

КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА КАК РАЗВИВАЮЩИЙСЯ ТРЕНД РЫНКА ЖИЛЬЯ

Одни строители привыкли «ломать об колено» генплан, причём со всеми сопутствующими — отсутствием социальной инфраструктуры, повышенной нагрузкой на транспортные артерии, соседством новых домов с трущобами и пр. Другие, напротив, перешли к комплексному освоению территорий и создают буквально город в городе. Что даёт такой подход потребителям и Воронежу?

К чему привела точечная застройка Воронежа?

Современный облик Воронежа во многом формировался в послевоенные годы прошлого века. Тогда население остро нуждалось в жилье: практически весь правый берег лежал в руинах. А именно на нем находилось 90% жилого фонда Воронежа. Изначально стали строиться двух — трехэтажные дома барачного типа, чтобы как можно быстрее закрыть потребность людей в крыше над головой. Чуть позже Воронеж был включен в общесоветскую программу «О мероприятиях по восстановлению разрушенных городов СССР». Был принят генплан по застройке города. Начался расцвет строительства в Воронеже. Именно тогда были созданы большинство архитектурных ансамблей-шедевров. Так, например, в 1952 году было перестроено в стиле классицизма пострадавшее в войну здание ЮВЖД, здание современной областной администрации. Жилые дома строились кварталами, улицы чаще всего носили строгие геометрические формы. Но в перестроечное время соблюдение принятых правил «сошло на нет. Даже в начале двухтысячных у Воронежа не было четкого генплана и правил землепользования и застройки. К чему это привело?



ШИРОКИЙ ВЗГЛЯД

НАГРУЗКА НА ТРАНСПОРТНЫЕ МАГИСТРАЛИ ГОРОДА. Хаотичная застройка, появление многоэтажек с большим количеством жителей в пятиэтажных районах, пропускная способность улиц которых не рассчитана на интенсивный поток машин, стали причинами транспортного коллапса. Сегодня на 1 тыс. жителей Воронежа приходится порядка 370 машин. Стоит учитывать, что концентрация машин у жителей новых многоэтажек больше, чем в старых районах города, где выше средний возраст проживающих. Подсчитано, что уже сегодня воронежцы в совокупности тратят в пробках 20 млн часов в год! Если многоэтажки продолжат точно вырастать в уже сформировавшихся районах без создания мест для цивилизованной парковки, эта цифра увеличится.

НАРУШЕНИЕ АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКА ГОРОДА. Одинокие многоэтажки, построенные стилино и современно, но на фоне трущоб, давно стали притчей во языцех воронежцев. Они смотрятся нелепо, а их жители чувствуют себя неуютно под недружелюбными взглядами соседей из неблагополучного района. Если же многоэтажка вырастает в историческом центре города, то она нарушает уже сложившийся архитектурный ансамбль.

Комплексная застройка — тренд сегодняшнего дня

По прогнозам СРО строителей, к 2020 году темпы возведения жилых до-

мов планируется удвоить. Это при том, что Воронежская область уже лидирует в Черноземье по темпам ввода жилья. Так, за I полугодие сдано в эксплуатацию 564,3 тыс. м² жилой недвижимости. При этом для развития вглубь у города ресурсов уже практически нет — город компактный, с севера на юг занимает 38 км, с запада на восток — 55 км. Тогда как протяженность, например, Волгограда с меньшим населением — в общей сложности 90 км. То, каким будет будущее города, будут ли, несмотря на его компактность, «вмонтироваться» в уже имеющиеся районы новые отдельно стоящие многоэтажки, зависит от строителей.

Социально ответственные строительные компании, следуя мировым трендам, уже переходят к комплексной застройке. Воронеж постепенно раздается вширь, прирастая целыми микрорайонами. Одним из первых таких масштабных проектов стал микрорайон «Электроника» от застройщика ВМУ-2, заложенный в 2003 году. Сейчас на завершающей стадии находится строительство юбилейного, 25-го дома, доводя общее число квартир в микрорайоне до 5 тыс. Проект можно назвать городом в городе — со своим почтовым отделением, отделениями банков, торговым центром, наличие которого не исключает множества небольших магазинчиков у дома. Изюминкой микрорайона стал парк-сквер «Совенок», где жители гуля-

ют всей семьей в непосредственной близости от дома. Это выгодно отличает микрорайон от многих других, так как большинство строителей, даже следуя тенденции комплексной застройки, к сожалению, пока экономят земельные участки, стараясь возвести как можно больше квадратных метров и не оставляя жителям мест для проведения досуга.

Создатели микрорайона позаботились не только о материальном комфорте, но и о духовном благополучии жителей. В рамках создания микрорайона «Электроника» был построен храм во имя святого великомученика и целителя Пантелеимона.

Микрорайоны, реализованные в подобной концепции, отвечают требованиям современного покупателя.

ТРЕБОВАНИЕ ПЕРВОЕ. НАЛИЧИЕ ИНФРАСТРУКТУРЫ. Сегодня покупатель платит не за квадратные метры, а за тот микроклимат, целостное жизненное пространство, которое получает при приобретении новой квартиры. Важным моментом при выборе квартиры является наличие развитой социальной инфраструктуры. В нее входят как детские сады и школы, так и магазины, банки, парикмахерские и т. д. Приветствуется наличие зон для прогулок, спортивных площадок. Все это невозможно реализовать при точечной застройке. Если рядом с выросшей в старом районе высоткой и есть те же детские сады, то они, как правило, полностью загружены. Ответственные застройщики, создавая микрорайоны, возводят в них и детские учреждения, и помещения под различные социальные объекты.

ТРЕБОВАНИЕ ВТОРОЕ. ОДИНАКОВЫЙ СОЦИОКУЛЬТУРНЫЙ УРОВЕНЬ СОСЕДЕЙ. В новые микрорайоны, как правило, заселяется много молодых семей, что дает возможности для общения как молодым родителям, так и их детям. Также это позволяет избежать соседства с криминогенными элементами, которые могут проживать в старых домах и неблагополучных районах города. Заселяясь в новый микрорайон, покупатель уверен, что его соседи обладают примерно тем же уровнем материального достатка и воспитания.

ТРЕБОВАНИЕ ТРЕТЬЕ. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ. Современному человеку с динамичным ритмом жизни важно быстро добраться до работы, места отдыха как на личном, так и на общественном транспорте. Плюс необходимым условием является наличие цивилизованных парковочных мест у дома.

Насколько строители сегодня могут отвечать этим требованиям? Рассмотрим на примере микрорайона «Боровое», реализуемого компанией ВМУ-2.

«Боровое» от ВМУ-2 — это большой микрорайон, предполагающий застройку в 30 домов. Он расположен в экологически чистом месте, рядом с хвойным лесом. Неподалеку находится река (центральный пляж «Боровое» в 10 минутах ходьбы), а также открывается вид на древнюю Троицкую церковь.

Какую инфраструктуру предполагает проект?

Уже реализовано:

- уникальный по оснащению и оформлению детский сад,
- офис врачей общей практики, оборудованный по последнему слову техники,
- 2 продуктовых супермаркета,
- кафе, бар, пекарня,
- различные мини-маркеты,
- парикмахерские, салоны красоты,
- в конце августа была открыта хоккейная площадка.

Запланировано:

- парковый комплекс, по оснащению, технологичности и стилю не уступающий «Олимпиаду» и «Динамо», как заявляют авторы проекта,
- школа,
- экоферма (продукция местных производителей),
- фитнес-центр,
- крупный автосервисный центр с кузовным и покрасочным цехами, слесарными боксами, автомойкой,
- парковка.

Микрорайон расположен в непосредственной близости от удобной транспортной развязки, что позволяет быстро добраться как в центр города, так и в такие крупные торговые центры, как «Максимум», «Метро» и Сити-парк «Град». Также до центра города можно быстро и легко добраться на общественном электротранспорте — 15 минут до Центрального вокзала.

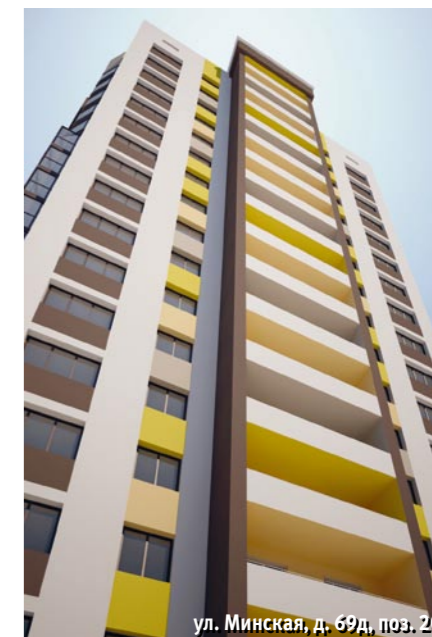
Единообразие архитектурных решений внутри комплекса, использование новых технологий — все это приводит к тому, что жильцы «Борового» оказываются в своем мире с определенной социокультурной жизнью, общностью интересов.

Потребители уже оценили достоинства нового микрорайона. Станет ли таких проектов больше? Ответ за строителями. **DE**

СПРАВКА

Интересные факты о комплексной застройке:

- комплексная застройка позволяет снизить себестоимость жилья от 10 до 20%, но, как правило, эта разница уходит на социально-бытовую инфраструктуру, строительство которой застройщик берет на себя;
- в Азии новые города возникают буквально в чистом поле и застраиваются комплексно. Так, в Южной Корее Нью-Сонгдо строится посреди Желтого моря, в 50 км от столицы страны. Уже к 2016-му на Сосновом острове (так переводится с корейского Сонгдо) будут проживать 65 тыс. человек.



с нами надежно!

Центральный офис продаж:
● УЛ. ВИТРУКА, 15

Дополнительный офис продаж:

● МКР БОРОВОЕ, УЛ. СЕЛЬСКАЯ, 2/2;

● тел. 8 800 500 9 222

сайт www.vmu-2.ru