

ЗАРЫТЬСЯ В ЦЕНТР

ОТСУТСТВИЕ СВОБОДНЫХ ПЯТЕН ПОД ЗАСТРОЙКУ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА ЗАСТАВЛЯЕТ ДЕВЕЛОПЕРОВ ИСКАТЬ ВОЗМОЖНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ НА НОВЫХ УРОВНЯХ. КАК ПРАВИЛО, ДЕФИЦИТ ЗЕМЛИ ПРИВОДИТ К РОСТУ ПРОЕКТОВ ВВЫСЬ. ОДНАКО ВЫСОТНЫЙ РЕГЛАМЕНТ ПЕТЕРБУРГА РАЗВЕРНУТЬСЯ В ЭТОМ НАПРАВЛЕНИИ НЕ ДАЕТ. ПОЭТОМУ ДЕВЕЛОПЕРЫ ТО И ДЕЛО ПРЕДСТАВЛЯЮТ ПРОЕКТЫ ПО ОСВОЕНИЮ ПОДЗЕМНЫХ ПРОСТРАНСТВ. ПОКА, ПРАВДА, ДАЛЬШЕ ПРОЕКТОВ ДЕЛО НЕ ДВИЖЕТСЯ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ



В ОСНОВНОМ ПОДЗЕМНЫЕ ПРОСТРАНСТВА В ПЕТЕРБУРГЕ ОСВАИВАЮТСЯ ПАРКИНГАМИ, КОТОРЫЕ РАСПОЛАГАЮТСЯ ПОД КРУПНЫМИ ТОРГОВЫМИ ЦЕНТРАМИ

Сегодня город задумывается над перспективами подземного строительства. Это становится жизненной необходимостью, говорят эксперты. Ведь без освоения подземного пространства сегодня невозможно решить вопросы, которые стоят перед городом, — обеспечение транспортной инфраструктурой, повышение уровня озеленения и строительство рекреационных зон.

Пока в Петербурге масштабных проектов по освоению подземного пространства нет. Одним из пионеров в этом направлении был проект по освоению подземного пространства под площадью Труда. Его в партнерстве с городом пыталась реализовать группа «Росстро». Но в конечном счете проект сильно ужался, претерпел большие изменения и не смог стать хоть как-то заметным проектом. По сути, проект, по своим амбициям равнявшийся на Манежную площадь в Москве, превратился в обычный подземный пешеходный переход с небольшими одноуровневыми торговыми помещениями.

Затем в середине 2000-х было много разговоров по освоению подземного пространства под площадью Восстания. Огромное количество торговых площадей, крупнейший транспортный узел города — все эти преимущества создают предпосылки, чтобы данное пространство было освоено, но это до сих пор так и не стало возможным и вряд ли реализуется в ближайшее время. Площадь настолько насыщена всякого рода коммуникациями, что процесс упорядочения и выноса этого «хозяйства» технически и организационно сложен и дорог.

«Сложность ситуации с коммуникациями зачастую является одним из главных препятствий для создания таких проектов. Строители знают, что техническая документация по сетям, имеющаяся в наличии, часто не соответствует тому, что существует на самом деле. Кроме того, эта документация находится в разных ведомственных архивах, например, информа-

ция по сетям канализации в одном месте, а информация по кабелям связи вообще засекречена, что создает дополнительные трудности», — рассказывает Светлана Денисова, начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент».

Размещение в сложившейся застройке часто является одним из главных аргументов против подземного строительства — девелоперы опасаются брать на себя риски усадки соседних зданий.

Впрочем, Леонид Захаров, руководитель отдела стратегического консалтинга Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, говорит, что в городе есть примеры успешного освоения подземного пространства, причем в условиях окружения исторической застройкой. В качестве примеров он приводит ТРК «Галерея», «Невский центр», «У Красного моста», Bolloev Center. В основном речь в этих проектах идет о строительстве подземных паркингов.

Госпожа Денисова обращает внимание на то, что точек, где подземные проекты могли быть востребованы, в городе не так много. Разумеется, речь идет в первую очередь о центре города и городских площадях, которые стали центром концентрации и мощными транспортными узлами. «При этом необходимо понимать, что в Петербурге существует глубокое метро, тесно связанное с площадями, а также ценная историческая застройка, слабые грунты, стесненные условия — это тот набор причин, который препятствует развитию подземных проектов», — говорит она.

«При строительстве вне сложившейся застройки главным аргументом должна быть экономическая целесообразность, в частности, в жилых проектах классов „комфорт“ и „эконом“ устройство стилобата с минимальным заглублением или строительство структурного многоярусного паркинга, как правило, оказывается экономически более оправданным решением», — отмечает господин Захаров.

Арсений Васильев, генеральный директор ГК «Унисто Петросталь», основным препятствием для развития подземного строительства называет отсутствие комплексного подхода — единого плана освоения подземного пространства, а также устаревшую нормативную базу, которая растягивает процесс согласования проектов подземного строительства на длительное время.

«Проблема сложных грунтов успешно решается при тщательных геологических исследованиях, современных технологиях, которые позволяют обеспечить качество и безопасность подземных объектов и не нанести вред окружающей застройке. Здесь можно использовать успешный мировой опыт», — говорит господин Васильев. → 21

smart telecom

+7 (812) 329-44-44
e-mail: info@smart.spb.ru
www.smart.spb.ru

Создан решать любые задачи

РЕКЛАМА