

КАКИМ БЫТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ И КУРОРТНОМУ РАЙОНУ

ОБСУЖДЕНИЕ КОНЦЕПЦИИ ГЕНПЛАНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КАК БЫЛО

Бывший генеральный план был создан для Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Это был единый документ, действующий на площади 80 тыс. м². В будущем году заканчивается его действие. В соответствии с ним предполагалось, что население нашего мегаполиса к 2005 г. будет составлять 5,5 млн. жителей.

Генплан формировался в условиях централизованной экономики. Действовало постановление о запрещении строительства малоэтажного жилья. В 1985 г. город отпартовал о возведении последнего пятиэтажного дома. В брежневские времена Ленинград значительно «подрос» – началось строительство многоэтажек. Уплотнительная застройка появилась не сегодня и не вчера. Еще в 70-х годах была разработана доктрина более эффективного использования территорий. Хрущевки строились с плотностью 5,5 тыс. м² на гектар, уже в брежневские времена плотность – 7, 5 тыс. м², а Ржевка-Пороховые и сегодняшний Приморский район имеют 9 тыс. м² на гектар. В то же время, объемы строительства были пиковые: 2-2,5 млн. м² жилья вводилось ежегодно, 100-150 тыс. м² – сдавали после реконструкции исторического центра. Упор делался на создание новых спальных районов. Пригородным районам уделялось ограниченное внимание – там, как и везде строились многоэтажки. Районы малоэтажной застройки – Парголово, Озерки, Коломяги – планировались под снос.

РАЗВИТИЕ МЕГАПОЛИСА

Срок действия нового Генплана рассчитан до 2015 г.

Базовый показатель – численность населения. Прогноз, к сожалению, не такой радужный, как хотелось бы. Тем не менее, Концепция рассматривает два варианта: оптимистический и пессимистический. При благоприятном сценарии в Санкт-Петербурге к 2015 году будет 4,8 млн. жителей, пессимистический прогноз – менее 4 млн.

Для разработки Концепции был проведен конкурс среди пяти институтов. Предложены интересные решения в области градостроительства, такие как, например, создание намывных территорий в Финском заливе. Первую премию получил институт Генплана, который разработал проект развития малоэтажной застройки в поясе часовой доступности от центра Санкт-Петербурга в том числе, в Курортном районе. Наряду с этим проект включал в себя строительство нового Морского порта, аэропорта на Юго-Западе.

Вместе с тем, уже тогда было понятно, что преждевременно что-то планировать, не имея обоснованной программы социально-экономического развития. Был разработан Устав города, сформирован стратегический план, разработан закон о территориальном делении нашего субъекта федерации, где определены контуры районов.

В процессе создания Генплана не обошлось без некоторых перекосов: была предпринята попытка дать при-

оритет, какой-нибудь отрасли: туризму, банковской сфере, науке, промышленности... Но уже тогда пришло понимание, что город должен развиваться гармонично, как промышленный, научный, культурный центр и транспортный узел.

Когда Петр Первый выбирал место для строительства будущей столицы, он основал Петербург в дельте Невы как важное геополитическое место. Сейчас оно приобрело особое значение – наши порты ушли в Прибалтику. Федеральное правительство в свое время вложило гигантские средства в модернизацию портов в Вентспилсе, Клайпеде, Риге, Таллинне – теперь это заграница. Порт в Санкт-Петербурге в четыре раза превысил прежний грузооборот, предусмотренный действующим Генпланом. Поэтому разработана программа развития большого порта на Юго-Западе Петербурга. Будут развиваться портные зоны Горской, Кронштадта, Ломоносова, Бронки.

Курортному району уделяется отдельная глава, т.е. отдельным вопросом вынесен вопрос о сохранении и создании курорта на севере Санкт-Петербурга. Концепция не дает строгих рекомендаций, что и где строить, а показывает вектор движения: развитие транспортной инфраструктуры, создание жилищных и промышленных зон, вынос промышленных зон из центра Санкт-Петербурга.



оритет, какой-нибудь отрасли: туризму, банковской сфере, науке, промышленности... Но уже тогда пришло понимание, что город должен развиваться гармонично, как промышленный, научный, культурный центр и транспортный узел.

Когда Петр Первый выбирал место для строительства будущей столицы, он основал Петербург в дельте Невы как важное геополитическое место. Сейчас оно приобрело особое значение – наши порты ушли в Прибалтику. Федеральное правительство в свое время вложило гигантские средства в модернизацию портов в Вентспилсе, Клайпеде, Риге, Таллинне – теперь это заграница. Порт в Санкт-Петербурге в четыре раза превысил прежний грузооборот, предусмотренный действующим Генпланом. Поэтому разработана программа развития большого порта на Юго-Западе Петербурга. Будут развиваться портные зоны Горской, Кронштадта, Ломоносова, Бронки.

К 1 января 2005 года должно быть закончено обсуждения нового Генплана. С поправками, предложенными всеми ведомствами, службами, администрациями районов, отраслевыми комитетами, он будет рассмотрен в конце будущего года на Правительстве, и передан в Законо-

дательное собрание для придания статуса Закона. Этот план будет важным юридическим документом для определения всех зон функциональной застройки и ее параметров на каждом участке территории Санкт-Петербурга. Он определит все транспортные решения, инженерные решения, наличие социальных объектов: образования, медицины, бытового обслуживания и других.

Санкт-Петербург будет городом европейских стандартов. По данным на 2005 год общий жилой фонд – 90 млн. м², т.е. 20 м² на одного жителя, в городах Европы этот показатель – 30-40 м². В США, Канаде – 60-80 м². К 2025 году в Санкт-Петербурге планируется до 30 м² на человека. При этом строя по 2-3 млн. м² в год, к расчетному сроку, реально почти вдвое увеличить городской жилой фонд. Планируется сократить отставание показателя общей площади коммерческо-деловых объектов от европейских городов, которое на сегодня – более чем в три раза.

КУРОРТНЫЙ РАЙОН

Администрацией района была заказана Концепция развития Курортного района, в которой находят разумный баланс различные сценарии развития территорий, – считает Виктор Полищук, – это жилищное строительство

многоквартирных и одноквартирных домов, развитие инфраструктуры массового отдыха, промышленных зон высокоэкологичного производства, коммерческо-деловых объектов.

По заказу Администрации Санкт-Петербурга и при непосредственном участии районной администрации Московским институтом был скорректирован проект Горно-санитарной охранной зоны. Комментируя его Виктор Ефимович Полищук подчеркнул:

– Безусловно, какие-то точечные решения этого документа должны быть использованы в целях сохранения и развития курорта на севере Санкт-Петербурга. Однако нас беспокоит следующий момент: как бы не получилось так, что за каждым шагом градостроительного решения, мы должны были бы проходить все процедуры согласования в Москве, не имея при этом субсидий из федерального центра на развитие курорта.

Первоочередные задачи: газификация района, строительство очистных сооружений и развитие инфраструктуры Водоканала, инвентаризация государственного дачного фонда – 400 га лучших территорий заняты сейчас под это хозяйство, нагрузка на содержание которого ложится тяжким бременем на городской бюджет. Необходимо рассмотреть, что может быть использовано для социальных нужд и что следует передать на рынок для коммерческих целей, а также какие средства от этого проекта могут быть использованы районом для решения своих задач.

ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ КУРОРТНОГО РАЙОНА, ЗАЛОЖЕННЫЕ В НОВОЙ ГЕНПЛАН:

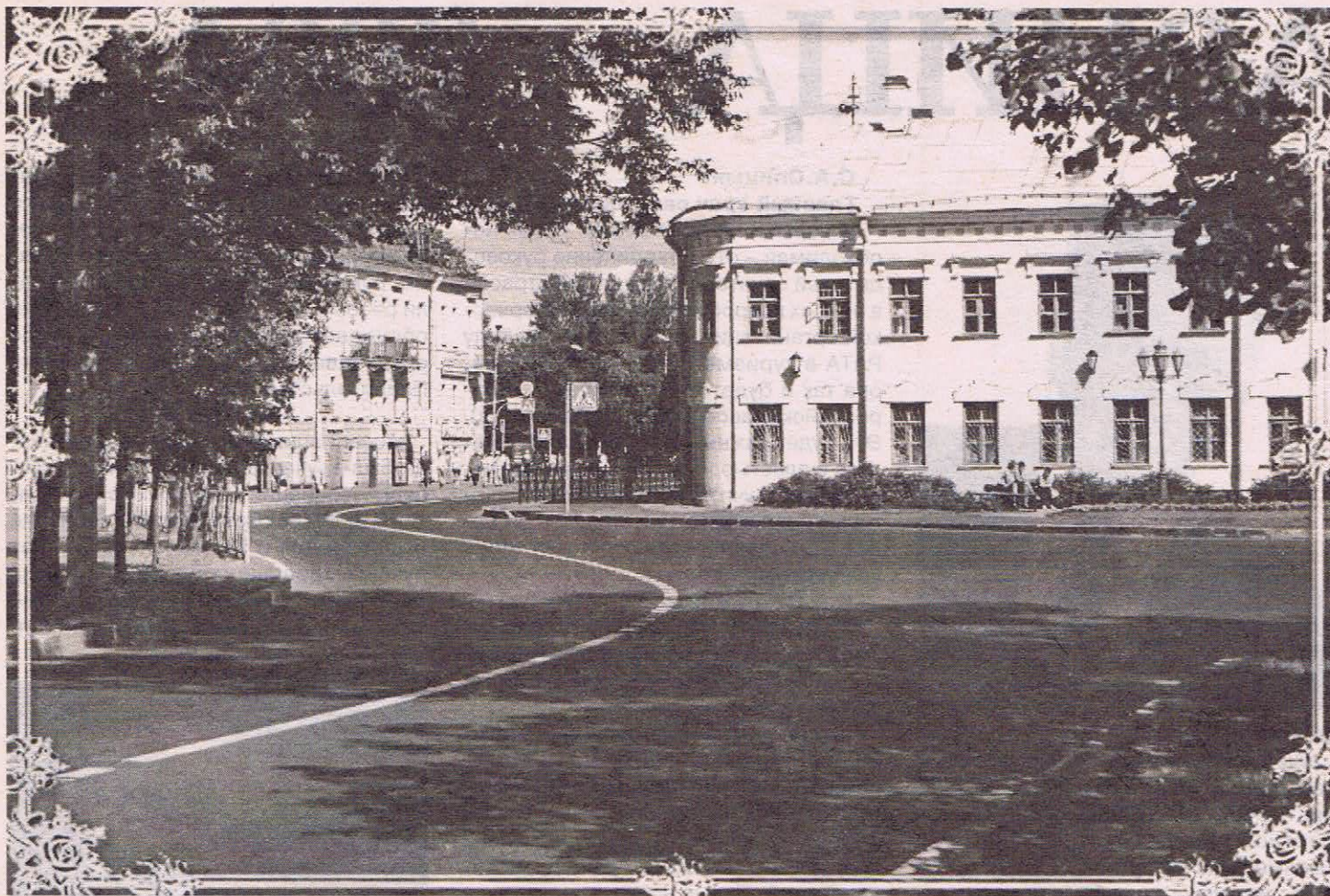
Жилая территория многоквартирной застройки – 3549 га
Многоквартирной – 277 га
Общественно-деловая – 1571 га
Производственная зона – 313 га
Зона инженерно-транспортная – 373 га
Рекреационная зона – 19131 га
Сельскохозяйственная зона – 43 га
Спецназначения – 27 га
Особые объекты – 5 га
Неиспользованные территории – 202 га
Акватория – 1200 га
Всего (без акватории) – 27 тыс. га – площадь самого большого по площади Курортного района Санкт-Петербурга.

ДЕМОГРАФИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ

2005 г. – 62 тыс. жителей, 2015 – 84 тыс.
2005 г. – 9 тыс., занятых в экономике района, 2015 г. – 55 тыс., занятых в экономике района

ОБЩАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ

2005 г. – 1,2 млн. (многоквартирная площадь – 600 тыс. м², индивидуальное жилье – 600 тыс. м²)
2015 – 3 млн. (1500 тыс. м² и 1500 тыс. м²)



циально убогое. Однако есть ресурс подтянуться к европейским стандартам. Ваши опасения справедливы, потому что мы видим, что у нас не всегда все хорошо получается. Мы должны, выходя на качественно новый уровень, держать все под контролем. Поэтому внимание жителей для нас ценно. Ваши вопросы для нас важны.

Виталий Николаевич Науменко подвел итог:

- Настоящее обсуждение – это начало двустороннего диалога, все предложения жителей могут поступать в администрацию района и будут учтены в дальнейшем при разработках КГА и отраслевых комитетов.

КТЕМЕ

После общественных слушаний, проведенных в Зеленогорске по поводу строительства жилого дома на ул. Комсомольской, в администрацию района приходят письма жителей. Большинство, подписавшихся под петицией, против строительства, но есть и те, которые за. И таких зеленогорцев тоже немало.

Вот как комментирует ситуацию глава администрации МО г. Зеленогорск **Юрий Николаевич Гладунов:**

- Мы не против строительства, но пусть инвесторы сделают что-то для жителей Зеленогорска. Предоставят квартиры очередникам или отремонтируют инженерные коммуникации.

Главу муниципального образования можно понять: он от чистого сердца печется о жителях. Возможно, ему вместе с районной администрацией и удастся что-то решить с инвестором в пользу населения.

Однако здесь, как и везде, должен быть компромисс. Нельзя ставить жесткий барьер инвестициям. Да, это коммерческое строительство. Но вспомните, когда в последний раз, строилось многоквартирное жилье в Зеленогорске? В 80-х. Дети вырастают и, создавая свою семью, они хотят жить на малой родине, а не ютиться с родителями в маленькой хрущевке. И есть люди, которые путем взаимозачетов, могли бы позволить себе новую жилплощадь. Но как им это сделать, если в городе вообще ничего не строится?

Оставить все как было – так не бывает. Если не идти вперед, то обязательно скатишься назад. И не будет новых магазинов, детских садов, благоустроенных площадок – всего того, что мы связываем с понятиями «инфраструктура и развитие территорий».

И последнее. Инвесторы все чаще обращают свои взоры на юго-западное побережье залива. Там и Стрельна, и строительство очистных, и температура на несколько градусов выше, и цены на землю пока еще не запредельные. Давайте все-таки создавать в Курортном районе благоприятный инвестиционный климат, иначе, не ровен час, окажемся в стороне от прогресса.

Лариса Голубева

В прошлом номере газеты была допущена ошибка в публикации протокола повторных и дополнительных выборов депутатов Муниципального совета МО пос. Молодежное. 13-у и 25-у строку протокола ИКМО следует читать следующим образом:
13. Аксенова Нина Васильевна – 43 – 18,07% – 43
25. Против всех – 43 – 18,07 – 43.

та. В то же время мы допускаем появление отдельных штучных объектов, которые могли бы вписываться в ландшафт. При том, чтобы не появлялась урбанизированная среда, такая как на Комендантском аэродроме, где высятся стены огромных домов, и людям уже не остается пространства для жизни. Это та часть, которую нам бы хотелось обсудить с вами в том числе.

А.Н.Кривенченко: Как понимать перспективу развития района? Как поглощение существующих городов и поселков или как отдельное развитие городов - Зеленогорска и Сестрорецка и сохранение пространств между ними?

В.П.: Уже несколько раз депутатские группы малых городов – Колпина, Кронштадта – выходили с законодательской инициативой наделять их правами в области градостроительства. Исполнительная власть накладывала вето на этот законопроект с целью сохранения управляемости городом как единым субъектом федерации. Это вопрос политический. Поэтому у меня ограниченные возможности его комментировать. Этот вопрос следует обсуждать в ЗАКСе, не потому что жители некомпетентны, а потому что они делегировали свои полномочия депутатам.

В то же время мы нашли компромисс, который позволяет городам и поселкам гармонично развиваться, сохраняя единую архитектурную, инфраструктурную целостность. Выстраивание же процедуры и программы развития инфраструктуры происходит из целостного бюджета Санкт-Петербурга. Если далее говорить о плюсах и минусах, то проблемы, которые сейчас решает Правительство Санкт-Петербурга, такие как газификация и развитие транспорта, не мог бы решить отдельный район, а тем более малые города.

С.Х.: Предусматривается сохранение зеленых территорий, отделяющий одно поселение от другого. Более того, в Концепции предлагается придание статуса зон особого регулирования территориям Сестрорецко-Ольгинского лесопарка, Тарховского лесопарка. В этих зонах предлагается режим использования с сохранением рекреационной функции, развитие природных заказников, создание парков отдыха и развлечений.

Жители задавали много вопросов по многоэтажному строительству.

В.П.: Вся политика, которая сейчас осуществляется сводится к тому, что мы должны дать объемы жилищного строительства. Это та дискуссия, которую мы ведем ежедневно с нашими строительными монстрами – ЛенСпецСМУ, ЛЭК, компанией «Петербургская недвижимость».

Мы, как урбанисты понимаем, что все, что строится на Комендантском аэродроме – это тупик. Ни один город в мире этого не строит. Это не доступное жилье, которое сейчас декларируется. Отставание в инфраструктуре заставляет застройщиков за деньги дольщиков снимать максимальный урожай с пятна. Поэтому в Курортном районе особенно, мы говорим о необходимости появления среды обитания человеческого масштаба – где можно было бы покатасться на велосипеде, где можно было бы выйти погулять во двор с коляской, с собакой...

При этом есть много случаев в мировой практике, в том числе в Финляндии, где многоэтажные кварталы удачно вписываются в лесной массив.

- Я смотрю на схему развития транспорта. По-прежнему сохраняется одна железнодорожная ветка. Чем она отличается от предыдущей?

- В.Н.: Эта железнодорожная линия будет сделана на современном уровне и будет более технологичной и скоростной.

А.Н.Кривенченко: Сейчас возникла опасная ситуация, когда город пытается решить свои проблемы за счет территорий Курортного района.

В.П.: Площадь Москвы 900 км², и там проживает 10 млн. человек.

Площадь Санкт-Петербурга – 1400 кв. км, население – меньше 5 млн.

Как Петр Первый 300 лет назад посылал учиться судостроению в Голландию, так и мы можем брать пример с европейских стран. Территория Нидерландов в два раза меньше Ленинградской области. На ней проживает 15 млн. населения. Там есть и малоэтажная застройка, и национальные парки, и крупнейшие морские порты, аэропорты. Амстердамский аэропорт обслуживает 50 млн. пассажиров в год, наш аэропорт – 2,5 млн. У нас все провин-

Курортный район получит значительный объем жилищного строительства. Соответственно закладывается необходимый объем обеспечения детскими садами, школами и поликлиниками, другими социальными объектами.

- Курортный район может как раз дать новое качество развития территорий. Строительство безликих новых районов, которое мы видели в конце прошлого века, это не тот облик города, который мы бы хотели получить в будущем, – считает **Виктор Полищук.**

Генплан в своих положениях опирается на концепции реформирования, которые будут активно осуществляться в ЖКХ и здравоохранении. Так, стационары будут укрупняться, там будет оказываться наиболее квалифицированная помощь. Соответственно, в них теперь уже не будут лежать месяцами – такую нагрузку не потянуть бюджету. В условиях Курортного района с его гигантскими территориями этот подход требует наиболее взвешенных решений.

ВОПРОСЫ ЖИТЕЛЕЙ.

На них наряду с Виктором Ефимовичем Полищуком и Виталием Николаевичем Науменко отвечала Светлана Владимировна Хрусталева – разработчик Концепции Генплана.

- Где планируется индивидуальное жилищное строительство?

С.Х.: Развитие индивидуального жилищного строительства планируется рядом со станцией Горская – это достаточно большой массив, в Лисьем носу (рядом с аэродромом); вкрапление участков под жилье имеются в Молодежном, Серово, Ушково, небольшие пятна – в Зеленогорске, Комарово, Репино, Солнечном.

- Планируется 1,5 млн. м² жилья в многоквартирных домах. Как это будет осуществляться? На мой взгляд, в каждом районе это происходит за счет развития урбанизированных ядер.

В.П.: Сейчас в Комитет по градостроительству поступают предложения от инвесторов о строительстве 19-20 – этажных домов в Курортном районе. У нас есть полная мера ответственности, недопускающая создание зон урбанизации в условиях ценного ландшаф-