

ЖИТЬ СТАЛО ВЕСЕЛЕЕ

СЕГОДНЯ ВСЕ МЕНЬШЕ ЖЕЛАЮЩИХ ПОКУПАТЬ ТОЛЬКО «ГОЛЫЕ» МЕТРЫ ЖИЛЬЯ. ЛЮДЕЙ ЕЩЕ ИНТЕРЕСУЕТ ТО, КАК ВЫГЛЯДИТ ИХ ДОМ СНАРУЖИ.

ВЕРНИКА ЗУБАНОВА

Комплексный подход к развитию территорий открывает перед девелоперами новые возможности обустройства общественных пространств. Потребитель от этого только выигрывает. И здесь задают тон европейские традиции. Одним из наиболее ярких примеров комплексного обустройства территорий является реконструкция промышленных зон в Лондоне. На месте старых предприятий девелоперы и архитекторы, совместно с администрацией города, решили разбить парки. Это было сознательное, коммерчески обоснованное решение: близость зеленых зон повысила привлекательность жилья и коммерческих помещений в некогда депрессивных районах, способствовала развитию инфраструктуры и в конечном итоге улучшила качество жизни горожан.

Идея борьбы за повышение качества жизни, по мнению специалистов, должна получить активное развитие и в новых российских проектах. «Реализовывать просто «голые» метры сегодня неэффективно, — уверена девелопмент-директор «Главстрой СПб» Анастасия Козлова. — Приоритеты потребителей меняются, и застройщик обязан думать о том, какую среду он формирует, как она влияет на стиль и образ жизни потенциальных покупателей жилья».

Европейский опыт комплексного развития жилой застройки предусматривает обустрой-

ство всей территории жилого комплекса. А это еще и создание социальных точек притяжения, развитие спортивных и культурных проектов, изучение потребностей будущих жильцов. Да, в России для всех застройщиков существуют требования по обеспечению детских и спортивных площадок, площадок для отдыха, «общественных» пространств дома и двора. Но то, насколько качественно каждый из девелоперов работает с этим пространством, — дело его совести. «Не стоит смотреть на потребности потенциального покупателя с высоты птичьего полета, — уверена Анастасия Козлова. — Нужно смотреть с точки зрения жителя: будет ли ему удобно. Такой подход на Западе практикуется очень давно, и нам всем тоже пора его применять».

В идеале основная задача застройщика — сделать пространство внутри жилого комплекса комфортным и безопасным для его обитателей. Пешеходные зоны не должны пересекаться с автомобильными, все пешеходные потоки должны быть сквозными и связывать одни объекты с другими. Классический европейский пример, когда пешеходные дорожки обустраиваются не сразу, а только после того, как жители их вытопчут, сегодня постепенно сменяется научным подходом. «Известно, что человек не любит прямых углов, а выбирает кратчайший путь,



ТАКИЕ ДОМА ТИПОВОЙ ЗАСТРОЙКИ ВО ФРАНЦУЗСКОМ ЛИОНЕ ПРЕВРАЩАЮТ УНЫЛЫЙ КВАРТАЛ В МУЗЕЙ ПОД ОТКРЫТЫМ НЕБОМ

срезая углы, — говорит Анастасия Козлова. — И мы стараемся предусмотреть наиболее удобные варианты передвижения жителей по двору, даже если это всего лишь путь от парковки к подъезду. Организация логистики жилого двора позволяет, например, детям совершать путь в детский сад или школу без риска встретиться с автомобилем. В наших проектах мы создаем «зеленое ядро» двора, сочетающее зелень с площадкой для отдыха и детской площадкой. Эта зона находится вдали от дорог и автомобильных парковок. Парковочные места расположены также с внешней стороны домов».

Грамотная организация внутреннего пространства жилого комплекса помогает сделать жизнь не только безопаснее, но даже и менее конфликтной. Вспомним, сколько проблем вызывают скамейки, которые в типовых проектах застройки советского и постсоветского периода располагаются прямо перед подъездами. Жители первых этажей такие «эргономичные решения» просто ненавидят, ведь у них под окнами круглые сутки общаются любители разного времяпрепровождения.

Показатель высокого качества жизни — комфорт даже в мелочах. В Финляндии, например, проектом предусматриваются специальные щетки для чистки обуви перед входом в подъезд, если дорожки гравийные. И это значительно облегчает жизнь не только жителям, но и управляющей компании — чем меньше грязи, тем ниже расходы на содержание дома.

В жилых комплексах Барселоны существуют скамейки-«гамаки» и специальные скамеечки (хотя уместнее было бы, наверное, называть их стойками) для любителей почитать газетку или выкурить сигаретку стоя.

В европейских жилых комплексах нередко можно встретить и ряд объектов благоустройства, которые многим на российском рынке кажутся нефункциональными: беседки, общественные места для пикника. Все это закладывается еще на стадии проектирования. Конечно, культура отдыха на воздухе зависит не только от степени знакомства с соседями и личной коммуникабельности, но и от климата. Однако и в северных широтах вполне реально сделать в жилых комплексах площадки для барбекю и активного отдыха. «Простая формула отдыха на природе — зелень, чистый воздух, шашлыки, бадминтон, футбол, велосипеды, — говорит Анастасия Козлова. — Мы стремимся создать нашим

клиентам комфортную среду для такого отдыха в собственном дворе и в непосредственной близости от дома, особенно в проекте «Юнтолово»».

Специалисты усматривают еще одну тенденцию рынка, которая идет от потребителя — жители стали обращать внимание на то, как выглядит их дом снаружи. В этом смысле интересен такой инструмент формирования среды, как монументальная живопись. Например, в Лионе один из районов типовой застройки с помощью росписи брандмауэров и фасадов превращен в музей под открытым небом. Это привлекает массу посетителей, а жители гордятся тем, что их дома уникальны. Живопись может быть использована как в новых районах (и у них появится свое лицо), так и для нивелирования недостатков сложившейся застройки (например, когда рядом с новым домом — промышленный или технический объект). В России и в Петербурге такой инструмент развивается крайне медленно: застройщики ограничивают поле деятельности лишь своим объектом и участком. Но некоторые удачные проекты все же существуют: оформление трубы и котельной в жилом квартале на проспекте Энтузиастов («Роса»), брандмауэр «Алые паруса» на Лиговском, «Сказочный замок» на Промышленной ул., гаражи «Аэростаты» на ул. Орджоникидзе.

Конечно, до европейского восприятия комфорта за пределами квартиры, в частности, петербуржцам еще далеко. И тем не менее культура обитания медленно, но верно меняется. Сегодня двор, даже в типовых застройках, все чаще воспринимается жителями как своя территория, как часть дома — недаром здесь разбивают цветники, которых с каждым годом становится все больше, сажают кусты и деревья.

«Мы убедились, что потребитель хочет купить не только дом, но и среду, в которой ему комфортно обитать, — подводит итоги Анастасия Козлова. — И сегодня, благодаря комплексному подходу и новым инструментам формирования среды, мы впервые за долгие годы имеем возможность совершить качественный скачок к европейскому уровню жизни. И в этом смысле наш проект «Юнтолово» призван ответить на сформировавшийся к текущему моменту запрос и заложить основы для дальнейшего роста и корректировки менталитета петербургских девелоперов в этом направлении». ■



ТАКОЙ БРАНДМАУЭР В ГОРОДЕ ПУНТА БРАВА НА ИСПАНСКОМ ОСТРОВЕ ТЕНЕРИФЕ СЛУЖИТ ЗАМЕНОЙ ЕСТЕСТВЕННОМУ САДИКУ

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ