

Все дороги ведут к ТПУ

Максим Еланский / Власти Ленинградской области начнут реализацию проекта ТПУ «Девяткино» со строительства новых дорог.



Координационный совет по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области на прошлой неделе утвердил проект реализации первой очереди транспортно-пересадочного узла «Девяткино». Проект сфокусирован на развитии дорожной инфраструктуры между КАД и будущим хабом.

Согласно проекту, ТПУ «Девяткино» должен включать в себя автобусный вокзал, станцию метрополитена, железнодорожную станцию, а также перехватывающую парковку автомобильного транспорта. Предполагается, что этот хаб должен быть построен на площадке не достроенного в советское время автовокзала, рядом с действующей станцией метро «Девяткино».

Изначально проектом, которым занимается АНО «Дирекция по развитию транспортной системы Петербурга и Ленинградской области», предполагалось одновременное строительство ТПУ и дорог к нему. Сейчас чиновники Ленобласти решили пойти по более оптимальному пути и начать работу именно с развития прилегающей к транспортному узлу инфраструктуры.

По словам заместителя председателя Правительства Ленинградской области Михаила Москвина, прежде всего ТПУ нужны дороги. В рамках данного этапа на деньги частных инвесторов недавно уже открыли «прокол» под КАД в Западном Мурино. Кроме того, несколько дней назад был объявлен конкурс на строительство полноценной развязки КАД у Западного Мурино. На проект будут задействованы деньги регионального бюджета. Построить и запустить в эксплуатацию развязку предполагается уже в 2019 году. После этого будет построена дорога от развязки к самому транспортному хабу. Проект планировки территории для этих целей начнет разрабатываться в 2018 году.

«Дорога от развязки к автовокзалу небольшая, но самая дорогая. Придется

выносить много сетей, договариваться с собственниками земель. К этому этапу мы пока не приступили. Будем реализовывать все постепенно, но параллельно будем разрабатывать концепцию ТПУ и искать под него инвесторов», – отметил Михаил Москвин.

Вице-губернатор Петербурга Игорь Албин, присутствующий на заседании Координационного совета, также посоветовал областным коллегам под создание ТПУ подыскать инвестора. По его словам, это существенно ослабит нагрузку на бюджет. Также Игорь Албин попросил внести в органы согласования проекта Комитет по транспорту Петербурга и Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга, так как на данном ТПУ будут работать и перевозчики из Северной столицы.

Министр транспорта РФ Максим Соколов немного скептически отнесся к возможности строительства ТПУ полностью на частные деньги, так как транспортные хабы далеко не самые прибыльные для бизнеса проекты, но пожелал чиновникам Ленобласти в этом деле успеха. «ТПУ «Девяткино» – это основа для выполнения дальнейших задач по развитию единой транспортной сети Петербурга и Ленинградской области. Важно как можно быстрее заняться им», – подчеркнул он.

 **КСТАТИ**

Все работы на строящихся станциях метро «Новокрестовская» и «Беговая» будут полностью завершены к 30 марта 2018 года. Об этом на Координационном совете по развитию транспортной инфраструктуры Петербурга и Ленобласти сообщил глава КРТИ Петербурга Сергей Харлашкин. По его словам, открыться новые станции смогут в течение последующих двух недель. Серный мост, добавил чиновник, будет открыт для движения 30 апреля 2018 года.

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ

Территориальное подразделение Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга по Московскому району сообщает, что 11.12.2017 года в 17:00 состоятся публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования для размещения «Объекты придорожного сервиса» на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Московский район, Витебский проспект, участок 1 (юго-восточнее дома № 17, корп. 4, лит. Б, по Витебскому проспекту).

Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства	ООО «АВТОКАПИТАЛ Северо-Запад»
Местоположение (адрес) земельного участка и объекта капитального строительства	Санкт-Петербург, Московский район, Витебский проспект, участок 1 (юго-восточнее дома № 17, корп. 4, лит. Б, по Витебскому пр.)
Кадастровый номер земельного участка и (или) объекта капитального строительства	78:14:0007634:43
Вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Объект транспорта (предприятие автосервиса) (здание автосервиса с автомобильной мойкой)
Запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства	Объекты придорожного сервиса (4.9.1.)
Код территориальной зоны, ее границы	ТИ1-1, с севера Кузнецовская улица, с востока Витебский проспект, с юга границы участка с кадастровым номером 78:14:0007634:32, с запада граница участка с кодом территориальной зоны ТД1-2_2
Информация о возможном негативном воздействии на окружающую среду	В соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»), к IV классу опасности с ориентировочным размером санитарно-защитной зоны 100 м относятся объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, а также мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5; к V классу опасности с ориентировочным размером санитарно-защитной зоны 50 м относятся станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяжных работ) и мойки автомобилей до двух постов.
Заявитель	ООО «АВТОКАПИТАЛ Северо-Запад»
Место проведения слушаний	Малый зал КДЦ «Московский», Московский пр., д. 152
Дата и время проведения слушаний	11.12.2017 г. в 17:00
Место организации экспозиции	КДЦ «Московский», Московский пр., д. 152
Время работы экспозиции	С 04.12.2017 г. по 10.12.2017 г., с 10:00 до 19:00
Срок подачи запросов и предложений	С 04.12.2017 г. по 14.12.2017 г.

Запросы и предложения принимаются с 9:00 до 18:00 в Администрации Московского района (Московский пр., д. 129) , кабинет 227 – юридические лица, кабинет 235 – физические лица. Справки по телефону: 576-88-76.

15

Строительный

ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Экономь время!
Читай качественную прессу!

нам 15 ЛЕТ

16+

РЕДАКЦИОННАЯ ПОДПИСКА



☎ тел. 605-00-50

@ e-mail: podpiska@asninfo.ru

РЕКЛАМА

Ревитализация территории

Анастасия Лаптёнок / Редевелопмент промышленных территорий требует новых подходов: замена производственной функции только жилой или общественно-деловой недостаточно эффективна. Методы ревитализации индустриальных объектов и территорий обсудили на круглом столе «Промышленное наследие двух столиц: сохранение и популяризация», состоявшемся в рамках Санкт-Петербургского международного культурного форума. ➔

Промышленное наследие – уязвимая и недостаточно оцененная область наследия, считает доктор архитектуры, профессор кафедры искусствоведения и культурологии СПбГХПА им. А. Л. Штигица Маргарита Штиглиц.

Особый подход

«Это специфическая область, и она требует особого подхода, отличающегося от других областей наследия, – говорит г-жа Штиглиц. – Сегодня ситуация с ним находится на стыке кардинальных изменений и решений». По ее мнению, важно выделить в промзонах точки, которые могли бы стать центром формирования среды. Тема использования стоит наиболее остро: значительная часть петербургских индустриальных площадок, утративших свой функционал, стоят заброшенными, часто даже при наличии собственника.

В списке потенциальных площадок для реновации, который приводит Маргарита Штиглиц, – Ново-Адмиралтейская верфь, территория Обуховского завода, корпуса мясокомбината им. С. М. Кирова на Московском шоссе, водонапорная башня канатного цеха завода «Красный гвоздильщик», комплексы Ижорского завода, завод «Красный Треугольник», корпуса бумагопрядильной фабрики Штигица на Синопской набережной и ряд других.

Примеры успешной ревитализации есть, но они единичны и часто сопряжены с компромиссами. Так, например, для сохранения водонапорной башни главной станции петербургских городских водопроводов рядом пришлось возвести современную стеклянную конструкцию. А при создании креативного пространства «Ткачи» в здании бумагопрядильной мануфактуры удалось сохранить только лицевой фасад.

«Мы уже прошли первый этап, доказав, что памятники промышленной архитектуры и инженерного искусства обладают значительным статусом, как и другое наследие. Смогли поставить их под охрану и включить в реестр. Сейчас наступил другой этап – использования, придания объектам таких форм, которые могли бы не «убить» памятник, а напротив – сделать его мотором развития городской среды», – резюмировала г-жа Штиглиц.

Для активизации работы по сохранению наследия при ИКОМОС создан научный комитет по промышленной архитектуре и инженерному искусству. Прорабатывает варианты использования промышленных территорий и рабочая группа при Комитете по экономической политике Санкт-Петербурга. Но, по мнению г-жи Штиглиц, чиновники не всегда уделяют должное внимание историко-культурному статусу объектов.

Нематериальные ценности

Проблему значимости и ценности объектов промышленного наследия развивает руководитель московского бюро MT Architects Людмила Титова. Она ставит вопрос об определении самого понятия «наследие». По ее мнению, наследие несет прежде всего ассоциативную ценность. Но социокультурный фактор в практике реконструкции практически не учитывается.

Неясно, кто должен определять ценность объекта: эксперты или социум? Большинство заводов, которые мы видим на архивных кадрах, воспринимаются нами как материальные объекты, мы



фото: Никита Крюков



Ценность промышленного наследия уже осознана, следующий этап – научиться его использовать

обращаем внимание на уникальные инженерные решения, особенности архитектурных конструкций, но забываем о пользователях этого объекта. О людях, которые работали на этих заводах или жили поблизости, о том, какое значение этот объект имел для них. Людмила Титова выступает за сохранение в том числе нематериальных проявлений ценности индустриального наследия. Но методы работы с ними еще не разработаны.

Хаотичная застройка различных участков производственной зоны и точечная реорганизация неэффективны в качестве инструментов преобразования

Она высказала предположение, что сегодня мы имеем дело с некорректной типологией наследия. «Существует идея связывать ее не с функциональным назначением здания, а с тем, для кого строился объект, на кого он был рассчитан, – говорит г-жа Титова. – Подходы к сохранению наследия следует пересмотреть в контексте четвертой промышленной революции».

О методах работы с промышленным наследием рассказал гендиректор московского Агентства стратегического развития «Центр» Сергей Георгиевский. Он представил результаты проведенного агентством исследования, посвященного типологии производственных территорий и практикам редевелопмента на примере ревитализации промышленных территорий Москвы.

Предметом исследования стали 46 производственных территорий, приоритетные с точки зрения генплана столицы. Был проведен архитектурный, градостроительный, историко-культурный и экономический анализ работы с ними. Основные этапы исследования состояли в типологизации промышленных объектов и определении потенциала для каждого типа.

Исследователи разделили все производственные территории на 8 групп, выделив для каждой основные проблемы и рекомендации. Общими для всех стали проблемы низкой проницаемости территорий, большое количество ограждений, социальная изолированность, низкая коммерческая активность. Среди частных нюансов – удаленность от метро, соседство с кладбищем или производствами. Рекомендациями для таких территорий

стало сохранение и развитие каркаса, элементами которого могут быть объекты культурного наследия, улично-дорожная сеть, уникальный морфотип застройки, особенности ландшафта. Открытости предлагается достигать через создание общественных пространств, социальных объектов, креативных индустрий и других точек культурного разнообразия.

Анализ подходов к реновации и редевелопменту промзон и их экономической эффективности выявил два основных подхода к работе с промышленным наследием: приспособление и реконструкцию. Преимущества первого – в сохранении ключевых объектов без крупных инвестиций, с приданием им нового, актуального функционального назначения. Реконструкция предполагает крупные инвестиции в комплексную ревитализацию, зачастую такой подход сопровождается утратой исторических промышленных ансамблей, сохраняются только ключевые или знаковые здания.

Генплан Москвы предусматривает замену производственных функций целым рядом новых – жилой, общественно-деловой, рекреационной. Предполагается также создание новых высокотехнологичных производств. Но фактически активнее

всего реализуется строительство жилья и апартamentов. Сергей Георгиевский связывает это с развитием транспортной инфраструктуры города и его локальной историей: значительная часть исторических промышленных объектов – в границах МЦК и третьего транспортного кольца.

«При разработке стратегии редевелопмента следует понимать, что хаотичная застройка различных участков производственной зоны и точечная реорганизация неэффективны в качестве инструментов преобразования», – говорит Сергей Георгиевский. Неэффективно и привлечение к развитию территории единственного инвестора, в итоге это приводит к ее монофункциональности. Исследователи предлагают разбивать проектируемую территорию на лоты по функциональному значению и работать с группой инвесторов, каждый из которых будет отвечать за развитие определенной функции.

Вместе с Лабораторией Генплана Москвы агентство проанализировало удельный вес каждого фактора и стоимость различных сценариев, применяемых сегодня для редевелопмента промышленных территорий. Открытием стало то, что капитальные вложения в реконструкцию при смене функционального назначения – ниже, чем вложения в новое строительство, разница составляет до 29%. «Миф о том, что заниматься редевелопментом с сохранением, работать с существующими объектами и территориями – очень дорого, долго и сложно, а снести и построить намного проще, – всего лишь миф, – уверяет г-н Георгиевский. – Часто капитальные вложения с учетом реставрации дешевле нового строительства».

Примером для иллюстрации своего вывода он приводит реновацию территории завода ЗИЛ в Москве.

Вывод, который делают авторы исследования: однотипные форматы девелопмента больше не эффективны. Использовать многообразие вариантов – продуктивнее; для этого в реновации промышленных площадок должны участвовать не один, а несколько девелоперов. Новый функционал бывших индустриальных объектов должен быть разнообразным, выходящим за границы только жилой и общественно-деловой функций.

мнение



Сергей Георгиевский, гендиректор Агентства стратегического развития «Центр»:



– Утрата производственными территориями в городе своего промышленного назначения, – общемировая тенденция. Производство уходит из города. В Москве мы наблюдаем две тенденции – преобразование в общественно-деловые зоны и жилье. При этом снос пока преобладает над приспособлением. Для эффективного редевелопмента следует использовать многообразие тех подходов, которые есть – это лишь вопрос работы города, девелоперов и экспертного сообщества друг с другом. К сожалению, сейчас такого диалога нет вообще.

Айсберги Адмиралтейского

Жителям и гостям Петербурга более знакома благоустроенная и полная достопримечательностей часть Адмиралтейского района – от Английской набережной до набережной канала Грибоедова, включающая Адмиралтейство, Мариинский театр, Исаакиевский собор, Новую Голландию. Но это только «верхушка айсберга». Многие локации района, несмотря на близость к богатому архитектурному наследию и Центральному району, остаются депрессивными. ➔



мнение



Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Петербурге:

➔ – Количество «пятен» под застройку в центральной части города сокращается. Взгляды девелоперов неизбежно будут возвращаться к Адмиралтейскому району, тем более что покупательский спрос на «неизбитые», атмосферные места есть.

В северной, «премиальной» части Адмиралтейского, в прошедших реконструкцию домах на набережных рек Мойки, канала Грибоедова, Крюкова канала, в продаже эпизодически появляются квартиры в классах «бизнес» и «элита», но большую часть жилого фонда этой части района трудно назвать комфортным. Наиболее перспективная, но и самая тяжелая для развития – западная часть Адмиралтейского района. Часть Матисова острова выставлена на продажу, но девелоперы понимают, что жилье здесь может быть востребовано только в составе комплексного проекта. Именно поэтому до сих пор многие «серые пятна», имеющие колоссальный потенциал (Матисов остров, Ново-Адмиралтейский остров) не превращаются в современные кварталы, соответствующие своему расположению.

Южная часть района, которая примыкает к Кировскому и Московскому, продолжит активно развиваться. Это просто Мекка для девелоперов. Здесь в пешей доступности находятся сразу три станции метро – «Фрунзенская», «Балтийская» и «Нарвская». Не меньший успех, при комплексном редевелопменте, будет иметь территория обанкротившегося завода «Красный Треугольник», который занимает 34 га на Обводном канале. Высоким потенциалом обладает территория у Екатерингофского парка – зона, ограниченная набережной Обводного канала и Старо-Петергофским проспектом.

Адмиралтейский район имеет все шансы стать одним из наиболее привлекательных для проживания. Однако без вмешательства города ничего с мертвой точки не сдвинется. Нужно консолидированное развитие: вывод промышленных предприятий, упорядочивание собственников. Развитие комплексных проектов, имеющих ограничения КГИОП, вполне возможно в формате государственно-частного партнерства.



ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР

правовых актов в сфере проектирования,
реконструкции, строительства, капитального ремонта

Перечень документов, подлежащих публикации:

- ✓ Постановление Правительства Санкт-Петербурга
- ✓ Акт о выборе земельного участка
- ✓ Информационное сообщение о проведении публичных слушаний
- ✓ Заключение о результатах публичных слушаний
- ✓ Проектная декларация о строительстве
- ✓ Изменения в проектную декларацию
- ✓ Распоряжение Комитета по строительству
- ✓ Любое другое информационное сообщение

Оперативность размещения гарантируем!



Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29.06.2011 № 865 («О Порядке официального опубликования правовых актов Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга») официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Строительный Еженедельник».

8 (812) 605-00-50

dok@asninfo.ru

РЕКЛАМА

Издатель и учредитель: Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

Адрес редакции, издателя и учредителя:
Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: info@asninfo.ru
Интернет-портал: www.asninfo.ru



Генеральный директор:
Инга Борисовна Удалова
E-mail: udalova@asninfo.ru

Главный редактор:
Дарья Борисовна Литвинова
E-mail: litvinova@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Заместитель главного редактора:
Ольга Кантемирова
E-mail: kantemirova@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Выпускающий редактор: Ольга Зарецкая
E-mail: zareckaya@asninfo.ru
Тел. +7 (812) 605-00-50

Над номером работали: Ирина Журова,
Никита Крючков, Максим Еланский,
Ольга Кантемирова, Анастасия Лаптев

Директор по PR: Татьяна Погалова
E-mail: pr@asninfo.ru

Технический отдел: Олег Колмыков
E-mail: admin@asninfo.ru

Отдел рекламы:
Наталья Белецкая (руководитель),
Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова,
Елена Савоськина, Майя Сержантова,
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50. E-mail: doc@asninfo.ru



Отдел распространения:
Тел./факс +7 (812) 605-00-50
E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221. Подписной индекс в СЗФО – 83723. Распространяется бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

Отдел дизайна и верстки:
Елена Саркисян

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации. **Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.** Издается с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

Типография: ООО «Техно-Бизнес»
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.
Тираж 1000 экземпляров
Заказ № 145
Подписано в печать по графику 28.11.2017 в 12.00
Подписано в печать фактически 28.11.2017 в 12.00

16+