

А.П.СИНИЦКАЯ, архитектор

## Жилой комплекс «Цивилизация» в Санкт-Петербурге

По плану развития Санкт-Петербурга до 2025 г. в сфере жилищной политики Санкт-Петербурга приоритетным направлением является улучшение жилищных условий.

По итогам социально-экономического развития Санкт-Петербурга за 2020-2022 гг. рост инвестиционной активности вырос.

В 2022 г. объем введенного жилья составил 3415,0 тыс.м<sup>2</sup>. За 2023-2025 гг. жилищный фонд должен вырасти на 6,7 млн.м<sup>2</sup> по базовому варианту прогноза.

Так, например за последние годы в городе были реализованы проекты редевелопмента промышленных зон с целью их использования под жилую и коммерческую застройку.

Группа ЛСР осуществила реализацию проекта «Цивилизация» на Октябрьской набережной, сменив промышленное назначение участка на жилое.

Архитектурный макет ЖК «Цивилизация» был создан макетной фирмой REALRED. Задача макета — показать застройку и инфраструктурные особенности комплекса. Макет сделан в масштабе 1:500 с детализацией фасадов домов.

ЖК «Цивилизация на Неве» также проект от девелопера — Группы ЛСР. Застройка осуществлялась, как и в первом

комплексе, в рамках освоения промышленных территорий набережной Невы в составе единой площадки.

Проектированием занималось проектное бюро Rumpu. Одно из преимуществ микро-района, пишет на своем сайте бюро, это вид на Неву и ее левый берег. Здания разной высоты вписаны в панораму Невского района.

По концепции проекта здания от 13 до 24 этажей формируют 5 закрытых дворов без автомобильного движения. Вместе они образуют единый архитектурный ансамбль, выполненный в стиле неосталинский ампир.

Основной центр жилого массива — парадная площадь около улицы Дыбенко, которая делит территорию застройки на две части.

Застройка сформирована панельными и монолитно-кирпичными корпусами. Группа ЛСР строит преимущественно панельные дома по технологии бесшовной отделки фасада, но здесь было решено строить панельные и монолитно-кирпичные единицы. Каркасы домов состоят из монолитного железобетона, наружные стены из полнотелого кирпича с утеплением Rockwool. Проектировщики бюро Rumpu скомбинировали систему вентилируемого и теплого фасадов для первых этажей, а для остальных применили систему теплого фасада.

В панельных корпусах поверх панелей смонтирован слой утеплителя, на который накладывается слой штукатурки с покраской. Таким образом, стыки между панелями не заделываются. Панели производят на немецком оборудовании.

Крылья совмещенная, неэксплуатируемая, с внутренним водостоком, утеплителем и технологичной гидроизоляцией, что обеспечивает долговечность покрытия. В



Схема ЖК «Цивилизация» и ЖК «Цивилизация на Неве», Октябрьская набережная р. Невы

строительстве межквартирных стен использовали монолитный железобетон или кирпич, между комнатами — газобетон, что обеспечило хорошую звукоизоляцию. Оконные рамы и балконные двери выполнены из сосны, по европейскому типу.

В каждом корпусе есть однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные и четырехкомнатные квартиры, студии отсутствуют. На территории микрорайона есть подземные паркинги, проектом предусмотрены надземные многоярусные гаражи на 2697 машин.

На первых этажах зарезервированы места под коммерческие помещения и инфраструктуру для микрорайона. В проект застройки входит 4 детских сада и 2 школы. Сад и школу уже построили, ведется строительство второго детского сада.

Во дворах сделано ландшафтное благоустройство, зоны для отдыха, игровые и

спортивные площадки. Неподалеку от Цивилизации расположен парк Строителей с новым храмом. Благоустроенная пешеходная дорога соединяет жилую территорию с набережной Невы и обеспечивает жителям удобный доступ к реке.

На территории есть зеленый бульвар-променад длиной около километра, который разделяет два жилых комплекса, и зоны отдыха площадью 220 тыс. м<sup>2</sup>. Бульвар спроектирован при участии французского урбаниста Паскаля Гредера.

Бульвар имеет безопасную и удобную зону проезда транспорта, парковки, зону для детей вдоль участков детсада и школы, островки безопасности для пешеходов, велосипедные дорожки, зоны для прогулок, места для отдыха. Вдоль бульвара сосредоточены основные коммерческие помещения и места социального обеспечения.

Перед тем как застраивать площадку новым жильем, Группа ЛСР вывела промышленные предприятия: заводы «Аэрок» и «Баррикада», а также перевалочный склад нерудных материалов, на котором складировали пески и щебень. Рекультивация земель была не предусмотрена, так как производства не были признаны вредными.

Южнее площадки располагался завод «Реактив», который переехал в Ленобласть, а также Крыловский научный центр, который остался на своем месте. За улицей Крыленко, южнее, работает ряд предприятий, в частности, пивоварня «Хайнекен», завод «Проммонолит». С севера с ЖК «Цивилизация» вплотную граничит завод «Пигмент».

В результате выноса производств освободилась территория площадью около 56 га, пригодная под крупный проект. Девелопер и за-



Макет ЖК «Цивилизация» и ЖК «Цивилизация на Неве»

Фото: <https://www.realred.ru/makets/civilization/>



Жилой комплекс «Цивилизация на Неве», визуализация, проектирование 2015-2017 гг. (а, б)

Фото: <http://www.rumpu.ru/projects/43/>



Жилой комплекс «Цивилизация», 2022 г.

Фото: <https://m2.ru/media/article/bolee-250-novikh-kvartir-v-tsvivilizatsii-stali-dostupni-dlya-pokupki/>

стройщик проекта — компания «Группа ЛСР». Строительство продолжалось до 2023 г. Объем жилья составил более 468 тыс. м<sup>2</sup>.

ЖК «Цивилизация» состоит из 25 жилых корпусов. В них спроектировано 9,4 тыс. квартир, ЖК «Цивилизация на Неве» состоит из 7 домов и 4 тыс. квартир.

В квартирах предусмотрены просторные кухни-гостиные с несколькими окнами (площадь до 31 м<sup>2</sup>), гостевые санузлы, гардеробные, кладовые, глубокие балконы, лоджии с панорамным остеклением.

Инфраструктура района включает крупные торговые и торгово-развлекательные центры. В пешей доступности расположена станция метро «Улица Дыбенко», недалеко от домов находится выезд на КАД, проектируется новый мост.

На общественное обсуждение представлен проект нового документа о развитии города до 2050 г. Генеральный план разбит на три периода: первоочередной — до 2030 г., расчетный — до 2040 г. и прогнозируемый — до 2050 г.

Излишней жилой застройки в обновленном генплане не предполагается, так как по демографическим прогнозам, население города увеличится незначительно.

К 2035 г. в Санкт-Петербурге, возможно, будет проживать 6,5 млн. человек, сегодня эта цифра составляет 5,3 млн. человек.

Почти 70 % жилья появится на свободных территориях южной части города, 10 % — на участках реновации и 20 % — в зонах преобразования нежилых территорий.

#### Список литературы:

1. Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга, «Прогноз социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2023 г. и плановый период 2024 и 2025 гг.», 2022.
2. Екатерина Рязанова, «Октябрьская набережная теряет исторические границы», *Коммерсантъ*, 16.08.2022.
3. Мария Мокейчева, «Дуализм застройки Невского района: на правом берегу — больше, на левом — дороже», *Фонтанка.ру*, 25 февраля 2021.
4. «Второе дыхание: как меняется правый берег Невы», *Деловой Петербург*, 31 мая 2022.
5. Надежда Рогожкина, «Берег жилых заводов», *Ктостроит.ру*, 07 декабря 2017.
6. Александра Медведева, «Петербург планирует развиваться на юг», *Парламентская газета*, 05.08.2022.