

ЕЛЕНА ФЕДОТОВА,
РЕДАКТОР GUIDE «ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА»

НА ОСТРОВАХ

Этим летом самым популярным местом в городе становится, пожалуй, Елагин остров. Что там только не проводится — и музыкальные фестивали, и кулинарные, и разные другие. Все бы ничего, но парк жалко. Если после «Алых парусов» из центра города вывезли 700 кубометров мусора, то с парком все сложнее. Он, конечно, ухожен, но вряд ли видел раньше такие праздники живота, как намечаются в июле. Почему именно среди вековых деревьев и исторических лужаек нужно возводить многочисленные фуд-корты, торговые площади, эстрады и даже мини-зоопарки, в общем-то, понятно. Все решает материальный фактор. Если уж Смольный собор сдается в аренду как банкетный зал, так парк чем же хуже?

Что касается сугубо городской жизни, то новой территорией комфорта для любителей вкусно поесть становится Конюшенная площадь. Несмотря на перманентный ремонт здания Конюшенного ведомства и беспорядочную парковку, здесь один за другим открываются рестораны, сменяя прежние вывески на новые. Кухню старо-новых заведений еще предстоит оценить, хотя с уверенностью можно сказать, что ресторанный рынок в нашем городе — самый динамичный.

Вообще небывалая для июня жара — говорят, семь лет уже не было в Петербурге подобного в это время — лишний раз заставляет подумать о загородном домике. Блажен тот, кто после городских пробок попадает под сень полей и лесов. Но, как говорят застройщики, главной проблемой все равно остаются дороги. Мало их и не очень они хороши, поэтому далеко не уедешь. Кроме того, еще и инфраструктура хромает. Особенно социальная. Если хочется жить на лоне природы весь год, то лучше не иметь детей. Или иметь, но вместе со штатом нянь и гувернеров. Потому что нет, как правило, в коттеджных поселках ни детских садов, ни школ. А девелоперы строить эти объекты не слишком стремятся — опять же по причине материального фактора. Так что остается наслаждаться дачными радостями в основном только летом. Жаль, что петербургско-ленинградская традиция снимать дачу как-то исчезла. В моем детстве это было довольно просто. А на окна свободных комнат прилеплились кусочки белой бумаги — такое приглашение для будущих дачников. Но особой удачей считалось снимать дачу — комнату с верандой или верх — у одних хозяев в течение десятилетий. Теперь так нельзя. Никто не сдает.

КОЛОНКА РЕДАКТОРА

С ВЫСОТЫ

В ПЕТЕРБУРГЕ ВЫСОТНЫХ ДОМОВ ЕДИНИЦЫ, И ПОЭТОМУ СПРОС НА КОМФОРТНОЕ ЖИЛЬЕ НА ВЫСОТЕ 90, 100 И ВЫШЕ МЕТРОВ БУДЕТ ВСЕГДА, ГОВОРЯТ УЧАСТНИКИ РЫНКА. РАЗВИТИЮ ПОДОБНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕШАЮТ ДОРОГОВИЗНА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ЗАПРЕТЫ, ЖЕСТКО РЕГУЛИРУЮЩИЕ ВЫСОТУ ЗДАНИЙ, КОТОРАЯ НЕ ДОЛЖНА НАРУШАТЬ НЕБЕСНУЮ ЛИНИЮ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ



НА ФОНЕ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ ДАЖЕ ТИПОВЫЕ ДОМА, ГОРАЗДО НИЖЕ 25-ЭТАЖНЫХ, ВЫГЛЯДЯТ КАМЕННЫМИ МОНСТРАМИ

На рынке жилья Петербурга на сегодняшний день практически нет небоскребов. Хотя нет и четкого определения, что же именно можно считать небоскребом и каковы его параметры. В США и Европе небоскребами принято считать здания высотой не менее 150 м, а высотными — здания от 35 до 100 м. В Петербурге высотное домостроение начинается от 75 м, утверждают участники рынка, в основном это дома в 25 этажей и выше. Есть в городе несколько объектов высотой 100 м, правда, добиваются этого результата за счет шпиль и выступов. По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость», в городе строится около 30 проектов выше 25 этажей. При этом распространенным приемом является переменная этажность и наличие в составе одного жилого комплекса корпусов различной высоты. Разница в этажности разных корпусов или даже частей одного дома может быть очень существенной. Связано это как с различием в классе застройки на одной территории, так и с видовыми характеристиками.

ИЗ ЦЕНТРА НА ОКРАИНЫ Понятно, что большинство высотных проектов расположено в спальных районах и в при-

городах. Центр города надежно закрыт для любого высотного строительства. В отношении исторического центра, кроме Правил землепользования и застройки, а также Генплана, действует и закон Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон». В рамках этого закона для центра прописаны ограничения по высоте зданий. Так, например, для некоторых зон центра высота уличных фасадов должна быть не выше карниза Зимнего дворца (23,5 м). А в глубине кварталов, если есть положительное заключение историко-культурной экспертизы, — до 28–40 метров.

Как говорят эксперты рынка недвижимости, этот же закон оперирует понятием «историческая панорама». На него приходится ссылаться, когда за пределами центра строятся высокие здания, искажающие историческую линию горизонта города. Так, например, «Строительная компания С.Э.Р.» заказывала СПб ГКУ «НИИЦ Генплана Санкт-Петербурга» отдельную оценку визуального восприятия 165-метрового многофункционального центра Ingria Tower со стороны исторического центра города. «Заклучение было

заказано НИИ Генплана в начале года. Главная задача — это подтвердить нашу уверенность, что Ingria Tower не будет мешать и диссонировать с городскими видами из центра Петербурга, — рассказывает Павел Бережной, исполнительный директор «Строительной компании С.Э.Р.». — Более того, именно наш небоскреб станет видообразующей доминантой всего севера Петербурга, которой сейчас так не хватает». Исследование проводится на специальной трехмерной карте города.

Главная причина отсутствия небоскребов в Петербурге кроется в расхождении интересов инвесторов и городского законодательства. «Инвесторы заинтересованы в территориях, обладающих исторической ценностью и хорошими видовыми характеристиками. В то время как законодательство, которое базируется на концепции культурно-исторической ценности города, ограничивает появление высотных домов рядом с центром. Кроме того, сегодня высотное строительство необходимо согласовывать на федеральном уровне в Москве, что значительно увеличивает сроки и удорожает процесс», — поясняет Лев Гниденко, генеральный директор ЗАО «Ойкумена». → 16

ТЕНДЕНЦИИ