



The Chief

РЕАЛЬНЫЙ СЕКТОР

# ЖИЗНЬ ПРОХОДИТ МИМО... ГЕНПЛАНА

Невнятный Генеральный план Петербурга мешает городу развиваться, говорят участники рынка. Чтобы приблизить планы к реалиям, чиновники периодически корректируют основополагающий документ — но только в интересах определенных компаний или проектов.

Между тем у прямых пользователей Генплана регулярно возникают проблемы, в частности из-за функционального зонирования территории, которое ограничивает фантазии застройщиков. Есть претензии к городу, который обещал инженерно готовить земли под строительство, но выполнять обещания не торопится. «Палочка-выручалочка» в таких случаях — туманная формулировка «условно разрешенное использование». Заинтересованные компании уже давно подали заявки на корректировку Генплана и теперь ждут положительного решения.

## УСЛОВНОЕ «МОЖНО»

На одном из круглых столов, где обсуждались проблемы развития города, возник спор между застройщиками и проектировщиками. Камнем преткновения стало условно разрешенное использование территорий. Например, в общественно-деловой зоне условно разрешенным видом бывает строительство жилья.

Проектировщики считают, что в плохой обеспеченности новых районов инфраструктурой любого вида виноваты строители, которые, исключительно

из жадности, стремятся построить как можно больше жилья. Главный экономист Института территориального развития Алексей Ерков заметил: «В деловой зоне условно разрешенная функция — жилье, и девелоперы пользуются этим. Придраться невозможно — все в рамках закона. А потом спрашивают, почему с транспортом проблемы?». «А вы не считаете, что у нас очень много общественно-деловых функций? Кто решил, что под них надо отвести столько места?» — поинтересовался в ответ генеральный директор компании «Ленстройтрест» Александр Лелин.

Руководитель петербургских проектов компании «Желдорипотека» Александр Шабасов указывает еще одну проблему: Генплан и проекты планировок (ПП) кварталов не совпадают, Генплан и Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) противоречат друг другу в части улично-дорожной сети и функционального зонирования. «Город не работает по им же придуманному алгоритму: от Генплана к ПЗЗ, от ПЗЗ к ПП квартала. Исходя из Генплана формируется улично-дорожная сеть и инженерия. И уже потом планиру-

ются объемы жилья», — пояснил Шабасов. Чтобы увидеть несовпадение воочию, достаточно совместить планы территорий.

## ВСЕ СМЕШАЛОСЬ

Выход промышленных предприятий из центра города вынуждает задуматься об изменении функционального назначения бывших индустриальных территорий. Развитие города идет как-то мимо Генплана: зоны, наделенные промышленной функцией, превращаются в зоны общественно-деловой или жилой застройки. Зоны, куда стремятся производственники, такой функции не имеют.

В марте 2011 года вышло постановление городского правительства, согласно которому коррекция Генплана должна быть проведена до конца текущего года. Однако уже в апреле вице-губернатор Роман Филимонов заявил: в этом году вносить правки в ПЗЗ и Генплан администрация не планирует. Причина — отсутствие достойных поводов для глобальных исправлений, все заявки квалифицированы как «частные случаи».

Скорее всего, отложенная корректировка Генплана — благо для города. По признанию участников рынка, зачастую изменения в Генплан заявляются и вносятся «по интересам». Речь не обязательно идет о коррупции или сильном лобби, нередко это указание сверху. А чиновники, ответственные за документы такого рода, не научились говорить «нельзя», даже если чего-то действительно нельзя делать.

## ЗАВОДЫ-МУЗЕИ-ЗАПОВЕДНИКИ

Перечень мест, где город начинает развивать новые производства, отдавая инвесторам



Текст: Елена ЗУБОВА.  
Фото: ИНТЕРПРЕСС



Главный архитектор Петербурга Юрий Митюров уверен,  
что в концептуальной переработке Генплана нет необходимости

#### LIFE PASSING BY... THE MASTER PLAN

The unintelligible master plan of Saint-Petersburg prevents it from development—say the participants of the market. In order to make plans closer to the reality, the officials modify the basic document from time to time but only following the interests of certain companies or projects.



theChief

## РЕАЛЬНЫЙ СЕКТОР

десятки гектаров, несколько удивляет. Это Пушкин, Петродворец, Стрельна и Всеволожск. Всеволожский район — один из популярнейших среди дачников, а в прочих пригородах расположились дворцово-парковые ансамбли, куда любят ездить туристы и куда очень сложно добраться из-за постоянных пробок на дорогах. А ведь дополнительные транспортные потоки способны блокировать эти районы окончательно.

### КАДРОВЫЙ ГОЛОД

Еще до кризиса вице-губернатор Ленобласти Григорий Двас заявил: «Значительная часть заявленных на сегодня проектов либо не будет выполнена вообще, либо их реализация

ограничится только первой очередью, и развития на перспективу в тех объемах, о которых говорится сегодня, не будет». Тогда для реализации уже начатых проектов был необходим приток рабочей силы в Петербург и область — минимум 250 тысяч квалифицированных работников. Привлекать кадры из других регионов (или, как правило, из других стран) можно, если обеспечивать их не только работой, но и жильем, и социальной инфраструктурой. Генплан таких задач не решает, и в городском бюджете вряд ли найдутся на это деньги. Так стоит ли дезлать из Петербурга кластерград, если невозможно обеспечить его квалифицированными кадрами?

### ВЕКТОР РАЗВИТИЯ

Куда развивается Петербург, вроде бы определили: по словам председателя комитета по строительству Вячеслава Семененко, выбрана полицентрическая модель — город должен развиваться не вширь, а внутрь. Правда, разговоры об объединении Петербурга с Ленобластью от этого не прекращаются.

Самый же главный вопрос, на который, как полагают специалисты, в Генплане ответа нет, — каким быть Петербургу в перспективе? Можно ли одновременно быть культурной столицей, вторым Детройтом, туристской Меккой и центром фармации? Едва ли... Но Петербург к этому стремится.

Наш флот  
всегда готов к вылету

Jetsline



Телефон: +7(812) 324-41-11  
Факс: +7(812) 615-11-11  
Мобильный: +7 921-903-41-11  
Веб-сайт: [www.jetsline.ru](http://www.jetsline.ru)

реклама



## 15-я Международная выставка «Балтийская Строительная Неделя»



ufi  
Approved Event

**12-14 сентября 2011**  
**Санкт-Петербург, Ленэкспо**

[www.balticbuild.ru](http://www.balticbuild.ru)

### СОСТАВЛЯЮЩИЕ ВАШЕГО УСПЕХА!

- **15 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ РАЗДЕЛОВ**  
Ваши целевые посетители!
- **КОНКУРС «ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ»**  
Успешное продвижение Вашей новой продукции!
- **IV МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ДИЗАЙНА**  
Ваши новые контакты с архитекторами и проектировщиками!

реклама

Организаторы:



+7 812 380 6004/14, build@primexpo.ru

Генеральные информационные партнеры:



Генеральный партнер:



Интернет-партнер:

