

В гармонии с городом

Долин Сергей «Эксперт» №48 (732) 06 дек 2010



Центром «Садовых кварталов» является большая общественная зона с прудом

Проект «Садовые кварталы» предлагает новый тип застройки, в котором удачно сбалансированы открытость жилой среды и безопасность

«Дом за забором» — таков главный тип застройки Москвы последних пятнадцати лет. Это здания-эгоисты. Занимая часть территории города и используя его ресурсы, они, как черные дыры, в ответ ничего не дают. Ни общественных зон, ни магазинов или кафе, ни культурных объектов. Огороженная территория выпадает из города, при этом заборы создают социальную напряженность, жестко деля людей по имущественному принципу. Дома-эгоисты рвут городскую ткань: в таком городе можно только перемещаться на автомобиле и нет места для обычной прогулки.

Проект «Садовые кварталы» предлагает принципиально иную типологию жилья. Оказывается, можно делать высококлассное жилье, не огораживая его забором. Можно выстраивать девелоперский проект, при этом создавая большие общественные бульвары и пруды. И получать качество жилой среды на порядок выше, чем в привычных элитных домах. После двадцати лет хаотичной и эгоистичной застройки по-московски «Садовые кварталы» выглядят первой ласточкой нового градостроительства.

Четыре квартала и площадь

«Садовые кварталы» — это большой проект в Хамовниках. Площадь территории — 11 га. Для центра города такие большие строительные площадки огромная редкость. Судьба земельного участка такова. Здесь находился завод

резиновых изделий «Каучук», перемещенный из Риги в 1915 году. Теперь предприятие перенесено из центра города в промзону, на этом месте и начата стройка.

По проекту, на этой территории будет четыре жилых квартала и большая общественная зона с прудом, аллеями, мини-парком. В совокупности в состав «Садовых кварталов» войдет порядка 40 отдельных домов, большинство из них — шести-девятиэтажные. «Садовые кварталы» станут полноценным микрорайоном: в нем будут построены школа, детские сады и все необходимые объекты социальной инфраструктуры.

Место строительства весьма перспективно. Хамовники, пожалуй, одно из самых интересных мест в городе. Этот район примыкает к Садовому кольцу с самого престижного западного направления. Здесь много зеленых зон — сквер около Новодевичьего монастыря, сквер Девичье поле, парк Мандельштама (парк усадьбы Трубецких). Исторически Хамовники сложились как очень тихий район, несколько изолированный от других частей города. Во многом так произошло потому, что через район проходит всего одна крупная магистраль (Комсомольский проспект).

Все эти достоинства Хамовников предопределили тот факт, что сейчас это один из самых престижных районов Москвы. После того как Остоженка была застроена, именно Хамовники стали основным претендентом на роль главного элитного района Москвы. Именно здесь сегодня ведется значительное число элитных строек города.

Район без заборов, двор без машин

«Садовые кварталы» — новый для Москвы тип застройки. Для сложнейшей задачи баланса «открытости и камерности, доступности и защищенности» было найдено весьма элегантное решение. Первое, чем удивляют «Садовые кварталы», — большие общественные пространства. Сердцем микрорайона является центральная площадь с прудом. Вокруг него — прогулочная эспланада, мини-парк. Двухуровневая центральная площадь с магазинами, ресторанами и кафе станет зоной отдыха и торговли, открытой для всех москвичей. Пруд зимой станет катком, которым тоже смогут пользоваться все желающие.



Консоль школы необычной архитектуры нависает прямо над прудом

В «Садовых кварталах» предусмотрены также конгресс-центр, камерный театр, кинотеатр-мультиплекс, библиотека, мультимедийный выставочный центр, художественная галерея. Таким образом, Москва получает от строительства «Садовых кварталов» развитое общественное пространство нового типа. В перспективе эти кварталы могут стать одним из центров городской культурной жизни.

Открытость и доступность замечательны для города в целом, но как при этом обеспечить безопасность и уют? В «Садовых кварталах» найдено интересное решение. Открытая центральная площадь окружена четырьмя кварталами. В каждом из кварталов расположенные по периметру дома образуют внутренний двор, куда имеют доступ только жители «Садовых кварталов». Заборов нет, но дворы находятся на стилобатах, то есть подняты на один этаж по сравнению с общественными пространствами. Таким вертикальным зонированием приватное пространство отделено от общественных зон. Так — без заборов и многочисленных охранников — обеспечен высокий уровень безопасности жильцов.

Концепция «Садовых кварталов» необычна и с точки зрения автомобильного транспорта. Вся транспортная инфраструктура — парковки и проезды к ним — спрятана под землю. В огромный многоуровневый гараж есть семь въездов с различных улиц. В целом трехуровневый подземный паркинг рассчитан на 4000 машино-мест. В проекте разведены уровни автомобилей и пешеходов, жителей комплекса и его гостей. За счет этого дети, проживающие в «Садовых кварталах» могут добираться до школы, расположенной в микрорайоне, без малейшего риска, по специальным «школьным дорожкам». Интересно, что «Садовые кварталы» внесут свою лепту и в решение транспортной проблемы в районе: 3-я Фрунзенская улица будет продлена до улицы Усачева.

В качестве консультанта в области градостроительства над проектом работал один из наиболее успешных урбанистов Европы последних десятилетий Хосе Асебилю, в прошлом главный архитектор Барселоны. Он помогал как раз в вопросах сочетания общественных и частных пространств, грамотного размещения здания и создания визуальных коридоров, которые могли бы обеспечить хорошие виды из окон.

«Садовые кварталы» позиционируют себя как экопроект, как зеленый оазис в центре города. Под зеленые зоны выделено свыше 40% территории комплекса — более 4 га. Вокруг пруда будут разбиты аллеи, бульвары свяжут соседние улицы с центральной площадью, в каждом дворе создается зеленая зона со своим ландшафтом.

Семь архитекторов на один микрорайон

Еще одна новация «Садовых кварталов»: для проектирования зданий приглашено сразу семь архитектурных бюро. Генеральным проектировщиком комплекса стала известная компания «Сергей Скуратов Architects», которая создала концепцию проекта и спроектировала примерно половину зданий, ландшафты и подземную структуру. Бюро Сергея Скуратова разработало и дизайн-код с регламентами для отдельных зданий по этажности, материалам, цветовым решениям и т. д. Общие правила обеспечивают комплексу цельность, а оригинальные решения разных архитекторов вносят в проект разнообразие. Такой подход весьма популярен в мировой практике последних десяти лет, но в России это чуть ли не первый такой проект.

Все здания нового комплекса будут выполнены в стилистике современной архитектуры. Застройщик объясняет этот стилевой выбор изменившимися в последние годы потребительскими предпочтениями: «Наши исследования показали, что порядка 70 процентов наших потенциальных покупателей хотят современной стилистики, а не стилизаций под исторические здания».



По поднятой «школьной дорожке» дети могут прийти из своего квартала до школы в полной безопасности

Для реализации этой программы была привлечена практически «сборная Москвы по архитектуре». «Артистизм Юрия Григоряна, идеальная геометрия Владимира Плоткина, лишенный агрессии аскетизм Александра Скокана, смелая энергия “АБ”, взвешенность Алексея Куренного, универсальность Сергея Чобана», — так архитектурный журнал «Проект Россия» описывает лучшие качества участников проекта. Плюс сам Сергей Скуратов, в прошлом году названный на крупнейшей столичной выставке «Арх-Москва» архитектором года и известный своим перфекционизмом и способностью бескомпромиссно отстаивать проект.

Подписавшись на столь сложную схему архитектурного проектирования с привлечением большого количества талантливых людей, застройщик очень усложнил себе жизнь. Ведь работать с одним проектировщиком несравненно проще. Но этот принятый вызов заслуживает уважения: в случае удачи «Садовые кварталы» станут ярким архитектурным событием, музеем современной архитектуры под открытым небом.

Разнообразие как одна из главных характеристик проекта прослеживается не только в фасадах, но и в планировках. В «Садовых кварталах» будет чуть ли не сто разных типов квартир. Есть и студии площадью 30 кв. м, и трехуровневые пентхаусы с выходом на эксплуатируемую кровлю. В сохраняющемся историческом здании — доме архитектора Клейна, построенном в 1915 году, — создаются лофты. С началом кризиса проект был оптимизирован, средняя площадь квартир была уменьшена с 170 кв. м до 140.

Нестандартным элементом являются кладовые в подземном этаже. Покупатели квартир могут приобрести пространство площадью 6–9 кв. м, которое можно использовать для хранения разнообразных вещей: от велосипедов и лыж до старой мебели. Стоимость квадратного метра кладовой в несколько раз меньше, стоимости метра квартиры.

Квартиры в рассрочку

В 2010 году проект вошел в строительную стадию. Разрешения на строительство получены, площадка под первые два квартала расчищена, строительство начато. Строительство первых двух кварталов должно быть завершено в середине 2013 года, а весь комплекс в целом — в 2016 году.

Проблему «жизни на стройке», свойственную для всех крупных проектов, предполагается решить за счет деления на очереди и четкого планирования. Замысел таков: первая очередь будет сдана в 2013 году, а на отделку квартир обычно уходит год-полтора. За это время на второй очереди будут закончены земляные работы и в целом возведены здания. То есть к моменту, когда жители первой очереди уже смогут поселиться в новой квартире, шумные и грязные работы второй очереди будут завершены, останется лишь отделка.

Цены на квартиры в «Садовых кварталах» начинаются с 8000 долларов за квадратный метр. Квартиры продаются в соответствии с 214-м законом, по договору долевого строительства, хорошо защищающему покупателя. Кроме стандартной схемы покупки квартир и ипотеки одна из схем «Садовых кварталов» предполагает значительную рассрочку платежей. Базовая схема — двадцатипроцентный первый взнос и дальнейшие платежи, привязанные к различным стадиям строительства. Возможен и индивидуальный график, под конкретного покупателя. Такие схемы, снижающие риски покупателей, активно применяются в европейских странах, но в Москве, где долгие годы был рынок продавца, застройщики их избегали.