размещении на территории объектов, развитии улично-дорожной или иной коммуникационной сети, повышении или снижении параметров использования территорий, и иных планировочных, инженерно-технических, экономических, природоохранных, социальных решений, которые комплексно влияют на пространство

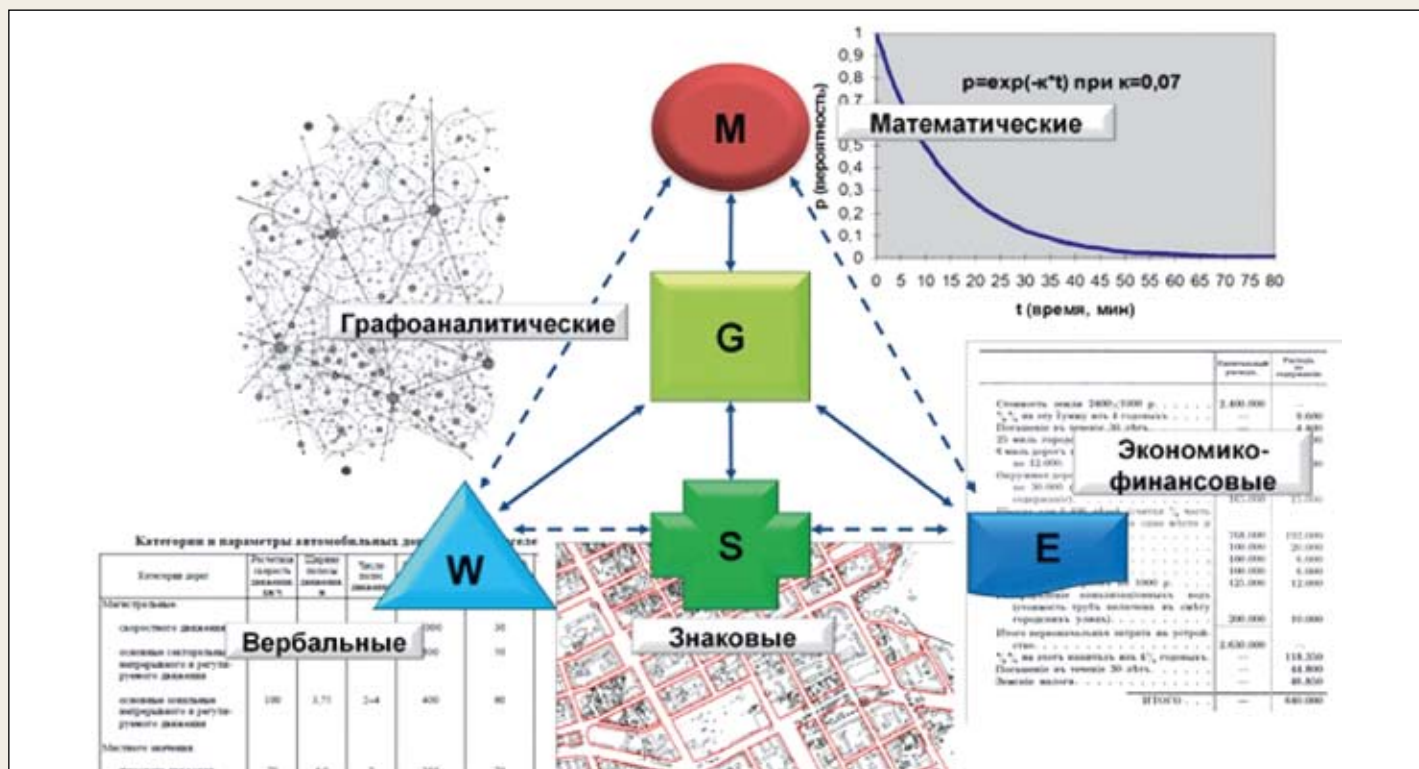
фические модели, модели восприятия городского пространства. Категория графоаналитических моделей (G) в классе архитектурно-планировочных – направлена на передачу инженерно-технической информации об объекте. В них присутствует графический образ объектов, сопровождаемый количественными и качественными характеристиками объектов.

Для класса экономико-финансовых моделей (E) основным способом передачи информации является числовой.

Класс математических моделей (M) – использует математическое представление объектов и процессов. Это системно-динамические модели Форрестера, гравитационные и энтропийные модели, исполь-

зуемые для расчёта межрайонного потокообразования, гидродинамические модели транспортных потоков на сети и модели движения отдельных транспортных средств.

Следует сказать и про необходимость увязки моделей территориального планирования различных уровней – страны, регионов, отдельных агломераций и городов, отдельных элементов территориальной системы расселения. Но увязка – это не перевод всех моделей на одну программную платформу, и не построение единой модели, охватывающей все перечисленные выше уровни. На наш взгляд, это разработка процедур передачи данных от модели одного уровня в модель другого уровня.



Классификация моделей в территориальном планировании по форме представления информации [7]

4. ИСТОРИЯ И ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

ИСТОРИЧЕСКОЕ ДОМОВЛАДЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА –

ПАМЯТНИК И ПОКА ЕДИНСТВЕННЫЙ ОБРАЗЕЦ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, РЕАЛИЗОВАННЫЙ НА СЕГОДНЯ

П.Н. Никонов, СПб ГКУ ЦИОГД

Первым из основных принципов современного законодательства России о градостроительной деятельности Градостроительный кодекс называет обеспечение Комплексного и Устойчивого развития территории. Принцип Устойчивого развития, в отличие от Комплексного, а также и всех остальных, перечисленных в других пунктах основных принципов, на мой взгляд, носит стратегический, идеологический и мировоззренческий характер. Остальные в сравнении с ним выглядят просто техническими нормами. На мой взгляд, в слове «устойчивое» закодировано именно идеологическое требование того, чтобы во всякий результат текущей градостроительной деятельности закладывалась возможность будущего развития этого результата. То есть, чтобы этот результат представлял бы собой не одноразовую вещь, возможность развития которой автором не предусмотрена. Или не был бы тем, что ставит конечную точку во всём предыдущем процессе развития окружающей его территории, иногда на середине этого про-

цесса, просто потому, что автор новой постройки не обратил внимание на само наличие этого процесса и разместил свой объект поперёк ему, создал непреодолимое препятствие для его продолжения или даже вообще хоть какого-либо её будущего развития. Без него принцип только одного только Комплексного развития, на мой взгляд, ограничивается требованием создания просто комплексной застройки территории, что для нынешнего дня не составляет никакой новации – принцип комплексного развития был выдвинут и имел у нас образцы воплощения ещё в начале XX века, ещё до 1917 года. Им и ограничивались в большинстве случаев принципиальные подходы отечественного градостроительства до появления в Градостроительном кодексе слова «устойчивое». Но воодушевление, вызываемое обнаружением такой новации, несколько притухает при знакомстве с определением этого понятия, данным тем же Градостроительным кодексом:

«обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений».

Это определение страдает явным креном в область санитарно-экологической и природоохранной проблематики, и потому явно недостаточно для применения к градостроительной деятельности в среде, наполненной не только экологией и природными ресурсами, но и застройкой, дворами, дворцами, складами, заводами, объектами социальной и прочих инфраструктур, градостроительными ансамблями и акцентами, объектами культурного наследия, словом, всего того, что на самом деле создает многосложный механизм жизнеобеспечения, формирует не только экологически благоприятные, но и культурные, функциональные, технологические, экономические, юридические и все прочие условия благоприятности для жизнедеятельности именно человека, во всём человеческом, что ему не чуждо, а не просто как вида биологического существа. Оно, это определение, обрезает главный сущностный пласт того, что само собой слышится в словосочетании «Устойчивое развитие города». Иными словами, официальное определение этого понятия требует существенной переработки с целью определения его через его сущность и назначение.

Прежде чем рассказать о том, что мне слышится в этом словосочетании, приведу примеры градостроительных процессов, которые я отношу к антиподам устойчивого развития, к его негативу.

Негатив первый.

О том, как единичные решения срывают стратегические планы

Будущие исследователи планировки Ленинграда-Петербурга, вероятно, будут недоумевать, рассматривая мощь Гаккелевской улицы, с которой она отходит от Комендантской площади в сторону станции «Старая Деревня» и вдруг завершается бессмысленно-торжественным тупиком, упираясь в железную дорогу. При этом весь автомобильный поток с неё перехватывает чахлая Торфяная дорога, идущая параллельно ей в 80-ти метрах к переезду через железную дорогу. Они будут недоумевать, читая в красных линиях этого градостроительного узла явный замах на какое-то крупное градостроительное решение, которое почему-то было остановлено на середине его реализации.

Поспешу удовлетворить их любопытство о том, почему так получилось. Полоса кварталов южной части Приморского района Санкт-Петербурга, стелящаяся вдоль берега Большой Невки (территория Новой Деревни), отрезана от остальной части района веткой пригородной железной дороги. Эту преграду до некоторого времени пересекала лишь одна улица, именуемая Торфяной дорогой с севера от железной дороги и Липовой аллеей – с юга, сразу у восточного конца железнодорожной станции «Старая Деревня». Это улица по своему назначению не менее чем магистральная улица городского значения, но по своим параметрам – не более чем улица местного значения.

В 1982 году был утверждён проект детальной планировки района «Западнее бывшего Комендантского аэродрома Озеро Долгое», в котором было решено отказаться от Торфяной дороги – Липовой аллеи как трассы, связующей южную и северную части района, и создать параллельно ей широкую Гаккелевскую улицу, которая, приходя с севера от Комендантской площади – композиционного центра всей северной части нового района, проходила бы в туннеле под железной дорогой и соединялась бы с Приморским проспектом – магистралью, ведущей в одну сторону в курортные пригороды вдоль берега Невы и Финского залива, и в другую сторону тоже по берегу Невы – в обход центра города к его восточным районам. А также предусматривалось создать вблизи от этого Гаккелевского туннеля еще три переезда через железную дорогу с шагом в полкилометра друг от друга (один также в туннеле и два по мостам через железную дорогу) с целью функционального сращивания северной и южной части Приморского района, разделённых железной дорогой. Это решение было отражено и в Генеральном плане в 1986 г. Гаккелевская улица была проложена до железной дороги, и её уличный фронт был застроен за 1990-е годы. Но при этом произошло следующее. Руководство Ленинградского Оптико-механического объединения (ЛОМО), чьи производства были перенесены к железнодорожной станции «Старая Деревня» севернее железной дороги, настояло на том, чтобы туда же был перемещен выход с планировавшейся тогда 5-й ветки метро. До этого Генеральным планом место этой станции было определено по другую сторону железной дороги – несколько юго-восточнее переезда через железную дорогу у пересечения Липовой Аллеи и Школьной улицы, приближенное к жилой застройке Новой Деревни. Инициатива с этим переносом, выдвинутая ещё в 1980-е годы, получила

свою реализацию только в 1999 году, когда была открыта станция метро «Старая Деревня». Но её размещение сюда стало первопричиной отказа от развития Гаккелевской улицы в южном направлении с проходом под железной дорогой в нижнем уровне – переход под железной дорогой в нижнем уровне стал технически невозможен.

К 1999 году безмерно вырос поток автомобилей, пересекающий железную дорогу по единственно имеющейся прежней узкой Торфяной дороге по одной полосе в обе стороны, и проблема организации нового транспортного перехода через железную дорогу возросла многократно даже против той, какой она воспринималась в качестве перспективной в 1982 году. Особые чувства у автомобилистов вызывает шлагбаум, который останавливает движение на время прохода электрички, или, когда на переезде возникает пробка.

По всем нормам улица такой категории должна иметь совсем иные параметры и, тем более, не должна иметь пересечения с железной дорогой в одном уровне – даже не для удобства, а для безопасности. Понимая всё это, градостроительное руководство города время от времени подумывало о том, что если нельзя пройти под железной дорогой, то следовало бы построить автомобильный мост над ней.

В действующем Генеральном плане 2005 года Гаккелевская улица отбрана уже не пересекающей железную дорогу, а оставлена в виде фактического обрубка. Пересечение железной дороги показано по Торфяной дороге, но со строительством сооружения по пересечению её в разных уровнях.

Хотя Генеральным планом и предусмотрено её пересечение по мосту в створе именно Торфяной-Липовой, в кулуарных рассуждениях в ходу были два варианта – по Торфяной-Липовой или всё же в продолжение Гаккелевской улицы. Реализации первого варианта мешал построенный ещё в 1961 году жилой дом 11 по Липовой аллее – спуск с моста пришёлся бы практически по его фасаду. Но, в принципе, трассу моста можно было несколько повернуть к западу, и тогда этот план стал бы реален. Для реализации второго варианта потребовалось бы осуществить пробивку через квартал, расположенный южнее железной дороги, и при этом ликвидировать или перенести одно автотранспортное предприятие, которое, впрочем, и без того по всем планам подлежало выносу. Но пришла приватизация, и автотранспортное предприятие с земельным участком стало объектом собственности. И главное – в 2008 году у перекрёстка улиц Липовая аллея и Савушкина построили большой многоквартирный дом для сотрудников Конституционного суда. Этот дом заткнул оба возможных створа – и по улице Торфяная дорога-Липовая аллея с необходимым для этого поворотом, и в продолжение Гаккелевской улицы.



Рис. 1 А) Генеральный план 1986 г.

Б) Генеральный план 2005 г.

Конечно же, от разных участников всех этих градостроительных событий мы теперь можем услышать свои версии того, как всё происходило «на самом деле» ... Всему найдётся оправдание, объяснение и опровержение. Но это не изменит общей фабулы сюжета, в развитие которого возникло непреодолимое препятствие реализации стратегического для данного места планировочного решения – решения задач сиюминутной значимости принимались без проявления какого-либо интереса к проблемам стратегической значимости развития данной территории, без поворота головы к общим, разработанным в связи с ними планам, к уже принятым до этого решениям долгосрочного развития, даже если и устаревшим, но явно демонстрирующим наличие такой задачи, которой требуется всё равно решение.

Если поглядеть в Градостроительный кодекс, то мы не найдём в нём требований обосновывать проектные решения по планировке территории ни исторической справкой по градостроительному развитию этой территории, ни анализом соответствия существующей планировки и застройки планируемой территории действующим градостроительным требованиям, ни анализом места и роли территории проекта в окружающей планировочной структуре, взаимосвязей и взаимозависимостей с ней. То есть к проектировщику нет требования погружаться в специфику планируемой им территории, выявлять реальные накопленные проблемы её градостроительного развития, которые следовало бы решать, накопленные ранее решения по плану долгосрочного развития территории. Проектировщик имеет полное право не ведать обо всех этих проблемах и планах, а если и ведает, то закрывать на них глаза. Но, поглядев в Градостроительный кодекс ещё раз, мы вместо всего этого обнаружим, что установление, не предусмотренных исчерпывающими перечнями процедур в сферах строительства, не допускается... То есть при проверке этой документации перед её утверждением её нельзя (не допускается!) отклонить по основаниям, связанным с игнорированием в ней этих проблем и планов.

Негатив второй. Микрорайон и реновация

Постановлениями Партии и Правительства 1955 года по вопросам строительства были приняты эпохальные решения, положившие начало массовому жилищному строительству. Возникли микрорайоны первых массовых серий. Строить надо было много, выжимая максимум квартир из весьма ограниченных имеющихся для этого у страны средств. Квартиры новостроек характеризовались минимальной достаточностью для того, чтобы замученные коммунальным проживанием граждане признали свой переезд в новостройки улучшением жилищных условий. Уже тогда шли разговоры о временном характере этой застройки – 25 лет, после которых, как тогда говорили, её будут менять. И, действительно в 1980-е годы эти разговоры возобновились. Но оказалось, что тогда, 25-30 лет назад слова о замене были просто словами, не содержащими в себе никакой конкретики о том, как такая замена сможет произойти физически.

Например, если у вас есть задача заменить какой-нибудь агрегат своего автомобиля, то на такой случай есть инструкция, как произвести его частичную разборку, демонтировать, отремонтировать или заменить. Процедуры разборки для ремонта и замены деталей закладываются в конструкцию автомобиля, а инструкции по выполнению этих процедур составляют часть технической документации (проекта) на него. Ничего подобного не сопровождала проекты планировки и застройки микрорайонов – ни в виде раздела проекта, ни в виде хотя бы просто идей. К концу 1980-х, началу 1990-х годов стали говорить о полном моральном износе домов первых массовых серий – хрущёвок, а также и о предельном их физическом износе. То есть задача обновления этой застройки встала в полный рост, и в соответствии с уровнем этого роста её начали осознанно со всей мерой конкретности и ответственности исследовать на соответствующих уровнях – административных и научно-проектных. Обнаружились следующие аспекты.

- Во-первых, дома первых массовых серий представляют собой объекты жилой застройки, квартиры в которых из-за своего минимализма могли удовлетворить рядовых в своей массе жителей только на коротком историческом отрезке – когда эта застройка спасала их от куда менее удовлетворительных жилищных условий, т.е. моральное устаревание такого жилья было неизбежно.

- Во-вторых, эти дома, по своим конструктивным особенностям представляют собой одноразовые произведения, не предполагающие внутреннего развития путём реконструкции здания. Реально эффективное развитие такого дома как объекта недвижимого имущества возможно только путем замещения новым домом, т.е. сноса существующего и строительства нового.

- Но, в-третьих, планировочная организация территории микрорайона тех лет не предполагает физической возможности автономного

развития (реконструкции или замещения новым) отдельно взятого дома – дома в микрорайонах относительно друг друга размещены на расстояниях минимальной достаточности для обеспечения инсоляции и пожарно-санитарных разрывов. В результате жизненно необходимое внешнее пространство одного дома одновременно является таким же пространством и соседнего дома. Дом, как правило, нельзя изменить в габаритах, не нанеся ущерба охраняемым нормами характеристикам соседних домов. Поэтому здания микрорайонной застройки не вполне проходят по критериям полноценности индивидуальной недвижимой вещи – они связаны между собой как сиамские близнецы. Весь комплекс микрорайона, по существу, представляет собой единое комплексное имущество. Такое произведение, одномоментно созданное, возможно обновить только путём одномоментного же замещения новой планировкой и застройкой.

Всё эти аспекты влекли за собой много того, что ещё более отягчало задачу для её решения в условиях 1990-х годов. Тем временем специалисты сделали массовое обследование физического состояния конструкций этих домов и пришли к выводу о том, что мнение о предельном физическом износе их преждевременно – они простоят ещё такой же срок, только утеплить их надо бы. И тема заглохла еще на двадцать лет.

Итак, критически негативной характеристикой квартала застройки первых массовых серий (думаю, и последующих) является то, что это принципиально одноразовое произведение. Весь комплекс застройки микрорайона – единое комплексное одноразовое произведение. У него есть некоторый внутренний резерв развития – то, что в народе называется уплотнительной застройкой. Но такая застройка – это только уплотнение уже оказавшейся в тупике развития застройки. Как, например, можно втиснуться в уже плотно набитый пассажиром трамвай, но понятно, что это вовсе не улучшит условия проезда пассажиров, а только усугубит и до того уже невозможное для них положение.

Хрущёвская пятиэтажка, как уже сказано, является принципиально одноразовым произведением. Но, если рассматривать только одну отдельно взятую пятиэтажку, абстрагируясь от взаимозависимостей с её соседями по микрорайону, эта одноразовость не выглядит критически негативной – в конце концов, её можно было бы снести и построить новое здание с новыми свойствами. Технически это достаточно легко можно было бы сделать, потому что пятиэтажка – это отдельно взятая постройка. В отношении каждой постройки (как и любой вещи) в сознании её собственника сидит понимание того, что она в данном состоянии не вечна, что в какой-то перспективе так или иначе придётся её реконструировать или снести и заместить новой. И, повторюсь, если абстрагироваться от взаимозависимостей этой пятиэтажки с её соседями, её собственники самостоятельно могли бы выбирать, по какой причине или с какими целями, когда и как её реконструировать или заменить, сообразуясь со своими намерениями, планами и ресурсами, т.е. в полном соответствии со своим осознанием необходимости и своевременности этого, по своей собственной воле, в рамках своих собственных законных прав и собственной ответственности самих перед собой, т.е. не выходя за пределы естественного хода событий.

Другое дело, когда перспектива массового сноса и замещения застройки вырастает перед жителями целого квартала одномоментно, как цунами, индифферентно к планам и соображениям каждого из них – и в качестве жителей, и в качестве собственников недвижимости. Такой ход градостроительного развития территории для человеческого разумения никак нельзя признать естественным. Неизбежным, да, но не естественным (а точнее, противоестественным), хотя в сложившихся обстоятельствах и единственно возможным. С точки зрения требования обеспечения устойчивого развития территории микрорайоны с застройкой первых массовых серий критически ненормальны – они не обладают механизмом естественного саморазвития с целью избавления от характеристик своего морального износа.

Так или иначе, в начале и середине 1990 годов тему морального обновления пятиэтажек отложили. Проблема, хотя и отложенная, осталась проблемой. И теперь мы – поколение крайних, которым выпало заниматься ею, поскольку передать её следующим поколениям уже невозможно. Для себя мы назвали это «Развитием застроенных территорий» или «Реновацией». В качестве неё мы разработали весьма тяжеловесную искусственную процедуру операционного вмешательства не только и не столько в градостроительную ткань, сколько в жизнь, быт и планы многих людей – жителей целых микрорайонов. Аналогичное вмешательство бывает по результатам стихийных бедствий, аварийных ситуаций, но в тех случаях оно вопросов не вызывает. В данном случае оно обусловлено характеристиками продукта осознанного и одного из наиболее ответственных по своей природе видов труда – планировки и застройки территории, и поэтому вызывает вопросы. Авторы этой застройки осознали будущую необходимость её замены. Но, не оставив нам никакой

мысли о том, как это сделать, они вменили нам в необходимость найти решение этого, без гарантии того, что это вообще возможно. Это я пишу не в осуждение их, поскольку понимаю, что они, без сомнения, были вынуждены пойти на такой приём, что называется, «по жизненным показаниям».

Суть этого приёма – взять займы у будущего. Брать займы у будущего это точно не поступок устойчивого развития. Поступок устойчивого развития в противоположном – спонсировать будущее.

Основной конструктивный смысл деятельности по развитию застроенных территорий (реновации) в общем случае состоит в том, чтобы снести застройку микрорайона целиком и на освободившемся месте построить новую – современную, причём в увеличенном объеме, чтобы оправдать коммерческую компоненту этого проекта. НО! Боюсь, что авторы этой новой застройки не учитывают описанные выше те самые особенности прежней застройки, которые породили проблему, которую они теперь решают не традиционными методами поэтапного развития недвижимости, а именно реновацией. И воспроизводят те же особенности уже в новой застройке. Они так же создают объекты, которые не имеют возможности захитить самостоятельную жизнь независимых друг от друга объектов недвижимого имущества – их постройки, как и прежние, те же сиамские близнецы. Таким образом вместо устойчивого развития застроенных территорий мы рискуем получить устойчивую необходимость будущей реновации тех же территорий.

Негатив третий. Ажиотажная квартирография

В рассуждении о том, что такое устойчивое развитие, не избежать рассуждения о том, что такое устойчивое и неустойчивое состояние вообще. Например, шар, погруженный в выемку, находясь в устойчивом состоянии – он при любых землетрясениях всегда найдёт свое местоположение на её дне. А водружённый на вершущку холма он находится в неустойчивом состоянии, поскольку вскорости скатится с неё при малейшем шевелении обстоятельства. Впрочем, если водрузить его на эту вершущку зимой, когда она засыпана снегом, в который и посадить шар, его состояние может производить впечатление устойчивого. Но придёт весна, и... шар всё равно скатится. Это и случилось с воодушевлением жильцов, которые из коммунальных квартир переселились в хрущёвки – по мере того как ужасы проживания в переуплотнённых после войны коммунальных квартирах выветривались из их сознания, они стали всё критичнее и критичнее воспринимать свои новые жилища. В итоге к национальной идеи избавления от ещё не до конца расселённых коммунальных квартир добавилась идея избавления от хрущёвок. Сегодня обстоятельства сложились таким образом, что на рынке жилья оказались очень востребованы однокомнатные квартиры площадью порядка 35 кв. м., и даже не квартиры в традиционном понимании, а квартиры-студии площадью 23-25 кв. м. И застройщики принялись в массовом количестве строить дома, в основном состоящие из таких квартир. Есть дома, практически на 100% состоящие из одних квартир-студий.

В одном из кварталов одного из самых известных новых жилых районов Санкт-Петербурга (пример взят для анализа наугад, но называть не стану, чтобы не создать ему рекламу или антирекламу) на площади 27 гектар в период с 2014 по 2016 год были построены 12 многоквартирных домов в среднем по более чем 800 квартир в каждом. Всего в этих домах 9919 квартир. Из них 6914 однокомнатные, что составляет практически 70 процентов от общего числа квартир или 56 процентов от суммарной их площади. Средняя их площадь 35,7 кв. м., т.е. совсем такая же, как и однокомнатных квартир в домах первых массовых серий, признание полного морального износа которых, в том числе по критерию площади, на сегодня получило практически законодательное закрепление. Нет оснований думать, что другие кварталы этого района застроены иначе, при том, что все дома в этом громадном районе выглядят как близнецы-братья. Для справки: в квартирном фонде Ленинграда в 1990 году однокомнатные квартиры составляли 19 %.

В целом интуитивно понятны причины ажиотажного интереса покупателей или нанимателей к таким квартирам. Но, думаю, этот интерес совершенно не связан с теми их долгосрочными планами на жизнь, в которых вопрос о выборе места проживания играл бы ключевую роль. Это жильё для того, чтобы перебраться временно, пока нет денег на покупку настоящей квартиры, например, для молодого человека, чтобы отселился от своих родителей, где просто стало тесно, на время пока он не создаст семью и найдёт для неё настоящую квартиру, которая и станет квартирой его семейного очага – теперь-то с этим нет тех проблем, какие были у предыдущего поколения, вынуждавших жить в однокомнатных квартирах полными семьями. Или приобретение такой квартиры – это способ вложения денежных средств, как говорят риелторы, покупка жилья с коммерческой целью. И, думаю, нынешний

ажитажный спрос на них относительно кратковременное явление – пока мы переживаем переходный период от квартирной недостаточности к квартирной избыточности. Мне рассказывал приятель, который в составе российских архитекторов в 90-х ездил в Швецию перенимать опыт, что им показывали дома, квартиры в которых продают за 1 евро. Потому что эти квартиры морально устарели, жильцы их перебрались в новые жилища, а продать их некому, но налоги за них платить надо. А что ждёт эти однокомнатные квартиры? Думаю, что у них не будет постоянных владельцев. После того, как первичные их собственники живут свои временные задачи и переселяются в квартиры семейного типа, эти квартиры «пойдут по рукам» – через продажу или сдачу в аренду. Эта стадия для дома в целом будет означать, что его состояние из устойчивого уже перешло в то, какое бывает после потери устойчивости – в ту или иную степень неблагополучия вплоть до катастрофического. Учитывая, что многоквартирный дом – это, в том числе, и имущество, ответственность за качество и само существование которого лежит на собственниках квартир, какой судьбы можно ждать для дома, 70 процентов собственников которого с 56-ю процентами голосов для голосования на общем собрании являются либо временными собственниками с прицелом рано или поздно расстаться с этим домом, либо вообще в нём не появляются, сдавая свою собственность в аренду, и не чувствуя его проблем ни единым миллиметром своей собственной кожи? Думаю, что через некоторое время фонд таких квартир из накопленного богатства превратится в чемодан без ручки – одну из новых объективных проблем города, потому что таких домов построено слишком много для того, чтобы проблемы в них стали восприниматься уже как массовые, как общая проблема городского уровня, как новая головная боль городского руководства. И проблема эта опять рукотворная. Это, безусловно, пример устойчивого развития. Только развития с однозначным отрицательным знаком.

Негатив четвёртый. Гигантомания

По данным «Нового энциклопедического словаря Брокгауза и Эфрона» Санкт-Петербург на 1910 год на фоне городов Европы (думаю, что и мира) был, во-первых, городом самого большого числа многоквартирных домов, во-вторых, городом самых крупных многоквартирных домов. Причём эти оба первенства были с радикальным отрывом от показателей столиц иных стран. Уже, до 1917 года!

После 1917 года и до нынешнего времени основным типом строительства жилья остается многоквартирный дом. Многоквартирный дом в городах нашей страны стал просто преобладающим типом жилища, шагнувшем даже в село, в то время как в других странах стремились развивать индивидуальное жилищное строительство.

До 1917 года в Санкт-Петербурге в сегменте самых крупных многоквартирных домов средней из них включал в себя до 60 – 70 квартир. В единичных пиковых случаях максимальное количество квартир в них доходило до 150. После 1917 года в период строек ансамблей Московского проспекта и подобных средняя размерность домов подтянулась к 100-квартирной отметке, а отдельные здания включали в себя и 200-250 квартир. Пятиэтажки хрущёвского периода включали в себя по 80-100 квартир. В последующее время с ростом этажности и протяжённости корпусов возросло и число квартир в домах – в среднем не более 300, но с отдельными выскочками в 400, 500, 600 квартир.

С началом нынешнего строительного бума произошёл рывок настоящей гигантомании в строительстве зданий с числом квартир, часто заскакивающих за 1000-1500 квартир. На сегодня в Санкт-Петербурге (из известных мне) дом максимальной вместимостью насчитывает 3527 квартир, 6 домов с площадью более 2000 квартир и 67 домов с вместимостью от 1000 до 2000 квартир. Если в общую массу многоквартирных домов включить те, в которых 4 или более квартиры, по моим подсчётам, домов, в которых число квартир 150 и более 4046 (15%) из общего числа 23124 многоквартирных домов (т.е. домов с четырьмя и более квартирами).

Почему это интересно и важно? Потому что в нашей стране реализована довольно редкая для всего мирового опыта форма собственности на недвижимость – поквартирная собственность. За рубежом, хотя в правовом и процедурном плане этот институт хорошо разработан, ситуация существенно отличается от нашей – кондоминиумы там резко мельче и резко реже. Их опыт, увы, по этим и целому ряду других причин не ложится на нашу действительность.

Главная для нас проблема – обеспечение управляемости объектом собственности при таком формате собственности на неё. Ранее формат был принципиально другим. До 1917 каждый многоквартирный дом единолично принадлежал своему домовладельцу, который сдавал квартиры жильцам-постояльцам. В вопросе управления домом он осуществлял единоначалие в своем единственно полномочном на это лице.

Оно же (единоначалие) было воспроизведено и в советское время, но с домовладельцем в лице государства (начальника ЖЭКа). В отличие от единоначалия единоличного собственника многоквартирного дома следствием поквартирной собственности является многоначалие. Эта конструкция изначально чревата конфликтами и антагонизмами сугубо эгоистических интересов каждого из этих собственников внутри самого субъекта управления, тем более острых, что касается самой чувствительной сферы каждого из них – его жилья. На этой почве между собственниками могут быть и элементарное непонимание друг друга, и личные неприязни, и антагонизмы интересов, основанные, в том числе, на совершенно объективных обстоятельствах. На этой почве возможны и кризисы, в том числе кризисы в принципе неразрешимые. И показатель крупности многоквартирного дома тут главное обстоятельство. Одно дело, когда такое вече состоит из 20 собственников, и совсем другое, когда из 2000.

Я не знаю, какое число домовладельцев является оптимальным, чтобы они сохраняли способность к самоорганизации, к выслушиванию и обсуждению аргументов друг друга и сотрудничеству. Но очевидно, что этот предел вряд ли пересекает отметку в 100–250 собственников, а общее собрание из тысячи собственников это и вовсе профанация. 1000 собственников с семьями – это население крупного сельского поселения. Это количество населения, для которого нормальной формой внутреннего взаимодействия является местное самоуправление, но местное самоуправление не входит в дела жилищной собственности своего населения.

Я не раз подходил к коллегам-архитекторам, выставлявшим на обозрение свои проекты гигантских жилищных комплексов с вопросом как они будут управляться, на что слышал неизменный ответ: это не наше дело. Полагаю, что это массовое заблуждение. Архитектор проектирует вещь, которой предстоит пользоваться в соответствии с её назначением. Она должна быть приспособлена для использования с таким назначением. Если это многоквартирный дом, он должен быть приспособлен для управления собственниками квартир в нём, и возможность такого управления должна быть заложена в его проект, в его параметры. Что бы мы сказали, если бы проектировщик автомобиля разработал автомобиль не эргономичный человеку, то есть такой, в котором ноги обычного человека не дотягивались бы до педалей, а руки до руля? Мы сказали бы такому проектировщику: автомобиль всем хорош, красив и надёжен, но как им управлять? Вот и при оценке проекта многоквартирного дома также возникает вопрос, как им управлять?

Понимая эту проблему, некоторые застройщики (в отличие от архитекторов), заказывая проекты гигантских комплексов, к завершению постройки дома формируют и управляющую компанию, которую передают жильцам вместе с квартирами. Подписывая договор о купле квартиры, новый собственник подписывает и договор с этой компанией. Но, рассуждая логически, я натываюсь на то, что в условиях, когда 1000 собственников квартир не имеют никакой перспективы собраться и обменяться мнениями, эта управляющая компания рано или поздно почувствует, что у неё нет рациональных стимулов для добросовестного исполнения своих обязанностей перед ними – отказаться от их услуг значительно накладнее, чем терпеть эту недобросовестность. Для ожиданий того, что качество услуг управляющей компании будет расти, или хотя бы сохраняться на стабильно приемлемом уровне качества своих услуг, не находится логических предпосылок. Вместо свободы и самостоятельной ответственности, которую теоретически обещает право собственности на квартиру, эти собственники, думаю, обретут лишь кабальные отношения с управляющей компанией. В отличие от постояльцев, которые в случае, если им стали неприемлемы условия постоя, могут достаточно легко съехать, отвязаться от собственности совсем не так просто. Поэтому, я думаю, уровень управления таких комплексов со временем начнёт деградировать на глазах бессильных что-либо изменить собственников. И у нас начнут возникать неуправляемые жилищные гиганты...

Позитивы

Итак, вот что я слышу в словосочетании «Устойчивое развитие». Это создание вещей, которые служат долго, не требуют скорой переделки, которая бы отвлекала силы и средства от создания следующих вещей. Если один делает практичную и прочную вещь, а другой непрактичную или непрочную, то через некоторое время первый делает вторую вещь, а второй будет тратить силы и ресурсы на то, чтобы переделать или починить первую, или вообще вместо неё делать другую, но всё ещё первую.

В качестве иллюстрации этого я бы указал на жилые дома сталинской постройки и хрущёвки. Именно на критике и в отрицание опыта строительства жилья сталинского периода было основано постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 04.11.1955 года «Об устранении

излишеств в проектировании и строительстве». В соответствии с этим постановлением был построен фонд жилых домов первых массовых серий. Они прослужили порядка 60 лет, и теперь мы озабочены их полным моральным износом. То есть при строительстве их мы поступили по второму сценарию. Снос и новое строительство для расселения жителей этих домов обойдётся нам в сумму, превышающую ту, которая была бы достаточна для того, чтобы построить и поселить в новых домах ещё такое же количество жителей.

А квартиры в домах сталинской постройки остаются не просто востребованными до сих пор, но пользуются повышенным спросом – это пример практичной и прочной вещи.

То же, что о сталинках, следует сказать и о многоквартирных домах Санкт-Петербурга постройки до 1917 года. Средняя величина исторической петербургской квартиры 4 жилых комнаты. При этом квартирография их отличается достаточным многообразием. Уровень комфорта их планировки зримо превышает тот, который создаёт сегодня новое жилищное строительство. Они, являясь продуктом производства полутораравековой давности, продолжают работать, вполне соответствуя своему назначению. Есть в этом фонде и несомненные недостатки, в основном связанные с видом из окна во дворы. Но о сумме всех плюсов и минусов говорит не просто высокий, но постоянно возрастающий спрос на эти квартиры.

Далее, в словах «Устойчивое развитие» я слышу призыв к тому, чтобы создавать не просто практичные и прочные вещи, но также и наделённые свойством эластичности, то есть свойством, позволяющим быть модернизированными, приспособленными, подстроеными под развивающиеся со временем требования к ним. Это свойство демонстрируют, например, те же дома исторического центра Санкт-Петербурга. Многие из них были построены ещё тогда, когда воду в квартиры доставляли ведрами – в ведрах или в кусках льда, помещения освещались свечами, а вместо канализации во дворах были выгребные ямы. По мере возникновения централизованных систем инженерного обеспечения в квартиры привели водопровод, канализацию, электричество, центральное отопление, телефон, встраивались лифты.

Среди этих домов довольно мало построенных с нуля, т.е. на пустом месте, например, после сноса предыдущего дома. Большинство зданий представляют собой итог нескольких этапов перестроек с надстройками и пристройками, изменениями фасадов. То, что мы в качестве существующих исторических домов видим сегодня, это результат физического развития этих домов в процессе периодических реконструкций – пристроек и надстроек.

С 1960 года в Ленинграде начался процесс массового комплексного капитального ремонта. И тут исторические дома тоже демонстрировали свою эластичность – они позволяли заменять перекрытия, вписывать в старые стены совершенно новые планировочные решения с соблюдением требований действовавших СНиПов, позволяли вписывать в эти планировки новые лестничные клетки, лифтовые шахты...

Но это всё в отношении зданий. А что же в отношении градостроительных структур?

Я бы раскрыл задачу обеспечения устойчивого развития территории в части планировки территории следующими рассуждениями. Устойчивое развитие обеспечивается в интересах настоящего и будущих поколений. В отношении планировки территории интересы настоящего и будущего поколений, в том числе, включают в себя то, чтобы создаваемая сегодня планировка устойчиво во времени сохраняла достаточный уровень работоспособности. То есть надо создавать такую планировку, чтобы она воспринималась как работоспособная сегодня, завтра, через год, через десять, сто лет, и т.д. Думаю, что критерием достаточной работоспособности в этом случае является возможность свободно, без стеснения использовать элементы планировочной структуры по своему прямому назначению в соответствии с требованиями, которые будут предъявляться к таким элементам завтра, через год, через десять, сто лет, и т.д. Если речь идёт о территории квартала, его планировочная организация, включая межевание, должна обеспечивать полноценное использование расположенных на земельных участках объектов (объектов капитального строительства, единых недвижимых комплексов, объектов общего пользования) как первично созданных на основании данной документации по планировке территории, так и тех, которые могут быть созданы в будущем в результате развития этих первых – при их реконструкции или замещении их новыми объектами.

В общем случае нынешней целью создания планировки территории должно быть не суётное приспособление её под размещение конкретно планируемых сегодня объектов, а формирование земельных участков в качестве земельных ресурсов для долговременного размещения на них этих объектов с учётом их возможного самостоятельного развития в рамках действующего законодательства – градостроительных регламентов. Между прочим, право на такое развитие является неотъемлемой

частью права собственности каждого владельца такого объекта, которое и должно быть обеспечено планировкой.

Нынешняя практика подготовки документации по планировке территории часто сводится к решению только сиюминутной задачи. Например, задачи разместить в квартале со сложившейся застройкой какой-нибудь объект. И разработчик размещает его, например, между двух существующих домов, на минимально допустимых расстояниях от них. «Влез», и слава Богу. Автор не ставит перед собой вопросов о том, позволит ли такое размещение развиваться этому объекту, и ещё менее интересует его, не нанёс ли он ущерб возможности развития этим двум домам – он не включает вопросы возможного развития в зону своей профессиональной ответственности. Это наследие профессионального опыта, сформировавшегося в правовых и экономических условиях до 1991 года. Возникает законный вопрос: а не является идея устойчивого развития планировочной организации просто очередной утопией, о которой можно красиво рассуждать, но нельзя реализовать?

Нет, не является. Историческая застройка Санкт-Петербурга до 1917 года, формировавшаяся двести лет с нуля до состояния объекта всемирного наследия, являет собой блистательный пример реализации этой идеи.

Город развивался как за счёт освоения новых территорий, так, и что самое важное, за счёт внутреннего развития – самостоятельного развития каждого из недвижимых имуществ. На новых распланированных территориях образовывались новые земельные участки. На них создавались новые недвижимые имущества. Каждое первично созданное недвижимое имущество становилось новой точкой самостоятельного развития. Санкт-Петербург имел тысячи и тысячи постоянных точек самостоятельного развития. В первых годах XVIII века отведённые участки застраивались по усадебному принципу. Затем последовал Указ строить главные дома усадеб по линиям улиц. Затем строения по улицам сомкнулись между собой в «сплошную фасаду». Затем началось освоение дворовой территории, появились капитальные дворовые флигеля. Затем настал период перестроек лицевых флигелей, потом перестроек дворовых флигелей, и т.д. до 1917 года.

Следует сказать, что именно этому, второму типу развития исторический Санкт-Петербург обязан тем, что стал таким, каким человечество признало его своим культурным наследием.

При этом процесс массового развития каждого отдельного имущества был обеспечен механизмом саморазвития – устойчивого саморазвития, который власти, конечно, контролировали, но им (властям) не приходилось вести его в ручном режиме, направлять и тем более самим толкать его по рельсам именно развития и именно устойчивого – он сам катился по ним, потому что по-другому совершаться и не мог. Движителями этого механизма были сами собственники недвижимости – не государство, не строительные компании, а сами собственники, подгоняемые своими интересами. И развитие это осуществлялось точка в точку в соответствии с их интересами.

Итак, составные части этого механизма.

1) Земельные участки. Земельные участки в Санкт-Петербурге формировались не так как теперь – по нормам отвода под конкретный вид объекта капитального строительства, а в качестве стандартных по ширине участков – в одних местах 20, в других 10 саженей (порядка 43, 22 метров), глубиной до середины квартала или через весь квартал до другой улицы. Если бы земельные участки отводились не так, а, например, с учётом намерений застройщиков строить дом того или иного размера, то есть по аналогии с нынешним способом предоставления участков по нормам отвода, то это сформировало бы и закрепило разномастную застройку улиц, закрепило бы ущербность малых по площади земельных участков в части вариантов пространственного и функционального развития застройки на них. Если бы так случилось, мы имели город с иной средовой характеристикой, наверно, тоже по своему прекрасной, но иной.

В плане земельные участки представляли собой правильные прямоугольники с прямыми границами, что является оптимальной планировкой для универсальности возможностей будущего использования земельного участка. Иногда встречаются участки со скошенными углами – результат пробивок новых улиц или упорядочения существовавших. Но главное в том, что выбранный стандартный размер земельного участка оказался очень удачным в качестве параметра, который превратил эти земельные участки в долгосрочно работающий ресурс оптимального развития недвижимости на них – столько сколько было и необходимо, и достаточно для процесса развития. При пробивке улицы через уже размежеванный квартал и в других подобных ситуациях возникали и маломерные земельные участки (от 400 кв. м.), но законодательство было направлено на недопущение их возникновения и на ликвидацию существующих, в том числе, ограничения способов застройки и создания

других обстоятельств, вынуждавших присоединение их к соседним полноценным земельным участкам.

2) Застройка каждого земельного участка исторического домовладения в части имущественной принадлежности представляла собой, используя современную терминологию, единый комплекс недвижимого имущества. Или, говоря иначе, целой недвижимой вещью было домовладение, включая всё недвижимое, расположенное на нём – строения, многолетние растения, систему инженерного оборудования.

3) Само собой разумеющейся целью, идеей, законным правом и правилом было создание на каждом земельном участке автономного объекта недвижимого имущества, то есть объекта наделённого возможностью бессрочного автономного существования, использования, эксплуатации, починки, надстройки, пристройки, сломки и нового строительства, свободного от необходимости согласовывать что-либо из этого с соседями, учитывать то, что построено у них или что они собираются построить, а также испытывать ущерб от таких же действий соседей.

4) Такая автономия, включая возможность строить без оглядки на соседей, была возможна, разумеется, только при наличии установленных законом правил, ограничений, соблюдения которые соседи гарантировано не нарушали тех прав и интересов друг друга, которые признавались и охранялись законом.

Закон требовал, чтобы при застройке земельного участка соблюдался принцип конструктивной и функциональной независимости от застройки соседних участков. Каждое домовладение имело собственную непосредственную связь с улицей – проезд в первый двор, а все прочие дворы имели сообщение с первым двором, что обеспечивало доступность любой незастроенной части территории домовладения, не покидая его территории.

Закон не допускал никакого вмешательства со стороны одного соседа на участок другого: ни выступов за границу, разделявшей их земельные участки, балконами, эркерами или карнизами, ни даже окон на стене, поставленной прямо на эту границу, ни возможности использовать часть участка соседа для ремонта или эксплуатационного обслуживания своих построек, ни слив воды с крыши или двора на участок соседа. Выступая частями здания деталями фасада, эркерами, балконами, козырьками, за границу земельного участка разрешалось только в сторону улицы в соответствии с установленными предельными нормами таких выступов. Думается, что самый любопытный для наших современников вопрос состоит в следующем: как и чем обеспечивалась автономность и не причинение ущерба соседу в части освещения и инсоляции, учитывая плотность застройки этих участков, которая естественно откидывает тень за пределы границ участка. Ответ таков: норм соблюдения инсоляции тогда не существовало, а в отношении освещённости действовали следующие суровые, но справедливые нормы тома X части 1 Закона гражданских:

446. *Строящий дом на самой меже своего двора не должен делать окон на двор или на крышу своего соседа без согласия сего последнего; в противном случае следует окна закладывать. Означенное согласие должно быть изъявлено записью, совершенною у Нотариуса и утверждено Старшим Нотариусом и, как уступка; прав собственности, оно не может быть отменено иначе, как подобно же сделкою. После совершения дозволенной записи, ни сам владелец, допустивший выстроение на меже своего двора дом с окнами на оный, ни приемники его не вправе уже заслонять окна сии новым зданием или брандмауэром.*

447. *Строящий дом не на самой меже, а с отступлением оной внутрь своего двора, может делать окна на соседние дворы и не требуя согласия хозяев оных. Но сии хозяева соседи, пользуясь равно правом собственности, могут беспрепятственно возводить на своей земле, на самой ли меже двора, или же внутри оного, брандмауэр, дом и другое всякого рода строение, не взирая на то, что окна соседнего дома, на чужой двор пущенные, будут иметь недостаточный свет от новой постройки. Буде кто в существующей уже стене дома, на обоюдной с соседом меже, пробьет окна на чужой двор или на крышу самовольно, то оные должно заделывать на его счет.*

При этом были установлены и предельные параметры высоты надворных построек. Для Санкт-Петербурга для всех надворных построек этот параметр составлял 11 саженей (23,5 метра). Таким образом, застройщик участка мог, отступив от границы своего участка, построить флигель с окнами в сторону соседа. Минимальный отступ от границы участка в петербургских нормах не оговаривался, но пространство этого отступа считалось двором, а минимальные размеры дворов были установлены – чтобы в него вписывался квадрат со стороной 1 сажень (2,13 метра). Но при этом он отдавал себе отчёт в том, что его сосед может точно также поставить флигель с окнами против его флигеля или вообще брандмауэрную стену. И оба они имеют право построить их предельной высоты – 23,5 метра до карниза при суммарной ширине открытого пространства между ними 4,3 метра. Если сосед решит построить флигель со стенами без окон прямо на самой меже высо-

той даже более 23,5 метров, так как от этой высоты ещё пойдёт скат крыши к карнизу на высоте 23,5 метра, то минимальная ширина щель между стеной с окнами и брандмауэром может быть составлять 2,13 м (1 сажень).

Таким образом, собственник участка мог пойти на такое строительство, полагаясь на авось, что сосед своим правом не воспользуется. Это был, что называется, коммерческий риск – если сосед этим правом не воспользуется (или пока не воспользуется) собственник этого флигеля будет иметь дополнительную площадь полноценных по качеству квартир для сдачи в наём, а если воспользуется (или когда воспользуется), то он будет обладателем квартир с пониженными качественными характеристиками, а, значит, более дешёвыми для сдачи в наём. Риск есть риск. И в Петербурге есть примеры, когда так и случилось. Но в подавляющем большинстве случаев, если застройщики принимали решение строить дворовой флигель с окнами на двор соседа, они отступали от границы земельного участка на расстояние, обеспечивающее образование достаточно широкого светлого двора даже в случае строительства на участке соседа полноценного здания с брандмауэром на самой границе.

Таким образом, земельный участок исторического домовладения, как правило, отгороженный от соседей брандмауэрами, работал как инкубатор устойчивого развития недвижимости на нём, а все вместе они в совокупности обеспечили устойчивый процесс двухвекового развития города.

Я бы предложил конструкцию петербургского домовладения объявить памятником градостроительного регулирования, обеспечившего устойчивое развитие Санкт-Петербурга на протяжении с 1703 по 1917 год по аналогии с памятниками науки и техники.

И далее...

Приходится с сожалением констатировать, что в период после 1917 года задача обеспечения создаваемых объектов капитального строительства способностью автономного существования и будущего автономного развития перестала ставиться. Я вообще не припомню случая развития какого-либо объекта, построенного после 1917 года. В единичных случаях в отношении них предпринимался капитальный ремонт, в единичных случаях такие дома снесли, чтобы расчистить место для нового строительства. Фактически процесс саморазвития застроенной территории на весь период после 1917 года просто встал. Развитие осуществлялось в целом только за счёт освоения новых территорий.

К концу XIX – началу XX века в градостроительное регулирование закралась определенная либерализация, например, возникли нормы, позволявшие собственникам земельных участков делить их по своему усмотрению. Среди мэтров архитектурного сообщества появились прогрессистские суждения о пагубном влиянии земельного участка на свободу архитектурного творчества, мол, без сдерживающего фактора границ этих земельных участков можно было бы осуществить куда более разнообразную и более эффективную застройку. Действительно, можно было бы, но как показывают примеры такой застройки уже XX века – одностороннюю.

Показательны слова из «Правил и Норм застройки населённых мест, проектирования и возведения зданий и сооружений» 1930 года, изданных Строительной комиссией РСФСР:

«8. В соответствии с постановлением ВЦИК и СНК от 13 апреля 1925 г. о земельных распорядках в городах (ст. 12) местные исполнительные комитеты и их органы при отводе участков под застройку должны руководствоваться не бывшими частновладельческими границами участков, а целесообразностью использования земельного фонда в целях правильного планирования новой застройки и устанавливать в каждом отдельном случае границы отводимого участка в зависимости от конфигурации свободной от застройки земли, характера и состояния соседних строений и назначения новых зданий.

9. При возведении в пределах существующего квартала укрупненных многоэтажных домов должна учитываться перспектива полной перепланировки квартала в целом и дальнейшей его застройки по коллективному типу с уничтожением существующих границ бывших строительных участков (б. владений). Поэтому при возведении новых зданий не должны быть предъявляемы жесткие требования о соблюдении законом установленных разрывов, если находящиеся на территории застройки или на соседнем участке строения являются старыми, ветхими или малоценными, подлежащими сносу. В необходимых случаях под новую застройку должна производиться прирезка соседней незастроенной земли, или застроенной малоценными, ветхими, подлежащими сносу строениями, не считаясь с тем, что при старом делении квартала на отдельные участки, прирезаемая земля была отнесена к другому участку».

Такой подход был вполне естественным на почве отмены права частной

собственности не только на землю, но на недвижимость вообще. Тем не менее, в Ленинграде участки домовладения в качестве инвентарных земельных участков продержались вплоть до возвращения в нашу жизнь права частной собственности на землю и здания – появления кадастрового учёта земельных участков. Их стали образовывать как бы из ничего, будто до этого никаких земельных участков никогда не было, по собственному разумению.

Как прежде шла борьба за урожай, так теперь идёт борьба за то, чтобы все объекты застройки обзавелись собственными земельными участками. Это по-настоящему широкомасштабная работа. Однако нигде в законодательстве, посвященном этому процессу, или в комментариях к нему я не встречал слов о той практической роли земельного участка, которую он играет в составе недвижимого имущества, т.е. зачем он ему. Можно строить догадки, что для строительства объекта участок в виде строительной площадки необходим. Можно догадаться и о том, что участок необходим и после строительства, если построенный объект имеет режим, не допускающий нахождения посторонних на его территории. Но на тему раскрытия зачем он нужен в остальных случаях, ни законодательство, ни инструкции, ни методические документы не отвлекаются. Поэтому в этих документах нет и критериев качества земельных участков. Странно – Гражданский кодекс объявил земельный участок вещью – недвижимой вещью, и поскольку эта вещь возникает в результате труда, она, как и всякая рукотворная вещь, может быть и хуже, и лучше, ей присущ уровень качества, и должны бы быть критерии качества – для тех, кто производит эти вещи, и для тех, кто принимает их работу. Но их (этих критериев) нет. В Санкт-Петербурге земельные участки множества существующих многоквартирных зданий образованы по обрезу фундамента. Так устанавливать границы земельного участка можно только вообще не задаваясь вопросом зачем они нужны...

Тем временем Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации издало приказ № 153/пр от 07.03.2019 «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома». В нём, в частности, есть такой пункт: «под каждым многоквартирным домом рекомендуется образовывать отдельный земельный участок». Однако Министерство не учло, что понятие «многоквартирный дом» как физическая данность до сих пор остаётся не определённым, остаётся предметом споров. Например, в книге «Право собственности. Актуальные проблемы» (отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. Ин-тут законовед, и сравнит. правоведения. – М. Статут, 2008. стр. 453), среди актуальных проблем обсуждается, что такое «Многоквартирный дом» как таковое. Результирующим контекстом этих рассуждений является то, что Многоквартирный дом – это разновидность Жилого дома, и «В современном жилищном законодательстве жилой дом характеризуется исключительно как разновидность, особая разновидность именно здания...» Насколько мне известно, прения по этому вопросу продолжаются.

Впрочем, эти споры протекают между теми, кто живёт вопросами теорией. А на практике данные принципы – «многоквартирный дом, это единичное многоквартирное здание» и «каждому многоквартирному дому по собственному земельному участку» – установились сами собой и используется при образовании земельных участков в Санкт-Петербурге с самого начала образования и постановки на кадастровый учёт земельных участков. И это вызывает критику среди жителей города, специалистов в области градостроительного планирования, общественных организаций в области охраны культурного наследия – критику практики образования земельных участков существующих многоквартирных домов исторического центра города.

Однако до того, как в связи с началом нынешнего межевания возникло это утверждение о том, что отдельно взятый многоквартирный дом это ни что иное как отдельно взятое многоквартирное здание, в Санкт-Петербурге с самого начала его возникновения под многоквартирным домом понимался другой объект – единый комплекс зданий, расположенных на одном земельном участке. Структура исторической застройки земельных участков (домовладений) до 1917 года предполагала возможность строительства на земельном участке комплекса многоквартирных зданий (флигелей), которые юридически считались одним многоквартирным домом. В качестве одного многоквартирного дома каждый из таких комплексов в своем большинстве использовался и после 1917 года. В таких домах была (и есть до сих пор) нумерация квартир сквозная через все эти флигели; все жильцы этих квартир воспринимали себя жителями одного дома; такие комплексы сохранялись в качестве единого объекта имущественной принадлежности и эксплуатационной ответственности.

Практика образования земельных участков многоквартирных домов, основанная на принципе один многоквартирный дом (здание) – один земельный участок, привела к тому, что на территории единого

исторического домовладения образовывается по несколько земельных участков, и здания до этого единого многоквартирного дома становятся отдельными многоквартирными домами. В условиях специфической планировочной структуры исторической застройки это приводит к образованию недвижимых имуществ, которые не обладают возможностями независимого друг от друга использования, эксплуатации, развития, так как, как правило, флигели, расположенные на дворовой территории, не имеют самостоятельного въезда-выезда и прохода на свой земельный участок. Собственники квартир в таких зданиях, которые искусственно разделены в разные имущества, искусственно поставлены в кабальные отношения друг с другом – вместо изначально естественным образом готовых к сотрудничеству соседей одного дома возникло несколько поставленных в противоестественную конкуренцию друг к другу собственников нескольких домов.

Типичный массовый результат такого межевания отображен на нижеследующем рисунке: три здания, исторически составлявшие единый многоквартирный дом, размежеваны и на сегодня представляют собой три разных многоквартирных дома, расположенных каждый на обособленном земельном участке. Да к тому же эти участки не являются даже смежными друг другу – между ними оставлены пустоты неразмежеванной территории.

О каком устойчивом развитии тут может быть речь?

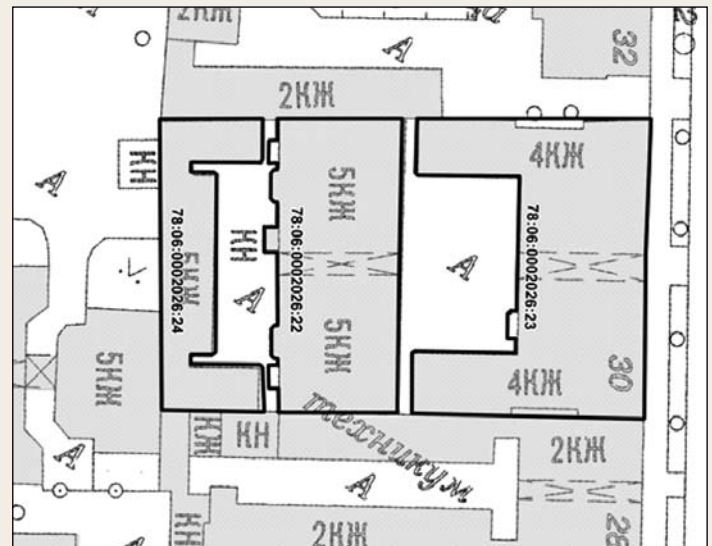


Рис. 2. Многоквартирный дом, 5-я линия ВО, 30

ПЕТЕРБУРГ – БУДУЩЕЕ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ АСПЕКТЕ

С.В. Гайкович, архитектор

Немного истории

Градостроительство – это синтез правоустанавливающей и проектной деятельности общественных институтов с одной стороны, и специалистов, чаще объединенных в проектные коллективы – с другой стороны.

Этому определению соответствует уже период императора Петра Алексеевича с его обширными полномочиями действовать от имени российского общества. Нормативные продукты комиссий Еропкина и Земцова старшего являлись прообразом генеральных планов проектных институтов XX и XXI веков. К этому периоду мы сразу и перейдем. Через десять лет после непрерывной череды разрушительных событий последовавших за 1917 годом в Петербурге (временно называвшимся тогда Петроградом, а затем Ленинградом) родился Государственный институт проектирования городов – Гипрогор. Видные градостроители Лев Александрович Ильин и Владимир Александрович Витман возглавили работу над новым генеральным планом города. К середине 30-х годов работа была завершена. В основу концепции была положена административно-партийная директива о перемещении центра на южную окраину. Уже к 1939 году генеральный план начал реализовываться. Среди полей и огородов по проекту архитектора Ноя Троцкого вырос огромный административный дом, в последствие названный Московским райсоветом.

К счастью для города, именно в этом 1939 году в результате агрессивной войны Советского Союза против Финляндской республики была устранена причина перемещения центра – близость финской границы в районе Сестрорецка и гипотетическая возможность артиллерийского обстрела администрации Ленинграда от нее. Сразу после мировой войны 1939–45 годов развитие южных районов продолжилось, но уже без пафоса перемещения центра на данную территорию.

Следующий принципиально важный генеральный план разрабатывался в период правления Никиты Хрущева. В основу концепции этого плана была положена идея выхода города к морю. Было достаточно трудно реализовать эту идею, поскольку даже в условиях тоталитарного коммунистического управления вынос промышленных территорий на новые площадки – а именно так можно было прорваться к Финскому заливу – было очень сложной задачей. Кое-что удалось, и в течение почти двух десятилетий концепция существовала воплотилась в жизнь.

В этом же генеральном плане применена идея спальных районов. Появились Купчино, Гражданка, Ржевка-Пороховые. Окруженные новыми жилыми территориями индустриальные зоны превратились в так называемый «серый пояс». Сегодня на повестке дня освоение этих огромных полузаброшенных районов под жилые и общественные функции.

Главной переменной в градостроительной деятельности в Петербурге в XXI веке стало использование американского изобретения начала XX века – zoning regulations – правил зонирования или в последней редакции Правил землепользования и застройки, сокращенно ПЗЗ.

Некоторые результаты практики строительства

Примерно с середины девяностых годов в обществе стало модным ругать архитектуру и архитекторов. Собственно, ругали и раньше, но не так широко и всеобъемлюще. Например, в начале XX века Лукомский обрушивался на архитектурную деятельность в Петербурге. Особенно его не устраивало благоустройство и всякие киоски-лавочки. Ему решительно не хватало озеленения и так далее. Потом, после так называемой революции архитекторы ругались между собой. К концу тридцатых годов право критики перешло к Академии архитектуры. В середине пятидесятых правящая в то время группировка под названием КПСС всерьез занялась архитектурой в экономическом аспекте. Экономика изменила эстетику. Панельные хрущевки массово потеснили сталинскую застройку. Лицо городов решительно изменилось. Затем архитектура нищего модернизма сменилась более изысканным брутализмом семидесятых годов.

На все эти процессы общество взирало молчаливо. Поварчивали критики, иногда, и с большими реверансами позволяли себе осторожные оценки интеллигентные работники смежных искусств. Публика в целом относилась к архитекторам скорее с симпатией, а в некоторые периоды и с преувеличенным уважением. С наступлением реформации в 1991 году общественное восприятие архитектуры стало решительно меняться в негативную сторону. Без сильных флуктуаций процесс негативизма нарастал с каждым годом вплоть до середины нулевых, когда архитекторам был вынесен окончательный приговор. Их деяния были признаны более вредными для Петербурга, чем фашистская блокада, а архитектурный профессиональный цех назван Волчьей стаей.

Что является отличием современных тенденций от явлений прошлого

Вчера	Сегодня (и частично завтра)
2D Линейные структуры, оси, площади	3D Эстакады, подземные пространства, высотные здания и сооружения. Принятие решений с применением 3D модели
Огромные площади под градообразующую индустрию	Так называемый вынос производств из серого пояса. На деле следствие технологической революции, позволяющей создавать рабочие места на меньших площадях
Моноэтническое культурное пространство	Мультиэтническое пространство в культурном и социальном смысле
Искусство элитарное, согласованное	Искусство охлократическое, спонтанное, нет согласованиям
Моно конфессиональное храмостроение как один из главных градостроительных факторов	Утеря конфессиональной монополии, разнообразие религиозной жизни
Учет постоянных неизменных климатических факторов	Реакция на быстро изменяющиеся климатические, а с ними и другие природные факторы
Стабильное технологическое состояние общества	Стремительное развитие технологий: ожидание углеводородной революции, переход на электрический транспорт
Равнодушие к экологической составляющей жизни	Четкий ориентир на важность поддержания экологического уровня жизни
Слабое влияние информационных потоков	Цифровые технологии и всеобщая потребность в тотальной информированности
Эстетические предпочтения тоталитарной неоклассики и эклектики. Крупные ансамбли: Адмиралтейство, Генеральный штаб, Таврический дворец, Московский райсовет	Постепенный возврат в мировой мейнстрим экоустойчивой архитектуры и градостроительства параллельно с преодолением изоляции и возвратом в мировую семью народов. Зависимость величины ансамблей от степени концентрации капитала
Свободное отношение к историческому и архитектурному наследию	Постоянно возрастающее значение фактора консервации достижений предшествующих периодов в культуре и архитектуре
Постепенное расширение границ города	Полицентрическая экспансия мегаполиса, создание Петербургской агломерации на примерно четверти западной территории Ленинградской области

Петербургский стиль подхода к градостроительству, на мой взгляд, определяется:

1. Ощущением высоких исторических достижений и вследствие этого обостренным чувством самосохранения, публичной градозащитой.
2. Богатыми градостроительными традициями и почти непрерывным поддержанием правильного планировочного состояния города.
3. Опорой на собственные силы в принятии затратных решений. Наличием финансовой и производственной базы и возможностью создания значительной инфраструктуры без помощи или с небольшой помощью федеральных властей.
4. Исторически высоким относительно других регионов уровнем общей культуры населения, проявляющимся и в градостроительной деятельности.
5. Географической близостью к Европе как к региону с принципиально более высоким уровнем производительности труда и урбанистической организации жизни.

Влияние экономики на градостроительную деятельность

Осенью 2017 года анонсированы планы Китайской республики на предмет создания новой столицы Египта. Общая стоимость первого этапа определена цифрой 45 миллиардов долларов. Напоминаю, что годовой бюджет Петербурга составлял тогда около 6 миллиардов в долларовом исчислении. При этом в среднем в год создается около двух миллионов квадратных метров построек разного функционального назначения, в основном жилья. Это соответственно около двух миллиардов инвестиционных вложений. Но только примерно одна десятая из них – бюджетная часть.

Транспортная инфраструктура – это важнейшая часть градостроительства. Для Петербурга опорной частью транспортной инфраструктуры является метрополитен. Развитие метро напрямую зависит от бюджета. Есть деньги – есть метро к больнице Мечникова. Нет – поездите еще пятилетку на автобусе. От хронического недостатка средств метро в Петербурге выглядит принципиально иначе, чем в Лондоне: выходы через два километра не позволяют ездить так же легко экипированным, как при выходах через 500 метров.

Хотя современные ПЗЗ и более похожи на Планы зонирования территории, они все же опасаются полностью положиться на рынок и предписывают через ППТ (Проекты планировки территории) устанавливать набор предприятий обслуживания. Экономика еще недостаточно надежна как регулирующий фактор.

Другим чувствительным экономическим рычагом влияния на градостроительство является понятие прибыльности инвестиции. В конкретных экономических условиях инвестиция становится привлекательной при осуществлении девелопером проекта в определенных градостроительных параметрах. Регулирующее влияние генерального плана и ПЗЗ ставит некие границы: разрешенный функционал,

коэффициент использования территории, максимальная высота и т.д. Девелопер моментально ставит эти «регуляторы» в крайнюю позицию: 40 метров можно? – будет вам 40 метров. Коэффициент использования 2,2? – включаем 2,2, минимально парковочных мест 450? – получите 450... Только так он пока может успешно продать готовый продукт на рынке.

В том случае, если инвестор почувствует жирок в покупательной способности народа, он начнет осторожно переводить рычаги управления проектом в позиции отличные от крайних. Сделаем застройку пониже, паркинг получше, зелени побольше. Да, у меня себестоимость квадратного метра повысится с 90 до 120 рублей, но и продам я дома не за 150, а за 180-220. Так действует экономический механизм получения качественного градостроительного продукта. Этот механизм подчеркивает четкую грань между реальностью и благими пожеланиями.

Два пессимистических сценария градостроительного развития Петербурга

- Первый сценарий. Продолжается политика конфронтации со всем миром, экономика стремительно сворачивается, происходит перераспределение собственности и полная остановка инвестиционно-строительного процесса. Государство возвращается к распределительному принципу расселения. Градостроительная деятельность ограничивается строительством примитивных блоков по двум-трем типовым проектам.

- Второй сценарий. Общество полностью теряет контроль над выполнением государством своих обязательств по созданию транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры. Диспропорция между объемами жилья и сопровождающими элементами обслуживания увеличивается и приводит к социальным конфликтам.

Позитивный сценарий развития Петербурга

- В обстановке поворота внешней политики от конфронтации к сотрудничеству с миром, а внутренней политики от сворачивания политических и экономических свобод к стабильному современному капитализму – возможен расцвет инвестиционной и соответственно градостроительной деятельности. Поскольку в современном понимании градостроительная деятельность носит скорее регулирующий, чем созидательный характер, необходим для нее предмет или объект регулирования. Таковым должна являться инвестиционная деятельность и ЖЕЛАНИЕ что-либо построить. В этот исторический момент возникает необходимость регулирования.

Так вот к этому моменту в Петербурге должна существовать рациональная концепция Генерального плана и налаженный юридический механизм ее корректировки. Поскольку я не являюсь градостроителем, то имею только самое общее представление о такой концепции или, как мы обозначили – позитивном сценарии.

Полагаю, что в случае его реализации:

1. Петербург объединяется с областью в один субъект Федерации с условным названием БОЛЬШОЙ ПЕТЕРБУРГ. Это снимет напряженность и разночтения на существующей границе субъектов и даст значительную свободу в решении территориальных вопросов.
2. Петербург возвращает концептуальную идею императора Петра Алексеевича, озвученную Пушкиным «природой здесь нам суждено в Европу прорубить окно». Трасса «Скандинавия» становится трехполосной в каждом направлении и дополняется новой трассой «Балтия» с южной стороны Финского залива в направлении Ивангород – Таллинн – Рига.
3. Реализуются поэтапно все здравые идеи, связанные с освоением, так называемого, СЕРОГО ПОЯСА. Прежде всего, замена экологически тяжелых производств на виды деятельности, не вступающие в противоречие с понятием «среда, благоприятная для жизнедеятельности человека».
4. В связи с благоприятной экономической обстановкой и повышением платежеспособности населения становится возможным перейти на жилую малоэтажную высокоплотную застройку. Ограничение по высоте ужесточится с 40 метров сейчас до ограничения 28 метров для жилых групп в составе освоения серого пояса и до 12 – 15 метров в застройке новых жилых территорий в пригородах. (Это не должно исключать строительства высотных односекционных жилых домов повышенной этажности на лесных участках с целью сохранения деревьев – при пониженной плотности застройки).
5. Начинается создание системы защиты исторического Петербурга от повышения уровня Мирового океана. Новые территории застраиваются с учетом повышения уровня Финского залива на 1,5 – 2 метра.
6. Градостроительная деятельность проходит на фоне освобождения от устаревших нормативов, например, избыточного расстояния от автостоянок, установленного в годы карбюраторных двигателей. Или так называемой инсоляции, попавшей в нормативы, когда не существовало иных способов борьбы с опасными легочными заболеваниями. Или норм для инвалидов, установленных под лозунгом «заставь дурака богу молиться ...».

Роль профессионального цеха в успехе оптимистического сценария

Поскольку мы определили экономический фактор оптимизма сценария как ведущий, влияние профессионального цеха на него ограничено. Архитекторы вообще, и те из них, кто имеет право именоваться градостроителем, влияют на качество проектов прежде всего своей компетентностью при исполнении должностных обязанностей, так сказать за станком. Второй путь влияния – через профессиональную организацию Союз архитекторов России. В центральном правлении и в провинциальных организациях существуют секции градостроительства. Их рекомендации при формировании градостроительного законодательства редко, но учитываются.

Роль гражданского общества в градостроительных процессах

Законодательство предусматривает участие публики в градостроительных процессах через механизм публичных слушаний или общественных обсуждений. При обсуждении последней версии актуального Генерального плана было внесено несколько тысяч поправок. Большая часть из них побуждалась групповыми и личными иногда весьма эгоистическими интересами. Однако нахождение баланса интересов пользователей земли есть одна из главных целей правильного градостроительного процесса. Не забудем при этом еще более важную цель архитектуры – создание благоприятной среды обитания человека.

Роль гражданского общества, на мой взгляд, может проявляться в нескольких направлениях. Начнем с неверного и вредного. Оно заключается в оголтелой тотальной критике результатов градостроительной деятельности без анализа причин и назначением виновников без понимания роли и ответственности участников процесса. Более всего такое поведение характерно для псевдоградозащитников, незнакомых с процессами развития и преобразования Петербурга в ходе истории. В советское время подобные критики объявляли архитекторов виновниками скромного размера комнат в квартирах и монотонности кварталов, набранных из трех типовых панельных домов. Теперь архитекторов и планировщиков критикуют за отсутствие транспортной связи городской территории с бывшей деревней Кудрово.

Другое направление осуществляется через полноценное участие в предусмотренных законодательством процедурах, то есть в общественных слушаниях. Под полноценным участием понимается длительная подготовка, изучение за месяц выставленного материала,

беседы с авторами проекта и т.п. Возможно и привлечение депутатов разного уровня для организации запросов в органы власти. Наконец, самый эффективный, хотя и самый отложенный способ. Принимать участие в выборных кампаниях на стороне партий с программами организации общества по образцу тех стран, где были изобретены планы зонирования территорий, где все решения согласовываются с обществом, где уже в середине XX века был введен механизм общественных слушаний.

Польдер Санкт-Петербург

Важнейшей из затронутых тем является незаметное упоминание о повышении уровня мирового океана. Наш город входит в список десяти мегаполисов, в первую очередь уязвимых от воздействия этого неизбежного следствия глобального потепления. В наиболее оптимистических прогнозах называется цифра 1 метр подъема к концу века. Плохие прогнозы устанавливают показатель 6 метров. Скорее верны средние, осторожные цифры 2-2,5 метра. Защита города от катастрофического природного явления должна стать центром деятельности истинных градозащитников в Петербурге. Необходимо как можно быстрее приступить к теоретической, а затем и практической работе по созданию серии эффективных мер по сохранению центра Петербурга в его общепризнанном великолепии. Могут ошибиться, но создание голландского типа польдера неизбежно, так как построенная в конце XX века дамба может защищать город только и исключительно от кратковременных нагонных наводнений. Начало серьезной работы в этом направлении важно уже сейчас, срочно, с упреждением оттока капитала и инвестиций от Петербурга как от якобы бесперспективного депрессивного места, стоящего по колено в воде.

Заключение

Сложно ответить однозначно на вопрос о том, каков будет спальный район мечты. Можно отшутиться, что, прежде всего он должен быть тихим! Если серьезно, то ответ, во-первых, зависит от градостроительных внешних условий, во-вторых, от актуального действующего законодательства, в-третьих, от экономических условий и уровня заданного программой комфорта и, наконец, от таланта и творческих установок членов авторского коллектива архитекторов.

Я не сторонник «нового урбанизма». Считаю популистским мероприятием борьбу с автомобилем, особенно в преддверии электрификации транспорта. Каждый район и каждый квартал должен уподобиться приморскому городку, где у всех жителей есть лодка и причал по возможности ближе к квартире. При застройке таунхаусами причал может быть и в самой квартире. Мне повезло, и я много повидал разных типов застройки. В Петербурге и Тюмени, Надыме и Хельсинки, провинциальной Финляндии, в городе-саде Сिएтле в США, в Великобритании, в Китае...

Больше всего мне нравится, как в градостроительном смысле устроена жизнь в районе Квинс-Парк в Лондоне. Слегка изогнутая улица районного значения собрала на себе все магазины и лавочки, полицию и школу, библиотеку и четыре ресторана, три церкви разных конфессий, прачечную и лавку мелкого ремонта, скромную станцию метро, наконец. От нее отходит десяток жилых улиц с двух-трехэтажными, плотно поставленными друг к другу домами. Другой конец каждой жилой улицы упирается в парк со спортивными и детскими площадками. Есть еще детское кафе и маленький зоопарк с козой, свиньей, овцой и индюками, чтобы дети не забывали в городе, что такое природа.

Такой район возможен и в Петербурге и вообще в России, если мы все сообща будем не только честно заниматься своим делом, которому обучены, но и на досуге защищать нашу политику и экономику от отсталых граждан, пытающихся жить в XXI веке по моделям XX, XIX и предшествующих веков.

ГЛАВНАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА ПЕТЕРБУРГА – СОХРАНЕНИЕ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА

Э.С. Тиктинский, президент Группы RBI

Среди целевых показателей национального проекта «Жилье и городская среда» – показатели, в разной степени актуальные для Санкт-Петербурга. К наиболее актуальным я бы отнес повышение комфортности городской среды и сокращение непригодного для проживания жилищного фонда. Эти проблемы касаются в первую очередь нашего исторического центра.

RBI – девелопер, который активно работает в центре Петербурга. Например, прямо сейчас из девяти наших текущих проектов пять мы реализуем именно в историческом центре. Впрочем, судьба центра волнует меня не только как девелопера, но и как петербуржца.

Счёт на тысячи

Мы знаем, что центр нашего города по-своему уникален: это один из первых в истории объектов всемирного наследия ЮНЕСКО, который включен в этот список целиком – как огромный культурный ландшафт, территория, где живут и работают сотни тысяч людей. Сегодня он нуждается не в точечной, а в комплексной реконструкции, т.к. счет ветшающим историческим зданиям идет на тысячи.

Официальной статистики нет, но известно, что до 1917 года центр города насчитывал около 11 тысяч зданий. В то время это были преимущественно доходные дома. Они имели одного собственника, который полностью отвечал за эксплуатацию здания. После революции здания еще несколько десятилетий были в хорошем состоянии, об их сохранении никто не задумывался.

Как это было в СССР

Во время войны центр города пережил множество испытаний, около 3 тысяч зданий было разрушено и повреждено. Осознав масштаб проблемы, в 1950-е гг. власти страны создали особое подразделение – Управление капитального ремонта жилых и общественных зданий города Ленинграда. Сегодняшним аналогом было бы подразделение Правительства города при губернаторе, ответственное исключительно за реконструкцию центра.

В течение 40 лет, до конца 1980-х, государство комплексно занималось решением этой проблемы. В управлении работало 16 тысяч человек, в специальных НИИ разрабатывались новая техника и новые технологии для работ по ремонту и реконструкции. Работали специальные ПТУ, которые готовили специализированные кадры.

Тотальное обследование

К 1960 году, когда государство поняло, что проектные организации не могут, не умеют разрабатывать проекты по реконструкции, появился и особый проектный институт – Ленжилпроект. Его специалисты провели сплошное техническое обследование всех исторических зданий центра, порядка 10 тысяч, и составили очередность работ в зависимости от их состояния.

Параллельно пришлось решить целый пласт дополнительных проблем. Действующие нормы, СНиПы, требования пожарных и СЭС для центральной части города не годились – пришлось создавать новую нормативно-правовую базу. Были разработаны территориальные строительные нормы, ведомственные строительные нормы, т.к. проектировать с теми нормами инсоляции, которые закладывались новым строительством, было невозможно.

Что в итоге?

За эти 40 лет удалось реконструировать 3 тысячи зданий – менее 30%. И это – при отсутствии проблем с финансированием и при наличии централизованного управления процессом. В годы перестройки и до наших дней мы практически не сдвинулись с этой точки. А ведь к разрушающимся зданиям каждый год прибавляются новые, постепенно ветшающие дома 1920-40-х гг., включая уникальные памятники конструктивизма. Расселение аварийных зданий идет крайне низкими

темпами, единицы в год. Таким образом, на сегодняшний день, по самым приблизительным подсчетам, от 7 до 10 тысяч зданий в центре Петербурга нуждаются в реконструкции.

Чего не хватает сегодня, чтобы запустить процесс возрождения?

- Во-первых, нет точного понимания масштабов бедствия. Необходимо пересчитать эти здания и понять, в каком они находятся состоянии.

- Во-вторых, нужна отдельная нормативная база для исторических зданий, к которым нельзя применять существующие нормы СЭС, инсоляции и т.д., разработанные для нового строительства.

- В-третьих, нужно утвердить методологию, технологию, начать готовить специалистов. Необходимо двигаться по тому же пути, каким шли в 1940-80-х гг.

- В-четвертых, необходимо создать комплексную систему сохранения и восстановления центра – не просто обеспечить этот процесс государственным финансированием, а создать скоординированную, управляемую, работающую систему.

Ключевую роль в реконструкции центра играют инвесторы, девелоперы. Но сегодня, пока нет государственной программы реконструкции центра, они фактически действуют в одиночку. Кроме того, есть ряд юридических и организационно-технических проблем, которые связывают инвесторам руки. Взаимодействие между городом и инвестором нужно выстраивать, создавать предпосылки для их совместной работы.

Как расселять?

Существует большая проблема расселения исторических домов. Нужно признать: идея о том, что центр можно привести в порядок без расселения людей, не выдерживает критики. Между тем действующие правила не позволяют проводить масштабное расселение в прогнозируемые сроки. При текущей доходности проектов для девелопера это – невозможные риски.

Расселением должен, на мой взгляд, заниматься город, а дело инвестора – приобрести уже пустое здание на торгах, назначив лучшую цену. Дело города – обеспечить, чтобы это здание перешло покупателю пустым, причем в оговоренные с покупателем сроки. У инвестора очень мало ресурса, чтобы договариваться с каждым жителем – а ведь они регулярно выставляют за свое жилье в аварийном доме цену, которая в разы отличается от рыночной.

Как быть с нормами проектирования?

Вторая проблема, с которой сталкивается девелопер, – несовершенство, непоследовательность нормативов градостроительного проектирования, строительных и санитарных норм. Они создавались для спальных районов, но в центре, где существующая застройка принципиально иная, более плотная, уложиться в нормативы по инсоляции, парковкам, озеленению часто невозможно. А раз так, то ты вообще не имеешь права ничего сделать – и здания продолжают разрушаться естественным путем.

Если не хотим потерять город, для центра нужно принимать особые нормативы – менее жесткие, более соответствующие тем реальным показателям по инсоляции, озеленению и парковочным местам, которые есть сейчас. В случаях, когда объект не соответствует современным требованиям, нужно допустить возможность его реконструкции и без приведения в соответствие таким требованиям. Пусть там будет меньше доля площади, занятой зелеными насаждениями, и будет меньше парковок, чем на окраине города, – но это фактически откроет возможность по реконструкции объектов в центре города.

Как выстраивать отношения с инвесторами?

Возможно, главное условие решения проблемы сохранения исторического центра, учитывая недостаток как федерального, так и городского

финансирования, – создание благоприятного инвестиционного климата для бизнеса. Инвесторам важно иметь на руках прозрачные, а в идеале еще и стабильные, неизменные на протяжении определенного периода правила игры. Любые изменения законов должны сопровождаться переходными периодами, которые обеспечат для инвестора возможность окончания проекта в том же правовом поле, в котором он его начинал.

Отдельно хочу отметить важность прозрачной государственной и общественной экспертизы допустимости реализации проектов. Сегодня нередко над проектом, который уже получил все согласования, всерьез нависает перспектива отмены. Инвесторы тратят время, силы и средства, чтобы подготовить проект, – а он получает красный свет «задним числом». Такие ситуации неуважения к инвестору и неуважения к закону недопустимы.

Как выстраивать отношения с обществом?

Отдельная проблема связана с позицией агрессивных настроенных градозащитных кругов. Нередко видим, как их представители пытаются заблокировать всякую деятельность в центре города – даже по тем проектам, которые получили все законные согласования и разрешения. Во все времена были люди, которые выступали активно против реконструкции, говорили, что исторические здания трогать нельзя. Но для города жизненно важно выстроить конструктивный диалог, вовлечь в

него максимально широкий круг горожан, и определить, где эти рамки, до каких пор «ничего нельзя трогать»? Неужели до тех, когда уже «трогать» и спасать будет нечего? Недопустимо, чтобы право высказываться по важнейшим для города проблемам «присваивал» узкий круг людей.

Позиция «оставить как есть» в таких случаях работает плохо. Живые примеры, которые у всех на виду и на слуху, – дача Гаусвальд или Конюшенное ведомство. Попытки реконструировать эти исторические объекты в свое время были встречены в штыки. В результате с каждым годом надежд на восстановление этих уникальных зданий становится все меньше.

Вместо заключения

В Петербурге сегодня строится достаточно жилья за пределами центра. Это проекты разного уровня, местоположения, ценового сегмента, даже формата (не только жилье). И это только первичный рынок, а ведь есть еще и вторичный. Ипотечные инструменты и низкие ставки делают приобретение жилья действительно доступным, какого-то преобладающего спроса пока не видим даже на фоне роста цен и перехода на эскроу. Поэтому, на мой взгляд, для Петербурга вопрос сохранения и развития исторического центра в разы актуальнее, чем дальнейшее стимулирование объемов строительства и спроса. К сожалению, в этом направлении серьезных шагов пока не видно.

НЕПОПУЛЯРНЫЙ ВЗГЛЯД НА ПРОБЛЕМЫ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА И ТРАНСПОРТА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

М.О. Кондяйн, архитектор

Петербург признан одним из самых красивых городов мира, а его исторический центр для нас, жителей города – предмет любви, гордости и вдохновения.

Для специалистов Петербург ценен не только великолепными ансамблями, дворцами и храмами, гранитными набережными рек и каналов, неповторимым простором Невы и «небесной линией». Центр города в целом представляет интерес как уникальный памятник архитектурной среды одной эпохи – XVIII и XIX веков. И здесь главными действующими лицами выступают уже не столько шедевры архитектуры, сколько тысячи зданий рядовой (фоновой) застройки. Именно эта часть исторического наследия вызывает сейчас беспокойство архитектурного сообщества. Безусловно, самые яркие памятники архитектуры, которые еще ждут своей очереди на реставрацию, вызывают у нас боль, но они находятся в поле зрения КГИОП, и есть надежда, что один за другим получат финансирование и будут реанимированы. Думаю, всегда будет уделяться достаточно внимания и застройке на главных туристических маршрутах центра, по крайней мере, лицевым фасадам, поскольку туризм – одна из важных статей дохода города. А вот что будет происходить за этими лицевыми фасадами завтра, через год, через 10 лет?

Петербург с самого начала своего основания очень быстро рос и за два столетия обогнал многие европейские столицы, оставив нам в наследие почти 8000 зданий исторической застройки. После всех революций, войн и времен застоя XX века большая часть этой застройки дошла до нас, мягко говоря, не в лучшем виде. Огромное количество зданий находится практически в аварийном состоянии. Денег недавно созданного Фонда капитального ремонта едва хватает на фасады и кровли только части зданий в центре, и даже эта работа, видимо, растянется на долгие годы.

Ко всем бедам прошлого века добавились и последствия перестройки, когда только что появившийся бизнес вырвался на просторы свободного рынка и принялся перестраивать и надстраивать одно за другим старые здания, создавая новую коммерческую недвижимость. Этот процесс в первые годы приобрел циничный и порой варварский характер отношения к архитектурному наследию. Центр стал меняться на глазах, появился ряд резко диссонирующих с окружением построек, мансард и откровенных градообразительных ошибок, изменивших силуэт города на самых главных (открыточных) видах Невы. Все это не могло оставить

петербуржцев равнодушными. Возмущение росло и в конце концов вылилось в движение «градозащитников», которое сыграло свою положительную роль в спасении целого ряда объектов. В отдельных случаях это общественное движение объединялось с профессиональным сообществом. Так удалось перенести башню Газпрома в Лахту – острота проблемы была снята, но даже на расстоянии семи километров она конкурирует со шпилем колокольни Петропавловского собора.

В последние годы градозащитное движение окрепло, превратилось в заметную политическую силу, и, как это часто бывает, из позитивной силы превратилось в серьезное препятствие на пути развития города. Под давлением лидеров движения было принято несколько законодательных инициатив, которые привели практически к стагнации любой реновации и реконструкции исторических объектов.

Охранное законодательство в своей последней редакции запрещает все, кроме ремонта, реставрации и воссоздания разрушенных и аварийных элементов. Казалось бы, желанная цель достигнута! Город спасен! Однако в результате этих запретов инвесторам исторический центр стал вообще не интересен...

Цель каждого инвестора – создать объект нового качества, по возможности увеличить выход площадей и продать по новой цене, получив прибыль. В современных условиях это стало невозможно. Легко представить, какая судьба ожидает все эти здания, давно израсходовавшие свой ресурс. Сколько еще осталось служить фундаментам на деревянных лежнях, деревянным перекрытиям и стропилам? В ряде случаев даже кирпичная кладка уже потеряла необходимую прочность. Городские власти тоже никогда не смогут оплатить требуемый объем капитального ремонта. При этом надо помнить, что большинство домов перестраивались, надстраивались и перелицовывались, так что дошли до нас не в первоначальном виде, и далеко не каждый фасад хорошо нарисован. А в каком состоянии находится большинство внутренних флигелей...

Пока не поздно в центр необходимо вернуть частных инвесторов, но с новыми правилами игры, гарантирующими сохранение или точное воссоздание фасадов и ценных элементов. Иногда ценность представляет сама структура застройки с характерными для Петербурга дворишками. Другая, не менее серьезная опасность кроется в моральном старении целых районов в стороне от главных проспектов и туристических маршрутов. В обществе постепенно формируются новые представления о комфорте и качестве жизни. Удручающее техническое состояние домов,

отсутствие лифтов, встроенных парковок, благоустроенных дворигов и многого другого заставляет самую обеспеченную и активную часть жителей этих районов искать новое жилье в современных комплексах с полным набором удобств и мер безопасности. В результате такой миграции происходит деградация и в социальной сфере. В центре города остаются коммуналки, в которых живут представители самой бедной и неблагополучной части населения, которые не способны оплачивать содержание и своевременный ремонт жилого фонда. Как следствие, неизбежен рост преступности. Эти процессы давно известны. В результате субурбанизации и имущественного расслоения общества трущобы и гетто возникали в крупных городах даже в богатых и развитых странах Европы и Америки.

Решение обеих проблем упирается в одно и то же препятствие – охранное законодательство в современной редакции.

Сложилась противоречивая ситуация, когда принятый пакет законов, призванных защищать объекты культурного наследия, может через несколько лет нанести значительно больший вред центральным районам города, чем отдельные неудачные примеры строительной деятельности в начале перестройки. Просто у нас почему-то не принято, выдвигая какие-то законодательные инициативы, задумываться о возможных отрицательных последствиях, которые иногда могут быть очень серьезные.

Я думаю, что назрела необходимость Санкт-Петербургскому Союзу архитекторов вместе с Академией архитектуры и строительных наук выступить с инициативой и, заручившись поддержкой КГА и КГИОП, обратиться в Законодательное собрание с предложением внести уточнения в действующее законодательство. Новая редакция должна обеспечить правильный баланс между сохранением исторического облика и возможностью реконструкции зданий рядовой застройки для приведения конструкций, планировок и оборудования в соответствие с современными требованиями. Возможно, вместо запретительных позиций закона должна быть утверждена специальная процедура согласования предлагаемых инвестором мероприятий по реконструкции объектов культурного наследия.

Если такая корректировка правового поля будет реализована, то у инвесторов и девелоперов вновь появится интерес к этой теме, а город получит шанс справиться с надвигающимися проблемами центральных районов.

Есть и другие проблемы центральных районов, которые с ростом мегаполиса, пока он остается моноцентрическим, будут только усугубляться. Одна из таких проблем – транспорт и пассажиропотоки. В последние годы в общественном сознании прочно утвердилось мнение, что единственный способ улучшить ситуацию с транспортом в центре – ограничить въезд частных автомобилей и пересадить всех на общественный транспорт. Все чаще звучат голоса в защиту велосипедистов. Вдоль Фонтанки даже выделили велосипедную дорожку. Прекрасно, только велосипедисты там почему-то не появились. В лучшем случае один на несколько сотен машин... Эти идеи нового урбанизма пришли к нам из Европы с их климатом, небольшими городками и другой ментальностью. К примеру, историческая пешеходная часть Вены (самого комфортного по рейтингу города Европы) или Мюнхена в диаметре около полутора километров, а в Петербурге – 7,5 км. Соответственно по площади наш центр в 25 раз больше!

Получается, что как бы на первый взгляд не были эти идеи выгодны и привлекательны, они требуют кардинального переосмысления для наших условий.

С перестройкой мы потеряли советскую градостроительную идеологию и школу, а новую, соответствующую современным условиям, не создали, поэтому нас ничто не объединяет и не направляет – каждый преследует только свои интересы. Это относится как к обществу в целом, так и к градостроительству в частности. Поэтому, как мне кажется, надо начинать с определения важнейших принципов и векторов развития градостроительной политики, при этом главной объединяющей идеей мог бы стать гуманизм как забота о каждом человеке в нашем обществе. Если рассматривать, например, транспортные проблемы с позиции гуманизма, а не интересов простого большинства, то придется задуматься, как сделать передвижение в городе удобным для всех категорий участников процесса: пешеходов и автомобилистов, молодых, пожилых и маломобильных, мужчин и женщин, с детьми и с колясками, передвижающихся налегке или с тяжелым грузом, в хорошую погоду или под дождем, в мороз... А это означает, что нельзя отдавать приоритет какой-то одной группе, например пешеходам, за счет интересов другой группы. Для многих личный транспорт – единственно удобный вариант в силу самых разных причин. Это возможность в любую погоду доехать от подъезда до подъезда, отвезти детей в школу или кружок, перевезти тяжелый груз, заехать по дороге в несколько мест. Все эти люди оплачивают право беспрепятственно пользоваться таким комфортом и всей транспортной инфраструктурой: налогами и пошлинами при покупке

машины, городскими сборами на дороге и покупкой топлива, в цене которого налоги составляют более 90%. Затраты даже для малолитражек составляют многие десятки тысяч рублей в год. Конечно, необходимо развивать общественный транспорт, и в этой области есть успехи, но он никогда не заменит личный автомобиль по сумме качеств.

С другой стороны, государство крайне заинтересовано в производстве и продаже автомобилей. Сейчас в Петербурге уже более 300 личных машин на 1000 жителей, а через несколько лет эта цифра достигнет 450, и только тогда, по опыту развитых стран, наступит насыщение. Значит, практически каждая семья стремится иметь машину, а законодатели ломают голову, как ограничить им въезд в центр и заработать на автостоянках. Принятая в Москве стоимость парковки, которая на некоторых центральных улицах превышает 300 рублей в час*, – это, в пересчете на средний заработок, не что иное, как дискриминация по имущественному признаку, потому что подавляющая часть населения не в состоянии столько платить. При этом люди, принимающие такие решения, пользуются бесплатными ведомственными парковками для их персональных автомобилей с водителями.

Хочется, чтобы жителей петербургской агломерации такая участь миновала. Для этого надо понять, в чем главные причины загруженности центра транспортом, и начать устранять сами эти причины.

Прежде всего, это неравномерное распределение мест приложения труда во всей агломерации. В историческом центре сосредоточено почти 45% рабочих мест. Это и вызывает ежедневную маятниковую миграцию миллионов людей из спальных окраин и городов спутников в центр. Суммарные затраты общества на обеспечение такой миграции трудно поддаются расчетам, поскольку затрагивают большое количество самых разных аспектов. Каждый год ситуация усугубляется строительством нескольких миллионов квадратных метров жилья, абсолютно не обеспеченного рабочими местами где-то поблизости. Значительная часть этого жилья продается приезжим со всей России и постсоветского пространства. Растет население и растут новые районы города на периферии, а рабочие места и основные объекты притяжения остаются в центре.

Градостроительная структура Петербурга в результате такого однобокого расширения постоянно деградирует, оставаясь моноцентрической.

Если изменить вектор развития агломерации и разработать долгосрочную программу организации новых центров притяжения (точек роста) в сером поясе, в спальных районах и городах-спутниках, начать перераспределение мест приложения труда, то со временем эти районы и города станут самодостаточными центрами цивилизации и большей части жителей незачем будет каждый день ездить на работу и учебу в центр Петербурга. Новые (перехватывающие) городские центры могут возникать в сером поясе рядом с пересадочными транспортными узлами. Появление там нескольких крупных деловых районов, включающих научные и бизнес-инкубаторы, образовательные комплексы в сочетании с объектами культуры и обслуживания, создаст серьезную конкуренцию офисам, расположенным в исторических районах. Быстрые и удобные связи этих комплексов со всеми районами города и между собой постепенно изменят структуру коммуникаций и пассажиропотоков, снимут значительную часть нагрузки с центра.

Современные чистые производства тоже должны строиться рядом с жильем, меняя образ жизни занятых там людей. В результате будут экономиться время, силы и средства, которые можно потратить на семью, здоровье и отдых. В этой полицентрической модели найдется достойное место и пешеходам, и велосипедистам, особенно если будут реализованы идеи комплексного развития больших территорий, включающих весь спектр городских функций.

Единственным разумным способом освобождения центральных улиц с напряженным движением от припаркованных иногда даже в два ряда машин является использование подземного пространства для стоянок под улицами, площадями и всеми реконструируемыми зданиями. Подавляющая часть таких парковок может быть построена за счет частных инвестиций. Однако реализация таких проектов может встретить сопротивление тех, кто считает, что проще сделать въезд в центр платным, а парковку дорогой и трудной, тогда поток транспорта станет меньше, и проблемы рассосутся сами собой.

Комплекс предлагаемых выше мероприятий, включающих разработку программы развития агломерации и внесение корректировок в градостроительное законодательство, призван ликвидировать причины, а не следствия целого ряда проблем и изменить качество жизни горожан без запретительных законопроектов и ущемления интересов каких бы то ни было групп населения.

* Для справки: стоимость парковки днем в центре Парижа, Берлина, Хельсинки составляет от 1 до 4 евро в час (72 – 290 руб.), а средняя зарплата в разы выше, чем в Москве. Если вы припарковались на весь день – цена за час снижается, а ночью практически везде бесплатно. Часто можно найти парковки, где первые 1-2 часа бесплатно.

НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ И НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В УЧЕБНОМ ПРОЦЕССЕ И НА ПРАКТИКЕ

А.Ю. Ананченко, архитектор, советник Российской Академии архитектуры и строительных наук (РААСН), председатель Совета по законодательству Санкт-Петербургского Союза архитекторов

Кого готовит и готовит ли вообще высшая школа на роль градостроителя?

Сегодня единственный в Северо-Западном федеральном округе Российской Федерации вуз, осуществляющий комплексную подготовку специалистов в области строительства, архитектуры, транспорта и инженерно-экологических систем – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет» (СПб ГАСУ). Архитектурный факультет СПб ГАСУ выпускает специалистов уровней «бакалавриат» и «магистратура» по четырем базовым направлениям подготовки (специальностям):

- Архитектура;
- Реконструкция и реставрация архитектурного наследия;
- Дизайн архитектурной среды;
- Градостроительство.

Традиционно учебный процесс, в том числе, по специальности «Градостроительство», включает учебное проектирование (курсовое и дипломное) и теоретические дисциплины. Из дисциплин, совершенно необходимых будущим градостроителям, следует отметить «Правовое обеспечение градостроительной деятельности». Каким образом формируется учебный план, кто определяет продолжительность и содержание курса, как связана, и связана ли, дисциплина с учебным проектированием? Каковы критерии оценки освоения этой ключевой для градостроителей дисциплины? И, главное, готовы ли выпускники к реальной практической деятельности в условиях весьма и весьма непростых отношений в области нормативно-правового и нормативно-технического обеспечения градостроительной деятельности?

Опыт работы в вузе в течение нескольких последних лет позволяет обозначить некоторые проблемы (тезисы).

1. Уникальность профессий архитектора и градостроителя заключается в комплексном аккумулировании всестороннего опыта созидательной деятельности, что требует широкой эрудиции, навыков оперативной оценки любой ситуации, принятия решений как столь же оперативных, так и доказательно достоверных. Разумеется, необходимо и понимание должной меры ответственности каждого субъекта градостроительных отношений в каждом конкретном случае. К сожалению, приходится отметить общий невысокий уровень эрудиции и в целом культурного уровня учащихся выпускных курсов – за относительно редкими исключениями, что определяет в т.ч. недостаточность или отсутствие искомого комплексного подхода. Часто отсутствие вполне утилитарного, но необходимого комплексного подхода, вуализируется различными броскими арготизмами, не являющимися, однако, принятыми официальными терминами («кластер», «ревитализация» и т.п.). Ни будущие бакалавры, ни даже магистры не могут вразумительно разъяснить смысл таких слов, постоянно выносимых в заголовки выпускных (!) работ, т.е. учащиеся не всегда понимают постановку задач и способы их решения. При этом при обучении не обращается внимание студентов, что в реальной практической деятельности документация с некорректным терминологически наименованием не может быть ни рассмотрена, ни утверждена. Таким образом, первая учебная и практическая необходимость – разговор на профессиональном языке, с использованием и осознанием употреблением установленных нормативными правовыми актами терминов и определений.

2. Следует отметить, что выбор поля профессиональной деятельности градостроителя не ограничивается только подготовкой градостроительной документации (документы территориального планирования, градостроительного зонирования и документацию по планировке территорий – см. Профессиональный стандарт «Градостроитель», при-

каз Минтруда № 110н от 17.03.2016), и кроме проектной деятельности включает и функции заказчиков, органов исполнительной и законодательной власти, органов экспертизы, контроля и надзора. Соответственно в каждом случае необходим тот самый диалог на едином профессиональном языке, с единой мерой ответственности каждой из сторон как друг перед другом, так и перед обществом в целом.

Здесь как раз требуется уверенное знание и практическое применение положений нормативно-правового и нормативно-технического базиса, в целях достижения одной из важнейших задач градостроительного регулирования – устойчивого развития территорий (Градостроительный кодекс Российской Федерации, 190-ФЗ от 29.12.2004), но также с исключением факторов коррупционного риска. Весьма нагляден пример (увы, далеко не единичный такого рода) с созданием жилого комплекса на Петергофском шоссе, 84. Как сообщалось в прессе («Санкт-Петербургские ведомости» № 176 (6275) от 24.09.2018 «Новоселье без фанфар»), по заказу Минобороны подрядчиком «Главное управление обустройства войск» по названному адресу к 2013 году построено 11 жилых корпусов для решения важной социальной задачи – обеспечение жильем семей военнослужащих. До 2017 года (5 лет!) дома стояли пустые, поскольку не было «необходимых разрешений» (!!). После ввода в эксплуатацию обнаружилось, что жильё не обеспечено водоснабжением (!!!), существующий выезд на Петергофское шоссе перегружен, новые дороги, хоть и предусмотрены генеральным планом, пока не строятся, не хватает социальной инфраструктуры (!!!!). Бедные семьи военнослужащих... Однако ведь этот крупный комплекс возводился на основе задания столь серьезного заказчика, кем-то проектировался (в прессе не указано, кем, но наверняка специализированной проектной организацией со штатом квалифицированных специалистов), проводилась экспертиза, велось строительство не менее серьезным подрядчиком, должен был осуществляться государственный строительный надзор, наконец, осуществлен ввод объекта в эксплуатацию соответствующей структурой исполнительной власти. Все специалисты, участвовавшие в процессе, видимо, где-то учились. Где же и чему они учились? Таким образом, на второе место среди задач обучения и практики можно смело ставить знание и навык практического применения положений действующего нормативно-правового и нормативно-технического базиса, но также и вопросы элементарной профессиональной этики и социальной ответственности.

3. «Правовое обеспечение градостроительной деятельности» как учебная дисциплина установлена Министерством образования и науки Российской Федерации. Преподается в вузе, как правило, на выпускном курсе, когда у учащихся иногда присутствует иллюзия достаточных знаний и навыков, полученных за предыдущие годы обучения. Увы, эта иллюзия катастрофична, поскольку ни бакалавры, ни магистры (за исключением имеющих практический опыт параллельно с учебной, хотя и это не панацея) не владеют минимальным нормативно-правовым и нормативно-техническим инструментарием, и часто не могут выполнить элементарный расчет требуемого количества инфраструктурных объектов (возможные последствия – см. п. 2.). Продолжительность курса минимальна, его содержание и критерии оценки оставляются на усмотрение преподавателя, так что вуз ограничивается формальным выполнением программы, практически не интересуясь результатом. Поскольку информационное наполнение дисциплины высшей школой никак не оговаривается, приходится действовать исходя из необходимого минимума, диктуемого опытом. В своей практике не оставляю без внимания четыре основополагающих раздела, без которых профессиональная деятельность, на мой взгляд, невозможна, и настоятельно рекомендую этот подход коллегам по учебному процессу:

- основы градостроительного и земельного законодательства;
- порядок подготовки градостроительной и проектной документации;
- основы технического регулирования и строительного нормирования;
- правовые начала градостроительной деятельности – лицензирование, саморегулирование, авторское право.

4. Разумеется, анализ проблематики обучения и практической деятельности градостроителей можно продолжать. Например, можно было бы добавить вполне прозаический вопрос о договорных отношениях и об оплате выполненных работ. Бездоказательная документация, не обе-

спечивающая реальный результат, не только может быть не оплачена, но может сопровождаться и штрафными санкциями со стороны заказчика. Как бы хорошо мы ни научили рисовать бакалавров и магистров, без решения означенных выше задач (вторая, разумеется, многоплановая), красивые проекты либо останутся в столе без малейшей надежды на реализацию, либо будут реализовываться способами, известными заказчику комплекса на Петергофском шоссе. Перефразируя известную английскую поговорку, вместо «why study?» остается спросить: «what to study?».

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО XXI ВЕКА БУДЕТ ТАКИМ, КАКИМ БУДУТ ГРАДОСТРОИТЕЛИ

Н.Н. Жеблиенок, канд. архитектуры, советник РААСН, главный градостроитель проектов ООО «Лаборатория градопланирования», доцент кафедры «Градостроительство» СПбГАСУ

Образ мысли и система ценностей градостроителей оказывает существенное влияние на все градостроительство. Отсутствие сегодня полноценного представления о том, кто и как выполняет роль «градостроителя» затрудняет налаживание процесса трансляции профессиональной культуры. Статья обобщает результаты исследований, направленных на конкретизацию понятия «градостроитель», каким оно развивается в России и ряде других стран мира. Выявлено 4 укрупнённых модели подготовки «градостроителей» («представитель архитектурной или инженерной профессии с планировочной специализацией», «градостроитель», «градостроитель со специализацией», «представитель градостроительной профессии со специализацией»).

Говоря о градостроительстве и городах – настоящих и будущих – традиционно много времени уделяется широкому спектру технологических, процессуальных, законотворческих особенностей производства градостроительного знания и конечного продукта градостроительной деятельности – чтобы под ним ни подразумевалось. «Градостроитель» же всегда остаётся за границами обсуждения, он будто бы вне рамок – будь то нация, возраст, культура или пол.

Нарастающая массовость участия в решении различных задач, возникающих в ходе формирования окружающей нас среды, вынуждает нас внимательнее относиться к личностным характеристикам тех, кто принимает эти решения. То, что раньше могло быть проигнорировано по причине незначительности удельной массы своего влияния, сегодня требует своего осмысления на новом уровне. И речь идёт даже не о действительно довольно плохо поддающемся анализу процессе соучастия («партисипатизации») населения. В настоящее время массовым становится профессиональное участие в сборе градостроительных данных, их обработке, анализе. Что в этих обстоятельствах определяет профессиональный образ мышления «градостроителя»? Кто и по какому принципу оказывается включённым в контур профессии?

Общая характеристика исследования

Представляемое исследование опиралось для ответа на эти вопросы на ряд многолетних изысканий и специализированных авторских интервью; а также аналитических обобщений массива данных о функционировании систем градостроительного образования и института профессии «градостроитель» в зарубежных странах. Содержание понятия «градостроитель» в рамках исследования было сознательно выведено за пределы, трактуемые действующими стандартами, в пользу большего соответствия ситуации реальной градостроительной деятельности. Основной объем сложности был связан с контурированием понятия «градостроитель» и содержательным наполнением исследовательской модели: какие именно из огромного количества данных могут рассматриваться как индикаторы развития института градостроительной профессии?

В отношении понятия «градостроитель» был принят ряд аксиоматических утверждений:

- Градостроительная деятельность, вероятно, сопровождает человечество несколько тысяч лет, но профессии «градостроителя» не существовало примерно до начала XX века;
- Существование профессии «градостроителя» не обязательно связано с фактом существования записи «градостроитель» в трудовой книжке или образовательном сертификате
- Несмотря на все различия, англоязычным аналогом наименования «градостроитель» можно считать наименование «urban planner»/«town

planner»/«city planner» (в зависимости от страны и эпохи) ввиду частой синонимичности содержания программ обучения (речь идет только о синонимичности наименований, но не профессионального статуса или общественной роли – их различие являлось одной из целей данного исследования);

- Профессия «градостроитель» не должна рассматриваться как обязательно принадлежащая системе архитектурного и – наоборот – как категорически не принадлежащая архитектурному образованию. Анализ большого числа международных систем градостроительного образования позволяет утверждать, что принадлежность к какой-либо базовой специальности не однозначно определяет последующий вектор развития профессии в стране.

Методология

Исследование было проведено для сравнения идеологических основ, закладываемых системой профессионального образования в будущие градостроительные кадры, какими их формируют сегодня в разных культурных, региональных, национальных и эконом-политических условиях.

Фактически задача сводилась к поиску маркеров, которые бы наиболее точно могли выявить различия между принципиально несравнимыми системами. Опуская длинный путь отбора параметров, перечислим только выбранные:

- уровень самостоятельности градостроительного образования (или специализации); факт наличия отдельных учебных заведений или факультетов, программ постдипломного образования и т.д.; факт наличия специализированных профессиональных или образовательных стандартов.
- совокупность реального профессионального представительства в градостроительной деятельности (наименование и структура специальностей, профессий, должностей, рассматриваемых в каждой стране как часть градостроительной деятельности).
- совокупность научно-дисциплинарных основ процесса профессиональной подготовки градостроителя каким он понимается в конкретной стране наименования дисциплин и учебных программ, на которых фокусируются образовательные программы в области градостроительства; требуемая специализация бакалаврского образования для поступления на программы магистратуры (при наличии таких требований).
- В ходе исследования обобщалась информация из открытых источников в отношении учебных заведений Австралии, Бразилии, Индии, Канады, России, Швеции и ряда других стран. Однако, даже упрощая, не получалось свести разные системы в единую модель: как сравнить образование, получаемое в Бразилии на архитектурном факультете с образованием, получаемым в США на 5 разных градостроительных факультетах с десятью вариантами программ по разным градостроительным специализациям? Бразильская программа начала существовать 20 лет назад, а американские университеты 100 лет шлифуют свои программы. Что у таких программ общего может быть? Ответ: история. Точнее, эволюция. Градостроительное образование в США тоже начиналось с архитектурных факультетов. Есть страны, где начиналось все с инженеров, но они (такие страны) в меньшинстве.
- Тогда была выдвинута центральная гипотеза исследования: все системы градостроительного образования в мире могут быть рассмотрены на основе единой канвы развития, в процессе движения вдоль которой система градостроительного образования развивает 5 базовых своих

характеристик. Вот развитие этой канвы поэтапно:

1. Шаг 1: появление дисциплинарной «самостоятельности» – процесс выделения градостроительного знания из контекста архитектурных, социально-экономических, инженерно-технических дисциплин; появление специализации или факультета «градостроительства»
2. Шаг 2: формирование профессиональной «самостоятельности» – процесс осмысления разных типов градостроительной деятельности как нуждающихся в специализированных принципах профессиональной подготовки; появление градостроительных должностей;
3. Шаг 3: появление разных типов образовательных моделей – «многомодельность», применяемых для подготовки градостроителей (что является прямым следствием дальнейшего развития профессиональной самостоятельности как одной из основ градостроительной специальности) – в состав градостроительства включаются социологи, географы, математики, экономисты с градостроительными специализациями;
4. Шаг 4: «многоуровневость» градостроительного образования обеспечивается появлением разных форм получения градостроительного образования, в том числе – его непрофессиональной составляющей;
5. Шаг 5: развитие системы профессиональных и образовательных стандартов с учетом региональных и экономических условий.

Краткие результаты

Несмотря на разнообразие культурно-исторических и экономико-географических обстоятельств, все исследованные мировые институты профессии «градостроитель» могут быть сопоставлены между собой по: уровню «самостоятельности» (определяемому как зависимость/не зависимость от традиционно «родительских» для градостроительства дисциплин – архитектуры, инженерных наук или строительного дела); признанию собственной сложной профессиональной структуры (обычно выражаемой в отсутствии/существовании разных типов градостроительного образования); уровню подчиненности интересам практической деятельности (наиболее развитые мировые институты профессии ориентируются не столько на интересы отрасли, сколько на просветительскую и научно-образующую деятельность); уровню «универсальности» (который варьируется от почти полностью универсального отношения к градостроительному знанию до жестко нормируемого локально-ориентированного отношения к градостроительству). Выявленные общности и различия позволили сгруппировать имеющиеся данные в 4 крупных модели.

Основные модели развития профессии градостроителя в мире

Условно выделенная модель	Страны, реализующие такой тип модели	Характеристики института профессии	Фокус деятельности
Тип 1: «профессионал со специализацией планировщика»	Бразилия, Белоруссия, Казахстан, Литва	Нет отдельных факультетов и учебных заведений, градостроительство не рассматривается самостоятельным видом деятельности	«ОБЪЕКТ»: физическое преобразование городской среды, благоустройство, развитие городских объектов
Тип 2: «градостроитель» (в виде отдельной профессии)	Россия, Индия, Китай	Градостроительство является отдельной профессией, но ее получение связано с приобретением обязательного типа базового образования (в России и Китае – архитектурное, в Индии – инженерное). Не существует самостоятельной высшей градостроительной квалификации	«ПРОЕКТ»: организация деятельности по преобразованию среды в интересах инвесторов, государственных инициатив; бизнес-проектов
Тип 3: «градостроитель с определенной специализацией»	Финляндия, Австралия, Венгрия	Градостроительство функционирует как одна-две самостоятельных профессии; обучение градостроителей происходит на независимых градостроительных факультетах; широко развита система подготовки научных и управленческих градостроительных кадров	«СЕТИ»: стратегическое и концептуальное развитие пространства обитания; наращивание инфраструктурных мощностей

Условно выделенная модель	Страны, реализующие такой тип модели	Характеристики института профессии	Фокус деятельности
Тип 4: «градостроитель с определенной профессией (социолог, транспортник, дизайнер, инженер)»	Канада, Швеция, США	Градостроительство – широкая сфера деятельности, внутри которой развивается несколько десятков самостоятельных профессий; функционирует целая система самостоятельных учебных заведений, направленных исключительно на подготовку градостроителей	«ПРОЦЕССЫ»: обеспечение самоорганизации процессов развития, преобразования, совместного обустройства пространства обитания

Каждая из этих четырёх моделей – особый тип развития профессионализма в градостроительстве. В некотором роде, можно говорить о четырех ступенях формирования института профессии, потому что в каждой из моделей можно наблюдать черты предыдущих эволюционных этапов. Наиболее сложные и разветвлённые из рассмотренных в процессе исследования систем одновременно обладают и самой длительной историей своего формирования.

Какие из этого могут быть сделаны выводы?

Во-первых, понятие «градостроитель» фактически не поддается строгому, единственному и при этом корректному определению. Разные культурные традиции совершенно разным образом готовят своих градостроителей к поиску решений на перспективные глобальные градостроительные вызовы. И, вероятно, столь разным образом подготовленные профессионалы будут совершенно по-разному реагировать на эти вызовы. Это может рассматриваться как позитивный тренд ввиду того, что разнообразие – один из обязательных условий устойчивости любой системы.

Во-вторых, цельность профессии, как это ни странно звучит, в будущем будет обеспечиваться чем-то более существенным, нежели общее наименование «градостроитель» в соответствующем квалификационном документе. В 2012 году Валентин Фёдорович Назаров писал: «Градостроительство – это не профессия. Градостроительство – это сфера деятельности, где участвует огромное количество специалистов...» В тот момент внимание многих градостроителей было приковано к зарождавшейся профессии «градостроителя» и эти слова показались невероятными. Сегодня мы отчетливо понимаем, что казавшиеся тогда противоположными идеи создания профессии «градостроителя» и признания сложнейшей профессиональной структуры градостроительства взаимоисключающими не являются. Позитивный мировой опыт одинаково хорошо представлен как системами, сконцентрированными на развитии узкоспециализированных типов градостроительного знания, так и системами, делающими ставку на подготовке «градостроителя» как «системного интегратора» (Сарнацкий З.В. Градостроитель как системный интегратор когнитивного подхода к социально-экономическому обустройству территории/ 2012), координирующего коммуникационные процессы между различными областями знаний.

В-третьих, едва ли можно делать выводы о приоритетности какой либо из выявленных моделей. Градостроители во всём мире сегодня уверены, что имеющееся в градостроительном тезаурусе многообразие терминов и их расшифровок есть не языковые трудности, а следствие особенного и невероятно национально-локализованного пути градостроительства в каждой стране. И это приводит нас к отказу от идеи обрести общемировую единую концепцию развития института профессии. Национальная профессиональная культура каждого государства самоценна. И это – повод взглянуть и на российскую школу градостроительного образования более позитивно. Поэтому, отвечая на вопрос организаторов Назаровских чтений в Санкт-Петербурге «Кого готовит и готовит ли вообще высшая школа на роль градостроителя?», подытожим: высшая школа готовит много участников, готовых претендовать на роль градостроителя или иные роли, если они будут определены институтом профессии. В России реализуется довольно распространённая мировая модель подготовки градостроителя, в основном ориентированная на обслуживание нужд практической градостроительной деятельности, преимущественно проектной.

В-четвёртых, учитывая выявленную преемственность и последовательность между разными моделями подготовки градостроителя,

можно прогнозировать дальнейшее усложнение и «ветвление» профессии в пользу признания необходимости нескольких специализаций внутри профессии. Некоторые подвижки в сторону такого направления развития в России уже наблюдаются. Локомотивом перемен должен стать постепенный – хотя бы на уровне концептуального осмысления – отказ от трактовки института профессии как системы, полностью подчиненной интересам деятельности. Профессия должна обеспечивать деятельность требуемым объемом кадров, но в ситуации, когда деятельность превращается в систему множественного неограниченного вовлечения самого широкого круга специалистов, именно институт профессии должен обеспечивать целостность, преемственность и сохранность системы градостроительных знаний. А значит, перед нами стоит серьезная задача совершенствования концепции профессии градостроителя таким образом, чтобы минимизировать разрыв между системами применения и передачи знаний, но при этом не подчинить одну систему другой.

Много лет назад академик Владимиров сформулировал пронзительный манифест «Города в XXI веке будут такими, какими будут живущие в них люди» (Градостроительство России XXI века: Сборник научных статей РААСН/2001), обратив фокус своего внимания на личностные характеристики жителей города. Сегодня масштаб мероприятий по преобразованию окружающего нас пространства обитания вынуждает мыслить еще шире, включая в круг профессиональной ответственности множество сред и форм жизни. Градостроителям будущего придется быть более многоязычными, чем сегодня нам. И это не позволит нам сохранить внешний облик профессии в его современном состоянии. Но «градостроитель» – это, прежде всего, интерпретатор сложнейшей системы градостроительных знаний. И, возможно, наше беспокойство должно быть меньше направлено на обучение кого-либо градостроительству в нашем сегодняшнем его понимании и больше – на развитие навыков интерпретации, интеграции, трансляции окружающему миру уникальной системы ценностей, позволяющих сохранять хрупкий баланс в деле преобразования всего вокруг...

ПОСВЯЩАЕТСЯ В.Ф. НАЗАРОВУ

ГАЛИНА ШТОКАЛЕНКО

Капитану

Мне путь капитана неведом,
не вижу родных берегов,
но верую, в штормы и смерчи,
что челн его будет спасен,
что любит родную он землю,
что ветром храним и любим,
и в мыслях своих,
как по первому снегу,
я вновь отправляюсь за ним.

Валентину Фёдоровичу

Нам кажется, что сам собой,
как день и ночь, зима и лето,
растёт и хорошеет вновь
Санкт-Петербург – мечта поэтов,
но есть избранные судьбой,
незримо правящие миром,
поднявшиеся над толпой,
над городом с его ампиром,
эkleктикой, конструктивизмом,
а также северным модерном,
есть озарённые харизмой,
как не реши, всё будет верно,
поскольку есть на всё творец,
и на пробивку, и развязку,
и новый план всему венец,
а город, впрямь, хорош, как сказка...

14.8.2012

Назаровский Санкт-Петербург

Назаровский Санкт-Петербург
профессионален и хмур.
Кварталы, сады, магистрали
эпохую целою стали
в городе нашем великом,
чарующе-многоликом.
На зависть коллегам-потомкам,
масштабно, весомо и тонко.

Улица Зодчего Росси

Улица Зодчего Росси –
не для прохожих вовсе.
С одной стороны балет,
с другой стороны – комитет,
и в напряжённом ритме
с разных сторон творим мы
гармонию Петербурга.
Непосвящённым трудно
это себе представить.
Дело – потомкам на зависть.
30.5.18,
улица Зодчего Росси

А АРХИТЕКТУРНЫЙ ПЕТЕРБУРГ

**Информационно-аналитический бюллетень
«Архитектурный Петербург моно»
№4(59) 2019**

Свидетельство о регистрации СМИ:
ПИ № ТУ 78 – 00938 от 03.08.2011, выдано
Управлением Федеральной службы
по надзору в сфере связи, информационных
технологий и массовых коммуникаций
по СПб и ЛО.

Учредитель:

Ассоциация архитекторов
«Архитектурный Петербург»
(190000, Санкт-Петербург,
ул. Большая Морская, 52)

Редакционная коллегия:

О.С. Романов, М.А. Мамошин,
В.Э. Лявданский

Главный редактор: А.Н. Черенков

Директор Н.П. Никитина

Дизайн и верстка: Г.О. Вельте

Контент-менеджер сайта Надежда Иванова

Адрес для писем:

190000, Санкт-Петербург,
ул. Большая Морская, 52, офис 11
(812) 312-59-17

archpeter@archpeter.ru ■ www.archpeter.ru

Номер подписан в печать 06.12.2019

Тираж 1000 экз.

Заказ № 22078 Типография КОСКО.

198052, Санкт-Петербург, Митрофаньевское
шоссе, д. 2, кор. 9, лит. А

Редакция не несет ответственности
за содержание рекламных материалов.

Распространяется бесплатно.

РУССКИЙ ДОМ



Элитные квартиры рядом с Невским



Ключи сразу



Квартиры со вторым светом,
террасами, эркерами



Поблизости Летний сад,
набережная Невы



Панорамные виды
на исторический центр

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, БАСКОВ ПЕРЕУЛОК, ДОМ 2, СТРОЕНИЕ 1. ВСЯ РАЗМЕЩЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ НОСИТ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ОЗНАКОМИТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР И НИ ПРИ КАКИХ УСЛОВИЯХ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ, ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ ПОЛОЖЕНИЯМИ ГК РФ, НЕ СОДЕРЖИТ ТОЧНОГО И ПОЛНОГО ОПИСАНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, И МОЖЕТ БЫТЬ ИЗМЕНЕНА. ИЗОБРАЖЕНИЯ НА ФОТОГРАФИЯХ И РИСУНКАХ МОГУТ ОТЛИЧАТЬСЯ ОТ РЕАЛЬНОГО ОБЪЕКТА. *ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ FIANCI PRIX D'EXCELLENCE 2019 (ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ LSR.RU В РАЗДЕЛЕ «НОВОСТИ» ОТ 30.05.19 Г.). **ПОБЕДИТЕЛЬ В НОМИНАЦИИ «ЛУЧШАЯ АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ» В РАМКАХ ПРЕМИИ URBAN AWARDS 2017 (ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ LSR.RU В РАЗДЕЛЕ «О КОМПАНИИ. НАГРАДЫ»).

688-88-88 lsr.ru

