«СЕРЫЙ ПОЯС» ЗАЗЕЛЕНЕЕТ

РАСТУЩИЙ ДЕФИЦИТ СВОБОДНЫХ ПЯТЕН ДЛЯ ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДСКОЙ ЧЕРТЕ ПОРОЖДАЕТ ВЫСОКИЙ ИНТЕРЕС ДЕВЕЛОПЕРОВ К БЫВШИМ ПРОМЫШЛЕННЫМ ТЕРРИТОРИЯМ. ПРИ ЭТОМ НА МЕСТЕ ИНДУСТРИАЛЬНЫХ ПЛОЩАДОК, БЛИЗКИХ К ЦЕНТРУ ГОРОДА, ПОЯВЛЯЮТСЯ НЕ ТИПОВЫЕ ПРОЕКТЫ ЭКОНОМ-КЛАССА, А ЗЕЛЕНЫЕ КВАРТАЛЫ С ЖИЛЬЕМ ПОВЫШЕННОЙ КОМФОРТНОСТИ. ВЕРА КОЧЕТКОВА

По данным международной консалтинговой компании Colliers International, в Петербурге стремительно растут темпы освоения «серого пояса»: в городе насчитывается около 20 крупных промышленных площадок общей площадью свыше 600 га, где ведется или вот-вот начнется реализация проектов редевелопмента. К 2030 году на месте промышленных предприятий города может появиться 12 млн кв. м жилья, при этом вектор развития рынка будет направлен на улучшение предлагаемых проектов и, как следствие, повышение качества. По прогнозам аналитиков, большая часть жилья на месте бывших промзон будет относиться к сегментам «комфорт», «комфорт плюс» и «бизнес». Это будут жилые проекты с хорошим расположением, уникальной концепцией, продуманными планировочными и техническими решениями в развивающихся зонах «серого пояса», близких к центральным.

«В городе сокращается число пригодных для строительства жилья площадок,— говорит директор департамента жилой недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге Елизавета Конвей.— Наиболее интересным для застройщиков сценарием становится освоение бывших промышленных территорий. Высокий интерес представляют крупные промзоны в Приморском и Московском районах — благодаря близости к существующей социальной и торговой инфраструктуре, а также возможности комплексного освоения. Сегодня экспансия идет на северо-запад города: вдоль набережных Приморского, Выборгского, Калининского, Красногвардейского районов, превращающихся из индустриальных кварталов в жилые».

Так, активно осваиваются промышленные территории Приморского и Выборгского районов. Здесь уже работают такие застройщики, как Setl City (ЖК Riverside, «Притяжение», «Облака на Лесной»), KBC (клубный дом G9), Группа ЛСР (ЖК Riviere Noire), присматриваются к району ГК «ЦДС», ЮИТ, AAG. Одним из интересных объектов обещает стать и жилой квартал Terra от группы компаний «РосСтройИнвест».

«Мы считаем эту локацию очень перспективной, удобной и комфортной,— поясняет председатель правления ГК «РосСтройИнвест» Игорь Креславский.— И рассчитываем на высокий спрос».

ЖК Terra появится на пересечении Земледельческой и Студенческой улиц в Приморском районе, где раньше размещались автобусный парк, автосервис, склады и парковка. На участке расположено 10 старых зданий, которые будут демонтированы. На их месте «РосСтройИнвест» возведет три тринадцатиэтажных (40 м) многоквартирных дома с подземными паркингами и инфраструктурными объектами, а также детский сад на 220 мест и трансформаторные подстанции. В рамках проекта будут реконструированы инженерные сети, а на закрытой придомовой территории появятся площадки для отдыха взрослых и игр детей.



ЖИЛОЙ КВАРТАЛ TERRA ОБЕЩАЕТ СТАТЬ ИНТЕРЕСНЫМ ГОРОДСКИМ ОБЪЕКТОМ

Внешний облик дома будет соответствовать концепции и названию: в отделке используются декоративные фасадные панели природных оттенков — бежевый, коричневый и светло-серый с вкраплениями черного.

Свободный от машин двор сделают максимально зеленым (озеленят даже кровлю пристроенного подземного гаража), а сквозь большую арку будет видна и зелень расположенного рядом Пионерского сада.

Вообще, чем сильнее разрастаются мегаполисы, тем более заметным становится стремление их жителей быть ближе к природе, подальше от шума и суеты. И это стремление жильцы комплекса смогут удовлетворить как в своей «крепости», так и за ее пределами. С севера к участку застройки прилегает Пионерский сад (в народе известный как Гагаринский парк) с безымянным прудом, в пешей доступности — Ланской сад и парк Лесотехнической академии. Да и до крупнейших городских парков на Крестовском и Елагином островах рукой подать — чуть больше 3 км. При этом до центра города — 20 минут на автомобиле, до Петроградской стороны — всего 10. Ближайшая станция метро («Лесная») расположена в 1,1 км от ЖК Terra, «Черная речка» — в 1,5 км. Поклонникам экологических видов транспорта предоставят места для хранения велосипедов, организуют и специальные помещения, где после прогулок с детьми можно оставлять детские коляски. Впрочем, любителей не столь безвредных видов транспорта тоже не обидят: в подземном этаже разместится паркинг на 303 машиноместа, на открытых стоянках смогут разместиться еще 83 автомобиля (в том числе — принадлежащих представителям маломобильных групп населения).

Впустить природу в дом помогут просторные квартиры с высокими потолками и большими окнами. Проектом предусмотрены различные планировки (от студий до трехкомнатных квартир), в том числе — эксклюзивные форматы с окном в ванной или, например, в гардеробной. В будущих очередях запланированы даже квартиры с собственными террасами.

Проект будет «зеленым» не только с точки зрения обилия рекреационных зон, но и с точки зрения применяемых при строительстве материалов и технологий. Фасады комплекса облицуют фиброцементными панелями, которые отличаются долговечностью, экологичностью (они не токсичны), высокой прочностью, мощными тепло- и звукоизоляционными свойствами, повышенной огнестойкостью и устойчивостью к неблагоприятным внешним воздействиям (морозам, ветровым нагрузкам и прочим). Все материалы и оборудование безопасны для здоровья, а технологии направлены на повышение энергоэффективности, то есть экономят энергоресурсы. В частности, для освещения будут использованы энергосберегающие светодиодные светильники, причем при отсутствии людей в местах общего пользования предусмотрено автоматическое отключение освещения. Управление наружным освещением и освещением лестничных клеток также будет автоматическим — в зависимости от уровня естественной освещенности. Входы в здание оборудуют тамбурами, а входные двери — механическими доводчиками. На окна и балконы установят двухкамерные стеклопакеты. Системы вентиляции и отопления обеспечат необходимые параметры микроклимата. В системе водоснабжения организуют циркуляцию горячей воды, а в санузлах установят приборы с водосберегающей арматурой.

Жить в комплексе будет безопасно со всех точек зрения. На объекте заработает система охранной сигнализации и видеонаблюдения по периметру здания и в лифтовом холле первого этажа. В квартирах установят мониторы домофонной системы, а консьерж сможет с помощью специального пульта обеспечивать фото- и видеорегистрацию посетителей.

«Наш новый жилой комплекс по набору функций, качеству материалов, уровню безопасности и экологичности будет соответствовать бизнес-классу. Мы постоянно изучаем требования к жилью наших покупателей, и в каждом новом проекте предлагаем новые, привлекательные опции. ЖК Terra не станет исключением»,— говорит председатель правления ГК «РосСтройИнвест» Игорь Креславский.

В общем, декларируемый концепцией проекта «диалог города и природы» выглядит весьма продуктивным: новый комплекс поспособствует улучшению и без того неплохой экологической ситуации в районе, при этом технологии строительства и эксплуатации обеспечат жильцам комфорт и безопасность. А существующая и будущая коммерческая и социальная инфраструктура позволит им получать все необходимое, не выезжая за пределы «зеленой зоны». При этом благодаря проектам редевелопмента разительно изменится в лучшую сторону нынешний малопривлекательный облик района — всего за несколько лет. ■