

ДОМ проект

Просыпаться на Яузе



Квартиры с видом на воду — это тренд последних лет, хотя еще не так давно новостройки на берегах московских рек были большой редкостью. Объяснялось это просто: площадок под застройку у главных столичных водных артерий — Москвы-реки и Яузы — было не так уж много.

— Москва —

Зато в Москве было множество предприятий самого разного профиля. А на освободившихся площадках начали возводить новые объекты. Среди них — жилой комплекс «Резиденция архитекторов», который компания AFI Development стрит в Басманном районе Москвы между Рубцовской набережной у реки Яузы и Большой Почтовой улицей. Но особенным этот комплекс делает не только прибрежная локация.

История в придачу

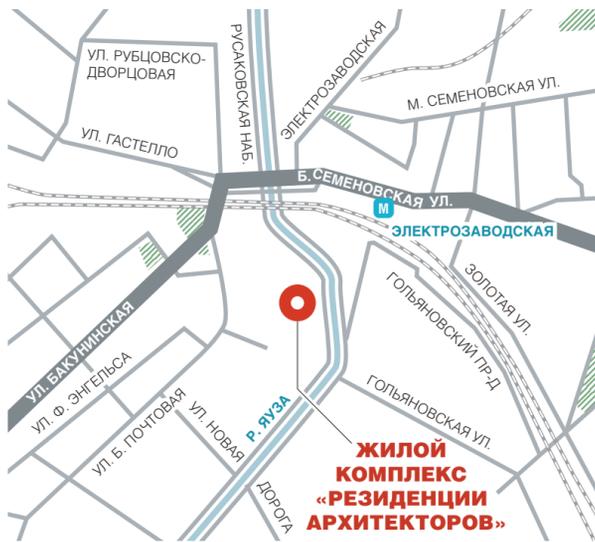
В 1893 году участок, где сейчас воздвигается «Резиденция архитекторов», приобрел купец первой гильдии Михаил Карякин, решивший основать здесь ткацкую фабрику. Строить ее «с нуля» не пришлось: несколько кирпичных зданий здесь уже было, и их сразу можно было использовать для нужд нового производства. Но для полноценной фабрики этого было недостаточно — требовались и новые корпуса. К ним приложили руку несколько архитекторов, возможно, именно об этом напоминает название нынешнего жилого комплекса. Скажем, одно из зданий проектировал архитектор Петр Зыков — тот самый, что в тот же период (1893–1894 годы) перестраивал расположенный неподалеку храм Николая Чудотворца.

А двумя годами позже по проекту архитектора Александра Назарова из красного кирпича с клеймами завода Герасимова (один из самых известных дореволюционных производителей кирпича) построили красиво-отделочный корпус.

Об этом корпусе следует сказать особо, потому что, в отличие от большинства остальных фабричных построек, он не просто сохранился до сих пор, но стал составной частью «Резиденции архитекторов» и будет выполнять в нем особую функцию. Так вот если взглянуть на этот корпус сверху, замечаешь, что он напоминает стрелку, острием указывающую на Яузу. А если посмотреть с привычной высоты человеческого роста, прогуливаясь по набережной реки, видишь не столько стрелку, сколько то, что один из углов корпуса скошен. Форма настолько непривычная для классической заводской застройки и не слишком удобная при пользовании внутренним пространством здания, что невольно думаешь: архитектор то ли перекреативил, то ли попросту ошибся.

Но нет, никакой ошибки нет. Поначалу корпус задумывался более стандартным — вносить коррективы пришлось уже в процессе. А дело вот в чем. Почти одновременно с проектированием заводского корпуса началось расширение набережной — тогда она называлась не Рубцовской, а Покровской (к слову, оба топонима отсылают к некогда располагавшемуся здесь селу Рубцово-Покровское). По этой причине габариты здания пришлось подстраивать под новые красные линии улицы — вот и получился корпус столь затейливой формы. И одновременно стал самым ближайшим к реке.

Эти особенности натолкнули девелопера «Резиденции архитекторов» на мысль, как лучше всего теперь использовать это здание. По замыслу архитектора острей стрелки станет одной из опор для пешеходного моста, что перекинется на другую сторону Яузы. Идея строительства моста витала у столичных властей уже давно, поскольку он должен стать составной частью транспортно-пересадочного узла (ТПУ), который появится на противоположном берегу на Семеновской набережной. Узел соединит воедино существующую станцию метро «Электрозаводская» Арбатско-Покровской линии, будущую станцию «Рубцовская» Третьего пересадочного контура, а также железнодорожную станцию Казанского направления. А чтобы пользоваться ТПУ было удобно всем обитателям окрестностей, требовался мост, и в качестве точки его старта старый заводской корпус пришелся как нельзя кстати. Мост будет полезен и будущим жителям «Резиденции». Сейчас дорога до той же станции «Электрозаводская» (а это пока ближайшее метро к комплексу) занимает около 15 минут, а с появлением моста, который планируется



построить в следующем году, время в пути сократится в два-три раза.

Проект пониженной плотности

В другой части того же бывшего фабричного корпуса, расположенной

ЖК «РЕЗИДЕНЦИЯ АРХИТЕКТОРОВ»

Расположение:	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Большая Почтовая, вл. 24–34
Площадь участка, отведенного под строительство:	5,4 га
Территория жилой зоны:	огороженная
Количество корпусов:	16
Высотность:	2–17 этажей (в жилых корпусах 5–17)
Количество квартир:	626, из них 178 — с панорамными видами на Яузу
Типы квартир:	одно-шестикомнатные
Площади квартир:	49,1–182,3 кв. м
Высота потолков:	до 3,4 м
Паркинг:	подземный, на 666 автомобилей
Внутренняя инфраструктура:	детский сад, кафе, рестораны, магазины и пр.
Срок сдачи:	первый этап — II кв. 2019 года, второй этап — I кв. 2020 года, третий этап — I кв. 2020 года, четвертый этап — IV кв. 2021 года.
Застройщик:	ЗАО «МТСК»

в глубине квартала, организуют арт-пространство, где можно проводить выставки, открывать творческие студии и пр. От этого же корпуса начнется широкий пешеходный бульвар, который соединит Рубцовскую набережную с Большой Почтовой улицей. Вдоль него, как на всех пешеходных улицах европейских городов, появятся расположенные на первых этажах магазины, кафе, рестораны, салоны красоты, а также много озеленения, зон отдыха и других приятных и полезных объектов.

Такую идею развития территории предложила архитектурная мастерская «Группа АБВ», возглавляемая Никитой Бирюковым: она проектировала весь комплекс «Резиденция архитекторов». А чтобы бульвар не нарушал приватность жителей, жилую застройку расположили по обе его стороны, разделив весь проект, по сути, на две отдельные части с собственными закрытыми территориями. Хотя на самом деле комплекс, конечно же, один, а деление на части — лишь архитектурно-планировочный прием, добавляющий удобства проживания.

Всего в «Резиденциях» 16 корпусов, что тут же рисует образ крупного комплекса с большим количеством жителей. Но это не так. В сумме во всем проекте чуть больше 600 квартир. Причина в том, что корпуса, несмотря на их количество, «стройные», в основном одноподъездные, а высота большинства укладывается в 9–12 этажей (в самых высоких — по 17). Строится он в четыре этапа. Первый, состоящий из пяти зданий, уже почти готов и сдается во втором квартале 2019 года. Второй, в составе которого пять корпусов, достроят в первом квартале 2020 года. Следующие четыре дома, входящие в третий этап завершат в первом квартале 2021 года, а в четвертом квартале 2021 года завершится строительство последних двух корпусов, входящих в состав четвертого этапа.

Выглядит комплекс довольно строго — эдакий минимализм с

классическим уклоном. Хотя если присмотреться внимательнее, замечаешь интересные архитектурные акценты. Например, внешние стены некоторых квартир похожи на множество треугольников с углами, выступающими наружу. Отчасти это отсылка к фабричному корпусу с его «стрелкой». Но есть у такого архитектурного хода и другое объяснение.

Треугольники — это внешние габариты окон-эркеров, благодаря которым угол обзора становится шире, чем даже из панорамных окон. К слову, в «Резиденциях архитекторов» они тоже почти панорамные: подоконник находится всего в 40 см от пола, притом что высота потолков на большинстве этажей почти 3,4 м. Акценты на видовые характеристики сделаны еще более сильные, чем кажется на первый взгляд. Скажем, виды на реку открываются из каждой четвертой квартиры комплекса, что для объекта, состоящего из 16 корпусов, большинство из которых не на первой линии воды, кажется почти невозможным. Но это так.

Еще одна особенность квартир — в их габаритах. Вариантов меньше 50 кв. м здесь практически нет, хотя на рынке недвижимости активно продвигается идея, что покупателю жилья любого класса достаточно и миниатюрных квартир. Однако застройщик «Резиденция архитекторов» уверен в обратном: для комфортной жизни нужно пространство. Врезка с общерыночным трендом идет и еще один подход застройщика: квартир с готовой отделкой в комплексе не предлагается. Внутренняя обстановка — вещь интимная и очень индивидуальная, поэтому лишая покупателя возможности создать ее самостоятельно, навязывая готовые решения, некорректно, особенно когда речь идет о проектах довольно высокой ценовой категории, а «Резиденция архитекторов» — это уже премиум-класс по цене, скорее подходящей для бизнес-класса.

А вот что нужно сделать непременно, так это создать развернутую инфраструктуру и комфорт доступный в комплексе. А это и уже упомянутый мост на другой берег, и пешеходный бульвар с разнообразными объектами ритейла, и частный детский сад, что будет в одном из корпусов «Резиденции»...

Может показаться, что таких объектов даже перебор, потому что разнообразная инфраструктура широко представлена в окрестностях. Скажем, только одних вузов здесь более десятка, примерно столько же школ, причем всего в 700 м от комплекса находится французский лицей, считающийся одним из лучших средних учебных заведений в Москве. А уж о кафе и магазинах даже говорить не стоит: в сложившемся районе все это есть. Но когда вдобавок к внешним объектам идет и внутренняя инфраструктура, удобства проживания многократно усиливаются. А акцент на потребностях будущих обитателей — это главное, что отличает хорошую новостройку от плохой.

Наталья Павлова-Каткова

