

ДОМ проекты

Девелопмент в стиле символизма

Строительство жилья на месте бывших промпредприятий — главный тренд последних лет. Благодаря этому появляются целые микрорайоны с полным набором инфраструктуры и собственными парками. Девелоперский проект СИМВОЛ, пожалуй, один из самых ярких примеров этого тренда. И самый близкий к центру города.



— комплексная застройка —

Городской масштаб

Когда-то — лет 15–20 назад — московские стройки разворачивались преимущественно на неосвоенных территориях по обеим сторонам Кольцевой автодороги. Затем, когда больших свободных площадок практически не осталось, пришло время пятиэтажек, на месте которых возводилось современное жилье. Ну а сейчас настал черед промзон. И если с точки зрения девелопмента это самые сложные, юридически и финансово, площадки, то для конечного потребителя в таких проектах сплошные плюсы.

Во-первых, местоположение. Крупнейшие московские заводы имеют более чем столетнюю историю: закладываясь на тогдашних окраинах, сейчас они оказались практически в центре столицы. Во-вторых, площади. Масштабы осваиваемых территорий позволяют создавать целые мини-города с продуманной планировкой и полностью новой, современной инфраструктурой (что в кварталах сложившейся застройки невозможно). И в-третьих, предприятия изначально строились с учетом хорошей транспортной доступности: им были необходимы подъездные пути, а затем в течение десятилетий город «подстраивался» под них.

Все это вместе взятое создает отличные стартовые условия для нового строительства.

Ближе некуда

Девелоперский проект СИМВОЛ, который реализуется на территории бывшего завода «Серп и молот», — классический вариант описанного тренда. В момент своего основания — в 1883 году — завод находился практически у городской черты, рядом с Рогожской заставой. Сейчас же территория СИМВОЛА граничит с Центральным административным округом столицы.

Между прочим, это единственная в Москве территория промзоны, расположенная внутри ТТК. До Кремля 3,5 км по прямой, до Садового кольца — всего 1,5 км, ну а выезды на Третье транспортное и шоссе Энтузиастов — прямо с территории комплекса. Неподалеку строится Северо-Восточная хорда — прямой путь на юго-восток, север и северо-запад столицы.

Так что с точки зрения автомобилиста транспортная доступность на высоте. Еще лучше тем продвигнутым москвичам, которые привыкли пользоваться скоростным транспортом. Прямо на границе территории СИМВОЛА — станция метро «Площадь Ильича» и «Римская», а значит, всего одна остановка — и вы на «Таганской» или «Курской». В пешеходной доступности еще две станции — «Авиамоторная» и строящаяся «Левфортовская», которая откроется в 2017 году в составе второй кольцевой линии Московского метрополитена.

А теперь давайте составим представление о масштабах проекта. Площадь застройки — почти 60 га, это вдвое больше территории Московского Кремля. 40% территории займет озеленение. Жилые кварталы формируются из разновысотных домов — от 3 до 27 этажей. Общая наземная площадь застройки — 1,5 млн кв. м, а количество жителей составит предположительно 19 тыс. Если бы СИМВОЛ находился не в 5 км, а хотя бы в 100 км от Кремля, он оказался бы заметным городом на карте Московской области.

На берегах «Зеленой реки»

Впрочем, качественные характеристики важнее количественных. Посмотрим, как будет организовано



пространство этой жилой агломерации, концепция которой разработана британскими архитектурными бюро LDA Design и UHA London.

СИМВОЛ представляет собой почти идеальный треугольник, образованный Золоторожским Валом, шоссе Энтузиастов и проездом завода «Серп и молот». Это будет территория, внутри которой есть все необходимое для жизни, работы, досуга и отдыха: восемь детских садов, две школы, детская и взрослая поликлиники, общественно-деловой и торговоразвлекательный центры, стадионы, бассейн и многочисленные магазины, кафе, рестораны, салоны и сервисные службы.

Но главный в условиях мегаполиса элемент инфраструктуры — центральный публичный парк квартала. Двухкилометровая «Зеленая река» протекает через всю территорию СИМВОЛА и словно вылескивается в прилегающие дворы и общественные пространства. Здесь предполагается разместить скейтпарки и катки, летние кафе, площадки воркаута, зоны для йоги, спортивных и интеллектуальных игр на свежем воздухе. А путешествовать по этой «реке» можно пешком или на велосипедах: для автомобилей будет предусмотрено подземное пространство.

Ну и не будем забывать, что СИМВОЛ находится рядом с центром города, в районе, насыщенном социаль-

ной инфраструктурой: культурной, спортивной, образовательной, торговой, рекреационной. Отсюда менее 1 км до Левфортовского парка и модных арт-кластеров (Artplay и «Винзавод») и не более получаса езды до любого из московских вузов, театров, выставочных залов.

Путь в Бауманку

Каждый город должен иметь свой «справ», даже если он находится внутри мегаполиса. «О чем этот город?» — любимый вопрос урбанистов. И СИМВОЛу есть что ответить на этот вопрос.

Вероятно, сыграло свою роль местоположение комплекса: совсем недалеко от него, на другом берегу Лузы, находится Московский государственный технический университет им. Н. Э. Баумана — знаменитая Бауманка.

Недавно девелопер проекта компания «ДОН-Строй» заключил меморандум с университетом. Суть его в следующем: на территории СИМВОЛА будет создан крупный образовательный кластер с физико-математическим лицеем, развивая который планируется в партнерстве с МГТУ им. Н. Э. Баумана. Курировать углубленное изучение школьниками математики, физики и информатики станут непосредственно сотрудники университета, так что лицей станет отличной стартовой площадкой для следующего поступления в Бауманку.



Со своей стороны МГТУ им. Н. Э. Баумана заинтересован в качественной подготовке абитуриентов — университет вообще широко известен своими спецпрограммами для школьников по самым актуальным техническим направлениям: IT-технологии, робототехника, 3D-моделирование, промышленный дизайн и так далее. Ученики будущего лицей смогут приобщиться к этим наукам буквально не отходя от парты.

Кроме того, в рамках многофункционального комплекса, запланированного к строительству на территории СИМВОЛА, планируется организовать Центр инновационных разработок двух научных кластеров, участниками которых являются МГТУ им. Н. Э. Баумана, Первый МГМУ им. И. М. Сеченова и МГУ им. М. В. Ломоносова. Центр займет площадь порядка 2 тыс. кв. м и будет ориентирован на проведение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ.

Таким образом, СИМВОЛ станет не только жилым микрорайоном, но и новым образовательным и научным центром столицы.

Арт-пространство

Как правило, схема строительства любого жилого комплекса выглядит следующим образом: сначала — жилые дома, затем — самые необходимые для жизни элементы инфра-

структурные, потом — школы и торговые центры, и в самом конце — вышешкой на торте — культурные и рекреационные объекты.

В СИМВОЛе пошли на разрыв шаблона. Одновременно с началом строительства жилых домов на базе шоу-рума проекта было создано творческое пространство с арт-парком, выполненным по проекту известного архитектурного бюро Wowhaus. По замыслу девелопера это пространство должно стать прообразом будущего квартала, воплотить в себе его атмосферу и креативный дух.

Открытое в марте, творческое пространство СИМВОЛ уже успело стать одним из любимых мест досуга москвичей. Здесь круглогодично работает программа выходного дня: еженедельные мастер-классы, лекции, семинары и т. д. А уже в первый летний период было реализовано несколько ярких спецпроектов, которые посетили в общей сложности почти 4 тыс. человек.

В конце июня в арт-парке СИМВОЛ открылась выставка скульптур и инсталляций в жанре public-art от молодых российских художников, ставшая частью параллельной программы V Московской международной биеннале молодого искусства. Что интересно, после биеннале произведения искусства никуда не делись: они так и живут в арт-парке, а после завершения строительства но-

вого квартала передут в его центральный парк «Зеленая река».

С июля программа творческого пространства дополнилась уникальным спецпроектом «СИМВОЛ. Танцы на крыше»: прямо на крыше шоу-рума прошла серия открытых мастер-классов от 15 самых звездных танцоров современных и уличных стилей. Завершил летний сезон в творческом пространстве проект «СИМВОЛ. Музыка для своих» — цикл открытых концертов на территории арт-парка.

В зимние месяцы творческое пространство продолжает жить активной жизнью: каждые выходные здесь проходят открытые творческие и образовательные мероприятия. Ну а в новом летнем сезоне москвичей ждут новые масштабные акции под открытым небом. Кстати, все мероприятия творческого пространства бесплатные.

К тому моменту, когда в СИМВОЛе появятся первые жильцы (а это произойдет уже в 2018 году), эта точка на карте будет хорошо известна всем москвичам как один из центров культурной и артистической жизни. Так что, приглашая гостей на новоселье, не придется долго объяснять, как добираться.

Архитектурная доминанта

Сам по себе проект СИМВОЛ можно назвать арт-пространством современной архитектуры. Ни одно из зданий проекта не повторяет другое. Необычные «бионические» формы зданий, выраженный рельеф и пластичная графика фасадов, отделанных клинкерной плиткой и объемной керамикой, будут открывать все новые сочетания форм и красок и не позволят взгляду потеряться, как это бывает в типовых кварталах. Отдельная фишка домов — особо большие площади остекления: здесь используются модные крупноформатные окна высотой 2,2 м и шириной 2,5–3,5 м.

Все вместе взятое — центральное местоположение, авторская архитектура, продуманная организация пространства с приватными дворами без машин, высокая площадь озеленения и собственная парковая зона — указывает на премиальное позиционирование СИМВОЛА.

Однако компания-застройщик представляет его как объект бизнес-класса. Собственно говоря, дело не в названии, а в том, что цены соответствуют именно этому разряду жилья: на старте продаж цены начинались от 135 тыс. руб. за 1 кв. м. Сегодня, на этапе активной стройки, цены подорожали, но «порог входа» для центральной части города все равно невысок: купить студию площадью 27 «квадратов» можно за 5,4 млн руб. К тому же застройщик предлагает инструменты покупки на любой вкус и кошелек: от ипотеки с господдержкой до длительной рассрочки на пять лет.

Текущие цены привлекательны не только для конечного покупателя, но и для частного инвестора, приобретающего квартиру для перепродажи или для рентабельного бизнеса. Стоимость квартир в СИМВОЛе неизбежно будет расти. Район между Левфортовским парком и площадью Ильича обладает многими преимуществами: хорошая транспортная доступность, зеленые зоны, многочисленные памятники истории и архитектуры. А минус до недавнего времени был только один: наличие бывшего промпредприятия. Теперь, когда на этом месте строится комплекс с богатой инфраструктурой и озелененной территорией, весь район получит новый стимул для развития и цены в нем будут расти опережающими темпами по сравнению с другими локациями. В первую очередь это относится к самому СИМВОЛу как главной архитектурной доминанте и «точке роста» района.

Андрей Александров



ПРОЕКТ «СИМВОЛ»	
Адрес	Золоторожский Вал, д. 11, стр. 20
Территория	58,5 га
Общая наземная площадь застройки	1,5 млн кв. м
Общая площадь квартир	857 тыс. кв. м
Парки, скверы, природные пространства	40% территории
Центральный парк «Зеленая река»	2 км
Беговые маршруты и велодорожки	более 5 км
Инфраструктура	Восемь детских садов и две школы (включая лицей под попечительством МГТУ имени Баумана) Детская и взрослая поликлиники Два стадиона Спортивный комплекс с бассейном Десяти объектов для активного отдыха, досуга, творчества и развлечений
Ввод в эксплуатацию	2018 год (шестой корпус первой очереди строительства), 2019 год (прочие корпуса первой очереди строительства)
Цены	от 5,4 млн руб. за квартиру