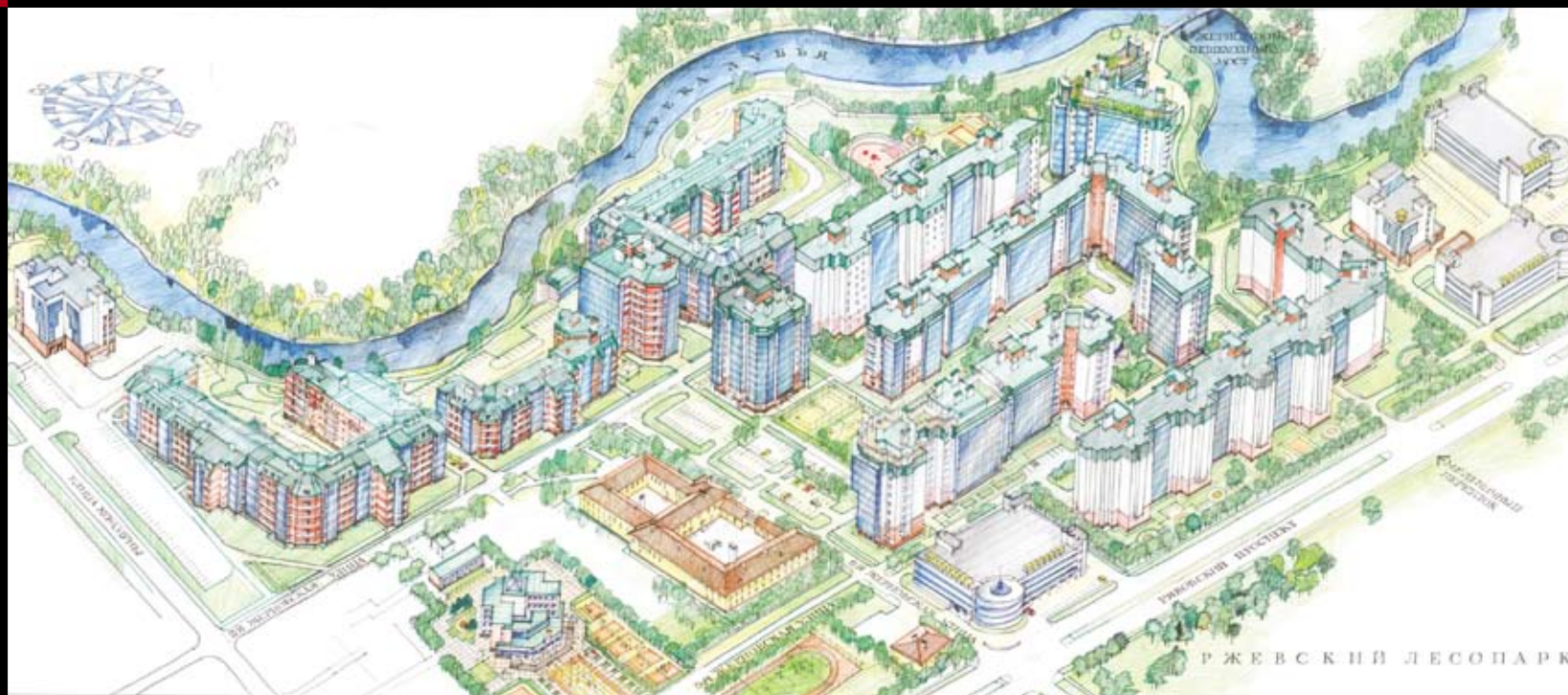


Малозэтажный жилой комплекс «Жерновка» расположен в северо-восточной части Санкт-Петербурга, на берегу живописной реки Лубья, на участке, ограниченном с севера рекой Лубья, с запада – улицей Коммуны, с юга 2-й Жерновской улицей, с востока – свободной от застройки территорией. Удаленность зоны от центра города – 11,5 км, от КАД – 2,5 км, от Морского порта Санкт-Петербурга – 17 км, от аэропорта «Пулково» – 20 км.



## АКВАРЕЛИ «ЖЕРНОВКИ»

### Цвет успеха

Ржевка-Пороховые – район массового жилищного строительства в северо-восточной части Санкт-Петербурга. Еще в 70-е годы XX века здесь появились дома с улучшенной планировкой квартир, впрочем, типовая застройка соответствовала «духу и букве» советского времени, когда красота и удобство были понятиями второстепенными.

Спустя сорок лет, этот северо-восточный район нашего города начинает существенно преобразиться. Это связано с приходом на строительный рынок новых компаний, а также реализацией современных архитектурных проектов развития массовой жилой застройки, отличающихся созданием максимального комфорта для проживающих. Таким реализуемым проектом является малозэтажный жилой комплекс «Жерновка».

В августе 2004 года «Строительная компания «ДМ» начала строительство жилого комплекса на берегу реки Лубья. Участок размером в 4 гектара представлял собой заброшенную землю, где образовывались так называемые несанкционированные свалки. Однако уже через три года на этой территории была возведена первая очередь жилого

комплекса со всей необходимой инфраструктурой...

Строительная компания «ДМ», которую возглавляет Анатолий Александрович Петров, за годы своей деятельности сумела выработать свою философию и свои приоритеты: строить не просто дома, а создавать жилую среду двадцать первого века, где человек должен существовать в гармонии с окружающим ландшафтом и где одновременно будут все условия для удобного проживания. «Дом для человека – это не просто его крепость, но и то особое место, где формируются его отношения с другими людьми – семьей, соседями. Поэтому в этом доме и вокруг него все должно быть устроено так, чтобы эти отношения были дружественными», – говорит Анатолий Александрович Петров. – Вот так и не иначе должны сегодня мыслить строители, когда они приходят на очередной объект».

Фирма «ДМ» специализируется на малозэтажной застройке с доминантой, позволяющей создавать так называемые видовые квартиры, из окон которых видны самые привлекательные черты того или иного ландшафта, который необходимо максимально сохранить. Причем нередко

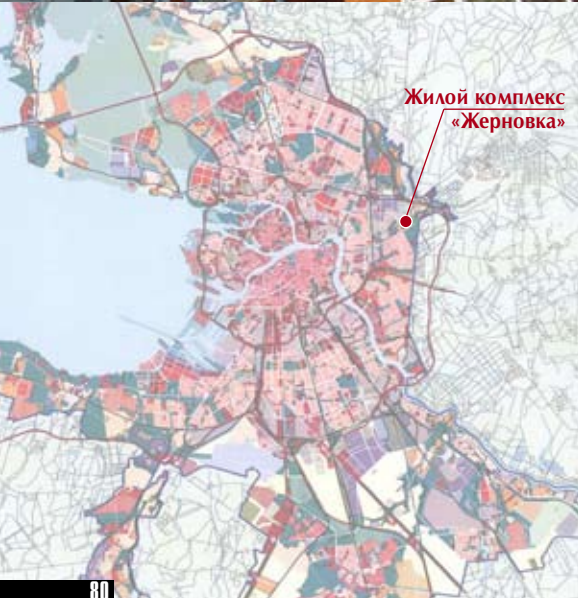
этот ландшафт бывает историческим, как, например, в Ломоносове и Петродворце, где компания «ДМ» сумела максимально реализовать в своей деятельности принцип «не навреди». Сегодня нередко приходится видеть безотрадные картины того, как то или иное вновь построенное здание диссонирует с исторической застройкой Санкт-Петербурга или его пригородов. Дом на Манежном спуске в Ломоносове, два дома для военнослужащих и жилой комплекс

«Усадьба Шумилова» в Петергофе – те объекты компании «ДМ», которые не только не нанесли ущерба историческому ландшафту, но органичным элементом были включены в общий фон старой застройки.

В Жерновке», с ее особыми условиями (максимальное сохранение природных достоинств территории), строительная компания «ДМ» также смогла не просто спасти и сохранить заброшенную территорию, но придать ей особое архитектурное звучание

– яркое и одновременно умиротворенное.

«Уже на первой стадии разработки комплекса «Жерновка» у нас сложилось взаимопонимание с руководством строительной компании «ДМ» и ее генеральным директором Анатолием Александровичем Петровым, который умеет создать по-военному строгую, но одновременно творческую атмосферу в коллективе, – отмечает главный архитектор проекта Раиса Галимовна Назарова. – Была задача: «вписать» жилые



дома в прибрежный ландшафт реки Лубья. А надо отметить, что берег этой реки – одно из живописнейших мест северо-востока Санкт-Петербурга. Именно эта красота была источником вдохновения для меня как архитектора. От людей, которые здесь живут и которым случается проезжать мимо, я слышу благожелательные отзывы. Это значит, что и архитекторы, и строители смогли выполнить поставленную задачу...»

Объединение природных условий и архитектурных решений, сочетание гармонии и уюта на пустынном окраинном пространстве мегаполиса – яркая отличительная черта жилого комплекса на берегу тихой Лубьи. Уже издали этот своеобраз-

ный мини-городок привлекает взор. Белорозовые и терракотовые фасады и зеленые крыши – «фирменные» цвета «Жерновки», оттенки, радующие наш глаз, создающие душевный оптимизм. «Сочетания розового и терракотового – это тепло, комфорт, а зеленый – цвет успеха, благополучия, удачи, – отмечает Раиса Галямовна. – Думаю, что и жизнь в этих домах будет складываться у людей удачно. Об этом позаботились создатели комплекса».

Сегодня «Жерновка» – это единый архитектурный ансамбль, состоящий из пяти взаимосвязанных объектов. Причудливые контуры зданий позволяют видеть реку Лубья с любой точки участка. Два высотных



уровня набережной объединены ландшафтными ступенями. Высаженные деревья и кустарники придают набережной характер амфитеатра, спускающегося к воде. Зелень, тихое течение реки, ее плавные изгибы, ступенчатые террасы – все это прекрасный фон для отдыха и прогулок – и взрослых, и детей.

Жилой комплекс «Жерновка» состоит в основном из квартир эконом-класса, хотя на высотных доминантах территории запроектированы элитные квартиры – с зимними садами, с эксплуатируемой кровлей, откуда опять же открываются берега тихой Лубьи. Для уменьшения затрат на строительство доступного жилья были разработаны жилые секции с особо экономичной плани-

ровкой – на одну лестничную площадку приходится от шести до восьми квартир. Это резко удешевляет стоимость одного квадратного метра общей площади. При этом качество планировки самого жилья не снижается – квартиры отвечают всем современным требованиям проживания. Разнообразна и квартирография – от риалов от 30м<sup>2</sup>, однокомнатные – от 40м<sup>2</sup>, двухкомнатные – от 60 м<sup>2</sup>, и так далее, вплоть до 5-ти, 6-ти, 7-комнатных квартир.

Под одним из жилых домов находится подземная автостоянка на 136 мест для автомобилей.

Жилой комплекс «Жерновка» – это своего рода замкнутая жилая среда, где человек может, не уходя далеко от своей кварти-

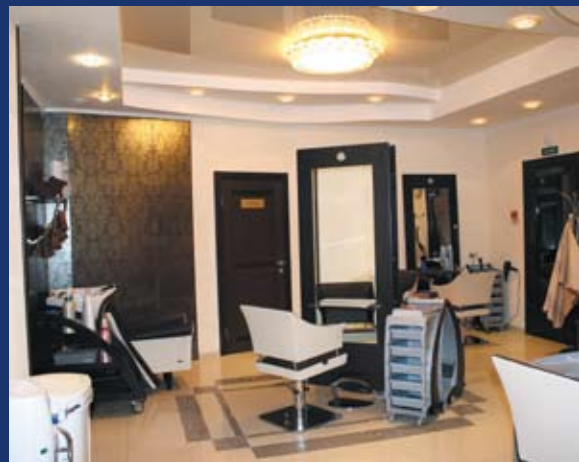


ры, решать свои многочисленные бытовые вопросы. Каждый квадратный метр цокольных и подвальных этажей используется для организации инфраструктуры – это фитнес-клуб, косметический кабинет, парикмахерские, магазины и тому подобное. В состав жилого комплекса входит и отдельно стоящий торгово-развлекательный центр с полным набором услуг. Из окон этого здания, расположенного в створе реки Лубья и улицы Коммуны, также открывается прекрасный вид на воду и зеленые холмы и лужайки.

#### Тактика и стратегия

Еще за полгода до сдачи комплекса в строй «Строительная компания «ДМ» создала для обслуживания и эксплуатации новых зданий управляющую компанию, таким образом, избавив жителей от множества организационных проблем. Как правило, строители не беспокоятся о будущем возведенных домов, а значит, – и о будущем людей, поселившихся в них. В «Жерновке» в этом смысле все продумано до мелочей. Здесь организована центральная диспетчерская, куда круглые сутки поступает информация с видеокamer, «наблюдающих» за территорией комплекса и паркинга, контролируются также тепловые и водомерные пункты и распределительный щит, есть связь с лифтами и с милицией, подключена пожарная сигнализация. В подъездах установлены приборы контроля электроэнергии. Закуплена импортная уборочная техника, газонокосилки, тачки. Зимой дорожки и набережную будет расчищать не дворник с лопатой, а шнек роторного снегоочистителя... Есть в «Жерновке» и свой паспортный стол, работает паспортистка.

Современный новосел, въезжая в новую



квартиру, нередко начинает новую жизнь с ... ремонта. В «Строительной компании «ДМ» учли подобный ход событий. Так, специально организованная застройщиком бригада ( по ценам ниже средних по городу) максимально «подгоняла» квартиры под индивидуальные предпочтения будущих жителей. Можно было не только поменять обои или сделать еще какую-то несложную работу, но даже перепланировать помещение. В результате на утверждение в ПИБ отправлялся проект, доработанный в точном соответствии с пожеланиями новоселов. Таким образом, люди были избавлены от долгого стояния в очередях и прочих бюрократических препон... Балконы и фасады зданий комплекса «Жерновка» были застеклены еще при строительстве. Это тоже был обдуманный тактический ход: ведь у всех людей разные вкусы и финансовые возможности; из-за индивидуального остекления фасады многих домов теряют свой стильный архитектурный облик. В Санкт-Петербурге такую картину можно увидеть



повсеместно, но не в «Жерновке», где о чистоте стиля позаботились заранее.

В новом комплексе получили квартиры одиннадцать многодетных семей, которым город помог бюджетными субсидиями (при умеренных ценах на квартиры «Жерновки» новоселам не пришлось доплачивать собственные деньги). Поселились здесь и не пожелавшие уезжать с привычного места жители четырех домов, попавших в зону строительства. Новоселами «Жерновки» стали и несколько сотрудников самой «Строительной компании «ДМ». Такова кадровая политика предприятия – молодые специалисты должны быть обеспечены жильем, причем – бесплатно. Взаимовыгодный интерес срабатывает на пользу делу.

«Мы стараемся строить добротно и красиво, чтобы всем понравилось. И в первую очередь – себе! – подчеркивает генеральный директор строительной компании «ДМ» Анатолий Александрович Петров. – Мы сами изыскиваем площадки под застройку, сами проектируем, утверждаем документацию, берем на себя функции генерального подрядчика и последующую эксплуатацию возведенных нашей компанией зданий. Таким образом, «Строительная компания «ДМ» – многопрофильное предприятие. Мы осуществляем практически все виды деятельности, связанные со строительством и обслуживанием зданий, кроме специальных видов работ. Такова наша стратегия... У нас молодой, активный, творческий коллектив, работающий на строительном рынке уже восьмой год. Мы постоянно внедряем новые формы организации труда, используем новые технологии, а это, в свою очередь, оптимизирует сроки строительства и улучшает качество возведенных нами зданий. В итоге – снижается

стоимость квадратного метра жилья, что в современных условиях финансовой нестабильности особенно важно. И мне, и моим коллегам очень приятно слышать слова искренней благодарности от людей, которые живут сейчас в домах, построенных нами. Значит – стратегическая линия выбрана правильно».

#### Солнце, воздух и вода

Во второй половине XVIII века в северо-восточной части Санкт-Петербурга начали раздавать участки для строительства дач. Жерновка являлась одним из таких районов, где развивалось дачное строительство. Само название произошло от деревни, располагавшейся на левом берегу реки Жерновки при впадении ее в Охту. В тридцатые годы XIX века, по данным карт окрестностей Петербурга, в деревне Жерновка насчитывалось более десяти домов. В 1970-е годы эта деревня фактически исчезла в результате застройки района Ржевка-Пороховые. Название деревни сохранилось в наименованиях улиц (1-я – 6-я Жерновские улицы), а также в имени бывшей усадьбы старинной дворянской фамилии Безобразовых – «Жерновка», которую можно увидеть и в наши дни. Жизнь в мегаполисе сложна и напряжена для всякого человека, независимо от возраста и рода занятий. Именно поэтому петербуржцы в двадцать первом веке особое значение придают качеству своей квартиры, своего дома, своего дворика. Людям хочется красоты и свежего воздуха. В новой «Жерновке» каждый получит – и уже получает! – отраду и отдохновение: так же, как наши далекие предки в XVIII веке, выезжающие «на природу» из шумного столичного города.