

Орлов Дмитрий Николаевич, Орлова Наталья Александровна
Самарский государственный технический университет
Orlov Dmitry, Orlova Natalia
Samara State Technical University

ЮЖНЫЙ ГОРОД. НАЧАЛО SOUTHERN CITY. BEGINNING

Статья посвящена новому явлению в современном российском градостроительстве – комплексному жилому району, расположенному на свободном участке в непосредственной близости к крупнейшему городу. Статья носит информационный характер и рассказывает о истории проектирования одного из таких жилых районов, о структуре жилой группы, о целях и задачах, которые ставились в процессе проектирования. В статье раскрывается методика проектных работ в режиме девелоперского бизнес проекта. Эти сведения помогут лучше понять это новое градостроительное явление, значение которого пока трудно предсказать. Будет ли новый жилой район, по численности населения равный крупному городу, оттягивать ресурсы у метрополии или это проявление роста агломерации, связанное с дальнейшей модернизацией российского общества и ростом урбанизации?

The article is devoted to a new phenomenon in modern urban construction, a complex residential area located on a vacant plot in close proximity to the largest city. The article is informative and tells how one of these residential areas was designed. It also dwells upon the structure of the residential group, the goals and objectives that were set in the design process. The article reveals the methodology of design work in the mode of the development business project. This information will help to better understand this new urban phenomenon, the value of which is difficult to predict. Will the new residential area, equal in the population of a large city, draw resources from the metropolis or is it the growth of agglomeration associated with the further modernization of Russian society and the growth of its urbanization?

Ключевые слова: Южный город, выселки, субурбия, градостроительство, урбанизация, массовое жилье.

Keywords: Southern city, settlements, suburbia, urban planning, urbanization, mass housing.

Южный город – это градостроительное явление, которому пока трудно дать определение. Географически это часть поселка Придорожный Волжского района Самарской области. Граница Южного города проходит в 800 метрах от границы Самары. Административно это часть посёлка Лопатино. Его называют жилым районом, микрорайоном, посёлком. По завершении это будет город – по крайней мере, по масштабу. Запланированная численность населения Южного города – 325 000 тысяч человек, его следует отнести к категории крупных городов, если эти планы сбудутся. Близкие по численности города – это Смоленск и Саранск. При этом фактически это удалённый район Самары – по месту приложения труда его обитателей, как минимум. В материалах застройщика – на сайте, в рекламе и в документах – Южный город – это «проект». Слово «город» – без кавычек. Такой скромный эвфемизм. Безусловно, группа компаний «Бизнес-Сфера» и входящее в неё девелоперское предприятие «Древо» рассматривают этот проект как именно город. Новый город. И в тоже время как часть Самары. Такое своеобразное воплощение агломерационных процессов. «Первая

очередь проекта Южный город» - так называется официально градостроительное новообразование, о котором мы хотим рассказать (рис 1). Текст основан на воспоминаниях одного из авторов, принимавшего активное участие в его проектировании.

Компания «Древо» оказалась владельцем обширных, более 60 Га, земель возле Яицких озёр и реки Подстёпновки (рис.2). Эти ровные, как стол, поля, раньше использовались для выращивания овощных культур. Они были снабжены системой искусственного орошения, по всей площади была устроена система арыков. Неумеренная мелиорация привела к вырождению почв, и к описываемому времени на этих полях даже трава росла с трудом.

В 2010 году стартовало строительство знаменитого теперь посёлка «Крутые ключи», и к 2012 году коммерческий успех этого проекта был сенсацией года. Нет никаких сомнений, что именно этот пример использования свободных земель стал вдохновляющим образцом. Опыта реализации таких крупных градостроительных проектов у «Древа» не было, но был достаточно позитивный опыт управления разнонаправленным крупным



Рис. 1. Первая очередь Южного города. Снимок из космоса. 2019 г.. (Google Maps).



Рис. 2. Территория «Южного города» перед началом строительства, 2012 г.

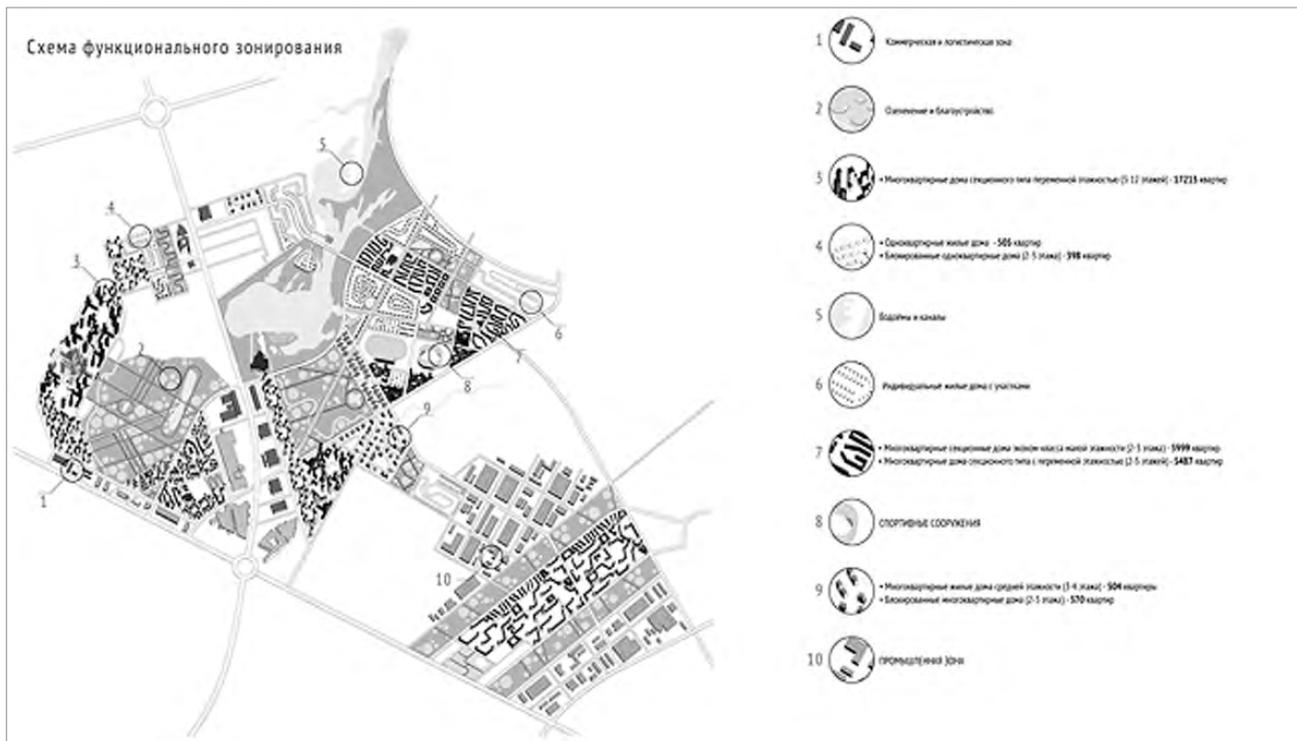


Рис. 3. Схема функционального зонирования Южного города, разработанная ТМ, 2011 г.

бизнесом и системное мышление. Руководил проектом Е.Н. Чудаев, на тот момент выпускник экономического университета.

В 2011 году Мастерской ТМ (А. Шуткин, И. Фишман) был подготовлен эскизный проект комплексной застройки этой территории (рис 3). На сайте ТМ он называется «мастер-план». Довести эту работу до уровня действительного мастер-плана ТМ не удалось, но основной принцип зонирования территории сохранился и был реализован.

С июня 2012 года генеральным проектировщиком проекта Южный город стал ЗАО «Индустройпроект», также, как и «Древо» входящий в группу компаний «Бизнес-Сфера». Это было довольно крупное предприятие, специализирующееся на проектировании объектов энергетики – линий электропередачи, подстанций и т.п. В Самаре располагался основной офис, в котором работало больше ста человек. Было еще два филиала в других городах. Одним из направлений деятельности «Бизнес-Сферы» было строительство объектов энергетической инфраструктуры – линий электропередачи, подстанций, электростанций – в достаточно крупных масштабах, поэтому понадобился свой проектировщик. Этот бизнес не вполне оправдывал возложенные на него надежды, поэтому появились новые планы. В связи с ними было решено реформировать проектный институт. Большая часть сотрудников «Индустройпроекта»

занимались только энергетикой. Нужно было формировать команду, приглашать новых людей, отрабатывать технологию проектирования. Летом 2012 года в общестроительном отделе «Индустройпроекта» была архитектурная группа из 4-х человек, из которых только один имел архитектурное образование, конструкторская группа, два технолога, специалист по охране окружающей среды, и несколько инженеров-сетевиков. Всего 20 человек. Проектирование подстанций, административно-бытовых корпусов и контрольно-пропускных пунктов не требовало большего. К осени была сформирована полноценная команда архитектурного отдела, закуплена техника и программное обеспечение. Другие отделы было решено усилить за счет привлечения субподрядчиков.

Первые месяцы работы были посвящены «ликвидации безграмотности» по вопросам градостроительства среди менеджеров и предпроектному анализу территории. Неожиданным образом ситуация, когда большая часть команды не имела опыта подобных работ, сказалась на общем результате проекта только положительно. Ничему не верили на слово, каждое утверждение проверялось. Проводились, например, собрания на тему «Зачем нужен генплан», «Что такое улица», «Зачем нужны дворы» и т.п. Часть информации для лучшего усвоения подавалась в виде инфографики (рис.4).

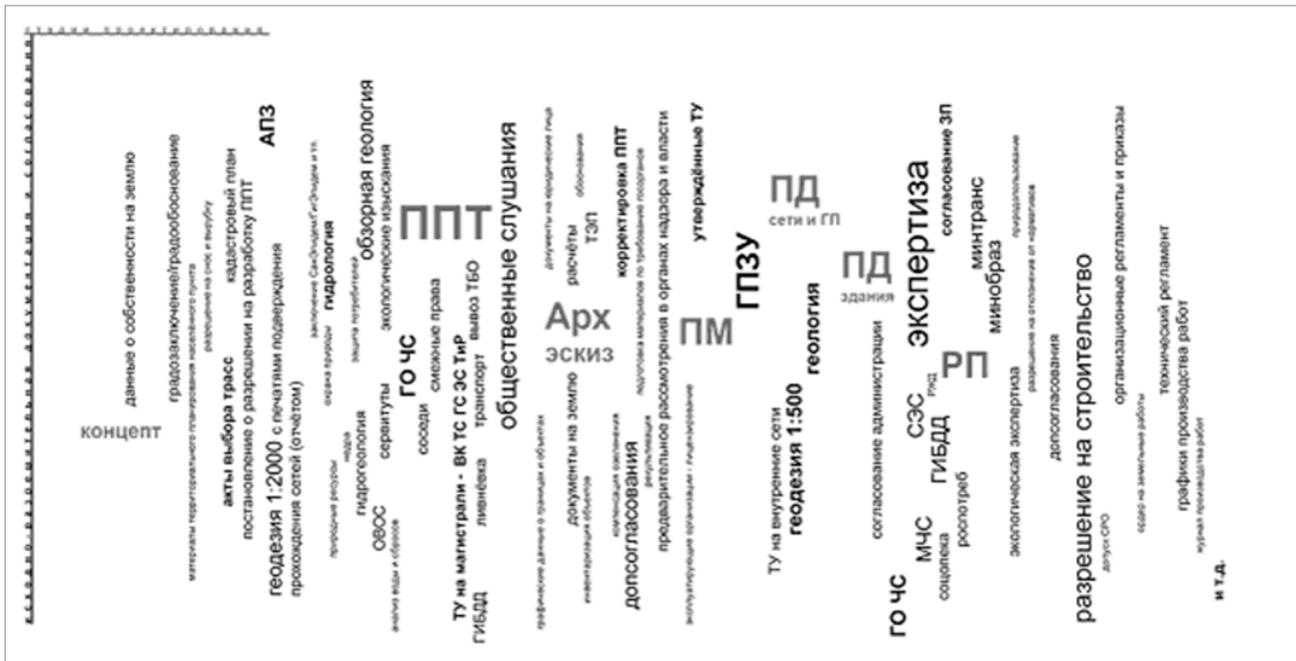


Рис. 3. Схема функционального зонирования Южного города, разработанная ТМ, 2011 г.

Через некоторое время сложилась структурированная междисциплинарная команда по ведению предпроектных работ. Состав её был следующим (без иерархии любого вида, как вспомнилось):

- Финансово-политическая группа. Занималась выбором оптимальных кредитных линий и поиском возможностей взаимодействия с государством – включением в госпрограммы и различные льготные проекты. Вела стратегическое руководство проектом.
- Градостроительная группа. Это был «Индустройпроект» как генеральный проектировщик, «Стройсила» и Ю.М. Корякин как разработчики проекта планировки территории (ППТ) и команда О. Никитенко в качестве разработчиков Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и корректировки генплана села Лопатино.
- Архитектурная группа. «Индустройпроект» визуализировал вновь найденные идеи и предлагал пространственные и эстетические решения
- Риэлторская группа. Вела постоянный мониторинг рынка недвижимости как в Самаре, так и по всей России. В техническом задании на застройку были подробнейшие требования к квартирам и жилой среде, которые оперативно менялись вместе с колебаниями рынка, что приводило архитекторов в перманентное отчаяние.
- Группа службы заказчика. Занималась организацией инженерной подготовки территории с решением сложнейших организационных и технических проблем нового строительства в чистом поле.

В результате стройка началась с планомерной прокладки инженерных систем.

- Группа маркетинга. Занималась продвижением проекта в информационном поле и определением его параметров. Оказывала значительное влияние на ход всей работы. Вела исследования на тему потребительских предпочтений.
- Группа по организации собственного производства стройматериалов. Провела анализ рынка стройматериалов Самарской области, изучала российский и зарубежный опыт. Были проведены семинары с участием германских, итальянских и российских предприятий. Представители группы посетили все значимые стройки России. Итогом стало приобретение и модернизация завода железобетонных изделий (ЖБИ).
- Торговый дом (отдел снабжения). Провел свой мониторинг рынка стройматериалов, проанализировал его во временном аспекте. Были выявлены сезонные колебания рынка и его скрытые дефекты. В результате пришлось вводить значительные поправки в проектную документацию, чтобы исключить позиции с потенциальной дефицитностью или рискованные при заключении контрактов. К началу строительства были готовы долгосрочные договоренности на поставку всех необходимых материалов и изделий по разработанному графику.
- Техническая группа. Инженеры «Индустройпроект» и подрядной строительной организации рассматривали все современные строительные технологии. Были выполнены аналитические

исследования, например – определение наиболее эффективного типа систем отопления (вывод – для выбранного типа застройки это поквартирные котлы), определение удельного веса различных элементов здания в структуре его стоимости (вывод – наибольший ценовой вес имеют ЖБИ, в результате было отменено решение строить свой кирпичный завод и принято решение о покупке завода ЖБИ), анализ эффективности конструкций ограждающих стен (не дал значимого результата). Были внимательно изучены полученные шпионским способом рабочие проекты конкурирующих компаний, в результате сметная стоимость строительства в Южном Городе оказалась ниже конкурентов при более сложном архитектурном решении и без потерь потребительских качеств.

Состав этой междисциплинарной команды носит явно выраженный коммерческий характер. Такая группа может решать только задачу выработки и эффективной реализации бизнес-плана. Никаких научно-градостроительных или стратегических расселенческих задач перед ней не стояло. Только задачи экономного, качественного и быстрого строительства и продажи. Но было и новое для самарского девелопмента – проект изначально был долговременный. После продажи наступал этап эксплуатации, компания оставляла функцию управления недвижимостью и ЖКХ за собой. Поэтому внимание к инженерной и социальной инфраструктуре было в этом проекте для Самары беспрецедентным. Пожалуй, это был первый в истории район массовой застройки со сразу исправно работающей, ещё до въезда первых жильцов, ливневой канализацией. В Южном городе никогда не было проблем со школой, детскими садами, поликлиникой или магазинами. Все объекты вводились планомерно, с необходимыми мощностями и без задержек. Не отставало от строительства благоустройство, всегда хватало парковочных мест.

Период предпроектной проработки был в основном закончен к началу 2013 года. По ряду направлений работа еще продолжалась, и, насколько известно, продолжается до сих пор. Но по первой пусковой очереди все основные параметры проекта стали ясны после полугода предварительных работ. Разработка ППТ велась параллельно и согласованно с архитектурным решением. Была определена система красных линий, улично-дорожная сеть, функциональное зонирование, была разработана схема прохождения инженерных систем и организации рельефа.

В самом начале работ руководством была сформулирована общая концепция застройки. Это высказывание на языке продавцов, коммерсантов, способное своей циничностью шокировать архитектора. Это должно быть жильё эконом класса, никогда не надо забывать, что это эконом класс. Но это должно быть на один шаг лучше, чем то, что предлагает «Кошелев проект». На один, не на два и не на три. Нужно сохранить экономическую эффективность модели, но предусмотреть конкурентное преимущество. В чём оно будет? Возможно более качественное строительство, возможно благоустройство более высокого уровня. Все эти варианты рассматривались и обсчитывались.

В результате, после долгих консультаций и исследований, остановились на выборе другого варианта планировочного решения жилых групп. Благоустройство и качество домов и квартир решено было оставить примерно на уровне «Крутых ключей». Конкурентным преимуществом стал другой подход к пространству – формирование кварталов с чётким выделением частных дворов и публичных улиц. Прорабатывались небольшие закрытые кварталы без доступа машин, потом – кварталы покрупнее. При выборе решения учитывались трассы инженерных сетей, вертикальная планировка, господствующие ветра, ну и, конечно, экономика – эффективность использования земельных участков. В окончательном варианте, который был реализован, решение компромиссное. Риэлторы потребовали не менее 70% однокомнатных квартир, это вызвало применение большого количества меридиональных секций, позволяющих инсолировать квартиры, собранные вдоль длинного коридора. Часть разработанных нами угловых секций была признана экономически неэффективной, получалась высокая себестоимость квадратного метра. Поэтому от замкнутых кварталов пришлось отказаться.

Получившееся решение напоминает укрупненные кварталы 1930-50-х годов (рис. 5). В 1960-х уже совсем не применялись угловые секции и не формировались единые фасады основных улиц. Застройка первой очереди Южного города складывается из типовых 3-х и 5-ти этажных секций трёх типов с небольшими модификациями внутри каждого типа. Это широтная секция с двумя однокомнатными и двумя двухкомнатными квартирами на этаже (есть версия с двумя 3-комнатными вместо двухкомнатных), меридиональная с 9-ю однокомнатными и 1-й двухкомнатной квартирами на этаже, и угловая с тремя двухкомнатными



Рис. 5 Схема генплана первой очереди строительства Южного города, начало 2013 г.



Рис. 6. Фасады типовых пятиэтажных секций, 2013 г.



Рис. 7. Николаевский проспект – главная улица первой очереди (Яндекс-панорамы).



Рис. 8. Один из дворов.

квартирами на этаже. Выбор малоэтажного жилья был вызван экономическими соображениями – минимизацией затрат на первом этапе строительства.

По результатам опросов, проведенных маркетинговой службой «Древа», наиболее привлекательными с точки зрения покупателей оказались «сталинки» – и с точки зрения фасадов, и с точки зрения организации пространства дворов. Предпочтение было с большим отрывом. Как методологически проходило исследование сказать сложно, стали известны только его результаты. Так или иначе, укрупненный квартал из 1930-х, с явно артикулированными улицами и нечеткими границами дворов, как и стилизованная классика фасадов, которую ещё более стилизовали строители – всё это нашло своего покупателя. А нам не удалось найти потом негативных откликов ни в прессе, ни в соцсетях, а ведь найти их совсем нетрудно, о чём бы ни шла речь. Наверное, маркетологи знали своё дело. Проект оказался чрезвычайно коммерчески успешным.

Окончательное цветовое решение тоже дело рук маркетологов. На рис. 6 можно увидеть, каким его видели архитекторы. Логика прочтения формы при реализации была полностью утеряна.

Через год проект первой очереди был завершен. Всего были разработаны 141 жилая секция и план благоустройства прилегающих дворов и улиц. Рабочее проектирование велось генеральным проектировщиком «Индустройпроект» и субподрядчиками – Куйбышевпромстройпроект, ВТС-проект и компанией ОККО.

Проектирование началось в июне 2012 года, а уже к концу 2013 года первая очередь Южного города была построена и началось её заселение. По завершению проекта первой очереди институт Индустройпроект был ликвидирован. Про проектирование и строительство следующих очередей мы уже ничего рассказать не можем.

Следующие очереди Южного города – многоэтажные. Во второй очереди допущены значительные отклонения от разработанного Ю.М. Корякиным и компанией «Стройсила» ППТ. Торговая улица с большим количеством коммерческих помещений под аренду заменена на прогулочную площадь, замощенную плиткой. Говорят, что по результатам опроса жильцов. Это вполне возможно, так как отклонений от общепризнанных ценностей урбанизма в этом проекте достаточно, и они действительно вызваны предпочтениями жителей.

С точки зрения урбанистики безусловно представляет научный интерес детальное изучение этого градостроительного феномена, тем более что строительная практика последнего времени предоставила достаточно материала для сравнительного анализа. Аналогов «Южного Города» предостаточно даже в пределах городского округа Самары. Это и Кошелев проект, и Эко-Град Волгарь, и «Новая Самара». Это своего рода розеттский камень для урбанистики. Четыре примера схожего по сути явления, воплотившегося в абсолютно разных формах. Нам еще предстоит выяснить социальную структуру покупателей такой недвижимости и их происхождение – выходцы ли это из города или это сельчане, и в какой пропорции, являются ли эти новые градостроительные образования проявлением роста самарской агломерации или, наоборот, признаком упадка Самары как метрополии? Станут ли эти выселки специфической благополучной русской субурбией или превратятся в гетто?

Уже сейчас известно, что появление Южного города, расположенного за пределами городского округа, привело к сокращению населения Самары. Как сложится дальнейшее судьба этих новостроек – ждет их судьба Pruitt-Igoe или, наоборот, они будут обживаться и превращаться в подобие уютных «Черёмушек», ожидая в далёком будущем своей реновации?

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Орлова Н.А., Орлов Д.Н. Особенности проектирования и строительства социального жилья в современной ситуации самарского рынка недвижимости // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре: материалы 71-й Всероссийской научно-технической конференции / Самара, 2014 г. С. 526-528
2. Орлов Д.Н., Орлова Н.А. Особенности проектирования новых селитебных территорий в составе агломерации // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре: материалы 70-й Всероссийской научно-технической конференции / СГАСУ. Самара, 2013 г. С. 406-407
3. Синельник А.К. История градостроительства и заселения Самарского края / Монография – Самара: Издательский дом «Агни», 203. – 228 с.
4. Райт Ф.Л. Исчезающий город / Пер. с англ. М.: Strelka Press, 2016. – 180 с.
5. Флорида Р. Кто твой город? Креативная экономика и выбор места жительства / Пер. сангл. - М.: Strelka Press, 2014. – 368 с.
6. Колхас Рем Мусорное пространство. – М.: ООО «Арт Гид», 2015. – 84 с.

7. Сторпер М. Ключи от города: Как устроено развитие? / Пер. с англ. – М.: М.: Strelka Press, 2018. – 368 с

REFERENCES

1. Orlova N.A., Orlov D.N. Features of the design and construction of social housing in the current situation of the Samara real estate market // Traditions and innovations in construction and architecture: materials of the 71st All-Russian Scientific and Technical Conference. Samara, 2014 S. 526-528
2. Orlov D.N., Orlova N.A. Design features of new residential areas as part of the agglomeration // Traditions and innovations in construction and architecture: materials of the 70th All-Russian Scientific and Technical Conference. Samara, 2013 pp. 406-407
3. Sinelnik A.K. The History of Urban Planning and Settlement of the Samara Territory / Monograph - Samara: Agni Publishing House, 203. - 228 p.
4. Wright F.L. Disappearing city / Transl. from English M. : Strelka Press, 2016 .-- 180 s.
5. Florida R. Who is your city? Creative economy and choice of place of residence / Transl. Sangl. - M. : Strelka Press, 2014 .-- 368 p.
6. Koolhaas Rem Trash space. - M.: LLC «Art Guide», 2015. - 84 p.
7. Storper M. Keys to the city: How is the development? / Per. with eng. - M. : M. : Strelka Press, 2018 .-- 368 p.