



ПОЯВЛЕНИЕ ЕВРОПЕЙСКИХ КВАРТАЛОВ И РАЗВИТИЕ ВНУТРИКВАРТАЛЬНОГО СТРИТ-РИТЕЙЛА — ЭТО ПОЛОЖИТЕЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ СОВРЕМЕННОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

«Наши решения по благоустройству направлены на удовлетворение потребности людей в уединении, общении и эстетике,— поясняет Всеволод Глазунов.— Променад будет способствовать улучшению проницаемости квартала, создавая возможности для свободного перемещения людей внутри него».

В СВОЕМ КЛАССЕ «Легенда» приступила к проектированию комплекса, когда будущий облик микрорайона уже более или менее сложился: участок окружали новостройки и стройплощадки других девелоперов.

То есть они не были «паровозом» — скорее сумели заскочить в последний вагон, завершив процесс, который в современном градостроительстве зовется джентрификацией. Это реконструкция и обновление строений в прежде не фешенебельных городских кварталах, за счет которой центральные районы и территории «серого пояса» могут стать не только престижными, но и удобными для жизни (если, конечно, учитывать и другие тренды).

«„Московский, 65“ находится в хорошей, „вызревшей“ бизнес-локации,— говорит Василий Селиванов.— Еще лет шесть-семь назад я не готов был бы рассматривать „Петмол“ под флагманский проект в новом сегменте. А теперь сформирована вся окружающая застройка, ее классность, и к тому же это последняя площадка в районе».

К тому моменту на оставшемся пятне можно было реализовать практически любой проект — и застройщик с пониженной социальной ответственностью (и любовью к быстрым деньгам) ни за что не стал бы заморачиваться. Но в Legenda Intelligent Development легких путей не ищут.

Новый объект был «выведен в свет» с новым разработанным внутри компании

классом — Legenda Business. «Это наше представление о том, каким может и должен быть настоящий бизнес-класс,— говорит Василий Селиванов.— Мы не сравниваем себя с другими объектами и сложившимися традициями на рынке. Мы предлагаем свой взгляд на то, какой должна быть качественная среда проживания».

Одна из составляющих качественной среды — планировочные решения: в этом проекте на 411 квартир — 80 уникальных типов планировок. Они структурированы в пять коллекций по набору определенных характеристик: от базового набора функций в минимальном для бизнес-класса метраже (Primary) до все более роскошных апартаментов (Exclusive). Впервые компания представит двухуровневые квартиры, квартиры с двойным светом, мансардными и круизными окнами, террасами.

На техническом этаже расположатся 262 отдельные кладовые площадью от 3,5 до 10 кв. м. Подземный уровень займет паркинг на 570 машино-мест, спуститься в который, конечно, можно будет на лифте. Сложные технологические системы обеспечат безопасность и ежедневный комфорт.

На внутренней территории дворов не будет автомобилей. Для детей организуют современные игровые пространства, для родителей — уединенные зоны отдыха, а для жителей, увлекающихся спортом, — выделенные территории активного отдыха. Интересно, что при проектировании дворов «Легенда» привлекает не только профессионалов в области ландшафтного и средового дизайна, но и психологов, специализирующихся на детском развитии.

СКОРОСТЬ ИЛИ КОМФОРТ? С начала XX века города во всем мире стремились строить с акцентом на максимальные скорости, эффективное времяпрепровождение и минимум «нефункционального».

Тогда появилось разделение на промзоны и «спальные» районы, а на дорогах автотранспорт получил приоритет над пешеходом. До какого-то момента этот подход был приемлемым: он позволил ускорить жизнь города и рационализировать временные расходы горожан (за счет новых транспортных технологий), но уже к концу столетия города застыли в многочасовых пробках, дорога стала отнимать у людей все больше времени — и строгое функциональное зонирование городов привело к психологическому дискомфорту. Появились разные урбанистические движения, призывающие «вернуть городское пространство жителям».

Тенденции организации смешанных пространств с разнообразными функциями и планирования города в «человеческом, а не машинном измерении» находят свое отражение и в современном градостроительстве. Правда, пока еще не повсеместно. Известный интернет-блогер Илья Варламов, убежденный в том, что «общественные пространства очень важны для любого города», даже пытался найти нестандартный способ создавать эти пространства: «Если в вашем городе единственное нормальное место, где можно хорошо провести время,— это торговый центр, попросите директора торгового центра стать мэром. Он знает, что делать».

Впрочем, если серьезно, некоторые петербургские девелоперы тоже знают, что делать. И делают.

Следуя принципу бережного девелопмента, в проекте «Московский, 65» Legenda отреставрирует охраняемые здания исторического контура, приспособит их под современное использование и объединит с территорией жилого комплекса, организовав торгово-досуговую зону в стилистике европейских улочек. Там появятся магазины, открытые кафе и ресто-

ранчики, бутики и шоу-румы, креативные пространства и прочее. Кстати, после окончания строительства могут вернуться на свое место и «сторожевые» быки Демут-Малиновского.

«Имея исторический контур ограждения территории, который, кстати, находится за границами участка строительства, было бы преступлением проигнорировать это и просто «посадить» на участке жилой дом,— убежден директор по маркетингу Legenda Intelligent Development Вячеслав Глазунов.— Компания взяла на себя роль объединения исторической части бывшего завода „Петмол“ с концепцией проекта жилого дома — и организации общественного пространства, доступного для всех жителей города».

ДЛЯ ЛЮДЕЙ И ГОРОДА Появление европейских кварталов и развитие внутриквартального стрит-ритейла — это тоже положительные тренды современного градостроительства. Реализация подобных проектов приводит к тому, что во всех районах равномерно появляются общественные пространства для досуга жителей («европейские» или тематические кварталы), и уже не нужно ради досуга ехать в центр.

К слову, еще недавно при проектировании нового жилого квартала планированию коммерческих площадей уделялось внимание «по остаточному принципу». Однако качественная коммерция может стать сильным конкурентным преимуществом жилого комплекса, наличие магазинов и прочих объектов социальной инфраструктуры приводит к повышению качества среды в развивающихся районах города. Открытые общественные пространства и функции привлекают в комплекс людей, живущих на прилегающих к комплексу территориях, а в отдельных случаях могут стать точкой притяжения и для жителей других районов, и даже для туристов.

«Не только удачное центральное расположение, но и интересная концепция должны привлечь жителей и гостей города,— уверен Всеволод Глазунов.— Возможно, даже стать новой достопримечательностью этой части Петербурга».

Облик городов постоянно меняется, проекты по градостроительству и застройке перестали быть типовыми. Едва ли не ежегодно появляются новые урбанистические тренды, которые никак нельзя игнорировать в «жилищном производстве». И девелопер должен держать нос по ветру — в том числе из коммерческих побуждений.

«Следование этим трендам при планировании городского пространства должно сделать жизнь людей удобной, а развитие города — сбалансированным,— уверен Всеволод Глазунов.— Для людей это в первую очередь экономия времени и упрощение логистики — все, что нужно, будет рядом с домом: услуги, магазины, инфраструктура, развлечения. При этом город будет развиваться более равномерно — не отдельные зоны в центре, а все районы. Это повысит привлекательность городских территорий — как инвестиционную, так и туристическую, причем опять же не только в центре. А развитие внутриквартального стрит-ритейла, кроме того, поможет поддержать малый бизнес, то есть окажет положительное влияние на экономику региона». ■