

КОНЦЕПЦИЯ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСТРОВА НА РЕКЕ МИАСС В ЧЕЛЯБИНСКЕ

Статья посвящена критическому анализу концепции застройки острова, находящегося вблизи центра города Челябинска. Концепция развития территории была представлена Общественному совету в феврале 2015 г. В выступлениях профессионалов и общественности был высказан ряд возражений против столь масштабного строительства на острове. Но обсуждение почти не коснулось архитектурных достоинств и качественной оценки планировочного решения в предложенном варианте.

Главным аргументом, оправдывающим вмешательство в естественный ландшафт, является устранение криминогенной ситуации на острове. Появление общественно-деловых объектов может обеспечить постоянную активность на территории и контроль за порядком.

Негативное отношение к планам застройщика, прозвучавшее на совете и в местной прессе, вызвано не столько проектным решением, сколько сомнением в его реализации. Сохранение зеленых насаждений острова невозможно при заявленных объемах строительства. Кроме того, потребуется изменить статус землепользования и нарушить границы водоохранной зоны реки.

Особое внимание в статье уделено вопросу транспортной доступности острова и развитию пешеходной инфраструктуры. Отмечается необходимость скорректировать набор функций, предложенных концепцией, с целью формирования привлекательной рекреационной среды, отличающей данное место. Архитектурный образ и планировочная структура должны в большей степени выражать местоположение в речном пространстве. Формы досуговой активности, способные изменить репутацию депрессивной территории, следует развивать уже сейчас, не дожидаясь реализации амбициозного проекта. Улучшение качества городской среды возможно при активном вовлечении жителей и разделении ответственности за результат.

Приведены сравнения концепций развития территории островов в различных городах. Статья иллюстрирована схемами и фотографиями.

В заключение сформулированы основные принципы, которые определяют дальнейшую разработку проекта застройки острова. Это – сохранение естественного ландшафта, композиционная связь с рекой и городским окружением, безопасность территории, исключение въезда и парковки автотранспорта.

Ключевые слова: городская среда, заброшенный остров, безопасность, общественные пространства, транспортная доступность, сохранение зеленых насаждений.

CONCEPT ARCHITECTURAL AND PLANNING DEVELOPMENT OF ISLAND AREA ON THE RIVER MIASS IN CHELYABINSK

The article is devoted to the critical analysis of the concept of building the island, located near the center of the city of Chelyabinsk. The concept of territory development

was represented by public counsel in February 2015. Experts and the public have expressed objections to such a large-scale construction on the island. But the discussion has not touched architectural merits and qualitative assessment of planning decisions in the proposed form.

The main argument justifying interference with the natural landscape, is the elimination of the crime situation in the island. The emergence of social and business objects can provide a permanent activity on the territory and control procedures.

The negative attitude to the plans the builder, made at the Council and in the local press, not so much due to a design decision, as doubts about its implementation. Green spaces of the island can not be saved if the construction will be done in large volumes. In addition, the need to change the status of the land and break the boundaries of water protection zone of the river.

Special attention is paid to the issue of transport accessibility of the island and the development of pedestrian infrastructure. The need to adjust the range of functions offered by the concept, in order to create an attractive recreational environment that distinguishes this place. The architectural image and planning structure should increasingly express location in the river area. The forms of leisure activity that can change the reputation of depressed areas, should be developed now, without waiting for the implementation of the ambitious project. Improving the quality of urban environment possible with the active involvement of the people and sharing responsibility for the outcome.

The paper presents a comparison of the concept of territory development of the islands in different cities. The article is illustrated with drawings and photographs.

In conclusion, the basic principles that guide the further development of the project of building the island were formulated. This is - the preservation of the natural landscape, the compositional relationship with the river and the urban environment, the security of the territory, with the exception of entry and parking of vehicles.

Keywords: the urban environment, deserted island, security, admittance of vehicles, public spaces, preservation of green spaces.

Остров на реке Миасс с условным названием Заячий (иногда Собачий) является самым крупным в черте города (рис. 1). Максимальная протяженность острова в продольном направлении достигает 1 км, в поперечном – не более 300 метров. Удаленность от берегов с восточной стороны от 80 до 250 метров, с западной – около 50 метров.

Общий размер территории – 19,5 га. С 1990–х гг. в собственность ООО «Вектор П» перешли 5,5 га и 5,4 га – в долгосрочную аренду. В собственности муниципалитета находится остальная, северная часть площадью 8,9 га. Находящуюся в распоряжении компании территорию за прошедшие годы планировалось освоить различными спосо-

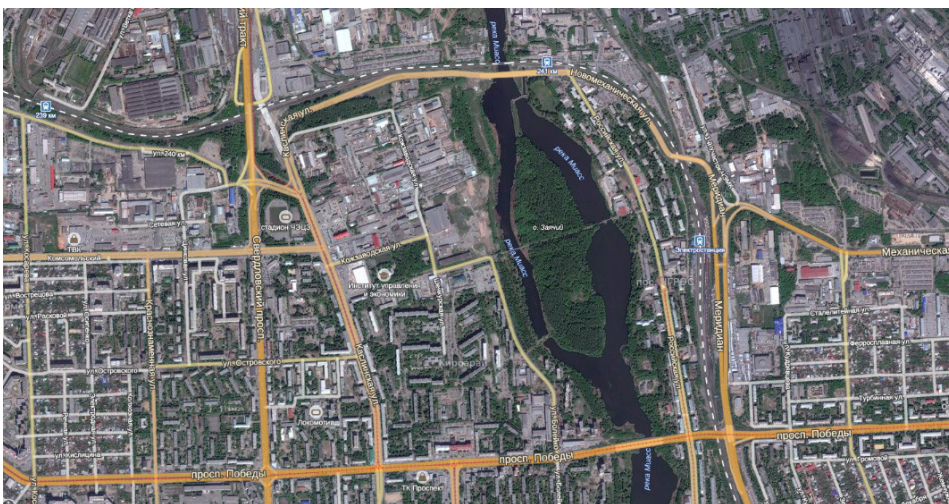


Рис. 1. Спутниковая карта участка г. Челябинска в зоне Заячьего острова.
 Источник: <https://maps.yandex.ru/?ll=61.401660%2C55.192314&z=15&l=sat%2Cskl>

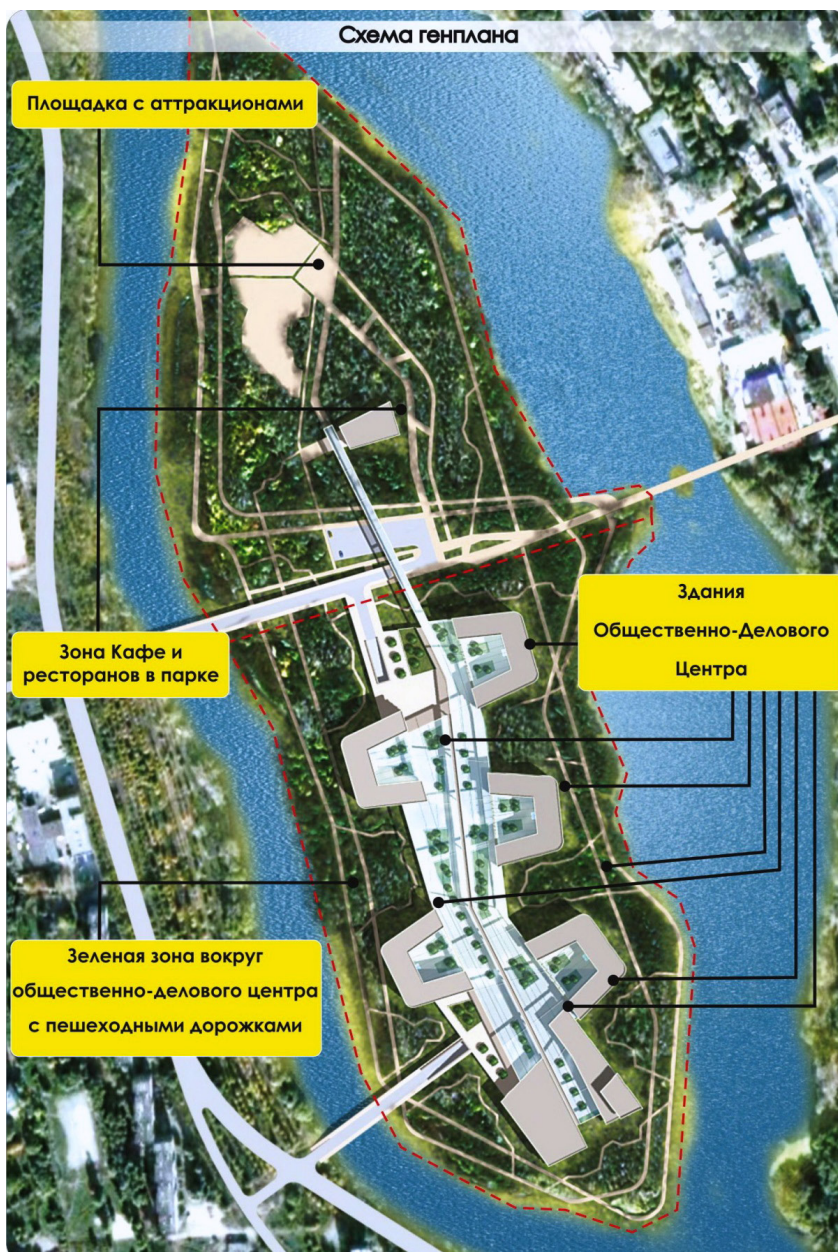


Рис.2. Планировочная концепция развития территории острова, представленная в материалах презентации на общественном совете в феврале 2015 г.

бами – от строительства жилья до создания развлекательного парка и культурно-делового комплекса Китайской Народной Республики «Нефритовый город» [1]. Инвестиции для строительства предполагается получить именно из КНР. Объем планируемых затрат на реализацию проекта к настоящему времени сократился с 6 до 3 млрд рублей.

В проектных концепциях, неоднократно представленных на рассмотрение профессионалов и общественности г. Челябинска до 2015 года, остров на реке Миасс должен стать доступным для транспорта. Проектируемая вместимость автостоянок достигнет 2500 машиномест. Под застройку капитальными зданиями предполагается занять от од-

ной четверти до трети территории. Большая часть острова отводится под парковую зону, где декларируется максимальное сохранение существующей зелени (рис. 2).

Согласно «Правилам землепользования Челябинска» сейчас весь остров относится к зоне А.1.4 – «Парки, в том числе специализированного назначения, скверы, бульвары, набережные». Для осуществления планируемой застройки общественными объектами требуется перевод части территории острова в статус зоны Б.1.

Как сторонники, так и противники таких изменений высказывают опасение, что реализация проекта будет значительно отличаться от заявленной концепции,



Рис. 3. Пешеходная дорожка через Заячий остров на реке Миасс.

Источник: <http://chelyabinsk.ru/text/weekend/814986.html#comments/c814986/page/3>

и даже сомневаются в намерении девелопера его осуществить. Предположение о желании изменить статус земельной собственности с целью роста её рыночной стоимости публично и недвусмысленно озвучено участниками Общественного совета, прошедшего 13.02.2015, и широко освещено прессой [2].

Самым существенным аргументом против застройки на острове является экологическая ситуация. Во-первых, застройка будет нарушать водоохранную зону реки Миасс; во-вторых, неизбежна утрата естественного ландшафта и защитной зелени на острове и берегах реки. В-третьих, участок города в этом месте подвергается особенно неблагоприятному воздействию промышленных выбросов с северо-востока. Вредные вещества осаждаются и накапливаются в зеленом массиве острова благодаря влажному воздуху от реки. Местные жители хорошо знакомы с неприятным запахом и затруднением дыхания при соответствующем направлении ветра. Конечно, такие явления не редкость и для других городов Челябинской области. Естественный фильтр зеленого массива острова и берегов реки Миасс в некоторой степени защищает жилые территории, поэтому его сокращение крайне нежелательно. С другой стороны – качество воздушной среды на са-

мом участке предполагаемой застройки снижает её ценность и ограничивает функциональное использование.

Основным аргументом в поддержку застройки острова с развитием его благоустройства выступает существующая криминогенная обстановка. Через остров проходит устойчивое пешеходное сообщение, которое связывает кратчайшим путем застроенные берега, и его необходимо сделать более безопасным. В 2011 году были отремонтированы пешеходные мосты, появилось асфальтовое покрытие и освещение дорожки (рис. 3). Но условия для асоциального и преступного поведения создаются неконтролируемыми зарослями, где собираются наркоманы, бродят бомжи и хулиганы.

Исторически сложившихся знаковых объектов и легенд, определяющих местную идентичность острова, нет. Временные постройки барачного типа существовали в 1950-е годы. Основными видами активности для посещения острова являются занятия физкультурой учащих энергетического колледжа, который расположен на восточном берегу, а также спонтанные прогулки и пикники жителей в летнее время. Просматриваемость пространства как снаружи, так и внутри зеленого массива исключена. Остров связан с берегами в четырех местах, но выходы на пе-



Рис.4. Вид на проход к пешеходному мосту с поворота улицы Болейко.
 Источник <https://maps.yandex.ru/?ll=61.401660%2C55.192314&z=15&l=sat%2Cskl>

пешеходные мосты никак не выявлены в береговой зоне (рис 4).

Транспортная доступность – наиболее проблематичная часть любого проекта для острова в городской среде. В известных конкурсных проектах по реконструкции и развитию таких островов, как Крестовский и Новая Голландия в г. Санкт-Петербурге, Болотный или «Золотой остров» в г. Москве, вопрос транспортного сообщения остается спорным. Однако застройка названных островов в столичных городах предполагает значительный масштаб и дополняет уже существующую, исторически сформированную.

В случае с развитием территории челябинского острова, где отсутствует застройка, требующая массового доступа автомобильного транспорта, идея строительства дорог, двух автомобильных мостов и стоянок на 2500 машиномест вызвана стереотипными и устаревшими представлениями. Концепция, предложенная на рассмотрение в 2015 году, предусматривает строительство подземного паркинга (рис. 5). Это повлечет огромный объем земляных работ, включая подсыпку всей территории застройки (как минимум на 1 метр по высоте). Сохранение зеленых насаждений острова при таком подходе станет невозможным. А создание

благоустроенного парка потребует и времени на выращивание новой зелени, и дополнительных расходов.

Как указано в материалах, знакомящих с концепцией развития острова [3], предполагается сохранение 60% существующих деревьев на участке активной застройки – в

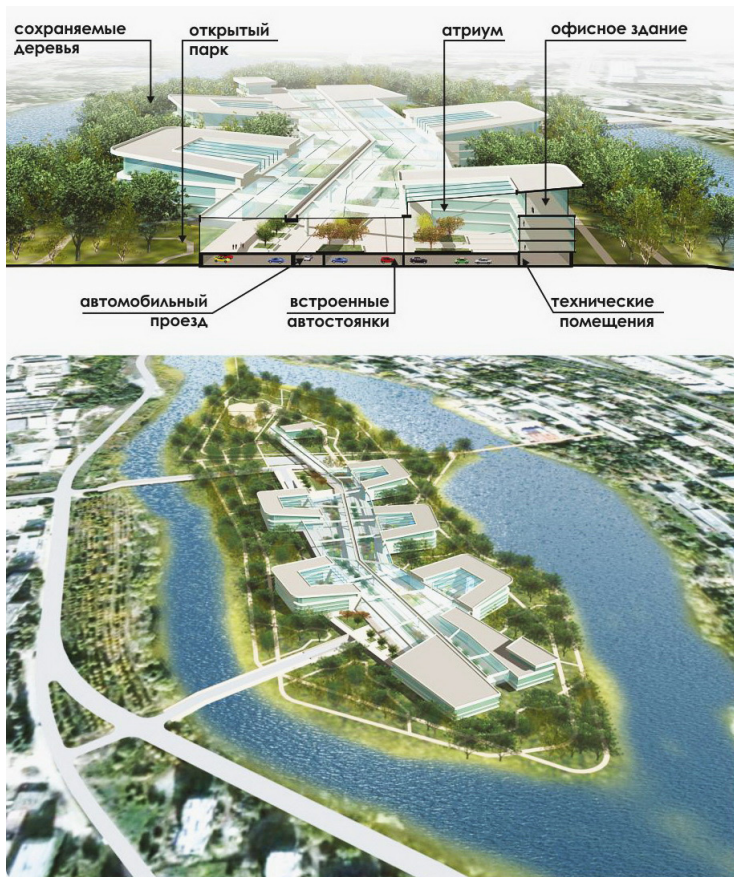


Рис. 5. Концептуальное предложение по структуре объемов для застройки острова. Источник: материалы презентации на Общественном совете в феврале 2015 г. [3]



Рис. 6. Участок застройки западного берега реки Миасс с видом на заросший остров. Источник <https://maps.yandex.ru/?ll=61.401660%2C55.192314&z=15&l=sat%2Cskl>

южной зоне. В северной зоне с парком сохранится 80% зеленых насаждений. Общая площадь озеленения при этом составит 12,4 га.

Даже если допустить, что строительные работы с подсыпкой будут вестись на ограниченном участке, трудно рассчитывать на аккуратность и бережное отношение к существующей зелени. Примером тому служат асфальтовые поля вокруг многих новых объектов, в том числе на соседних с островом берегах, столь богатых раньше естественной растительностью (рис. 6).

Привлечение большого количества автомобилей к новым общественным объектам острова вызовет серьезные осложнения в организации движения на ближайших улицах, где и в настоящее время ситуация неблагоприятная. Выезд планируемых тысяч автомоби-

лей с подземной парковки по двум полосам мостов потребует нескольких часов. На территории соседних берегов достаточно места для организации паркингов, а 10-минутная прогулка не должна вызывать затруднений. Современные градостроительные стратегии направлены на ограничение использования личного транспорта в городах, развитие пешеходного и велосипедного движения и четкой организации общественного транспорта по выделенным полосам.

На рисунках 7, 8, 9 показаны примеры других городов, где можно отметить проектные варианты, исключая проезд транспорта на территорию острова.

Функциональное назначение проектируемой застройки в представленной концепции охватывает практически весь типологи-

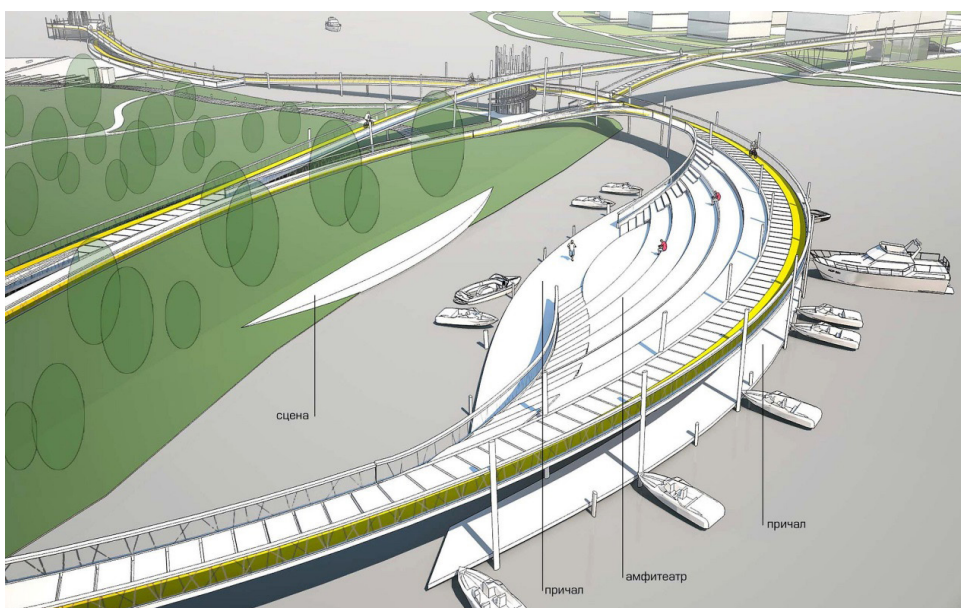


Рис. 7. Концепция благоустройства острова Кемпа в г. Виннице. Источник: <http://archi.ru/russia/38927/kod-ostrova-lyubvi>

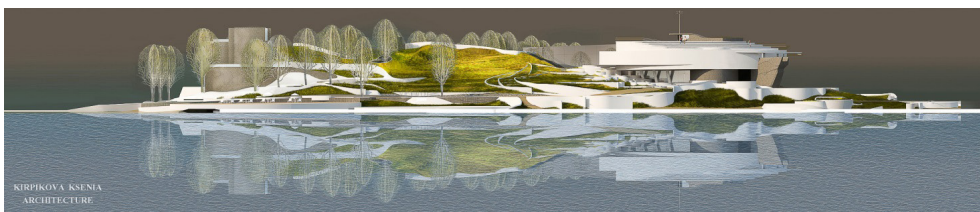


Рис. 8. Рекреационный центр «Остров Баран» в Екатеринбурге. Проект Кирпиковой К.
 Источник: <http://kirpikova.ru/portfolio/rekreacionnyj-centr-ostrov-baran/>

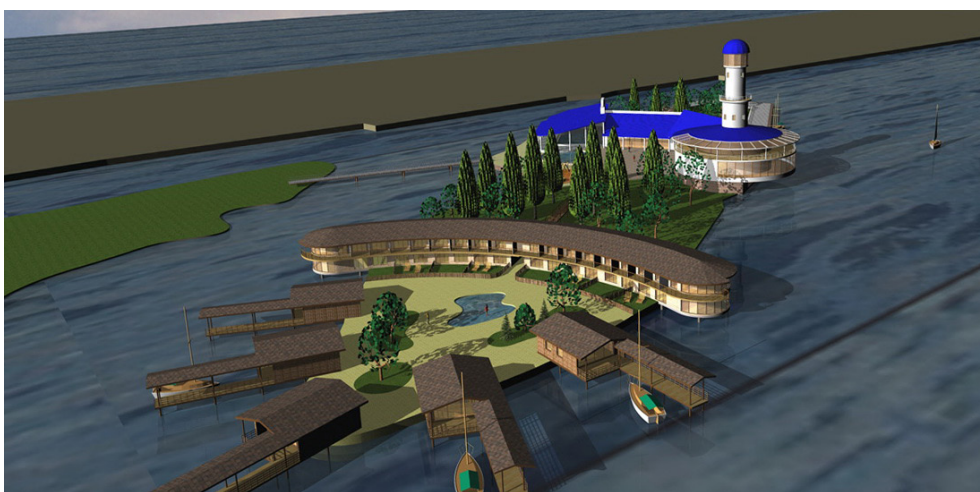


Рис. 9. Проект развития территории острова Тополиный в г. Азове.
 Источник: <http://www.gorodazov.ru/ip7.html>

ческий ряд общественных зданий [3]. Так, в деловой, южной зоне острова, девелоперами запланированы:

- центр научно-технических разработок и инноваций;
- центр медицины и здравоохранения;
- офисные помещения, конференц-залы, шоу-румы;
- торговые галереи, в т. ч. стрит-ритейл;
- жилой апартаментно-гостиничный блок;
- зона отдыха и релаксации: парк, спа-зона (с бассейнами и парными), фитнес-центр;
- зона развлечений (например, Луна-парк);
- зона кафе и ресторанов.

Площадь всех перечисленных объектов ориентировочно составит 120000 кв. м. Дополнительно к ним в северной, парковой зоне запланированы объекты питания площадью 3000 кв. м.

В предложенной концепции никак не отражена специфика островного положения и близость реки. Стандартным набором услуг и развлечений сложно привлечь посетителей в новое место, лежащее вдали от основных путей перемещения в городе. На представленных схемах и в описании не найти ни лодочной пристани, ни пляжа, ни обзорных площадок, с которых можно наблюдать дальние панорамы открытого пространства реки. Вероятно, задачи развития рекреационной

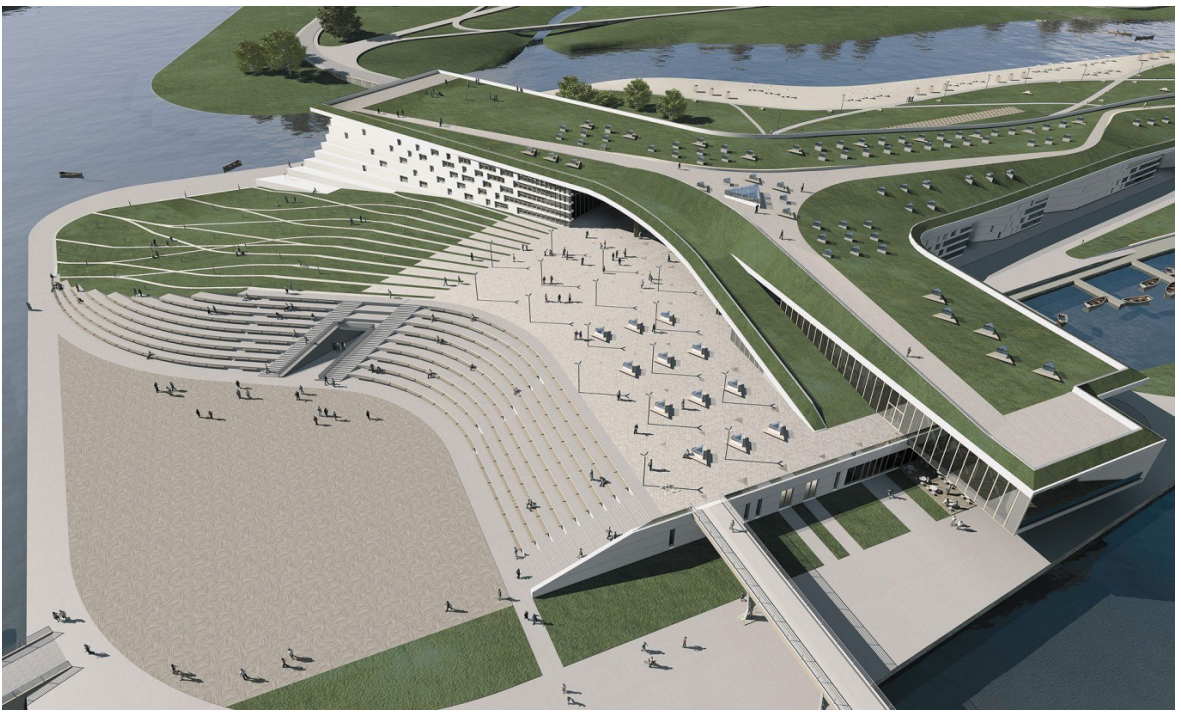


Рис. 10. Проект застройки острова в центре г. Вышний Волочек. Арх. Скуратов С. [4].
Источник: <http://archi.ru/russia/26641/obitaemyi-ostrov>

зоны заказчиком не ставились, поскольку на данном этапе важно было отразить концепцию застройки.

Образное решение объемов и планировка территории носят замкнутый характер, они не раскрываются к реке и не связаны композиционно с городским окружением. В перспективных видах с ближайших берегов остров мало выделяется, поэтому желательно артикулировать входные зоны со стороны набережных и в местах примыкания мостов. Вертикальный акцент, заметный издалека, помимо художественно-образных задач способен послужить дополнительным стимулом посещаемости острова. Им могла бы стать ажурная конструкция с подсветкой в виде башни-маяка, канатной дороги-аттракциона, колеса обозрения и т. д.

Нельзя обойти вниманием такое достоинство проектного предложения, как его всепогодность, за счет наличия развитого крытого пассажа, с возможностью устройства зимних садов под светопрозрачной кровлей (арх. Кугаевский К.).

Некоторую аналогию с концепцией застройки челябинского острова можно увидеть в проекте застройки острова в центре города Вышний Волочек. Эта концепция была разработана командой ведущего российского архитектора Сергея Скуратова в рамках проекта «Фабрика Россия» для XII Венецианской биеннале архитектуры. Это пример пространственного решения острова в виде здания-холма, накрывающего всю тер-

риторию (рис. 10). Здесь автодорога проходит в заглубленном туннеле через весь остров, и в нижних ярусах комплекса находятся стоянки. Парк с дорожками для катания на велосипедах, скейтах и роликовых коньках находится на соседнем острове, меньшем по размеру. Несколько дополнительных перехватывающих парковок расположены вне островов и связаны с ними пешеходными мостами [4].

В отличие от челябинского примера, остров Вышнего Волочка находится в историческом центре и новая застройка должна была тактично вписаться в пейзаж. Образ реки и связанные с водой виды занятий отражены в полной мере – общественный пляж, открытый амфитеатр для проведения общегородских праздников, причал с эллингом. Форма объема подчинена общей градостроительной композиции.

От концепции застройки острова на реке Миасс в Челябинске до разработки полноценного проекта и его реализации пройдет немало времени. Но проблема депрессивной территории требует последовательных действий уже сейчас. Объекты досуговой активности, комфортная парковая зона с устойчивыми пешеходными связями способны стимулировать посещаемость острова. Обычно драйвером развития выступают неформальные группы креативной молодежи. В Челябинске достаточно активных людей, увлекающихся экстремальными видами спорта. Есть предложение катания на лошадях, превышающее

спрос. Нельзя пренебречь возможностью развивать водные виды спортивных и развлекательных занятий.

Минимальное благоустройство прогулочных маршрутов и мест для отдыха на берегу, прокладка на острове дорожек для катания на велосипедах, скейтбордах и роликовых коньках не требуют больших вложений. Кроме того, арендная плата за участок острова составляет 150 000 рублей в год, и прошло уже несколько лет, как действует договор аренды.

Поддержание сложившейся экосистемы и ландшафтного разнообразия, сохранение существующих зеленых насаждений становится одним из условий устойчивого развития. Применение ресурсосберегающих технологий, приемов энергоэффективности в процессе строительства и эксплуатации объектов также отличают современный уровень заказчика и проектировщика. Кроме того, став объектом демонстрации, такие приемы могут служить популяризации места.

В концепции застройки наиболее ответственным решением должно стать исключение проезда автомобилей на территорию острова и недопустимость открытых стоянок. Для доступа экстренных служб, загрузки и обслуживания объектов возможны альтернативные виды транспорта.

В результатах исследования «Борьба за горожанина: человеческий потенциал и городская среда» отмечается: «Бизнес развивается

там, где существует высокий уровень институционального доверия, развит социальный капитал, создающий поля трансляции информации и компетенций. Сейчас это имеет мало общего с картиной российских региональных центров» [5].

Возражения против застройки острова свидетельствуют о том «что жители всерьез интересуются судьбой района или города. Городские власти не должны соблазняться перспективой получения простого одобрения своих решений — активное вовлечение жителей означает, что обе стороны берут на себя ответственность за результат и готовы к компромиссам» [6].

Заключение

Развитие территории острова на реке Миасс в г. Челябинске необходимо в первую очередь для создания безопасной рекреационной среды. Наиболее эффективным средством безопасности является социальный контроль, который достигается пешеходной проходимостью и наличием рассредоточенных фокусов притяжения. В архитектурном облике и дизайне открытых пространств должна прочитываться композиционная связь с рекой и городским окружением. Функциональное наполнение проектируемых объектов должно содержать уникальные предложения для посетителей, продиктованные местоположением в открытом пространстве реки.

Литература

1. В Челябинске появится чайна-таун // портал Бюллетень недвижимости BN.ru: URL: <http://www.bn.ru/chelyabinskaya-oblast/articles/2014/09/17/193142.html>
2. Юлия Малецкая. Бизнес-центр или пристанище наркоманов и преступников: челябинцы спорят о судьбе Заячьего острова // официальный сайт РИА «Новый Регион» NewDayNews.Ru: URL: <http://urfo.org/chel/525600.html>
3. Общественный совет. Проект застройки острова Заячий в г. Челябинске // официальный сайт Челябинского регионального отделения Союза архитекторов России: URL: <http://arch2010.ru/index.php?id=128>
4. Анна Мартовицкая. Обитаемый остров // портал агентства архитектурных новостей archi.ru: URL: <http://archi.ru/russia/26641/obitaemyi-ostrov>
5. Борьба за горожанина: человеческий потенциал и городская среда. – 2014. – 102 с. // Московский урбанистический форум [Электронный ресурс]: URL: http://mosurbanforum.ru/files/pdf/analiticheskie_obzory/issledovanie_gorodov.pdf
6. Осознавшие себя горожане: как вовлечь их в активное участие в делах города? // Urban Agenda. – 2014. – №2. – С. 26-27. [Электронный ресурс]: URL: http://mosurbanforum.ru/special_projects/urban_agenda/urb2014/

References

1. V Chelyabinske poyavitzha Chaina-taun // portal biulleten nedvijimosti BN.ru.
2. Julia Malezkaya. Biznes-zentr ili pristanische narkomanov i prestupnikov: chelyabinzny sporyat o sudbe Zayachego ostrova // ofizialnyi sait RIA «Novyi Region» NewDayNews.Ru.

3. Obschestvennyy sovet. Proekt zastroyki ostrova Zayachy v g.Chelyabinske // ofizialnyi sait Chelyabinskogo regionalnogo otdeleniya Soyuza architectjrov Rossii.
4. Anna Martovizkaya. Obitaemyy ostrov // portal agenstva architecturnyh novostei archi.ru
5. Borba za gorozhanina: chelovecheskiy kapital i goroskaya sreda.– 2014. – 102 s. // Moskovskiy urbanisticheskiy forum.
6. Osoznavshie sebya gorozhane: kak vovlech ih v aktivnoye uchastie v delah goroda? // Urban Agenda. – 2014. – No 2.– P. 26–27. [Electronic resource].

Чудинова В. Г.

канд. архитектуры, доцент, Южно-Уральский государственный университет, г. Челябинск.
E-mail: chudinovavg@susu.ac.ru

Chudinova V. G.

Ph. D. of science (architechure), docent, South Ural State University, Chelyabisk. E-mail:
chudinovavg@susu.ac.ru

Поступила в редакцию 21.05.2015