

«Каскад» на Яузе

Высотное строительство

Крупный жилой комплекс бизнес-класса в Центральном административном округе (ЦАО) — редкость. Во-первых, потому, что не так много там свободной земли, а во-вторых, если уж землю удалось освободить, застройщики стремятся поднять уровень объекта до элитного. «Каскад» на берегу Яузы — один из немногих таких примеров. Недавно с ним познакомился обозреватель «„Б“-Дома» **Андрей Воскресенский**.

Дальний центр
ЦАО — понятие растяжимое. Центральный административный округ — это не круг, ограниченный Садовым кольцом, а класс с двумя плюхами, растекающимися аж до Третьего транспортного. Одна — на северо-западе, там, где «Москва-Сити», а вторая покрывает Басманный район, граничит с Яузой и опять же с ТТК. Не совсем понятно, в чем административный смысл такой нарезки, зато следствия очевидны. На территории ЦАО, например, запрещено высотное строительство. «Москва-Сити» — исключение, это место Генпланом обозначено как высотная зона. А на счет той плюхи, которая ближе к Яузе, Генплан молчит, и поэтому жилой комплекс «Каскад», расположенный в самом дальнем углу Центрального округа, между улицей Радио и набережной Яузы, пришлось ограничить 23 этажами в самой высокой его части. Хотя, на мой взгляд, качественная доминанта в этом месте пришлась бы вполне кстати и уж точно никому бы не помешала.

Архитекторы выбрали для «Каскада» государственный стиль сталинской высоты, только урезанной — по вышеизложенным причинам. От центрального 23-этажного корпуса отходит два крыла чуть меньшей этажности и охватывают четвертое — восьмизначное — здание, расположенное по цент-

ральной оси. Комплекс конструктивно напоминает стиль сталинских высоток. Все четыре корпуса расположены на едином стилобате, который будет облицован гранитом — по крайней мере, так это выглядит на макете.

Впрочем, для будущих жильцов важнее хорошая транспортная доступность комплекса. Набережная Академика Туполева выведет к внешней стороне Садового кольца и дальше в центр — к развязке на Котельнической набережной и Бульварному кольцу. Кстати, много раз замечал, что кривые и узкие набережные Яузы отнюдь не самые пробочные московские артерии. По улице Радио тоже можно добраться до центра, если есть желание попутать в паутине переулков, оплетающих Бауманку. И наконец, рядом въезд на Третье транспортное кольцо, по которому можно добраться куда угодно. При этом непосредственная близость ТТК является, конечно, объективным минусом. А вот метро в шаговой доступности отсутствует. До ближайшего — «Бауманской» — не меньше 20 минут пешего хода, причем по узким улицам, вдоль трамвайных путей, мимо каких-то малопонятных промзон и недоброй памяти Басманного рынка. Все-таки это хоть и центр, но отдаленный.



Архитекторы выбрали государственный стиль сталинской высоты

Виды и цены

Видовые характеристики для жилого комплекса бизнес-класса — одна из важнейших характеристик. В этом плане «Каскад» очень даже неоднороден. Он со всех сторон окружен зданиями офисно-производственного назначения, причем некоторые выглядят не слишком презентабельно. Понятно, что любое строительство в сложившемся районе (даже и не в центре) — это всегда компромисс. Почти все нижние этажи «Каскада» (до четвертого-пятого уровня) выходят окнами на стены соседних зданий, только левое крыло и половина малоэтажного корпуса имеют полностью открытый вид на набережную Яузы и зеленый холм на противоположном берегу.

А вот средние и верхние этажи, конечно, видовые. С самого верха будут просматриваться башни Кремля, высотка на Котельнической набережной и кусочек Москвы-реки, то, что

построят на месте гостиницы «Россия», площадь трех вокзалов. Разумеется, не все вместе, а какая-то часть — в зависимости от того, на какую сторону выходят окна.

В зависимости от этажности и видовых характеристик в первую очередь и распределяются цены (а также, конечно, сохраняется обычная корреляция: больше площадь — ниже цена). К примеру, 154-метровую квартиру на первом жилом этаже (реально — третьем) с окнами на соседнее офисное здание мы можем приобрести по \$3155 за кв. м, то есть по цене «панельки» в спальном районе. Точно такая же, окнами во двор, но на одном из верхних этажей будет стоить уже \$4100. А вот если, к примеру, мы захотим приобрести однокомнатную студию площадью всего 58 кв. м на верхнем этаже центрального корпуса и любоваться из окна набережной Яузы, придется выложить уже \$5800. На мой взгляд, двойная разница в цене в таких случаях вполне оправдана.

Вот что не поддается объяснению, так это позиционирование продавцами самого маленького — восьмизначного — корпуса как «почти элитного». Самая дорогая квартира в доме — видовая «двушка» размером 68 кв. м в «маленьком» корпусе — выставлена по цене \$8100. Конечно, есть некоторая логика в том, что меньшее количество квартир в доме (в этом корпусе их будет всего 40) означает более высокую цену. Но не настолько же! Тем более что жилыцы «почти элитного» корпуса будут пользоваться общей инфраструктурой и общей подземной автостоянкой.

Открытый дворик

Безусловно, жилой комплекс на 720 квартир должен иметь полную собственную инфраструктуру. В «Каскаде» она предусмотрена: магазины, тренажерные залы и прочие сервисы. Изюминка проекта — бассейн со стеклянным куполом, который будет возвышаться прямо посредине стилобатной

части, являющейся одновременно внутренним двориком. Еще одно несомненное преимущество «Каскада» — хорошая обеспеченность машиноместами: почти по два на квартиру. Гостевые автостоянки тоже будут подземными, под них отходят третий — верхний — уровень автостоянки. То есть на территории внутреннего двора никаких машин не будет в принципе.

А вот очевидный минус — отсутствие оговоренной и охраняемой территории жилого комплекса. То есть подняться на стилобатную часть, попить пивка на лавочке и поглазеть на плавающих в бассейне жильцов сможет любой желающий. Понятно, что в подъездах будет полноценная охрана, но все же внутренний дворик окажется лишен приватности.

В целом «Каскад», безусловно, достойное предложение в нише бизнес-класса. Если, конечно, закрыть глаза на отдельные недостатки или компенсировать их меньшей ценой квадратного метра.



В зависимости от этажности и видовых характеристик цены в «Каскаде» разнятся вдвое ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕКАЯ

Жилой комплекс «Каскад»

Расположение	Набережная Академика Туполева, вл. 15
Общая площадь объекта (кв. м)	194 262
Площадь квартир (кв. м)	78 300
Количество квартир	721
Этажность	
1-й корпус	23
2-й корпус	21
3-й корпус	8
4-й корпус	21
Площади квартир (кв. м)	
Однокомнатные	29,44–60,2
Двухкомнатные	67,4–140,9
Трехкомнатные	95,6–154,7
Четырехкомнатные	126,1–218,8
Диапазон цен (\$)	3155–8114
Инвестор	Закрытое акционерное общество «ТВЛ-Элгид Инвест»
Генеральный подрядчик	ООО «Элгид-строй»

Характеристики проекта

Положительные: близость к центру и хорошая транспортная доступность; удачное архитектурное решение; наличие социальной инфраструктуры; дифференцированность цен в зависимости от видовых характеристик квартир; хорошая обеспеченность машиноместами

Отрицательные: удаленность от метро; непосредственная близость третьего транспортного кольца; плохие виды из окон части квартир; отсутствие охраняемой территории

Характеристики основаны на субъективных наблюдениях автора «„Б“-Дома».



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

КОНТИНЕНТАЛЬ

РЯДОМ С СЕРЕБРЯНЫМ БОРОМ



- Экологически благополучный район
- Панорамные виды из окон
- Развитая инфраструктура
- Новейшие технологии

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора. Адрес объекта: пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74.

КВАРТИРЫ

Площадь от 70 до 300 кв.м и более. Свободная планировка от 1 до 5 комнат и более.

ИНФРАСТРУКТУРА КОМПЛЕКСА:

- Деловой центр • Детско-юношеский досуговый центр • Детская музыкальная школа • Ресторан • Супермаркет • Салон красоты • Бильярд • Многоуровневая парковка



WWW.KONTI.RU

Госстрой России лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1

ЗАО «КОРПОРАЦИЯ «КОНТИ»

942-0398, 937-6833

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

FreeDom

Свобода для жизни



Днем - офис, ответственные должности и управленческие решения. Вечером - стрекотание кузнечиков под окном, запах хвои и цветов, барбекю в компании друзей в лесу возле дома или чай с семьей на террасе. Если между этими «мирами» 15 км и всего каких-то четверть часа езды по «Волоколамке» или «Новой Риге» - это **СВОБОДА**.

У Вас собственное видение СВОЕГО ДОМА, где каждая деталь - это идея, и «прудик с цветными японскими картами должен быть вот здесь...». Если Вы приобретаете участок в живописном месте и охотно выбираете проект - это **СВОБОДА**.

Ваш ребенок видит ежа не только на картинке. И при этом у Вас есть все, что делает жизнь комфортной. Если Вы наслаждаетесь гармонией природы и цивилизации - это **СВОБОДА**.

Тел.: 789 88 88
922 01 01
www.peresvet.ru





MIRAX PARK

на Вернадского

Жилой комплекс MIRAX PARK на проспекте Вернадского — идеальное место, позволяющее сочетать жизнь вблизи уникального лесопарка Тропарево-Никитино с ритмом большого города.

Живая территория комплекса, Вы погружаетесь в атмосферу совершенства и благополучия. Естественность и красота собственной парковой территории с двумя глубоководными прудами и уникальным ландшафтным дизайном позволяют Вам ощутить единение с природой и душевную гармонию с миром, не покидая пределов мегаполиса.

Максимально удобная и развитая инфраструктура комплекса, персонифицированные системы обеспечения безопасности и профессиональная служба эксплуатации делают Вашу жизнь комфортной и приятной.

Здесь созданы все условия для полноценной жизни и в каждой детали гармонично сочетаются безупречная продуманность и тонкий стиль.



Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.7211000.RU

КРУГЛОСУТОЧНО

721-1000

реклама

Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.7211000.ru



Превосходство в каждой детали

Жилой комплекс MIRAX PARK на проспекте Вернадского — идеальное место, позволяющее сочетать жизнь вблизи уникального лесопарка Тропарево-Никитино с ритмом большого города.

Живая территория комплекса, Вы погружаетесь в атмосферу совершенства и благополучия. Естественность и красота собственной парковой территории с двумя глубоководными прудами и уникальным ландшафтным дизайном позволяют Вам ощутить единение с природой и душевную гармонию с миром, не покидая пределов мегаполиса.

Максимально удобная и развитая инфраструктура комплекса, персонифицированные системы обеспечения безопасности и профессиональная служба эксплуатации делают Вашу жизнь комфортной и приятной.

Здесь созданы все условия для полноценной жизни и в каждой детали гармонично сочетаются безупречная продуманность и тонкий стиль.



Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.7211000.RU

КРУГЛОСУТОЧНО

721-1000

реклама

Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.7211000.ru