

ЦЕНТРЫ ПРИТЯЖЕНИЯ ЗА ГОРОДОМ

РОССИЙСКИЕ МЕГАПОЛИСЫ РАЗВИВАЮТСЯ ПО ОБЩЕМИРОВЫМ ТЕНДЕНЦИЯМ. В СООТВЕТСТВИИ С НИМИ ПЕТЕРБУРГСКИЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ СОЗДАЮТ ПОЛНОЦЕННУЮ ГОРОДСКУЮ ЖИЛУЮ СРЕДУ В ОТДЕЛЬНО ВЗЯТЫХ РАЙОНАХ, ДАЖЕ ВЕСЬМА УДАЛЕННЫХ ОТ ЦЕНТРА. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

В Хельсинки говорят: город — там, где ходит трамвай. В российских столицах жизнь привязана к метро (как у Цоя, «первый и последний — не предлагать, рядом с метро, центр...»). Культ «жизни в центре», с одной стороны, вполне объясним, но с другой стороны, с развитием мегаполиса подобный подход (и это глобальная тенденция агломерации) безнадежно устаревает. В большинстве мировых мегаполисов обыватели ездят в центр по необходимости (например, на работу), а живут (и проводят большую часть свободного времени) за городом.

Причинами этого эксперты называют не только более низкую по сравнению с городским жильем стоимость квадратного метра, но и экологию, и психологический комфорт: повседневная жизнь в многомиллионном городе не обходится без стрессовых ситуаций.

Кроме того, мировой опыт показывает, что все активно развивающиеся мегаполисы мира рано или поздно оказываются в градостроительном тупике: исторический центр не справляется с современной транспортной нагрузкой и многими другими жизненно важными для города функциями. В такой ситуации наиболее перспективным становится полицентричное развитие мегаполисов, когда, помимо старого центра, в пригородах создается несколько ядер притяжения со своими офисными центрами, социальными объектами и жильем.

При этом важно, чтобы новые районы изначально создавались как независимые, инфраструктурно самодостаточные городские поселения с необходимой для жизни людей торговой, развлекательной и базовой социальной инфраструктурой. Эта идея не нова: еще в XIII веке китайские мыслители задумывались о возможности создания поселения небольшой площади, где все необходимое людям для жизни — крышу над головой, пищу, тепло, воду — можно получить внутри. Сегодня идея самодостаточных районов получает практическое воплощение. По такому пути, например, идет французская столица — проект «Большой Париж» предусматривает комплексное освоение территорий пригородов и превращение их в автономные районы, а в перспективе — объединение со старым городом.

О том, что по нему же пойдет и Северная столица, свидетельствует активная продажа администрацией города крупных участков на городских окраинах для дальнейшей реализации проектов комплексного освоения территорий (КОТ), в результате которой сформировались несколько крупных проектов, включающих в себя как жилую застройку, так и объекты социальной и деловой инфраструктуры.

Эксперты петербургского рынка также отмечают увеличение количества вариантов загородного жилья, способного при доступных ценах квадратного метра обеспечить вполне городской уровень жизни. «Первыми ласточками» в сегмен-



«ЗОЛОТЫЕ КУПОЛА» — ЭТО ЦЕЛЫЙ ЖИЛОЙ РАЙОН С ИНФРАСТРУКТУРОЙ И ДОСТАТОЧНО АВТОНОМНЫЙ

те загородной недвижимости стали элитные частные дома, коттеджи и таунхаусы. Сегодня же строятся многоквартирные жилые комплексы и районы малоэтажной застройки, отвечающие современным требованиям. Конечно, далеко не все градостроительные проблемы может решить застройщик — да это, по большому счету, и не его задача. Глобальные изменения — прерогатива властей, но и локально застройщик многое может сделать в проектах комплексного освоения территорий, создавая с нуля целые районы, имеющие стабильную связь с городом, но самодостаточные с точки зрения инфраструктуры.

Одним из примеров такой застройки является жилой район «Золотые купола» группы компаний «Росстройинвест», строящийся в Сертолово по принципу КОТ. Концепция проекта предполагает создание комфортной среды как с точки зрения качества жизни, так и с точки зрения окружающей среды. Здесь все будет, как в большом городе: школа и два детских сада с бассейнами, большой торгово-развлекательный комплекс, фитнес-центр с бассейном, детский парк развлечений с безопасными аттракционами, объекты торговли товарами первой необходимости и повседневного спроса, кабинеты врачей, культурно-образовательный центр.

«Мы создаем новый тип жилого пространства», — рассказывает председатель правления группы компаний «Росстройинвест» Игорь Креславский. — «Золотые купола» — это не жилой комплекс, а целый жилой район с богатой инфраструктурой, достаточно автономный. Здесь можно будет комфортно жить, отдыхать, лечиться, учить детей — все это предусмотрено внутри мини-города. Будет создана такая среда, что жителям не нужно будет ездить куда-то далеко за развлечениями. Тут же

он может сходить и в магазин, и в кино, и в ресторан, и в церковь. Конечно, мы не говорим о том, что все жильцы найдут здесь работу, хотя количество создаваемых рабочих мест тоже будет немаленьким. Но те, кто переедет сюда из Петербурга, смогут не менять место работы — от «Золотых куполов» всего десять минут езды до КАД и 20 минут до станции метро «Проспект Просвещения»».

Экологическая ситуация в будущем жилом районе очень благополучна: с двух сторон участок окружает лесной массив, в полутора километрах расположены озера Медное и Сарженское. Тем не менее проектом предусмотрено много зеленых зон и рекреационных пространств: прогулочные пешеходные аллеи, велосипедные дорожки, спортивный парк с тренажерами для детей, детские площадки, беседки для отдыха и зоны для пикников.

Одним из безусловных преимуществ малоэтажного комплекса является значительно меньшая плотность населения: на территории более 60 гектаров будут проживать примерно 8 тыс. человек.

«Золотые купола» возводятся по технологии монолитного строительства. Высокое качество отличает и инженерные коммуникации, объекты социальной инфраструктуры, оформление ландшафта. Закрытые дворы будут свободны от автомобилей — в них появятся только цветники и детские площадки. Вся территория будет постоянно находиться под охраной. Предусмотрена дизайнерская отделка холлов, обустройство колясочных в каждой секции, освещение пешеходных дорог декоративными фонарями. Будущие жильцы также смогут заказать у застройщика полную отделку выбранной квартиры и переехать в новое жилье, не теряя времени и сил на самостоятельную организацию отделочных работ.

«Покупатель такого жилья за городом сегодня получает все те же опции, что и покупатель городского жилья — плюс экологию и живописные окрестности», — говорит Игорь Креславский. — «Используя такой подход, можно добиться уникального «чувства места», сочетая высококачественную городскую среду с естественным экологическим окружением».

Разумеется, подобного рода проекты возможны только в рамках комплексного освоения территорий и только у тех девелоперов, которые придерживаются принципов долгосрочного развития.

Распространенной ошибкой большинства застройщиков является стремление построить больше квадратных метров на продажу, сведя к минимуму общественные и рекреационные пространства. Однако на сегодняшний день такое жилье потребителем уже не воспринимается как комфортное. И в этом заключается экономическое объяснение непонятной на первый взгляд «благотворительности» девелоперов: плотная и однообразная застройка снижает привлекательность территории для потенциальных покупателей и арендаторов коммерческих помещений. А качественная и разнообразная городская среда является залогом успеха развития, каждый вложенный в нее рубль впоследствии окупится.

«Создание комфортной среды для постоянного проживания в отдельно взятых районах — это не только общечеловеческая ответственность застройщика, но и дополнительная возможность капитализации», — подводит итог Игорь Креславский. — «Цены на жилье здесь доступнее, чем в Петербурге, а удобств больше, чем в большинстве спальных районов. При этом транспортная доступность — не хуже. Подобные автономные районы — это будущее Ленобласти. И это — признак цивилизации». ■