

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

# Копают под Пушкина

Началось расширение трассы Манежная площадь—МКАД

**реконструкция центра**

Строительство новых транспортных развязок самым непосредственным образом влияет на стоимость близлежащей недвижимости. Грандиозная реконструкция транспортной магистрали от Манежной площади до МКАД, по мнению риэлтеров, серьезно изменит цены на квартиры в домах, попавших в зону реконструкции. Как именно — выясняла корреспондент «Ъ»-Дома» **Ольга Соломатина**.

**Центр уходит под землю**

«Планируя реконструкцию трассы от Манежной площади до МКАД — Тверской улицы, Ленинградского проспекта и Ленинградского шоссе, мы не ставили себе задачи сделать ее скоростной. Цель работ — избавиться от постоянных транспортных заторов», — рассказывает Михаил Крестмейн, заведующий отделом транспорта и дорог НИИ Генплана Москвы. Строительство транспортных развязок начнется

этой осенью одновременно на нескольких проблемных участках трассы — Пушкинской площади, площади Белорусского вокзала, в районе метро «Сокол» (см. справку). Работы планируют завершить в 2008 году. Соответственно, на ближайшие годы магистраль Манежная площадь—МКАД превратится в сплошную пробку.

«Шум, загазованность и непривлекательный вид из окна — все эти факторы присущи районам, непосредственно при-

мыкающим к оживленным магистралям. Жителям домов «первой линии» возросшая пропускная способность магистрали сулит снижение ликвидности их квартир», — рассказывает Александр Винокуров, директор департамента жилой недвижимости компании RIGroup. — Так, например, во время строительства третьего транспортного кольца риэлтеры, занимающиеся продажей квартир с видом на автомагистраль либо на возведенные шу-

мопоглощающие экраны, сталкивались с проблемой реализации жилья. Тогда примерно на 30% упали цены на квартиры, находящиеся в непосредственной близости от проезжей части».

После завершения строительства третьего транспортного кольца цены на жилье в домах, выходящих непосредственно на дорогу, так и не повысились. Вид на оживленную магистраль не вдохновляет покупателей.

Впрочем, дома вокруг третьего кольца и до начала строительства никак нельзя было отнести к категории дорогой недвижимости. Иное дело — Тверская. Падение цен в домах на этой улице, безусловно, будет, но совсем иное.

«Дома вдоль Тверской улицы и Ленинградского проспекта и так стоят очень дорого. Но спрос на них в последние год два существенно ниже, нежели на квартиры на юго-западе столицы», — рассказывает

Елена Аросева-Каширина, начальник отдела элитной недвижимости компании «БЕСТ-Недвижимость». — На мой взгляд, строительные работы и возросшая пропускная способность трассы снизят цены в этих районах на 3–5%. Особенно на квартиры в домах «первой линии»».

**Окраины поднимают голову**

А вот владельцы недвижимости в районах Куркино и Митино от начавшейся стройки точно выиграют. Сама стройка никак не помешает жителям этих районов, а по окончании реконструкции их транспортная доступность значительно улучшится.

«Сократится время, требуемое для того, чтобы добраться от окраин до центра города, возрастет спрос на жилье, и цены в новостройках Куркина и Митина увеличатся не менее чем на 15–20% без учета роста самого рынка», — рассказывает Валерий Мищенко, директор по развитию ин-

вестиционно-строительного холдинга Rodex group. — На вторичном рынке рост также будет наблюдаться, хотя и с некоторым временным лагом».

Строительство новых транспортных развязок неминуемо повышает цены на жилье в районах, куда становится удобнее добираться. К примеру, после утверждения сроков строительства Звенигородского проспекта, который практически свяжет Новорижское шоссе и Садовое кольцо, цены на квартиры в Строгине выросли на 25%, не считая общего роста по рынку. Кроме того, примерно в этом же процентном соотношении выросла в это же время цена домовладений в коттеджных поселках Новорижского шоссе. И это еще не предел. В связи с завершением в будущем году строительства Звенигородского шоссе риэлтеры прогнозируют дальнейший рост цен (еще на 15–25%) в районах Красной Пресни и Крылатского.

**Планы реконструкции**

**Пушкинская площадь**

На Пушкинской площади будут построены подземные тоннели, по которым пройдет Бульварное кольцо, пересекая Тверскую улицу. Примерно за полквартала до магазина «Армения» тоннель будет уходить под землю и выныривать за кинотеатром «Пушкинский» на Страстной бульвар.

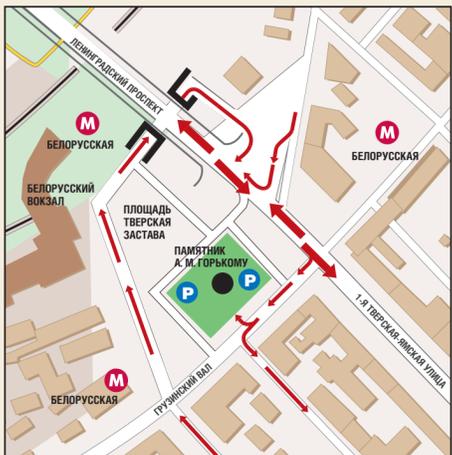
Транспорт, движущийся по внутренней стороне Тверского бульвара, двумя крайними левыми рядами уйдет в тоннель, чуть не доехав до кафе «Пушкин». Для тех же, кому направо — на Тверскую, оставили две поворотные полосы. На Страстной бульвар тоннель выходит перед фасадом кинотеатра «Пушкинский», так что левого поворота на Малую Дмитровку не будет, придется разворачиваться на Петровке.

В обратном направлении выезд из тоннеля расположится перед въездом в Ситинский переулок. Повернув в него и далее на Большую Бронную (ей вернут двустороннее движение), можно будет попасть на Тверскую, в сторону Охотного Ряда.

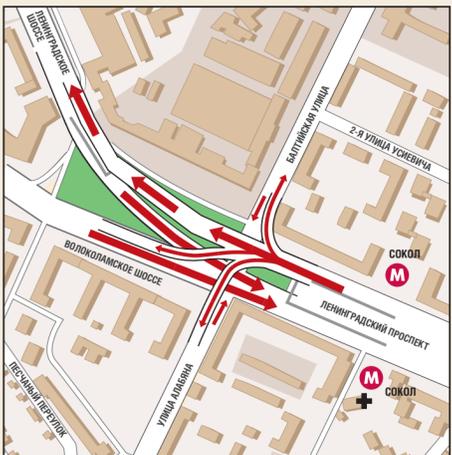
Помимо транспортной развязки на Пушкинской построят подземный паркинг на 1000 машиномест. Въезд в него запланирован посреди проезжей час-



Планы реконструкции Пушкинской площади



Планы реконструкции площади Белорусского вокзала



Планы реконструкции в районе метро «Сокол»

ти Большой Бронной. Второй выезд появится в Большом Путинковском переулке. Кроме того, под Пушкинской построят подземный торговый центр общей площадью 96,5 тыс. кв. м. Внешний вид площади, как утверждают проектировщики, не изменится.

Согласно проектной документации, ни один дом на Пушкинской площади и на соседних улицах и переулках снесен не будет. Если верить расчетам, строения должны выдержат строительные работы и появление подземных пустот.

Площадь Белорусского вокзала. Под площадкой на месте памятника Горькому построят подземный торгово-развлекательный комплекс со стоянкой на 1400 машиномест. 1-я и 2-я Брестские улицы, оставшиеся односторонними, поменяют направления движения: свернув с моста направо, можно будет попасть на 1-ю Брестскую и на подземную стоянку. Со 2-й Брестской можно будет выехать на Ленинградку в сторону области: тоннель под мостом расширят и обустроят в нем

правый поворот на проспект. Что касается Бутырского вала, то часть транспорта с него по пандусу будет попадать прямо на Ленинградский проспект, а часть уйдет в тоннель, из которого выедет уже перед Белорусским вокзалом. Мост через железную дорогу расширят на две полосы.

Прямого поворота с Лесной улицы на 1-ю Тверскую-Ямскую не будет вообще — только через Бутырский вал. Точно так же нельзя будет выехать и с Грузинского вала на 1-ю Тверскую-Ямскую.

Далее до МКАД. На пересечении Ленинградского проспекта с улицей Серегина будут построены подземные тоннели, облегчающие выезд с Ходынки на обе стороны Ленинградского проспекта.

Надземная эстакада будет построена в районе метро «Сокол». В этом месте Ленинградское и Волоколамское шоссе сливаются в Ленинградский проспект. Тоннель, по которому машины едут сейчас по Ленинградскому шоссе в область и центр, закроет, а на его месте построят эстакаду с выездами

на улицу Алабяна и Балтийскую улицу. Транспорт, движущийся в область из центра, будет подниматься на нее и ехать в сторону Ленинградского или Волоколамского шоссе. По земле автомобили будут ехать в этом месте только по направлению к центру.

Около метро «Войковская» забор, прикрывающий стройку, загорает несколько полос дороги в сторону области. Здание, строительство которого было начато слишком близко от проезжей части, отодвигается. Забор уберут. Ленинградское шоссе расширится на три

с памятником Маяковскому на Триумфальной площади. На месте нынешних наземных парковок собираются разбить сквер.

В районе метро «Войковская» планируется убрать в Старопетровском проезде остановки общественного транспорта. Их должны переместить в карман, построенный на Ленинградском шоссе, на том самом месте, где сейчас находится забор стройки.

Площадка городского транспорта будет перенесена дальше от Ленинградского шоссе, в глубину Старопетровского проезда. Рядом — на территории бывшего завода имени Войкова — собираются проложить автодорогу, которая соединит Старопетровский проезд с проездом № 995.

На пересечении Ленинградского шоссе с Головинским и с Фестивальной улицей планируется строительство развязок. Что построят — тоннель или эстакаду, пока неизвестно. Проектировщики склоняются к первому варианту, чтобы защитить от шума жителей ближайших к проезжей части домов.

Разрабатывается проект строительства нового моста через канал имени Москвы на выезде по Ленинградскому шоссе из города. Движение по одному мосту будет организовано в центр, по другому — в область. Правда, выехать по реконструированной магистрали за МКАД, водители упрутся в пробку в Химках. Там никаких реконструкций трассы пока не планируются.

Измени жизнь, не изменяя себе!

**Новые Вешки**

www.novieveshki.ru (495) 740 7227

Уникальный коттеджный комплекс всего в 5 минутах от метро «Алтуфьево»

жилой комплекс **КОНТИНЕНТАЛЬ** рядом с Серебряным бором

- + ЭКОЛОГИЧЕСКИ БЛАГОПОЛУЧНЫЙ РАЙОН
- + ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН
- + РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- + НОВЕЙШИЕ ТЕХНОЛОГИИ

**Многофункциональный жилой комплекс**

расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора

**Квартиры**

со свободной планировкой от 1 до 5 комнат и более

**Площадь квартир**

от 70 до 300 кв.м и более

**Адрес объекта:**

пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74

**Инфраструктура комплекса:**

- деловой центр • детско-юношеский досуговый центр
- детская музыкальная школа • салон красоты
- боулинг • бильярд • супермаркет
- ресторан • многоуровневая парковка

**Панорама застройки**

ЗАО «КОРПОРАЦИЯ «КОНТИ»  
942-0398, 937-6833, www.konti.ru