

ПРОНИЦАЕМЫЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЧЕРЕЗ ДВА ГОДА НА ТЕРРИТОРИИ БЫВШЕГО ЗАВОДА «ПЕТМОЛ» НА ПЕРЕСЕЧЕНИИ МОСКОВСКОГО ПРОСПЕКТА И НАБЕРЕЖНОЙ ОБВОДНОГО КАНАЛА ДОЛЖНО ПОЯВИТЬСЯ НОВОЕ ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО, ПРИ ОБУСТРОЙСТВЕ КОТОРОГО БУДУТ ИСПОЛЬЗОВАНЫ САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ. ТАКУЮ ЗАДАЧУ ПОСТАВИЛ ПЕРЕД СОБОЙ ДЕВЕЛОПЕР УЧАСТКА — LEGENDA INTELLIGENT DEVELOPMENT. ВЕРОНИКА ЗУБАНОВА

«Легенда» строит здесь жилой комплекс бизнес-класса «Московский, 65». За простым названием скрывается больше, чем адрес нового дома. Знаковое место с более чем двухсотлетней историей, обрамленное по контуру памятником федерального значения, не могло стать просто очередным проектом жилой застройки — это было бы недостойно центра нашего прекрасного города. Так появилась концепция создания многофункционального пространства, которое сам девелопер делит для себя условно на три «слоя»: исторический контур участка, приспособленный к современному использованию и наполненный востребованным функционалом; внутреннее общественное пространство, которое будет доступно всем горожанам; и непосредственно приватная жилая зона, относящаяся к внутреннему пространству жилых домов.

Все три «слоя» проекта будут существовать в единой концептуальной связке. Это значит, что застройщик не ограничится проработкой лишь жилой части зданий и внутренней территорией двора. Это приватное пространство он должен гармонично объединить с окружающими дома общедоступными улочками, проходящими между жилыми корпусами променадом и непосредственно с историческими зданиями, внутри которых будет кипеть городская жизнь. В итоге появится общественное пространство, которое должно стать центром притяжения не только для жителей квартала.

«Сейчас много говорят о преобразовании и развитии городов с точки зрения удобства жизни для человека, — рассказывает директор по маркетингу Legenda Intelligent Development Вячеслав Глазнов. — Наконец этот тренд, спустя несколько десятков лет, докатился с „развитого Запада“ и до нас. Появились новые термины и понятия, которыми оперируют урбанисты, чиновники. Но пока все это на уровне деклараций, ведь практической реализацией новых трендов и подходов должны заниматься два субъекта — город и девелопер. В нашем проекте мы полностью взяли на себя развитие пространства, как в границах нашего участка застройки, так и за его пределами, включив исторический контур в общую концепцию».

В России, как известно, запрягают долго — и о совместном создании новой среды речь не идет. И большинство девелоперов не торопится внедрять инновации. А вот проект «Московский, 65» может служить примером попытки (успешной или нет — поживем и увидим) реализации сразу нескольких трендов.

Чтобы разобраться, как будет выглядеть это новое городское пространство, рассмотрим его по «слоям», но перед этим сделаем небольшой экскурс в историю места.

БЕСПЕРСПЕКТИВНАЯ ПЕРСПЕКТИВА История места берет свое начало в XVIII веке, когда на участке, ограниченном Царскосельской дорогой (ныне Московский проспект) с востока и оборонительным валом со рвом с севера, велась торговля рогатым скотом. В начале XIX века вдоль северной границы территории был проложен Обводный канал, ставший южной границей города.

Сегодня Обводный канал — уже не городские задворки, а точка роста. Но в совсем еще недалеком постсоветском прошлом этот район с большим количеством промзон считался депрессивным и непрестижным. Первая попытка преобразования для жизни, отдыха и движения была принята еще в 1994 году. По распоряжению тогдашнего губернатора Владимира Яковлева было создано ОАО «Измайловская перспектива», которое должно было заняться комплексным редевелопментом промышленной территории, ограниченной Московским проспектом, набережной Обводного канала, Балтийской веткой ОЖД и Благодатной улицей (460 га). К 2012 году здесь должны были появиться 1 млн кв м жилого и 4,5 млн кв. м нежилого фонда, предполагались также пробивка Измайловского проспекта, продолжение улицы Красуцкого (дублера для Обводного канала) и создание Ново-Лиговского проспекта. Однако помешал, как всегда, кризис.

Часть «Измайловской перспективы» все же получила развитие: в 2012–2013 годах старые постройки массово снесли (осталось лишь несколько старинных строений), участки возле станции метро «Фрунзенская» стали активно застраиваться многоэтажными жилыми комплексами бизнес- и премиум-класса от известных застройщиков.

Последний неосвоенный участок в этом районе находился на углу набережной Обводного канала и Московского проспекта. В старинных зданиях в советское время располагался молокозавод.

ЗА ГРАНИЦЕЙ ГОРОДА Вот что пишет об этом адресе Аркадий Векслер в книге «Московский проспект. Очерки истории»: «На Царскосельскую дорогу было выведено главное здание, в котором размещались контора, биржевой зал, чайная для купцов и квартиры некоторых служащих. Здание было увенчано фронтоном и на уровне второго этажа украшено лепным панно с изображением рога изобилия и жезла Меркурия — символов богатства и торговли. Нижняя часть здания рустована и решена как цоколь. Центр прорезан тремя арками-въездами, по бокам которых на постаментах из красного гранита стояли бронзовые изваяния быков работы скульптора В. И. Демут-Малиновского. <...>

В 1932–1934 гг. архитекторы А. М. Соколов, В. Ф. Твелькмейер, И. И. Фомин построили на этой территории Молочный комбинат. Тогда же фигуры быков перенесли к зданию Ленинградского мясокомбината на Московское шоссе, 13».

В 1949 году проводились работы по благоустройству и реконструкции участка набережной Обводного канала от Международного (Московского) проспекта до улицы Розенштейна, тогда же был реконструирован корпус молокозавода, находившийся во дворе, и поставлена новая ограда по проекту В. А. Матвеева.

В 2008 году молокозавод (на тот момент уже ОАО «Петмол») переехал в промзону «Парнас», а в 2012-м промышленные здания (кроме трех корпусов, признанных памятником архитектуры федерального значения) были снесены. Остался только внешний периметр зданий по Московскому проспекту и набережной Обводного канала, построенных Иосифом Шарлеманем.

ОКНА В ИСТОРИЮ О редевелопменте этого участка говорилось не раз, демонстрировались проекты, но до дела все не доходило: там были офисы различных организаций, репетировали рок-группы. Проект застройки участка был разработан в 2016 году бюро «Студия 44» под руководством Никиты Явейна — тогда еще для другого девелопера. Архитектор сохранил геометрию застройки — классическую планировку римского лагеря (правильный четырехугольник с двумя перпендикулярными осями).

Позже ООО «Динамика», входящее в группу Legenda, выкупило участок и проектную документацию. «Мы коренным образом меняли все внутри, — рассказывал глава холдинга Василий Селиванов. — Но архитектурную концепцию приняли».

Архитектура новых зданий унаследовала «генетический код» предшественников — как 1830-х, так и 1930–50-х: фасады строго симметричны; в облицовке фасадов использован естественный камень светлых тонов и кирпич.

Чтобы сохранить историческую геометрию, застройщик и проектировщик решили оставить корпус проходной вдоль Обводного канала. Построенный в сталинское время как копия проходной, выходящей на Московский проспект, он памятником не числится, и его можно было снести без воссоздания. Он важен, скорее, для симметрии и сохранения первоначального исторического контура.

Формально площадка проектирования лежит вне границ объекта культурного наследия федерального значения, по сути же проект разворачивается на его внутренней территории и потому воспроизводит ортогональную планировочную структуру памятника. По словам

главного архитектора проекта Никиты Явейна, это дань памяти места, возрождение принципов рациональности и идеального порядка, которые на протяжении веков культивировала петербургская архитектура.

Композиция из жилых корпусов абсолютно симметрична и разделена пешеходными улицами. Двухэтажные входные арки связывают внутренние дворы с внутриквартальными улицами и проездами. Такое решение максимально отвечает одной из самых главных для мегаполиса тенденций — проницаемости городского пространства.

ОТКРЫТЬ НЕЛЬЗЯ ЗАКРЫТЬ Где ни поставь запятую в этой фразе, любой из вариантов будет в точной мере отражать современные градостроительные тенденции. С одной стороны, все любят приватность и безопасность, закрытые дворы и высокие заборы. «Мой дом — моя крепость» — у англичан, «как за каменной стеной» — у нас. С другой стороны, оказываясь не внутри этой крепости, а снаружи, в публичном пространстве, мало кому нравится совершать длительные переходы по периметру, вдоль этих дворов и заборов, в попытке попасть в нужное место (не говоря уж о психологическом дискомфорте). Впрочем, как говорил один из героев известной серии романов Макса Фрая про Ехо сэр Нуминорих Кута: «Дело даже не в том, что подобные поступки лишают людей возможности гулять любимыми маршрутами, а в случае нужды сокращать дорогу чуть ли не вдвое. Хотя это тоже важно. Но еще важнее интересе самого города. Его самочувствие».

Для крупных градостроительных проектов проницаемость становится важнейшим показателем городской уличной жизни. Когда городская ткань поделена на крупные кварталы, особенно важны внутриквартальные связи — это позволяет решить задачу обеспечения территории пространствами для отдыха, спорта, встреч людей, покупок в шаговой доступности, общественных занятий и социальных взаимодействий.

В проекте жилого комплекса «Московский, 65» заложен променад, делящий объект на две обособленные части. В каждой из них есть свой закрытый приватный двор, предназначенный только для жителей. А променад соединяет вход на территорию со стороны Обводного канала и выход к станции метро «Фрунзенская». Таким образом, пешеходам не нужно будет обходить вдоль проезжих магистралей весь комплекс — они смогут добраться до станции метро быстрее и подальше от дороги, прогулявшись по благоустроенной тихой улочке, центральным элементом которой станет фонтан.