

Наверное, каждый хотя бы раз в жизни проводил отпуск в небольшом городке у моря. Когда вы засыпали под убаюкивающий шум прибоя, вдыхали пьянящий морской воздух, ощущали на лице дуновение лёгкого бриза. Вы смотрели на море, наблюдали за игрой волн и вспоминали лучшие мгновения жизни. Голова кружилась от невероятных морских ароматов, приятной ощущения соли на коже. С каждой минутой, часом, днём, проведёнными в городе у моря, на душе становилось спокойно и легко. Печали, тревоги, сомнения куда-то исчезали. Вдруг вы, взрослый и солидный человек, начинали улыбаться, нет смеяться, от души хохотать как ребёнок. Казалось, жизнь не проходит мимо, года не летят с космической скоростью, близкие понимают с полуслова, на работе ценят за деловые качества. После нескольких волшебных недель у моря вы были уверены - жизнь удалась. Правда, потом, вернувшись домой в питерскую непогоду, эта уверенность начинала куда-то исчезать. Раздражало все: неумолимый будильник, непонятливые коллеги, невежливые прохожие. Расслабляясь, чтобы вернуть ощущение безмятежности, вы вспоминали те самые незабываемые минуты, проведённые у моря. И где-то далеко, в глубине души, уже начинали мечтать о дне, когда вы снова услышите музыку волн. Жаль только, что ждать нового свидания придётся долго...

Но оказывается, чтобы почувствовать прелесть средиземноморской жизни, совсем не обязательно преодолевать гигантские расстояния. У моря можно жить, работать и отдыхать постоянно!.. Никуда не выезжая из родного Петербурга.

Курортный город будет построен на искусственных территориях в Финском заливе, между Сестрорецком и дамбой. Эволюционный проект, разработанный городскими властями совместно с компанией «Северо-Запад Инвест», получил название «Новый берег». Строительство города на воде планируется закончить к 2028 году, но первые продажи начнутся уже в 2017 году.

Несколько интервью, которые дал нашему корреспонденту заместитель генерального директора компании «Северо-Запад Инвест» Владимир Жуйков, мы предлагаем сегодня вашему вниманию.

ИСТОРИЯ ПОЯВЛЕНИЯ ПРОЕКТА

Градостроительные вопросы для Петербурга - предмет особого внимания. И потому, что город на Неве - это город-музей, объект Всемирного наследия ЮНЕСКО, и потому, что места для строительства в самом Петербурге практически не осталось. Именно поэтому проект «Новый берег» особенно актуален.

- Расскажите, пожалуйста, о том, когда и как зарождался проект.

- Истоки проекта относятся к 1992-1993 годам. Тогда идеей заинтересовались зарубежные инвесторы, но реализовать её было невозможно из-за несовершенства законодательной базы того времени. В 2007 году власти Петербурга предприняли ряд шагов, чтобы сначала превратить эти территории из земель водного комплекса в земли поселений, затем их включили в границы Санкт-Петербурга, для чего пришлось изменять границы субъекта Федерации. В дальнейшем был подготовлен пакет документов для конкурса по комплексному освоению территории, и в 2009 году прошли два аукциона - на земельный участок и на участок акватории, где будут создаваться искусственные территории, право аренды которых выиграла компа-

ния «Северо-Запад Инвест».

ИНФРАСТРУКТУРА

В проекте будет доминировать малоэтажная и коттеджная застройка. Немного высотных зданий предусмотрены только в деловом квартале. Атриумы, галереи, крытые и открытые дворы сделают город уютным и удобным, независимо от погоды.

Мастер-план нового проекта подготовило японское архитектурное бюро Nikken Sekkei. По мнению экспертов, японским градостроителям удалось соединить стилистику Петербурга с новыми тенденциями архитектуры. Строгие прямые линии улиц и набережных, каналы, мосты, круглая площадь - водоём в центре, брандмауэрная застройка в центре с акцентами на углах зданий. Будет построено два миллиона квадратных метров жилой и один миллион деловой недвижимости.

В составе проекта предусмотрено разное жильё - от премиум-класса до недорогого квартала для молодежи. По соседству с жилыми кварталами появятся 18 детских садов, десять школ, четыре больницы, университетский корпус, стадионы, спортзалы, множество детских площадок. Здесь будут находиться санаторно-курортные, оздоровительные и спортивные объекты Петербурга.

В частности, планируется строительство пятикилометрового пляжа, набережной и яхтенной гавани, пригодной для проведения соревнований самого высокого уровня. Она будет рассчитана не только на владельцев яхт и туристов, но и на жителей города. В частности планируется строительство школы парусного спорта. Места на берегу достаточно.

- Как будет выглядеть береговая линия после завершения строительства?

- Прежде всего, нам предстоит вернуть горожанам море. Береговая зона включает пляжи общей протяжённостью 5 км. Самый длинный из них будет расположен на острове - от центра до места напротив Тарховского парка. Несколько маленьких пляжей будут разбросаны вдоль всего острова и на побережье. Они будут примыкать к парковым зонам. Там, где застройка будет выходить к воде, протянутся набережные с объектами торговли и сервиса. Это будет более урбанизированная среда, чем планируется на Васильевском острове. И конечно, большой пляж будет рядом с яхтенной гаванью.

Сейчас важно, чтобы береговая зона была выполнена технически и технологически грамотно. Основой для нее послужит стенка, спроектированная для защиты акватории от воздействия намыва. Надо добиться, чтобы конструкция набережной не разваливалась, чтобы не размывало пляжи. Затем - продумать оборудование и обслуживание пляжей. Мы рассчитываем соблюсти все требования программы Blue flag, начиная с качества воды для купания и заканчивая наличием питьевой воды, медицинской помощи и спасательных служб.

В открытом международном конкурсе на разработку архитектурного ансамбля Гранд-канала - центральной водной артерии «Нового берега» - участвуют лучшие российские и зарубежные профессионалы. Не осталась в стороне и молодёжь. Их задача: создать со-

временный проект, но обязательно в духе Петербурга, ни в коем случае не нарушая действующий градостроительный регламент. Скоро будут объявлены новые конкурсы на проектирование других кварталов чудо-города.

- Деловой квартал на миллион «квадратов» по соседству с Лахта-центром - это рабочая идея? Кто и как ее просчитывал?

- Прежде всего, это не миллион метров офисов. В этой цифре учтена вся коммерческая недвижимость, включая торговлю, гостиницы, санатории. Офисов будет раза в два меньше. Но все равно их

НОВЫЙ

ских кредитов и даже соинвесторов, в том числе, из-за рубежа. Мы будем привлекать таких партнеров, которые исповедуют наш подход к градостроительству, архитектуре, средовым характеристикам будущего города.

- Как планируется совместить работы на стройплощадке с концепцией «Нового берега» как новой рекреационной зоны Петербурга?

- Это чисто технический вопрос, вопрос правильного фазирования проекта. Работы будут спланированы таким образом, что уже проживающие на территории нового города жители не будут ис-

геотермальное тепло на основе вертикальных или горизонтальных коллекторов. Большое внимание уделяется бросовому теплу от сточных канализационных вод. Специалист Nikken Sekkei акцентировали внимание на том количестве тепла, которое удаляется в канализацию. В связи с этим предложили решение по использованию этого ресурса с применением тепловых насосов.

Использование современной системы управления инженерными системами. Это позволит за счет своевременного перераспределения энергоресурсов



много, и определенные опасения у нас есть. Никто не знает, что будет происходить в макроэкономике после 2020 года, когда мы начнем строить здесь деловой центр.

Мы стараемся предусмотреть разные сценарии. Сделали анализ, помогала нам в этом компания Knight Frank. Если город будет стабильно и эффективно развиваться, деловая функция из центра станет постепенно уходить. Если эта гипотеза оправдывает себя, бизнес-площадки в проекте «Новый берег» будут востребованы.

- Каков общий объем инвестиций в проект? На каких условиях привлекаются средства?

- На сегодняшний день планируемые инвестиции составляют порядка 250 миллиардов рублей. Однако проект еще в работе, и сумма может измениться, поскольку мы ориентированы на бескомпромиссные и экологически совершенные решения.

Пока работы ведутся на средства инвестора, но в дальнейшем планируется привлечение банков-

пытывать неудобств от дальнейшего строительства города.

ИННОВАЦИИ

Множество технологических решений, которые разработчики заложили в свой проект, выглядят несколько фантастически. Так, уже сейчас в будущем городе предусмотрено активное освоение подземного пространства, использование альтернативных источников энергии, в частности, солнечной энергии для получения горячей воды. При этом разработчики идеи предложили использовать аккумуляторы тепла для накопления тепловой энергии в теплый период года и применения в холодный. Использование такого комплекса значительно повышает эффективность использования солнечной энергии в нашем климате.

Использование низкопотенциального тепла при помощи тепловых насосов. Nikken Sekkei предлагает использовать

значительно сократить перерасход нерационально используемой энергии.

Кроме этого, Nikken Sekkei, рекомендует для получения тепловой энергии использовать тригенерационные установки, которые за счет утилизации тепла продуктов сгорания позволяют генерировать электрическую и охлаждающую энергию. Их использование помогает уменьшить потребление электричества для получения холода. Это значительно выгоднее, чем применение компрессионных кондиционеров. Надо заметить: в мире все решения, предлагаемые Nikken Sekkei, широко применяются для энергоснабжения. Разработчики мастер-плана «Новый берег» предложили идею открытых озелененных пространств. Она предусматривает постройку обширной системы внутренних дворов, открытых галерей, атриумов. Всё это необходимо для создания всепогодной городской среды.

БЕРЕГ

Как планируется решать транспортные проблемы? Ведь это одна из сложнейших задач при строительстве подобных объектов.

На острове будут сформированы два основных уровня. Первый - на отметке «плюс полтора метра» над уровнем воды. Именно здесь расположатся все основные дороги, парковки, котельные и т.д. Второй уровень, предназначенный для общественного транспорта и пешеходных прогулок, будет находиться выше первого. Таким образом, транспортные потоки будут разведены, решится проблема парковок и уличного движения. У

сторонах решений и присоединения окрестных населенных пунктов к инженерным сетям нового поколения. Например, очистные сооружения Сестрорецка после возведения на намыве новых кварталов планируется полностью перевести на очистку только ливневой канализации, а все бытовые и промышленные стоки отвести в новый Ольгинский коллектор, который войдет в систему Северной станции аэрации. Это позволит решить проблему канализации для всех окрестных населенных пунктов, в том числе, Лисьего Носа, где очистные собирались постро-

сторона аванпорта.

Мы считаем, что марина должна быть универсальной, предоставлять самые широкие возможности как для хранения и обслуживания яхт, так и для организации спортивных соревнований высочайшего международного уровня. Поэтому в наших планах - создание бассейна олимпийских яхт, бассейна яхт длиной до 25 метров судов нерасчетных размеров.

На территории гавани разместится зона сухого хранения спортивных судов, техническая зона, зона ремонта и эллинги для зимнего хранения судов. Сегодня у нас достаточно места для того,

условии, что и яхтенную гавань, и деловой район, и жилой массив, и торгово-развлекательную среду вокруг центральной площади и Большого канала - весь этот гигантский объем застройки «Северо-Запад Инвест» будет создавать своими силами. Если привлекать для этого других застройщиков, очень трудно сделать так, чтобы они поддержали нашу концепцию, разделили с нами идеологию проекта. Мы пытаемся придумать механизм, чтобы обязательно сохранить за собой некоторые рычаги управления. Это решение нам еще предстоит найти.

На каком этапе сейчас находятся работы по созданию гавани?

В настоящее время у нас есть общая модель. Детальный мастер-план гавани находится в разработке. Мы ведем переговоры со специалистами, у которых есть опыт создания марин в условиях северного климата. Зимой гавань не должна замирать.

В закрытом конкурсе участвуют команды, в составе которых работают архитекторы, инженеры, технологи, консультанты. Это важно, чтобы грамотно решить предстоящие эксплуатационные задачи и качественно просчитать экономику проекта.

Яхтенная гавань - не очень эффективный объект с точки зрения инвестиций. Поэтому надо все расчеты делать в контексте конкретного бизнес-плана, с участием оператора, который возьмет на себя управление маринной. Есть крупные международные компании, которые обслуживают марин на наиболее отработанных маршрутах. Новые объекты они включают в свою сеть, обеспечивают рекламу и т.д. Мы ищем сейчас таких партнеров.

ВЗАИМОСВЯЗЬ ПРОЕКТА С ИНТЕРЕСАМИ ЖИТЕЛЕЙ КУРОРТНОГО РАЙОНА

С помощью намыва, как это ни парадоксально звучит, жителям Курортного района вернут море. Сегодня береговая линия от дамбы до Сестрорецка не используется горожанами для отдыха. Она заболочена и захлавлена. После

реализации проекта ситуация изменится. Предполагается создать новые пляжи общей протяженностью 5 километров. Самый большой из них разобьют на острове, от его центра он протянется до Тарховского парка. Другие пляжи обустроят вдоль всей линии острова и на побережье.

Проект поможет жителям Курортного района решить транспортные проблемы. Приморское шоссе перегружено уже сейчас, поэтому необходимо появление трассы-дублёра. Однако уже сейчас пропускную способность можно увеличить, заменив светофоры надземными или подземными пешеходными переходами. Также решается вопрос о реконструкции железнодорожной ветки. Будут ли строить для существующей ветки второй путь или ее полностью заменит трасса легкорельсового трамвая, пока окончательно не решено. Однако уже известно, что существующая железнодорожная станция «Александровская» станет транспортными воротами

«Нового берега». Здесь будут сопрягаться городской общественный транспорт и внутренний монорельсовый челнок. Очевидно, что сегодня дефицит энергетических мощностей тормозит развитие Курортного района.

Необеспеченность инженерными системами особенно ощущается в поселках Александровская, Тарховка, Лисий нос, да и в самом Сестрорецке, - отмечает начальник отдела инженерных сетей и коммуникаций ООО «Северо-Запад Инвест» Роман Борискин. - К примеру, очистные сооружения в Сестрорецке уже работают на полную мощность, и потому для нового строительства практически нет возможностей. Некоторые коттеджные поселки до сих пор не подключены к электричеству и газу. В 2009 году ГУП «Ленгипроинжпроект» разработало комплекс мероприятий по решению всех этих проблем. Они утверждены правительством города. Будет реконструирована Северная станция аэрации, водопроводная станция. Будет построен газопровод высокого давления от Конной Лахты до Горской, проложены новые линии электропередач. В рамках мастер-плана предусмотрены такие уникальные решения, как использование солнечной энергии, геотермального тепла.

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРИЕМНАЯ

Инвестор проекта компания «Северо-Запад Инвест» проводит политику информационной открытости. Именно поэтому 20 сентября, в Сестрорецке на улице Воскова, дом 4, литер А заработала общественная приемная проекта «Новый Берег». Теперь жители прилегающей к проекту территории смогут получить ответы на все интересующие вопросы прямо на месте.

Напомним: с августа этого года в «Российской газете» работает рубрика «Берег перемен», где регулярно публиковались ответы на вопросы читателей о проекте, плюс на сайте компании szinv.ru можно ознакомиться с документацией о проекте, о деятельности компании. Планируется организовать на строительном участке смотровую площадку, с которой можно будет наблюдать за ходом строительства, установить на стройплощадке веб-камеру с прямой трансляцией работ в сети Интернет, проводить инсталляции, выставки и презентации, посвященные этапам работ по проекту.

Общественные приемные на месте реализации масштабных проектов комплексного развития территорий - это мировая практика, которая пока слабо распространена в России. Проект «Новый Берег» станет в Петербурге своего рода первопроходцем в налаживании активного диалога с населением. Мы будем использовать все доступные средства для информирования и достижения эффективного взаимодействия с обществом, - пообещал Михаил Черепанов, руководитель PR-службы ООО «Северо-Запад Инвест».

Эволюционный проект «Новый город» - часть генерального плана Санкт-Петербурга. Формирование крупных градостроительных образований в периферийных зонах - приоритетное направление решения жилищных проблем. Достоинство города на воде в акватории Финского залива.

Елена КЛИМАСHEVСКАЯ



перегруженного Приморского шоссе появится трасса-дублер. Это не подземный город. Это две инфраструктурные сетки, которые в плане пересекаются. Но верхняя - «прозрачная», перфорированная. Подобные решения есть в Финляндии, во Франции.

«Новый берег» будет застраиваться до 2028 года, поэтому невозможно представить все технологические новинки, которые используют при строительстве.

ЭКОЛОГИЯ

Некоторые переживали, что намыв нанесет урон экологии всего Курортного района. Специалисты доказали, что все будет наоборот. Проект «Новый берег» получил положительное заключение Государственной экологической экспертизы.

Специалисты полагают, что намыв не только не ухудшит, но даже улучшит экологическую обстановку в районе Сестрорецка - в первую очередь за счет применения новых технологиче-

ских решений и присоединения окрестных населенных пунктов к инженерным сетям нового поколения. Например, очистные сооружения Сестрорецка после возведения на намыве новых кварталов планируется полностью перевести на очистку только ливневой канализации, а все бытовые и промышленные стоки отвести в новый Ольгинский коллектор, который войдет в систему Северной станции аэрации. Это позволит решить проблему канализации для всех окрестных населенных пунктов, в том числе, Лисьего Носа, где очистные собирались постро-

ГРАНД-КАНАЛ И ЯХТЕННАЯ ГАВАНЬ

Гавань нового города определит стиль жизни на территории 400 гектаров. Большой канал шириной в 70 метров, который протянется с востока на запад, станет главным элементом градостроительной композиции всего проекта. От застройки берегов канала будет зависеть архитектурный стиль нового города.

Каковы характеристики и класс будущей маринной?

Площадь ее акватории составит 36 га, глубина - 5 м. На первом этапе гавань сможет вместить около 300 судов. Но предусмотрено и дальнейшее ее расширение. Я сейчас говорю только о стоянке яхт постоянного базирования. Для принятия транзитных судов будет построен отдельный причал - со-

чтобы «перехватить» поток судов, которые, за неимением лучшего, уходят на зиму в Финляндию или страны Балтии. Конечно, на берегу появятся гостиницы, рестораны, конференц-залы, автостоянки, здание яхт-клуба. Мы надеемся открыть здесь международный парусный центр, школу парусного спорта. Гавань должна быть не только притягательной для туристов и спортсменов, но и служить жителям, их детям. В Петербурге есть энтузиасты, мечтающие о такой школе и готовые проводить детские соревнования.

А как будет сформулировано задание архитекторам, чтобы не получить диссонанс между гаванью и новым районом?

Это одна из самых трудных наших градостроительных задач. Мы хотим сохранить цельность архитектуры, цельность замысла. Построить новый город как единый градостроительный ансамбль. Но инструментов, прежде всего, правовых, для этого практически нет.

Сохранить единый архитектурный код мы сможем только при