

# БЕЗ СНЕГА И ПЫЛИ

## ОСВОЕНИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ, РАНЕЕ ИСПОЛЬЗОВАВШИХСЯ ЗАВОДАМИ И ФАБРИКАМИ, ТРЕБУЕТ НЕМАЛЫХ КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ — В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ИЗ-ЗА ИХ РАЗМЕРА И НАСЛЕДСТВА, ОСТАВЛЕННОГО ПРОМЫШЛЕННИКАМИ. ПОЭТОМУ ОСОБОЕ ЗНАЧЕНИЕ ПРИОБРЕТАЕТ КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА, КОТОРЫЙ СОБИРАЮТСЯ ВОЗВОДИТЬ НА ТАКИХ ЗЕМЛЯХ, ВЕДЬ НА КАЖДЫЙ ВЛОЖЕННЫЙ РУБЛЬ ВСЕГДА ХОЧЕТСЯ ПОЛУЧИТЬ ДВА, А ЛУЧШЕ БОЛЬШЕ. ЧТО ИНТЕРЕСНО, УЖЕ СЕГОДНЯ ЕСТЬ ПРИНЦИПИАЛЬНЫЕ ИННОВАЦИОННЫЕ РЕШЕНИЯ, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ СЭКОНОМИТЬ КАК НА СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ТАК И НА ДАЛЬНЕЙШЕЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ПОСТРОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ.

МАРТА САВЕНКО

**РАЗМЕР ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ** Чем хороша промзона? Тем же, чем и плоха: большая территория, и это, с одной стороны, дает простор для полета мысли как архитектора, так и девелопера. С другой стороны, это территория отнюдь не пустая, а, напротив, отягощенная «тяжелой наследственностью» в виде заброшенных зданий, которые расположены на земле, глубоко пропитанной токсичными веществами. Здесь и ртуть, и фосфор, и сплавы тяжелых металлов, и радиоактивные элементы. В подавляющем большинстве случаев такой грунт абсолютно не пригоден для использования и подлежит рекультивации. Известный пример: прежде чем начать строить жилье в Марьино, строительные площадки подготавливали три года — за это время успели вывезти 9 млн кубометров иловых осадков, вместо которых было засыпано 12 млн кубометров песка.

Ко всему прочему сносить в промзонах можно далеко не все: некоторые здания, построенные в прошлых столетиях, представляют архитектурную и историческую ценность для города. Однако невозможно и оставить их в том виде, в каком они находятся сейчас. Архитекторы в таких случаях идут на всевозможные ухищрения, используя в том числе новые технологии. В одном из проектов, рассказывает генеральный директор архитектурной студии IND Architects Амир Идиатуллин, имелись здания с ажурным рисунком из светлого кирпича на фасадах, построенные французским архитектором в начале XX века. «Подобного кирпича сейчас уже не найти, — продолжает эксперт. — Поэтому мы бережно разобрали кладку, а затем вновь положили старинный кирпич на энергоэффективный вентилируемый фасад».

Подобные затраты неизбежно заставляют девелоперов задуматься над маржинальностью проекта и, соответственно, плотностью застройки. Одно дело, когда осваивается не очень большая территория в историческом центре, где по умолчанию строится премиальное жилье и затраты в итоге окупаются с лихвой. И совсем другая история начинается на существенном расстоянии от центра города, где в текущей экономической ситуации приходится думать в лучшем случае о создании жилых комплексов комфорт-класса. Помимо расходов на превращение бывшей промзоны в площадку под застройку такое жилье приходится обеспечивать всевозможной инфраструктурой, а цены на квартиры в новостройках между тем никак не желают подниматься, несмотря на все надежды руководства строительных компаний.

**МУЗЕЙ КАК ПРЕИМУЩЕСТВО** В такой непростой ситуации застройщики теряют былой консерватизм, перестают твердить «Будем строить, как наши деды строили — покупают же!» и готовы рассмотреть любые инновации, которые помогут им, с одной стороны, сэконо-

**ДЕВЕЛОПЕРЫ, КОТОРЫЕ НАЧИНАЛИ С ОБЪЕДИНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ БЫВШИХ ПРОМЗОН ЖИЛЬЯ И ОФИСОВ, ПОПУТНО ВНЕДРЯЯ В СОЗНАНИЕ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЛОЗУНГ «ЖИВИ И РАБОТАЙ», ТЕПЕРЬ ВВОДЯТ В СОСТАВ НОВОЙ ЗАСТРОЙКИ ВСЕ БОЛЕЕ НЕОБЫЧНЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ СОЧЕТАНИЯ**



ИННОВАЦИИ

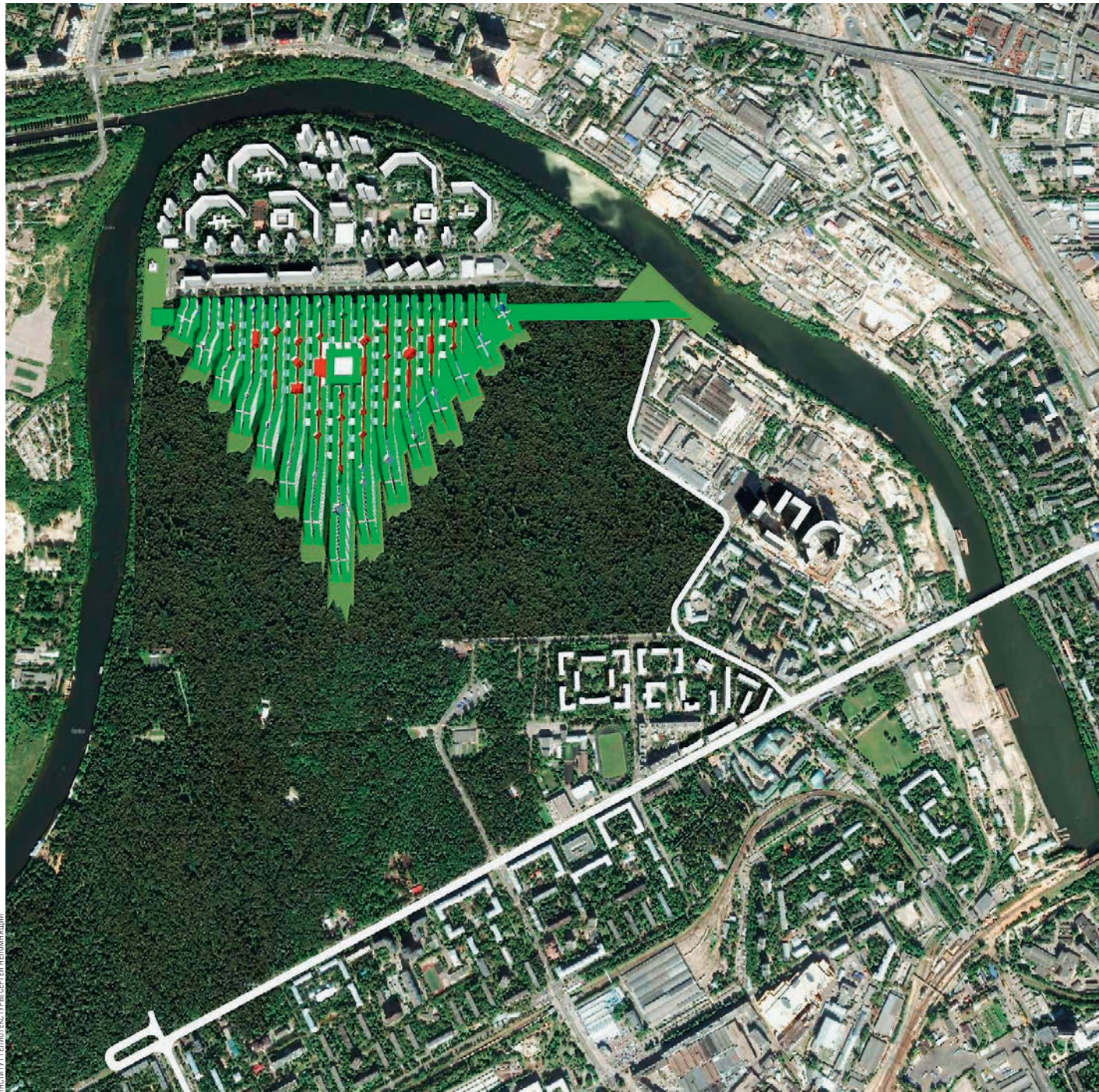
мить в процессе строительства, а с другой — привлечь покупателей. Последние стали разборчивы донельзя, и очередной проект типовых 17-этажек «а-ля Павшинская пойма» все чаще воспринимают без энтузиазма.

Инвесторы начинают прислушиваться к архитекторам и проектировщикам, для которых, похоже, наступает золотое время. В одном из строящихся жилых комплексов Urban Group главный архитектор проектов компании Максим Атаянц визуально разделил фасады на три уровня, благодаря чему дома выглядят соразмерно человеческому росту, говорит Леонард Блинов, заместитель генерального директора компании. «Нижний уровень — это невы-

сокие разноцветные фасады с изящными балконами, колоннами, арками и прочими архитектурными элементами. Второй ярус, несколько отступающий назад, выполнен в спокойных тонах. Третий, созданный в лаконичной стилистике, практически скрыт от глаз гуляющих внизу людей», — поясняет он и добавляет, что благодаря этому решению у тех, кто смотрит на здания снизу, не возникает ощущения нависающих над ними стен.

Активно изучая опыт европейских городов, девелоперы, которые начинали с объединения на территории бывших промзон жилья и офисов, попутно внедряя в сознание покупателей лозунг «Живи и работай», теперь вводят в состав

новой застройки все более необычные функциональные сочетания. По словам Эвелины Ишметовой, директора по консалтингу Key Capital, возникает ощущение, что застройщики соревнуются, кто выдаст в своем проекте максимально необычное сочетание. «Уже есть примеры совмещения апартаментов с музеем, а также с фреш-маркетом или с торгово-развлекательным центром и офисами», — говорит она. В других стройках замечены сочетания торгово-развлекательного центра с коворкингами, медицинским центром и хостелом. «По сути, девелоперы пытаются сочетать то, что хоть как-то пользуется спросом сейчас, чтобы заполнить помещения», — добавляет эксперт.



КОМПАКТНОСТЬ ГЕЛИОКЛАСТЕРА ПОЗВОЛЯЕТ БОЛЬШУЮ ЧАСТЬ ПРОМЗОНЫ ПРЕВРАТИТЬ В НОВУЮ ПРИРОДНУЮ ТЕРРИТОРИЮ