

2. Кицис, В. М. Туристское пространство и городское туристское пространство: географический аспект / В. М. Кицис, В. А. Воронина // Тенденции развития науки и образования. – 2020. – № 64, ч. 2. – С. 6–8.

УДК 711.1

П. Г. ВАРДЕВАНЯН, Ю. А. ПРОТАСОВА

Беларусь, Минск, БНТУ

E-mail: vard_p@mail.ru; protasovay@mail.ru

ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА КАК ДРАЙВЕРЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Привлекательность жилой недвижимости зависит от доступности и состояния озелененных территорий общего пользования – парков, скверов и бульваров, которые расположены в районе застройки. Все понимают, что хороший вид из окна стоит дорого не только в приморских отелях, он не менее важен для каждого человека и в его квартире. Выгоды от парка, расположенного в пешей доступности от дома, ощущались с особой остротой в период пандемии. Объем исследований, посвященных изучению связей между озеленением и потребительским выбором, а значит, и готовностью платить больше за жилье, стремительно вырос за последнее десятилетие [1]. В Беларуси эта актуальная проблема сити-менеджмента не рассматривается, поэтому обратимся к анализу данных зарубежных специалистов. Польские эксперты приводят следующие цифры:

– «34 % людей при выборе места жительства начинают с проверки того, насколько близко находятся зеленые зоны;

– стоимость квартиры вблизи парка может быть увеличена на 15 %, а вблизи водоема – почти на треть;

– 72 % родителей высоко оценивают близость к жилью площадок для игр и отдыха детей» [2]. *«Именно зеленые дворы, оформленные в разных стилях под разные запросы покупателей, стали самым эффективным «двигателем торговли» жилой недвижимостью в Польше [2].*

Удачные ландшафтные решения по благоустройству дворов помогают застройщику выделиться среди конкурентов, т. е. озеленение во дворах является ключевым элементом брендинга как застройщика, так и жилого комплекса. Сходные тренды проявляют себя в многоквартирном жилищном строительстве России. В 2023 г. в 40 % жилых комплексов, находящихся в продаже по всей стране, внедрена концепция двор без

машин (в 2020 г. их доля была 27 %) [3]. Спустя 20 лет средняя доля расходов на озеленение в новых жилых комплексах Польши составляет около 3 %. Самый крупный застройщик в стране тратит на озеленение дворов до 7 %, при том что раньше затраты не превышали 1 % [2]. В российской практике данные расходы сегодня находятся на уровне 5 % инвестируемых средств [4].

В градостроительном балансе элитных жилых комплексов России доля озелененных территорий доходит до 50 % при площади, не превышающей 7 га (что соответствует формату городского сада); а озеленение комплексов бизнес-класса тяготеет к формату полноценного парка площадью около 10–15 га, подключенного к сети пешеходных бульваров и островков зелени между кварталами [4]. Парк в Раменках создается для трех жилых комплексов и свяжет воедино общественные пространства и долину реки [5].

Тренд на постепенное расширение озелененных общественных пространств можно проследить на примере проектирования знаковых жилых районов повышенной комфортности в Минске. Застройщики района Новая Боровая первыми ввели в проектную практику улучшенный стандарт ландшафтного дизайна дворов. Концепция, ставшая победителем международного конкурса на застройку района Маяк Минска в 2008 г., предполагала формирование трех планировочных секторов. Один из них представлял собой пешеходный бульвар, прорезающий многоуровневое общественное пространство с дворами, организованными на «зеленых» платформах у высотных зданий. Второй выглядел как широкий клин открытых лугов и искусственных водоемов, соединяющий парк возле Национальной библиотеки с лесным массивом пригородной зоны. Третий сектор обрамлялся рядами жилых башен, которые обращены на зеленый коридор природного каркаса Минска. Похожие идеи, отсылающие к принципам ландшафтного урбанизма, можно обнаружить в концептуальных предложениях некоторых участников конкурса на застройку района Минск-сити (2013). Команды архитектурных компаний BDP, Gensler, Perkins Eastman предложили вариации на одну и ту же тему, поставив в центр проекта линейный парк.

Лучшая мировая практика свидетельствует, что создание озелененных общественных пространств прокладывает путь для крупномасштабных городских преобразований и новых проектов в сфере жилой недвижимости в районах, ранее лишенных инвестиций. Это значит, что в стратегии нового освоения или преобразования городских территорий озеленение и благоустройство общественных пространств должно вестись с опережением. Среди ярких примеров успешного редевелопмента заброшенных территорий за счет озеленения можно назвать ботанические сады в заливе

Сингапура, а также экологический парк в районе Гринвич Лондона. Есть информация о том, как выросла в цене недвижимость с видом на линейный парк Хай-лайн в Нью-Йорке. Глава департамента капитального ремонта г. Москвы А. А. Елисеев, ссылаясь на исследования экономистов из McKinsey и Бостонской консалтинговой группы, заявил на урбанистическом форуме этого года: «Благоустройство городских территорий увеличивает стоимость недвижимости на 20–30 %» [6]. По его словам, срок окупаемости проектов по благоустройству в столице составляет полтора года. Это происходит опосредованно. Улучшенная городская среда привлекает коммерческий сектор, соответственно, растут налоговые поступления в городской бюджет.

При реализации инвестиционных проектов по развитию жилой недвижимости в Минске, о которых говорилось выше, создание запланированных крупных озелененных общественных пространств (более 15 га) либо отложено на неопределенный срок (зеленая зона, примыкающая к Новой Боровой), либо полностью свернуто (система лугопарков и искусственных водоемов в Маяке Минска). Сравнение изначального проекта «Минск сити» и реализуемого проекта «Минск Мир», разработанных для одной и той же территории, свидетельствует об изменении концепции в пользу жилья. Анонсированные ландшафтные решения и функциональный состав парковой инфраструктуры возле жилого комплекса Happy Planet упрощен и удешевлен. Сравнение реализации проекта «Минск Мир» и похожего проекта «Ташкент сити» показывает, что цели успешно достигаются созданием парка меньшего размера.

Принципиальным отличием обладают методы продвижения инвестиционного проекта с жилой недвижимостью, предпринятые застройщиком района Северный Берег в Минске. Летом 2023 г. был введен в эксплуатацию парк у Цнянского водохранилища, приуроченный к началу продаж квартир в строящихся домах. При создании парковых пейзажей использовались современные приемы благоустройства. Арт-объекты придают индивидуальные черты общественному пространству. Парк заложил материальную основу для формирования образа района с яркой идентичностью. Еще одним положительным примером улучшения имиджа территории является реконструкция сквера «Лужок» в массиве индивидуальной застройки Заводского района Минска (лето 2023 г.).

Практикуемые в Беларуси методы сити-менеджмента не позволяют напрямую измерить влияние озелененных общественных пространств на экономику жилых комплексов. Тем не менее даже беглый обзор опыта озеленения в жилых комплексах Минска позволяет выявить следующие проблемные точки, препятствующие достижению нужного эффекта.

Во-первых, следует отметить разрыв между объемом средств, которые инвестор может выделить на благоустройство, и реальной стоимостью проектных работ, строительства и содержания озелененных территорий. На прединвестиционной стадии ландшафтные дизайнеры действуют, исходя из собственных представлений о потребностях потенциальных потребителей. Часто эти представления просто заимствуются из чужих проектов. Во-вторых, проектировщики не учитывают социальные и психологические аспекты благоустройства жилых комплексов. Если проблемы контроля над доступом посторонних посетителей во двор с домами до пяти этажей решается ограждением, то во избежание конфликта между «своими» и «чужими» в парках, садах, скверах и даже во дворах с высотными жилыми домами необходимо предпринимать специальные меры. В-третьих, почти всегда инвесторы, продвигая свой проект, описывают жилую среду как дружелюбную, экологически чистую и здоровую. На самом деле экологические задачи в проектах озеленения решаются на нормативном уровне. Выявленные пробелы в знаниях о связи между озеленением и коммерческим успехом жилых комплексов можно восполнить за счет изучения потребительского поведения после завершения проекта.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Urban green grabbing: Residential real estate developers discourse and practice in gentrifying Global North neighborhoods [Electronic resource] / M. García-Lamarca [et al.] // Geoforum. – Mode of access: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0016718521003043#s0010>. – Date of access: 26.08.2023.

2. Полякова, Е. Актуальные тренды развития ландшафтной отрасли в Европе и прогноз развития российского рынка. Озеленение общественных пространств как основной вектор, увеличивающий объемы потребления посадочного материала [Электронный ресурс] / Е. Полякова // Ассоциация производителей посадочного материала. – Режим доступа: <https://www.ruspitomniki.ru/article/index.html/id/2330>. – Дата доступа: 27.08.2023.

3. Двор без машин и озелененная территория – основные тренды на рынке новостроек Самарской области [Электронный ресурс] // Единый ресурс застройщика. – Режим доступа: <https://erzrf.ru/news/dvor-bez-mashin-i-ozelenennaya-territoriya--osnovnyye-trendy-na-rynke-novostroyek-samarskoj-oblasti?tag=%D0%98%D0%96%D0%A1>. – Дата доступа: 28.08.2023.

4. Парк у дома: как девелоперы озеленяют новые ЖК [Электронный ресурс] // Metrium риелтор нового поколения. – Режим доступа: <https://www.metrium.ru/news/detail/park-u-doma-kak-developery-ozelenyayut-novye-zhk/>. – Дата доступа: 29.08.2023.

5. Парки в проектах застройки расширяются [Электронный ресурс] // Ведомости. Недвижимость. – Режим доступа: <https://re.vedomosti.ru/asphalt/articles/2021/05/14/869850-parki-v-proektah-zastroiki>. – Дата доступа: 29.08.2023.

6. Власти Москвы: городские проекты благоустройства окупаются за полтора года [Электронный ресурс] // РИА Новости недвижимость. – <https://realty.ria.ru/20230830/blagoustroystvo-1893159933.html?in=t>. – Дата доступа: 30.08.2023.

УДК 502.31:911.375.4(476.5)

П. А. ГАЛКИН

Беларусь, Витебск, ВГМУ

E-mail: galkin-pasha @yandex.by

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ И КАРТОГРАФИРОВАНИЯ ГЕОЭКОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ УРБАНИЗИРОВАННЫХ ТЕРРИТОРИЙ (НА ПРИМЕРЕ Г. ВИТЕБСКА)

В современных условиях материальную основу жизнедеятельности человека составляют преимущественно *города – пространственно-ограниченные природно-технические системы* (далее – ПТС), представленные сложным комплексом взаимосвязанных обменом вещества и энергии живых организмов и абиотических элементов (природных и технических), создающих городскую среду обитания человека, отвечающую его биологическим, экономическим, трудовым, социальным и психологическим потребностям. Городская среда (далее – ГС) с точки зрения условий проживания населения достаточно адаптирована для удовлетворения человеческих потребностей. Эти адаптации имеют свои следствия, которые проявляются в нарушении природной обстановки и трансформации состояния всех компонентов окружающей среды (далее – ОС), нередко негативно отражаясь на условиях проживания населения. Следовательно, весьма важно своевременно определять степень благоприятности ОС, трансформированной человеком, или выполнять ее геоэкологическую оценку, предполагающую проведение анализа качества компонентов среды и тех изменений, которые произошли под воздействием техногенных факторов. Она позволяет определить остроту геоэкологических ситуаций и масштабы их распространения. При этом, анализируя преследуемые цель и задачи исследований, целесообразно