

ГОРОДСКУЮ СРЕДУ МЕНЯЮТ ВОПРЕКИ ЭКОНОМИКЕ

СТРОИТЬ В ПЕТЕРБУРГЕ ЛЕГЧЕ ВСЕХ БЫЛО ПЕТРУ I: НИ ТЕБЕ ОБРЕМЕНЕНИЙ, НИ ОГРАНИЧЕНИЙ, НИ ДАВЛЕНИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ, НИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, НИ ГЛАСА ОБЩЕСТВЕННОСТИ, НИ ФИНАНСОВЫХ МОДЕЛЕЙ ДЛЯ БАНКОВ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ФИНАНСИРОВАНИЕ. О ТОМ, КАКИЕ ФАКТОРЫ СЕГОДНЯ ПОМОГАЮТ ИЛИ МЕШАЮТ ДЕВЕЛОПЕРАМ ОСВАИВАТЬ «НОВЫЕ ПРОСТРАНСТВА», РАЗМЫШЛЯЕТ ДИРЕКТОР ПО МАРКЕТИНГУ КОМПАНИИ LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT ВСЕВОЛОД ГЛАЗУНОВ. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

GUIDE: Всеволод, что нужно девелоперу, чтобы создавать в своих проектах общественные пространства?

ВСЕВОЛОД ГЛАЗУНОВ: В первую очередь нужны эти самые пространства. На маленьком участке девелопер в силу экономики проекта изменить городскую среду не может. Так или иначе, вокруг своего здания девелопер вынужден или обязан создавать какую-то городскую среду — и если он осваивает большой участок, то его экономика позволяет создать эту среду не только внутри проекта (досуг в закрытом дворе и большой объем коммерческих помещений), но и вокруг него. Например, если говорить о развитии намывных территорий на Васильевском острове: очевидно, что там в рамках большого проекта девелопер может создать бульвар, который будет одной из городских прогулочных зон, — масштаб проекта позволяет это сделать. И отношения с городом тоже, видимо, позволят. Если масштаб проекта сильно меньше, то девелопер в силу экономики не может создать ни бульвар, ни парк — не надо от него этого ждать. Но в рамках границ своего участка он, конечно, что-то сделает.

G: Если рядом нет реки, то набережную (даже если очень хочется) не устроишь.

В. Г.: Именно так. Мало того, если это 30-метровая защитная зона, то тоже набережную не устроишь, потому что это территория, которая принадлежит обществу и городу. Приходится ждать, пока город разрешит создать набережную. В Петербурге такие примеры есть. Набережная — штука дорогая, не столько с точки зрения лавочек и фонариков, сколько с точки зрения различных инженерных процедур и сооружений. Важен и масштаб проекта: если это домик на сто квартир, не надо ждать от него набережную, это нереально.

G: А какого рода проекты могут сделать локации действительно модными, актуальными, современными? Что в них должно быть?

В. Г.: В проекте должна быть интересная архитектура. Она должна быть не то что вычурной, но заметной. Должно быть фасадное разнообразие: пятьсот метров одинаковой стены с одинаковым ритмом окон — скучно и никого не способно привлечь. Должна быть достаточно большая закрытая территория, если это крупный проект, — это огромная ценность для центральных локаций.

G: Большая — это сколько?

В. Г.: Примерно полтора гектара.

G: Ого!

В. Г.: Давайте я по-другому скажу. Должно быть несколько больших, разных по функ-



ционалу зон, явно разделенных между собой. Детские площадки, отдельно для детей помладше и детей постарше, зоны для взрослых — все это должно быть упаковано в какую-то единую ландшафтную концепцию и иметь, как мы говорим, высокую игровую плотность: не просто в одном месте две качельки, а в другом — три лавочки. По сути, речь идет о насыщенности функций на единицу площади двора.

Обязательно должно быть большое количество разных встроенных помещений. Вообще в современном городе ценится именно разнообразие всего: фасадов, фактур, высотности, ритма окон, размеров встроенных помещений, ширины улиц, озеленения. Совокупность нескольких интересных проектов на одной территории создает новую городскую среду.

G: Но каждый девелопер создает проекты исходя из своих соображений, не будут ли разные проекты в одной локации противоречить друг другу?

В. Г.: Это и называется «разнообразие». Мы рыночные игроки, так или иначе каждый из нас по-своему понимает рынок, каждый из нас по-своему в нем живет, каждый из нас по-своему конкурирует за покупателя. Так или иначе, все вынужде-