



21 ВЕК
ВОДЯИ
ВЕСТНИК

Информационно-аналитический журнал

2⁽⁶³⁾/2017



С.Д. МИТЯГИН, член-корреспондент РААСН, архитектор, профессор, ООО «НИИП градостроительства»
 Э.А. Шевченко, канд. арх., действительный государственный советник РФ 3-го класса, советник РААСН, член-корр. МААМ, ведущий н.с. ФГБУ «ЦНИИП Минстроя России» НИИТИАГ

АНИНО –

НОВОЕ ЗЕМСТВО

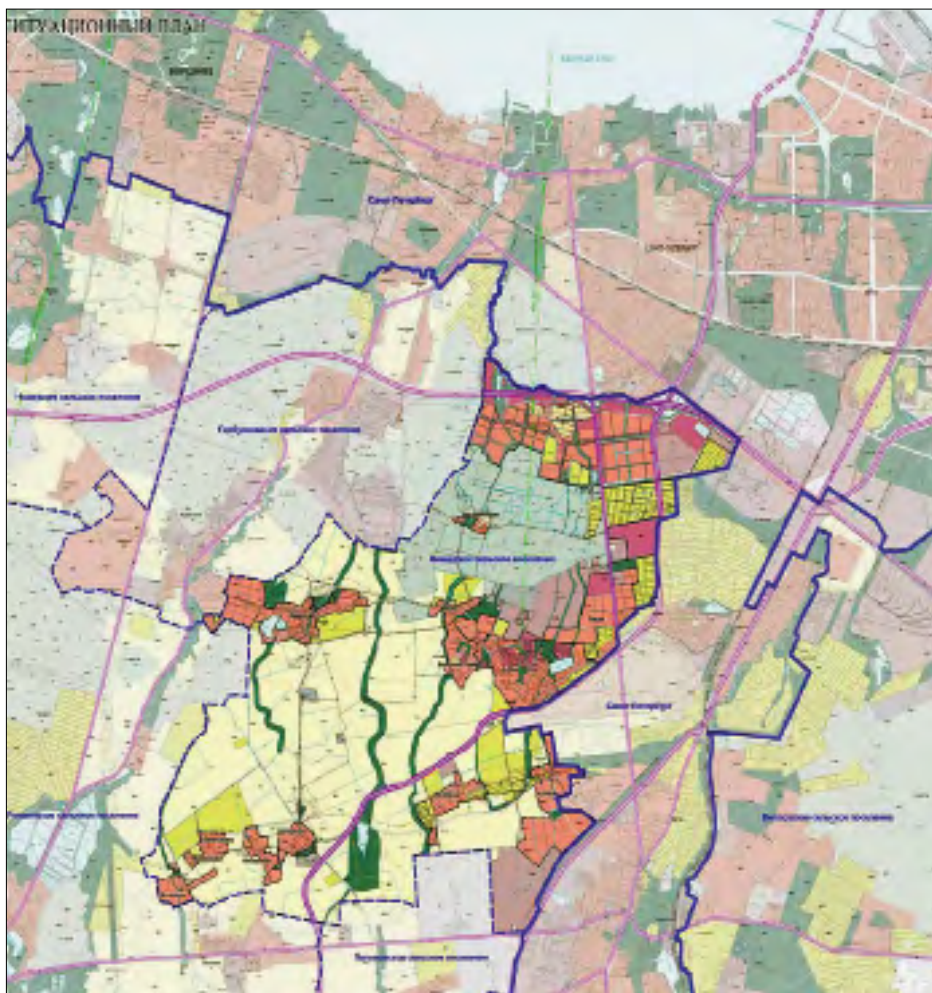


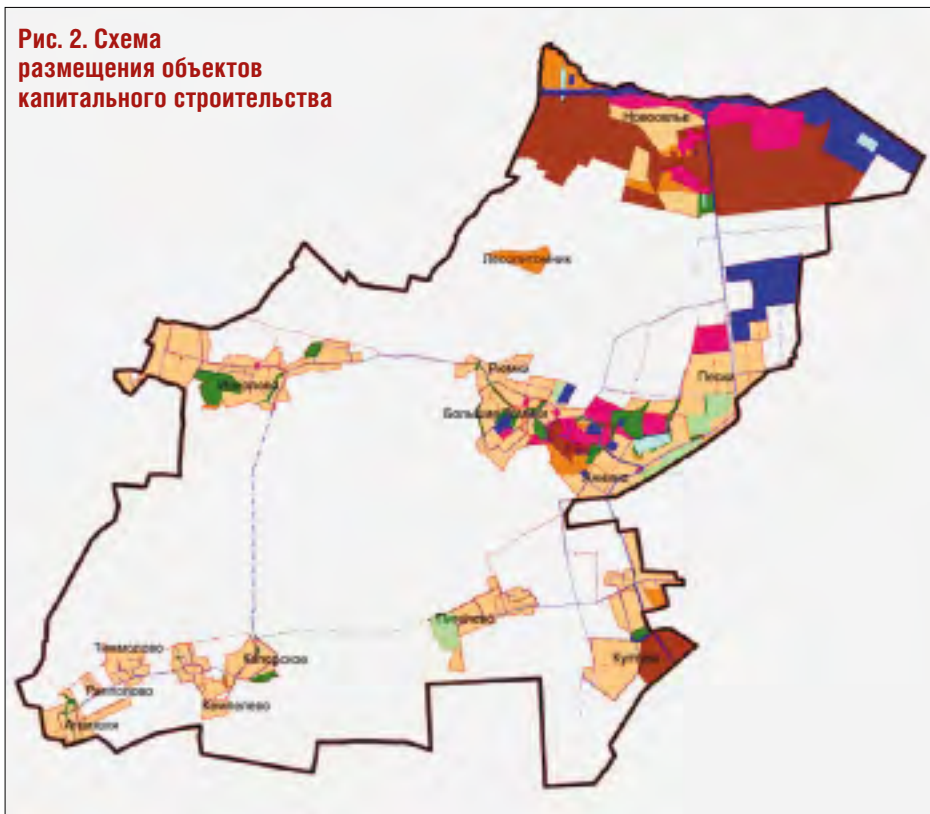
Рис. 1. Ситуационный план

Социально ориентированный подход в организации управления территориями и развитие местности с учетом возможностей инфраструктуры, логистики и географического расположения в рамках закона № 131-ФЗ от 06.10.2003 и в полном соответствии с ним.

2017 год издательство «Зодчий» определило для себя как год Ленинградской области, и в планах редакции было освещение задач, планов и перспектив ее развития и, следовательно, развития входящих в ее состав муниципальных районов (волостей в прошлом) и муниципальных образований. Администрация Ломоносовского муниципального района в лице ее главного архитектора Наталии Ивановны Климович первой откликнулась на нашу инициативу. Именно Н.И. Климович посоветовала нам познакомиться с опытом застройки и методами управления одного сельского поселения Ломоносовского района, который является частью кольца ближних муниципальных образований, окружающих Санкт-Петербург. Район является жемчужиной Ленинградской области и одним из красивейших мест России.

Именно в этом замечательном во всех отношениях месте расположено поселение, опыт развития которого, по мнению главного архитектора района, достоин

Рис. 2. Схема размещения объектов капитального строительства



внимания специалистов и общественности. Речь пойдет об Аннинском поселении, образованном 1 января 2006 г. в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и законом Ленинградской области от 24.12.2004 № 117-оз «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Ломоносовский муниципальный район и муниципальных образований в его составе».

В состав образованного Аннинского сельского поселения входят следующие населенные пункты:

Населенный пункт	Численность населения по данным Петростата 01.01.2017 (проект.), чел.
Алакуля	24
Аннино	3490
Бол. Томики	142
Иннолово	332
Капорское	92
Кемпелево	24
Куттузи	85
Лесопитомник	166
Новоселье	3534
Пески	182
Пигелево	26
Рапполово	10
Рюмки	58
Тимолово	40
ДНП, СНТ	77
Итого:	8282

Согласно генеральному плану развития поселения, численность его населения, главным образом за счет развития

крупных жилых массивов в Аннино, Куттузи и особенно в Новоселье, должна достигнуть 85 000 человек.

С 2009 г. после очередных выборов местный совет депутатов возглавил директор «СевНИИГиМ» Игорь Яковлевич Кулаков, а главой местной администрации стал Дмитрий Вячеславович Рытов, которые собрали вокруг себя команду инициативных, грамотных и неравнодушных людей, чтобы совместно управлять и развивать Аннинское поселение.

Территория Аннинского поселения примыкает непосредственно к Красно-

сельскому и Петродворцовому районам Санкт-Петербурга, находится на пересечении двух транспортных магистралей – южного полукольца КАД и Красносельского шоссе, что, естественно, повлияло на социальный состав населения и хозяйственную направленность МО (рис. 1).

Знакомство с Аннинским поселением, как мы и предполагали, началось с проекта генерального плана муниципального образования. Генеральный план был утвержден решением местного совета 16.12.2014. Практически момент утверждения можно считать точкой отсчета начала реализации планов новой администрации МО по развитию поселения и улучшению среды жизнедеятельности жителей (рис. 2).

Встреча проходила в п. Новоселье, где находится один из офисов продаж компании «Строительный трест». Здесь нас ждали представители застройщиков и руководитель проекта жилого квартала комфорт-класса «NEWПИТЕР» Анзор Беспалович Берсиров. В самом отделе продаж на объекте нас удивила продуманность организации работы, прямо в офисе работают отделение банка и центр обмена СКВ.

Глава поселения рассказал о том, какую работу пришлось провести администрации, чтобы привлечь к работе именно тех застройщиков, которые, так же как и руководители МО, во главу угла ставят решение социальных вопросов, а не банальный коммерческий успех. Несмотря на все сложности, команда единомышленников собралась и в настоящее время приступила к воплощению своих идей, зачастую преодолевая и несовершенство законодательства, и другие бюрократические преграды.



Жилой квартал «NEWПИТЕР»

Рис. 3. Схема размещения строительства в п. Новоселье



Рис. 4. Схема размещения строительства в п. Пески, Аннино, Б. Томики, Рюмики



Задачи, решение которых администрация Аннинского МО ставила перед собой, должны были изначально решить проектировщики. Поэтому так важно показать, как проектная группа ЗАО «Петербургский НИПИГрад» под руководством академика РААСН В.Ф. Назарова, выполнявшая проект генерального плана, подошла к решению поставленных задач. Необходимо отметить, что одним из основополагающих аргументов в обосновании перспективы развития Аннинского поселения был выполненный прогноз численности населения, который осуществлен исходя из предельно допустимого числа жителей, которых можно расселить в существующем и сохраняемом, а также проектируемом новом жилом фонде. Прогнозная численность населения определена с учетом развития функционально-пространственной организации территории, включающей в себя площадки нового комплексного жилищного строительства; уточненную типологию, структуру и объемы новой жилой застройки; объем жилого фонда, размещаемого на территории поселения.

В соответствии с требованиями градостроительного законодательства после утверждения проекта генерального плана был подготовлен специальный до-

кумент градостроительного зонирования «Правила землепользования и застройки Аннинского поселения». Реализация решений генерального плана началась с подготовки документации по планировке и межеванию территорий, выделенных в генеральном плане для градостроительного освоения (рис. 3 и 4). В связи с этим в 2016 г. обществом с ограниченной ответственностью «СевЗапГазСтрой» был выполнен проект «Внесение изменений в «Правила землепользования и застройки МО Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области», в котором уточнились градостроительные регламенты застройки земельных участков.

Как и предписано законодательными и нормативными документами федерального, регионального и местного уровней, градостроительные регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении на территории Аннинского МО градостроительной деятельности (рис. 5).

На схеме градостроительного зонирования показаны территориальные зоны

различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования.

Как положительный пример вдумчивого решения задачи создания наиболее благоприятной среды жизнедеятельности в поселении, расположенном в зоне влияния одного из крупнейших мегаполисов России, следует привести результат расчета допустимого уровня обеспеченности жилой застройки территориями. Так, минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для создания условий размещения жилой застройки принимается по каждому населенному пункту, входящему в состав МО, в соответствии с прогнозной численностью населения согласно утвержденному генеральному плану МО «Аннинское городское поселение» и Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области (см. табл.).

Таблица. Нормативы территориальной обеспеченности жилой застройки населенных пунктов Ленинградской области в зоне интенсивной урбанизации

Зона размещения в системе расселения Ленинградской области	Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки, кв. м территории на 1 кв. м жилого фонда (общей площади квартир)		
	при численности населения населенного пункта до 12 тыс. человек	при численности населения населенного пункта до 20 тыс. человек	при численности населения населенного пункта свыше 20 тыс. человек
Зона А – интенсивной урбанизации	2,5	1,67	1,11
Индивидуальные жилые дома высотой не выше трех надземных этажей (включая мансардный) с придомовыми земельными участками	В зависимости от размера дома и участка		



3

ЖК «NEWПИТЕР»

На примере ЖК «NEWПИТЕР» А.Б. Берсиров показал нам результат начала реализации проекта генерального плана Аннинского муниципального образования и утвержденных Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и первого введенного в строй квартала на территории п. Новоселье (рис. 6).

Жилой квартал «NEWПИТЕР» – новый микрорайон, строящийся на юго-западной границе города и области. Он вплотную примыкает к Красносельскому и Петродворцовому районам Санкт-Петербурга, формально относясь к п. Новоселье Аннинского муниципального образования. Отличная транспортная доступность, близость Финского залива и рекреационных достопримечательностей Стрельны, Петергофа и Ораниенбаума, экологическая привлекательность и развитая инфраструктура – все это делает жилой квартал «NEWПИТЕР» одним из самых привлекательных мест для проживания.

Архитектурная концепция его застройки была разработана компанией



4

«Строительный трест» совместно с известной петербургской проектной мастерской «Архитектурная студия М4» – давним партнером объединения, хорошо зарекомендовавшим себя при проектировании района комплексного освоения

территории в п. Кудрово (Всеволожский район Ленинградской области) и при проектировании других масштабных комплексов.

Созданию положительного психологического эффекта в микрорайоне



5



6

- 3** Центральная велосипедная дорожка на пешеходном бульваре Белых Ночей
- 4** Вид на детский сад проекта с пешеходного бульвара
- 5** Футуристичная стела украшает вход на пешеходный бульвар
- 6** Элементы декора пешеходного бульвара
- 7** Детская площадка во дворе одного из построенных домов в ЖК «NEWПИТЕР»



7

должны способствовать принятая в проекте планировочная структура застройки, формирующая замкнутые дворовые пространства, невысокая этажность, достаточная обеспеченность парковочными местами, социальными объектами. Внутренние дворы жилых групп проектируются закрытыми: доступ в них возможен только через парадную сквозного типа. Во дворах предусмотрено комплексное благоустройство: посажены деревья и кустарники, установлены большие игровые городки и скамейки. Подъезд автотранспорта и парковки организованы с внешней стороны жилых зданий.

В жилом квартале «NEWПИТЕР» предусмотрены все составляющие для создания комфортной жизни: оснащение квартир современными техническими коммуникациями, правильно организованная придомовая территория со спортивными и детскими площадками, велодорожками и зелеными насаждениями, социальная инфраструктура с детскими садами, школой, торговыми центрами и фитнес-клубом. Отме-

тим, что первый детский сад проекта на 145 мест уже построен и работает с января 2017 г. Весной этого года компания «Строительный трест» приступила к строительству первой школы проекта, рассчитанной на 550 мест.

Еще одним бесспорным преимуществом проекта стала программа раздельного сбора мусора. Для этого во дворах были установлены контейнеры, каждый из которых предназначен для сбора определенного типа мусора: бумаги, стекла и пластика. Цель программы – извлечение вторичного сырья из отходов и переработка в готовую продукцию. Сегодня эта система стала одним из компонентов организации комфортных условий жизни. Целостное архитектурное решение подчеркнуто в каждой детали проекта: в классической красоте кирпичной кладки, в декоративных элементах фасада, в эффектных входных группах, в дизайнерском разнообразии отделки лифтовых холлов и мест общего пользования в ярких, позитивных тонах. На стенах – декоративная штукатурка и окраска. На

полу – керамогранитные плиты. Во всех подъездах предусмотрены подвесные потолки. В каждом подъезде запроектировано место для хранения колясок, велосипедов и другого спортивного инвентаря.

В процессе обхода придомовых территорий к разговору присоединился глава Аннинской администрации Дмитрий Вячеславович Рытов. Он разъяснил, что после сдачи и заселения объекты вместе с прилегающими к ним придомовыми территориями переходят в ответственное управление обслуживающей компании, выигравшей соответствующий конкурс. На первых этажах зданий находятся коммерческие помещения, которые арендуют у застройщика разные организации, но на условиях регламента, разработанного местной администрацией совместно с управляющей компанией и жителями квартала. Таким образом, исключается возможность появления на придомовых территориях нежелательных объектов торговли спиртным или ночных заведений увеселительного характера, которые могли бы помешать покою жильцов. Приятен и тот факт, что из коммерческих помещений попасть во внутренние дворы невозможно.

Взаимодействие с жильцами происходит во время проведения совместных с администрацией и застройщиком мероприятий по благоустройству придомовых территорий. Одна из таких территорий – это бульвар Белых Ночей, который был спроектирован застройщиком на территории ЖК «NEWПИТЕР» и после окончания всех работ станет тем общественным пространством, которое будет центром притяжения жильцов, гуляющих с детьми, колясками и животными. Сегодня практически полностью завершён первый этап строительства бульвара.

На ландшафтном оформлении территории прогулочной зоны застройщик экономить не стал, при оформлении были привлечены архитекторы, и было выполнено ландшафтное озеленение с использованием дорогостоящих крупно-



8

меров и многолетних травянистых растений. Также были созданы малые архитектурные формы и установлены парковая мебель и фонари освещения необычного современного дизайна. Для мощения использовалась качественная тротуарная плитка местного производителя – фирмы «Цемсис». Она отличается обилием расцветок и форм, что позволило создать интересную узорную композицию, а также износостойкостью и хорошей противоскользкой фактурой.

После посещения бульвара нас провели в детский сад, который застройщик построил и передал МО по программе «Социальные объекты в обмен на налоги». В детском саду есть несколько групп

для детей разного возраста, а прогулочные площадки имеют разную тематическую направленность, что позволяет развивать детей и готовить их к жизни в обществе. На площадках предусмотрено специальное мягкое покрытие, а в группах царит уют и покой. Также в садике предусмотрены бассейн с подогреваемой водой для занятий физкультурой и оздоровительных процедур, спортзал и отдельная игровая комната. Компания «Строительный трест» планирует построить и передать МО еще пять таких же качественных детсадов, что полностью удовлетворит спрос на детские дошкольные учреждения не только в ЖК, но и на территории всего МО.

Социальные объекты

Далее мы отправились в ту часть застройки, где в данный момент строится съезд с КАД и его соединение с внутренними квартальными проездами для обеспечения беспрепятственных связей квартала сразу в нескольких направлениях. Нужно отметить, что уже сейчас, несмотря на дорожно-строительные работы, пробок или даже небольших задержек движения как внутри квартала, так и по КАД нет.

Здесь Игорем Станиславовичем Белинским, который является председателем совета директоров АО «СевНИИГиМ» (это градообразующее предприятие МО) были показаны новые инфраструктурные объекты, которые позволяют сделать жизнь в МО более качественной и не зависящей от городской инфраструктуры. Институт – это та организация, которая разрабатывает инженерную и проектную документацию объектов на территории МО и не только. Мы осмотрели два современных водозабора большой мощности, которые позволяют бесперебойно снабжать жителей чистой питьевой водой прямо из кранов. Также мы осмотрели «Ледовую арену Ice Rink», которая является крупнейшим социальным объектом на территории поселения. Она находится в центре жилой застройки проекта «Новоселье: Городские кварталы», застройщик УК «Новоселье», и позволяет жителям не просто заниматься катанием на коньках в свободное от работы время, но и организовать спортивное воспитание детей. Детишки из детских садов, которые находятся на территории МО, абсолютно бесплатно посещают занятия на катке (занятия оплачиваются по специаль-



9



10

ной муниципальной программе), здесь их с раннего детства ставят на коньки и обучают игре в хоккей. В поселении уже есть своя хоккейная команда, кубки, заработанные ею на соревнованиях разного уровня, можно увидеть у стойки администратора на входе в здание арены. Также проводятся платные тренировки спортсменов-любителей. При строительстве все было продумано до мелочей; полы покрыты качественным пластиком, который не тупит лезвия коньков и не скользит, предусмотрены

дополнительные помещения для «сухих» тренировок, йоги и фитнеса. Есть превосходная сауна, раздевалки, пункты аренды и заточки коньков. Также зал оборудован для проведения соревнований трибунами для зрителей, которые отделены ото льда специальными прозрачными бортами из прочного пластика отличного качества, а сам лед не уступает льду на олимпийских объектах.

Кроме ледовой арены мы увидели еще несколько стадионов со специальным покрытием, для игры в футбол, спортивный



11



12

- 8 Детский сад
- 9 Бассейн в детском саду
- 10 «Ледовая арена Ice Rink»
- 11 Юные хоккеисты
- 12 Водонасосная станция
- 13 Торговые центры

комплекс и, конечно же, магазины. Все находится в пешей доступности. Администрация позаботилась о том, чтобы жители кварталов могли заниматься спортом, обеспечивать себе досуг, развивать своих детей не покидая территорию поселения.



13

Новоселье: Городские кварталы

Пионером в развитии локации (п. Новоселье) стала управляющая компания «Новоселье» с проектом комплексного освоения территории «Новоселье: Городские кварталы». Проект реализуется на границе с Красносельским районом Санкт-Петербурга, вплотную примыкая также к Петродворцовому району. Поэтому областная прописка является не более чем формальностью при рассмотрении места проживания. Архитектурный стиль и планировки созданы ведущей архитектурной студией Финляндии Architectural Design Jukka Tikkanen Ltd. Отличительной особенностью проекта является обеспечение комфортности и безопасности проживания за счет закрытой охраняемой территории по периметру с видеонаблюдением, системой контроля доступа и наличия всегда свободных парковочных мест. Для маленьких жителей заселенных домов предусмотрены два уже работающих детских сада и строящаяся школа на 525 мест.

Транспортная доступность комплек-





са обеспечивается близостью к КАД и ЗСД, до развязки с КАД менее 1 минуты. Близость к рекреационным зонам – Шунгеровский лесопарк, дворцы Петергофа, Финский залив, «Туутари-парк» – позволяет проекту «Новоселье: Городские кварталы» называться проектом комфортного проживания. Эксперты NAI Весаг отметили, что локация участка под застройку для столь

масштабного проекта выбрана наиболее оптимально.

Примечательно, что развитие транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры в п. Новоселье началось вместе со стартом проекта «Новоселье: Городские кварталы» в 2012 г. На данный момент построено шесть домов в трех жилых кварталах «Альфа», «Бета» и «Гамма» общей жилой площадью



38 852 кв. м. Кварталы «Альфа» и «Бета» давно заселены и обросли торговой и социальной инфраструктурой – здесь есть супермаркеты, кафе-бар, автомойка и автосервис, детский сад, салоны красоты, аптека, магазины шаговой доступности. Третий квартал «Гамма» вводится в эксплуатацию в сентябре этого года, сейчас на объекте проходит госкомиссия. Строится четвертый квартал «Дельта» (на данный момент строительная готовность – 7 этажей из 12), который является собой принципиально иной подход к устройству проживания: двор без машин, игровые детские и спортивные площадки с прорезиненным покрытием для игры в футбол и волейбол, с тренажерами для активного отдыха.

Ведется проектирование пятой очереди – квартала «Эпсилон», в котором будет применен принцип «нулевой высотности» первого этажа. И также ведется проектирование квартала «Уютный», который будет расположен рядом с гипермаркетом ИКЕА (в планах строительства – 2019 г.). Общая площадь построенных, строящихся и проектируемых кварталов проекта «Новоселье: Городские кварталы» составляет 266 000 кв. м. жилой площади.

«47 трест»

Далее мы проследовали в п. Аннино, где в разговор включилась Анна Михайловна Бунеева, представитель «47 треста» и рассказала об объектах, возводимых компанией на территории поселения.

Нами была осмотрена библиотека, в которой все устроено для того, чтобы развивать и обучать детей. Есть точки доступа в Интернет, видеопроектор и специальные подвижные стеллажи для книг. Учителями местной школы проводятся внеклассные чтения и видеуроки. Образованию в поселении уделяется должное место. Во дворах много зелени, а детские площадки оборудованы специальным мягким покрытием, есть множество аттракционов и лазилок для малышей.



Родители без опаски отпускают детей во дворы, где нет машин.

Потрясла специально оборудованная площадка для экстремальных видов спорта. Не во всех парках города можно увидеть такое разнообразие спортивных объектов в свободной доступности. И администрация поселения не планирует на этом останавливаться, уже запланирована площадка с очищенным песком для пляжного волейбола (в поселке даже создана команда пляжных волейболистов). Проводится огромная работа по спортивному воспитанию детей и популяризации здорового образа жизни среди взрослых.

В п. Аннино «47 трестом» возводится небольшой жилой комплекс «Апрель». Он состоит из трех малоэтажных домов и одного многоэтажного (6–7–8–9) на 234 квартиры и 46 таунхаусов. Трехэтажный дом сдан и заселен в июле 2015 г., два четырехэтажных дома сданы в апреле 2016 г.

Это новые здания с квартирами улучшенных планировок, которые этажностью не превышают сносимые здания, что позволяет сохранить малоэтажную застройку, что в свою очередь гармонирует с местностью вокруг квартала.

В квартирах лоджии и балконы начинаются с первого этажа и полностью остеклены. Конструкции оконных бло-

ков с системой микропроветривания и с поворотно-откидными механизмами открывания.

Благоустроенная территория, прекрасная инфраструктура, зеленые зоны, детские площадки, малое количество соседей – все это обеспечит жильцам максимальный комфорт. Состояние экологии в поселке благоприятное, поблизости находятся лесной массив и водоем.

Жители комплекса смогут пользоваться инфраструктурой поселка: детский сад, школа, магазины, стадион, дом культуры, церковь, амбулатория, отделение Сбербанка, кафе и т.д. В поселке есть старейшее сельскохозяйственное предприятие области, которое является основным поставщиком овощей в регионе.

Здесь получают квартиры в том числе и семьи, переселяемые по программе расселения ветхого жилья. Представитель застройщика также отметил, что благодаря хорошему качеству и невысокой стоимости возводимого им жилья в поселение возвращаются семьи, которые ранее покинули его и переехали в город в поисках комфорта и доступной социальной среды. Транспортная доступность позволяет ездить в город на работу быстро и без пробок. Сейчас ведется работа по согласованию автобусного маршрута, соединяющего МО с городом.

Также застройка предполагает строительство разноэтажного жилого дома на 234 квартиры и 46 таунхаусов в дер. Большие Томики, рядом с поселком Аннино. Эти объекты тоже входят в ЖК «Апрель».





Гордость администрации

С особой гордостью Дмитрий Вячеславович Рытов ознакомил нас с парком Победы. Он расположен в п. Аннино и является сердцем поселения. Здесь по проекту Н.М. Низамова был установлен монумент «Слава воинам-победителям», композиция, посвященная победам русского воинства в разных баталиях на протяжении многих веков. Гранитный монумент венчает образ Георгия Победоносца – работа народного художника России, члена Российской академии художеств, председателя Санкт-Петербургского Союза художников Альберта Серафимовича Чаркина, подаренная им поселению. По четырем сторонам монумента расположены памятные доски с изображением разных эпох, в которые русские воины завоевывали свои победы. Средства на монумент собирались жителями поселения и неравнодушными предпринимателями.

Далее нам был показан Храм преподобного Серафима Саровского чудо-

творца в п. Новоселье. Он расположен в живописнейшей зоне на окраине поселка рядом с озером. Архитектор объекта Кирилл Валентинович Шукин рассказал нам об архитектурном стиле, в котором возводится храм, и отметил необходимость наличия в поселении такого духовного центра, который удовлетворял бы и религиозным, и эстетическим потребностям жителей, своим видом напоминал бы о Небесном среди земных забот. До сих пор в Аннинском поселении такого объекта не было, но о необходимости его говорит и то, с какой любовью выбрано место для строительства и сам проект, поражающий изящностью и чистотой линий. На периферии церковного двора возводится приходской дом для организации приходской школы с библиотекой – центром духовного развития жителей поселения, и с административными помещениями при храме.

Храм должен стать духовной и архитектурной доминантой, центром всего муниципального образования, местом проведения религиозных и культурных мероприятий для его жителей, особенно после того, как прилегающая к храму территория будет преобразована в парк с дорожками для прогулок и езды на велосипедах, ландшафтным озеленением и малыми архитектурными формами.

Администрация муниципального образования проводит огромную работу с целью оживить социально-культурную жизнь на вверенной ей территории. Аннинское поселение принимает участие во всех доступных региональных и федеральных программах с целью привлечь инвестиции в МО. В данный момент ведутся переговоры о постройке бассейна для жителей поселения. То, что это получится, не вызывает у нас никаких сомнений.



«Австрийская деревня»

После посещения храма мы проследовали в поселок с индивидуальной застройкой «Австрийская деревня», где в уже реализованном проекте в домах, построенных по австрийской технологии, проживает 50 семей. Центральным объектом поселка и архитектурной доминантой застройки выступает административное здание, в котором расположены спа-отель на 8 номеров и ресторан австрийской кухни «Хойригер». Каждый номер отеля оформлен в стилистике одной из 8 земель Австрии. В ресторане на 120 мест подаются блюда австрийской домашней кухни из региональных фермерских продуктов, есть караоке-зал, возможность уединиться семьей, компанией или с партнерами для деловой встречи в отдельных кабинетах, заказать блюда в ресторане, или самостоятельно приготовить свои продукты на мангале, или провести корпоратив. Для детей предусмотрена уличная детская площадка, рассчитанная как на самых маленьких посетителей (карусели, гор-

ки, батут), так и на детей постарше (теннис, дартс). В плохую погоду для детей организована детская игровая комната под наблюдением администратора отеля. В спа-комплексе «Хойригера» работают парная, хаммам, гидромассажный бассейн, чайный бар в комнате отдыха, массажный кабинет. В 10 минутах ходьбы от отеля расположен конный клуб Western Horse, где можно пообщаться с домашними животными в мини-зоопарке, совершить конную прогулку по окрестностям или в уличном манеже под руководством опытных инструкторов.

Инвестор и соучредитель компаний, занимающихся реализацией этого проекта, Константин Игоревич Казбан, рассказал нам о его деталях. Группой инвесторов на территории Ломоносовского района в непосредственной близости от

«Австрийской деревни» были построены и запущены три современных производства, связанных с домостроением: деревообрабатывающий завод «K&S продакшен» полного цикла от бревна до готовых домовых панелей, позволяющих возвести дом площадью около 150 кв. м на готовый фундамент за 2–3 дня квалифицированной бригадой из 5 человек (производственные мощности предприятия 120–150 домов в год); современный завод «СтепАп» по производству деревянных лестниц, мощностью 1000–1200 лестниц в год и завод по производству защитных составов для древесины, используемых в домостроении, «НПФ БалтСинтез». Все производственные компании участвуют в реализации текущих строительных проектов в регионе и готовы к реализации новых.





Рис. 6. План-схема развития д. Кутузи

«Унисто Петросталь»

В Аннинском поселении формируется еще один крупный жилой массив в п. Кутузи (рис. 6). Это жилой комплекс «Аннинский парк». Реализация проекта началась в 2013 г. В несколько очередей будет возведено 15 двенадцатиэтажных





домов на 240 тыс. кв. м комфортного жилья, обеспеченного социальной и транспортной инфраструктурой. Два дома уже построены и заселены – в них сегодня проживает около 850 человек. Сейчас в стадии строительства и продажи находится почти 42 тыс. кв. м. Все квартиры сдаются с чистовой отделкой. Для жителей комплекса предусмотрено создание социальной инфраструктуры – это встроенный детский сад на 167 мест, отдельно стоящий детский сад на 233 места и школа на 800 мест, активно развивается инженерная и транспортная инфраструктура, ведется благоустройство территорий, строительство торговых площадей.

К сожалению, мы не успели более детально ознакомиться с кварталами малоэтажной застройки, которую ведет группа компаний «Унисто Петросталь», но те дома, которые мы увидели на территории дер. Куттузи, не выбиваются из общего

плана, созданного администрацией МО. Этажность застройки не превышает разрешенную на данной территории, а сами объекты находятся в непосредственной близости к крупным транспортным узлам, что позволяет людям, приобретающим здесь квартиры, совмещать размеренный образ жизни на природе и чистый воздух с возможностью быстро попасть в город. Это действительно комфортабельное жилье европейского класса по доступным ценам.

Дома возводятся по современной технологии сборного железобетона. Фасады украшают произведенные на собственном производстве компании СК «Муринский» трехслойные стеновые фасадные панели с эффективным утеплителем, применение которых значительно повышает энергоэффективность зданий, а также их потребительские характеристики по сравнению с домами, возведенными по другим

строительным технологиям. Теплоизоляция укладывается сплошным ковром, что помогает избежать образования «мостиков холода». Абсолютная прочность конструкции достигается сразу после ее монтажа, а герметизация наружных швов обеспечивается современной технологией выполнения стыков при строительстве зданий из сборного железобетона.

Все квартиры сдаются с выполнением отделочных работ под ключ, площадь – от 26 кв. м до 71 кв. м. Стоимость квартир – от 1,4 млн. руб. Действует акция «Квартира за 950 тыс. рублей». Рассрочка по индивидуальному графику платежей возможна до конца 2019 г.

Введенные дома поставлены на кадастровый учет. Ведется оформление собственности на квартиры. Возможна ипотека, освоение материнского капитала и различных субсидий.

Транспортная доступность комплекса обеспечивается близостью к КАД, от которой имеются удобные выезды на Ропшинское, Красносельское, Гостилицкое шоссе. В 3 километрах находится крупный населенный пункт – Красное Село, в 6 километрах – Стрельна, в 10 километрах – Петергоф. На общественном транспорте за 30 минут можно добраться до станции метро «Проспект Ветеранов».

Итогом поездки стало понимание того, как при грамотном социально-ориентированном подходе и умелой организации управления удается развивать территории, используя возможности инфраструктуры и логистики, географического места расположения и назначения земель.

