

## Сад в квадрате

"Дом". Приложение [№50](#) от 27.03.2008, стр. 32

Масштабная застройка в центре столицы — редкость. Собственно, застройка как таковая и невозможна — только реконструкция кварталов. И хотя вывод промпредприятий, как правило, обходится дешевле отселения жильцов, ни одного серьезного прецедента в столице пока не было. Строительство жилого комплекса "Садовые кварталы" на месте завода "Каучук" в Хамовниках имеет шанс стать первым.

Панельно-кирпичные громадины корпусов "Каучука" пока еще возвышаются в центре Хамовников — самого дорогого и престижного на настоящий момент места в Москве. Но это только видимость — сам завод работает уже в Очаково и продолжает выпускать, в числе прочего, хорошо знакомую всем москвичам продукцию — резиновые ленты-поручни для эскалаторов метро. А проект реконструкции квартала, заключенного между улицами Ефремова и Усачева, Малой Трубецкой и 3-й Фрунзенской, уже готов и утвержден столичными властями. Большая часть этой земли площадью более 11 га находится в собственности девелопера — управляющей компании "Уникор".

Первое, что бросается в глаза при взгляде на проект — средняя этажность микрорайона. То есть, конечно же, не малоэтажка (на такой дорогой земле это было бы непозволительной роскошью), но и не высотная застройка — 8-12 этажей. Конечно, новые жилые корпуса будут повыше нескольких кирпичных 9-этажных домов, которые вплотную примыкают к территории "Каучука" — но только за счет более высоких потолков (3,6-4 м). В целом же "Садовые кварталы" не "задают" район исторической застройки, да и, кроме того, будут не намного выше заводских корпусов.

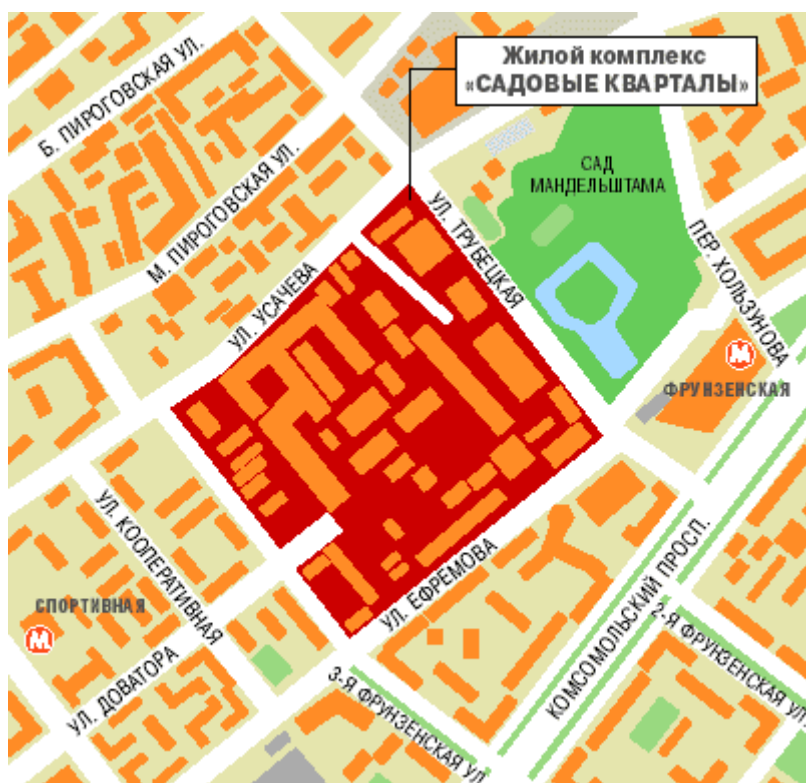
Микрорайон спланирован как открытая система: четыре жилых квартала с частными дворами, выходящие на четыре стороны света, объединенные общей территорией, с прогулочными и рекреационными зонами внутри, открытыми для свободного посещения горожанами. Есть в этой системе и своя "фишка": двухуровневые подъезды. Первый (нижний) уровень — для автомобилистов. Например, глава семьи привез своих домочадцев из загородного дома. Он останавливается у "нижнего" подъезда, выгружается, а затем ставит автомобиль в гараж (кстати, в подземном паркинге предусмотрено 3600 машиномест при том, что во всем микрорайоне будет 860 квартир). А вот дети выходят гулять со второго уровня подъезда и по специально предусмотренным мостикам переходят на детские площадки во двор или в детский сад. И для школьников предусмотрена своя дорожка, поднятая над землей и связывающая жилые кварталы со школой. Таким образом, пешеходы и автомобили в одной плоскости не пересекаются.

Так решается большая проблема почти всех крупных жилищных комплексов: автомобили на территорию въезжают (а куда от этого денешься!), но жильцам не мешают. И тут что еще важно: в "проездной" зоне вообще нет места для парковки: то есть даже самый недисциплинированный водитель при всем желании свой автомобиль здесь оставить не сможет. По крайней мере, именно такая схема предусмотрена проектом.

Ну а в центре всех четырех кварталов будет искусственный пруд и прогулочная зона с детскими площадками, летними кафе и прочими общественными прелестями. Кстати, совершать променады по берегам пруда смогут не только жители "Садовых кварталов", но и все желающие. В свою очередь, жильцам микрорайона достаточно будет пересечь Малую Трубецкую улицу, чтобы оказаться в парке им. А. К. Мандельштама (Усадьба Трубецких) — одной из самых заповедных малых зеленых зон столицы.

Площади квартир в будущем микрорайоне не поражают воображение: в среднем — 163 кв. м. Можно было бы отнести эту недвижимость к разряду "верхнего" бизнес-класса. Впрочем, по некоторым признакам все-таки стоит отнести жилой комплекс к более высокому разряду. Во-первых, во многих домах будет по одной квартире на этаже, а максимальное количество — три квартиры. Во-вторых, верхние этажи с потолками высотой более 4 м, панорамным остеклением и зимними садами, конечно же, претендуют на звание элиты. Наконец, в проекте существует и совершенно особенный объект, которому застройщики дали рабочее название "вилла". Это двухуровневая квартира, находящаяся в верхней части арки между двумя корпусами, имеющая форму дирижабля. При этом весь первый уровень "виллы" займет полноразмерный бассейн, а жильцы будут пользоваться персональным лифтом. Общая площадь "виллы" составит 800 кв. м. Оба корпуса и арка создают "рамку" для реставрируемого здания, созданного в начале прошлого века известным архитектором Р. И. Клейном. Пожалуй, у этого уникального объекта окажется только один недостаток: окна его будут выходить не на парк Мандельштама (что логично было бы предположить), а на Усачевский рынок и окружающую офисную застройку.

Чтобы завершить портрет будущего "садового" квартала, скажем, что на его территории разместятся школа и целых три детских сада. Собственно говоря, застройщики и позиционируют микрорайон как место семейного проживания в центре Москвы.



Мы описали проект, но стоит бросить взгляд и на реальность, хотя бы для того, чтобы оценить будущее окружение "Садовых кварталов". Со стороны Малого Трубецкого переулка соседство идеальное: уже упоминавшийся сад Мандельштама. Пожалуй, несколько портят вид громоздкие корпуса Медицинской академии имени Сеченова, но, в конце концов, с этим можно смириться, памятуя о благом предназначении сего учреждения.

На улице Ефремова останется нетронутым, естественно, новое офисное здание "Никоила", а офисная недвижимость в стиле техно 70-х будет снесена. На другой стороне улицы,

правда, останутся серые кирпичные пятиэтажки. По 3-й Фрунзенской улице квартиры "садовоквартальцев" будут граничить с малоэтажной застройкой 20-х годов, впрочем, довольно-таки аккуратной. А вот на улице Усачева ближайшим соседом окажется рынок, одноименный улице. Правда, непосредственно на рынок выйдет деловой центр, в котором расположатся как офисы, так и бутики, и супермаркет. По замыслу девелоперов, "свое" торговое учреждение должно отчасти нивелировать влияние "чужого". Увы, рынки вообще, а продуктовые в особенности, способны распространять свое влияние на значительное расстояние в округности. Справляться с этим придется, видимо, будущей управляющей компании "Садовых кварталов".

А прогуливаясь по улице Усачева, я заметил на дверях заводского корпуса вывеску: "Стоматология", и бодрую надпись: "Мы открылись!" Кому же это пришло в голову "открыться" в корпусе, предназначенном под снос? Впрочем, та сторона "Садовых кварталов", что выходит на улицу Усачева, относится ко второй очереди строительства, а стоматологи, как правило, быстро окупают арендную плату. А первая очередь — та, что выходит на улицу Ефремова, — начнет строиться уже осенью этого года. Причем, по замыслу застройщиков, все 17 домов первой очереди, то есть двух кварталов из четырех, будут возводиться одновременно и должны быть закончены к концу 2010 года.

Андрей Воскресенский

#### Жилой комплекс "Садовые кварталы"

Местоположение: Хамовники, ул. Усиевича

Площадь участка (га): 11,1

Количество жилых зданий: 32

Этажность домов: 4-12

Количество квартир: 863

Площади квартир (кв. м): 80-270

Количество машиномест: 3763

Цена (\$/кв. м): 12000-15000 (предположительно)

Начало строительства первой очереди: III квартал 2008 года

Окончание строительства первой очереди: VI квартал 2010 года

Продавец: УК "Уникор"

#### Характеристики\*

Положительные:

Оригинальное планировочное решение придомовой территории

Широкий выбор площадей квартир

Малое количество квартир на этаже

Полный набор социальной инфраструктуры

Отрицательные:

Разнородное архитектурное и социальное окружение

Длительный период строительства

\*Характеристики составлены на основании субъективных впечатлений авторов "Ъ-Дома".

[Андрей Воскресенский](#)

<http://kommersant.ru/doc/870717>