

дом проекты

Садово-квартальная застройка

В марте 2008 года было заявлено о возведении в районе Хамовников первого элитного «города в городе». В продолжение «золотой мили» отводилось более 11 га территории бывшего завода «Каучук», которую предстояло рекультивировать и превратить в «Садовые кварталы» — именно такое название дали новому жилому комплексу. Сейчас он находится в активной стадии строительства.



— Москва —

Организация пространства

Для «Садовых кварталов» характерно сочетание функциональных и символических объектов, позволяющее гармонично вписать проектируемый объект в существующую городскую среду и обеспечить историческую и архитектурную преемственность места застройки.

Чтобы соответствовать потребительским ожиданиям, разработчики в концепции микрорайона предусматривали создание четырех замкнутых кварталов, расположенных вокруг обширной общественной зоны. Внутри каждого квартала спроектирован собственный дворик, оснащенный детскими площадками и зо-

нами выгула животных. А вот ключевым элементом центральной площади стал искусственный водоем, одновременно являющийся также символом исторической преемственности Хамовников: как раз здесь до начала прошлого века существовали парки с прудами для отдыха горожан и проведения различных празднеств, созданные в петровские реформаторские времена московской знатью. Именно архитектурная и историческая эстетика района послужила поводом для названия проекта — «Садовые кварталы».

Экология жизни

Пять лет назад на месте бывшей промзоны появился огромный кратер: по экологическим требованиям не-

обходимо было не просто снести заводские строения, но и удалить многометровый пласт земли. С рекультивации территории и начались преобразования. ЖК «Садовые кварталы» позиционировал себя прежде всего как экопроект, как природный оазис в сложившейся части мегаполиса. Под зеленые зоны выделено более половины всей площади комплекса — почти 6 га.

Концепция ландшафта основана на использовании тематических образов «восток-юг-запад-север» и «весна-лето-осень-зима». Это значит, что каждый из четырех кварталов, расположенный на соответствующей стороне света, будет символизировать определенное время года: восточный — весну, южный — лето, западный —

осень, а северный — зиму. Во дворе северного квартала будет царить атмосфера вечнозеленой хвои соснового бора, южный двор передаст настроение легкости русской березы, на западе воцарится красочность клена, а восточный двор создаст торжественное настроение цветения каштанов.

В микрорайоне создается естественный холмистый рельеф. Новый пруд будет опущен на девять метров по отношению к прогулочным аллеям. За счет этого на восточном и южном склонах удастся создать торговоразвлекательную зону. Здесь расположатся бутики, а также рестораны и кафе рядом с водой. Вокруг водоема планируется высадить плакучие ивы и березы. Летом тут можно будет отдыхать, почти не ощущая давления мегаполиса, а зимой поверхность пруда превратится в каток.

По «холмам» будут проложены дорожки и тропинки, а также дорожки для бега, разбиты аллеи. Пешеходные бульвары свяжут соседние улицы с центральной площадью, в каждом дворе создается зеленая зона со своим ландшафтом. За счет ландшафтного решения и вопрос безопасности. Если центральная площадь открыта для всех горожан, то в каждом из кварталов расположенные по периметру дома образуют внутренний двор, куда имеют доступ только жители «Садовых кварталов». Дворы лишены заборов, но находятся на стилобатах, то есть подняты на один этаж по сравнению с общественными пространствами. Вертикальное зонирование отделяет частные участки от общедоступных и обеспечивает, без заборов и многочисленных охранных, высокий уровень безопасности жильцов. Таким необычным образом происходит возрождение классического московского двора, где дети смогут спокойно гулять без родителей. Концепция «Садовых кварталов» необычна и в отношении автомобильного транспорта: парковки и проезды для них спрятаны под землю. В огромный многоуровневый паркинг ведут семь въездов с различных улиц. Новостройка внесет свою лепту и в решение транспортного вопроса во всем районе: 3-я Фрунзенская улица будет продлена до улицы Усачева.

Первый — кто второй?

Общая площадь строений ЖК «Садовые кварталы» составит около 460 тыс. кв. м. Под коммерческие нужды отводится 100 тыс. кв. м: офисы займут более 67 тыс. кв. м, предприятия торговли и сервиса — свыше 13 тыс. кв. м, учебное и детское учреждения — 15 тыс. кв. м, велнес-центр — 3,5 тыс. кв. м.

Всего на территории разместятся 34 жилых 4–13-этажных здания с 1050 квартирами. Разнообразие как одна из главных характеристик проекта прослеживается и в их планировках: будущим новоселам предлагается до 100 разных типов квартир. Есть и студии площадью 30 кв. м, и трехуровневые пентхаусы с выходом на эксплуатируемую кровлю. В сохранении исторического здания — доме архитектора Клейна, построенном в 1915 году, — создаются лофты. Стоит отметить, что после начала кризиса проект был оптимизирован: средняя площадь квартир была уменьшена со 170 до 140 кв. м. 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.

И еще одна, более значительная «корректировка» произошла за прошедший период. Год назад сменился застройщик «Садовых кварталов» (реализацией проекта теперь занимается один из ведущих девелоперов — ЗАО «Интеко») и работы на стройплощадке после двухмесячной паузы, связанной с необходимыми организационными процедурами, получили новое ускорение. Возникшее некоторое отставание от графика удалось ликвидировать.

В начале будущего года строители должны «открыть фасады» первой очереди — нескольких зданий первой и четвертого кварталов. В течение 2014 года все они заживут полноценной жизнью: будут заселяться новоселы, начнут свою работу офисы, кафе, магазины, салоны красоты и т. д. В офисе продаж компании «Магистрат», являющейся генеральным риэлтором проекта, утверждают, что все коммерческие площади давно нашли своих владельцев, а жилые корпуса первой очереди распроданы на 80%. Причем весьма характерна тенденция последнего периода: клиенты приобретают квартиры не с инвестиционными целями, а непосредственно для собственного проживания. Кроме того, более 15% инвестиционных покупателей изменили свои на-

мерения и приняли решение оставить их себе. Каждый десятый новосел имеет в жилом комплексе не одну квартиру. Продажи были такими, что позволили строить первую очередь без использования средств из кредитной линии.

«На сегодняшний день уже никто не относится к «Садовым кварталам» как к доллострою. Есть такая поговорка: «Настоящий первый — тот, кто второй». Думаю, что, конечно, успешность соседних проектов основана в том числе и на привлекательности «Садовых кварталов». Это даже не якорь, а некая планка, ниже которой уже никто строить не будет, а превзойти еще надо постараться», — считает директор агентства Finch Алена Бригаднова.

Поблизости появились или строятся «Фьюжн Парк» и «Усадьба Трубецких», клубный дом «На Трубецкой», Knightsbridge Private park, Bagrin House, «Дом на Девичьем поле», ЖК «Литератор», элитные объекты на улице Бурденко, в 1-м Тружениковом, Неопалимовском, Земледельческом переулках... И уже можно утверждать, например, что улица Ефремова, куда обращена первая очередь ЖК «Садовые кварталы», скоро станет одной из самых престижных в столице. А к 2018 году примет свой окончательный вид вся центральная часть своеобразного полуострова, образованного Москвой-рекой и отсеченного от Остоженки и Арбата Садовым кольцом.

Александр Шевчук

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «САДОВЫЕ КВАРТАЛЫ»

Местоположение.....	ЦАО, район Хамовники
Адрес	ул. Усачева, вл. 11
Площадь участка (га).....	11,1
Число жилых кварталов с приватными дворами	4
Количество жилых зданий	34
Этажность домов	4–14
Количество квартир	1050
Средняя площадь квартир (кв. м)	140
Цена (\$/кв. м)	15 000
Срок окончания строительства	2018 год
Застройщик	девелоперская компания «Интеко»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: расположение в центральной части Москвы, оригинальное планировочное решение придомовой территории, качественная архитектура, широкий выбор площадей квартир, полный набор социальной инфраструктуры.

Отрицательные: длительный период строительства, увеличивающаяся плотность застройки в районе и, как следствие, нагрузка на объекты инфраструктуры, транспортные магистрали.

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

MONTEVILLE

НОВЫЙ ГОД В НОВОМ ДОМЕ

Новорижское шоссе, 23 км

Для тех, кто хочет встретить Новый год в собственном загородном доме, компания Villagio Estate приготовила приятный подарок. Только до 31 декабря 2013 года готовые особняки в поселке Monteville можно приобрести на фантастически выгодных условиях. Так, в программе участвуют 2 резиденции по цене 33 млн рублей. Дома площадью 400 кв. м выполнены в неоклассическом стиле, в числе преимуществ — панорамное остекление и высококачественная отделка.

Концепция элитного поселка Monteville заключается в лаконичности архитектурных форм и изысканности ландшафтных решений. Европейский стиль домов, живописный подмосковный пейзаж, парковые ансамбли и рукотворные озера создают уникальный облик поселка.

(495) 660 0914

www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ

ГРИНФИЛД | MADISON PARK | MONTEVILLE | ШЕРВУД

EVANS™

Недвижимость для счастья

ID 58168

Реклама

Эксклюзивные инвестиционные предложения

•

Одна из ведущих компаний на рынке элитной недвижимости

•

Недвижимость по всему миру

Москва | Лондон

+7 (495) 232 6703 www.evans.ru