

ДОМ архитектура

Архиинтересный тренд



В «Загородном квартале» просторные террасы как на верхних, так и на нижних этажах

— тенденции —

«Загородный квартал» находится в 8 км от МКАД по Ленинградке. Американский мастер-планист Calthorpe Associates и английские архитекторы Aedas вместе с инвестиционно-управляющими компаниями RDI Group и Limitless (ОАЭ) ориентировались на зажиточный пригород мегаполиса типа Нью-Йорка. Кроме окон в пол и трехметровых потолков, которые встречались раньше в бизнес-классе, предложены террасы до 60 кв. м и возможность устройства каминов. Цена: 105 тыс. руб. за 1 кв. м. Достраивается первый квартал от трех до семи этажей — одна десятая часть будущего города, который планируется завершить в 2020 году.

Все три проекта уникальны, количество архитектурных изобретений, влияющих на качество жизни, в них как в премиум-классе. Во всех

трех комплексах есть подземные парковки, детские сады и школы.

Новый урбанизм

«Город набережных», «Микрогород в лесу» и «Загородный квартал» каждый по-своему воплощают принципы нового урбанизма, который придумали на Западе в 1980-х как раз для того, чтобы избавиться от безликих и монотонных спальных микрорайонов. Новый урбанизм, если не вдаваться в подробности, есть возвращение к лучшему, что есть в старом европейском городе.

Это, во-первых, индивидуализация архитектуры, фасада, подъезда. Во-вторых, иерархия пространств — общественного, совместного жильцов дома, личного. В-третьих, собственная структура исторического города, благодаря которой в нем приятно находиться. Всем она знакома. Это широкая улица, по обеим сторонам которой стоят дома не выше семи этажей с разнообразными фасадами. Она вливается в площадь правильной формы. Улица-коридор, площадь-зал — уютный, уюности-



ПЕЛКАСКИН



«Город набережных» сделан в стиле классического европейского пригорода

площадь, как в историческом городе, — вещи редкие. Новый урбанизм предписывает не растягивать однородный город на 100 га, а делить его на отдельные части, каждая со своим центром. Именно так устроены «Микрогород» и «Загородный квартал». В центре каждой очереди предусмотрен небольшой парк, он и играет роль площади и места общения сообщества. В городах Максима Атаянца в центре находятся именно площади, как в историческом городе — с фонтанами, колоннами, галереями. В «Городе набережных» это площадь-озеро на пересечении каналов. Уникальность архитектуры располагает к прогулкам, и весьма вероятно, что жители окружающих районов будут ездить туда именно за этим.

Расширение тренда

Если в трех вышеописанных комплексах решили проблему целиком, в других предлагают отдельные бонусы. Например, квартальную структуру частично используют в ЖК Wellton & Union Park в Новой Сходне («Крест»), квартале А101, но перепада высот, то есть четкой границы между улицей и двором, все же нет, и 20 с лишним этажей уютно не добавляют. В «Буговских аллеях» сближают человеческим трехэтажным масштабом — малоэтажная застройка сегодня является роскошью. По словам Владимира Моресина, директора департамента проектов Est-A-Tet, это «стиль европейского пригорода с бюджетом квартиры в обычной многоэтажке». Фасады разнообразили выложенными из кирпича разноцветными полосками, а вот белые стеклопакеты лучше было заменить на коричневые (серые, черные). В ЖК «Рассказово» (Sezar Group) идут по стопам «Города набережных», заявляя сталинскую архитектуру и квартальную планировку. Французские окна до пола и перголы на детских площадках можно приветствовать, а рисунок фасадов хромает (уж если делать портки, то с энтузиазмом либо не делать вообще). ЖК «Весна» в Апрелевке радует панорамным остеклением и пиксельными кирпичными фасадами, но структура недалеко ушла от микрорайонной.

Возможности Подмосквы

Почему в Подмоскве удалось то, что не удалось в Москве — создать хорошую архитектуру для жилья экономкласса? Председатель совета директоров Urban Group Александр Долгин так отвечает на этот вопрос: «Во-первых, в Москве высокая себестоимость — в два-три раза дороже земля и высокая стоимость разрешительной системы, а также инженерных коммуникаций и подключений. Это удорожает строительство. Во-вторых, в Москве трудно найти участок под застройку того размера, при котором сработает положительный эффект масштаба (желательно более 15–20 га).

Стандартные затраты на архитектурное проектирование на Западе — 8% от стоимости строительства, в России — 2%. По словам участников описанных проектов, архитектура стоила им 5–7% плюс дополнительные расходы на выполнение фасадов (не 15–20%, как обычно, а 25%). Но усилия и траты окупаются скоростью продаж и узнаваемостью продукта. Для общества же важно, что жить с широко закрытыми глазами уже не получится. Граду архитектурного качества вырос. Понимать нежелательно.

гаемый мир. Ничего этого в микрорайоне нет. Одинаковые здания, ограниченные проезжими дорогами, как бы летают в аморфном космическом пространстве, ведь они и создавались в эпоху полетов Гагарина.

В историческом городе все дома разные. Человек чувствует себя комфортно, когда его дом отличается от соседнего. Сергей Чобан: «В „Микрогороде в лесу“ каждую секцию, соответствующую подъезду и лифтовому холлу, делал отдельный архитектор. Она отличается по цвету, материалу и рисунку и, главное, легко охватывается взглядом. То есть это не масштаб квартала, а масштаб дома. Для первой очереди мы пригласили коллег из Австрии, Германии, Англии, для второй — Владимира Плоткина и Ульямова. Люди откликнулись на эту игру и стали писать на форуме „Я живу в доме профессора Лангхофа, а я — в доме профессора Плоткина и т. д. Это важно — идентификация людей с архитектурой, индивидуализация твоего фасада, как в европейском городе“. Это действительно важно — возможность охватить свой дом взглядом. Но фасады в 11–14 этажей все-таки высоковаты, а в декоративном смысле ограничены прямоугольниками, так что, хотя нарисованы фасады хорошо, исторический город, если не знать, не прочтывается. Однако во всем чувствуется архитектурная продуманность: широкая парадная лестница при входе во двор, виды на соседние дома, открывающиеся сквозь арки, специальные места для кондиционеров в балконах ограждениях. Все неслучайно.

В «Городе набережных» европейский город как прообраз очевиден. Он ведь сделан в классике (которую сегодня в России умеют делать всего пять архитекторов). Проблема монотонности не возникает. Каждый из домов имеет неповторимый облик: все фасады разные за счет декоративных элементов, разноцветного кирпича, рисунка балконов и окон. Чтобы освоить лепной декор, Urban Group построила завод, производящий детали из фибробетона (современная замена штукатурки). Надо понимать, что классическая строительная промышленность исчезла в 1950-х, после постановления Хрущева об излишествах, так что это в некотором роде героический акт. Процесс индивидуализации идет, городов спроектировано уже девять, все разные. Впрочем, строительное качество не всегда на высоте: исполнение орнаментов не дотягивает до уровня орнаментов на зданиях 1930–1950-х.

«Загородный квартал» уникален необычными террасами. На первых

«Буговские аллеи» — настоящая малоэтажка прямо на границе со «старой» Москвой

этажах это целые гульбища по 40–60 кв. м с контейнерами для растений. Такая открытость — абсолютно новая для России социальная реальность, надо сказать, приятная. Хочется думать, что первые этажи с решетками на окнах ушли в прошлое. Террасы на верхних этажах тоже большие — там можно поставить лежачки и барбекю и любоваться окрестностями. Жители последних этажей также могут устроить камин. Пластика фасадов вполне убедительна: в их оформлении использован нестандартный формат керамогранита, благородные цвета, стеклянные оглядки. Дизайн вестибюлей, детских площадок и офиса продаж разработала компания A+A. Количество дизайнерских усилий сразу заметно: вид у «Загородного квартала» очень европейский. Так называемый горизонтальный девелопмент предусматривает места для занятий спортом, велосипедные дорожки и т. д.

Иерархия пространств

Это вещь очень важная. В отличие от продаваемого микрорайона, в котором не понятно, где кончается улица и начинается двор, в новых городах принята квартальная структура. Есть различие в степени приватности между улицей, внутриквартальной переулком, двором, вестибюлем и квартирой. Улица — это общественное пространство, причем комфортной она становится, когда первые этажи заняты кафе, цветочными магазинами, салонами красоты («Город набережных» и «Микрогород в лесу»). А дворы внутри кварталов принадлежат только жильцам дома. Именно поэтому во всех трех ЖК дворы на стилобатах. Перепад уровней позволяет сделать под ними парковку, а сами дворы недоступны для машин и безопасны для детей. В них расположены красивые навороченные детские площадки. Следующая ступень приватности — вестибюль. В «Микрогороде» и «Загородном квартале» они просторные, прозрачные, с хорошим дизайном и способствуют общению. В «Городе набережных» подъезды более обычные, хотя и с комнатой для консьержа и местом для колясок-велосипедов.

Квартал, улица, площадь

Кварталы сегодня пытаются делать все. Московская архитектурная биеннале 2014 года была посвящена кварталам. Они дают уют, защищенность (см. выше). А вот улица и

СБЕРБАНК
Всегда рядом

**СОГЛАШАЙТЕСЬ
на большее под
МЕНЬШИЙ ПРОЦЕНТ**

**СТАВКА НИЖЕ ПРИ СУММЕ
ИПОТЕКИ от 4 200 000 РУБЛЕЙ**

☎ 8 800 555 55 50 🌐 www.sberbank.ru
(звонки по России — бесплатно)

Предложение распространяется на кредиты по программам «Приобретение готового жилья» и «Приобретение строящегося жилья». При условии оформления кредита на сумму от 4 200 000 руб. скидка Банка к ставке по кредиту составит 0,5%. Предложение действует с 01.07.2014 по 30.09.2014 (включительно) для Москвы и Московской области. Минимальная сумма кредита — 45 000 руб. Максимальная сумма не должна превышать меньшую из величин: 85% договорной стоимости кредитного жилого помещения; 85% оценочной стоимости кредитного или иного оформленного в залог жилого помещения. Процентная ставка с учетом скидки до и после регистрации ипотеки по программам «Приобретение готового жилья» и «Приобретение строящегося жилья» — от 11,0 до 15,25% годовых. Срок кредита — от 3 месяцев до 30 лет (включительно). Комиссия за выдачу кредита отсутствует. Дополнительные расходы — страховые и оценка приобретаемого объекта недвижимости. Подробная информация — по телефону справочной службы или на сайте Банка sberbank.ru. ОАО «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России №1481 от 08.08.2012, тел. 8 800 555 5550 (звонки по России — бесплатно). Информация, представленная в данном материале, не является публичной офертой. Реклама.