

ФЛАГМАН СРЕДИ РАВНЫХ

ПРИ СРАВНЕНИИ НОВОСТРОЕК В ПРИГОРОДАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И В ЛОКАЦИЯХ, БЛИЗКИХ К ЦЕНТРУ, АНАЛИТИКИ НЕ РЕДКО ОТМЕЧАЮТ ТАКИЕ ДОСТОИНСТВА УДАЛЕННЫХ КВАРТАЛОВ, КАК МЕНЬШАЯ ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ, БОЛЕЕ ЖИВОПИСНЫЙ ЛАНДШАФТ, НАКОНЕЦ, ВОЗМОЖНОСТЬ СОЗДАНИЯ ОДНОРОДНОЙ СРЕДЫ В ПРЕДЕЛАХ ЦЕЛОГО КВАРТАЛА.

НУ А ЕСЛИ ВСЕ ЭТИ ОПЦИИ, КАК В СЛУЧАЕ С БУДУЩИМ КВАРТАЛОМ «ЦДС ЧЕРНАЯ РЕЧКА», РЕАЛИЗУЮТСЯ СОВСЕМ РЯДОМ С ЦЕНТРОМ, ТО ПОДОБНЫЙ ПРОЕКТ ИМЕЕТ ВСЕ ОСНОВАНИЯ НАЗЫВАТЬСЯ ФЛАГМАНСКИМ. ТАТЬЯНА КРАМАРЕВА

Территория на границе двух районов Петербурга, Приморского и Выборгского, в пределах улиц Торжковской, Кантемировской, Белоостровской, Большого Сампсониевского проспекта, набережной Черной речки, начала преобразовываться уже несколько лет назад. Здесь работал и продолжает работать ряд крупных застройщиков Северной столицы. Локация интересна прежде всего развитой дорожной сетью, позволяющей выехать в разных направлениях с разумными временными затратами. «Можно выбраться на Приморский проспект, есть несколько выездов на КАД, на Петроградку, вниз по набережной — к центру города», — комментирует Иван Носов, директор департамента маркетинга и рекламы группы ЦДС.

Очень перспективной локацией и для девелопера, и для покупателя является территория бывшего завода «Ильич» — квартала в границах Вазаского переулка — Белоостровской улицы — набережной Черной речки, где реализуется флагманский проект ЦДС. «Застройщикам всегда было интересно это пространство, потому что оно имеет уникальное расположение и относительно центра Петербурга и других престижных локаций (Крестовского острова, Петроградской стороны), и по близости к метро, при этом участок равноудален от станций, относящихся к разным веткам. Потенциал территории неуклонно рос в последние десять лет», — уточняет господин Носов. На этот рост не повлияло даже появление по соседству нескольких новых жилых комплексов, в том числе бизнес-класса. Проект «ЦДС Черная речка» задуман как квартал с однородной жилой средой. Разумеется, подчеркивают в ЦДС, эта среда будет качественной.

УМЕСТНЫЕ РЕШЕНИЯ Квартал «ЦДС Черная речка» прежде всего соответствует месту. Это предполагает разумную высотность, отличные видовые характеристики, уместные в этой части Северной столицы архитектурные решения, стилистическое единство (но не однотипность!), а также оригинальную концепцию благоустройства и функциональной нагрузки общественных пространств в границах застраиваемой территории.

Новый квартал возводится на бывшей промышленной земле, на некотором удалении от жилых массивов, и потому перед разработчиками проекта не стояла задача строгого соотношения объемно-пространственных и архитектурных решений со стилистикой окружающей застройки. Одно из немногих исключений — архитектурный ансамбль расположенной в начале Белоостровской улицы площади Акаде-



ДВОР С АМФИТЕАТРОМ И БЕСПЛАТНЫМ WI-FI ЗАДУМАН КАК МЕСТО ВСТРЕЧ И ОБЩЕНИЯ ЖИТЕЛЕЙ КВАРТАЛА «ЧЕРНАЯ РЕЧКА»

мика Климова. Здание, которое граничит с территорией микрорайона «ЦДС Черная речка», имеет форму подковы, и эта же форма будет повторена в обращенном к площади Климова корпусе нового квартала. Архитектурный ансамбль площади повлиял, кроме того, на высотность новостройки: она составит от 11 до 14 этажей.

Еще одним фактором влияния на внешний облик и объемно-планировочные решения проекта стали возможные виды на набережную Невы. «Верхние и средние этажи части наших корпусов будут иметь прострелы на акваторию Невы и обширную часть района», — подтверждает директор проектно-конструкторского бюро «СтройПроект» (входит в группу ЦДС) Екатерина Кутева.

УРОВНИ И КОНТУРЫ Флагманский проект ЦДС — продукт с несколькими уровнями и, если можно так сказать, контурами планирования. Наиболее масштабный уровень, что очевидно, — планирование квартала. Далее — уровень планирования отдельного дома, в том числе дворового пространства. Далее — планирование в пределах конкретного этажа конкретного корпуса (да-да, число и состав квартир на разных этажах даже одного корпуса могут различаться!).

Однако есть еще концепция внешнего контура, которая предусматривает организацию широкой (30 м) прогулочной зеленой зоны вдоль фронта по Белоостровской улице. «Здесь не будет площадок для занятий шумными видами спорта. Дополнительное преимущество для будущих жильцов в том, что Белоостровская — улица с односторонним движением, и основной трафик приходится только на утренние часы пиковых нагрузок», — рассказывает Иван Носов.

Идея зеленого контура, задающего видимую границу между внешним миром и территорией квартала «ЦДС Черная речка», получит развитие и в форме бульварной зоны, пересекающей квартал практически посередине. «Прогуливаясь внутри квартала, человек должен попадать в совсем другой мир. Архитектурно, декоративно внутриквартальная зона променада будет чуть уютнее, чуть камернее, если хотите, чем внешняя. Находясь здесь, человек вообще не будет иметь визуального контакта с внешним окружением», — подчеркивает Екатерина Кутева.

Идея приватности общественного пространства найдет практически абсолютное воплощение в концепции дворовых территорий. Все парадные — по внешнему контуру, сквозные проходы во двор доступны только для жильцов: коммерческие помещения лишены выходов вовнутрь. Сами же дворы предназначены для игр самых маленьких жителей, для спокойных бесед или чтения в уютных уголках в окружении практически альпийского ландшафта, какой любят создавать владельцы загородных домов. «Мы стремились уйти от превращения дворов в лесные массивы. Крупномеров там не будет», — подтверждает господин Носов.

ТРАДИЦИИ ПЛЮС НОВАЦИИ Архитектурные, как, впрочем, и инженерные, идеи этого проекта группы ЦДС преследуют две цели: во-первых, подчеркнуть преимущества локации, а во-вторых, сделать очевидным высокий статус самого объекта. Как следствие, здесь применяются и успешные решения, доказавшие свою эффективность на других объектах ЦДС, и принципиально новые. К числу первых можно отнести просторные, с понятной навигацией и оби-

лием естественного света входные группы, подземный паркинг с лифтом из дома, контур безопасности по границе территории или функциональные планировки квартир. Среди вторых — не-обычное для группы ЦДС решение фасадов. Выбор сделан в пользу навесных вентилируемых, причем очень интересной структуры и текстуры. «Речь идет о комбинации терракоты и дорожного кирпича. Такой фасад дает возможность больше и чуть интереснее сыграть по архитектуре, пластике, динамике. Сейчас прорабатывается очень выигрешное текстурное и цветовое сочетание: чтобы при взгляде на здание теплело на сердце, чтобы при любом освещении впечатляло благородство природных материалов», — объясняет госпожа Кутева.

Кстати об освещении. К решению этого вопроса в группе ЦДС подошли предельно серьезно, организовав конкурс на разработку соответствующей концепции. В итоге из трех предложенных была выбрана та, которая предусматривает разноуровневое и разнонаправленное освещение опять-таки разной яркости. Так, будет обыгрываться контраст между многоугольной, словно пчелиные соты, формой общественных пространств, плавно перетекающих одно в другое, и геометрически строгой конфигурацией жилых зданий.

ВАРИАЦИИ НА ТЕМУ Кварталография флагманского проекта ЦДС заслуживает отдельного упоминания. Около 60% — двух- и трехкомнатные квартиры. Более 30% — «однушки». И лишь несколько студий, больше похожих на полноценные компактные однокомнатные квартиры.

В первом из выведенных в продажу корпусов (всего их будет девять, а общая площадь жилья составит около 250 тыс. кв. м) представлена только часть квартирографии с точки зрения типологии квартир. Впрочем, подчеркивают в ЦДС, каждая квартира в этом проекте уникальна. И дело не только в количестве санузлов, наличии или отсутствии гардеробных либо террас. Любая квартира в квартале «ЦДС Черная речка», изначально отличающаяся от множества других, допускает еще и вариации в функциональном зонировании.

В целом двухкомнатные квартиры предлагаются в диапазоне 55–70 кв. м, трехкомнатные — площадью от 72 до 130 кв. м. «Хотя по своим характеристикам это квартал бизнес-класса, мы принципиально ориентировались на метраж целесообразный, с понятным функционалом», — комментирует Екатерина Кутева, добавляя, что минимум треть предложения в этом проекте безальтернативна «в радиусе 5 км». ■