

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

Москва меняется

МАЙ 2018 ГОДА

АРХ МОСКВА МОСКОВСКАЯ перспектива Газета издается с 1957 года

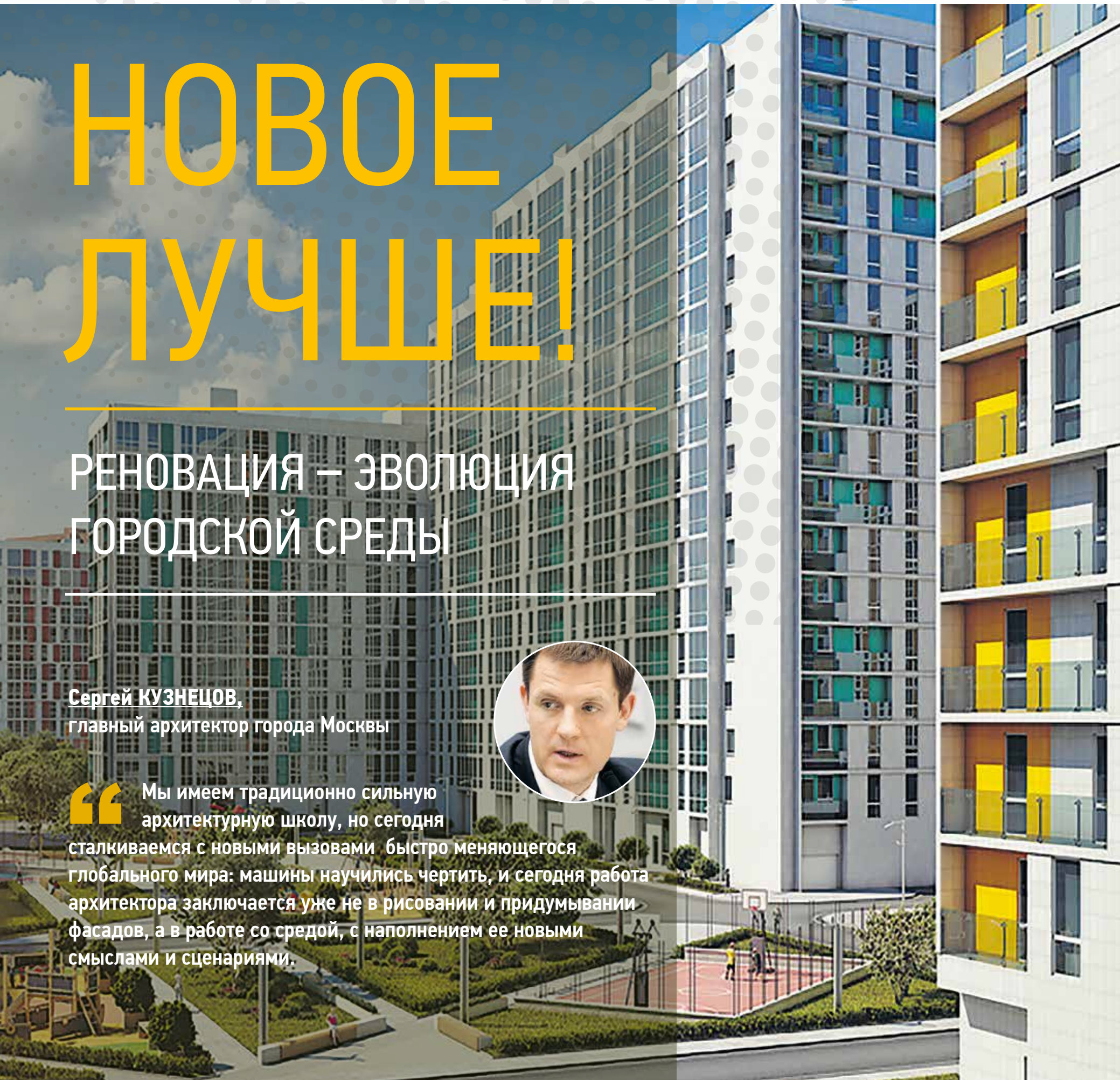
НОВОЕ ЛУЧШЕ!

РЕНОВАЦИЯ – ЭВОЛЮЦИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Сергей КУЗНЕЦОВ,
главный архитектор города Москвы



“ Мы имеем традиционно сильную архитектурную школу, но сегодня сталкиваемся с новыми вызовами быстро меняющегося глобального мира: машины научились чертить, и сегодня работа архитектора заключается уже не в рисовании и придумывании фасадов, а в работе со средой, с наполнением ее новыми смыслами и сценариями.



СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ «МОСКВА МЕНЯЕТСЯ»

Газета зарегистрирована в Комитете РФ по печати.
Свидетельство о регистрации № 012265 от 30.12.98 г.Главный редактор: Авязова Ж.С.
Ответственный секретарь: Гореловский А.О.
Литературный редактор: Абаева Л.В.
Верстка и инфографика: Лукьянов М.О.Отпечатано в ООО «Типография «Миттель Пресс».
Адрес: 127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 14, стр. 6. Заказ № 224.
Отпечатано 14 мая 2018 г. Общий тираж 102 000 экз.

В НОМЕРЕ:



«**НЕОБХОДИМО СДЕЛАТЬ ВСЕ, ЧТОБЫ, ВСЕЛЯЯСЬ В НОВЫЕ ДОМА, ЛЮДИ РАДОВАЛИСЬ НЕ МЕНЬШЕ, ЧЕМ ИХ БАБУШКИ И ДЕДУШКИ, КОГДА ВСЕЛЯЛИСЬ В ХРУЩЕВКИ**»

МЭР МОСКВЫ СЕРГЕЙ СОБЯНИН



МЕНЯЯ СРЕДУ К ЛУЧШЕМУ

В случае успеха в столице проект реновации жилья запустят на всю страну

◀ С. 6 ▶



РЕНОВАЦИЯ: СТАРТ НА ПЯТИ ПЛОЩАДКАХ

Жюри определило shortlist проектов, подготовленных лучшими архитектурными бюро

◀ С. 8-13 ▶

НАРИСУЕМ – БУДЕМ ЖИТЬ

Архитектор Андрей Асадов мечтает жить в доме, построенном по собственному проекту



◀ С. 16 ▶

ВЕКТОР ДВИЖЕНИЯ – ГОРОД БУДУЩЕГО

Панельная дискуссия в МШУ «Сколково» собирает экспертов в области урбанистики



◀ С. 18-19 ▶

02 | город проекты

СЕРГЕЙ КУЗНЕЦОВ:

При реновации в Москве могут появиться

□ Ольга Зеневич

Пять площадок реновации в разных частях города, 20 команд архитекторов и проекты, которые изменят облик Москвы. Ровно год назад в столице стартовал архитектурно-градостроительный конкурс на разработку экспериментальных площадок реновации жилищного фонда.

Настало время подвести итоги. Но пока власти города держат в тайне имена победителей, главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов рассказал об особенностях проектов, домах под снос и отношении москвичей к программе реновации.

– **Сергей Олегович, программа реновации жилья затронула вас лично: ваше детство прошло в пятиэтажном доме. Как вы относитесь к сносу таких домов, не жалко расставаться с историей? Мнения москвичей разделились на «за» и «против». Стоит ли, на ваш взгляд, держаться за старое?**

– Я вырос в пятиэтажке, и многие мои родственники и знакомые живут в таких домах по сей день. Могу сказать совершенно точно, что в моем круге общения нет ни одного мнения против программы реновации. Есть те, кто хотел бы попасть в программу, но не смог по ряду причин. Речи не может быть о том, что я привык к старой пятиэтажке и такое жилье нужно сохранить. Нужно идти в ногу со временем и отнестись к переменам философски. Старое, аварийное и ветхое жилье нужно сносить, а вместо него строить дома комфорт-класса.

По шуму в социальных сетях было ощущение, что большинство против программы. Все мы

понимаем – проблему можно грамотно «раскачать» так, что будет казаться: большинство не хочет вступать в программу. А это не так.

Голоса «против» всегда резонанснее, чем «за». Просто люди, которые поддерживают реновацию, зачастую не склонны выражать свое мнение публично. Поэтому было принято решение провести голосование. Опрос показал, что большая часть горожан желает вступить в программу реновации.

Город, безусловно, должен развиваться. Формат пятиэтажек в советское время декларировался как временное жилье. Да и у людей запросы на качество жизни были гораздо ниже. Сейчас такому мегаполису, как Москва, стыдно иметь подобный формат жилья. Да и не только столице, но и всей России, богатейшей стране мира, с большими возможностями, ресурсами и талантами, надо постепенно избавляться от такого жилфонда.

На прошедшей Международной выставке архитектуры и дизайна «АРХ Москва» мы устраивали публичные дебаты, где каждый желающий мог прийти и высказаться по теме реновации. Как показывает практика, кто готов критиковать – не готов к публичным дебатам.

133
заявки было
подано
на конкурс

Понятно, что критиковать намного легче. Недовольные всегда найдутся. Мое мнение однозначное – старые пятиэтажки нужно сносить. Такой формат домов мог быть нормой для истерзанного проблемами государства Сомали, где люди готовы жить хоть где, лишь бы не на улице. Но не для России. Мы достойны лучшего жилья.

– **Первые переселенцы по программе реновации уже готовятся справиться новоселье. Они получают квартиры в ранее построенных домах, модернизированных под**

МОСКОВСКАЯ РЕНОВАЦИЯ –

133



ЗАЯВКИ ПОДАНО ВСЕГО

63

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ
ЗАЯВКИ

43

ЗАЯВКИ
ОТ МЕЖДУНАРОДНЫХ
КОНСОРЦИУМОВ

ХРУЩЕВКАМ МЕСТА БОЛЬШЕ НЕТ!

въездные ворота, музей «Оттепель» и «умные» автобусы

стандарты реновации. Но большая часть жителей ждет утверждения концепций пяти экспериментальных площадок реновации. Конкурс на их разработку стартовал 25 апреля 2017 года. Какова его цель, кто принимает в нем участие?

– Цель проведения конкурса – поиск лучших решений для пяти пилотных площадок реновации. Я считаю, что он свою задачу выполнил, найдены очень хорошие решения, выбирать есть из чего. Мнения экспертов составлены, мнения жителей тоже собраны. Скоро будут объявлены результаты.

На конкурс было подано 133 заявки. После обработки 13 из них дисквалифицировали из-за несоответствия условиям конкурса.

Мы увидели широчайший географический охват по заявкам: в консорциумах представлены бюро не только из России, но и из Германии, Нидерландов, Великобритании, Испании, Малайзии, Италии, Венгрии, Сербии, Франции, США, Японии, Грузии, Турции, Индии, Кипра, Финляндии, Украины, Китая и Швейцарии. Только зарубежных стран-участниц – 19. Большое количество региональных бюро говорит о заинтересованности в программе по всей России.

20 финалистов разработали концепции застройки пяти участков в разных районах города. В финал пройдут пять команд, их гонорар составит 11 млн рублей. Площадки расположены в районах Кузьминки на юго-востоке города, Головинский на севере, Царицыно на юге, Проспект Вернадского на западе и Хорошево-Мневники на северо-западе. Это районы, где жители всех домов проголосовали за участие в реновации.

Наша задача – создать адресность, узнаваемость конкретного района. Мы не будем делать паттерн, транслируемый на все основные площадки. Районы должны сохранить самобытность – как территория у Патриарших прудов или Фрунзенская набережная. Каждый должен получить свою идентичность. Но какие-то ра-



ФОРМАТ ПЯТИЭТАЖЕК ПРЕДПОЛАГАЛСЯ КАК ВРЕМЕННОЕ ЖИЛЬЕ. ЗАПРОСЫ НА КАЧЕСТВО ЖИЗНИ БЫЛИ ГОРАЗДО НИЖЕ. СЕЙЧАС ТАКОМУ МЕГАПОЛИСУ, КАК МОСКВА, СТЫДНО ИМЕТЬ ПОДОБНОЕ ЖИЛЬЕ



Фото: АГЕНТСТВО МОСКВА

ональные решения нужно сделать типовыми для программы реновации.

Нам важно было провести конкурс на эти пять площадок, чтобы определить грани возможного: от рискованных замыслов архитекторов до продуманных рациональных предложений. В будущем будем приглашать архитекторов конкурса поучаствовать в реализации программы реновации.

– Как отбирались площадки для конкурса?

– Они специально выбраны как типичные для программы реновации. Площадки находятся в разных округах столицы, примерно совпадают по площади, на них одинаковое количество несносимых и сносимых домов.

Кроме того, в этих районах высокий уровень доверия к программе реновации. Я считаю, что если жители района изначально высказывались за участие в программе реновации, то с нашей стороны будет естественным дать им качественную среду, созданную по лучшим проектам.

– Реновация затрагивает почти все районы. По сути, создается новое лицо города. На что жюри обратит пристальное внимание при выборе победителей? Каковы критерии отбора?

– Главное – соответствие техническому заданию и максимальный учет всех рисков и задач в проекте. Проекты финалистов очень интересны.



КРУПНЕЙШИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ АРХПРОЕКТ

7



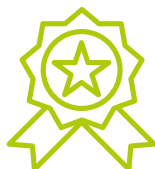
ЗАЯВОК
ОТ РЕГИОНАЛЬНЫХ
КОНСОРЦИУМОВ

20



ЗАЯВОК
ОТ МОСКОВСКИХ
КОНСОРЦИУМОВ

20



ФИНАЛИСТОВ

5



ПОБЕДИТЕЛЕЙ



04 | город перспективы

ХРУЩЕВКАМ МЕСТА БОЛЬШЕ НЕТ!

◀ **С. 3** ▶ Представленные концепции сильно отличаются друг от друга и по организации пространства, и по высотности, и по плотности застройки, и по подходу к использованию участков. Считаю, что конкурс удался.

На самом деле преобразовать такую территорию и сделать там новый формат городской среды – одна из сложнейших, которые когда-либо стояли перед городом.

– **В проектах, наверное, есть какие-то уникальные детали, нетипичные для Москвы. Могли бы вы назвать некоторые из них?**

– У нас 20 проектов, и все они по-своему уникальны. Много разных и интересных идей. Прделана гигантская аналитическая работа в преддверии конкурса. Можно сказать, что многие вещи были предвосхищены. Работы сделаны очень грамотно и профессионально. Есть радикальные и очень неожиданные предложения от архитекторов, но это не значит, что они будут со знаком плюс для проекта.

Что касается удачных примеров, то это девять садов и въездные ворота, которые могут появиться в районе Проспект Вернадского после реновации. По мнению архитекторов, у района есть ряд недостатков, которые нужно исправлять. Это слабая внутренняя система пешеходных связей, множество замкнутых территорий, зоны слишком плотной застройки, плохо развитая социальная инфраструктура.

В Головинском районе может появиться парк с бульварами, аллеями и водоемами. Все команды архитекторов отметили обилие зелени на улицах и во дворах. Кроме того, территория находится между Химкинским водохранилищем и рекой Лихоборкой. Эти особенности стали ключевыми при разработке концепций. По мнению архитекторов, территория должна превратиться в район-парк, с пешеходной и велосипедной доступностью к прилегающим зеленым зонам.



«Зеленые периметры», музей «Оттепель» и детский сад на крыше могут изменить район Царицыно после реновации до неузнаваемости. Каждый проект уникален, однако все архитекторы едины в одном – это зеленый район, природе и исторический ландшафт которого нужно сохранить, облагородить и сделать доступными.

Кузьминки стали «столицей» программы реновации. Там под снос попало 284 дома – больше, чем в других районах города. Архитекторы предлагают построить таунхаусы, кварталы-треугольники, могут появиться и зеленые крыши.

«Умные» автобусы, фуникулер через Москву-реку и цветущая сакура – это заметные части проекта конкурсантов по преобразованию района Хорошево-Мневники. Все архитекторы намерены создать полуприватные дворы, свободные от машин, которые жители смогут считать частью своей квартиры.

– **Каким паркингам отдается предпочтение при строительстве кварталов реновации – наземным или подземным?**



НУЖНО ИДТИ В НОГУ СО ВРЕМЕНЕМ И ОТНЕСТИСЯ К ПЕРЕМЕНАМ ФИЛОСОФСКИ. СТАРОЕ, АВАРИЙНОЕ И ВЕТХОЕ ЖИЛЬЕ НУЖНО СНОСИТЬ, А ВМЕСТО НЕГО СТРОИТЬ ДОМА КОМФОРТ-КЛАССА

– У каждого района есть определенный ресурс машино-мест. Все территории под реновацию советского периода постройки спроектированы крайне нерационально и не предусматривают места для машин в принципе. Если грамотно спроектировать территорию, то получится три вида парковок: плоскостные, многоуровневые, отдельно стоящие и, где возможно, подземные. Конкретный набор и место размещения будут уточняться исходя из особенностей конкретного района, квартала и количества квартир.

– **Как жители оценили работы конкурсантов, была ли обратная связь?**

– Конечно, мы проводили общественные обсуждения. Это новый формат, когда обсуждаются не финальные решения, а их варианты. Он необходим, чтобы понять, что нравится горожанам, а что нет, какие у них замечания и предложения.

Этот формат зарекомендовал себя намного лучше, чем публичные слушания. На таких обсуждениях выступают авторы проектов, показывают разные варианты. Реакция жителей положительная. Люди спрашивают про машино-места, качество реализации этих проектов – не просто ли это картинки, задают вопросы об инсоляции – естественном освещении квартир, и так далее.

Проекты реновации мы показывали в «Доме на Брестской», там и проводили обсуждения. Планы по преобразованию районов представляли все 20 команд. После каждого выступления горожане задавали вопросы архитекторам. Те, кто не успел это сделать, оставляли отзывы, замечания и предложения в анкетах. В общественных обсуждениях приняли участие около 8 тыс. человек.

– **Будут ли проводиться конкурсы на остальные площадки реновации?**

– Пока такое решение не принято. Мое личное мнение, что такие конкурсы нужны.

РЕНОВАЦИЯ СНОСИТ АДМИНБАРЬЕРЫ

Программа реновации дала новый импульс к оптимизации государственных процедур в строительстве и снижению административных барьеров.

Строительство жилого дома в Москве составляет около четырех лет с учетом прохождения порядка 110 административных процедур и подключения всей инженерии. Такие темпы могут затянуть программу на десятилетия, а власти города заинтересованы в том, чтобы москвичи получили комфортное жилье в раках переселения как можно скорее.

Одним из главных достижений стало переводение всех строительных госуслуг в электронный вид, в том числе и подключение инженерных сетей. Вопрос технологического присоединения новых домов к воде,

электричеству и другой инженерии являлся наиболее долгим и сложным. Механизм подключения упростился в прошлом году, когда застройщикам стало доступно получение в составе ГПЗУ информации о предварительных технических условиях подключения к сетям водоснабжения и водоотведения, а также сведений из сводного плана подземных коммуникаций и сооружений о сетях в границах участка строительства. Кроме того, Программа реновации приведет к масштабной реконструкции сетей в Москве. Уже разработан важный документ – комплексная схема инженерного обеспечения территорий, которая позволяет еще до начала строительства дома провести анализ расположения сетей, их параметры, траекторию прохождения и прочее. Также, в рамках оптимизации процедур 10 апреля 2018 года Сергей

Собянин подписал Постановление регламентирующее стройку в рамках программы на основании разрешения на использование земельного участка. Получить такое разрешение можно всего за 10 дней. На сегодняшний день ведется работа по получению в электронном виде технических подключения, актов, договоров о присоединении ко всем видам инженерных сетей.

Московские застройщики уже оценили положительный эффект от проводимых реформ. По результатам исследования среди девелоперов, проведенного в 2016 году Всероссийским центром изучения общественного мнения (ВЦИОМ) провел исследование, 80% опрошенных положительно оценили главный шаг властей – перевод услуг в онлайн, при этом почти 48% почувствовали положительный эффект именно

от перевода услуг сетевых компаний в электронный вид. Кроме того, 62,2% посчитали, что все реализуемые меры значительно сократят сроки строительства. Исследование ВЦИОМ 2017 года показало динамику мнений игроков рынка. Спустя год, уже 76,9% респондентов стали уверены в сокращении сроков строительства, а 65% (против 48% годом ранее) довольны работой по переводу процедур технологического присоединения в электронный вид. При этом, административные барьеры ни в одном из исследований не вошли в топ-причин, мешающих отрасли развиваться.

Оптимизация процессов строительства домов сейчас проходит тестирование в рамках программы реновации, а в дальнейшем будет распространена на всю отрасль и существенно упростит работу девелоперам.

Агентство социальных
исследований «Столица»

ASIS



ИССЛЕДОВАНИЯ
КОНСАЛТИНГ
МОНИТОРИНГ

+7 (495) 799-50-80
agsis.ru

06 | реновация решения

МЕНЯЯ СРЕДУ К ЛУЧШЕМУ

В случае успеха в столице проект реновации жилья запустят на всю страну

□ Шамиль Галимуллин

Москва сегодня – это стремительно развивающийся мегаполис, который из года в год становится все более и более комфортным для горожан. Москва становится городом новой формации – городом, в котором уже сложно представить хаотичное и точечное строительство, не починенное глобальной цели создания комфортной городской среды. Основным инструментом, используемым городскими властями сегодня, стала реновация: парков, транспортной и социальной инфраструктуры, промышленных зон и, наконец, жилье. Масштабная программа реновации жилого фонда, которая коснется более 1 миллиона человек, стала самой обсуждаемой градостроительной темой последнего года в Москве.

Москва, а потом и весь Советский Союз пережили бум домостроения в конце 1950-х годов. Объем строительства хрущевок был впечатляющим, и многие москвичи до сих пор продолжают жить в тех самых домах, когда-то открывших мир собственных квартир для советских граждан. К счастью, технологии строительства не стоят на месте и то, что было прорывом в середине XX века, уже бесповоротно устарело сегодня. В связи с этим московскими властями было принято беспрецедентное решение о начале нового витка переселения москвичей, на этот раз уже из хрущевок.

НА ПОЛЬЗУ ЛЮДЯМ

Именно так резюмировал основную цель программы реновации президент страны, который с самого начала поддерживал программу, презентованную ему мэром столицы Сергеем Собяниным.

«Я знаю настроения и ожидания москвичей. Ожидания связаны с тем, чтобы эти дома снести и на их месте новое жилье построить. Мне представляется, что это и было бы самым правильным решением» – отметил Владимир Путин.

Именно после одобрения президента началась непосредственная работа над разработкой программы. Основными принципами программы стали добровольность и законность: специально принятый Федеральный закон и дополнительные гарантии правительства Москвы призваны обеспечить реализации этих принципов.

Дома, которые подлежат сносу, были определены самими жителями Москвы. «Утвердил программу реновации пятиэта-

жек. В нее вошли 5144 дома. Это больше 350 тысяч квартир, в которых живет один миллион москвичей» – сообщил в августе прошлого года мэр Москвы.

ИГРА НА ОПЕРЕЖЕНИЕ

Одной из ключевых особенностей программы стало то, что городские власти не стали дожидаться критической ситуации, когда жилье начало бы разрушаться, и жи-

РАЙОН СТАРЫЙ – КВАРТАЛ НОВЫЙ

Одной из ключевых гарантий программы реновации стал переезд в пределах своего же района проживания, более того, московские власти обещают приложить все усилия, чтобы переезд осуществлялся даже в пределах квартала.

Кстати, строительство в рамках программы реновации будет вестись кварталом, а не точечно. Это означает, что уже

ехать в центр», – считает голландский архитектор Барт Голдхоорн.

Еще одним существенным плюсом программы станет значительное разнообразие серого пейзажа московских спальных районов. В отличие от хрущевок новые дома будут построены по индивидуальному проекту.

«Одна из задач, стоящих перед градостроителями, – разнообразить архитектуру московских кварталов. Поэтому конфигурация, архитектура, этажность, площадь и состав квартир будут также определены при разработке градостроительной и проектной документации», – заявил руководитель департамента градостроительной политики Сергей Левкин.

СКОРОСТЬ БЕЗ ПОТЕРИ КАЧЕСТВА

Объем жилья, которое предстоит построить в рамках программы реновации, поистине колоссален, одновременно с этим сроки строительства предельно сжаты – программа должна быть выполнена за 15 лет. В связи с этим остро встает вопрос контроля качества строительства. Для дополнительного контроля мэр Москвы подписал распоряжение о создании на базе ГБУ «Центр экспертиз, исследований и испытаний в строительстве» специального подразделения, которое будет контролировать качество материалов, применяемых как при строительстве домов по программе реновации, так и при отделке квартир в них. Как рассказал Сергей Левкин, всего жилье по программе реновации пройдет 6 этапов контроля, начиная от проверки проектов планировок и заканчивая проверкой полноценной работы всех систем сооружения.

ПИОНЕРЫ ВСЕЯ РУСИ

Московские власти взяли на себя огромную ответственность не только перед москвичами, но и перед жителями других крупных городов страны, ведь сегодня за первыми результатами уже следят в руководстве страны.

«Опыт Москвы может быть адаптирован для крупных городов с высокой инвестиционной привлекательностью. Например, это Санкт-Петербург, Екатеринбург, Новосибирск, Краснодар, Ростов-на-Дону, Сочи» – заявил министр строительства и ЖКХ Михаил Минькович.

Задача, поставленная московскими властями, крайне амбициозна и трудоемка, однако городские власти уверены в успехе и готовы сделать все для создания комфортной городской среды, которая, без сомнения, для каждого начинается на пороге своего дома.



«Я знаю настроения и ожидания москвичей. Ожидания связаны с тем, чтобы эти дома снести и на их месте построить новое жилье. Мне представляется, что это и было бы самым правильным решением».

Президент России Владимир Путин

«Необходимо сделать все, чтобы, вселяясь в новые дома, люди радовались не меньше, чем их бабушки и дедушки, когда вселялись в хрущевки. Я убежден в том, что мы должны построить качественное жилье, лучшее из того, что есть в Москве».

Мэр Москвы Сергей Собянин



«За счет формирования системы публичных пространств, в частности бульваров, рекреационных зон, улиц, проездов, в районах увеличится и улучшится шаговая доступность объектов инфраструктуры».

Заместитель мэра Москвы Марат Хуснуллин



телей нужно было бы переселять в спешном порядке.

«Реализация программы позволит устранить накопленный за последние десятилетия дисбаланс в развитии городской среды и обновить существенно жилищный фонд, что приведет к повышению доступности комфортного жилья и предотвратит массовое появление в ближайшие 10–15 лет аварийного жилищного фонда», – объяснил заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин.

По иронии именно такое долгосрочное планирование стало частичной причиной недовольства ряда горожан, не видевших реальных проблем существующих домов и не понимавших, что программа учитывает долгосрочные интересы москвичей.

на стадии проектирования будет закладываться транспортная, инженерная и социальная инфраструктура будущих домов.

«Будет усовершенствована планировочная организация кварталов. За счет формирования системы публичных пространств, в частности бульваров, рекреационных зон, улиц, проездов, в районах увеличится и улучшится шаговая доступность объектов инфраструктуры», – пояснил Марат Хуснуллин.

Важность квартального подхода к проектированию новых домов отмечают и мировые эксперты.

«Благодаря новым кварталам получится создать хорошие городские пространства: где зеленые насаждения будут выглядеть органичными, а не брошенными; где рядом с домом будут хорошие магазины и общепиты, ради которых не нужно будет

КАК ПЯТИЭТАЖКИ ГОЛОСОВАЛИ ЗА РЕНОВАЦИЮ

САО

👍 381 🗣️ 41 📢 134 📊 18

СЗАО

👍 301 🗣️ 36 📢 131 📊 2

ЗАО

👍 494 🗣️ 39 📢 65 📊 18

ЮЗАО

👍 443 🗣️ 11 📢 77 📊 29

👍 Число домов в округе, проголосовавших «за»

🗣️ Число домов в округе, проголосовавших «против»

📢 Число домов, включенных дополнительно на собраниях собственников жилья

📊 Число участков под дома для первых переселенцев

СВАО

👍 426 🗣️ 94 📢 74 📊 14

ВАО

👍 900 🗣️ 164 📢 161 📊 10

ЦАО

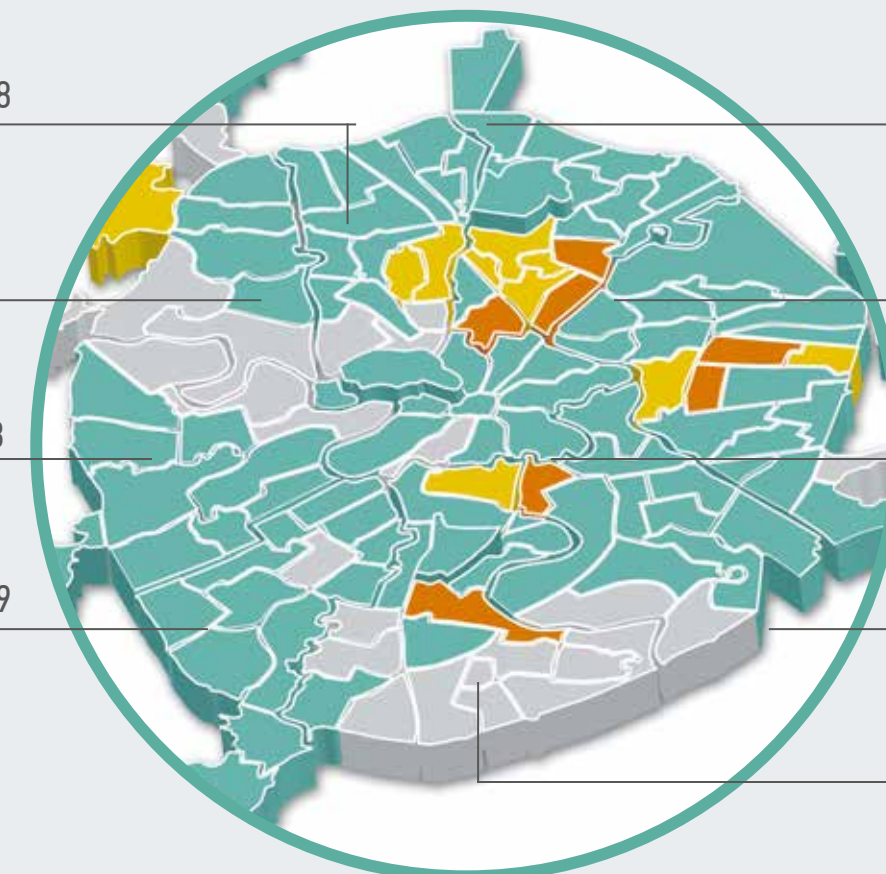
👍 67 🗣️ 8 📢 42 📊 8

ЮВАО

👍 635 🗣️ 36 📢 183 📊 9

ЮАО

👍 — 🗣️ 25 📢 44 📊 5



🟢 >80
Процент проголосовавших «за»

🟡 от 70 до 80
Процент проголосовавших «за»

🟠 <70
Процент проголосовавших «за»

🟤 Районы, не вошедшие в программу

РЕНОВАЦИЯ: СТАРТ НА ПЯТИ ПЛОЩАДКАХ

Жюри определило shortlist проектов, подготовленных лучшими архитектурными бюро

□ **Ольга Завершнева**

Больше года назад московские власти определили пять экспериментальных площадок программы реновации и предложили ведущим архитекторам разработать для них концепции застройки. Идея победителей конкурса будут доработаны отечественными градостроителями с учетом местной специфики, реализованы под авторским надзором и использованы в остальных районах.

На первом этапе жюри конкурса отобрало 120 заявок. Программа реновации жилого фонда Москвы привлекла внимание не только российских, но и иностранных архитекторов. В том числе таких ведущих мировых бюро, как британское Zaha Hadid Architects, японское Nikken

Sekkei, голландское Design Erick van Egeraat BV.

«Я работаю с подобными проектами с 1980 года, – рассказывает архитектор Эрик ван Эгераат. – Занимался концепциями реновации в других европейских городах почти всю свою жизнь. Мне всегда хотелось поработать в Москве, потому что раньше подобная практика здесь не была так широко распространена. Дома просто сносились, строились новые, и про это забывалось. Теперь правительство пришло к пониманию, что все должно происходить постепенно, что переселенцы должны продолжать жить в том же районе, что и до реновации».

На втором этапе конкурса жюри сформировало 20 консорциумов – по четыре команды на площадку, которые расположены в районах Кузьминки, Головинский, Царицыно, Проспект Вернадского и Хорошево-Мневники.

«Данные районы выбраны не случайно, – объясняет заместитель мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марат Хуснуллин. – Во-первых, их отбирали по географическому признаку, чтобы они располагались в разных округах Москвы. Во-вторых, стартовые районы должны быть типологически похожи. В-третьих, это районы, где жители всех домов проголосовали за участие в программе реновации».

Каждая команда получила от организаторов конкурса подробное техническое задание. Помимо прочего там прописано, какой должна быть плотность и высотность застройки, объемы парковочного пространства, благоустройства и пешеходных зон. Командам предстояло предоставить и варианты волнового переселения жителей.

«Очень хочется надеяться, что конкурс на реновацию приведет к принципиальному отказу от типовой жилой застройки. Мэр и главный архитектор Москвы пошли на проведение конкурса, уповав на то, что в результате рождаются принципиально новые проектные решения, полностью соответствующие задачам современности и мировым стандартам. Это не будет точечная или линейная застройка. Должно появиться новое качество жизни в городе, это касается всего, что окружает человека: разумно организованной инфраструктуры, благоустройства, трассировки улиц и проезжих магистралей и, конечно, самого жилья. Пусть это будет малобюджетное жилье, но его нужно качественно спроектировать и качественно построить», – полон энтузиазма президент Союза архитекторов России Николай Шумаков.

Готовые концепции их авторы представили жителям. Больше месяца длилась выставка проектов, а раз в неделю архитекторы лично презентовали свои концепции и отвечали на вопросы обычных горожан. В итоге в жюри конкурса поступило более 6 тыс. анкет с предложениями и замечаниями.

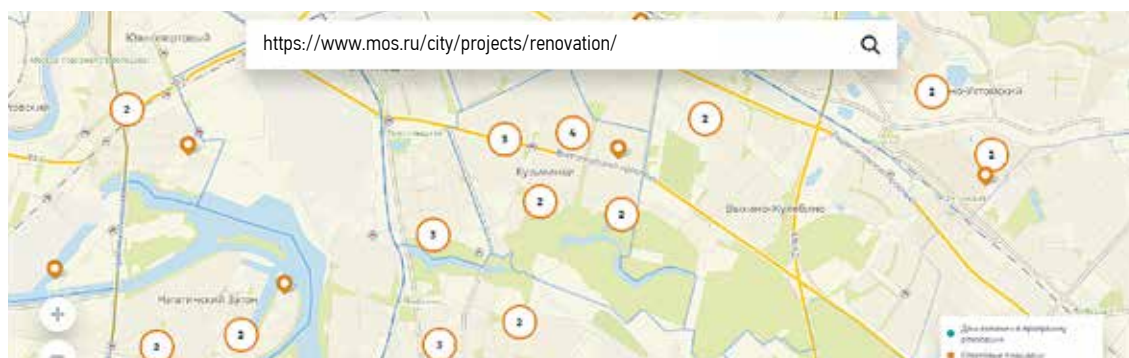
«В отличие от стандартных публичных слушаний, нередко сопровождаемых шумным собранием, на котором звучит мало конструктива, все прошло в деловом ключе. Люди приходили с конкретными пожеланиями по своим районам», – резюмирует главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

Работа конкурсного жюри уже подходит к концу, и в ближайшее время будут объявлены имена победителей.

08 | shortlist 5 площадок

ПЛОЩАДКА № 1

КУЗЬМИНКИ



ООО «Спектрум-холдинг»
и AREP GROUP

ТАУНХАУСЫ И НЕБОСКРЕБЫ

Команда предлагает создать в Кузьминках зону таунхаусов с вкраплениями небоскребов. Первые расположатся ближе к Волгоградскому проспекту, вторые – к парку. Такой подход не только позволяет людям выбирать, в каком типе здания они хотят жить, но и создает контрастную и в то же время очень комфортную среду. Зелеными легкими района станут парк, который будет простирается на 2 км. Рядом с метро появятся медиацентр и фонтан.



ООО ТПО «Прайд»,
Zaha Hadid
Архитекторы,
ARTEZA,
Transsolar,
Tyrens,
KPMG,
KROST
и Habidatum



НОВОСТРОЙКИ ДЛЯ БИЗНЕСА

Авторы считают, что их проект позволит привлечь в Кузьминки не только новых жителей, но и бизнес. Офисные высотки со скошенными крышами, которые появятся в районе метро, помогут решить проблему нехватки рабочих мест. Команда предлагает также создать два квартала, центром которых станут круглые парки. Здания клиновидной формы будут расходиться от них во все стороны, а их этажность – расти соразмерно удаленности.

ООО «Проект СПИЧ»,
«НП «НИИ
транспорта
и дорожного
хозяйства»,
ООО «Илья Мочалов
и Партнеры»

«ЗЕЛЕННЫЕ» КРЫШИ

По задумке авторов проекта, зеленые насаждения появятся не только на новых бульварах, но и на крышах зданий. К знаковым местам района – фонтану и театру – добавятся парковая зона, зеленый мост и водная составляющая. А новым знаковым местом станет музей хрущевки. Для оригинальной экспозиции панельного домостроения предлагается сохранить несколько домов 515-й серии, сделав в них ремонт и начинив современными коммуникациями.



ООО «ПИК-Проект»,
Cie, Gillespies,
Steer Davies Gleave,
John McAslan +
Partners,
Urbica
и RuGBSC



МОСТ НАД ШОССЕ

В рамках реновации авторы проекта предлагают реконструкцию главного общественного пространства Кузьминок – центральной площади. Летом здесь будут работать фонтаны, зимой – залит каток. Самая яркая деталь района – пешеходный мост над Волгоградским шоссе, который соединит метро «Кузьминки» и одноименный парк. Помимо современных домов появятся музеи, центр отдыха для всей семьи, спортплощадки, скейт-парк, скверы и сады.



КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПЛОЩАДКИ:

Кварталы № 115, 116, 121 района Кузьминки (ЮВАО), площадь участка 109,6 га, 86 домов под реновацию.

АРХИТЕКТУРА ВЫСОКОГО ПОЛЕТА

Принцип разнообразия – один из главных в стратегии развития компании «КОРТРОС»

Компания «КОРТРОС», известный первопроходец в деле комплексного развития территорий, в столице ведет строительство жилых комплексов на нескольких площадках. Два из них в полной мере можно считать уникальными.

О том, как формируются подходы к выбору архитектурного стиля нового строительства, потребительских характеристик проектов, рассказал президент ГК «КОРТРОС» **Вениамин Голубицкий.**

– Вениамин Максович, новый квартал из десяти жилых башен высотой до 175 метров с названием Headliner уже вошел в пятерку самых востребованных небоскребов бизнес-класса столицы. Какими чертами вы решили его наделить?

– Наш район строится в Шмитовском проезде и станет соседствовать с деловым районом «Москва-Сити». Архитектурный облик комплекса будет соответствовать современному минималистичному стилю. Сегодня он близок аудитории, которая умеет ценить динамику и скорость жизни, не отрицая удобство и комфорт. При разработке этого проекта ставилась задача создать комфортабельный район в деловой части города. Именно поэтому удобное расположение квартала – рядом с метро «Шелепиха», одноименной станцией МЦК, Третьим транспортным кольцом и Кутузовским проспектом – мы решили совместить с не менее ценным для покупателя свойством – низким уровнем шума. На это была направлена серьезная инженерная работа. Но результат достигнут. Чтобы это ощутить, достаточно оказаться на площади будущего квартала.

Он будет оснащен всеми самыми современными системами жизнеобеспечения, включая собственные электроподстанции, мощное насосное оборудование, системы вентиляции



и спринклерного пожаротушения. Дом будет укомплектован скоростными лифтами зарубежных производителей.

– Что еще необычного вы предложите покупателю?

– Сдача квартир будет проводиться с отделкой. Концепцию дизайна разработали специалисты голландской компании Eichholtz. Недавно в квартале жилых небоскребов Headliner открылся интерьерный шоу-рум. Шоу-рум позволит уже сегодня оценить преимущества стиля и базовый пакет «умная квартира». Домом можно управлять с помощью смартфона – поставить чайник, включить свет, перекрыть воду, проверить показания счетчиков и оплатить коммунальные платежи.

– Как будут выглядеть дворы в этом районе? Высотная застройка – это всегда некий вызов в таких случаях.

– Пространство дворов будет благоустроено в соответствии с самыми последними тенденциями ландшафтного озеленения. Целый ряд приемов сегодня позволяет уйти от унылых дворов-колодцев. И нашей задачей было именно это. Хотя высоты – скажу по опыту – в этом смыс-

ле дают определенные преимущества. Опыт высотного строительства в Перми в свое время помог нам сохранить липовую аллею, парковую зеленую зону в центре города. Так же тщательно компания подойдет к этому вопросу и в проекте Headliner.

– Что нужно сделать застройщику, чтобы получить разрешение на строительство комплекса жилых квартир в небоскребе?

– Все просто: надо разработать проект, который от характеристик инсоляции до требований социальной и дорожно-транспортной сферы будет полностью соответствовать критериям жилья. Уже в первой очереди комплекса появится детский сад.

– В каком состоянии проект находится сейчас?

– Сегодня завершены монолитные работы по всем корпусам первой очереди жилого квартала Headliner. Строители устанавливают окна и занимаются облицовкой фасада. Готовность этих направлений признана на уровне 65%. Параллельно осуществляется отделка общественных пространств, завершаются работы по прокладке

магистрального водопровода и канализации. Вести работы с опережением сроков – это отличительная особенность нашей компании.

– «Дом Серебряный Бор» – тоже своего рода уникал и, можно сказать, по своей концепции – противоположность проекту Большого Сити.

– Объект расположен в 150 метрах от берега Москвы-реки, на улице Живописной. Его несомненными плюсами стали близость природных ландшафтов, водных артерий этого района. То есть этот проект рассчитан на совсем другую аудиторию, нежели Headliner. Этот «умный дом» спроектирован известным архитектурным бюро «Остоженка». Высокие потолки, панорамное остекление, отсутствие несущих стен – это и многое другое, несомненно, преимущества для тех, кто хочет сформировать пространство по собственному вкусу. Удобные квартиры с панорамными видами будут иметь все опции smart-дома.

Дом построен в форме каре, которое формирует уютный двор. Он – в соответствии с лучшими образцами благоустройства придомовых территорий – украшен малыми архитектурными формами, газонами, цветниками, деревьями и кустарниками. На первом этаже комплекса разместились детский сад. Подземный паркинг рассчитан на 431 автомобиль, включая и электромобили, которые тут же можно зарядить.

– Несколько проектов вашей компании соответствуют классу комфорт.

– Да, мы работаем и в массовом сегменте. И стремимся, чтобы это были проекты со своим лицом. По многим критериям обеспеченности они перешагнули массовый сегмент. Такой жилой комплекс возведен в Люблине, на проспекте 40-летия Октября, и получил название ЖК «Люблинский». Район города давно обжит, что обеспечивает новостройку по-

нятыми преимуществами: наличием целого ряда социальных объектов, а благодаря станциям метро «Люблино» и «Волжская» – хорошей транспортной доступностью. Здание переменной этажности включает четыре жилые секции. В архитектурном решении преобладают классические формы, которые оживляет вертикальное озеленение. Подземная автостоянка – опция комплексов более высокого класса – позволит разместить здесь 160 парковочных мест, автомойку и кладовки для хранения домашнего имущества.

«ДОМ 128» – это комплекс апартаментов класса комфорт на юго-западе столицы уже готов к въезду. В шаговой доступности находится станция метро «Коньково». Дом имеет интересное архитектурное решение и выделяется из окружающей застройки. Сервисные апартаменты с эксклюзивным дизайном могут быть интересны тем, кто ценит динамику и комфорт, для кого важно наличие богатой городской среды – учреждения образования и развития.

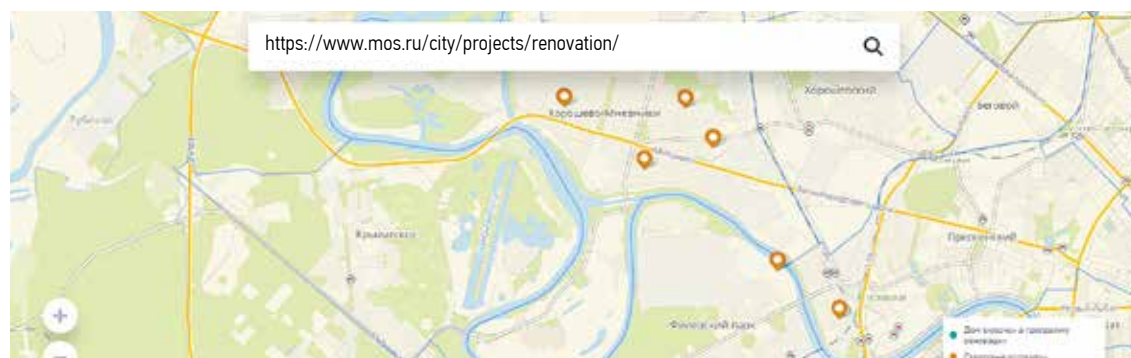
«Прима-Парк» – еще один проект класса комфорт, он реализуется в Щербинке. Уже построены восемь многоэтажных жилых домов, создана собственная инженерная и социальная инфраструктура, осуществлено комплексное благоустройство придомовых территорий. Во внутренних дворах обустроены оригинальные детские и спортивные площадки, зоны отдыха со специальным освещением. Для автовладельцев предусмотрены многоуровневые паркинги и наземные парковочные места.

Но мы остаемся верны своему курсу комплексного развития территорий. В столичном регионе реализуем целый ряд проектов с совокупной площадью около полумиллиона квадратных метров, включая и довольно масштабные. В их числе – ЖК «Перхушково» в Одинцовском районе, который расположится на площади 23 гектара. Недавно завершено и реализовано микрорайон «Богородский» в Щелкове на площади 30 гектаров.

10 | shortlist 5 площадок

ПЛОЩАДКА № 2

ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ



Консорциум
I-Renovation:
AI-architects,
Юрий Шередега,
Александр
Вайсфельд,
Станислав Мягков,
Александр Марулин

ВОЗДУШНАЯ ПЕРЕПРАВА

По задумке консорциума, новой центральной осью района станет широкий зеленый проспект, который соединит кварталы и обеспечит комфортное безбарьерное передвижение по всей территории. Для каждого здания на территории реновации будет разработан индивидуальный фасад. На Карамышевской набережной появится парк с пляжами, местами для отдыха и подъемником. Через Москву-реку к скверам в районе Филей можно будет попасть на фуникулере.



UNK project, Nikken
Sekkei, Drees &
Sommer



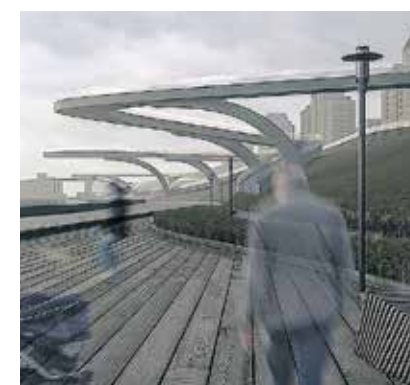
ЛЕСТНИЦА-СПИРАЛЬ

В основе проекта – система городских площадей, главная из которых будет засажена цветущими японскими деревьями и поэтому получила название «Площадь сакуры». Отечественные яблоны, груши и сливы украсят другие общественные пространства. Гигантская лестница в виде закрученной белоснежной спирали станет основой «Площади на воде». Внутри расположится зона отдыха с необычной скульптурной инсталляцией в форме капли жидкого металла, зависшей в вакууме.

000 «А-Проект.к»,
Carlo Ratti Associati,
000 «Альт Проект»

«УМНЫЙ» ТРАНСПОРТ

Эксклюзивное предложение авторов концепции – запустить в районе реновации систему «умного» транспорта. Вместительные беспилотные электробусы, скорость которых не превысит 15 км/час, смогут ездить по пешеходным дорожкам, а городской транспорт будет двигаться только по дорогам внешнего контура. Еще одна изюминка в проекте консорциума – украсить Карамышевскую набережную каскадом «парящих» мостов, таких же как в парке «Зарядье».



MLA+, Buromoscow,
Mobility in Chain
S.r.l., Felixx
Landscape Architects
& Planners,
Habidatum



ДВОРЫ-АНСАМБЛИ

Архитекторы предлагают несколько решений для превращения района из классического спальника в городской подцентр. Речь идет о том, чтобы связать район как внутри себя, так и с прилегающими территориями, создать сеть водных и зеленых пространств, сформировать застройку участков, подчиненную градостроительным ансамблям и правилам соседства. Каждый квартал будет обладать собственными характеристиками. У станции метро построят урбанизированный хаб.

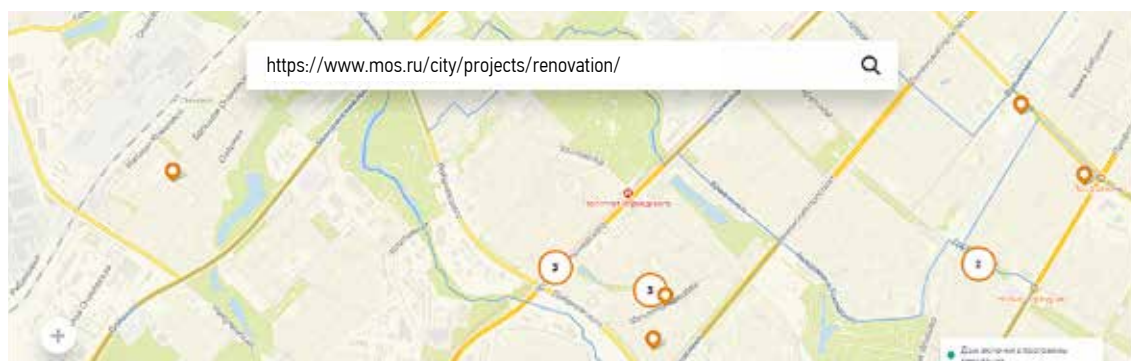


КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПЛОЩАДКИ:

Кварталы 74, 77, 80, 81 района Хорошево-Мневники (СЗАО), площадь участка 125,9 га, 78 домов под реновацию.

shortlist 5 площадок | 11

ПЛОЩАДКА № 3

ПРОСПЕКТ
ВЕРНАДСКОГО

АО «Моспроект»,
«Гинзбург
Архитектс»

СПОРТИВНЫЙ ПРОМЕНАД

Концепция предполагает вокруг жилых башен вдоль пр. Вернадского создание спортивного бульвара, на котором расположатся фитнес-центр и спортивный комплекс. Для улучшения связи между двумя частями района предлагается заменить наземный пешеходный переход мостом с лифтами для подъема – он должен лучше связать спортивный бульвар с мини-парком вокруг прудов, образовав две взаимосвязанные петли пешеходных и велосипедных маршрутов.



АБ «Остоженка»,
ООО «Институт
экономики города»



ЖИЛИЩНЫЕ ИННОВАЦИИ

Одна из целей команды – добиться того, чтобы все социальные объекты, детские сады и школы находились в пятиминутной доступности от места жительства. Стоянки обустроят под переулками. Концепция предусматривает создание в городе первых арендных домов по лучшим примерам зарубежных мегаполисов. Район Проспект Вернадского как нельзя лучше подходит для апробирования нового жилищного формата, ведь это центр притяжения университетов и студенческой жизни.

ООО «Мастер's
план», Vofill
Arquitectura, S.L.

ВЪЕЗДНЫЕ ВОРОТА

Авторы выделили архитектурную доминанту территории – две офисные башни, соединенные крытой пешеходной галереей в виде моста. Символические въездные ворота над пр. Вернадского могут стать новым символом района. Появление офисов здесь совершенно оправданно: территория будет полностью обеспечена транспортной инфраструктурой. У метро и МГИМО появятся две площади, которые станут местами проведения праздников, фестивалей и встреч.



KAMEN ARCHITECTS,
Steven Holl
Architects,
ООО «Центр
городских
инноваций
и технологий»,
ОАО «Моспроект-4»



ФОНТАНЫ И СКУЛЬПТУРЫ

Девять дворов, которые команда назвала «Девять садов», объединит бульвар, по обе стороны которого высадят деревья. Единый пешеходный путь станет местом для активности тех жителей, которые редко выбирают за пределы района. Повторяемости кварталов не будет, каждый двор станет уникальным – в них появятся фонтаны и скульптуры. В проекте предусмотрены инновационные инженерные решения, в том числе использование энергии ветра и подземных резервуаров для сбора воды.



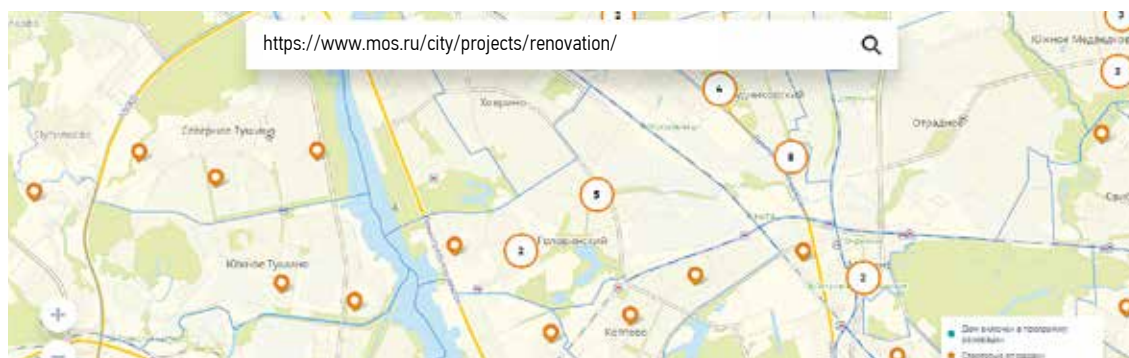
КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПЛОЩАДКИ:

Кварталы 32-33, 34-25 района Проспект Вернадского (ЗАО), площадь участка 126,4 га, 58 домов под реновацию.

12 | shortlist 5 площадок

ПЛОЩАДКА № 4

ГОЛОВИНСКИЙ РАЙОН



ООО «АБ Асадова»,
ООО «КИМ-Ш»,
ООО «Илья Мочалов
и Партнеры»,
Prospecta

КВАРТИРЫ С ТЕРРАСАМИ

В основе проекта заложены три простых принципа: 100% качественной среды, 100% инфраструктуры для жителей и 100-летний горизонт решений, рассчитанных на весь жизненный цикл района. Реализация этих принципов позволит создать сеть общественных пространств. Здания в кварталах предполагаются разновысотными, что позволит избежать ощущения дворов-колодцев. А кровли – полностью эксплуатируемыми, причем террасы смогут иметь жители как верхних, так и нижних этажей.



АБ «Цимайло
Ляшенко и
Партнеры», Michel
Desvigne Paysagiste,
Valode & Pistre
Architectes



САДЫ ДЛЯ ЖИЗНИ

Основная идея команды – создать город в деревне и деревню в городе. Для этого нужно сохранить каждое дерево и усилить существующий ландшафт, развить симбиоз архитектуры и природы. Территорию условно разделили на четыре квартала, к каждому из которых будет индивидуальный подход. Новым зеленым зонам уже даны названия: Японский сад, Голландский сад, Французский сад, Английский сад. Четыре ландшафтных дизайнера оформят сады в стиле этих стран.

ООО «Архитектурное
бюро Тимура
Башкаева», ООО
«Яуза-проект»

И ПРУД, И ХАБ

Команда сформулировала для себя 12 принципов комфортной среды. Их разделили на три группы: удобная среда, чистая среда и разнообразная среда. Одна из фишек проекта – расширение Грачевского пруда и открытие питающей его речки, восстановление одного из утраченных Головинских прудов. И конечно, архитектурное бюро, занимающееся проектированием транспортной инфраструктуры, включило в свою концепцию ТПУ, что позволит сделать пересадки комфортными.



ООО «Меганом»,
ГУП «НИИПИ
Генплана Москвы»,
ООО «Хабидатум
Лаб», «Дворулица»



БЕЛО-ЖЕЛТОЕ ПРОСТРАНСТВО

По задумке архитекторов, закрытых глухих кварталов в районе не будет – двory и улицы сольются в единое целое и станут своего рода островами в суперпарке с бульварами и аллеями. Проект предполагает застройку зданиями белого цвета – их размер объясняется потребностью в большом количестве выставочных, деловых, гостиничных и развлекательных пространств. Между собой эти зоны соединены пешеходным маршрутом с желтым покрытием.



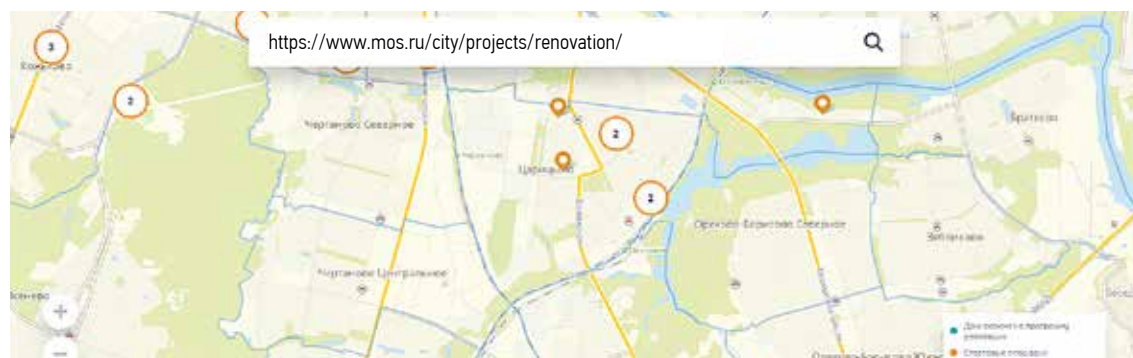
КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПЛОЩАДКИ:

Микрорайоны 13, 14, 20, 123, 123А района Головинский (САО), площадь участка 133,3 га, 75 домов под реновацию.

shortlist 5 площадок | 13

ПЛОЩАДКА № 5

ЦАРИЦЫНО



ТПО «Резерв»

ЗЕЛЕНЬ ПЕРИМЕТР

Команда представила новый символ района Царицыно – зеленый клевер-четырёхлистник. Это четыре зоны реновации – северный, южный, западный и восточный «листья». В каждом около восьми кварталов с частными дворами, домами в 6–9 этажей, пешеходными бульварами. Из домов открывается вид на парк и пруды. Чтобы обеспечить гармоничную связь между существующей и новой застройкой, авторы предлагают создать «зеленый периметр».



АБ «Сергей Скуратов Architects»



МУЗЕЙ СОВЕТСКОЙ ЭПОХИ

В новом районе появится несколько точек притяжения: парк с искусственным водоемом, 800-метровый бульвар с магазинами и ресторанами, пешеходный мост, который соединит квартал с музеем-заповедником «Царицыно». От Каспийской улицы и Царицынских прудов жилые кварталы будет отделять длинный сквер с сетью переплетающихся тропинок. Команда также планирует реконструировать кинотеатр «Эльбрус» и построить музей советской эпохи «Оттепель».

Progress, Design
Erick van Egeraat
BV, Cushman &
Wakefield

ДОМА ИЗ «КУБИКОВ»

По проекту, северо-западную часть территории займут здания периметрального типа, а в юго-восточной части будут построены жилые башни. Башни непривычного вида – они словно бы сложены из огромных кубиков, которые стоят друг на друге асимметрично, свешивая над краем углы и оставляя незанятыми часть пространства нижестоящего «кубика». Между собой башни будут объединены двухэтажными стилобатами, вмещающими магазины, рестораны, кафе и другие объекты потребительского сервиса.



АБ «Студия 44»



ЦВЕТУЩИЕ КАСКАДЫ

В центре района архитекторы планируют сделать площадь. Через всю территорию пройдут две цепочки каскадных садов. По ним можно попасть в Царицынский парк. Вдоль каскадных садов появятся ясли семейного типа, детские сады и школы. Лучшего места для общения и прогулок не найти. Между домами создадут скверы. Дворы размером 42 на 42 метра будут напоминать сталинские дворы в Санкт-Петербурге. Команда рассчитывает создать новый тип городской среды – современную застройку, которая «нанизывается» на зеленый каркас района.



КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ПЛОЩАДКИ:

Кварталы 2А, 2Б района Царицыно (ЮАО), площадь участка 126,4 га, 70 домов под реновацию.

ЦЕНТР И ЗАПАД. ТРАДИЦИЯ

«Галс-Девелопмент» остается верен своему архитектурному стилю

Можно ли сочетать приверженность традиции и стремление создавать архитектуру, устремленную в будущее? Как минимум два проекта компании отвечают на этот вопрос положительно. Объекты, о которых идет речь, интересны еще и тем, что являются примерами двух процессов – реновации и редевелопмента столичных территорий.

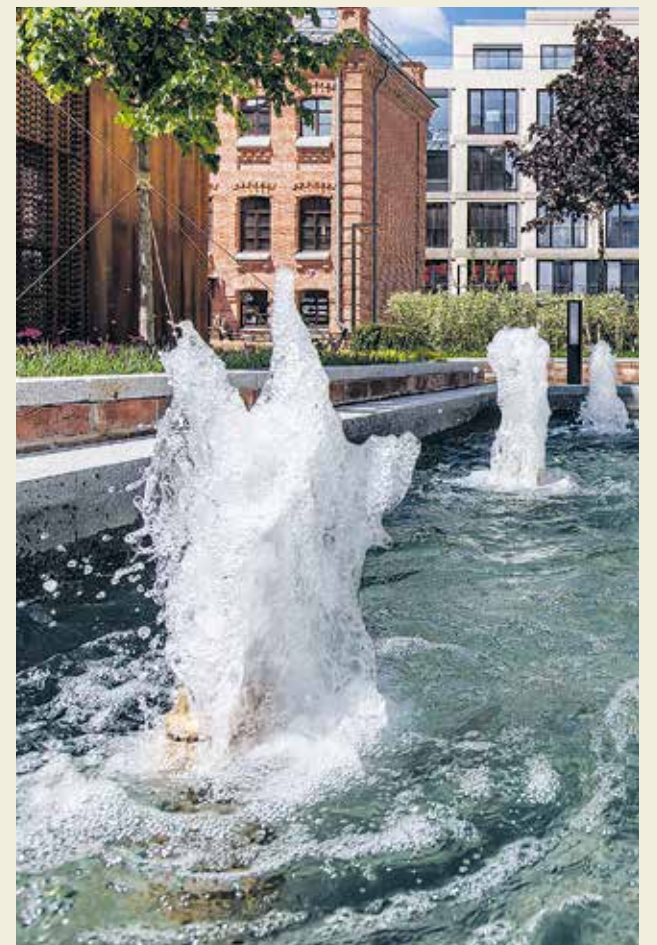
Первый – **жилой комплекс Wine House** – построен в самом центре Москвы, в Замоскворечье, по проектам архитектурных бюро SPEECH и ТПО «Резерв». Проект возник на территории бывшего винного завода «царского виночерпия» Петра Арсеньевича Смирнова и включает в себя отреставрированное историческое здание XIX века и новые корпуса. Трехэтажная кирпичная постройка, которая ранее использовалась как административно-производственное помещение, является выявленным объектом культурного наследия «Склады Товарищества водочного завода, складов вина, спирта и русских и иностранных виноградных вин П.А. Смирнова в Москве, 1888–1889 гг., арх. Н.А. Воскресенский». Компания «Галс-Девелопмент» завершила реставрационные работы на объекте в 2015 году. Сегодня винные склады являются композиционным центром квартала клубных домов площадью около 55 тыс. кв. метров. В историческом здании представлено 40 лофт-апартаментов площадью от 49 до 150 кв. метров.

В новых жилых корпусах, которые в форме каре обрамляют историческую постройку, расположено 160 квартир площадью от 62 до 227 кв. метров. Жилые резиденции на верхних этажах имеют собственные террасы и оборудованы дымоходами для установки каминов. В комплексе оборудован подземный паркинг на 420 машино-мест. Что примечательно – стилистика корпусов различна. Корпуса в исполнении ТПО «Резерв» лаконичны, акценты сделаны на пропорционирование фасадных членений и контрасте каменных и стеклянных плоскостей. Фасады SPEECH более декоративны, в них активно используется изящный рельеф с геометрическим и стилизованным растительным орнаментом.

Жилой квартал Wine House введен в эксплуатацию в 2016 году. Инфраструктура объекта сегодня включает в себя рыбный ресторан, салон красоты и другие объекты. На приватной территории выполнен авторский проект благоустройства, центральной идеей которого стало уникальное местоположение комплекса на историческом острове Балчуг. Внутренний двор вымощен серым гранитом, напоминающим морскую гладь. В центре двора расположен фонтан, интегрированный в многоуровневую архитектурно-ландшафтную композицию с цветочными клумбами, деревянными скамейками и малыми архитектурными формами, символизирующую корабль.

Жилой квартал Wine House стал новой архитектурной доминантой района Замоскворечье и придал ему новый импульс для развития. Квартал является успешным примером реновации промышленной территории, гармоничной интеграции памятника архитектуры в ткань города.

Проект является победителем конкурса «Московская реставрация-2015» и конкурса «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства» в 2016 году.



И СОВРЕМЕННОСТЬ

ГАС
Интеллектуальный девелопмент



Другой объект компании «Галс-Девелопмент» – **жилой квартал «Достояние»** – возводится на западе Москвы на улице Ярцевской. Три башни высотой 22 этажа, получившие названия «Наука», «Культура» и «Искусство», строятся на месте снесенных пятиэтажек в рамках реализации программы комплексной реконструкции кварталов района Кунцево. Общая площадь проекта составляет 66 тыс. кв. метров.

Архитектурный проект жилого комплекса «Достояние» разработан мастерской «ГРАН» под руководством заслуженного архитектора России Павла Андреева. Фасадные решения башен выполнены в традиционной манере с использованием классического пропорционального, трехчастного построения объемов, объединяющего в себе элементы позднего классицизма и ар-деко. Для внешнего облика комплекса характерна строгая геометрия и современный рисунок элементов, традиционных для столичного стиля. При этом при строительстве и работе над силуэтом и орнаментальным декором использовались экспериментальные строительные материалы и изделия. В отделке фасадов и интерьеров предусматривается применение натуральных материалов, камня, дерева, металла в сочетании с элементами декоративно-художественного оформления, озеленения и архитектурного освещения.

В жилом квартале «Достояние» представлено 417 квартир площадью от 42 до 257 кв. метров. Особенностью проекта будет являться уникальная планировка, сегмент которой меняется каждые три этажа. На верхних этажах расположатся шесть панорамных пентхаусов с открытыми террасами и возможностью установки каминов. Комплекс также включает в себя двухуровневый подземный паркинг на 446 машино-мест.

ЖК «Достояние» высоко оценен профессиональным сообществом. Комплекс стал победителем ежегодной премии в области жилой городской недвижимости Urban Awards 2016 в номинациях «Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса» и «Премьера года», а также в номинации «Самый экологичный жилой комплекс бизнес-класса Москвы» в 2017 году.



16 | реновация архитектура

НАРИСУЕМ – БУДЕМ ЖИТЬ

Молодые архитекторы стали участниками конкурса на застройку районов реновации

“

**Я БЫ
С УДОВОЛЬСТВИЕМ
ПОСЕЛИЛСЯ
В КВАРТИРЕ
С МАНСАРДОЙ
В ДОМЕ,
ПОСТРОЕННОМ
ПО НАШЕМУ
ПРОЕКТУ**

□ **Наталья Журавлева**

Андрей Асадов – архитектор во втором поколении, архитекторы и мама, и отец Андрея. А с братом Никитой они работают в одной команде, и вместе планировали застройку Головинского района Москвы, куда переедут новоселы из пятиэтажек, включенных в реновацию. Архитектурное бюро Асадова стало участником конкурса молодых архитекторов, объявленного мэрией Москвы для застройки новых районов.

– **Андрей, расскажите, что же станет вашим ноу-хау?**

– Изюминка заключается в том, что я, пользуясь темой реновации, хочу создать новое качество среды, которая будет обладать всеми атрибутами полноценного города, и там можно будет не только жить, спать, а еще отдыхать, работать, обучаться. То есть сделать полноценную коммерческую социальную инфраструктуру за счет того, что все первые и вторые этажи будут насыщены разнообразными нежилыми помещениями. Это 20 процентов от общей площади постройки. Мы прикинули, что если город сам высту-

пит как единая управляющая компания, то часть помещений с небольшой прибылью, выступающих как социальные проекты, может сдаваться с большой скидкой.

– **А вдруг город не согласится?**

– Ну, во-первых, мы заявили об этом при презентации проекта, а во-вторых, мы делали проект вместе с экономистами и создали общую архитектурно-экономическую модель.

– **А что значит разнообразное благоустройство?**

– Это и встроенные парковки в стилобатах под дворами. То есть двор – не что иное, как крыша двухэтажной парковки: один подземный уровень, другой наземный. Это и отдельные зоны для большего размера деревьев, а все остальное – всевозможные площадки для разных социальных групп и возрастов. А дальше мы подумали, что, как правило, первый и последний этажи считаются ущербными, мы же, наоборот, предлагаем их снабдить бонусами в виде открытых террас. Жители последних этажей могут иметь даже двухэтажные квартиры, и у каждого небольшая терраска. Можно там жарить шашлыки, можно эту террасу использовать и под небольшой садик. А у жителей первых этажей появляются небольшие патио-терраски. Это европейский опыт.

– **Все это похоже на жилье бизнес-класса.**

– А многие элементы застройки бизнес-класса при желании и при правильном планировании можно уместить в стоимость эконом-класса. И раз город замахнулся на такое обновление качества жилой среды, то нужно задать новый стандарт на следующие 50–100 лет, чтобы даже и через 100 лет он не потерял актуальность.

– **Глядя на ваши рисунки города будущего, я, к сожалению, не вижу ничего оригинального в постройках...**

– Да в том-то и дело – задача была создать нормальную комфортную, качественную городскую среду. Не было задачи сделать ори-

гинальные здания. Мы специально показали нейтральную структуру фасадов и говорим, что в каждом месте она может отличаться чуть-чуть. Вот, например, посмотрите (Андрей достает другую папку с эскизами), не буду пока говорить, где это находится – в одном из московских районов. Там оставались еще элементы сталинской архитектуры – красивые пятиэтажки из красного кирпича. И мы решились на своеобразную архитектурную переключку: в новых постройках использовали новые строительные технологии, новые экологичные материалы из красного терракота, но повторили эркеры, пилоны. Но при этом тут есть весь набор современных городских пространств.

– **Кто из вашей команды хотел был жить в этом умном городе?**

– Думаю, все. И я был бы не против. Я бы точно купил верхний этаж с терраской на крыше.

– **А если вдруг ваш проект не примут? Что делать со всеми этими вашими идеями?**

– Я думаю, надо всех участников конкурса задействовать в разработке всех территорий, потому что это был конкурс на пять площадок (а всего их больше 200 по Москве), и очень важны каждый опыт и подход к работе. Ведь первые, кто начинает разрабатывать участки, – это планировочные институты, они решают, как стройка компануется, а дальше уже участники конкурса могли бы совместно с институтами отрабатывать и создавать дизайн и некий код застройки. Где какая должна быть этажность, где сплошной фасад, а где проходы, какие типы домов – где башни, а где длинные дома, где терраски и те же самые парковки лучше встраивать. И тогда застройщики, которые приходят следом, имели бы уже готовый план действий, по которому гораздо легче работать. В каждом проекте нужно выявить все лучшее, свои ноу-хау, свои фишки, собрать это все вместе и превратить в набор принципов.



Иван Овчинников

КЛЮЧ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ

Социальная экспертиза в строительстве становится сегодня насущной необходимостью

ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ



Алексей Расходчиков,
кандидат социологических наук,
координатор программ Центра
урбанистики «Город»

Градостроительные преобразования нередко вызывают недовольство части населения. Это, в свою очередь, не нравится никому. Архитекторам, потому что люди, не имеющие специального образования, критикуют их «гениальные» проекты. Строителям, потому что им мешают работать. Органам власти, потому что локальные недовольства нарушают социальное равновесие в обществе.

Людым не нравится, когда идет вторжение в их жизненную среду. И такое недовольство – естественная реакция на вмешательство. Как каждый из насотреагирует, если завтра безспроса кто-то придет в наш дом, выкинет ванну и установит вместо нее душевую кабину? И найдет аргументы для своего действия: в целях экономии воды, ради сбережения природных ресурсов, устойчивого развития и, как говорится, во имя святой планеты!

Но именно так жители воспринимают градостроительные изменения. Для них территория района обитания – некая-то абстрактная городская среда, а привычное место для жизни: прогулок с детьми, встреч с друзьями, походов в магазин или кафе. Любой строительный объект меняет эту среду жизнедеятельности, а трансформация объясняется абстрактным для человека понятием «городское развитие».

Как это противоречие преодолеть? Через согласование интересов. То есть путем внедрения в практику городского планирования и градостроительства социальных технологий, способных обеспечить участие жителей в принимаемых решениях, так и соблюдение их интересов.

В современном мире интернета и гаджетов это просто. Любое недовольство сразу проявляется в социальных сетях. Если это не единичное мнение, идет ак-

тивное распространение информации. Такую активность можно отслеживать при помощи современных мониторинговых систем. Это не требует больших затрат, но позволяет «ловить» конфликт в его зачатке, когда, как известно, его легче всего разрешить.

Диагностические исследования в районах строительства проводятся для того, чтобы разобраться в ситуации, понять, в чем причины недовольства населения. На основе полученных данных появляется возможность уже на стадии проектной подготовки внести изменения в проекты. Там, где это невозможно в силу объективных причин, можно предложить

говоря о создании комфортной городской среды, чаще всего имеют в виду некий набор необходимых элементов: благоустройство, наличие зеленых зон, образовательных, медицинских и социальных учреждений, объектов торговли и рабочих мест, а также обеспечение транспортной доступности. Однако это служит лишь удовлетворению базовых потребностей горожан, то есть является необходимым, но не достаточным.

Можем ли мы формировать городскую среду, в которой было бы не просто удобно жить и работать, а такую, которая способствовала бы развитию тех ценностей и культурных кодов, что накопили города за

ПРАКТИКА РЕНОВАЦИИ

ПЕРВЫЕ НОВОСЕЛЬЯ И ВПЕЧАТЛЕНИЯ

Трехподъездный 18-этажный реновационный дом по адресу 5-я Парковая ул., 62Б, расположен всего в 300 метрах от расселяемых пятиэтажек №№ 3 и 5 на улице Константина Федина.

Возле реновационного дома-новостройки корреспондент «МП» познакомился с семьей Михайловых – инженером Андреем и домохозяйкой Ольгой, которые любезно согласились пустить прессу в свою новую «трешку», где кроме них проживают еще трое маленьких детей.

«Трехкомнатные квартиры в новом доме двух типов, – рассказывает глава семьи Андрей. – Первую нам предложили в последнем подъезде, она располагалась у наружной стены дома и имела, на наш взгляд, не совсем удачную планировку. Мы от нее отказались. Зато другая квартира нас вполне устроила. Ее общая площадь – 79,9 кв. метра».

По словам Михайловых, порадовало их и то, что в квартире выполнен хороший ремонт, на полу ламинат повышенной категории износостойкости, что для них важно, так как дети еще маленькие. А 11-метровая кухня не идет ни в какое сравнение с их прежней малюткой. В окнах – современные стеклопакеты. Прозрачные от пола до потолка стены балкона обеспечивают панорамное освещение. Двор – территория жителей. Имеется прогулочная зона со скамейками и качелями.

«Это хорошо, когда новое жилье рядом с прежним?» – поинтересовались мы напоследок.

«Это просто замечательно! Мы будем пользоваться знакомой нам инфраструктурой. Метро «Щелковская» у нас в восьми минутах ходьбы от дома, рядом шоссе с остановками городского транспорта. В округе много различных магазинов. В шаговой доступности школа, детский сад, спортивный комплекс «Трудовые резервы» и Дом детского творчества. Так что привычный уклад нашей жизни в новом доме не изменится», – радуются наши герои, супруги Михайловы.

МОДЕЛЬ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ С НАСЕЛЕНИЕМ



жителям компенсационные решения. Например, нестандартные – в виде установки пластиковых окон или шумоизоляционных экранов, или вполне конкретные, исходя из проблем и потребностей жителей определенного района. Мы называем этот подход «социальной экспертизой» градостроительных проектов, или, если хотите, «социальной подосновой».

сотни лет существования? Не это ли составляет основу развития человеческого капитала, о ценности которого много говорится в последнее время? Хочется верить, что можем – если градостроительные преобразования будут проводиться с участием жителей и на основе достижений социальных наук. Одна из таких методик – социальная экспертиза градостроительных проектов.

18 | город будущее

ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ГОРОД –

«Вектор движения – город будущего» – так называлась тема панельной дискуссии в МШУ «Сколково»

□ Максим Клинский

«Умный город» для человека, строительство на платформах, квартальная застройка живых мегаполисов – такие концепции будущего развития Москвы представили российские архитекторы, планировщики и социологи в рамках дискуссии в школе управления «Сколково». При этом, в каком бы направлении ни развивалась столица, главное, чтобы при формировании новой среды во главе угла стояли интересы жителей и современные технологии.

К 2050 году более 75% жителей Земли будут жить в городе. Как отмечает **Алексей Хохлов**, директор корпоративных программ Московской школы управления «Сколково», новые жилые, офисные и коммерческие пространства в крупных мегаполисах должны будут вмещать миллионы людей, что заставляет инвестировать в инновационные, интеграционные и устойчивые решения, позволяющие справляться с ускоряющимся ростом урбанизации.

«Основные проблемы современных городов, – говорит заместитель директора по внешним коммуникациям АО «Мосинжпроект», координатор проектов Московского центра урба-

нистики «Город» **Алексей Расходчиков**, – это разбалансированность городской среды, неприспособленность городских пространств для человека, усиление негативных демографических процессов, рост социального расслоения и дифференциация населения по уровню доходов, а также проблемы жилищно-коммунального хозяйства, слабое развитие инфраструктуры, экологические проблемы, благоустройство территорий и т.д. Поэтому перед властями стоит задача формирования комфортной жизненной среды для москвичей.

При этом архитекторы видят разные пути развития и планировки города. Они реагируют на реалии существующей застройки и предлагают решения, которые могут устроить и девелоперов, и власти, и горожан. Все проекты объединяет общая идея разделения транспортных и пассажирских потоков на разных уровнях и создание зеленых пешеходных зон. Между тем одни предлагают высотное вертикальное развитие городов и увеличение плотности населения, другие видят будущее в грамотном горизонтальном планировании и в природных поселениях, а третьи используют смешанные подходы в зависимости от обстоятельств, но все отмечают главное: городская среда должна создаваться для человека – и никак иначе.

В последние годы городские планировщики и архитекторы по всему миру разрабатывали идеи и создавали разнообразные решения для высокоплотной урбанизации, в результате концепция вертикального города стала одной из популярных. То, что раньше представляли только фантасты, сегодня приобретает абсолютную функциональность. Руководитель архитектурного бюро АБТБ, главный архитектор Московской кольцевой железной дороги **Тимур Башкаев** считает, что концепция «плоского города» сдерживает развитие центра современной Москвы. Он ратует как раз за «вертикальный» город: обычные кварталы современных домов должны строить на платформах, поднятых на два-три уровня от земли. Под ними будут устроены паркинги, офисные и оздоровительные комплексы. Поверхность платформ выступит в роли нового городского этажа, на котором расположатся парки.

В числе перспективных форм городского развития Тимур Башкаев обозначил две тенденции – увеличение плотности среды и переход от плоского к вертикальному городу. При необычайно высоком росте городского населения в мире высотные дома займут видное место в городах будущего. Концепция вертикального города может стать ответом на вызовы высокоплотной урбанизации.

Илья Заливухин, руководитель ООО «Яузпроект», рассказал, что в результате реализации сталинского Генплана 1935 года город стал стремительно меняться. Развитие происходило за счет создания комплексной транспортной системы метрополитена, прокладки новых улиц и проспектов, высотного строительства, в том числе и в центре города. С 1960-х годов строительство в основном велось в спальных районах, за границами исторического центра города. Хотя отдельные акценты и масштабные проекты в центре все-таки появлялись. В последние годы во избежание нарушения различных регламентов застройки акцент сместился на периферию. Внутри Третьего транспортного кольца строительство жилых высотных зданий, например, таких как знаменитая высотка на Котельнической набережной, теперь ограничено.

Дальнейшее расширение мегаполиса в будущем может привести к образованию на этих территориях гетто, считает он. Одновременно с модернизацией и созданием новой транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры необходимо развивать уже существующие городские территории. Там, где инфраструктура развита лучше всего, возможно и увеличение плотности населения. В том числе в пределах ТТК и Садового кольца, внутри которого



МОСИНЖПРОЕКТ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Sk
СКОЛКОВО

ЭТО УЖЕ НЕ ФАНТАСТИКА



сейчас проживают не более 230 тысяч человек, что составляет всего 1% от населения города. При этом инфраструктура здесь самая развитая. Число жителей в центре может быть значительно увеличено без существенных нагрузок на транспорт, эта часть города должна быть наиболее плотной в структуре агломерации.

По мнению архитектора, «город Москва» заканчивается на Третьем транспортном кольце. Это центр – довольно большой город диаметром 10 километров. А дальше начинается некая совокупность городов, которая образывается вокруг крупных и удобных для жизни территорий.

Например, «город Академический» на юго-западе Москвы, который был за проектирован в 1935 году по сталинскому Генплану. Это действительно целый город – большой, со своим университетом, улицами, центральными проспектами и площадями. В районе достаточно инфраструктуры для полноценной жизни. Есть «город Речной» вокруг Химкинского водохранилища, объединяющий Тушино, Химки-Ховрино. Вокруг Измайловского леса и Мневниковской поймы тоже большие районы.

«Основная наша идея заключается в том, чтобы найти, сохранить и развивать самые ценные территории в этих мини-городах и связать эти города между собой скоростным транспортным каркасом общественного и личного транспорта», – рассказал Илья Заливухин.

«При этом город будущего – это «умный город», – считает заместитель директора, руководитель отдела архитектуры и планирования компании ARUP **Бора Ковачевич**. Последние два десятилетия этот термин применяется к технологиям, способным ускорить развитие города и повысить качество жизни в нем. Это подразумевает, например, отсутствие пробок, грамотное распределение электроэнергии и правительственных ресурсов.

Такие инновации, несомненно, полезны – они как бы смазывают шестерни огромной городской машины, заставляя их вращаться с новой силой. Нет никаких сомнений, что постоянно растущие объемы данных и увеличивающееся количество коммуникаций вскоре изменят привычное для городского жителя положение вещей. По его мнению, «умный город» – это высокотехнологичный город, в основе которого лежат эффективное управление и экономическое развитие.

Тем не менее развитие города – независимо от плоскостной или вертикальной модели – это всегда изменения, непосредственно влияющие на жизнь конкретного человека. Как считает **Алексей Расходчиков**, во главе принятия градостроительных решений должен стоять житель с его интересами, ради которого и происходит обновление среды: «Мы строим и проводим реновации в густонаселенном мегаполисе. При этом чаще всего речь идет о планиров-

ке, архитектуре, экономике и очень редко о людях, которым в этой среде жить и работать». В результате, считает эксперт, мы получаем градостроительные конфликты. Ведь каким бы гениальным ни был проект, если в нем не учтены потребности и мнения людей – проблемы возникнут наверняка.

По-настоящему «городами будущего», по его мнению, смогут стать только те мегаполисы, где изменения будут направлены на развитие социального и человеческого капитала. Для этого одних только зеленых технологий, интернета вещей и big data недостаточно. Нужны новые технологии взаимодействия. Чтобы горожане участвовали в изменениях не через митинги и петиции, а цивилизованно – через процедуры согласования. Это «социальная подоснова» градостроительных проектов.

«Города будущего» – это не фантастика, они уже проектируются. И не где-то, а в Москве. В ходе программы реновации жилого фонда будут построены целые районы на совершенно новых архитектурных и технологических решениях. И если пятиэтажки 60-х годов были нужны, чтобы обеспечить людей жильем с элементарными удобствами, то перед современными градостроителями стоят более сложные задачи по формированию новой городской среды – умной, удобной и человеческой.



Ирина Рузаева,
руководитель
Корпоративного
университета
АО «Мосинжпроект»

Сессия «Новые принципы и подходы к планированию и организации строительства в мегаполисе» была организована АО «Мосинжпроект». «Задачами сессии было сформировать представление о строительной отрасли, ознакомиться с современными международными и московскими практиками, – рассказала Ирина Рузаева, руководитель Корпоративного университета АО «Мосинжпроект». – Когда компания интенсивно развивается, у людей нет времени остановиться и осознать свою работу, не хватает времени и сил для рефлексии. На таких сессиях в какой-то мере происходит подведение итогов, осмысление позиции и обсуждение следующих шагов. Мы формируем рамки понимания масштабов работы и культуры масштабного инвестиционного строительного холдинга, каким и является «Мосинжпроект».



Екатерина Пряничникова / Росинформбюро



МонАрх

ГРУППА КОМПАНИЙ



160

22

13

3 млн.

70

900 тыс.

50 га

4,5 тыс.

объектов недвижимости
введено в эксплуатацию

года на рынке

компаний в группе

м² возведенных объектов

профессиональных
наград

м² портфель инвестицион-
ных объектов

застраиваемых
территорий

квартир реализовано
2011 – 2016 г.



ЖК МОСФИЛЬМОВСКИЙ, МОСКВА



ДОМ-МУЗЕЙ ИЛЬИ ГЛАЗУНОВА, МОСКВА



ЗДАНИЕ ОРГКОМИТЕТА XXII ОЛИМПИЙСКИХ
И XI ПАРАЛИМПИЙСКИХ ЗИМНИХ ИГР 2014 ГОДА, СОЧИ



МОСКОВСКИЙ ПЛАНЕТАРИЙ, МОСКВА

www.mon-arch.ru