

## ТРУДНОСТИ ПЛАНИРОВАНИЯ

Среди глобальных задач Генплана — вопрос комплексного развития территорий, но системность в подходе к их определению не достигнута в текущей версии документа, считает эксперт Александр Карпов. Многие градостроительные элементы размещены по нормативам, однако требующиеся для осуществления плана объекты регионального значения, в том числе транспортные и коммунальные, могут вызывать проблемы в будущем, считает он, подчеркивая, что власти затрудняются оценить затраты на сопутствующую новым зонам инфраструктуру, выстроив необходимые для этого математические модели. Например, говорит господин Карпов, больницы, предполагаемые к обустройству в некоторых районах города, будут возведены на территории существующих огородничеств, а социальный эффект от нововведений предугадать сложно.

По мнению главы консалтинговой компании Николая Пашкова, основная проблема Генплана — то, что в Петербурге он является документом стратегического городского планирования лишь декларативно. Генплан не ставит реальные цели и задачи, поскольку показатели, которые заложены там, хронически не выполняются, подчеркивает он. «По сути, сейчас основная роль Генплана свелась к зонированию территории, а сам он стал инструментом обслуживания интересов девелоперского бизнеса. И если посмотреть хронологию его изменений, то можно отметить, что в разное время Генплан меняется в интересах коммерческих девелоперов, для которых нежилые зоны переводят в жилые», — поясняет эксперт,

**Среди глобальных задач Генплана — вопрос комплексного развития территорий, но системность в подходе к их определению не достигнута в текущей версии документа**  
Фото Евгения Павленко



соглашаясь с отсутствием комплексного подхода к развитию территории.

Одна из проблем, на которую обратили внимание парламентарии Законодательного собрания, заключается в объединении зоны пляжей с зоной гостиниц и пансионатов. Это, опасаются общественники, может снять запрет на строительство апарт-отелей на пляжах, которых в силу морского положения Петербурга, достаточно.

На сегодняшний день отмечается избыточная детализация карты функционального зонирования Генерального плана при одновременной ее тождественности в ряде случаев с картой градостроительного зонирования ПЗЗ, когда практически идентичными являются существующее положение, предложения по изменению, а также перспективные объекты, говорит эксперт Антон Мороз. Подобные ситуации являются препятствием в процессе преобразований территорий в городе.

Кроме того, в Генплане отсутствует взаимосвязь между положениями о территориальном планировании (устанавливающими цели и задачи территориального планирования, основные параметры развития и виды функциональных зон), картографическими материалами (устанавливающими очередность размещения и развития основных объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, а также границы основных функциональных зон) и материалами по обоснованию документа, считают специалисты. Указанное обстоятельство приводит к ситуации, при которой не только для простых граждан и застройщиков, но и для большинства специалистов понимание решений и ограничений Генплана невозможно без длительной аналитической работы. Более того, на картах не установлены юридически значимые границы мест расположения объектов регионального значения — границы, которые могли бы гарантировать расширение и развитие таких объектов. Например, территория, занимаемая железнодорожной инфраструктурой Московского вокзала, настолько меньше территории, необходимой для развития такой инфраструктуры, что это привело к появлению «узкого горлышка» железнодорожного узла вокзала и заблокировало возможности его развития, считает господин Мороз.

Сам по себе масштаб карты функционального зонирования (1:25000) не позволяет говорить о юридической значимости соответствующих границ, что подкрепляется отсутствием фрагментов указанной карты в масштабе, позволяющем определить границы, рассказывает эксперт. Та-

кая подача материалов низводит Генплан с уровня юридически значимого документа до уровня иллюстративных материалов к документу стратегического планирования.

## ПЕРСПЕКТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Как и любой другой закон, Генеральный план нередко меняется, отмечает господин Миронов. Инициаторами изменений, как правило, являются собственники земельных участков или правительство Петербурга. Так, за последние годы в Петербурге было реализовано немало проектов редевелопмента промышленных зон с целью использования их под жилую или коммерческую застройку. Эксперт подчеркивает стабильный тренд на вывоз промзон Петербурга за пределы Кольцевой автодороги. Бытовой мусор из города уезжает на областные свалки, продолжает он. В то же время химический полигон «Красный Бор» до последнего времени являвшийся петербургской головной болью, сейчас активно рекультивируется — и это положительный тренд для Петербурга и Ленинградской области, напоминает господин Миронов.

У Петербурга и Ленобласти много общего, сближение будет продолжаться — они срастаются в единую агломерацию. «На границе двух субъектов появились многонаселенные спальные районы. Граница между двумя регионами для многих жителей — лишь условность. У двух регионов уже есть „дорожная карта“ по обращению с отходами. Есть вполне конкретные намерения решать социальные вопросы социальной сферы, транспорта, дорожного сообщения, экологии и многого другого. Долгосрочность в этом процессе может обеспечить Генплан», — подчеркивает архитектор.

По мнению экспертов, нельзя одновременно пытаться развивать все территории города, многие специалисты уже давно предлагают создать промежуточный уровень мастер-планирования территорий, где город определит перспективную территорию развития, а специалисты конкретно для нее создадут проекты детальной планировки, включая план действий при работе с собственниками, подчеркивает господин Пашков.

Для более эффективного развития отрасли жилищного строительства в городе и исполнения паспорта нацпроекта «Жилье и городская среда» необходимо активизировать работу по вовлечению в оборот неиспользуемых земель в государственной собственности, реализации проектов комплексного развития территорий (реновации), строительству социального жилья и расселения аварийного фонда, созданию магистральной инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, в том числе с использованием механизма государственно-частного партнерства, считает эксперт Дмитрий Панов. Если изменения в план будут утверждены, то их действия могут быть распространены на период до 2050 года.



**Последний вариант Генерального плана был опубликован зимой 2020–2021 годов и не прошел согласование**  
Фото Александра Корякова