

ДОМ градостроительство

Дворы у дома

Продаем не просто квартиры, но стиль жизни. Именно такая концепция сегодня считается основной для большинства застройщиков. А значит, на первый план при реализации того или иного проекта выходит обустройство придомовой территории. Теперь двор — это не просто двор, но отдельный проект, продумать который надо до мельчайших деталей.

— инфраструктура —

В конкурсном порядке

Пожалуй, несколько лет назад и представить нельзя было, что для организации дворового пространства в проекте экономкласса в Московской области будет объявлен архитектурный конкурс. Тем не менее именно такое событие состоялось в начале текущего месяца. Компания «Вектор Инвестментс» провела закрытый конкурс среди нескольких российских и зарубежных компаний.

Территория проектирования составила 26 га во второй очереди жилого комплекса «Пятницкие кварталы», расположенного в окружении леса рядом с каскадами прудов и озер в 10 минутах от метро «Пятницкое шоссе». Проект предусматривает строительство почти 450 тыс. кв. м жилья в среднеэтажных домах и таунхаусах на площади свыше 35 га, а также школы на 750 мест, двух детских садов (один из которых уже построен и вскоре откроет свои двери), поликлиники, общественных пространств и зон рекреации.

Вот, собственно, общественные пространства и зоны рекреации и стали предметом конкурсного проектирования. Причем речь шла не о том, какого цвета беседки поставить во дворах и из какого материала выполнить покрытие детских площадок. Конкурсанты представили именно концепции, основанные на изучении как международного опыта, так и предпочтений жителей первой очереди «Пятницких кварталов». Закрыть или разрешить доступ автомобилям на территорию? Как использовать пространство прилегающего лесного массива? Предусмотреть ли специальные зоны озеленения, где жители могли бы заниматься выращиванием овощей, цветов и кустарников?

Архитектор «Пятницких кварталов» Максим Атаянц так прокомментировал это событие: «Когда организаторы конкурса обратились ко мне как к автору проекта, я с радостью поддержал эту инициативу. Любой проект должен развиваться, поскольку даже проработавший все до деталей архитектор в основном предлагает рамки, визуальные и пространственные границы. Получившееся пространство жилой среды и то, какие сценарии будут в нем развиваться, должно внимательно прорабатываться с учетом потребностей жителей».

Победителем конкурса стало международное архитектурное бюро Adjoubei Scott-Whitby Studio, а главный приз — воплощение в жизнь своего проекта. В 2009 году, когда случился прошлый кризис, трендом на рынке подмосковных новостроек доступного ценового уровня стало участие в них архитекторов самого высокого уровня. Сейчас, похоже, таким же трендом становится концептуальная разработка дворового пространства с участием специализированных архитектурных бюро.

Деревья вместо машин

Необходимый минимум любого современного двора — это детские игровые площадки, максимально возможное озеленение и парковка.

Это раньше жителям самим приходилось обустраивать придомовую территорию, дополнительно скидываясь на обеспечение охраны, возможно, достраивать ограждение по периметру двора, придумывая организацию досуга и т. п. Сегодня обо всем этом следует позаботиться застройщику. «Времена, когда на рынке недвижимости предложение определяло спрос, давно прошли. Сегодня правила диктует потребитель и в выигрыше окажутся только те застройщики, которые будут внимательно относиться к желаниям покупателей», — комментирует руководитель проекта «Английская миля» Glotax Development Андрей Лопатин. По словам эксперта, ключевыми параметрами, обеспечивающими атмосферу комфорта и уюта во дворе, являются закрытая территория, контроль доступа, наличие охраны и систем видеонаблюдения как за уличными пространствами, так и внутри дома.



ЖК «Пятницкие кварталы». Конкурсная работа архитектурного бюро Adjoubei Scott-Whitby Studio



Двор ЖК «Сердце столицы» соединяет частные и общественные пространства

Еще одно необходимое условие — отсутствие машин во дворе. Неслучайно самая популярная концепция, реализуемая сегодня подавляющим большинством участников рынка, — это «Двор без машин».

«Тема создания комфортной среды на территории возводимых жилых комплексов еще с начала 2000 года традиционно находится для нас в приоритете», — говорит заместитель генерального директора КРОСТ Марина Резова. — Но чтобы двор наполнился необходимыми полезностями, в первую очередь надо убрать с территории машины». К примеру, проект комплекса «Новая звезда», реализуемый компанией, предусматривает создание удобного современного паркинга на 5 тыс. мест, который будет снабжен системой безопасности.

Иногда паркинг — это не просто паркинг, но и часть ландшафтного дизайна. Например, на территории ЖК «Дом на Нагатинской» двухэтажный паркинг на 270 машиномест находится под дворовой зоной. «Верхняя часть бетонной конструкции подземной парковки выполнена в виде эксплуатируемой кровли, которая позволяет разумно использовать территорию двора», — рассказывает вице-президент, руководитель комплекса девелопмента компании «Лидер Инвест» Игорь Юдовский. — Пигор-кровля, состоящая из гидроизоляции, теплоизоляции, особого фильтрующего слоя, дренажа, гравийной засыпки, покрывает слой плодородной почвы для высадки кустарников и газона». В результате на крыше, которая одновременно является и поверхностью дворовой территории, посадят деревья, разобьют клумбы, установят красивые беседки.

Двор без машин, констатируют участники рынка, сегодня скорее не дополнительная услуга, не некий бонус, предлагаемый потребителю, но необходимый атрибут практиче-

ски любого ЖК. Отсутствие машин во дворе позволяет сделать придомовую территорию более интересной и привлекательной для жителей. «Можно максимально задействовать территорию комплекса под озеленение и различные общественные пространства и таким образом дать жителям возможности для отдыха, развлечений и занятий спортом рядом с домом», — отмечают в компании «Дон-Строй». — А для автомобилистов использование подземного пространства является наиболее удобным вариантом, ведь подземный паркинг позволяет избежать перемещений от машины до квартиры по улице».

Интересно заметить, что двор без машин и максимальное озеленение территории сегодня неперенные атрибуты не только больших комплексов, но и клубных домов, где внутридворовые пространства подчас достаточно маленькие. Например, придомовая территория The Pleasant House компании Dekra оборудована экопарковками — это дополнительные участки для размещения машин.

Спросите у жителей

Свободный от автомобилей двор важно обустроить таким образом, чтобы это была не просто некая территория с хаотично посаженными зелеными насаждениями и детской площадкой. Сегодня для каждого проекта застройщики придумывают свою концепцию обустройства двора. Нередко перед тем, как к работе приступят архитекторы, проводится даже небольшое исследование целевой аудитории: компании стараются выяснить, каким видят свой будущий двор возможные жильцы дома.

Кстати, в КРОСТ даже разработали собственную концепцию обустройства придомовой территории «Полезный двор». Она включает в себя развитие четырех базовых на-



ЖК «Дом на Нагатинской». Паркинг — часть дворового ландшафта



ЖК «Испанские кварталы» создавался как уменьшенная копия Барселоны

правлений: спорт рядом с домом, парковые зоны на территории дворов, просвещение и образование. Последнее подразумевает наличие внутри ЖК инновационных детских садов и школ, а также организацию образовательно-спортивных кластеров. Просвещение — это, как отмечают в компании, погружение людей в культурный контекст. Например, оформление дворовых территорий малыми архитектурными формами, где можно организовать выставки картин или фотографий.

Для проектирования общественных пространств застройщики даже нанимают профильные архитектурные бюро. К примеру, для квартала «Сердце столицы» (ЗАО «Дон-Строй Инвест») концепцию организации двора разрабатывало бюро Wowhaus, известное в Москве по таким проектам, как обновленная Крымская набережная, парк «Сокольники» и др. В основе концепции двора «Сердце столицы» — создание трех типов общественных зон. «Я + мои соседи» — это небольшие частные дворики с беседками, площадками для настольных игр и т. п. «Я + мой мир» — территории для общих развлечений всех жителей, например сцена с амфитеатром, главный детский городок, зона для пикников. «Я + внешний мир» — здесь располагаются основные объекты инфраструктуры: фитнес-центр, супермаркет, кафе, рестораны.

«В таких проектах очень важно понимать целевую аудиторию: кто будет жить в будущем комплексе и что этим людям нужно», — комментируют в «Дон-Строе». — И для программирования оптимального функционала общественных пространств нужно хорошо понимать, что именно будет востребовано будущими пользователями и в каких объемах. Поэтому архитекторы Wowhaus начали работу по «Сердцу столицы» именно с анализа целевой аудитории и ее потребностей».

Барселона и Лондон у вас дома

В основе концепции обустройства дворовой территории может лежать даже градостроительная концепция целого города. Например, ЖК «Испанские кварталы» (компания «A101 Девелопмент») вполне может сойти за уменьшенную копию Барселоны. «Мы придерживаемся концепции „Лучшее со всего мира“ и при проектировании нашего нового жилого комплекса обратились к опыту испанских архитекторов», — говорит коммерческий директор «A101 Девелопмент» Алексей Ионов. — За основу нового комплекса взята градостроительная концепция города Барселоны: дома различной высотности группируются в мини-кварталы с безопасными внутренними дворами, закрытыми для машин, уютными территориями для досуга маленьких и взрослых жителей, а также центрами социальной жизни — пешеходными бульваром и площадью». В «Испанских кварталах» есть пешеходный бульвар с магазинами и кафе, напоминающий знаменитую барселонскую улицу Рамбла, а также прогулочная зона, оформленная по мотивам Парка Гуэля.

«Ландшафтный дизайн становится все более популярным», — констатирует Андрей Лопатин. — Это объяснимо, ведь декоративные элементы в периметре жилого комплекса — небольшие скульптурные композиции, клумбы, альпийские горки и прочее — становятся приятным дополнением к образу дома».

«На примере „Пятницких кварталов“ мы хотим создать продукт нового уровня — качественной среды для жизни, работы, творчества, отдыха. Среда, которая отличается прежде всего разнообразным и продуманным содержанием, обеспечивающим комфорт всех жителей и коммерческую устойчивость проекта», — отметил генеральный директор «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев.

Кира Ремнева



Limassol Marina

элитная недвижимость
яхтинг • рестораны • бутики

Подплывите на яхте к порогу Вашего дома. Расслабьтесь на пляже и в спа. Посетите рестораны и бутики в центре самого яркого и интересного города Кипра. Все это — жизнь на море.

Виллы готовы к заселению. Свяжитесь с нами:

Москва +7 495 643 1901
Санкт-Петербург +7 812 332 7118
Кипр +357 25 020 020

limassolmarina.ru