

«СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА»: ГОРОД-СПУТНИК

«СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА» — ТАКОЕ НАЗВАНИЕ ПОЛУЧИЛ НОВЫЙ ГОРОД-СПУТНИК, КОТОРЫЙ БУДЕТ ПОСТРОЕН КОМПАНИЕЙ «РЕНОВА-СТРОЙГРУП» РЯДОМ С ЧЕЛЯБИНСКОМ. В 2024 ГОДУ (СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА) НА ТЕРРИТОРИИ В 1200 ГА БУДУТ ПРОЖИВАТЬ 115–120 ТЫС. ЧЕЛОВЕК. ВСЕГО БУДЕТ ПОСТРОЕНО БОЛЕЕ 3 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ И 1,8 МЛН КВ. М КОММЕРЧЕСКИХ И СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ СОСТАВИТ \$8 МЛРД. МИХАИЛ ПОЛИНИН

ЛЕСНОЕ ОКРУЖЕНИЕ Надо было иметь немалую смелость, чтобы дать «солнечное» имя объекту, расположенному в Челябинской области. Здесь, в степном климате, холодные зимы, и даже в разгар лета бывают очень низкие температуры. Но надо признать, что это название имеет под собой вполне реальную основу. «Солнечная долина» будет находиться на северо-западе от Челябинска, и роза ветров расположена таким образом, что в основном эта территория обдувается западными ветрами из сельских районов. Ветры с востока и северо-востока, несущие загрязнение воздуха с территорий промышленных предприятий Челябинска, практически не попадают в зону будущей застройки. Кроме того, для максимальной защиты «Солнечной долины» планируются специальные зеленые посадки, чтобы частично попадающие в район ветры северного направления «очищались» и наполнялись свежестью.

Впрочем, главной особенностью «Солнечной долины» является как раз естественное лесное окружение. Значительную часть территории города-спутника занимает охраняемая зона лесного массива, где в некоторых местах произведена расчистка. Эти расчистки и лесной массив формируют границы, в рамках которых возможно создание населенных пунктов. Большая часть лесного массива при этом будет сохранена. К нему будет обеспечен доступ всем желающим, а внутри лесной зоны планируется проложить пешеходные и велосипедные дорожки.

«Место застройки было выбрано исходя из следующих факторов: экологически благоприятное направление, отсутствие крупных промышленных объектов, наличие современных транспортных магистралей, большой природный потенциал, — говорит Сергей Ланцов, директор филиала компании «Ренова-СтройГруп» в Челябинской области. — Единая стратегия городской планировки позволяет добиться оптимальной плотности и состава населения, создать материально-техническую базу и социальную инфраструктуру, тем самым способствуя созданию наилучших условий для общения и взаимодействия жителей города. Внимательное и заботливое отношение к окружающей среде и постройка объектов с минимальным для нее ущербом позволяет максимально сохранить первозданный облик окружающей среды».

Внутри городской среды предусмотрено много места для зеленых насаждений. В центре «Солнечной долины» раскинется большой парк, с которым будут связаны все кварталы. К этому парку от естественных лесных массивов по краям района будут проложены зеленые коридоры, которые одновременно будут служить границами микрорайонов. Устойчивая парково-лесная структура будет подкреплять все остальные градостроительные решения.

СИСТЕМА ОСЕЙ И ЦЕНТРОВ Районы нового города будут как бы «нанизаны» на центральный бульвар, который застройщики называют «осью активности». «Солнечная долина» будет иметь концентрическую структуру, формирующуюся вокруг городского центра и локальных центров — районных и местных.

Центр расположится в самом оживленном месте в непосредственной близости от главной автотрассы, связывающей «Солнечную долину» с Челябинском. Кроме того, на некотором удалении расположатся центры районного значения, от которых будут ответвляться малые оси, ведущие к центрам местного значения. Вдоль северной автотрассы предполагается разместить зоны коммерческого или производственного назначения.

Оживленный городской центр будет иметь плотность населения до 500 чел./га и общую площадь 220 га (из которых менее половины отводятся под жилую застройку). Таким образом, общее число населения городского центра составит приблизительно 40 тыс. человек. Центр будет включать в себя жилую и офисную застройку высокой плотности, а также несколько периферийных малоэтажных жилых кварталов, расположенных ближе к лесопарковым зонам и сельской местности. Кроме того, в городском центре разместятся места отдыха, культурные объекты, коммунальные службы.

Центры районного значения будут иметь плотность населения до 300 чел./га, центры местного и смешанного типа — до 150 чел./га. Радиус шаговой доступности составит 500 м (или 5 минут ходьбы) для каждого из этих центров. В центре районного значения будет проживать приблизительно 10 тыс. человек, в центрах местного значения смешанного типа — 7 тыс.

В центрах смешанного типа будут преобладать офисные здания и сопутствующая инфраструктура. Предусмотрено также размещение там производственных площадей легкой промышленности, складских помещений, учреждений сферы услуг. Жилые кварталы расположатся там в небольших количествах, но и для них на месте будет создана социальная инфраструктура.

Таким образом, будущим жителям «Солнечной долины» представится возможность выбирать тот образ жизни и ту плотность застройки, которая больше нравится. Кто-то предпочитает оживленный центр, кто-то более спокойный образ жизни, сопутствующий малоэтажной застройке. Но и в том, и в другом случае жители будут находиться внутри единой организованной городской среды, в которой есть все необходимое для жизни.

ДОМА ВСЕХ ТИПОВ Пожалуй, главная особенность челябинского проекта — в том, что он сочетает

преимущества загородного проживания с продуманной и организованной городской средой.

Разнообразие типов жилых построек будет способствовать удовлетворению потребностей разных секторов рынка и нужд владельцев жилья. «Солнечная долина» будет застроена преимущественно мало- и среднетажным жильем (2–10 этажей). Всего здесь планируется построить 3,23 млн. кв. м жилой площади и 1,8 млн. кв. м нежилых недвижимости (инфраструктурные, социальные и коммерческие объекты). Строительство будет осуществляться поэтапно с максимальными возможностями для дальнейшего развития.

В соответствии с концепцией комплексного освоения территории, «Солнечная долина» предложит своим жителям весь спектр объектов недвижимости различных классов и назначений. Они будут располагаться на шести участках, отведенных под застройку в рамках проекта. При этом большая часть коммерческой и социальной недвижимости сосредоточится в центре «Солнечной долины».

Считается, что хаотичная пригородная и городская застройка, являющаяся отличительной особенностью многих зон интенсивного роста, ведет к неустойчивости населенного пункта. При этом реформирование таких зон часто вступает в противоречие с индивидуальными устремлениями и пожеланиями жителей.

С учетом этого проект «Солнечной долины» предусматривает различную плотность и высотность, а также типологию жилой застройки. Спектр предполагаемого жилья — от квартир в высотных домах, квартир в домах малой и средней этажности до таунхаусов и частных вилл на отдельных участках.

Использование городских архитектурных форм и сосредоточение их в специально подобранных местах — таких, как центральная часть города, центры районного и местного значения — поможет добиться пространственного определения каждого микрорайона.

В зависимости от типов домов будет определена и престижность объектов недвижимости. Экономкласс (наибольшая плотность застройки) — высотные здания (до 10 этажей) и многоквартирные дома малой и средней этажности, расположенные по периметру. Бизнес-класс (средняя плотность) — дома малой и средней этажности (до 5 этажей). Наконец, элита — таунхаусы и виллы (до 2 этажей).



ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА «СОЛНЕЧНАЯ ДОЛИНА»:
ТЕРРИТОРИЯ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА — 2500 ГА;
ТЕРРИТОРИЯ ЗАСТРОЙКИ — 1200 ГА;
РАСЧЕТНАЯ ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ — 115–120 ТЫС. ЧЕЛ.;
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ — 3,2 МЛН КВ. М;
НЕЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ — 1,8 МЛН КВ. М;
ОКОНЧАНИЕ ПРОЕКТА — 2024 ГОД

ПРОЕКТЫ

ДОРОЖНАЯ КАРТА Дорожно-уличная сеть будет спроектирована с учетом необходимости оптимизировать транспортные потоки, идущие в направлении от основной скоростной магистрали к низкоскоростным улицам внутри жилых кварталов «Солнечной долины». Строительство крупных дорог внутри района будет вестись с учетом необходимости обеспечить достаточное количество безопасных перекрестков и создать красивый уличный пейзаж.

Для того чтобы увеличить количество пешеходных прогулок жителей и снизить зависимость от автотранспорта, на территории всего района будет создана сеть тротуаров и крытых пешеходных переходов и галерей, связанных с общественными зонами. Вдоль всех дорог будут высажены деревья, ограждающие дома и тротуары. Дороги будут обеспечены надземными и подземными пешеходными переходами на перекрестках.

В «Солнечной долине» будет построена специальная трамвайная линия (с остановками вдоль основной оси активности через каждые 300 м), а также организованы местные автобусные маршруты (с остановками через каждые 200 м). Автобусы смогут доставить пассажиров в любую точку города-спутника.

Трамвайный и автобусные маршруты будут также обеспечивать связь с центром Челябинска.

НЕДАЛЕКОЕ БУДУЩЕЕ Несмотря на то, что челябинский проект комплексного освоения территории находится еще на ранней стадии реализации, можно с большой долей вероятности прогнозировать: он состоится. Для «Ренова-СтройГруп» это не первый опыт подобного уровня: амбициозные планы комплексного освоения территории в Екатеринбурге выполняются в срок.

Уверенности в успехе проекта добавляют и подвижки, которые произошли в этом году в области государственно-частного партнерства при осуществлении проектов комплексного освоения территорий. Напомним, первый подобный конкурс прошел этим летом. Было отобрано 22 проекта, отвечающих следующим условиям: объем строительства — не менее 1 млн кв. м общей площади; за проектируемые объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры; начало реализации — не позднее 2007 года. Проекты получили ряд преференций от государства: субсидии субъектам РФ на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, полученным на строительство коммунальной инфраструктуры, гарантии по заимствованиям, осуществляемым для обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой и для модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, а также финансирование дорожного строительства.

Челябинский проект «Солнечная долина», наряду с «Академическим», реализуется в рамках государственно-частного партнерства и участвует в соответствующих конкурсных отборах. Вероятность прохождения конкурсов достаточно высока — параметры проекта полностью отвечают выставленным условиям. ■

МЕСТО ЗАСТРОЙКИ БЫЛО ВЫБРАНО ИСХОДЯ ИЗ СЛЕДУЮЩИХ ФАКТОРОВ: ЭКОЛОГИЧЕСКИ БЛАГОПРИЯТНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ, ОТСУТСТВИЕ КРУПНЫХ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ, НАЛИЧИЕ СОВРЕМЕННЫХ ТРАНСПОРТНЫХ МАГИСТРАЛЕЙ, БОЛЬШОЙ ПРИРОДНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

