

В проектах реновации или редевелопмента основная сложность — найти свободные земли без бесчисленного количества несовпадающих интересов различных собственников. «А у промышленных территорий, как правило, один или несколько владельцев, с которыми проще договориться», — рассуждает Иван Романов. — И у нас это получается. Наш „Парадный квартал“ — это первая фе-шенебельная территория! 10 га в центре Санкт-Петербурга, Таврический сад, до Смольного рукой подать. Они были заняты тремя воинскими частями, там БТР ездили прямо по историческому центру. На месте возводимого нами сегодня жилого квартала „Смольный парк“ ранее располагался психоневрологический интернат. Для пациентов этого учреждения в Зеленогорске мы построили новые корпуса».

Вторая проблема редевелопмента промзон — сама промышленность. Промышленный пояс все же не дает возможности вывести основную часть промпредприятий без потерь — частичных или невосполнимых. А значит, не решается в целом и проблема редевелопмента. Новые производственные площадки чаще всего удалены от существующей застройки, отсюда проблемы с наймом рабочих, не настолько привязанных к своим заводам, чтобы тратить на дорогу к месту работы полдня. Судя по всему, единственным решением станет комплексное развитие окраинных, пограничных с Ленобластью территорий вплоть до строительства там городов-спутников. Поворотной точкой в построении взаимоотношений соседних субъектов может стать развитие пограничных промышленных площадок. По словам Семена Смушкина, заместителя генерального директора УК «Старт Девелопмент», застройщика одного из таких городов — Южного под Петербургом, если речь идет не о переносе завода из одного субъекта в другой, а о создании новых рабочих мест, то это может примирить город и область. «В городе-спутнике „Южный“ больше половины перспективных площадей отдано под производства, университетский кампус, коммерческие и сервисные предприятия. Мы создаем новую экономику на границе Петербурга и Ленобласти, ориентируясь на высокотехнологичные производства, которые будут востребованы в перспективе 10–20 лет. Это гарантирует поступления в бюджет обоих субъектов, а их конкуренцию между собой может перевести в плоскость сотрудничества с выходом на уровень все-российской и международной конкуренции», — сказал он.

Проблему поднимал, в частности, вице-губернатор Петербурга Игорь Албин: «Считаю, что комплексное освоение территорий — это тот путь, который нам предстоит пройти. Если говорить об этом проекте (города-спутника „Южный“), то необходимо обратиться еще раз к экспертному сообществу, к законодателям, к авторам этого проекта на предмет его актуализации. Но в том, что этот проект городу необходим, у меня нет сомнений».

«Старт Девелопмент» реализует три проекта промышленных парков. Особое внимание — предприятиям в сфере инновационных технологий. А всего в рамках проекта города-спутника «Южный» будет создано до 228 тыс. рабочих мест.

Совместно с «Роснано» и правительством Санкт-Петербурга здесь планируются разместить инновационный центр с

полным циклом создания инновационных продуктов: от экспериментальных разработок до производства, научный и образовательный центр. Под эти цели выделено 200 га рядом с железнодорожной станцией, дорогой с выходом на Киевское шоссе и рекреационной зоной. Финансирование проекта, который на данный момент оценивается в 25 млрд руб., УК «Старт Девелопмент» разделит с Университетом ИТМО. ОАО «Роснано» проконтролирует качество и эффективность объектов инновационной инфраструктуры научного городка, а также привлечет потенциальных резидентов иннограда. Инноград создаст 3 тыс. рабочих мест и столько же учебных.

ЖИЛЬЕ ОСОБОГО ВНИМАНИЯ Планирование приводной территории требует особого подхода: вода должна стать доминантой, главным акцентом, и весь проект ей «поклоняется». Руководитель архитектурной мастерской № 1 бюро Speech Алексей Ильин объясняет главные принципы проектирования комплексов у воды: соседство с водой диктует необходимость особенно тщательно отнестись к силуэту комплексов и их главным фасадам, обращенным к воде: «В случае с „Сердцем столицы“, расположенным на Шелепихинской набережной, мы сделали ставку на выразительную разноплановую композицию. К набережной обращены дома разной этажности: более низкие корпуса, имеющие в плане трапециевидную форму и облицованные темным кирпичом, по краям фланкированы элегантными тонкими башнями с фасадами в светлых материалах. В комплексе „Западный порт“ этажность обращенных к воде домов также разная, однако они составляют пять практически одинаковых по композиции кварталов. Для того чтобы придать им визуальное разнообразие, к участию в проекте были приглашены сразу три бюро — ADM, ТПО „Резерв“ и Speech, которые сообща разработали дизайн-код комплекса. Важно сказать и о том, что в обоих случаях близость к Москве-реке стала поводом уделить самое пристальное внимание благоустройству набережных, которые будут превращены в многофункциональные общественные пространства,

работающие не только на жителей комплексов, но и на город в целом».

ВОЛГА — РУССКАЯ РЕКА Если в Москве и Санкт-Петербурге развитие промзон уже целая книжка с картинками, то в регионах интерес к таким проектам куда меньший, что обидно — Москва-река не самая крупная река России. «Прибрежным зонам в крупных городах, а не только в столице правильнее всего делегировать функции рекреационные, нежели промышленные и транспортно-логистические. Прибрежные зоны должны быть ориентированы на спорт, отдых, общение, причем важно, чтобы на всем протяжении русла прибрежные зоны были пронизаемы для пешеходов, велосипедистов, детского транспорта (колясок): именно тогда река станет тем самым связующим звеном, артерией, вдоль которой можно будет часами прогуливаться в выходные дни, не выезжая за город», — считает партнер девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский.

Пока процесс идет не слишком активно, но все же первые ласточки есть. Одна из таких ласточек, а скорее даже крупных чаек — реновация территории фабрики «Саратов Мука». Проект реновации создало и реализует московское архитектурное бюро Т+Т Architects. Территория эта — довольно сложный промышленный участок с сильным перепадом высот — находится между жилыми зданиями с одной стороны и выходом к реке — с другой. На территории расположено десять корпусов разного назначения, часть из них — памятники архитектуры XIX века. «Поскольку в городе наблюдается нехватка качественных общественных пространств с исторической застройкой, мы взяли за образец похожие районы Амстердама и Копенгагена, заложив в проект концепцию старого европейского города», — рассказывает глава архитектурного бюро Т+Т Architects Сергей Труханов. — Для подобных объектов с учетом их функционального назначения хорошо подходит стиль лофт: красный кирпич, характерный для промышленной архитектуры, является визитной карточкой таких кварталов по всему миру».

При работе над проектом было решено снести часть зданий, непригодных для использования, и возвести на их месте новые. «Я всегда был против любых стилизаций. Строительство новых зданий должно отвечать современным архитектурным тенденциям, но не выбиваться из сложившейся застройки. В этом и состоит главная сложность для архитектора — умело и органично вписать новостройку в исторический контекст, не создавая конкуренцию между строениями. При общей площади 45 тыс. кв. м около 60% пришлось на новые постройки». Территория расположена у Волги, и не использовать этот выход к воде было бы кощунственно. На берегу находится большой пирс, который использовался раньше при разгрузке больших кораблей, его демонтаж оказался нерентабельным — там было решено построить домики с видом на противоположный берег, созданные по аналогии с голландскими речными кварталами. Яхт-клуб сделали открытого формата, который не предусматривает полноценной стоянки для водного транспорта, но может использоваться в качестве отправной точки при организации фестивалей и регат.

«Для любого проекта наличие набережной является большим подспорьем. Обустройство общественных пространств вблизи реки, большое количество коммерческих объектов (кафе, рестораны, магазины) создают зоны притяжения для жителей, обеспечивая такие районы хорошим трафиком, что и является главной целью», — объясняет концепцию Сергей Труханов. — Мы предусмотрели использование помещений на первых этажах под стрит-ритейл, ближе к воде должен располагаться большой многофункциональный концертный зал — все это обеспечивает то притяжение, которое необходимо для таких территорий. Придумать идеологию для набережной и поставить несколько культурных инсталляций, около которых все будут фотографироваться и тиражировать фото через соцсети, организовать прогулочное пространство, благоустроить территорию — все это обеспечит необходимую генерацию потока людей». ■



ШИРОЧАЙШИЙ ПРОМЫШЛЕННЫЙ ПОЯС, ВТОРГАЮЩИЙСЯ В ИСТОРИЧЕСКУЮ И СОВРЕМЕННУЮ ЗАСТРОЙКУ, — СЕГОДНЯ ОДНА ИЗ ГЛАВНЫХ ПРОБЛЕМ РАЗВИТИЯ ПЕТЕРБУРГА