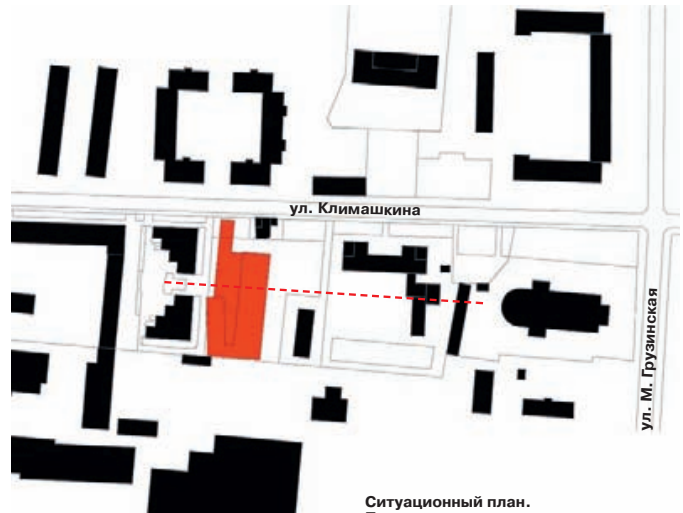


Комплекс «Панорама» отстает от принятых на рынке стандартов клубного жилого дома по количеству квартир и местоположению, но девелоперы сделали попытку компенсировать это проектными решениями. Основная ставка была сделана на видовые характеристики квартир, определившие неожиданное решение фасада. Однако главную ценность проекта составили остроумное использование градостроительного контекста и стильный архитектурный образ, за которым скрываются интересные пространственные построения.

№ 4 АРХИТЕКТУРА

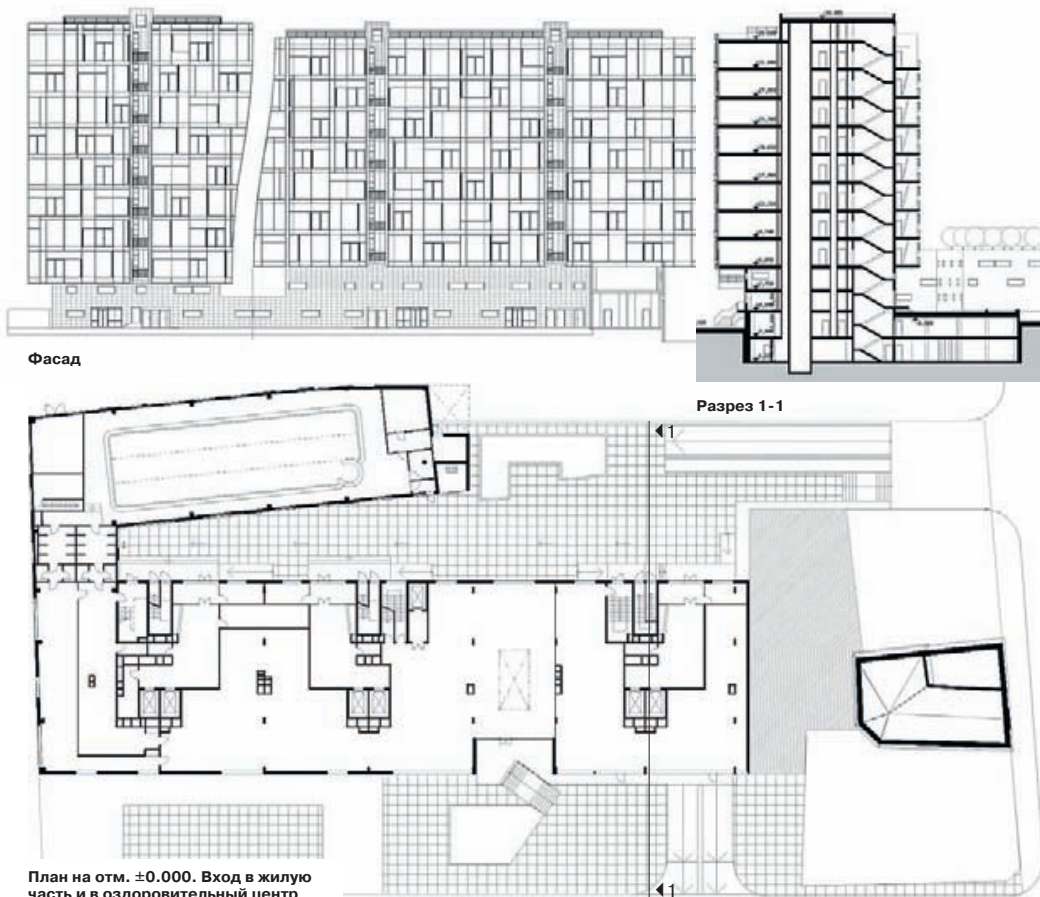
[общие данные]

Название объекта	Жилой комплекс «Панорама»
Местоположение	Москва, Климашкина ул., д. 17, стр. 2
Архитекторы	АБ «Остоженка», А. Скокан, В. Канышин, М. Дехтяр, М. Кудряшов при участии М. Муравьева
Конструктор	С. Шац
Заказчик	ООО «Капитал Груп»
Генподрядчик	ANT YAPI (Турция), фасадные работы – AYGUN (Турция), алюминиевая фасадная система – SCHUCO (Германия)
Площадь территории, кв. м	4300
Площадь застройки, кв. м	1270
Площадь здания, кв. м	18 400
Жилая площадь, кв. м	10 700
Количество квартир	51
Площадь квартир, кв. м	180–250
Количество машиномест	122
Проектирование	2003–2004 гг.
Строительство	2004–2005 гг.



Ситуационный план. Пунктиром показана визуальная ось градостроительного ансамбля, ориентированная на здание собора

текст: ВЛАДИМИР ЮЗБАШЕВ, фото: АЛЕКСЕЙ НАРОДИЦКИЙ



План на отм. ±0.000. Вход в жилую часть и в оздоровительный центр

[градостроительная справка]

■ Застройка района представляет собой пеструю смесь из зданий разных времен. Тут пересекаются несколько слоев городской ткани – неоготический костел, хрущевские пятиэтажки, жилые дома 70–80-х годов и совсем свежие новостройки.

■ Сейчас эта территория переживает кардинальную трансформацию: элитное жилье прорастает сквозь унылые советские постройки и постепенно формирует новую среду со своей инфраструктурой. Престиж района стремительно повышается, но, конечно, Красная Пресня – далеко не центр города, для того чтобы стать действительно шикарным, ему явно не хватает шарма исторических зданий. Единственный памятник – католический собор конца XIX века – стал центром притяжения для коммерческого жилья. Клубные дома, тесня здания советской эпохи и выстраиваясь в очередь друг за дружкой, активно заигрывают с этой аристократической достопримечательностью, рассчитывая на то, что обаяние готических кружев поднимет и их цену.



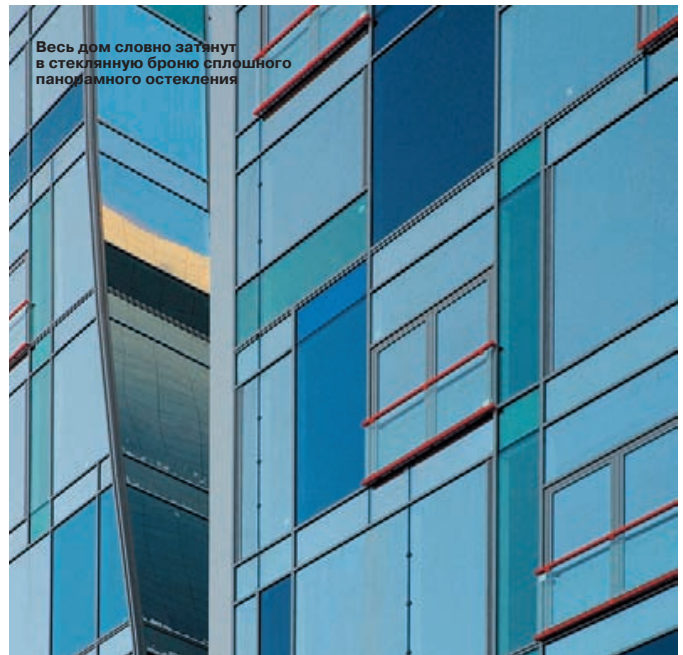
Жилой комплекс «Панорама». Дом разделен на две части. Между блоками оставлен просвет, ориентированный по оси расположенного рядом католического собора. Все ради красоты!

[конструкции]

Фундамент	монолитная ж/б плита
Конструктивная система	монолитный ж/б каркас с ядрами жесткости и дисками перекрытий
Ограждающие конструкции	алюминиевая фасадная система SCHUCO FW50+, вентилируемый фасад с облицовкой из керамогранита
Кровля	плоская, совмещенная, рулонная, эксплуатируемая, с внутренним водостоком над автостоянкой
Оконные системы	SCHUCO
Специальные конструкции	двухслойные перекрытия при пролетах 10,5х5 м и консольных выносах от 2 до 5 м

Этикетка любого товара представляет главную причину, по которой стоит этот товар купить. Этикетка жилого комплекса – его название. Если подходить с этой логикой к дому с названием «Панорама», то становится ясно, что самым привлекательным для покупателя девелоперы посчитали уникальные видовые точки. Чтобы сделать вид из каждой квартиры максимально живописным, пришлось поднять жилые помещения на уровень третьего этажа, а первые два отдать под дорогой фитнес-центр (площадью более 3500 кв. м, с магазином, баром и банями).

Вообще говоря, многоплановые перспективные виды, зоны видимости, иначе говоря – «панорамность», могли бы стать отличной архитектурной концепцией для этого здания. Возможно, так оно и было, но почему-то ее выражают девелоперы, а не архитекторы. Но в любом случае в названии комплекса



Весь дом словно затянута в стеклянную броню сплошного панорамного остекления



Западный фасад дополнительно перерезают щели лестничных узлов. Благодаря разбивке на отдельные блоки дом выглядит выше и монументальнее

[комментарий конструктора]

Соломон Шац,
главный конструктор проекта,
директор компании «Инрекон»

■ Идея свободной планировки, заложенная в проекте «Панорамы», не нова и сейчас встречается во многих проектах, а вот необычным в этом здании была величина пролетов – до 11 м и консольных выносов – до 5,5 м. Для жилых зданий это довольно большие значения. Наша задача состояла в том, чтобы разработать конструкцию плиты перекрытия, которая держала бы эти пролеты, оставаясь плоской, так как ригели крайне неудобны в жилых помещениях. Поэтому была принята система, которая описана во всех учебниках, но которую я ни разу не видел примененной в жизни – это железобетонная плита с пустотообразователями. Она представляет собой два горизонтальных слоя железобетона толщиной 70–80 мм, между которыми находятся перекрестные ребра высотой 200 мм. Между этими ребрами закладывается утеплитель – прямоугольные плиты пенополистирола, так называемые пустотообразователи. Они занимают 80% всего объема перекрытия. Самая идея очень проста, но ее сложно выполнить технологически. Такое перекрытие нельзя залить в один прием – приходится отливать сначала нижнюю скорлупу, в которой крепится арматура ребер, потом устанавливая пустотообразователи, которые надо посадить на специальные штифты (иначе они всплывут при заливке ребер), а потом уже делать верхнюю плиту перекрытия. Это занимает примерно в полтора раза больше времени, чем при изготовлении обычного перекрытия. В данном случае заказчик пытался искать какие-то другие схемы, например преднапряженный бетон, чтобы сэкономить сталь, но все они не подошли из-за того, что перекрытие получалось слишком толстым. Строительная фирма сначала очень не хотела браться за выполнение предложенной нами конструкции, поскольку у них не было подобного опыта, но при реализации проблем не возникло, и теперь, когда появляется подобная задача, они просят нас решать ее только таким образом.

[инженерия]

Отопление, водоснабжение

приборы отопления в конструкции пола с разводкой от центрального стояка;
система отопления с использованием оборудования KAMPAK;
водоснабжение от городских сетей с системой очистки и собственным пунктом водоподготовки для жилой части

Вентиляция и кондиционирование

централизованное кондиционирование и приточно-вытяжная принудительная вентиляция с очисткой воздуха

Охранные системы

электронный контроль доступа на территорию + контроль входов; видеонаблюдение за входной зоной, вестибюлем 1-го этажа, подземной парковкой и наружным периметром

Акустика

одинарный стеклопакет с толщиной стекла 6 мм и межстекольным расстоянием 16 мм. Коэффициент шумопоглощения – 35Дб.

Лифты

скоростные, фирмы LG, с возможностью организации индивидуального лифтового холла

Электронные коммуникации

оптико-волоконная связь

Энергосберегающие технологии

низкоэмиссионные стекла

[интерьерные решения]

Вестибюли жилой части

облицовка стен и потолка стеклянными панелями с рисунком и подсветкой изнутри



Пластика северного и восточного фасадов сведена к минимуму. Все внимание сосредоточено на волнистой линии разрыва между блоками и графической структуре остекления

«Панорама» зашифрованы два главных проектных принципа, определившие облик здания. Принцип мозаичной композиции – «панно» – определил фасады, а «принцип рамы», обрамляющей вид на костел, формирует объемное решение здания.

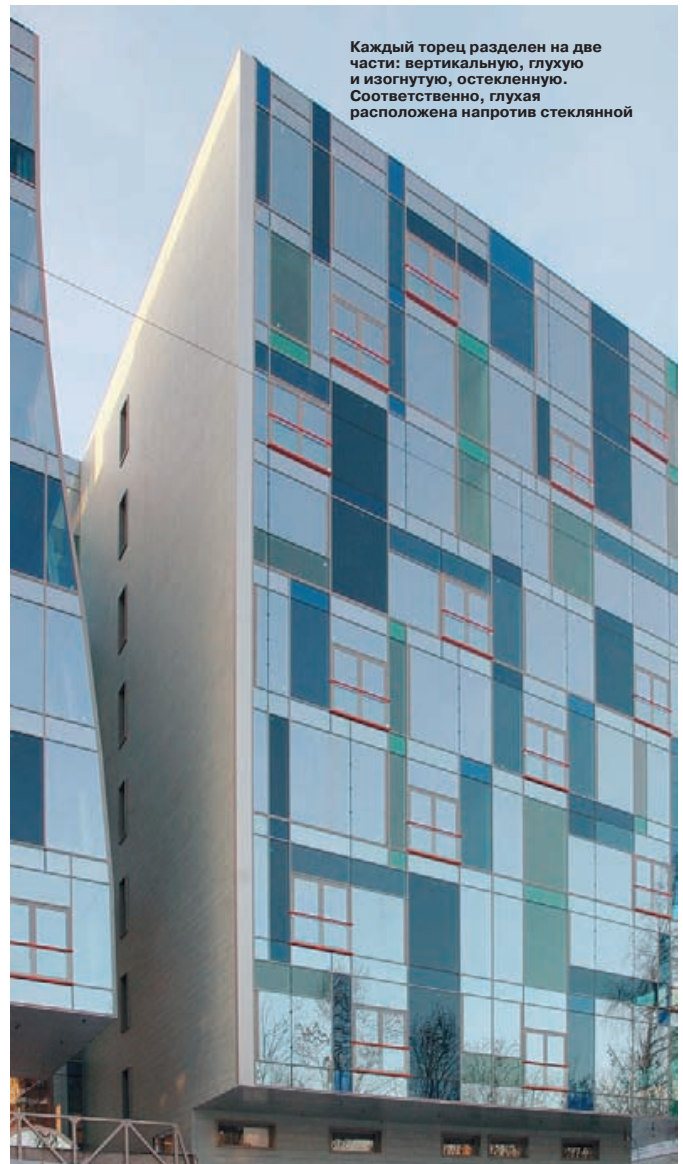
Дело в том, что комплекс разделен на два здания прихотливо изгибающимся проемом, в просвет которого видна готическая башня католического собора. Вид получился даже какой-то слишком постановочный – он явно рассчитан на взгляд сквозь объектив. В советской архитектуре такие театральные эффекты на профессиональном жаргоне именовались термином «шанс», а теперь демократично зовутся «фишками». Подобную игру с собором можно было бы назвать архитектурным кокетством, если бы она не оказывала такого влияния на композицию всего комплекса. Дело не просто в том, что сквозь одно здание видно другое – это лишь повод для целого про-

странственного спектакля. Если смотреть на проем строго перпендикулярно фасаду, то создается ощущение, что весь дом – абсолютно плоский, как стекло, и это стекло случайно разбилось на две половины. Когда же обходишь здание, то замечаешь, что изогнутые линии проема принадлежат разным плоскостям и на самом деле это сложный разрыв между двумя объемами. Получается, что с одной точки проем воспринимается как скол стекла, с другой – как геологический разлом, в одном случае дом выглядит легким, хрупким и прозрачным, а в другом – массивным и тяжелым. Здание, подобно кристаллу, дает принципиально разные ощущения, которые зависят только от угла зрения наблюдателя.

«Принцип рамы» комплекс получил в наследство от соседнего здания, построенного несколько лет назад тем же девелопером и той же командой архитекторов. Вообще, этот удивительный феномен московской архитектуры



Проем между домами. Волнистая разрезная линия стала такой же визитной карточкой проекта, как и остекление



Каждый торец разделен на две части: вертикальную, глухую и изогнутую, остекленную. Соответственно, глухая расположена напротив стеклянной

требует отдельного исследования и осмысления: на определенных земельных участках складываются устойчивые тандемы архитектор – девелопер, которые последовательно развивают эти территории и внутри них создают новые композиционные связи.

Началась эта история со строительства жилого дома по адресу: Климашкина ул., д. 19 – кирпичного здания, которое стоит позади «Панорамы». Участок застройки располагался перпендикулярно улице Климашкина и выходил на нее торцом. Параллельно и довольно близко к нему тогда находился длинный лабораторный корпус. Архитекторы хотели по возможности избежать ситуации, при которой окна элитных квартир выходили бы на старое конторское здание. Поэтому дом был разбит на две части, которые в плане уходят ступами от здания напротив. Сверху эти башни соединены мостом высотой в этаж. Получилась огромная арка, в проеме которой виден собор.

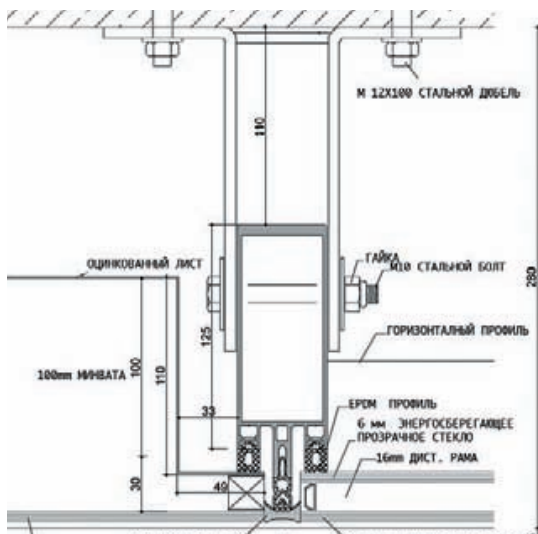
Когда через несколько лет была задумана «Панорама», архитекторы оказались поставлены в нелегкие условия: дом должен был находиться между их же аркой и собором. С одной стороны, нельзя было закрывать вид на храм, с другой – нельзя было повторять прием. Требовалось что-то принципиально другое, но на ту же тему проема. Решение оказалось простым и контрастным по отношению к предыдущему. Архитекторы как бы перевернули арку: снизу расположили длинный блок высотой в два этажа, а над ним – два отдельных здания. Проем остался, но его очертания изогнулись. Композици-

онный принцип рамы получил свое продолжение – возникла зрительная ось, ориентированная на здание костела.

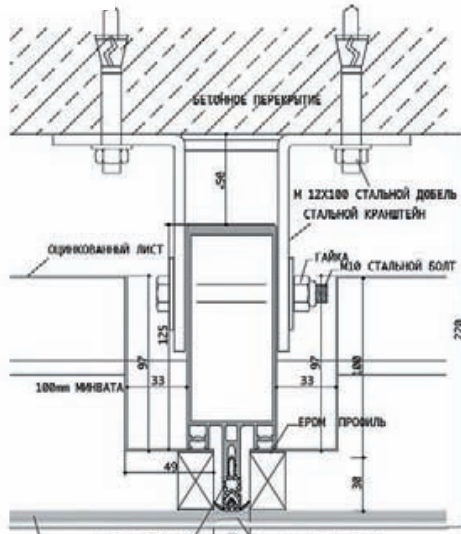
Но самое интересное в том, что недавно позади первого дома-арки – Климашкина, 19 – другим девелопером было построено новое жилое здание. Его габариты уже соотносятся с очертаниями двух пролетов, сориентированных на костел. Образ здания-рамы из единичного приема превратился в градостроительный принцип для целого ансамбля – в застройке района возник коридор, и собор оказался виден довольно далеко со стороны Пресненского вала.

Второй образ, определивший фасады «Панорамы», – образ мозаичного «панно» из цветных стекол разных размеров. Это решение было вызвано близким соседством (около 18–22 м) с жилым домом №19. Его фасад был выполнен из красного кирпича, и архитекторам требовалось сделать что-то принципиально отличное от него. В результате большая часть поверхности «Панорамы» облицована отражающим стеклом. Прием, надо сказать, хрестоматийный – последние лет восемьдесят стеклянным экраном уже никого не удивишь. Этот прием критиковали уже в семидесятые, когда стеклянные параллелепипеды заполнили весь мир. В Советском Союзе он стал символом бездушных конторских зданий – тех самых пресловутых «домов из стекла и бетона». Так что это был весьма существенный риск – решиться использовать прием с такой репутацией для элитного жилья. Однако решение себя

Узлы крепления фасадной профильной системы остекления SCHUCO к железобетонным конструкциям



Стыкочный узел прозрачного и непрозрачного остекления



Узел крепления двух неоткрывающихся стеклянных панелей



оправдало. И это позволяет сделать важный вывод: даже самые расхожие модернистские приемы уже не несут того негативного значения, которое они приобрели за годы официального советского модернизма, напротив, современная стилистика предельно востребована.

Правда, этот факт усложняет жизнь архитекторов – если красота классических обводов проверена веками, то современные приемы требуют от проектировщика поразительной осведомленности о том, что модно, а что уже нет. Исход битвы за архитектурное качество решают неувольнимые нюансы. Так, старый как мир прием сплошного остекления превращается в стильный по сегодняшним меркам фасад благодаря введению одного лишь орнаментального мотива: алюминиевые профили «Панорамы» выполнены в духе живописи Пита Мондриана. Из-за них фасад воспринимается не как монотонный экран, а скорее как декоративная поверхность, которая преобразует окружающий пейзаж, подобно телевизору или монитору. Ассоциация с компьютерным монитором не случайна – фасад «Панорамы» как бы состоит из цветных «пикселей»: прямоугольные фрагменты плоскости выполнены из крашеного в массе стекла. Цветовые оттенки фасада выбраны весьма приглушенные: из какой-то невнятной сине-зеленой гаммы с редкими вкраплениями ярко-красных поручней на французских балконах.

Так же, как и в объемном решении здания, вся картина сильно зависит от положения наблюдателя: с одной точки стекла прозрачные, с другой – зеркаль-

ные. Получается, что игра контрастов проводится не только на уровне формы здания (плоская/объемная, тяжелая/легкая), но и на уровне материала – стекло тоже то прозрачное, то отражающее, то темное, то светлое. Спрогнозировать такую тонкую игру материалов было, видимо, нелегко, ведь она возможна только в реальности, а, например, на трехмерных изображениях в проекте «Панорама» выглядела совершенно пресно. Жаль только, что вечером все цветовые и световые эффекты пропадают, и комплекс производит впечатление офисного здания.

По московским меркам фасад «Панорамы» получился весьма «модным». Мо-да, как известно, меняется циклически, вот сейчас, например, ведущие дизайнеры вновь обращаются к чистым формам интернационального стиля. Когда смотришь на фасад «Панорамы», кажется, что этот фасон достали из старого гардероба советской архитектуры и умело доработали в соответствии с последними веяниями.

Сложная композиция остекления на фасаде – весьма распространенный в современной архитектуре прием, который можно было бы условно назвать текстурой. Текстура – это пестрый повторяющийся орнамент на фасаде здания. Элементами этого орнамента могут являться окна, остекление, детали конструкций. Важно только, чтобы все они вместе формировали хаотичный рисунок, в котором нет жесткой ритмической закономерности. Этим рисунком можно покрыть плоскость фасада любой конфигурации. Прием этот удо-

[Комментарии архитектора]

Валерий Княшин, главный архитектор проекта, архитектурное бюро «Остоженка»

■ Самой сложной частью проекта может показаться остекление, но с конструктивной точки зрения там нет ничего особенного. Это стандартные профили, изготовленные в Германии. Очертания центрального проема между двумя блоками кажутся изогнутыми, но на самом деле эти кривые набраны из обычных прямых профилей.

■ Поскольку внешние стены от пола до потолка выполнены из стекла, какие-то участки фасада нужно было делать непрозрачными. В этом случае на внешней части стеклопакета – обычное прозрачное стекло, как и на всем фасаде, а вот на внутренней – крашеное. Изнутри дома оно воспринимается как непрозрачное.

■ Этот же принцип использован в оформлении интерьера входной группы. В холле подъезда устроены подвесной потолок и фальш-стены из стекла, за которыми спрятана подсветка. Проблема была в том, что крашеное стекло или пленка в интерьере производили ощущение пластика. Поэтому мы применили двухслойную систему – так же, как в стеклопакетах на фасаде. Сами стеклянные панели – полупрозрачные из белого матового стекла, а вот стены за ними покрашены. Это дало интересный оптический эффект. Что-то похожее происходит при взгляде на морскую гладь: если смотреть с поверхности, то дно не видно, а если с большой высоты, то можно различить объекты на глубине. Здесь получилось так же: чем дальше отходишь, тем лучше видна крашеная стена за стеклом и тем более насыщенной по цвету кажется поверхность стекла, хотя сама она не имеет цвета.



Вечерняя подсветка фасада демонстрирует наиболее критичный момент в архитектурном решении комплекса. Его сходство с офисным зданием трудно игнорировать

Жилой комплекс
«Панорама»,
«Остоженка»

[экономика]

Рост стоимости кв. м, \$	
на момент начала продаж (август 2003 г.)	3000
на момент окончания строительства (март 2005 г.)	4500
в настоящий момент (октябрь 2005 г.)	5000
Прогноз (октябрь 2006 г.)	7650

бен тем, что позволяет сделать форму здания простой и лаконичной (а значит – дешевой), но зато привносит необходимую сложность и детализировку фасада (то есть ощущение дороговизны). Эдакий компромисс модернизма – ведь архитекторы-модернисты всегда отрекались от орнамента и декорирования. Отбросив все обвинения в декоративности, можно сказать, что прием текстуры – свидетельство того, как качество архитектуры повышается не столько за счет дорогих материалов и технологий, сколько за счет интеллектуальных и художественных усилий проектировщика. Пока «Панорама» является одним из первых зданий, где применен прием текстуры, понятно,

что сейчас этот прием будет довольно популярным в московской архитектуре, но еще пара таких построек – и он может стать банальным штампом, каким когда-то стал стеклянный экран Миса ван дер Роэ.

Впрочем, даже на примере «Панорамы» видно: пока требования отечественного архитектурного рынка таковы, что главным для привлечения покупателя считается отнюдь не архитектурный облик, а технологические ухищрения или все те же видовые точки. Так, основной упор рекламной кампании делается на тот факт, что лифт приходит не на лестничную площадку, а сразу в частную зону, и на уникальный вид с готическим собором. Но система «лифт в квартиру» – ход вполне стандартный для элитного жилья, а красота вида – параметр, конечно, важный, но в общем довольно субъективный. Главные же достижения «Панорамы» – в развитии оригинального градостроительного приема, в стильном решении фасада и применении неожиданных для жилья конструкций. Но эти аспекты, как и прочие вопросы дизайна и стиля, на российских просторах пока еще не имеют такой значимости, как на мировом. Видимо, это – следующий этап развития отечественной архитектуры. ARX

[комментарии девелопера]
Алексей Белоусов,
генеральный директор компании
«Капитал Груп Маркетинг»

■ В проекте жилого комплекса «Панорама» мы пошли против стереотипов рынка: стандарт клубного дома предполагает, что здание находится в пределах Садового кольца и в нем в среднем от 12 до 20 квартир, а на первом этаже – общественная зона с небольшим спортивным центром. Мы пошли другим путем. У нас в «Панораме» – 50 квартир, но мы постарались сохранить приватность обстановки. В двух подъездах можно установить перегородку между выходами лифтов. В этом случае лифтовый холл ведет только в одну квартиру, хозяева которой получают специальную электронную карту, обеспечивающую им доступ на этаж.

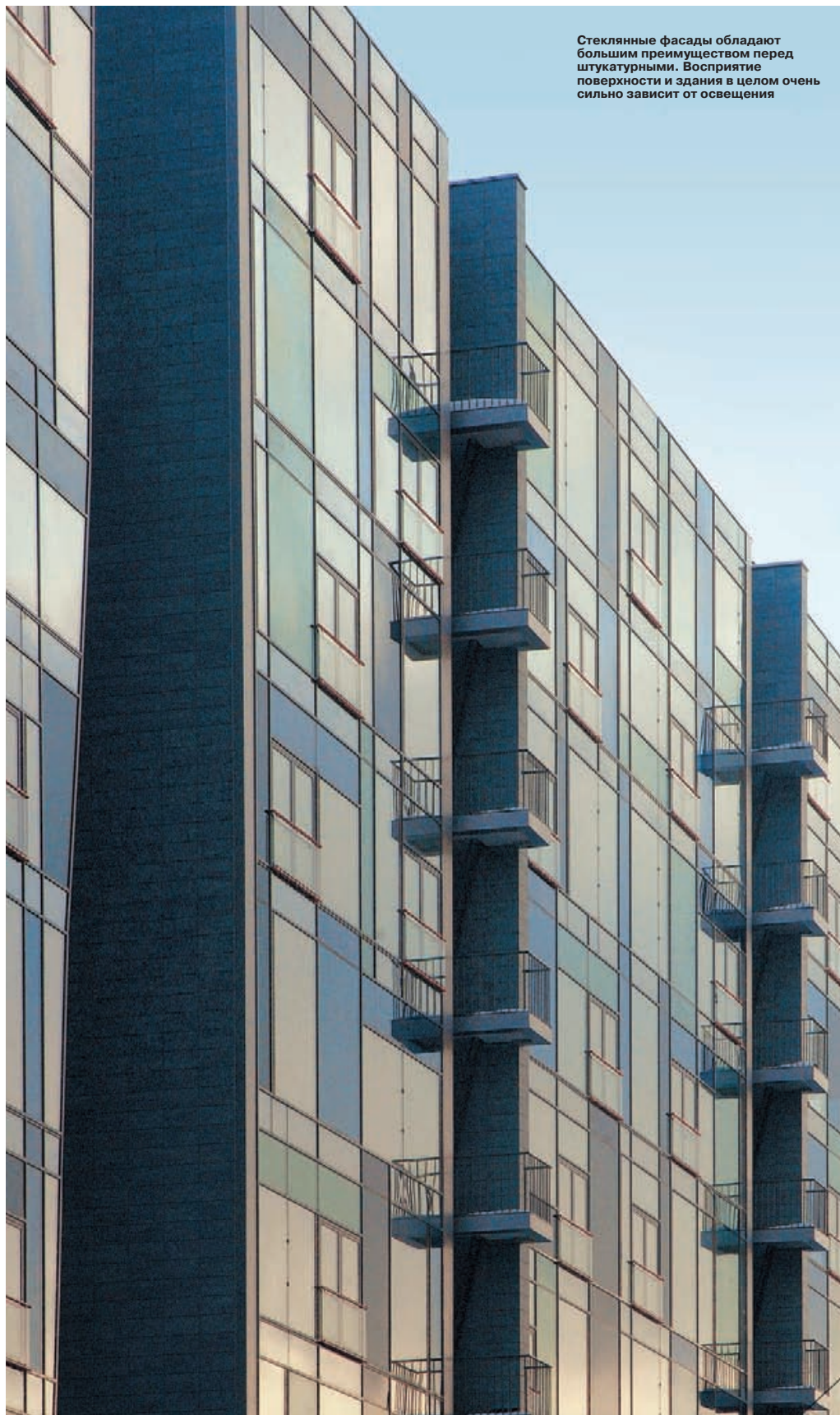
■ Фитнес-центр «Панорамы» сделан автономным: вход в него и входные холлы подъездов находятся по разные стороны здания, чтобы отделить общественную зону от приватной территории жильцов. Центр занимает два этажа и оснащен полноценным бассейном в 25 м.

■ Когда начинался этот проект, многие говорили, что мы делаем слишком много стекла, выставляем личную жизнь жильцов на обозрение. Но на самом деле такое количество остекления было продиктовано вниманием к панорамному виду, который открывается из квартиры. Даже если взять наш прайс-лист, то сразу видно, что цены квартир растут от первых этажей к последним. Это продиктовано тем, что на верхних этажах – совсем другие видовые характеристики.

■ Вид из окна – важнейшая составляющая жилого пространства, которое мы продаем. Мы специально изучаем видовые точки заранее – с соседних домов или с башенного крана, когда начинается стройка.

■ На первом этапе мы не продаем верхние квартиры, потому что представляем себе виды из их окон и не хотим продешевить. Они продаются только тогда, когда покупатель может самостоятельно оценить вид и убедиться в том, что ради него стоит заплатить ту цену, которую мы назначаем.

■ Но несмотря на важную роль видовых характеристик «Панорама» – все же жилое здание, и какие-то части наружных стен должны были быть непрозрачными. Этим объясняется сложный рисунок фасада, чередующий прозрачные и непрозрачные стекла.



Стеклённые фасады обладают большим преимуществом перед штукатурными. Восприятие поверхности и здания в целом очень сильно зависит от освещения