

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ВЫСОТНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Юмагулов В.В.

*Юмагулов Вадим Вагизович – студент магистратуры,
кафедра организации строительства,
Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, г. Санкт-Петербург*

Аннотация: в статье рассматривается современный рынок высотного строительства в Санкт-Петербурге. Прогнозируется дальнейшее развитие рынка высотного строительства. Изучены факторы, сдерживающие развитие высотных домов в Санкт-Петербурге.

Ключевые слова: высотное строительство, высотный регламент, перспективы развития пригородных территорий.

Санкт-Петербург не может похвастаться массивной многоэтажной застройкой. Здание, которое можно было бы назвать небоскребом, в Северной столице можно увидеть довольно редко, и причина тому — дороговизна таких проектов и жесткий градостроительный регламент. Высотное строительство в Петербурге начинается с 75 метров. Такие дома оборачиваются, как правило, серьезными затратами. Связано это с тем, что увеличение высоты здания более 75 метров приводит к тому, что стоимость проекта заметно повышается, поскольку здесь уже начинают действовать другие строительные нормы. Удорожание проекта в этом случае может составить от 40 до 50%. Соответственно, повышается и стоимость квартиры в таком доме. В высотном строительстве в Северной столице складывается и небольшое противоречие - с одной стороны, красивые виды из окна, безусловно, привлекают тех покупателей, которые могут позволить себе настолько дорогую квартиру. Но строятся высотные дома только на окраинах города, поскольку в центре их возведение запрещено. Таким образом, у потенциального покупателя квартиры в высотном здании возникает выбор: далеко не каждый захочет жить на периферии города. Несмотря на то, спрос на такую недвижимость, есть. Особенно это очевидно в свете того, что предложение на квартиры в высотных домах крайне ограничено. Участники рынка уверяют, что этот спрос будет всегда, поскольку высотных домов в Петербурге на данный момент единицы. Но не исключено, что эта ситуация может измениться к лучшему. Сложность возведения высотных зданий продиктована не только экономическими соображениями, но и особыми условиями петербургского грунта [1]. Эта проблема была обрисована в статье В. М. Улицкого, А.Г. Шашкина и К.Г. Шашкина «Высотное строительство в Санкт-Петербурге».

«Диктуемое рыночными отношениями стремление к повышению этажности застройки привело к появлению в городе зданий высотой 16, 18, в последнее время – 25 этажей. Здания такой высоты, конечно же, нельзя назвать небоскребами, но их строительство в сложных инженерно-геологических условиях нашего города является очень непростой задачей» [2]. Строители среди причин затрудненного высотного строительства называют «слабый грунт». С ростом этажности увеличивается и нагрузка на основание. Привычное понятие «слабый грунт» (традиционно относимое нами к текучим и текуче-пластичным морским и озерно-ледниковым глинистым отложениям центральной части города) с ростом этажности и, следовательно, нагрузок на основание, существенно меняет свое содержание. При нагрузках более 300 кПа «слабыми грунтами» оказываются уже тугопластичные моренные отложения. В Петербурге практически отсутствует опыт проектирования зданий повышенной этажности. Проекты 16 и 25-этажных зданий представляют собой, по сути, «развитие» решений, апробированных для зданий высотой 9–14 этажей. Между тем для проектирования зданий повышенной этажности (не говоря уже о высотных) требуются совершенно иные подходы, отличающиеся от привычной схемы проектирования (в которой сначала формируется «образ» здания, затем – планировка квартир (помещений), а потом конструктору предлагается «придумать», как это построить). При строительстве таких зданий архитектор обязан мыслить «конструктивно», обеспечить их прочность и устойчивость. Кроме того, ещё одним важным фактором, который напрямую влияет на количество высотных домов в городе — полная закрытость центра Петербурга для таких проектов. На территории исторического центра действует закон «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон». Согласно которому, высота зданий жестко ограничена. Так, в центре есть зоны, в которых высота фасада не может превышать уровень карниза Зимнего дворца. В более отдаленных местах это ограничение держится на уровне 28-40 метров, но только в том случае, если есть соответствующее заключение историко-культурной экспертизы. Кроме этого, существует также такое понятие, как «историческая панорама». Этот момент изрядно портит жизнь застройщикам, которые пытаются возвести небоскреб там, где это не вписалось бы в историческую линию городского горизонта. Здесь пожелания инвесторов и застройщиков входят в противоречие с требованиями законодательства. Городские законы стоят на страже культурно-исторической ценности Петербурга, в то

время, как инвесторы заинтересованы именно в тех территориях, которые обладают исторической ценностью и, соответственно, хорошими видовыми характеристиками. Также ещё одной проблемой участники рынка называют тот факт, что высотное строительство приходится согласовывать на федеральном уровне, что значительно усложняет процесс. Однако, несмотря на очевидные проблемы, перспективы у высотного строительства в Петербурге все же есть. Высотные дома уже становятся модным среди девелоперов направлением: типичным примером можно назвать 400-метровый «Лахта-центр». В случае успешной реализации этих проектов высотным строительством займутся и другие застройщики. Так же можно отметить высотку, построенную в 2013 году на Площади Конституции, «Лидер Тауэр». В бизнес-центре расположились офисы крупных коммерческих компаний. Часть офисов еще свободна, но удобное расположение у Кольцевой автодороги и недалеко от Пулковского аэропорта делает бизнес-центр особо привлекательным для арендаторов.

Особое внимание следует уделить инфраструктуре и архитектуре этого небоскреба. Башня, высотой около 145 метров. Архитектурный ансамбль состоит из высотки в сорок два этажа и двух восьмизэтажных одинаковых корпусов по бокам от башни. Еще одна особенность небоскреба – это огромные медиа-фасады. На экранах демонстрируется рекламная продукция в цифровом формате. Размер рекламного полотна может быть во всю высоту и ширину фасада.

Великолепный жилой трехсекционный комплекс «Князь Александр Невский» был сдан в 2012 году и около года занимал лидирующую строчку в рейтинге высоток России. Всего в комплексе 1600 квартир. Красивая современная архитектура комплекса отлично вписалась в береговой ландшафт. Высота зданий с учетом шпиля – 124 метра.

Комплекс в Невском районе был возведен одной из ведущих компаний на российском рынке недвижимости «РосСтройИнвест», которая провела масштабные подготовительные работы, перед началом строительных работ. Возвести такое высокое здание на болотистом берегу – очень сложная задача, которая требует грамотных расчетов специалистов из разных областей и применения новейших технологий строительства.

Один из самых красивых жилых комплексов «Града Петрова» расположен на пересечении двух проспектов: Рыбацкого и Обуховской обороны, недалеко от станций метрополитена Пролетарская, Обухово и Рыбацкое, а до съезда на КАД от жилого комплекса немногим меньше километра.

В мегаполисе есть еще несколько жилых комплексов, которые при желании можно отнести к разряду современных небоскребов. Например, жилой комплекс «Доминанта». Комплекс высотой около девяноста метров, из четырех корпусов из стекла и бетона, башни которого отражаются друг в друге и возвышаются над районом традиционной малоэтажной застройки, как четыре богатыря. В комплексе функционирует двухэтажный торговый центр, который обеспечивает жильцов необходимой инфраструктурой.

Список небоскребов может дополнить бизнес-центр «Санкт-Петербург Плаза», по адресу: Малоохтинский пр., д. 64. Комплекс состоит из трех секций, в центре располагается та самая башня, которая претендует на звание небоскреба. Девяностометровую башню полностью занимает головной офис компании «Банк Санкт-Петербург». Весь комплекс зданий расположен на одной общей площадке, под которой находится подземная парковка и технические помещения [3].

Помимо этого, в Петербурге уже появились территории, где ожидается более активное развитие высотного строительства. В качестве таких территорий являются: Выборгский, Приморский и Красносельский районы, где на данный момент уже возводится большинство таких проектов. Еще одна перспективная территория — намыв на Финском заливе, где можно наблюдать довольно приятные видовые характеристики, что немаловажно для высотных домов. Еще одно свидетельство в пользу развития рынка — более конкурентоспособная экономика строительства таких зданий. Хочу отметить, что большая часть домов новой застройки имеет высоту в 20-25 этажей. И с развитием пригородных территорий можно ожидать заметного увеличения высотного строительства. Важную роль здесь сыграет развитие пригородной инфраструктуры для обеспечения подобных проектов.

Список литературы

1. Статья Проблемы и перспективы высотного строительства в Санкт-Петербурге // Группа «Эксперт». [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.old.expertnw.ru/news/2013-07-04/problemny-i-perspektivy-vysotnogo-stroitelstva-v-sankt-peterburge/> (дата обращения: 17.12.2017).
2. Улицкий В.М., Шашкин А.Г. и Шашкин К.Г. Высотное строительство в Санкт-Петербурге // Реконструкция городов и геотехническое строительство. [Электронный ресурс], 2005. № 9. Режим доступа: <http://georeconstruction.net/journals/09/files/09004.pdf> (дата обращения: 17.12.2017).
3. Щербатых А. Проблемы высотного строительства в Петербурге // allbeton Весь Бетон. [Электронный ресурс], 2013. Режим доступа: <http://www.allbeton.ru/article/8540.html/> (дата обращения: 18.12.2017).