

ДОМ проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО. РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Жить в пирамиде

Москва

Необычный архитектурный облик и расположение в экологически чистом зеленом районе на юго-западе столицы — вот самые сильные стороны нового проекта жилого комплекса на улице Дмитрия Ульянова. Обозреватель «Б-Дома» Андрей Воскресенский постарался понять, насколько эти достоинства соответствуют цене в \$5 тыс. за квадратный метр на начальной стадии строительства.

Будущему дому на улице Дмитрия Ульянова застройщики пока не дали названия. Кстати, это становится тенденцией: теперь уже немодно присваивать домам бизнес-класса громкие имена. «Паруса», «короны», «квартиры» остались в прошлом, и новые жилые комплексы зачастую называются непереносимо: «Дом на улице Койко». В этом есть определенный смысл. Действительно интересный и необычный дом местные жители обязательно отметят и окрестят каким-нибудь собственным названием. «Народное» наименование, пожалуй, посылнее работает на имидж, чем придуманное пирамидки.

Не надо обладать даром предвидения, чтобы догадаться: дом на Дмитрия Ульянова будут звать «Пирамидой». Пирамидальная форма здания благотворно влияет на психику людей, находящихся поблизости и особенно внутри. По крайней мере, так утверждает чужак по фамилии Голд, который построил пирамиду на 30-м километре Новорижского шоссе. Я в эту мистику не верю, однако должен признать: ни разу в «зоне действия» новорижской пирамиды не замечал аварий, хотя езжу там часто. Наверное, это просто случайность.

А вот то, что в Москве почти не встретишь новостройки пирамидальной формы, — не слу-

чайность, а закономерность. Получив «пятно» дорожной московской земли, застройщик пытается выжать из него как можно больше квадратных метров. То есть вывести башню повыше и попрямее. Если бы технически было возможно строить в виде перевернутой пирамиды — так и делали бы. Хорошо представляю себе инвестора, который разглядывает проект пирамидального дома и подсчитывает, сколько метров он потерял на этих углах. «Пирамида» — жесткое самоограничение для застройщика.

Тут, правда, надо сделать оговорку. На площади 2,2 га не грех и ограничить себя в квадратных метрах в угоду архитектурному облику: все равно получается много. Заметим, что при точечной застройке в центре возводят дома и на площади в десять раз меньшей. Дом на Дмитрия Ульянова тоже формально можно считать «точкой»: он возводится посреди сложившейся застройки. Но расстояние до ближайших домов такое большое, что кажется, будто стройплощадка находится в чистом поле.

Тут надо сказать несколько слов об особенностях этого района — ближнего юго-запада. Вес он планировался и отчасти строился еще в сталинские годы. В соответствии с генпланом юго-запад был приоритетным направлением раз-



вития города. Градостроители щедро начертили небообразно широкие по тем временам магистрали (кто же знал, что в наше время и на них образуются пробки?) и перпендикулярно — почти такие же широкие бульвары. Весь район планировался с таким же размахом, что и его архитектурная, социальная, культурно-историческая доминанта Московский университет. Перпендикулярной планировкой улиц он напоминает Нью-Йорк с его системой «стрит-авеню», только расширенный вдвое. Поэтому опытный водитель, чтобы добраться из центра на юго-запад, выберет один из десятка возможных маршрутов — оптимальный в зависимости от дорожной ситуации. Пожалуй, этот

район самый беспробочный в городе, если это слово сейчас вообще применимо к какой-либо московской территории. По той же причине даже в ближайших к центру кварталах полно зелени — скверы, бульвары, небольшие парки. Впрочем, и большие тоже. Летним воскресным днем от улицы Дмитрия Ульянова можно за четверть часа доехать на велосипед до Воробьевых гор или Нескучного сада. А само главное здание Университета прекрасно видно даже с улицы. С верхних же этажей можно будет в бинокль наблюдать за дочкой-студенткой, сидящей в аудитории.

Впрочем, если брать конкретную «точку» на Дмитрия Ульянова, есть у нее и свои минусы. С одной стороны, этот



квартал застроен пятиэтажными кирпичными домами. Они строились еще в дохрущевскую допанельную эпоху и в свое время считались почти элитными, если не «генеральскими», то «полковничьими». Сейчас же смотрятся довольно непрезентабельно и даже наводят на мысль о возможном сносе. А снос — это новое строительство, причем многоэтажное. Впрочем, до этого дело вряд ли дойдет.

А по другую сторону бульвара погуляли уже современные панельные застройщики с типовыми домами-коробками. Кто же знал десять, да и пять, лет тому назад, что этот район станет практически элитным и логичнее строить здесь дома с индивидуальной планировкой? В общем архитектурное окружение нашей «Пирамиды» явно подкачало.

Видимо, застройщики постарались компенсировать это созданием комфортной внутренней среды жилого комплекса. Как правило, в современных домах бизнес-класса на каждую квартиру независимо от площади приходится 40–50 кв. м общественных площадей — это холлы, лестничные клетки, входная группа и т. д. В «Пирамиде» по проекту — до 80 кв. м. Причем число общественных площадей увеличивается вместе с этажностью (поэтому и цены на верхних этажах выше — до \$5,8 тыс. за 1 кв. м, тогда как на нижних — \$4 тыс.).

Исключение составляют четыре малых (пятиэтажных) дома, которые расположены с боков основного здания. В каждом из них по 12 квартир. Малоквартирные — это преимущество, соответственно, квартиры здесь немного дороже, чем в многоэтажной части здания на аналогичных этажах.

Проектом предусмотрен элитный фитнес-центр с 25-метровым бассейном и все сопутствующие услуги: косметический салон, сауны, массажные кабинеты. А для тех, кто предпочитает заниматься здоровым

на свежем воздухе, — футбольное поле с синтетической травой на придомовой территории. Все-таки есть свои преимущества в не самом центральном расположении: на Остоженке в футбол не поиграешь.

Конечно, предусмотрена подземная парковка. Трехуровневая, с лифтами на каждом уровне (кстати, лифты будут немецкие, известной компании Shindler). Заметим, даже в элитных домах есть подземные паркинги, из которых приходится подниматься до лифта по лестнице. На 192 квартиры 300 машиномест. В принципе полтора машиноместа на семью — обычное соотношение для бизнес-класса. Конечно, при том, что пристойная машина стоит столько же, сколько пять квадратных метров жилья, покупатели таких квартир, как правило, имеют больше одного автомобиля на семью. С другой стороны, более половины квартир в «Пирамиде» — двух- и однокомнатные, так что количество машиномест можно считать почти удовлетворительным.

Как мы оценим в данном случае соотношение цены и качества? Минимальная цена в домах бизнес-класса сейчас \$4 тыс. на начальной стадии строительства. «Пирамида» относится, безусловно, к бизнес-классу верхнего уровня, учитывая местоположение, архитектурные особенности и внутреннюю планировку. Нижний уровень тем не менее соблюден, а до верхнего (\$6–7 тыс. за 1 кв. м) «Пирамида» пока не дотягивает. Впрочем, цена наверняка увеличится по мере строительства пирамиды.

И напоследок еще одна примечательная особенность: на крыше расположится вертолетная площадка. Конечно, полеты на частных вертолетах над Москвой запрещены, а площадка предназначена для экстренной эвакуации жителей в случае пожара. Но в будущем — кто знает? — законы могут измениться. Тогда вертолетная площадка пригодится тем, кто не хочет стоять в пробках.

ДОМ НА УЛИЦЕ ДМИТРИЯ УЛЬЯНОВА

Местоположение	ул. Дмитрия Ульянова, вл. 31
Общая площадь здания (кв. м)	67 020
Площадь надземной части (кв. м)	48 720
Подземная стоянка (машиномест)	319
Количество квартир	192
Количество жилых этажей	22
Площадь фитнес-клуба (кв. м)	3036
Цена (\$/кв. м)	4000–5800
Инвестор	Департамент инвестиционных программ строительства Москвы
Заказчик	«СТД Девелопмент»
Проектировщик	Проектный институт ПИ-2
Срок сдачи	август 2008

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные характеристики:

экологически чистый район, оригинальная архитектура, увеличенная площадь общественных зон, развитая спортивная инфраструктура, большая площадь придомовой территории.

Отрицательные характеристики:

Неприглядный облик окружающей застройки, недостаточное количество машиномест.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Анжела Кузьмина,

директор департамента продаж компании Intermark Savills:

— Что касается необычной формы в виде пирамиды, то здесь нет каких-то очевидных плюсов или минусов. Для кого-то нестандартный внешний вид дома будет дополнительным критерием привлекательности объекта, кто-то не придаст этому значения. Я считаю, что цена в \$5 тыс. за 1 кв. м объективно высокая для дома бизнес-класса, но вполне рыночная. Думаю, это максимум, который застройщик может выставить на начальном этапе строительства. Сегодня столько стоит квадратный метр в готовых домах бизнес-класса в удаленных районах вокруг МКАД. Улица Дмитрия Ульянова гораздо привлекательнее с точки зрения транспортной доступности и близости к центру города.

Очень грамотный шаг — предлагать квартиры небольших площадей. Одно-двухкомнатные квартиры — самый востребованный формат на рынке жилья бизнес-класса. Оптимально, если будет существовать возможность объединения соседних квартир, как в жилом комплексе «Шуваловский».

Если дом действительно не жаждал соседними домами, а расположен посреди большой площадки, то инсоляция

будет хорошей, а это всегда плюс. Строительство четырех невысоких зданий вокруг основной башни расширит круг потенциальных покупателей: далеко не все чувствуют себя комфортно на высоких этажах.

Владимир Кудрявцев,

ведущий эксперт-аналитик компании Paul's Yard:

— Несмотря на неоднозначный вид близлежащей застройки, в целом местоположение данного объекта можно считать перспективным. Будущим жильцам останется лишь переждать некоторое время, за которое будет проведено обновление квартала, после чего застройка здесь станет достаточно однородной.

Близость к крупным транспортным развязкам и сложившаяся социальная и торговая инфраструктура позволяют оценить комфортность проживания здесь чуть выше среднего. Если при этом цены на квартиры в новом доме будут на уровне \$5 тыс. за 1 кв. м, то объект будет в достаточной степени востребован у покупателей — как у тех, для которых юго-западное направление является приоритетным, так и у тех, кто планирует будущее своих детей в данном районе Москвы (МГУ, МГИМО и т. д.).

С НОВЫМ САДОМ!

«Стоит терем-теремок, он не низок, не высок...». По крайней мере, доля правды в этом известном детском стихотворении есть. И немалая. В Мытищах прошло торжественное открытие современного детского дошкольного учреждения с названием «Теремок» на 190 мест, которое, по словам министра образования Московской области Лидии Антоновой, с любовью и заботой было возведено строителями компании «Стройтэкс-Мытищи».



Слева направо: министр образования Подмосковья Лидия Антонова, глава администрации Митишинского района Александр Мурашов, глава городского поселения Мытищи Александр Казак

«Теремок» действительно «не низок»: сегодня редко встретишь детский садик высотой в три этажа. Но заведующая Ирина Истомина все же считает, что и четвертый бы не помешал. Именно там она могла бы разбить зимний сад с самыми разными видами цветов и декоративных кустарников. Впрочем, оранжерею, по ее мнению, можно устроить и в каком-нибудь другом месте, ведь общая площадь детского дошкольного учреждения № 60, или попросту «Теремка» — более 3,5 тыс. кв. м. И по большому счету таких детских садов не то что в Мытишинском районе, по области, как говорится, раз, два и обчелся...

На открытии министр образования Подмосковья Лидия Антонова не могла удержаться от восторга: «Мне трудно назвать это сооружение детским садом, поскольку оно выглядит как храм дошкольной науки. Вдвойне приятно, что в систему дошкольного образования приходят самые современные строительные технологии. Теперь я на 100% уверена, что новое заведение поможет дошколятам быстрее и легче адаптироваться в современном мире».

Министр целиком права, поскольку внешний облик — лишь треть успеха. Зато по внутреннему убранству и насыщенности оборудованием мытищинскому «Теремку» могла бы позавидовать ребятня из самых элитных садов Подмосковья. Ведь в новом саду созданы все условия для комплексного развития детей дошкольного возраста. Прекрасный бассейн глубиной от 0,6 до 0,8 м, в котором можно учить плавать детей уже с ясельного возраста. При бассейне оздоровительная сауна, где детки всегда могут получить чашку чая, настоящего на целебных травах. Изо- и театральные студии, компьютерный класс, кабинеты иностранного языка, логического мышления, психологической разгрузки, по всем правилам оборудованный физкультурный зал, музыкальный салон с полным набором инструментов и даже экологическая комната.

По словам генерального директора ЗАО «Стройтэкс-Мытищи» Антона Шкапича, это уже третье детское заведение, которое компания сдает городу. И если первые два строились в комплексе с жилыми, бытовыми и инженерными объектами, то «Теремок» достался компании «Стройтэкс» в состоянии «недостроя», а потому его полное завершение далось нелегко. Впервые, поначалу протестовали местные жители, которые, исходя из огромных размеров стройки, ненароком подумали, что возводится не детский сад, а промышленный объект. Во-вторых, когда-то спланированный

сад уже не отвечал санитарным нормам и правилам, которые были приняты в области в 2003 году, отчего строителям пришлось обращаться за помощью в городское проектное бюро. В короткий срок проектировщики сделали полную перепланировку. В-третьих, строительная компания, которая ранее занималась возведением фундамента и стен, «малость» напортачила, эту малость пришлось исправлять коренным образом.

Тем не менее, даже с введением в строй такого большого садика городская проблема с наличием мест в детских дошкольных учреждениях пока так и не решена. Если в 2005 году нехватка составляла 2550 мест, то через год потребность возросла почти до 3700. А на 1 сентября 2006 года — перевалила за 4000. По мнению начальника управления образования Мытишинского муниципального района Елены Стукаловой, областные нормы обеспеченности дошкольными учреждениями должны составлять не менее 65% на 1000 населения. В Мытишинском районе эта цифра с учетом ввода «Теремка» поднялась до 56%. И если Мытищи в областных лидерах по имеющимся садикам пока не находятся, зато по их строительству и вводу в действие — в числе первых. А если учесть, что в текущем году строители «Стройтэкса» обещали сдать городу еще один детский садик, то перспектива выглядит вполне оптимистично.

Как сказал глава Мытишинского района Александр Мурашов, «Стройтэкс» — одна из немногих ведущих компаний в районе, которая старается работать комплексно. И если уж возводит жилой микрорайон, то в нем обязательно находится место для магазинов, аптек, школ, служб быта и сервиса и, конечно же, детских садов».



На правах рекламы

www.novieveshki.ru

740 72 27

Новые Вешки

ЖИЗНЬ, КАКОЙ ОНА ДОЛЖНА БЫТЬ

СКАЗКА НАЯВУ

УНИКАЛЬНЫЙ КОТТЕДЖНЫЙ КОМПЛЕКС

ВСЕГО 5 МИНУТ ОТ МЕТРО «АЛТУФЬЕВО»