

Алексей ПАНТЕЛЕЕВ

## **«Заречье» стало «АванГрадом»**

04.02.2009

*Представлена новая концепция микрорайона у метромоста*

Градостроительный совет Омска 30 января обсудил эскиз застройки микрорайона на Левобережье по обе стороны метромоста. Напомним, что его заказчиком является ЗАО «Алмазинвест» (генеральный директор Закуан КАШАПОВ), а в марте прошлого года основным владельцем проекта стал московский холдинг «МИЭЛЬ». На градсовет москвичи представили совершенно новую концепцию застройки и даже прежнее название «Заречье» заменили на новое – «АванГрад». Несмотря на то, что эскиз вызвал критику омских архитекторов, предложенный вариант решили принять за основу. Проект защищал директор ООО «Архитектурное бюро «Остоженка» (Москва) Александр СКОКАН, который, помимо прочего, является членом-корреспондентом Российской академии архитектуры и строительных наук, академиком Международной академии архитектуры и лауреатом Государственной премии по архитектуре. Он пояснил, что ранее для этой территории был согласован другой проект омского института «Горстройпроект», но бюро «Остоженка» радикально изменило концепцию. При той же площади земельного участка в 53 гектара количество жителей увеличилось на 7 тысяч человек. Но самое главное, если в предыдущем проекте было предусмотрено порядка 1 200 парковочных мест, то в новом проекте – уже свыше 12 000 мест на парковках, то есть в десять раз больше. Это соответствует действующим омским нормам (одно машиноместо на квартиру) и заданию заказчика.

— Кроме того, у нас заложен принцип уважения к истории и поселению, которое на этом месте располагалось, поселку Большая Островка, — добавил Александр СКОКАН. — Поэтому мы решили новую сетку улиц ориентировать на существующую, и тогда даже есть возможность сохранить их старые названия. Одна из идей предложения – развить такие фундаментальные городские категории, как квартал, двор и домовладение. Мы живем в условиях массовой новой застройки, но у горожан есть тяга к историческому городу, где есть эти кварталы, дворы. Каждый такой квартал у нас имеет от 200 до 500 квартир, что, кроме того, оптимально для организации ТСЖ. Площадь всех зданий, наземных и подземных сооружений в проекте – 1 млн 109 тысяч кв. метров. В том числе площадь надземных объектов – почти 794 тысяч кв. метров, из которых жилье занимает 686 тысяч квадратов (это около 10 тысяч квартир). Плотность населения составляет 480 жителей на гектар по техническому заданию заказчика. В средней части микрорайона располагаются три большие школы и три детских сада. Объекты социальной инфраструктуры в целом занимают 53,5 тысяч кв. метров, столько же планируется построить объектов

коммерческой недвижимости. Среди коммерческих объектов — бизнес-центр, гостиница и большой фитнес-клуб, возможно, с бассейном. Площадь подземных автостоянок в проекте — 315 тысяч кв. метров.

По словам разработчиков, они начинали проектирование именно с подземных паркингов. Две трети всех стояночных мест расположено в одноэтажных парковках под землей. При этом для трехкомнатных квартир и жилья в домах бизнес-класса предусмотрено два машиноместа на квартиру. В среднем в концепции обеспечивается норматив в 1,1 машиноместа на одну квартиру. Еще одна треть парковок в эскизе расположена под домами на уровне первого этажа, а сами здания подняты на колонны. «То есть дома практически не имеют первого этажа, только в некоторых зданиях он есть и занят объектами обслуживания и магазинами, — рассказал архитектор. — И мы имеем такую щель под домом, где будут стоять автомобили. Чтобы рядом могли спокойно проходить люди и не царапали машины гвоздиком, там будет какая-то загородка». Такое решение также позволит уменьшить объем подсыпки грунта, необходимой из-за того, что площадка находится в низкой пойме Иртыша.

Еще одно достоинство проекта, по мнению авторов, в том, что его реализация возможна по частям и с сохранением местами коттеджной застройки. Этажность новых зданий вместе с техническими уровнями варьируется от пяти до 17 этажей, что в сочетании с разноцветными фасадами призвано разнообразить силуэт и создать эффект раскрытия театральных кулис.

Тем не менее проект омским зодчим не понравился уже на уровне интуиции.

«Сверхплотность жилья сильно настораживает, здесь ошибочна сама выбранная концепция и подход, — считает руководитель архитектурной мастерской «АрШИН» Виктор ШЕВЧЕНКО. — Получилось несколько искусственно. В эту сохраненную мелкую квартальную нарезку мы ставим 5-17-этажные здания. Обязательно появятся вопросы инсоляции, и не идет речь о сохранении среды обитания. Об уюте, благоустройстве и комфортабельности говорить нельзя».

— Проект некрасивый на уровне интуиции, — выступил архитектор Владимир ТЕРЕЩЕНКО. — Первое впечатление — хаотично рассыпанные кубики. Дома высокие и настолько близки друг к другу, что будут взгляды окно в окно. И со стороны реки обстройка не получилась. Считаю, что в таком виде принимать проект рано.

А заместитель директора Омскгражданпроекта Лариса МАСЛОВА удивилась, что за основу для сохранения была взята деревня, которая никогда не обустроивалась. «Здесь были вынужденные решения, самострой, которые возводились не по правилам, а по ситуации, — пояснила она. — И теперь мы решили это узаконить, подхватить и на этом месте в таком же хаосе поставить 17-этажные дома. Такое ощущение, что мы здесь сделаем ошибку, пренебрегая тем, что Левый берег — это у нас все-таки новый город».

— Методологически здесь все профессионально и грамотно, — не согласился с критикой в адрес москвичей главный архитектор Омска Анатолий ТИЛЬ. — И никакого противоречия не вижу, чтобы взять за основу деревню — именно такое планировочное решение позволяет более гибко с минимальными затратами готовить под эту площадку правоустанавливающие документы. А всякое проектное решение с

точки зрения инвестиций должно быть оптимальным. Это решение позволяет поочередно и поэтапно получать законченные градостроительные образования. Замечания коллег по выразительности и силуэту легко устранимы на следующих стадиях проектирования. Я бы предложил все-таки принять этот проект за основу. На градсовете слышались возгласы «Доработать!», но в результате голосования проект был принят практически единогласно, за исключением одного голоса против, с этим членом совета мэр Виктор ШРЕЙДЕР обещал провести отдельный разговор. От инвестора на градсовете присутствовал генеральный директор компании «МИЭЛЬ — Инвестиции в регионы» (Москва) Алексей ПАШКЕВИЧ. Эта компания была образована в рамках холдинга «МИЭЛЬ» в декабре 2007 года как отдельная бизнес-единица с собственным управлением. Г-н ПАШКЕВИЧ после заседания признался журналистам, что ожидал такой реакции омского градостроительного совета.

— Ежегодно мы планируем строить в микрорайоне и продавать 50-60 тысяч кв. метров жилья в год, — рассказал также он. — До кризиса перед июлем-августом прошлого года мы ориентировались на объем примерно 100 тысяч кв. метров. Инвестиции в строительство должны составить около 18-20 млрд рублей. Эскиз приняли за основу. Дальше мы открыты к сотрудничеству и не ставим задачу всю работу над проектом перетащить в Москву. Мы готовы рассматривать предложения — на следующей стадии будем отрабатывать инфраструктуру и делать рабочую документацию, и это могут сделать местные специалисты, если предложат достаточно интересные свежие решения. Мы сегодня представляем только композиционное и градостроительное решение, фасадов зданий пока нет.

По словам Алексея ПАШКЕВИЧА, прогнозная цена жилья в микрорайоне — примерно 35-45 тысяч рублей за квадратный метр. Первые дома уже по новому проекту будут сдаваться, скорее всего, в следующем году. Сейчас в квартале завершается возведение типовых многоэтажек.