

УЗЕЛОК ЗАВЯЖЕТСЯ

АВТОР:

Анастасия Шевчук





В СТОЛИЦЕ ДОЛЖЕН ПОЯВИТЬСЯ 271 ТРАНСПОРТНО-ПЕРЕСАДОЧНЫЙ УЗЕЛ: 175 ИЗ НИХ БУДУТ ОБЪЕКТАМИ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫМИ ЦЕНТРАМИ И ГОСТИНИЦАМИ, ОСТАЛЬНЫЕ — ПЛОСКОСТНЫЕ, В ВИДЕ АВТОБУСНЫХ ОСТАНОВОК, СТАНЦИЙ ЭЛЕКТРИЧЕК И МЕТРО С ПЕРЕХВАТЫВАЮЩИМИ ПАРКОВКАМИ, И ВСЕ ЭТО — К 2020 ГОДУ.

Столичные власти уже больше года стараются привлечь инвесторов к проектам транспортно-пересадочных узлов (ТПУ), но компаний, готовых участвовать в торгах, не так много. ТПУ должны развивать комфортные и безопасные зоны пересадки между различными видами транспорта, общественные территории и транспортную инфраструктуру и учитывать интересы горожан. Кроме того, они обеспечат новые парковочные места и создадут дополнительный доход от сдачи в аренду коммерческих площадей.

Но концентрация различных транспортных потоков в одной точке, которая перераспределяет нагрузку пассажиропотоков, способна вызвать дискомфорт у москвичей, живущих в расположенных рядом с ТПУ домах.

В Москве сейчас идет активная реорганизация промзон, территории которых зачастую оторваны от сложившихся жилых районов города

Директор по продажам ГК «Пионер» Диана Нилиповская считает, что в соседстве транспортно-пересадочных узлов с жилыми комплексами нет минусов. «ТПУ в Москве проектируются в тех местах, где нужно оптимизировать транспортную инфраструктуру и объединить несколько видов транспорта. ТПУ не вокзалы в привычном понимании — в первую очередь потому, что ими пользуются не иногородние, а жители ближайшего района либо те, кто работает в офисных и торговых центрах, построенных в составе узла. Местные жители получают не только новые рабочие места, но и возможность пользоваться более развитой инфраструктурой».



Появление ТПУ рядом с жилым комплексом повышает мобильность жителей — это преимущество, которое добавляет до 10% к стоимости квартир

Мы привыкли считать расположение рядом с метро явным преимуществом любого жилого комплекса. Соседство с ТПУ дает жителям не только большую свободу передвижения, но и альтернативные личному транспорту пути перемещения. Строительство ТПУ предполагает развитие сопутствующей торговой инфраструктуры, что для жителей Москвы не менее важно.

Неизбежный недостаток подобного соседства — увеличение людского потока рядом с домом, но тут играет роль расстояние от ТПУ до территории жилых корпусов и то, как в конкретном случае организованы людские потоки. Явный отрицательный эффект дает лишь непосредственное соседство с крупным ТПУ, где пересекаются несколько видов общественного транспорта: жильцы, окна квартир которых выходят непосредственно на ТПУ, обречены наблюдать постоянные толпы людей.

Но пока количество аргументов «за» перевешивает — квартиры рядом с метро остаются хорошим объектом для инвестирования, их проще сдать в аренду по более выгодным ставкам. Да и стоимость квартир в строящихся рядом с метро домах выше.

«Появление ТПУ рядом с жилым комплексом существенно повышает мобильность жителей — это, конечно, преимущество, которое добавляет до 10% к стоимости квартир. Если местоположение дома с точки зрения транспортной доступности и так удачное, то на стоимости жилья строительство крупного ТПУ не отразится», — комментирует коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов.

В ГК «Пионер» предполагают, что строительство ТПУ «Ботанический сад» одновременно с жилым проектом повысит привлекательность квадратных метров. Впрочем, Диана Нилиповская подчеркивает: «Сейчас мы не видим прямого влияния планов по возведению ТПУ на цены в комплексе: он будет возведен к 2018 году — примерно в то же время, что и новый транспортный узел». К строительству транспортно-пересадочной части инвестор приступит только



Сегодня квартиры рядом с метро остаются хорошим объектом для инвестирования, их проще сдать в аренду по более выгодным ставкам

Правительство Москвы
— Диалог
с инвестором

VIII семинар
1 ИЮНЯ 2016
Swissotel Красные Холмы
dialogmoscow.ru

Организатор:
 Комитет города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства
www.invest.mos.ru

Соорганизаторы:
 EY
Совершенствуем бизнес, улучшаем мир.
 Reпа

Партнеры:
 pioneer
 PSN group
 ГЛАВСТРОЙ DEVELOPMENT

ТПУ «Сити» соединит три станции метро, две многоуровневые стоянки и будет включать общественно-деловой центр площадью 150 тыс. м²



в середине 2017 года. К 2018 году появится бульвар с малыми архитектурными формами и одноэтажное здание ТПУ.

Пока по всем столичным объектам ТПУ утверждены проекты планировки территории, по части из них проведены градостроительно-земельные комиссии и подготовлены технико-экономические обоснования. То есть пока велись лишь подготовительные работы, а непосредственное строительство начнется в этом году.

С одной стороны, на реализацию проекта у участников программы есть целых четыре года, с другой — механизмы по изъятию земель для сопутствующей коммерческой и технологической инфраструктуры только формируются. К тому же далеко не для всех ТПУ найдены инвесторы. Для того чтобы уложиться в заявленные сроки, работу придется вести очень интенсивно, а пока необходимой активности нет.

В этом году завершатся основные строительные работы по ТПУ «Сити», который откроется прямо на территории делового центра «Москва-Сити». Он соединит три станции метро, две многоуровневые стоянки с общественными зонами и будет включать общественно-деловой центр площадью 150 тыс. м².

Самым крупным транспортно-пересадочным узлом в столице станет «Новопесчаная» с 242,64 тыс. м² недвижимости. А в ТПУ «Боровское шоссе» на строящейся станции Калининско-Солнцевской линии метрополитена в Ново-Переделкине войдут пассажирские платформы, терминалы, перроны посадки-высадки, перехватывающий паркинг, жилые дома, офисы и магазины. Здесь откроются детский сад на 200 мест, начальная школа на 95 мест и спортивно-оздоровительный комплекс.

В сентябре 2015 года открылась станция метро «Котельники» с большим количеством перехватывающих парковок и автобусной станцией, перенесенной со станции «Выхино». Получилось, что одно место разгрузили — другое загрузили: пассажиропоток только на метро тут составляет более 80 тыс. человек ежедневно.

В целом создание ТПУ благотворно отразится на транспортной ситуации: в Москве идет активная реорганизация промзон, территории которых зачастую оторваны от сложившихся жилых районов города. И в этом случае их соседство с ТПУ будет вовлекать новые районы в общую структуру городских пространств. (д)



**КВАРТИРЫ
ОТ ЗАСТРОЙЩИКА**

+7 (495)

151-91-14

Микрорайон «Город Счстья»

ОТ **1,4** МЛН
РУБ.

Домодедово



Жилой Квартал «Лидер Парк»

Мытищи

ОТ **2,3** МЛН
РУБ.



СКИДКА!



ДОМ СДАН!

ОТ **3,6** МЛН
РУБ.

Химки



Жилой Комплекс «Менделеев»

Лобня

ОТ **2,0** МЛН
РУБ.



Микрорайон «Лобня Сити»