



Фото Полины Чугуновой

Материал к публикации
подготовил А. Санталов

Дом в Карамышевском проезде

Виктор Николаевич Логвинов — личность, хорошо известная в столичных архитектурных кругах. Возглавляя в течение многих лет Союз московских архитекторов, В.Н. Логвинов сочетает общественную, научную и публицистическую деятельность с обширной проектной практикой. Одна из последних крупных архитектурных работ В.Н. Логвинова — жилой комплекс в Карамышевском проезде. Возможно, читателям журнала будет интересен рассказ об этом объекте, тем более что данная публикация сопровождается комментариями архитектора, где он делится своими мыслями об архитектуре и переживаниями по поводу некоторых проблем, с которыми сталкивается современный строительный комплекс России.

Жилой комплекс по адресу: Карамышевский проезд, вл. 66 и вл. 64, расположен в красивейшем уголке на окраине столицы, откуда открывается чудесный вид на Москву-реку. Несмотря на то, что строительная площадка была выбрана в одном из самых инвестиционно привлекательных мест города, проектирование и строительство объекта затянулось на 6 лет. Это объясняется тем, что на месте будущей стройки находились частные гаражи на 1000 машин, и потребовалось немало времени и усилий для того, чтобы перенести их на другую территорию, очистить площадку и приступить к строительству крупного жилого комплекса площадью более 64 тыс. м² со встроенным гаражом на 276 машино-мест, детским садом, рестораном и другими объектами соцкультбыта. Изначально предполагалось, что в функциональную структуру комплекса будет включен фитнес-центр в виде отдельно стоящего объема с закрытым бассейном и большепролетным остекленным перекрытием. Однако трагический

инцидент, произошедший с «Трансвааль-парком», заставил пересмотреть первоначальные планы. В результате было принято решение о строительстве на месте фитнес-центра административно-делового здания.

Одна из особенностей строительной площадки в том, что она находится в охранной зоне памятника архитектуры — церкви «Троицы Живоначальной» на территории бывшего села, некогда принадлежавшего семье Годуновых. Близость реки и наличие памятника древнерусского храмового зодчества по соседству с объектом строительства стали главными факторами, определившими архитектурную композицию жилого комплекса. Хотя церковь представляет собой весьма скромный объем, она, тем не менее, приобрела значение центра архитектурной композиции комплекса. Внутреннее его пространство раскрывается на церковь, и она просматривается из любой точки двора. Из окон большинства квартир открывается вид на окружающий ландшафт, и церковь задает передний план

панорамы. Помимо того, динамика понижения высоты всех зданий комплекса имеет направленность в сторону церкви, и новостройка как бы склоняется перед храмом, что еще больше подчеркивает значимость этого архитектурного памятника.

В.Н. Логвинов: «Я считаю, что любое место имеет не только свою историю, но и свой образ. Вот почему каждая застраиваемая территория всегда специфична и требует совершенно определенной архитектуры, строго подчиненной структуре и логике природного или рукотворного ландшафта. Только при соблюдении этого условия архитектурный объект окажется на своем месте, или, другими словами, будет уместным в конкретной средовой ситуации».

Когда строительство уже подходило к концу, обнаружилось, что в будущем ближайшим соседом комплекса станет мост через Москву-реку. Он протянется от Краснопресненского проспекта через Крылатское к Новорижскому шоссе. Таким образом, вблизи комплекса пройдет одна из крупнейших магистралей столицы, благодаря чему комплекс окажется в одном из самых ключевых мест города. Запроектированный ранее поворот на будущий мост во многом определил циркульную конфигурацию плана основного объема комплекса, который подобно замковому камню «распирает» круглая в плане 19-этажная башня. Наверху башни предусмотрено несколько пентхаусов с панорамным остеклением.

Округлые формы основного объема комплекса потребовали применения технологии монолитного литья. Здание имеет навесные вентилируемые фасады с алюминиевой подконструкцией и наружной



Виктор Николаевич Логвинов,
президент Союза московских архитекторов

облицовкой из фиброцементной плитки «Минерит», выбранной в качестве альтернативы дорогому керамограниту. Поскольку фиброцементная плитка хорошо окрашивается, это ее свойство было использовано для обогащения цветовой палитры фасадов здания.

В.Н. Логвинов: «Не могу согласиться с теми, кто предъявляет к вентилируемым фасадам чрезмерные требования в отношении долговечности и считает, что такой фасад должен служить 50 и даже 100 лет. По моему мнению, одним из привлекательных качеств вентфасада является его высочайшая ремонтпригодность. Вентилируемый фасад — это своего рода «рубашка» здания, которую легко поменять в случае необходимости».

На случай возникновения нештатных ситуаций, следствием которых может стать падение плитки с фасада (пожар, ураган и т.д.), проектом предусмотрены следующие меры безопасности: на наружных стенах непосредственно над входами отсутствует

плитная облицовка, а по внутренней окружности дома над всеми входными группами устроены защитные козырьки. С наружной стороны к основному объему дома примыкает стилобатная часть, где расположены предприятия соцкультбыта. Наличие стилобата не позволяет вплотную приблизиться к фасаду дома, облицованному плиткой.

Обращает на себя внимание то, что в этом жилом доме, видимо, впервые в Москве применены выносные лифты с панорамным остеклением кабин и шахт. Вынос лифтов за пределы объема дома позволил использовать компактную секцию из двух квартир, благодаря чему, во-первых, из большинства квартир открывается вид на водную гладь реки и церковь, а во-вторых — квартиры имеют сквозное проветривание.

Немаловажно и то, что панорамное остекление кабин и шахт повышает визуальный и психологический комфорт во время поездки в лифте. При остеклении кабин и шахт применялось молированное энергоэффективное стекло. Помимо того, в зависимости от времени года в шахты подается теплый или холодный воздух. Все кабины лифтов оснащены системами регулирования микроклиматических параметров.

В отношении отдельно стоящего здания фитнес-центра, следует сказать, что, на момент принятия решения о его функциональном перепроектировании и превращении в административно-деловой центр, уже было завершено сооружение фундаментных конструкций. Таким образом, конфигурация и габариты объема ранее спроектированного здания превратились в жесткие рамки, находясь в которых архитекторам предстояло выработать новое проектное предложение.

Жилой комплекс. Карамышевский проезд, вл. 66 и вл. 64.
Авторы проекта: В. Логвинов, Е. Гурвич, А. Швадченко, С. Колобков, Б. Липовецкий, В. Дук



Проблема состояла в том, что диаметр здания ограничен 50-ю метрами, и в таких габаритах предстояло обустроить офисное пространство, помещения которого должны соответствовать классу «А». При этом рекомендуемая глубина офисных помещений такого класса — 9 м. Если действовать по традиционной схеме и расположить помещения по окружности объема здания, то в центральной части появится неосвещенная зона диаметром 32 м. Несмотря на то, что ситуация, на первый взгляд, казалась тупиковой, выход из нее все же был найден: на всю высоту здания (9 этажей) был устроен атриум с остекленными стенами для лучшего освещения выходящих в него комнат. Спроектированная первоначально остекленная наклонная кровля была заменена на систему открытых террас, на которые предусмотрены выходы из офисных помещений. С террас открывается впечатляющий вид на окружающий ландшафт, а в будущем предполагается озеленить кровлю, благодаря чему она превратится в полноценную релаксационную зону.

В.Н. Логвинов: «Я отношусь к реализации функции достаточно гибко. Считаю, что функция может безболезненно адаптироваться к любой форме и успешное перепрофилирование фитнес-центра в административно-деловой центр — лишнее тому подтверждение. Другой пример отсутствия жесткого детерминирования между функцией и формой — квартиры в этом жилом комплексе, в которых нет ни одной прямоугольной в плане комнаты — там все углы или 87° или 93°. Естественно, без компьютерного проектирования такое невозможно было даже замислить, — чего только стоит одна разбивка осей! Столь сложная геометрия помещений потребовала от строителей



Административно-деловой центр

высочайшей точности, ведь речь шла о миллиметрах. И, тем не менее, дом был построен, и все имеющиеся в нем пространства приобрели свою индивидуальность, при этом предусмотренные проектом отклонения от привычных прямых углов визуально не воспринимаются и не вызывают трудностей с чистовой отделкой интерьеров квартир и с расстановкой мебели. Правда, после окончания строительства представители генподрядной организации вежливо попросили меня больше ничего такого не проектировать... Конечно же, это было сказано в шут-

ку: столкнувшись с решением столь необычной задачи, строители приобрели хороший опыт, что тоже немало стоит».

Немало хлопот проектировщикам доставили инженерные сети. До сих пор до невозможно ввести в эксплуатацию из-за отсутствия электроснабжения, при том что имеется подстанция, которая должна обеспечивать электропитанием не только этот жилой комплекс, но и все прилегающие новостройки. Однако подстанция все еще не подключена, и 270 семей в течение года не могут вселиться в дом.

Вид на Москву-реку из окна квартиры жилого комплекса



Много трудностей возникло из-за высокой концентрации инженерных сетей, проложенных вблизи жилого комплекса, что не позволило в полной мере реализовать проект благоустройства прилегающих территорий.

В.Н. Логвинов: «К сожалению, на сегодняшний день это одна из самых болезненных точек нашего строительства. Проблема не столько в большом количестве подземных коммуникаций, сколько в излишне жестких требованиях к озеленению территорий, по которым они проходят: над сетями и вблизи них нельзя сажать деревья и кустарники. Этот запрет действует не потому, что зеленые насаждения не могут расти над коммуникациями, а в силу проявления узковедомственного эгоизма. Те, кому поручено эксплуатировать инженерные сети, не хотят этого делать в соответствии с цивилизованными нормами. В результате — частые аварии и, как следствие — ремонты, проведению которых мешают деревья. Поэтому, вместо того чтобы грамотно эксплуатировать коммуникации, лучше настоять на том, чтобы дерево находилось не бли-

же двух метров от канализационной сети. То же самое относится к водоснабжению и электрике. Сегодня сложилась такая ситуация, когда организации, эксплуатирующие инженерные сети, закрепили за собой зоны отчуждения и не позволяют там проводить работы по благоустройству и озеленению. А нам, архитекторам, приходится мириться с тем, что подземные коммуникации нарушают ритм деревьев или превращают аллею в какие-то рваные куски.

Продолжая разговор на эту наболевшую тему, не могу не сказать о том, что ведение строительных работ вблизи подземных коммуникаций требует от инвесторов дополнительных денежных затрат. В частности, так было при строительстве жилого комплекса в Карамышевском проезде, где фундамент дома оказался рядом с канализационным коллектором, диаметром 3,5 м. Опасаясь, что коллектор когда-нибудь прорвет и канализационные стоки будут размывать фундамент, представители эксплуатирующей организации потребовали оградить с двух сторон шпунтом

участок коллектора, проходящий поблизости от фундамента. Естественно, что выполнение таких работ потребовало вложения немалых средств, зато эксплуатирующая организация застраховала себя от последствий собственной плохой работы. Вот другой пример: нельзя размещать автостоянку над водоводом, потому что в случае его прорыва вода размочит грунт и в образовавшуюся яму может провалиться дорожной автомобиль. Следовательно, по мнению эксплуатационщиков, лучше всего в этом месте вообще ничего не строить... Такое положение вещей представляется абсолютно атактистическим и не приемлемым в современных условиях».

Невзирая на все проблемы, с которыми пришлось столкнуться проектировщикам и строителям, объект состоялся. Свидетельство тому — осмотр стройки Ю.М. Лужковым и В.И. Ресиным. Ознакомившись со строящимся комплексом, высокие гости выразили свое удовлетворение качеством архитектурного проекта и поздравили авторов с большой творческой удачей, что, как известно, бывает далеко не часто. И все же, к чувству заслуженного удовлетворения от проделанной работы примешивается некоторое разочарование. Причина — низкое качество выполнения строительных работ.

В.Н. Логвинов: «Нынешнее качество строительства — наша большая общая беда. Сплошь и рядом к работе на ответственных объектах привлекаются неквалифицированные исполнители из стран СНГ, которые толком не могут даже сделать кладку. Такие люди тысячами работают на стройках, и уследить за ними — просто невозможно. В результате — качество большинства работ заставляет желать много лучшего, хотя внешне все выглядит вполне благополучно. Конечно, в данном случае речь не идет о строительном браке, который может повлечь за собой катастрофические последствия, но протечки, промерзание ограждающих конструкций из-за того, что где-то неправильно произведена гидроизоляция или кто-то забыл положить утеплитель или нарушил технологический регламент — это проблема всех московских новостроек. Безусловно, не могут не радовать темпы и объемы строительных работ, ведущихся сегодня в больших и малых российских городах. Однако перед специалистами нашего строительного комплекса стоит все еще немало нерешенных задач, а это значит, что всем нам рано успокаиваться на достигнутом».

Более подробную информацию о творческой мастерской В.Н. Логвинова можно найти на сайте <http://www.logvinov.moskvarch.ru>

Публикация подготовлена при содействии Информгентства Союза московских архитекторов (www.architektor.ru).



Интерьер административно-делового центра

