



ОЛЬГА СОЛОМАТИНА,
РЕДАКТОР BUSINESS GUIDE
«КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

НЕ ПАРА

Новый терминал аэропорта Внуково достроен. Теперь в одноименном поселке начнется строительство выставочного центра общей площадью 250 тыс. кв. м. Его проект подготовила компания «Интеко».

Строить новые выставочные площадки собираются в зоне шумового дискомфорта — в границах 18-й, 38-й Рейсовых и Центральной улиц. Подробности проекта пока не разглашаются. Известно лишь, что рядом с выставочным центром появятся многоэтажные парковки, кафе и ресторан. Пешеходы смогут добраться к месту проведения выставок по специальным надземным тоннелям из здания аэропорта или с железнодорожной станции.

Удобная транспортная доступность, признают конкуренты, при строительстве выставочных площадей — серьезная заявка на успех: железнодорожная ветка связывает аэропорт Внуково с Киевским вокзалом. В перспективе ветку этого направления железной дороги должны протянуть до территории бизнес-центра «Москва-Сити».

Первоначально предполагалось, что генподряд на строительные работы администрация аэропорта поручит консультанту и разработчику проекта — компании «Интеко». Сейчас сотрудники «Интеко» настаивают, что с передачей документации по проекту заказчику их сотрудничество с аэропортом Внуково можно считать законченным. Эта информация, нужно сказать, удивила руководство аэропорта. Надеемся, к выходу следующего номера ВГ стороны успеют договориться, и мы сможем рассказать о проекте подробно.

Представляя этот номер, хочу рассказать о двух новых рубриках ВГ «Коммерческая недвижимость» — «Первопроходцы» (см. стр. 29) и «Тренд» (см. стр. 33). В первой мы будем рассказывать о новых для регионов ярких проектах и программах рынка коммерческой недвижимости. На этот раз темой рубрики стали оригинальные проекты строительства Сити в Санкт-Петербурге и Екатеринбурге.

Вторая рубрика — о знаковых событиях и объектах, которые становятся иллюстрацией к новым тенденциям развития сектора недвижимости для бизнеса. В этом месяце мы не могли оставить без внимания увлечение региональных заказчиков коммерческой недвижимости звездными иностранными архитекторами.



КОЛОНКА РЕДАКТОРА

СТРАХ ВЫСОТЫ

ВЕРХОВНЫЙ СУД РФ ОТМЕНИЛ РЕШЕНИЕ ПЕТЕРБУРГСКОГО ГОРСУДА, ОТКАЗАВШЕГОСЯ ПРИЗНАТЬ НЕЗАКОННОЙ ГОРОДСКУЮ ПРОГРАММУ О СТРОИТЕЛЬСТВЕ ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА НА ОХТЕ, И ОТПРАВИЛ ДЕЛО НА ПОВТОРНОЕ РАССМОТРЕНИЕ. АНАЛОГИЧНЫЙ МЕТОД БОРЬБЫ — ИСК В ВЕРХОВНЫЙ СУД — ИСПОЛЬЗУЮТ ПЕТЕРБУРЖЦЫ, НЕДОВОЛЬНЫЕ ПРОЕКТОМ СТРОИТЕЛЬСТВА НА ВАСИЛЬЕВСКОМ ОСТРОВЕ ВЫСОТНОГО ДЕЛОВОГО КВАРТАЛА. ПРОЕКТ FINANCIAL DISTRICT ТАКЖЕ НЕ ПРОШЕЛ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ И ЭКОЛОГИЧЕСКУЮ ЭКСПЕРТИЗУ.

АННА ПУШКАРСКАЯ



ОСТРОВ НАМЫВАЮТ,
НО РАЗРЕШАТ ЛИ ПОСТРОИТЬ
НА НЕМ НЕБОСКРЕБЫ — НЕИЗВЕСТНО

ОФШОРНО-ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ФАСАД

Жители Санкт-Петербурга ополчились на высотное строительство. В случае с проектом на Охте им даже удалось привлечь на свою сторону Верховный суд. Застройщики другого проекта — городского Сити Financial District — опасаются, что противники небоскребов смогут внести существенные коррективы и в их проект.

Работы над проектами деловых кварталов в Санкт-Петербурге и Екатеринбурге стартовали почти одновременно. Примечательно, что девелоперами этих проектов, в отличие от Москвы, стали не специализированные компании, а финансово-промышленные группы, фактически контролирующие бюджеты регионов.

Петербургский Сити должен стать частью уникального насыпного острова «Морской фасад». Впервые в акватории Финского залива намывается территория площадью около 440 га, расширяющая западную часть Васильевского острова. Инвесторы получают под застройку так называемую территорию гринфилд — свободные земли без обременений и предназначенных к сносу объектов.

В первую очередь должен быть застроен центральный участок площадью 146 га, окаймляющий в виде буквы П акваторию будущего порта, способного принимать круизные лайнеры. Портовые здания и сооружения, в том числе четыре таможенных павильона (по 4–4,5 тыс. кв. м каждый), семь причалов и другие инфраструктурные соору-

жения, займут 27 га, это менее 10% всей предназначенной под застройку намывной территории. На причальной линии в центре «Морского фасада» появится терминал. Район старой застройки Васильевского острова и «Морской фасад» разделит трасса Западной скоростной автодороги. Сити планируют строить в устье реки Смоленьки, опять же на насыпном острове.

В УК «Морской фасад» на вопрос о планируемой высоте будущего района уклончиво отвечают, что, по предварительным оценкам, высота зданий на основной территории не должна превышать 42 м, за исключением параметров «делового острова». В подготовленном администрацией Петербурга проекте новых правил застройки и землепользования ограничительный высотный регламент для этой территории вообще не предусмотрен, и вопрос о доминантах должен решаться индивидуально. «Комитет по градостроительству и архитектуре уже определил на территории «Морского фасада» запретную зону, в которой дома выше 70 м будут видны с Невского проспекта. Есть также несколько десятков метров около Эрмитажа, откуда может быть видно наложение высоких зданий на здание биржи. Если правильно выверить углы и расстояния, то несколько компактно расположенных зданий высотой от 60 до 200 м на территории «Морского фасада» все же можно построить», — сообщили в пресс-службе УК «Морской фасад».

Предварительный проект планировки всей территории разработан британско-американской компанией Gensler. Однако на утверждение правительства города в ноябре этого года будет внесена адаптированная к российским градостроительным нормам и требованиям градминистрации версия, выполненная российским НИПЦ генплана Санкт-Петербурга во главе с Юрием Бакеем. В процессе доработки, рассказал он, площадь (и, соответственно, плотность) застройки намывной территории была снижена с 6 млн до 4 млн кв. м, из них 1,4 млн кв. м предполагается отвести под жилье, а распределение остальных площадей может быть достаточно гибким на этапе освоения конкретных участков.

Якорным объектом первой очереди «Морского фасада» станет пассажирский порт, вокруг которого планируется развитие коммерческой недвижимости, в том числе выставочного комплекса площадью 250 тыс. кв. м, а также гостиниц, ресторанов и бизнес-центров. Изначально предполагалось построить там и Дворец конгрессов, однако заявку отклонил федеральный инвестфонд. Первый комплекс порта планируется открыть уже в следующем году. Четыре причала уже построены, в ближайшее время начнется строительство комплекса морского пассажирского терминала (генпроектировщик — петербургская фирма «А. Лен»).

Представляя свой проект на градостроительном совете Санкт-Петербурга, разработчики из Gensler заявили, что доминантой «делового острова» на севере намывной территории может стать небоскреб высотой около 300 м. По их замыслу «остров с высотной доминантой будет перекликаться с Заячьим островом и шпилем Петропавловской крепости». В других кварталах «Морского фасада» было

П ПРЯМАЯ РЕЧЬ ГДЕ ЕЩЕ СИТИ НЕ ХВАТАЕТ?

Владимир Исаков, вице-президент тпп:

— В городах-миллионниках. Вообще, сама идея создания бизнес-центров актуальна не только для Москвы. В Америке, например, в каждом крупном городе есть такой центр. Я знаю, что в планах многих областных властей строительство подобных Сити уже есть. С точки зрения политической целесообразности рентабельно все, что позволяет выпендриться, а с деловой — высотное здание крайне неудобно для бизнес-общения. Кроме внешнего эффекта, такие высотки ничего не дают. Со всех точек зрения лучше построить обычный бизнесовый квартал, где были бы и банки, и гостиницы, и зоны отдыха, и выставочные площади. Но у нас обычно амбиции берут верх.

Николай Кошман, президент ассоциации строителей России:

— Нигде. И главный вопрос в этом деле — архитектура. Я, например, хорошо знаю старый город Санкт-Петербурга и не вижу там места для строительства, подобного Сити. Это будет уродище какое-то. Строительство подобных объектов создает много проблем для города, в первую очередь транспортных. Но московский проект очень удачно вписался в город, да и обслуживается он автономно. В других городах подобные места найти очень тяжело, да и с точки зрения бизнеса это не всегда выгодно.

ВПЕРВЫЕ В АКВАТОРИИ ФИНСКОГО ЗАЛИВА НАМЫВАЕТСЯ ТЕРРИТОРИЯ ПЛОЩАДЬЮ ОКОЛО 440 ГА, РАСШИРЯЮЩАЯ ЗАПАДНУЮ ЧАСТЬ ВАСИЛЬЕВСКОГО ОСТРОВА