

**ДВЕНАДЦАТЬ ПРИНЦИПОВ**  
**практического градостроительства в Санкт-Петербурге**  
*(от старожилы улицы Зодчего Росси)*

**1. Градотекстура** - наиважнейший элемент градостроительства.

Градостроительство - деятельность, направленная на пространственно-временную организацию территории в ходе её приспособления для жизнедеятельности человека и общества с целью создания качественной среды обитания граждан. Градостроительство носит межотраслевой характер и включает в себя отрасли, отражающие и обеспечивающие различные стороны жизнедеятельности человека:

- 1-геоподоснова масштабов 1:500 (для исторического центра), 1:2000 (для ППТ), 1:10000 (для генплана), 1:20000 и 1:100000 (для схемы территориального планирования города и области);
- 2-территориальное устройство;
- 3-землепользование и землеустройство;
- 4-функциональное использование;
- 5-историко-культурное наследие;
- 6-жилищный фонд;
- 7-нежилой фонд;
- 8-постоянное и временное население;
- 9-рабочие места (по отраслям);
- 10-улично-дорожная сеть (в том числе набережные, мосты, тоннели);
- 11-городской транспорт;
- 12-водный транспорт, акватории;
- 13-внешний транспорт, включая морские порты;
- 14-учреждения культуры;
- 15-учреждения образования;
- 16-учреждения здравоохранения;
- 17-учреждения соцзащиты;
- 18-объекты торговли, общепита и коммунально-бытового сервиса;
- 19-объекты туризма, спорта и молодёжной инфраструктуры;
- 20-зелёные насаждения;
- 21-водоснабжение;
- 22-водоотведение;
- 23-электроснабжение;
- 24-теплоснабжение;
- 25-газоснабжение;
- 26-связь;
- 27-экологическое состояние;
- 28-геологическая среда;
- 29-защита населения от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, включая угрозу терроризма;
- 30-экономическая оценка недвижимости;
- 31-инвестиционное состояние, включая градостроительную и проектную документацию;
- 32-архитектура, включая стилевое разнообразие и время постройки зданий;

**33-градотектура** (объёмно-пространственная система, включая рельеф, застройку, зелёные насаждения и подземное пространство) на основе трёхмерной модели города с прилегающими районами Ленинградской области.

2. Градопроектирование - коллективный труд людей 33-х градостроительных специальностей. **Градостроительный замысел** появляется в голове градостроителя - градотектора. Градотектор – носитель градостроительного замысла, координирующего и гармонизирующего противоречивые отраслевые действия, мероприятия, интересы, требования и ограничения на территории Санкт-Петербурга.

Чтобы выполнять свою работу (интегрировать отрасли на территории), градотектор должен хорошо понимать отраслевых специалистов-градостроителей, быстро находить противоречия между ними и уметь определять приоритеты. Поэтому он должен хорошо разбираться в сугубо отраслевых вопросах.

3. Главная задача градопроектирования - **структурирование городского пространства и времени.**

Хорошо структурированное городское пространство и время должны обеспечивать:

- развитую иерархизированную планировочную систему магистралей, улиц, набережных, бульваров, велосипедных и пешеходных трасс, визуальных осей;
- сбалансированное взаимное расположение функциональных зон и их необходимую и достаточную взаимную изоляцию;
- развитую систему городского общественного пространства, пронизывающую городскую ткань и имеющую эффективные средства ориентации;
- большое разнообразие видов городской среды, в том числе морфотипов жилой застройки;
- максимальную взаимную доступность этих видов городской среды за счёт развитой системы городского пассажирского транспорта.

4. Главные инструменты градопроектирования - **красные линии** и поверхность ограничения высоты застройки (**высотный регламент**).

Красные линии фиксируют и защищают элементы системы городских коммуникаций всех видов (каркас). Каркас, будучи самым долгоживущим элементом города, является и самым уязвимым в период своего становления, а потому требует особого внимания и защиты.

Высотный регламент ограничивает высоту вновь возводимых зданий во избежание разрушения сложившихся исторических панорам и видов, утраты идентичности городского образа, формирует ориентационную систему доминант за пределами влияния исторического центра;

5. **Методы градостроительного проектирования** должны быть адекватны задачам градостроительного проектирования.

Исходные данные, выдаваемые отраслевыми учреждениями, имеют сугубо отраслевой характер. **Простое суммирование отраслевых исходных данных не может дать представление о целостной городской среде**, являющейся предметом градостроительного проектирования.

Поэтому отраслевые исходные данные должны быть **существенно дополнены** тщательным натурным обследованием, совмещённым с фотофиксацией, а также с изучением геоподосновы разных масштабов с подземными коммуникациями и свежей аэрофотосъёмки.

Знание реального города - это то, без чего нельзя вести градостроительное проектирование.

Опорный план - важнейший чертёж градостроительного проекта. Чем выше завершённость городской среды в границах проекта, тем большее значение имеет опорный план, работа над которым в историческом центре, например, может занять до 70% проектного времени. Но и на пустыре внимательный градостроитель всегда найдёт что-то такое, что повлияет на градостроительный замысел, а иногда и определит его.

**В традициях нашей градостроительной школы всегда было стремление выращивать градостроительный замысел из геоподосновы, из опорного плана, а не из предвзятой априорной схемы.**

Проектировать в Санкт-Петербурге - значит соблюдать правила, по которым Санкт-Петербург развивался 300 лет своего существования.

6. **Часть территории Санкт-Петербурга является историческим поселением**, а также частью **объекта всемирного наследия №540**.

Этот факт должен влиять на градостроительное проектирование в том смысле, что **сохранение предметов охраны** в ходе градостроительных преобразований следует рассматривать в качестве важнейшего **ресурса развития**, в том числе экономического.

7. **Градостроительная политика в историческом центре Санкт-Петербурга должна содержать:**

- меры по стабилизации численности постоянного населения исторического центра (без западной части Васильевского острова) на уровне не ниже 600 тыс. чел.
- то же, по местам приложения труда - не выше 1000 тыс. рабочих мест;
- меры по недопущению вытеснения жилья офисными зданиями;
- меры по недопущению массового отселения коренных жителей центра с заменой их состоятельными иностранцами (т.н. «джентрификация»);
- меры по сохранению выдающихся качеств застройки исторического центра (иерархичность масштабов общественных пространств, тектоническое единство уличного фронта при большом стилевом разнообразии, стратификация доминант по высоте и масштабу, сложившаяся система путей и точек обзора, сложившееся соотношение высот доминант и фоновой застройки);

- меры по возврату на законодательном уровне для территории исторического центра правил брандмауэрной застройки, исторических красных линий и межевания;
- разработку и утверждение специальных строительных норм и правил для территории исторического центра и исторических пригородов, нацеленных на сохранение геометрии существующей застройки;
- предпочтение щадящим методам проведения ремонта и реконструкции в жилых кварталах исторического центра без расселения или с частичным расселением жителей;
- разведение ареалов постоянного и временного населения в жилых кварталах и дворах, пространственно разделяя техническими средствами общественные и private пространства и дворы;
- недопущение сносов исторических зданий (если же снос осуществляется, то не допускать сноса брандмауэрных стен, примыкающих к соседним зданиям, во избежание «эффекта домино»);
- отказ от тотального использования подземного пространства вблизи исторических зданий;
- выявление, учёт и сохранение возможности воссоздания снесённых храмов Санкт-Петербурга;
- только те мероприятия, которые направлены на преодоление проблем (ликвидация коммунального заселения квартир, создание недостающих элементов обслуживания в помещениях первых этажей и подвалах, устройство лифтов, теплоизоляция кровель, создание дополнительных парковок, модернизация квартальных и домовых инженерных объектов с заменой газового на электропищеприготовление, модернизация систем мусороудаления, охраны, безопасности и оповещения населения, усиление фундаментов, простенков первых этажей и перекрытий), избегая излишне радикальных преобразований сложившейся среды.

Основной принцип – «СОВЕРШЕНСТВУЯ, НЕ РАЗРУШАТЬ».

8. Помимо Генерального плана необходимо осуществлять **разработку концепций крупных частей города** (Север, Юг, Восток, Центр, Южный берег, Курортный берег, Кронштадт с акваторией, Промпояс) и **проектов планировки на крупные планировочные районы** в естественных границах. Эти работы должны становиться основой для уточнения положений действующего Генплана, утверждаться в установленном порядке и обеспечивать взаимную стыковку мелких ППТ, разрабатываемых сторонними проектировщиками.

9. Необходимо приступить к созданию **межотраслевой базы градостроительных данных** на территорию Санкт-Петербурга и прилегающих районов Ленинградской области. Эта база данных должна включать 33 отраслевых подсистемы с шестью ступенями классификации (квартал, муниципальный округ, административный район, крупная средовая зона, город в целом, агломерация в целом) и систему мониторинга с периодом актуализации не более года. Без этого не удастся возродить былой уровень градопроектирования.

10. Необходимо **прекратить проектировать Санкт-Петербург на чистом белом фоне**, так, будто бы он является островом, затерянным в океанских просторах.

Хотя у Санкт-Петербурга имеются некоторые территориальные резервы, серьёзное экономическое развитие он может себе обеспечить, действуя **совместно с соседним субъектом Российской Федерации**. Предлагается следующая последовательность действий:

- разработка и утверждение органами двух субъектов федерации совместной Концепции социально-экономического развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области,
- разработка совместной схемы территориального планирования Санкт-Петербурга и Ленинградской области,
- разработка нового Генерального плана Санкт-Петербурга.

Излишне объяснять, насколько сильно этот Генплан будет отличаться в лучшую сторону от действующего.

11. Десятилетнее практическое **применение Градостроительного кодекса 2004 года оказало разрушительное воздействие** на действовавшую до этого систему управления городским строительством и хозяйством Санкт-Петербурга. Все принятые с тех пор поправки касаются второстепенных положений, не затрагивая наиболее деструктивных статей Кодекса. Необходимо, наконец, подготовить и провести законодательную инициативу по **внесению** в этот судьбоносный документ более **существенных поправок**.

**Предлагаются следующие поправки:**

поправка 1:

в п. 1 статьи 1 главы I дано тавтологичное определение понятия градостроительная деятельность». Градостроительная деятельность как процесс, длящийся во времени, определена через другие процессы, длящиеся во времени (развитие, планирование, проектирование, строительство и т.п.), а не через то, что является конечной целью, результатом этого процесса. А результатом градостроительной деятельности является создание качественной среды обитания человека. Так и нужно писать в законе. (См. определение в начале текста). Последствия этой важнейшей поправки трудно переоценить. Поскольку обозначен предмет граддеятельности, то необходимо предусмотреть в законе орган исполнительной власти, уполномоченный управлять процессом и контролировать достижение конечной цели этого процесса;

поправка 2 - внесение дополнительной статьи об уполномоченном органе управления градостроительной деятельностью на территории и о должности и статусе главного архитектора территории (города); в связи с появлением новой статьи вносятся поправки в большинство статей Кодекса с упоминанием об органе управления и главном архитекторе города;

поправка 3 - уточнение текста п.10 статьи 1 главы 1: «объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, в том числе линейный или иной объект на территории общего пользования...» Пока по закону на территориях общего пользования почему-то не могут быть объекты капитального строительства; а как строить улицы, сети, скверы?

поправка 4 - в статьях 10, 14 и 19 главы 3 содержание документов территориального планирования неправомерно сведено к перечню отдельных отраслевых схем, что противоречит п.1 статьи 9 главы 3, где сказано: «...территориальное планирование

направлено на определение ... назначения территорий исходя из СОВОКУПНОСТИ СОЦИАЛЬНЫХ, ЭКОНОМИЧЕСКИХ, ЭКОЛОГИЧЕСКИХ И ИНЫХ ФАКТОРОВ...», то есть акцент однозначно сделан на комплексном межотраслевом характере этой работы; необходимо внести в соответствующие статьи дополнительные пункты о разработке комплексных сводных межотраслевых схем назначения территорий;

поправка 5 - в п.3 статьи 42 главы 5 в состав основной части проекта планировки ошибочно не включён чертёж «эскиз застройки, отображающий объёмно-пространственное решение застройки территории квартала», без которого невозможно качественно выполнить межевание территории; необходимо дополнить текст статьи соответствующим пунктом;

поправка б - в п.2 статьи 44 главы 5 дана двусмысленная трактовка условий подготовки градплана земельного участка (и в составе проекта межевания, и в виде отдельного документа), что сделало этот пункт едва ли не самым коррупциогенным в Кодексе; необходимо убрать из п.2 слова «или в виде отдельного документа» и включить дополнительный пункт, чётко фиксирующий случаи, когда градплан может быть выдан без проектов планировки и межевания;

поправка 7 - в статьях 47 - 55 глав 6 и б<sup>1</sup>, трактующих архитектурно-строительное проектирование, строительство и саморегулирование, термин «архитектурные решения» упоминается на 36 страницах только 4 раза; акцент сделан на инженерно-строительной и инженерно-технической составляющей изыскательской, проектной и строительной стадиях инвестиционного процесса; для контроля за качеством работ по этим составляющим на всех стадиях закон предусматривает создание органов управления и контроля, которые выдают разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию; при этом какой-либо контроль за качеством архитектурных решений закон не предусматривает; отсутствует в законе и соответствующий орган контроля и управления; такой перекокс свидетельствует о том, что составители текста закона решили, что нашему государству архитектура не нужна; а история исчезнувших цивилизаций говорит о том, что как раз упадок архитектуры всегда предшествовал крушению государства; необходимо дополнить главы 6 и б статьями, предусматривающими орган управления архитектурой, возглавляемый главным архитектором города;

поправка 8 - в п.4 статьи 56 главы 7 информационная система обеспечения градостроительной деятельности представлена документами, совершенно недостаточными для обеспечения этой деятельности, охватывающими только некоторые отрасли, родственные землеустройству и инвестиционному состоянию; необходимо дополнить и серьёзно расширить состав ИСОГД, включив в него все 33 отрасли (см. принцип 1).

Хотя могут быть предложены и дополнительные поправки, но предлагаемые восемь поправок являются основными и их реализация поможет залечить раны, нанесённые градостроительству и архитектуре как его части.

12. Давайте беречь и развивать **лучшие традиции** бывшей I мастерской Ленпроекта (1960 -1994 гг.), такие как:

- любовь к городу как к живому существу;
- сплочённость отраслевых специалистов - градостроителей как единой команды, нацеленной на конечный результат, а не на процедуры;
- взаимное уважение и умение договариваться у архитекторов и инженеров;
- возрождение интереса у архитекторов-градостроителей к объёмно-

- пространственному решению застройки с помощью рисунков, макетов или трёхмерных моделей;
- особое внимание к формированию городского каркаса;
  - восстановление регулярных заседаний научно-технического совета с рассмотрением текущих проектов;
  - ежедневный обход директором - главным градостроителем учреждения проектных бригад;
  - тесный контакт со специалистами Комитета по градостроительству и архитектуре.

Кроме того, крайне важны следующие мероприятия:

1. начало работы по возвращению Комитету по градостроительству и архитектуре полномочий межотраслевого органа по управлению развитием территории города и пригородной зоны (по согласованию с Ленобластью); при этом отраслевые комитеты должны выполнять только эксплуатационные функции и заниматься планированием собственного развития, а Комитет по градостроительству и архитектуре должен размещать запланированные отраслевые объекты с учётом четырёх групп интересов (отрасль - город в целом - бизнес - граждане); отраслевые схемы разрабатывает наше учреждение по заказу Комитета по градостроительству и архитектуре по согласованию с отраслевыми комитетами;
2. возобновление разработки комплексной схемы размещения строительства объектов всех видов на ближайшие два - три года с ежегодной корректурой; это тоже наша работа;
3. взаимодействие с вузами, выпускающими специалистов - градостроителей для сближения их программ с практикой;
4. налаживание творческого взаимодействия с Союзом архитекторов и с мастерскими практикующих архитекторов.

Заслуженный архитектор РФ

Б.В.Николащенко

15 мая 2015 года