****

****

**Компания Urban Group в партнерстве с «Вектор Инвестментс» вывела на рынок недвижимости новый жилой комплекс – «Пятницкие кварталы». Это третий проект Urban Group в формате «Города для жизни», который развивает тренд, сформированный в ЖК «Город набережных» (Химки) и «Опалиха О2» (Красногорск).**

Жилые комплексы в формате «Города для жизни» сочетают стоимость эконом-класса, инфраструктуру и комфорт бизнес-класса и архитектуру уровня премиум-сегмента. Они эмоционально комфортны для жителей благодаря максимальной индивидуализации — разнообразию планировок, фасадов, этажности, видов из окна, архитектурных приемов. Особое внимание в проектах «Города для жизни» уделяется обустройству коллективных пространств. Благодаря этому возрождается градостроительная ткань, нарушенная с появлением принципа микрорайонной застройки.

**Максим Атаянц, архитектор «Пятницких кварталов», руководитель «Мастерской Максима Атаянца»:**

«Исторически отношение здания и окружающего его пространства было разным для городского и загородного, деревенского размещения. Для деревни характерно здание как отдельный предмет, поставленный в пространстве и окруженный пустотой. В городе же картина противоположная: здание мы воспринимаем не как отдельный объект, а своего рода фасадную стену, которая ограничивает открытое пространство города, превращая его в открытые залы под открытым небом, коридоры и разного размера помещения. То есть фасады домов скорее кажутся не принадлежащими отдельно стоящим объектам, а относятся к улице и формируют собой фасады улицы или площади.

В то же время в массовом строительстве в XX веке этот принцип был полностью нарушен рождением идеи микрорайонов, где в отличие от кварталов вместо дворов и улиц получились странные пространства, заставленные отдельно стоящими домами, которые, даже объединяясь в улицы, не ограничивают собой ни улицу, ни двор, ни площадь. И возникает аморфная среда, которая не относится ни к загородному, ни к городскому типу.

Вся та работа, которую мы совместно с Urban Group ведем в строительстве, направлена как раз на то, чтобы возродить массовое применение правильной градостроительной ткани для городской среды. Идея состоит в том, чтобы возродить градостроительную ткань: отделить понятие двора, улицы и сформировать систему публичного и частного пространства с четкими границами переходов.

Публичные пространства должны быть спроектированы именно архитекторским способом, когда у каждой улицы существуют пропорции ее длины и ширины/высоты окружающих ее зданий. Единственное отличие устройства жилого комплекса от устройства дома в том, что вместо крыши - небо. И в этой логике сразу становится понятно, что улицы должны образовывать единый ритм. Если создается пешеходный маршрут, то обязательно улица должна расширяться и переходить в площадь. Если улицу представить как парадный коридор, то понятно, что место — площадь или перекресток, — где их сходится несколько, любую площадь и любой перекресток мы должны понимать как более интересный и важный узел, как будто мы путешествуем по какому-то зданию. Поэтому улица разделяется на жилые, более камерного свойства зоны, и более прямые с более эффектными перспективами, те, которые являются парадными. Площади полуслучайных форм в главных местах принимают правильный геометрический вид (овал или прямоугольник) — так возрастает степень их парадности. Прежде всего, должна быть связанная последовательная композиция из пространств, которые относятся друг к другу иерархически: какие из них главные, какие второстепенные. И это должно быть четко выражено в их трактовке.

Еще одним важным обстоятельством является то, что мы стараемся возрождать такие архитектурные формы как колоннады и крытые галереи. Особенно там, где на первых этажах есть общественные помещения для торговли или маленьких кафе. Считается, что эти уличные галереи хороши только для юга в качестве защиты от солнца. Но невозможно переоценить значение для северных широт рытой галереи, где можно спрятаться и переждать, например, сильный дождь или снег. Такого рода полуоткрытые пространства являются общественно привлекательными и значительно увеличивают комфорт среды.

Еще одна особенность: поскольку в «Пятницких кварталах» самая серьезное отличие — это чрезвычайно сложная форма самого участка, то здесь уличная сеть особенным образом проработана так, чтобы это ни в коем случае не превращалось в раздражающий лабиринт, но и не была слишком элементарной и давала бы разнообразие маршрутов, прогулок и комфортного проведения времени».

**Леонард Блинов, директор по маркетингу Urban Group:**

Отличие кварталов, сформированных согласно концепции нового урбанизма, от обычного микрорайона очевидны уже на уровне генплана. Во-первых, в жилых комплексах, спроектированных по этим принципам, есть ярко выраженный центр. Чаще всего это сквер или парк, иногда – площадь или перекресток. Во-вторых, в них представлены различные типы домов и жилье на очень разный кошелек и вкус, так чтобы и молодые, и пожилые, и состоятельные, и небогатые могут приобрести нужную им квартиру. В-третьих, школа располагается так, чтобы дети могли идти домой пешком, а детские площадки расположены не более чем в 16 м от дома. В четвертых, в кварталах созданы сразу несколько пешеходных и автомобильных дорог, что позволяет равномерно распределить уличное движение на разных направлениях.

Мы провели анализ того, сколько проектов новостроек в Московской области отвечают этим принципам. Сейчас на первичном рынке недвижимости Московской области (с учетом территории Новой Москвы) строится около 600 объектов (корпусов), половина из которых – это точечная застройка, исключающая любую комплексность решений. Из 300 оставшихся жилых комплексов около 70 можно отнести малоэтажным и среднеэтажным. При этом единицы спроектированы с учетом всех перечисленных критериев. К таким относятся проекты Urban Group в формате «Города для жизни», учитывающим принципы нового урбанизма — это ЖК «Город Набережных», ЖК «Опалиха О2» и новый проект ЖК «Пятницкие кварталы», который стал их эволюционным продолжением, а также несколько проектов компании RDI, например, ЖК «Ново-Молоково» (эконом класс) и ЖК «Загородный квартал» (бизнес класс). В общей сложности в Московской области таких проектов наберется не более 3% от общего числа.

Если в нашей стране только начинают реализовываться проекты, в которые всерьез проектируются коллективные пространства, на зарубежных рынках уже накоплен портфель интересных примеров того, как при помощи девелопмента удавалось влиять на социальную сторону жизни. Приведу только три из них.

1. Несколько десятков лет назад район Парижа за Северным вокзалом (Гар Дю Нор) до недавнего времени был одним из самых неблагополучных и криминальных. Безуспешно перепробовав силовые методы наведения порядка, власти обратились к социологам и урбанистам. Те сформировали рекомендации: максимально благоустроить среду обитания, построить кафе и кинотеатры, осветить улицы, организовать спортивные и зеленые зоны. Благодаря успешной комплексной реконструкции 10-го округа, которая была начата в 2006 г., этот район не только стал благополучнее, но даже входит в число районов, привлекательных для инвесторов и туристов.

1. В Мельбурне (Австралия) был проведен социальный эксперимент: там проложили более 1000 км велодорожек, чтобы люди проводили меньше времени у телевизора в своих квартирах. В результате, количество времени, которое люди стали посвящать спорту и прогулкам, возросло на 70%.

2. В 1990-х Департамент городского развития США поставил масштабный социальный эксперимент. 4604 неполных семей из самых бедных кварталов Бостона, Балтимора, Чикаго, Лос-Анджелеса и Нью-Йорка получили возможность переехать в благополучный благоустроенный район. Через 10–15 лет команда социологов из университета Чикаго, Национального бюро экономических исследований и других авторитетных институтов опросили переехавших. Выяснилось, что хоть участники эксперимента не стали за это время больше зарабатывать, их индекс счастья повысился. Рядовому американцу, которого программа переселения обошла стороной, для такого же оптимистичного взгляда на жизнь пришлось бы зарабатывать на 13 тысяч долларов в год больше.

**Александр Долгин, экономист, профессор ГУ ВШЭ, председатель совета директоров Urban Group:**

«Девелоперская индустрия чрезвычайно консервативна, особенно в сегменте массового жилья. Тем удивительнее наблюдать, что в этой сфере наметился содержательный прогресс. С одной стороны, идет процесс демократизации жилья (оно доступно все более широкому кругу работающих людей). С другой — растет качество продукта. То есть доступность обеспечивается не за счет упрощения, примитивизации, а идет параллельно с усложнением, наращиванием качества. Urban Group участвует в этом процессе и, как нам хотелось бы думать, во многом инициирует и возглавляет его. В «Пятницких кварталах» мы ставили задачей работу с коллективными пространствами жилого комплекса. В нашей стране развиты частная и государственная форма собственности, а вот коллективная собственность – не особенно. Все это ясно видно в городской среде: в ней есть домены, неформально принадлежащие людям, которые проводят в них много времени. И они либо наслаждаются своей территорией, культивируют ее, либо, наоборот, испытывают раздражение и избегают проводить там время. Ведь общественными благами могут пользоваться все, кто оказался поблизости, независимо от того, вносят они свою лепту или нет. То же можно сказать и про двор: если он ничейный, то уязвим для тех, кто глух к чистоте и благообразию и также для вандалов. В случаях, когда среди жильцов есть достаточно желающих благоустраивать свое пространство, им не достает умения договориться между собой, организоваться, урезонить спойлеров. Существуют естественные причины для конфликта интересов – часто на одну площадь претендуют сразу несколько способов использования: парковки, спорт, дети, цветоводы и озеленители, умиротворенный отдых, домино. Когда на одной территории пересекаются пять и более функций, мирные договорённости трудно осуществимы. Выстраивая в жилых комплексах отдельные пространства для разных категорий пользователей, отводя каждому из сообществ — автовладельцев, физкультурников или какой-либо еще группе интересов — свою законную территорию, девелопмент вносит свой вклад в гражданскую политику.

Клуб проживающих можно и нужно поддержать на уровне девелопмента: спроектировав дворы, общую уличную территорию, расположение домов таким образом, чтобы создать визуальную и логистическую автономию этих пространств, подчеркнуть их клубный статус. Обычно придомовая территория не является коммунальной собственностью в юридическом смысле, но во вновь возводимых городках и это можно оформить. Как только люди осознают тот факт, что двор и окружающее пространство не бесхозны, что они «приписаны» им по праву проживания, ухаживания и пользования — у них появится мотив заботиться о своем благе. Нет лучшего способа позаботиться об имуществе, чем перевести его из категории общественного в категорию клубного».

*Инновационной особенностью проекта «Пятницкие кварталы» является то, что он реализуется в партнерстве двух крупных компаний — Urban Group и «Вектор Инвестментс».*

**Дмитрий Бадаев, генеральный директор «Вектор Инвестментс» прокомментировал историю и условия партнерства:**

До кризиса отношения землевладельца и девелопера складывались так: землевладелец хотел как можно дороже продать свой земельный актив, а девелопер – получить максимальную экономическую выгоду из купленного задорого участка. В итоге земля была дорогой, вложения в нее — слишком большие, а конечный продукт страдал от экономии на инфраструктуре и качестве. Хотя уже тогда были компании и люди, увидевшие будущее за комплексным развитием территорий. Так получилось, что в Красногорском районе, в деревне Сабурово земельные участки двух таких компаний оказались по соседству. Каждый работал над своим проектом, готовился к серьезной конкуренции. И в какой-то момент мы сочли логичным вместо того, чтобы конкурировать и дублировать затраты на инженерные коммуникации и другую инфраструктуру, объединить свои усилия, средства и опыт комплексного освоения территории ради создания масштабного, еще более комфортного жилого комплекса с еще более продуманной и насыщенной градостроительной концепцией. Партнерство работает полностью на паритетной основе — каждый участник вкладывает 50% земли и половину всех инвестиций. В результате покупатели получают серьезный выигрыш не только в качестве проработки средовых решений, но и в темпах строительства. Например, участок 35 Га, на котором расположен жилой комплекс, уже на самом начальном этапе обеспечен всеми необходимыми коммуникациями на весь проект, а не только на первый этап, что сделает запуск домов еще более оперативным. Такие масштабные инвестиции в самом начале, безусловно, легче сделать в партнерстве».

«На площади 35,7 гектара мы планируем не только построить около 240 тысяч метров жилой площади, но и создать действительно уникальный набор инфраструктуры и коллективных пространств для всех категорий жителей, - **рассказал детали проекта Андрей Пучков, генеральный директор Urban Group.** - Здесь будет общеобразовательная школа на 550 мест, сразу три детских сада, большой фитнес с бассейном, множество торговых галерей с магазинами, кафе, точками бытовых услуг. Внимание, уделенное в ЖК «Пятницкие кварталы» коллективным пространствам можно иллюстрировать несколькими цифрами: детские площадки занимают около 4500 кв. метров, зоны для отдыха взрослых жителей – 670 кв. метров, площадки для занятий спортом — около 4 000 кв. метров. Пешеходные дорожки, бульвары и тротуары занимают 83 000 кв. м (23% от общей площади территории проекта). Этот показатель говорит о пешеходоориентированности жилого комплекса»

**Коллективное пространство «Пятницких кварталов»:**

**1. Общественные пространства комплекса в европейских традициях**

Для любого города важны общественные зоны, где люди могут встречаться, общаться, гулять. В «Пятницких кварталах» outdoor-территории спроектированы в традициях старинных европейских городков – здесь есть пешеходные бульвары с торговыми галереями и три площади: большая овальная, куда сходятся все улицы лесного квартала, и две в южной части жилого комплекса. Эти открытые пространства с зеленью и малыми архитектурными формами являются точками притяжения, местами встреч и общения.

**2. Визуальное разнообразие фасадов и панорам**

В жилом комплексе не будет ни одного повторяющегося дома. Все фасады разные за счет нескольких оттенков кирпича и натуральной штукатурки (светло-серый, бежевый, терракотовый, желтый, даже синий), разнообразного рисунка окон и декоративных элементов, создающих на каждом доме собственные интересные акценты. К фасадам со стороны улиц будут примыкать галереи с небольшими торговыми помещениями. Первые этажи в тихих уголках – жилые и ограждены от улицы зелеными насаждениями. По краю леса расположены таунхаусы, оставляющие открытым вид на деревья.

**3. Изрезанная форма участка как визуальная доминанта**

В каждом проекте Urban Group создается собственная система комфорта, исходя из особенностей ландшафта и природного окружения. «Пятницкие кварталы» расположились на участке изрезанной, неправильной формы, что в итоге мы обратили в преимущество: создался живописный рисунок улиц с изогнутыми линиями, и любая прогулка превращается в интересное времяпрепровождение. На каждом повороте взгляду открываются новые картины: этому способствуют и разноуровневые дома, и необычные фасадные элементы, и архитектурный декор. Это стало еще одной отличительной чертой жилого комплекса «Пятницкие кварталы».

**4. Внутренние пространства принадлежат людям, а не машинам**

В «Пятницких кварталах» дворы полностью закрыты для машин. Доступ автомобилей невозможен, а потому во внутреннем пространстве комплекса есть много места для людей: здесь можно спокойно играть и заниматься спортом. В случае необходимости во двор сможет въехать только специальная техника – пожарная машина или машина скорой помощи. Для машин предусмотрен комплекс наземных и подземных паркингов. В большинстве дворов будет применено градостроительное решение, которое встречалось ранее только в единичных элитных комплексах: с улицы машины будут заезжать в паркинг под домом, а уже из паркинга пешком можно выйти во двор или в подъезд.

**5. Точки притяжения равномерно рассредоточены по территории**

Инфраструктурные объекты и точки интереса рассредоточены по всей территории жилого комплекса. Часть из них расположена в аркадных галереях (многоярусный паркинг, коммерческие помещения, фитнес-центр с бассейном), а часть занимает примыкающие к домам со стороны улиц торговые галереи. Таким образом, жители домов с коммерческими площадями не будут страдать от большого потока покупателей, а у всех жителей всегда будет повод пройтись разными маршрутами.

**6 .Инфраструктура для детей и взрослых**

Практически во всех жилых комплексах эконом-сегмента предусмотрена инфраструктура для детей (игровые площадки), но очень редко учитываются интересы взрослых: пожилых людей, молодых пар, подростков. В «Пятницких кварталах» имеются большие площади для неспешных прогулок, а также романтические бульвары, которые дают возможность жителям отдыхать, в полной мере пользуясь загородным положением жилого комплекса.

**Детская инфраструктура также в сфере внимания: здесь будут три детсада. Для прогулок детей на свежем воздухе оборудованы рекреационные зоны общей площадью 4 000 кв. м.**

Жилой комплекс оснащен инфраструктурой современного города. Не нужно выезжать за пределы «Пятницких кварталов», чтобы отдать ребенка в детский сад, сходить в парикмахерскую, купить букет цветов или отметить семейное торжество. Такая автономность особенно важна для семей с детьми и родителями-пенсионерами.

«Пятницкие кварталы» будут строиться в четыре очереди. Первые жители въедут в свои квартиры уже в IV квартале 2013 года.

**Контакты:**

Дина Лукьянова, PR-менеджер Urban Group: +7 (903) 584-25-35, dlukyanova@urbgroup.ru

Яна Максимова, PR-директор Urban Group: +7 (916) 71-700-71, maximovaj@gmail.com

Валерия Семенова, агентство «Правила общения» (для «Вектор Инвестментс»):
+7 (903) 201-65-83, valeria.alex.semenova@gmail.com