

Новый квартал в историческом центре Москвы

Жилые дома на Пресненском Валу, владение 14

Надежда Матвеева, член авторского коллектива (разработка градостроительной концепции и архитектурно-планировочных решений, разработка и утверждение стадии «проект»), руководитель мастерской № 4 ГУП «Моспромпроект» (04.2012–04.2014)

Пресненский район – один из самых колоритных в Москве. Здесь сразу ощущаешь истинно старомосковский дух, атмосферу спокойствия и умиротворенности. Пресня привлекательна во многих отношениях: близость к историческому центру города, к Тверской улице; доступность многих транспортных магистралей и метро. Здесь сосредоточены крупные деловые и торговые комплексы, госучреждения, культурно-просветительские и развлекательные заведения. Сочетание функций офисно-делового центра и жилой застройки с развитой инфраструктурой делает район удобным со всех точек зрения.

В непосредственной близости от участка застройки находятся известные культурно-исторические доминанты: католический собор Непорочного Зачатия Пресвятой Девы Марии, усадебный комплекс П.И. Щукина, храм Великомученика Георгия Победоносца в Грузинах (в первой половине XVIII в. этот красивейший уголок города был пожалован грузинскому царю Вахтангу Левановичу и здесь сформировалась Грузинская слобода; об этом напоминают названия улиц – Большая и Малая Грузинская, Грузинский Вал), квартира, в которой в свои последние годы жил Владимир Высоцкий. В шаговой доступности от будущего жилого комплекса расположены также популярные рекреационные зоны – Московский зоопарк и Краснопресненский парк.

Знаковое окружение предопределило особое отношение к объекту всех, кому было доверено его проектирование. На начальной стадии мы выполнили глубокий исторический и архитектурно-градостроительный анализ близлежащей застройки с тем, чтобы выработать оптимальный подход к размещению нашего объекта. В качестве градостроительной концепции была принята квартальная застройка с горизонтальным зонированием, наиболее благоприятная для проживания. Внутреннее дворовое и открытое общественное пространство обеспечат социальную сбалансированность, поддержание фронта улицы с выделенными нежилыми первыми этажами.

До недавнего времени на территории по адресу Пресненский Вал, владение 14, где и будет возведен новый жилой комплекс, практически в самом центре Пресненского района, находился завод «Красная Пресня». Расположение производства посреди жилого массива с градостроительной точки зрения было, мягко говоря, неудачным. В 2011 г. было принято решение о сносе зданий завода и высвобождении территории для строительства домов под переселение жителей состоящего почти сплошь из пятиэтажных «хрущевок» микрорайона «Камушки», соседство которого с ММДЦ «Москва-Сити» и мощной транспортной развязкой очевидно мешает нормальному проживанию людей.

Определенную трудность при разработке планировочных решений создавали стесненные условия: с трех сторон к участку вплотную подступает сложившаяся городская застройка, под землей участок по диагонали пересекают линии метрополитена мелкого заложения. Кроме того, город поставил серьезную задачу: добиться общей площади жилых зданий не менее 84 000 м² (662 квартиры), необходимой для переселения жителей микрорайона «Камушки». Но все возникавшие в ходе проектирования сложности лишь подогревали интерес архитекторов и инженеров к работе и сделали ее результатом по-своему уникальным. Проект успешно прошел стадию согласования у главного архитектора столицы и получил положительное заключение Мосгосэкспертизы.

Продуманная планировочная и функциональная структура объекта, оригинальные решения фасадов жилых домов, удачная планировка квартир, развитая инфраструктура, транспортная доступность, и все это в рамках скромного финансирования из городского бюджета, доказали принципиальную возможность проектирования современного комфортного благоустроенного муниципального жилого квартала.

На территории в 3,31 га проектом предусмотрено строительство шести жилых корпусов переменной этажности – от 7 до 14 этажей – и одноуровневого подземного паркинга. На первых, нежилых, этажах предполагается разместить различные инфраструктурные и культурно-досуговые объекты. В состав застройки войдут два встроенно-пристроенных детских дошкольных учреждения (на 75 и 90 мест). Благодаря этому маленькие жители всей округи будут обеспечены местами в детских садах.

Архитектурно-планировочными доминантами комплекса служат широкий озелененный променад-бульвар, визуально соединяющий Расторгуевский переулок с улицей Климашкина, и открытый благоустроенный парк в центре застройки, доступный любому пешеходу.

Продуманная сеть тротуаров, пронизывающая территорию квартала, уютные благоустроенные дворы, декоративное ландшафтное освещение пешеходных пространств, малые архитектурные формы в виде оригинальных, увитых плющом навесов в парке, концептуальное озеленение территории делают этот район комфортным как для самих жителей комплекса, так и для любого прохожего. Для семей с детьми это место, без сомнения, станет одним из лучших в центре столицы: наряду с прогулочными зонами здесь предусмотрены игровые и спортивные площадки, в том числе для детей с ограниченными возможностями.

И что особенно важно, парковая и дворовая зоны жилого комплекса – это территории, свободные от стоянок автомобилей! Мощенные брусчаткой проезды, проходящие по периметру двора, предназначены исключительно для обеспечения доступа транспорта экстренных служб и машин жителей

квартала, которым нужно погрузить что-либо у подъезда, но никак не для длительного хранения автомобилей. Въезды во двор будут перекрыты шлагбаумами и специальными столбами-боллардами.

Сейчас в Москве набирает обороты концепция дворов без машин, и квартал на Пресненском Валу – первый муниципальный квартал в центре столицы, организованный по данному принципу. Парковочные места размещены вдоль внешней стороны домов, основная же нагрузка ляжет на подземную парковку, которая расположится под пятью из шести жилых корпусов квартала и вместит 481 автомобиль. Въезд в паркинг также выведен за пределы двора.

Примененный квартальный принцип застройки имеет своей целью поделить пространство на публичное и приватное. Первое предназначено для общественных функций и движения транспорта, а второе – для отдыха жильцов. Ни для кого не секрет, что столичные дворы оккупированы машинами. Одинаково страдают при этом все – и «безлошадные» жители, вынужденные лавировать, с трудом обходя припаркованные на тротуаре авто, и сами автовладельцы, которым вечером некуда поставить машину. Требуется комплексный подход к решению этой проблемы: должны реализовываться проекты, в которых транспортные и пешеходные потоки разведены изначально. Еще несколько лет назад дворы без машин считались привилегией владельцев квартир бизнес- и премиум-класса, но сегодня они жизненно необходимы и реальны в общедоступном сегменте жилищного строительства.