

БАШНИ ТЩЕСЛАВИЯ

АВТОР:
Елена Варванина





УРБАНИСТЫ НЕ РАЗ ГОВОРИЛИ О НЕУДАЧНОМ РАСПОЛОЖЕНИИ И ТРАНСПОРТНЫХ ПРОБЛЕМАХ МОСКОВСКОГО МЕЖДУНАРОДНОГО ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА «МОСКВА-СИТИ». ЗАЩИТНИКИ СТАРОЙ МОСКВЫ УЖАСАЛИСЬ, ЧТО НЕБОСКРЕБЫ ИСПОРТИЛИ ВСЕ ИСТОРИЧЕСКИЕ ВИДЫ. АРХИТЕКТОРЫ ВОЗМУЩАЛИСЬ ИСКАЖЕНИЕМ ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ ИДЕИ АВТОРСКОГО ПРОЕКТА. В ОТЛИЧИЕ ОТ СПЕЦИАЛИСТОВ БОЛЬШИНСТВО ПРОСТЫХ ГОРОЖАН, ГЛЯДЯ НА РАСЦВЕЧЕННЫЕ ОГНЯМИ БАШНИ, ПРИЗНАЮТСЯ, ЧТО ИМ НРАВИТСЯ.

Первый и единственный в стране район небоскребов давно стал достопримечательностью и одним из символов столицы. Но это долгострой, завершение которого постоянно откладывается, а рентабельность остается под вопросом. Во всем мире небоскребы возводят в первую очередь из-за нехватки и дороговизны земельных участков. Исключение составляют некоторые арабские страны и мы. Когда амбиции важнее экономической целесообразности, основой градостроительных решений становятся не правила урбанистики, а личные предпочтения высокого начальства.

В начале 1990-х план создания «Москва-Сити» появился именно так. С идеей построить квартал небоскребов — аналог нью-йоркского Манхэттена, парижского Дефанс и лондонского Кэнэри-Уорф — к Юрию Лужкову обратился архитектор Борис Тхор. Столичный градоначальник, стремившийся (и безуспешно) войти в историю как великий строитель и преобразователь Москвы, поддержал грандиозный проект, обеспечив ему поддержку городского правительства.

Под застройку выделили участок — промзону на Пресненской набережной, сформировали группу архитекторов, руководителем которой был назначен Борис Тхор. Профессионалы до сих пор восхищаются архитектурными достоинствами проекта, созданного командой Тхора. Согласно первоначальному замыслу, центральной частью района должен был стать парк, под которым планировалась большая подземная парковка, соединенная с подземными гаражами каждой высотки.

Вокруг зеленой зоны располагались башни, высота которых увеличивалась по спирали. Доминантой комплекса должна была

Накануне назначения на пост мэра в 2010 году Сергей Собянин произнес фразу о том, что проект «Москва-Сити» был градостроительной ошибкой



стать спроектированная Норманом Фостером 612-метровая башня «Россия» — самое высокое здание в Европе. При этом самые низкие сооружения размещались на набережной, открывая вид на Москву-реку из других небоскребов.

Однако красивый архитектурный проект остался лишь на бумаге. Инвесторы, выкупившие участки под застройку, начали увеличивать объемы и высотность строительства практически бесконтрольно. Причем, как вспоминают некоторые участники строительства, многие решения принимались не по экономическим причинам, а из честолюбия.

«Ярмарку тщеславия» обрушил кризис 2008 года. Нехватка кредитных ресурсов заставила инвесторов отказаться от возведения башни «Россия» и высотки, предназначенной для столичной мэрии и городской думы. Другие объекты были заморожены в разной степени готовности.

Разбираться с долгостроем приходится новой команде городской администрации. Накануне назначения на пост мэра в октябре 2010 года Сергей Собянин произнес памятную фразу о том, что проект «Москва-Сити» был градостроительной ошибкой. Вскоре после вступления в должность новый мэр посетил деловой центр и распорядился проработать его дальнейшее возведение с учетом развития транспортной инфраструктуры.

Параметры застройки вновь пересмотрели — на этот раз в сторону уменьшения объемов, район решили сделать многофункциональным: количество офисов сократили, добавили к ним апартаменты, торговые, развлекательные центры, спортивные и другие объекты.

С тех пор срок завершения неоднократно отодвигался: сначала на 2012 год, потом — на конец 2015-го, теперь — на 2018-й. По словам чиновников, юридических возможностей напрямую влиять на процесс у них нет, поскольку все участки в ММДЦ являются частной собственностью. Однако дело сдвинулось с мертвой точки.

В «Москва-Сити» построено 11 из 23 запланированных объектов, с остальными вопрос решен: семь находятся на этапе строительства, пять — в стадии проектирования. При этом чиновники с энтузиазмом заявляют, что градостроительная ошибка превратилась для них в интересную задачу.

Немало и нерешенных проблем. Как и располагавшаяся на этом месте промзона, «Москва-Сити» до сих пор остается островом,

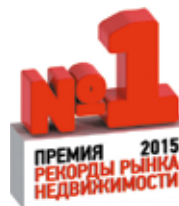
ПЕРВАЯ ПОБЕДА НОВОЙ ЗВЕЗДЫ

Жилой комплекс «Новая звезда», возводимый концерном «КРОСТ» на территории Новой Москвы, появился совсем недавно, но уже успел завоевать высокие оценки экспертов. В июне проект стал победителем ежегодной международной премии «Рекорды рынка недвижимости» в номинации **«Объект 5 звезд»**. Премия по праву признана «Оскаром» в своей сфере, а номинация, которая появилась лишь в этом году, гарантирует лучшие предложения объектов недвижимости сразу по пяти основным критериям: местоположение, цена, инфраструктура, архитектура и инновации. Проект «Новая звезда» оказался лучшим и набрал наибольшее количество голосов жюри.

Внимание к деталям и стремление к совершенству помогли Концерну «КРОСТ» на территории жилого комплекса «Новая Звезда» создать аналог знаменитого, ставшего культовым Central Park New York. Уникальный парковый ансамбль спроектирован так, что дарит возможность окунуться в мир живой природы, забывая об окружающей городской застройке. К подножию центрального парка примыкают уютные частные парки, расположенные внутри жилых кластеров, которые образуют систему каскадов. В настоящее время спроектирован парк, который украсит территорию между 1 и 2 корпусами.

Здесь и теннисные корты, и зоны open-air, и даже собственный роллердром и ледовый каток. Для малышей будут построены детские сады, школа и безопасные детские площадки. Большой выбор магазинов и ресторанов на территории собственного дома увлекут вас в яркий ритм счастливой жизни.

У будущих владельцев есть возможность выбрать съюты площадью от 22 м² с готовой отделкой в двух выразительных стилях — прованс и скандинавском. Если когда-то подобные решения казались ограничением свободы самовыражения, то проекты, представленные в жилом комплексе «Новая Звезда» — это оригинальный авторский дизайн, который подчеркнёт статус владельца и выразительность пространства.



NEW STAR
НОВАЯ ЗВЕЗДА

МИКРОРАЙОН
В НОВОЙ МОСКВЕ



Архитектурная концепция

«Новая звезда» — это лучшее воплощение идей великих мыслителей Платона и Томаса Мора. Именно они послужили источником вдохновения при создании концепции жилого комплекса, в которой человек и его потребности являются высшей ценностью.



Концепция детской площадки



Ледовый каток и роллердром



Территория двора между 1 и 2 корпусами



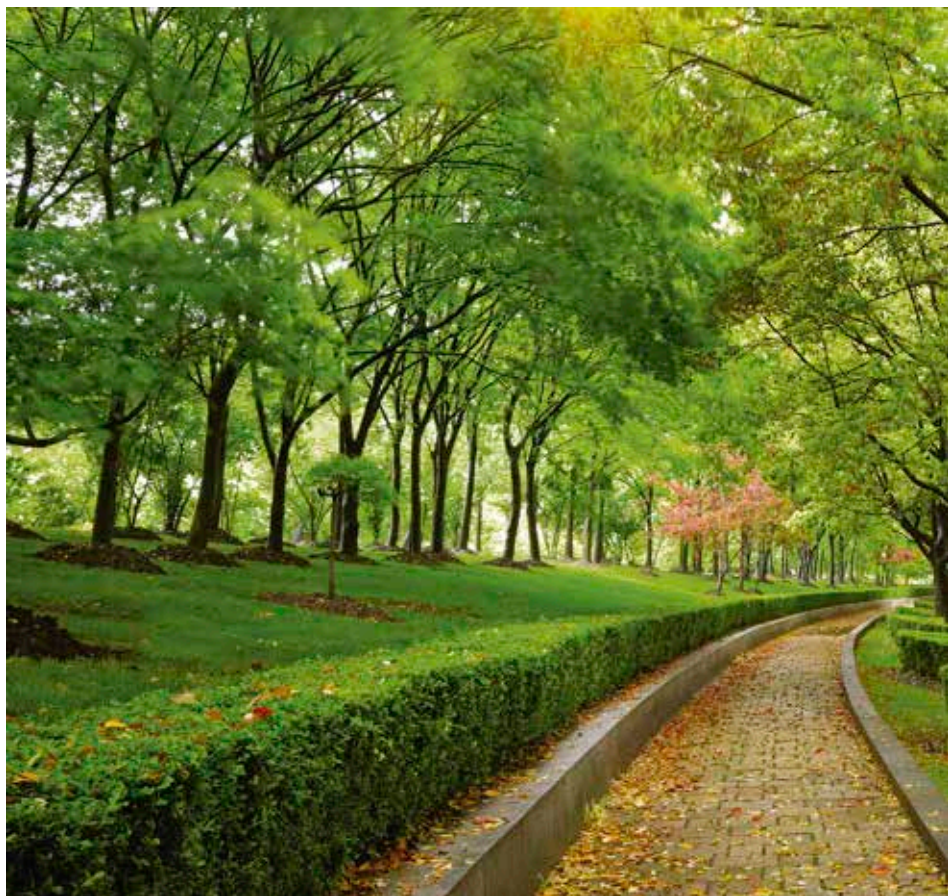
Концерн «КРОСТ», ул. Адмирала Макарова, д. 6. Тел. +7 (495) 795-0888, С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.krost.ru

Красивый архитектурный проект остался лишь на бумаге. Инвесторы, выкупившие участки под застройку, начали увеличивать объемы и высотность строительства практически бесконтрольно



отрезанным от окружающих городских районов. Ежедневно деловой центр посещают порядка 100 тыс. человек, после завершения строительства эта цифра должна возрасти до 250 тыс.

Но в районе — транспортный коллапс. Городские власти и урбанисты убеждены, что ситуация изменится только за счет развития общественного транспорта. В этом поможет создаваемый в «Сити»



транспортно-пересадочный узел. Он будет включать действующие станции «Деловой центр» Калининско-Солнцевской линии, «Выставочная» Филевской линии и строящуюся станцию Третьего пересадочного контура.

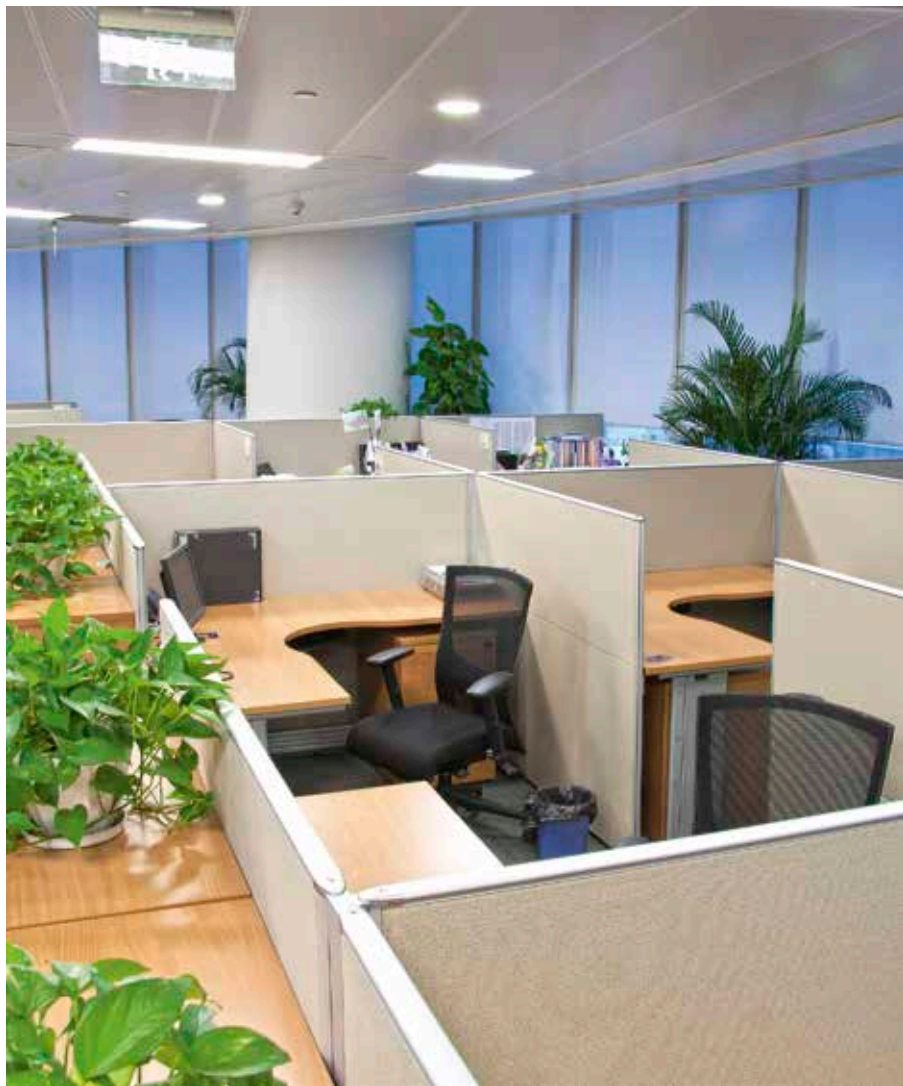
Кроме того, в состав транспортно-пересадочного узла войдут две железнодорожные станции: радиального направления Смоленской железной дороги и Малого кольца МЖД. Сеть автомобильных дорог в «Сити» тоже расширяют: строятся съезды с Третьего транспортного кольца, платный участок северного дублера Кутузовского проспекта, продолжение Краснопресненской набережной.

Но новые дороги не помогут автомобилям беспрепятственно въезжать на территорию «Москва-Сити». К тому же здесь не хватает мест для парковки. Что касается общественного транспорта, остается открытым вопрос: кто из резидентов делового центра будет им пользоваться? Высокооплачиваемые сотрудники крупных корпораций, арендующие здесь отнюдь не дешевые офисы? Владельцы апартаментов, которые приобретают их как имиджевую недвижимость?

Согласно первоначальному замыслу, центральной частью района должен был стать парк, под которым планировалась большая подземная парковка, соединенная с подземными гаражами каждой высотки



Во всем мире небоскребы возводятся из-за нехватки и дороговизны земельных участков. Исключение составляют некоторые арабские страны и мы



По словам начальника управления Архитектурного совета Москомархитектуры Евгений Муринец, первоочередная задача — сделать «Москву-Сити» многофункциональным районом, «в котором будет интересно в любое время суток, который не будет вымирать ночью, где не будет большой маятниковой миграции». Это означает, что в «Сити» должно появиться большое количество жилья. Площадь апартментов увеличили — до 667 тыс. м². Однако по сравнению с офисами, площадь которых к 2018 году достигнет 4,5 млн м², число апартментов ничтожно мало. К тому же это недвижимость для временного проживания, она относится скорее к категории гостиниц.

Еще одна сложность «Москва-Сити» — невостребованность офисных площадей. По разным оценкам, доля пустующих офисов в деловом центре колеблется от 30 до 40% общего объема. Некоторые эксперты предрекают, что к моменту завершения строительства ММДЦ, когда объем офисных площадей увеличится почти в два раза, пустовать будет более половины.

Инвесторы, напротив, надеются, что после окончания строительства спрос на офисы

увеличится. По словам генерального директора ЗАО «Башня Федерация» Михаила Смирнова, сегодняшние оценки заполнения офисных площадей неверны: часть пустующих офисов раскуплена — просто владельцы медлят с переездом. «Как только деловой центр будет закончен, спрос существенно возрастет, так как второго «Москва-Сити» не будет», — уверен бизнесмен. Утверждение вполне логичное, если не вспоминать о том, что приехать на работу

Еще одна сложность «Москва-Сити» — невостребованность офисных площадей. По разным оценкам, доля пустующих офисов в деловом центре колеблется от 30 до 40% общего объема



«Москва-Сити» остается островом, отрезанным от окружающих районов. Ежедневно деловой центр посещают порядка 100 тыс. человек, после завершения строительства эта цифра должна возрасти до 250 тыс.

на личном автомобиле будет по-прежнему непросто.

На исправление «градостроительной ошибки» направлена радикальная смена концепции всего района: изначально «Москва-Сити» задумывался как замкнутая система, «город в городе», теперь его хотят сделать доступным, интересным и востребованным для всех. «Превратить эту часть города в нечто более человеческое» помогут новые принципы работы с пространством: доступность первых этажей,

комфортные для людей общественные пространства, внимание к деталям. Они позволяют воспринимать «Москва-Сити» с человеческих позиций, а не только из вертолета, считает главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов.

Особое внимание уделяется созданию комфортных общественных зон. Вместо бесконечных заборов, турникетов и постов охраны должны появиться улицы с понятной навигацией и озеленением, скамейками и другими малыми архитектурными формами. Кроме того, в этом году начнется строительство нового пешеходного моста через Москву-реку к ММДЦ, который станет частью нового общественного пространства.

Большие надежды в мэрии возлагают на принятую недавно программу развития прибрежных территорий Москвы-реки. Чиновники обещают, что набережные в районе делового центра не только будут радовать глаз, но и станут приятным местом для отдыха и прогулок.

Несмотря на все усилия городского руководства расхлебать кашу, заваренную предыдущей командой, вопросов пока остается больше, чем ответов. Современные мегаполисы развиваются стремительными темпами, мировую экономику периодически штормит, а Россия не застрахована от масштабных кризисов.

Во всем мире долгосрочное планирование перестает быть целесообразным: идеи и проекты теряют актуальность раньше, чем их успевают воплотить. Что уж говорить о двадцатилетнем долгострое, который задумывался как передовой суперсовременный район. Можно только гадать, насколько нынешние решения устареют к завершению строительства и с какими проблемами придется столкнуться в дальнейшем.

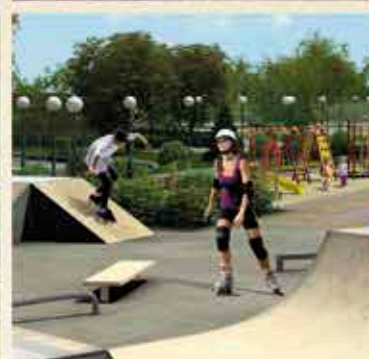
И все же хочется сказать спасибо двум нашим градоначальникам: бывшему — за безрассудную мечту о настоящих небоскребах, нынешнему — за мужественные попытки довести их до ума. Ведь второго «Сити» в обозримом будущем у нас действительно не будет. Все амбициозные планы высотного строительства канули в небытие: чиновники заявляют, что возводить новые небоскребы в городе с огромным территориальным ресурсом не имеет смысла. К тому же в Москве нет участков, где транспортная ситуация позволит обеспечить необходимый для высотного района объем перевозок. Если бы 20 лет назад рассуждали столь же логично, москвичам еще долго пришлось бы любоваться небоскребами только по телевизору. (АН)



Татьянин Парк

Татьянин Парк

КОМФОРТАБЕЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
НА ТЕРРИТОРИИ «НОВОЙ МОСКВЫ»
500 М ОТ МКАД ПО БОРОВСКОМУ ШОССЕ



- комфортабельные монолитно-кирпичные дома с подземным паркингами
- 2 собственных детских сада и школа
- развитая инфраструктура (рядом гипермаркеты «ОБИ», «Мосмарт», «Наш»)
- 500 м от МКАД по Боровскому шоссе
- удобное транспортное сообщение (9,5 км до смотровой площадки на «Воробьевых горах» и 22 км до Кремля)
- концепция «двор без машин»
- зеленый пешеходный бульвар, детские площадки
- скейт-парк, велосипедные дорожки
- **РАССРОЧКА ДО 2-Х ЛЕТ!**

8 (800) 500-76-55
(звонок бесплатный)



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvgovorovo.ru