



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

«МЫ СТРЕМИМСЯ К СОЗДАНИЮ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ НА МЕСТЕ „СЕРОГО“ ПОЯСА»

ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР ПЕТЕРБУРГА ИГОРЬ АЛБИН В ИНТЕРВЬЮ ВЪРХ РАССКАЗАЛ О ТОМ, КАКИЕ УСИЛИЯ ПРЕДПРИНИМАЕТ ГОРОД ДЛЯ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ. ЛИДИЯ ГОРБОРУКОВА

BUSINESS GUIDE: Разрабатывается ли сегодня в Петербурге специальная программа или концепция освоения «серого» пояса Санкт-Петербурга и когда она будет утверждена?

ИГОРЬ АЛБИН: Вопрос о перспективах и направлениях развития «серого» пояса сегодня находится в стадии концептуального осмысления. Никаких отдельных документов на этот счет не разрабатывается, и правительство города такой задачи не ставило. Мы прошли стартовый этап. Отправной точкой в осмыслении комплексной стратегии преобразования ценных для города промышленных зон стал Международный архитектурно-градостроительный конкурс на разработку концепции планировочного и объемно-пространственного преобразования части территории исторического промышленного пояса Санкт-Петербурга «Серый пояс. Преобразование». Конкурс состоялся в 2016 году и показал нам возможные варианты трансформации территории с соблюдением принципов редевелопмента исторических промышленных зон.

Для того чтобы двигаться дальше, необходимо провести ряд мероприятий. В первую очередь комитету по промышленной политике и инновациям Санкт-Петербурга (КППИ) — инвентаризацию промышленных территорий, уточнение планов собственников. По результатам инвентаризации комитет по градостроительству и архитектуре (КГА) проведет планировочный анализ, и мы сможем обсуждать конкретные изменения в Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга. Скажу определенно, перспективы развития «серого» пояса должны быть учтены при разработке нового Генерального плана города на период до 2043 года.

ВГ: Когда начнется инвентаризация земель «серого» пояса? Глава КГА Владимир Григорьев ранее говорил, что этим будет заниматься НИИПЦ Генплана.

И. А.: Этот вопрос относится к сфере полномочий КППИ. Механизм проведения инвентаризации производственных и нежилых зон, в том числе «серого» пояса, будет проработан в рамках рабочей группы по контролю за целевым использованием земельных участков на территории Санкт-Петербурга, находящихся в собственности или переданных в пользование по договорам аренды.

Профильный комитет последовательно отстаивает позицию сохранения индустриальных мощностей города, развития промышленного потенциала. Промышленность обеспечивает занятость граждан, на 40% формирует доходную часть городского бюджета. У девелоперов — свой интерес к «серому» поясу, ведь это близкие к историческому центру территории, здесь может возникнуть недвижимость повышенного класса комфортности. Инвесторы-производители и компании-застройщики со своей стороны давно, без инвентаризации и особого приглашения, присматриваются к «серым» зонам. Но чтобы борьба интересов не завела ситуацию в тупик, губернатор Петербурга Георгий Полтавченко предложил формулу: «30/30/40», то есть 30% — рекреационные зоны, 30% — коммерческие и производственные зоны и 40% — жилая застройка. Эта формула реализована в проектах архитектурно-градостроительного конкурса. Даже если проекты конкурса не будут воплощены в полной мере, идеология развития территорий по формуле 30/30/40 найдет свое отражение в разработке документации по планировке территории, а конкурсные идеи могут рассматриваться при разработке Генерального плана Санкт-Петербурга.

ВГ: Сколько земли для редевелопмента находится в центре города?

И. А.: Промышленные территории расположены в 12 административных районах Санкт-Петербурга. Это территории исторически сложившихся промышленных предприятий, которые возникли в XIX веке в период промышленного роста вдоль рек и Обводного канала, а также более позднее, уже ленинградское промышленное строительство. Сегодня на них приходится до 40% городских земель. В соответствии с Генпланом, на территории «серого» пояса общая площадь промышленных функциональных зон составляет 21,95 млн кв. м.

ВГ: Какие сложности возникают при реализации редевелопмента «серого» пояса и как их решают или планируют решать городские власти?

И. А.: Основная сложность — это имущественно-правовые отношения. То, что интересно городу и горожанам на той или иной территории, не всегда совпадает со взглядами собственника земли и расположенных на ней объектов. Других слож-

ностей нет. Решать такого рода проблемы можно только одним способом: через диалог власти и бизнеса, собственников объектов в «сером» поясе, путем комплексного развития территории, разработки проектов планировки территории, внесения изменений в Генеральный план.

ВГ: Эксперты отмечают, что хорошим стимулом для процесса редевелопмента было бы создание городскими властями ускоренной процедуры разработки градостроительной документации. Как вы относитесь к данному предложению?

И. А.: Подготовка и выдача градостроительной документации строго регламентирована Градостроительным кодексом РФ и региональными нормами. Речь идет о законе Санкт-Петербурга от 22.01.2015 № 4-5 «О порядке подготовки документации по планировке территории...» и о постановлении городского правительства от 21.05.2015 № 438 «Об утверждении Положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке документации по планировке территории».

Эксперты правы: любое ускорение по градостроительной документации или выдаче разрешений на строительство, конечно, помогает реализации проекта. И мы снижаем административные барьеры, улучшаем условия ведения бизнеса, инвестиционный климат в Санкт-Петербурге. КГА разработан ряд документов, направленных на упрощение процедур выдачи исходных данных, получения необходимых согласований, проверки подготовленной документации по планировке территории через личные кабинеты заказчиков на градостроительном портале АИС УГД. Это сегодня позволяет включить «зеленый свет» тем проектам, которые хорошо проработаны и не вызывают вопросов с точки зрения градостроительного развития, в том числе у градозащитников, жителей нашего города. Кардинально же ускорить процедуры разработки градостроительной документации невозможно без комплексного изменения законодательства о градостроительной деятельности как на федеральном, так и на региональном уровнях.

ВГ: Сколько жилья сегодня возведено на месте промзон и какие объемы заявлены к реализации в течение ближайших пяти лет?

И. А.: Для создания в «сером» поясе жилой и общественно-деловой застройки на сегодня утверждено 69 документаций

по планировке территории общей площадью около 22 млн кв. м. Идет разработка 27 проектов планировки территорий (ППТ) общей площадью еще 7 млн кв. м. Построено 104 объекта жилого назначения, на земельных участках общей площадью 299,5 тыс. кв. м строятся 73 объекта. В планах еще 110 жилых объектов на земле общей площадью более 2 млн кв. м. Но жилье не должно доминировать, и принятая нами формула «30/30/40» тому подтверждение. Мы стремимся к созданию многофункциональной среды, где есть не только жилые объекты, но и места приложения труда, объекты культуры, досуга, спорта, общественные и рекреационные пространства.

ВГ: По-вашему, какие самые яркие проекты редевелопмента в Петербурге и что предопределило их успех?

И. А.: В Петербурге, на мой взгляд, есть ряд таких объектов, а их успех, как правило, предопределяется профессионализмом проектной команды. Мне нравится недавно открывшееся в Гавани Васильевского острова общественное пространство у воды на базе исторической части завода Siemens & Halske — порт «Севкабель». Благодаря модернизации этого предприятия была высвобождена часть территории, производства перенесены на соседний участок. Получился интересный проект. Еще один яркий пример реставрации и приспособления под современное использование — общественное пространство Новой Голландии. Оно нравится петербуржцам и привлекает немало туристов.

Есть проект, который пока еще не реализован, но уже получил признание на международном уровне. Это территория комплексного устойчивого развития «Большая Лиговка» застройщика Glorax Development. В конце октября он стал победителем престижной премии European Property Awards и вошел в число лучших проектов в сфере жилой недвижимости в России в номинации Residential Development. Квартал Ligovsky City будет формироваться в границах территории «Большая Лиговка» рядом с будущей станцией метро «Боровая». Здесь разместятся жилые кварталы, комплексы общественно-деловой застройки и рекреационные пространства. Будет построено семь детских садов, четыре школы, поликлиники. ■