

18(08) СТРОИТЕЛЬСТВО. ДЕВЕЛОПМЕНТ. УРБАНИСТИКА



ТАТЬЯНА АЛЕКСОВА
news@dp.ru

Вопросы благоустройства общественных зон, к которым относятся и петербургские набережные, должны решать городские власти. Однако из-за постоянной нехватки денег в бюджете Северной столицы потенциал городской акватории реализован далеко не полностью. Более того, в Петербурге существует целый ряд набережных, благоустройством которых вообще никогда не занимались.

Лед тронулся

Впрочем, в последнее время Смольный все чаще стал выделять финансирование на строительство и восстановление заброшенных набережных. Так, планируется реконструкция северной стороны наб. Обводного канала от пр. Обуховской Обороны до Кременчугской ул., объявлен конкурс на восстановление Синопской наб. от Херсонского проезда до Обводного канала, принято решение о необходимости капитального ремонта наб. реки Мойки напротив Новой Голландии, в начале 2018 года закончится строительство продолжения наб. Макарова до Финского залива.

Есть и уже реализованные проекты — в частности, реконструкция и строительство наб. Малой и Большой Невки на Каменном острове вокруг Каменноостровского дворца, в которые город инвестировал 900 млн рублей.

Однако городские проекты реализуются в рамках программы создания транспортного обхода центра (ТОЦ) Петербурга. Бремя же создания променадов, как правило, ложится на плечи девелоперов.

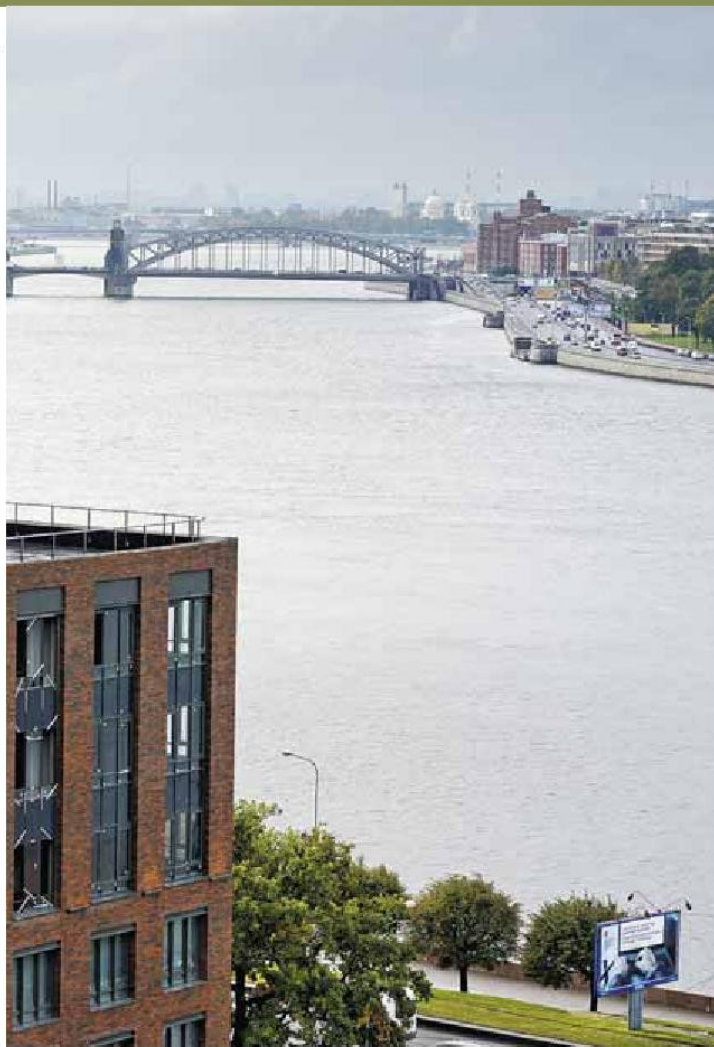
Ради блага народного

По словам директора департамента по маркетингу и продажам ЗАО «Балтийская Жемчужина» Ван Ли, практически все набережные, на которых возводятся жилые бизнес-класса находятся в достаточно удручающем состоянии. «Они не только заброшены, но и малоэффективны. Ситуация меняется в том случае, когда застройщик получает право использования набережных в своих жилых комплексах — будь то строительство домов на первой линии с выходом к берегу или благоустройство променадных зон на территории жилого комплекса», — говорит Ван Ли.

Однако у девелопера есть прямой резон благоустраивать набережные, которые находятся в непосредственной близости от реализуемого им объекта жилой или коммерческой недвижимости. «Такая набережная дает конкурентное преимущество застройщику и повышает привлекательность объекта. Ведь, если доступ к набережной открыт, рекреационная зона с сопутствующей инфраструктурой — ресторанами, кафе, магазинами — может стать мощной точкой притяжения для бизнеса и горожан», — говорит генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс» Игорь Оноков.

«Мы 4 года добивались права создать набережную и вписать ее в общий дизайн городской среды, чтобы сделать эту часть Крестовского более уютной. Это важно для жильцов наших проектов», — подтверждает слова коллеги генеральный директор ГК «Еврострой» Оксана Кравцова.

При этом, как объясняет Игорь Оноков, участие девелоперов в подобном рода инфраструктурных проектах — это больше имиджевая история, нежели коммерческий интерес. «Строительство или реконструкция набережных — это большие и длинные деньги. Затраты на такие объекты велики, а вложенные средства, как правило, не окупаются», — утверждает



Променады у невской воды

От того, как выглядят набережные Петербурга, зависит не только облик города, но и спрос на строящуюся по соседству недвижимость. Это заставляет девелоперов заниматься благоустройством городских набережных.

Игорь Оноков. Инвестиции в благоустройство подобных объектов действительно очень существенны.

Так, инвестиции компании «Леонтьевский мыс» в реконструкцию наб. Ждановки и Малой Невки, внутриквартальные проезды и рекреационную инфраструктуру составят порядка 100 млн рублей. Благоустройство территории набережной с прогулочными площадками и выходом к причалам для маломерных судов на 39 метр протяженностью более

600 м на участке от Большого Крестовского до Лазаревского моста обойдется ГК «Еврострой» в 16 млн рублей.

В то же время, по словам директора компании «Адвекс» — Центрального агентства — Елены Ивановой, красивый вид на водную гладь и набережную увеличивает стоимость жилья на 10–30%.

На любой вкус

Концепция дружелюбной к человеку среды предполагает, что зона возле реки

должна служить в первую очередь пешеходам, быть доступной для прогулок и отдыха.

Так, по данным корпорации «Адвекс. Недвижимость», показатель доступности Темзы в Лондоне составляет 76% прибрежной полосы, Сены в Париже — свыше 50%. В Петербурге же, через который протекает около 93 рек, каналов и протоков, эта цифра не превышает 5%: при общей протяженности набережных 40 км сегодня легко доступны для промена-

дов (без активных транспортных потоков) не более 2 км.

По словам директора департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank St Petersburg Екатерины Немченко, пытаясь исправить существующее положение дел, девелоперы предлагают самые разные решения благоустройства прибрежной части.

Существуют примеры собственных гранитных набережных, со спуском к воде и прогулочной (безопасной) променадной частью без движения транспорта. Это элитный жилой комплекс Stella Maris на берегу Малой Невки на Крестовском острове с собственной набережной и причалом для яхт, а также комплекс апартаментов Royal Park на Петровском острове.

Есть примеры организации зоны променада вдоль воды без классических петербургских гранитных набережных, но с понтонами для яхт и катеров — это ЖК «Леонтьевский мыс», резиденция «Премьер Палас» на Петроградской стороне, ЖК «Привилегия» на Крестовском острове. «Ряд новых проектов явлен у воды, на Петровском острове, где расположение также не предусматривает транспортный поток вдоль набережной, а значит, пешеходных зон и мест для отдыха здесь будет больше», — считает Екатерина Немченко.

Помимо участков в центре города освоение прибрежных территорий ведется и в периферийных районах Петербурга.

Так, на севере города «Газпром» намерен создать 8-километровую пешеходную набережную на берегу Финского залива, объединив собственную рекреационную зону с южной стороны башни «Лихта центра». Площадка, расположенная с южной стороны небоскреба, будет представлять собой классический открытый амфитеатр и использоваться как общественное пространство, которое сможет вместить несколько тысяч человек — например, для просмотра всевозможных шоу на воде.

На юге города благоустройством и строительством новых набережных занимается застройщик проекта «Балтийская жемчужина», который обещает создать полноценные променады вдоль Матисова и Дудергофского каналов. Кроме того, рядом с ЖК «Огни залива», расположенным в Красносельском районе, ведется работа по благоустройству набережной по южному берегу Финского залива, где будет создан широкий Балтийский бульвар с объемной рекреационной и зеленой зоной для отдыха.

ФОТО: АЛЕКСАНДР КОЗЛОВ