



ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«URBAN WEEK»

ОБОЙТИ ЕВРОПЕЙСКИЕ ГРАБЛИ

О комфортной городской среде петербургские градостроители заговорили относительно недавно. Еще несколько лет назад вопроса о том, комфортны ли для обитания новые кварталы, перед застройщиками не стояло: квартиры и так разбирали как горячие пирожки — кто приобретал жилье с инвестиционными целями, кто для улучшения жилищных условий. Но череда кризисов и усиливающаяся конкуренция среди застройщиков сменила приоритеты граждан. Теперь покупатель пошел разборчивый: понимает, что доход будет приносить не абы какая квартира, да и продать с выгодой в будущем можно уже не всякое жилье. Поэтому все большее число девелоперов позиционируют свои проекты не просто как новые дома, но как некую новую комфортную среду обитания.

Впрочем, на окраинах объемы ввода домов-муравейников только увеличиваются. Приезжающие к нам западные урбанисты предупреждают: в таких кварталах в будущем может сформироваться гетто. И действительно, проекты, на 70% состоящие из «однушек», вряд ли могут рассматриваться кем-то как место долговременного проживания. Постепенно доля сдаваемого жилья в таких домах будет расти, в силу низкого качества и высокой конкуренции цена аренды будет невысокой, а потому основными жильцами таких домов будут становиться мигранты. И лет через 15–20 случится ровно то, о чем нас предупреждают сегодня уже наступившие на эти грабли европейские урбанисты.

Но от строителей ждать сознательности не стоит: отказываться от строительства 25-этажек в пользу комфортных трех-четырёхэтажных кварталов готовы не все девелоперы, ведь в задачу строителей входит скорейшая реализация проекта с максимальной выгодой.

Однако о перспективах такого жилья в первую очередь стоит задуматься покупателям, совершающим вложения в дома-муравейники с инвестиционными целями, поскольку квартира в гетто большого дохода не принесет.

Также об этом стоит подумать и чиновникам — ведь градостроительное регулирование находится в их руках. Но чиновники пока заметных усилий в этом направлении не делают. В конце концов расхлебывать последствия нынешних градостроительных ошибок будут уже другие сити-менеджеры.

ДЕВЕЛОПЕРОВ ПРОСЯТ ВЫСКАЗЫВАТЬСЯ КОНКРЕТНЕЕ

НА ФОРУМЕ PROURBAN, КОТОРЫМ ОТКРЫЛАСЬ МЕЖДУНАРОДНАЯ НЕДЕЛЯ УРБАНИСТИКИ URBAN WEEK, ГОВОРИЛИ О СТРАТЕГИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ ГОРОДА. ВОПРОС, КОТОРЫЙ ПОДНИМАЛСЯ УЖЕ НЕОДНОКРАТНО, В ЭТОТ РАЗ СТАЛ БОЛЕЕ ПРЕДМЕТНЫМ. ЗАСТРОЙЩИКАМ ПРЕДЛОЖИЛИ ПРИХОДИТЬ В СМОЛЬНЫЙ С КОНКРЕТНОЙ ПОВЕСТКОЙ И ПЕРЕХОДИТЬ В РАБОЧИЙ РЕЖИМ. АГАТА МАРИНИНА



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

УЧАСТНИКИ ФОРУМА ПРЕДЛОЖИЛИ НЕСКОЛЬКО РЕЦЕПТОВ СОЗДАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Председатель комитета по градостроительству и архитектуре, главный архитектор Санкт-Петербурга Владимир Григорьев первым делом напомнил о том, что в городе принята «Стратегия развития до 2030 года». И именно с этим документом, обратил он внимание девелоперов, должны согласовываться все инициативы. Кроме того, существует генеральный план, который является основным документом, регулирующим градостроительный процесс. По словам Владимира Григорьева, власти рассчитывают, что в его обновленной версии от большей части противоречий, которые отмечались в документе, удастся избавиться. В Смольном полагают, что в процессе разработки нового Генплана было бы уместно определить «пространственную доктрину», которая бы обосновывала регулирование этажности и высотности. Документ будет обсуждаться с общественностью и, как обещают инициаторы, даст стимул для бизнеса. Что касается другого важного для города документа — нормативов градостроительного проектирования, то, по словам Владимира Григорьева, они к концу года мо-

гут быть если не приняты, то, по крайней мере, подготовлены. В ближайшее время Правила землепользования и застройки пройдут установленную законом процедуру общественных обсуждений, принятие предложений и поправок произойдет в соответствии с регламентом. «Необходимость определенных оптимизационных улучшений назрела», — констатировал он.

Девелоперы подчеркивают, что к таким важным документам городского развития необходимо привлекать профессиональное сообщество. Вице-президент банка ВТБ Александр Ольховский обратил внимание, что на этапе разработки «Стратегии-2030» девелоперы активно не были привлечены.

Владимир Григорьев заметил, что участие бизнеса и общественности обычно в принципе не уходит дальше публичных рассуждений. «Если бы после каждого мероприятия возникал конкретный документ, мы бы могли его рассматривать и понять, что нужно делать сейчас, а что можно отнести к стратегическим целям. Власти готовы услышать, мы открыты к предложениям», — подчеркнул глава КГА.

По мнению Александра Ольховского, наличие масштабных проектов, влияющих на окружающее пространство, должно быть одним из приоритетов для властей Петербурга. На вопрос о том, какие территории стоит развивать в первую очередь, ответил Владимир Григорьев. По мнению главного архитектора Санкт-Петербурга, наиболее перспективным является «серый пояс». «Это ключ и к полицентрическому развитию нашего города, и к возможностям создания новой среды, и к минимизации транспортных перемещений», — уверен Владимир Григорьев. — Это наш вектор развития».

Руководитель архитектурной мастерской Futura Architects Олег Манов считает, что для создания гармоничной городской среды недостаточно следовать нормам: необходимо вдохновляться городом, а именно его историческим центром. «Важный пункт — иерархия пространств. В более или менее крупном жилом квартале у нас должна быть некая открытая общественная зона, должны быть места для тихого отдыха, для активных видов спорта, для детей, и желательно разных возра-