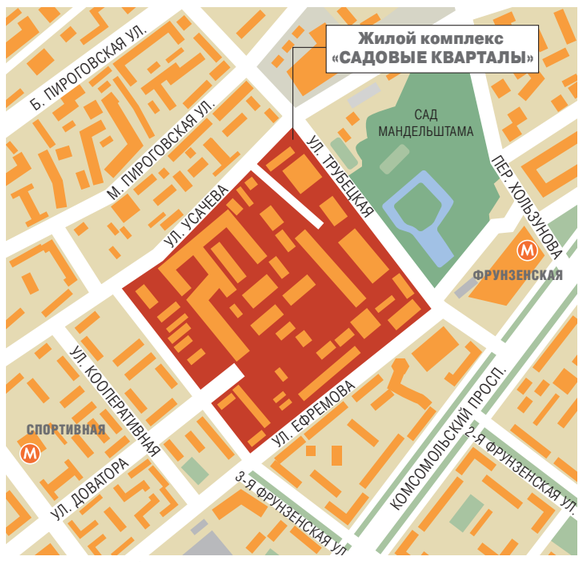
ДОМ проекты

Сад в квадрате

Москва

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 пока не было. Жилой комплекс «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 «задавят» район исторической застройки, да и, кроме того, будут не намного выше заводских корпусов.

Микрорайон спланирован как открытая система: четыре жилых квартала с приватными 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.

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»

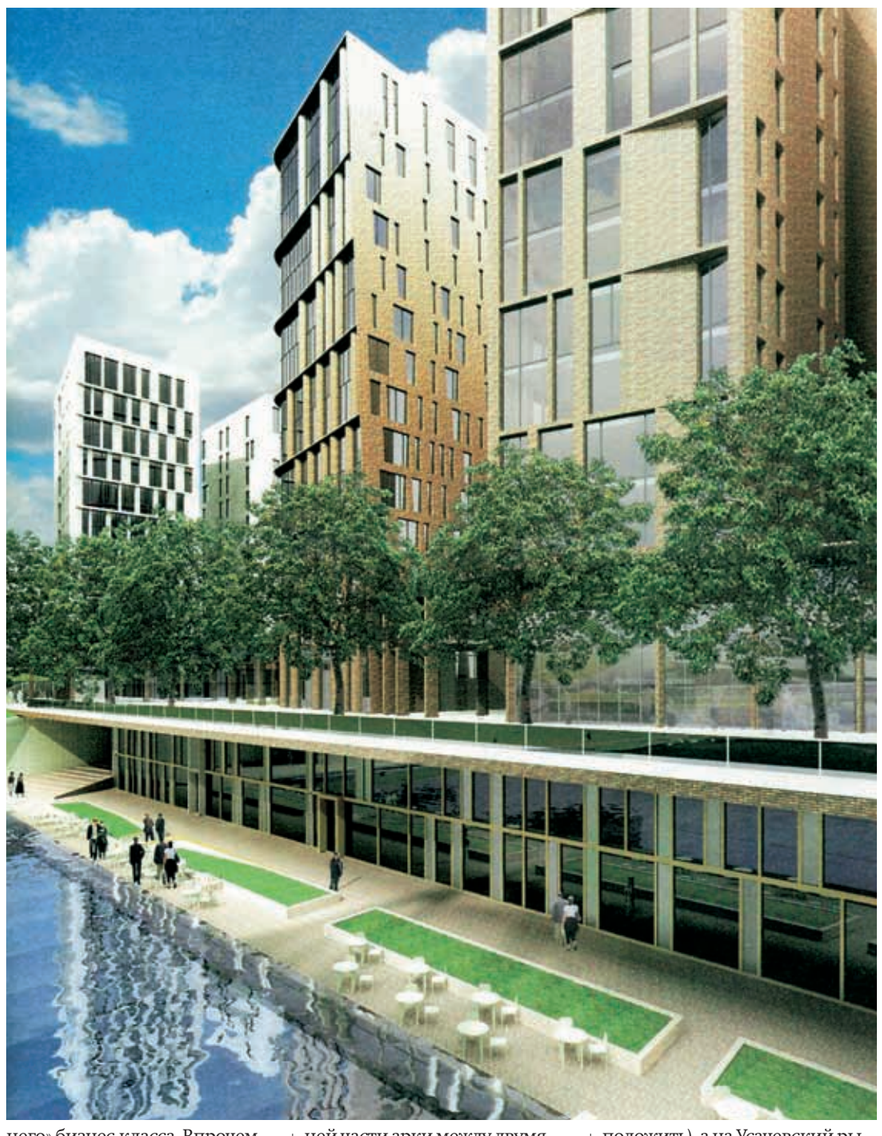
ХАРАКТЕРИСТИКИ*

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».*

Так решается больная 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 променад 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 садика. 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 с этим можно смириться, памятуя о благом предназначении сего учреждения.

На улице Ефремова останется нетронутым, естественно, новое офисное здание «Никойла», а офисная недвижимость в стиле техно 70-х будет снесена. На другой стороне улицы, правда, останутся серые кирпичные пятитэтажки. По 3-й Фрунзенской улице квартиры «садовокварталъцев» 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 окружности. 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



реклама