

Архитекторы: А.Скокан (рук.), Р.Баишев, И.Воронежский,
К.Гладкий, Е.Копытова, О.Фридлянд
при участии И.Ивлев, В.Лабутин
инженеры: ЗАО «ГВИЛ» -Г.Маркова (ГИП)
Заказчик: ЗАО «М.Д.С.»
Подрядчик: Renaissance Construction(Турция)
Фото - А.Русов

Экстравагантная для старой Москвы типология возникла, как ни парадоксально, в результате последовательного контекстуального подхода бюро «Остоженка» к застройке одноименного района. Стремясь удержать высотность квартала рядом с Зачатьевским монастырем, архитекторы предложили заказчику т.н. таун-хаусы, априори подразумевающие умеренную этажность. В результате получился жилой комплекс, сформированный двумя строчками блокированных коттеджей на общем подиуме-стилобате с обслуживающими помещениями. Фирменным знаком каждого коттеджа, несмотря на царящий в комплексе типологический «плюрализм», становится зимний сад - отзвук неперенных палисадников в классической блокированной застройке («таун-хаусы» №№ 13-15 снабжены, впрочем, и традиционными придомовыми участками).

Стеклянные «скафандры» зимних садов не только оберегают жильцов от неблагоприятных атмосферных воздействий, а также посторонних глаз, но и, отражая небо, оптически расширяют узкое дворовое пространство. Со стороны переулка коттеджи маскируются под привычную квартальную застройку. Протяженный уличный фронт являет собой аппликацию, где фасад исторического здания вкупе с трехчастным протяженным ризалитом, напоминанием о некогда существовавшей здесь постройке, оттеняются немногословным конструктивистским задником. Комплекс коттеджей, каким он видится с переулка, подобно многим «элитным» проектам рубежа 90-х и нулевых годов, вряд ли вызовет у прохожего ассоциации с жильем. Связующая нить между формой и функцией частично восстанавливается уже в ходе обживания объекта: три коттеджа, выходящих в 1-й Зачатьевский (№ № 5-7), объединяются под арт-галле-рею. В замкнутый и спаянный кондоминиум вторгается чужеродное публичное пространство - двойственность архитектурного образа оборачивается продуцированием альтернативных содержаний.

Архитекторы признают, что они переоценили готовность потребителя к тактичному обживанию вверенного в его пользование кусочка городской среды. Заселение комплекса сопровождается эпидемией почти дачного самоотроя. Воздухозаборники сплит-систем бессистемно вывешиваются на фасады, несмотря на предусмотренные для них места на верхних эксплуатируемых террасах, сами террасы тотально остекляются, примыкающие к коттеджам № № 13-15 палисадники вырубаются и присоединяются к теплomu контуру. Бешеная самодеятельность новоселов-миллионеров приводит авторов проекта к заключению, что «жилье может быть сколь угодно дорогим, сколь угодно качественным, но если люди не готовы жить в нем цивилизованно, оно тут же перестает быть элитным».



Complex of terraced cottages in the 1st Zachatyevsky Lane

Architects: A.Skokan (team leader), R.Baishev, I.Voronezhsky,
K.Gladky, E.Kopytova, O.Fridlyand
With I.Ivlev, V.Labutin
engineers: ZAO "GVIL" -G.Markova (chief engineer)
client: ZAO"M.D.S"
contractor: Renaissance Construction (Turkey)
photo - A.Rusov
1998-2002

This type of housing, highly unusual for old Moscow, owes its existence here, strangely enough, to the consistent contextual approach taken by the architectural firm Ostozhenka to developing the district of Ostozhenka. Out of a desire to keep down the height of buildings in the street block abutting Zachatyevsky Monastery, the architects came up with the idea of building so-called 'town houses', a type of housing which a priori limits the number of storeys. The result is a residential complex consisting of two rows of terraced cottages standing on a shared podium/stilobates containing service areas. In spite of the general typological pluralism that prevails in the complex as a whole, there is one distinctive unifying feature here: each cottage has a winter garden, a kind of echo of the front gardens you find in the traditional cottage development (town houses Nos. 13-15, incidentally, also have traditional gardens).

The glass 'diving suits' of the winter gardens protect the residents not just from unpleasant atmospheric conditions, but also from being seen from outside and, by reflecting the sky, have the effect of seeming to expand the narrow space of the courtyards. On the Zachatyevsky Lane side, the cottages present the appearance of a typical apartment block. The long street front is a kind of 'stick-on' element: the facade of the old building and an extended tripartite projection recalling a structure that once stood here are balanced by a reticent Constructivist back wall. Seen from the street, like many 'elite' projects built at the end of the 20th century and the beginning of the 21st, the complex is unlikely to remind the passer-by of a residential building. The connecting link between form and function has partially been supplied during the process of occupation: the three cottages which face onto the lane (Nos. 5-7) are being united as an art gallery. The enclosed, joined-together condominium is invaded by an alien public space. Thus the duality of the complex's architectural image is reflected in alternative contents.

The architects admit that they overestimated the consumer's ability to make tactful use of the piece of urban environment entrusted to his care. The complex has been overrun by an epidemic of dacha-type unplanned construction. A chaos of split-system air-conditioning units has spread over the facades - in spite of the fact that space has been set aside for this on the buildings' upper terraces. The terraces themselves have been completely glazed over. And the little gardens abutting cottages 13-15 have been rooted up and joined to the cottages themselves. The frenzied activity of the millionaire residents has led the architects to conclude that 'housing can be as expensive as you like, and of the very best quality, but if people are not ready to live in it in a civilized fashion, then it will immediately stop being elite housing.