

КУРС НА «ЮЖНЫЙ» КОЛЬЦО ХАОТИЧНО ЗАСТРОЕННЫХ СПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ СМЫКАЕТСЯ ВОКРУГ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И С КАЖДЫМ ГОДОМ ВСЕ СИЛЬНЕЕ «ДУШИТ» ГОРОД. СПАСТИ ПОЛОЖЕНИЕ МОЖЕТ СОЗДАНИЕ ЗА ПРЕДЕЛАМИ МЕГАПОЛИСА ГОРОДОВ-СПУТНИКОВ С СОБСТВЕННЫМИ ДЕЛОВЫМИ, НАУЧНЫМИ И РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫМИ ЦЕНТРАМИ.

МАРИНА ЯШКО

Строительство жилья на окраинах Санкт-Петербурга сейчас опережает темпы создания рабочих мест и инфраструктуры за пределами центра города. Вынужденная маятниковая миграция населения приводит к постоянному росту нагрузки на транспортную инфраструктуру и коммунальные службы города.

По мнению ректора Университета ИТМО Владимира Васильева, моноцентричные города — это тупиковый путь развития. «Невозможно говорить о комфортной жизни людей, если ежедневно они тратят на дорогу до работы больше часа своего времени (должно быть не более 20 минут). Полицентричные мегаполисы — это наше будущее. Строительство сети городов-спутников с собственными рабочими местами, развлекательными центрами и социальной инфраструктурой позволит улучшить качество жизни людей как в центре города, так и за его пределами», — считает эксперт. Владимир Васильев также отметил, что на базе небольших населенных пунктов гораздо проще реализовать концепцию «умных городов», которая предполагает внедрение энергосберегающих технологий (например, изменение уровня уличного освещения в зависимости от сезона и времени суток), безотходную утилизацию мусора и использование высокотехнологичного общественного транспорта (скоростных легкорельсовых трамваев, беспилотных автобусов).

В городской администрации заверили, что работают над решением проблемы. Как рассказал вице-губернатор Санкт-Петербурга Игорь Албин, сейчас разрабатываются Генеральный план развития города до 2043 года и Концепция совместного градостроительного развития Санкт-Петербурга и Ленобласти. Большое внимание в документах уделено вопросам застройки пригородов и создания городов-спутников. «Строительство на свободной территории имеет ряд преимуществ: более дешевая, чем в мегаполисе, земля, возможность стратегического планирования, создания целостных городских систем, оптимальное использование ландшафта, внедрение перспективных технологий строительства и инженерного оборудования. Проект «Южный» — это удачный пример решения сложной задачи интеграции нового образования в структуру города», — отметил Игорь Албин.

НАЗАД В БУДУЩЕЕ Строительство города-спутника «Южный», который реализует в Пушкинском районе ООО «УК „Старт Девелопмент“» Захара Смушкина, уже стало стратегическим направлением развития города. Как рассказали в компании, сейчас разрабатываются проекты планировки территории двух участков первой очереди «Южного» — 209 и 48 га. Реализация всего проекта займет около двадцати лет, а общий объем инвестиций составит 176 млрд рублей.



СЕЙЧАС РАЗРАБАТЫВАЮТСЯ ПРОЕКТЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ДВУХ УЧАСТКОВ ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ «ЮЖНОГО» — 209 И 48 ГА

Для того чтобы «Южный» не превратился в очередной неблагополучный спальник, на его территории были введены ограничения высотной застройки (не более 33 м). «„Южный“ станет территорией средне- и малоэтажной застройки. Здесь не появятся высотки аналогичные тем, что выросли в Шушарах, Кудрово и Девяткино. Плотность населения будет в два раза ниже, чем в мегаполисе, а почти четверть территории займут зеленые насаждения. Мы хотим создать не очередной „спальник“, а многофункциональный район, в котором люди смогут работать, жить и развлекаться. В первую очередь будут строиться учебные и производственные комплексы, деловые и научные центры, а количество жилья будет зависеть от потребностей занятых в них людей», — рассказал генеральный директор УК «Старт Девелопмент» Сергей Хромов.

Заранее решается и вопрос транспортной доступности города-спутника. Смольный провел конкурс на проектирование линии легкорельсового трамвая Пулково — Купчино с перспективой ее продления до «Южного». Также в непосредственной близости от места застройки будет проходить скоростная трасса Москва — Санкт-Петербург. Интересно, что «Южный» станет площадкой для тестирования технологий smart-city, которые администрация Санкт-Петербурга планирует внедрить на территории всего мегаполиса. В случае успеха в «Южном» инновации будут перенимать город.

Европейские мегаполисы перешли к полицентричной модели застройки еще 50–70 лет назад. В 1960-е годы началось строительство спутников во Франции. Города-спутники Большого Парижа сейчас стали полноценными городскими образованиями. Так, в городе Сержи Понтуа площадью 2,3 тыс. га расположено

30 высших учебных заведений, в которых обучается 24 тыс. студентов. В городе 1,5 млн кв. м офисов и 260 тыс. кв. м торговых площадей, работает пять театров, десять спортивных залов и восемь бассейнов. «При проектировании „Южного“ мы учли опыт такого спутника Парижа, как Марн-ля-Валле. В нем расположен масштабный научный парк, который связан со столицей железной дорогой», — рассказал Сергей Хромов.

Крупный научно-технологический кластер, аналог московского «Сколково», будет и центром притяжения «Южного». Здесь появятся научные центры, лаборатории, а ядром проекта будет новый кампус Университета ИТМО, включающий учебные здания, спорткомплекс, больницу и общежития. Проект получил название «Инноград науки и технологий». Комплекс займет 100 га земли, а общая стоимость проекта составит 20–30 млрд рублей.

По словам ректора Университета ИТМО, «Инноград» станет одним из драйверов развития не только города-спутника, но и всей южной части Петербурга. Комплекс создаст тысячи рабочих и учебных мест. В 2017 году пройдет международный конкурс на проектирование новой площадки университета, а в 2018 году планируется заложить первый камень. «Мы сможем создать за пределами города высокотехнологичные рабочие места, максимально роботизированные и отвечающие самым высоким стандартам», — отметил господин Васильев.

Еще одним амбициозным проектом на территории «Южного» должен стать музей частных коллекций, который планирует открыть председатель совета директоров УК «Старт Девелопмент» Захар Смушкин. В основу музея может лечь его собственная коллекция декоративно-прикладного искусства Японии, насчитывающая более 700 экспонатов.

ИЗ ЦЕНТРА НА ОКРАИНЫ Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, выделил три основных направления развивающейся «децентрализации» города — южное, восточное и северо-западное. «Все они будут связаны между собой, с центром города и с периферийными районами транспортным каркасом высокоскоростных магистралей», — рассказал аналитик. Обеспечить развитие новых территорий сможет Западный скоростной диаметр, а в перспективе и Восточный скоростной радиус. Уже сейчас в периферийных районах города появляются новые спортивные, культурные и деловые объекты (например, КВЦ «Экспофорум» и «Лахта-центр»).

По мнению Александра Львовича, генерального директора Navis Development Group, перспективным направлением для строительства города-спутника будет Всеволожский район (15 км от КАД). «Девелоперы, приступая к реализации пригородных проектов, уже предлагают объекты коммерческой недвижимости не только для инфраструктурного наполнения проектов, но и для обеспечения занятости населения», — считает аналитик.

Однако, как отметил Михаил Ривлин, заместитель председателя правления «Охта Групп», создание сети городов-спутников не решит проблему уже построенных спальных районов. «Это скорее мера на будущее, которая поможет перераспределить трафик внутри города. Петербургу нужна единая стратегия развития. Такие документы, как Правила землепользования и застройки, должны создаваться в рамках какой-то единой концепции, а не хаотично. Нужны меры, которые приведут урбанистику города в порядок. И не только силами застройщиков», — считает он. Специалист добавил, что в реалиях действующего градостроительного законодательства сложно заниматься комплексным освоением территорий. «Если говорить о городах-спутниках, то у таких проектов должен быть мощный административный ресурс, который заинтересован в доведении дела до конца», — заключил Михаил Ривлин.

Аналитики также отмечают, что развитию города мешают не только депрессивные спальные районы, но и «серый пояс» промышленных зон. Андрей Косарев, генеральный директор компании Colliers International в Санкт-Петербурге, уверен, что город мог бы застраиваться гораздо быстрее, если бы чиновники не боялись отдать рабочие места и налоги своему «конкуренту» — области. При этом он отметил, что застройка промзон требует больших вложений и не решает проблему доступного жилья. «Поэтому комплексное развитие территорий вокруг Кольцевой автодороги неизбежно. Важно к этому вопросу подходить системно и не превращать их в гетто», — заключил Андрей Косарев. ■