

Большая Остоженка

Москва

Площадки под застройку вокруг Остоженки (особенно в сторону набережной) — товар штучный и супердорогой. Масштабные проекты здесь редкость, площадки меряют, как правило, в квадратных метрах, а не в гектарах. Что, конечно, не мешает строить элитные клубные дома с небольшим количеством квартир, но большим количеством нулей в прайс-листах. И поэтому корреспондент «„Б“-Дома» **Андрей Воскресенский** с особым интересом присматривался к проекту жилого комплекса «Остоженка Парк Палас», который раскинется на 1,3 га самой дорогой в столице земли.

Глубина котлована под будущим «Парк Паласом» — 18 м (работающий внизу экскаватор кажется игрушечным). Это больше половины высоты здания, которое в самой высокой части будет семиэтажным. Подземлей расположатся три этажа, на них — фитнес-центр с 25-метровым бассейном и автостоянка на 600 машиномест. Учитывая, что в жилом комплексе будет 128 квартир, соотношение получается 4,68 машиноместа на квартиру. Сомневаясь, что в центре города, да и вообще в Москве, есть другой объект с таким же показателем.

Внутренний двор площадью треть гектара — без всяких автомобилей, зато с зелеными насаждениями — также несомненное преимущество «Парк Паласа» в большой редкость для района Остоженки.

Одна из главных проблем этого района — окружение. Остоженка, как известно, не является зоной однородной элитной застройки. С новыми домами соседствуют полуразвалившиеся, строения с неясными правами собственности и прочие родимые пятна советского режима. Что мы имеем вокруг «Парк Паласа»? Со стороны набережной — крытые корты спорткомплекса «Чайка». Сооружения малопрезентабельные и предназначенные к сносу, на их месте рано или поздно начнется новое строительство. Правда, кроме вполне понятных неудобств, жильцы комплекса получат благодаря этому и немаловажное преимущество — прямой выезд на Пречистенскую набережную (заметьте, что проезд по узеньким переулкам — Хилкову и Турчанинову — сейчас очень затруднен). С противоположной стороны мы имеем почти вплот-

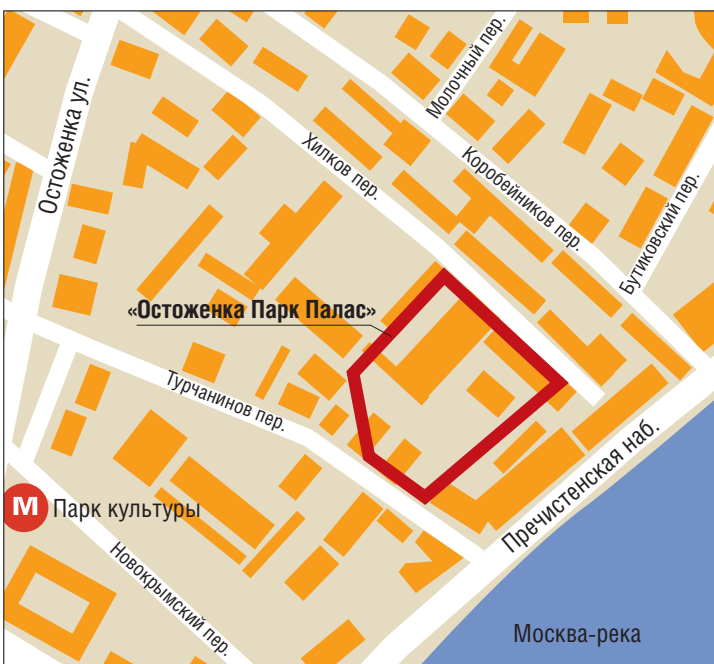
Жилой комплекс «Остоженка Парк Палас»

Расположение	Между Хилковым и Турчаниновым пер.
Площадь застройки	1,3 га
Количество квартир	128
Общая площадь квартир	28 тыс. кв. м
Площадь квартир	88–350 кв. м
Цена (предположительно)	\$16–25 тыс./кв. м
Инвестор	ООО «Бизнес-Строй», ООО «Вессо-Линк», Единая Пейджинговая»
Подрядчик	ЗАО «Мебе»
Архитектор-проектировщик	«Моспроект-2», ОАО АБК (Архитектурное бюро Колосницына)
Окончание строительства	Первый квартал 2008 года

Характеристики проекта

Положительные: хорошие видовые характеристики; большое количество машиномест; просторный внутренний двор; развитая социальная инфраструктура

Отрицательные: перспектива нового строительства в непосредственной близости; несоответствие архитектурного облика уже имеющейся застройке; загруженность подъездных путей



ную Лингвистический лицей при инязе. Высокий статус учебного заведения отчасти гарантирует, что школяры не станут пугать по окнам из рогаток, тем более что многие из них сами окажутся жильцами «Парк Паласа». Третья сторона, выходящая на Турчанинов переулок, наиболее проблемная: к ней примыкает недострой на территории той же «Чайки», который должен был стать аквапарком, но безнадежно «заморожился». Проблема не только в том, что бетонная конструкция смотрится не лучшим образом, но и в том, что со временем она все-таки «разморозится» — и придется опять же смириться с новым строительством под окнами. Наконец, с четвертой стороной — Хилковым переулком — вроде бы все в порядке: там расположен элитный «Кристалл Хаус». Но, во-первых, он слишком близко — буквально окна в окна; а во-вторых, выполнен в стиле жесткого хай-тека, который не слишком будет гармонировать с классическим «Парк Паласом».

Вот мы и добрались до архитектурного облика. Проектировщики определяют его как старомосковская классика. Звучит заманчиво, но слишком уж неопределенно: насколько стара эта классика? Мне она больше всего напоминает стиль доходных домов, которые в массовом порядке строились на Арбате и Чистых прудах в начале прошлого века. Конечно, со своими интересными особенностями. К таковым можно отнести застекленные лестничные марши, которые будут выполнены в виде вынесенных эркеров-фонарей.

«В малоэтажных домах люди пользуются лифтами не из-за лени, а потому что лестницы



непрезентабельны, — говорит Виктор Витько, генеральный директор компании-застройщика «Вессо-Линк». — Мы же решили сделать их одним из элементов архитектуры. Человеку приятно будет подняться по лестнице, оглядывая внутренний дворик, при этом застекленные «фонари» дадут дополнительное освещение».

Комплекс будет состоять из трех корпусов — главного (от пяти до семи этажей, расположенного буквой П) и двух трехэтажных. Один из малых корпусов, выходящий фасадом в Хилков переулок, позиционируется как наиболее элитный. В нем всего четыре квартиры — по одной на верхних этажах и две на первом. Причем у нижних квартир есть своя «фишка»: они имеют второй уровень в цоколе. Там можно сделать, к примеру, бильярдную, кабинет или винный погреб. Еще десяток квартир в основном корпусе также имеют второй, цокольный уровень. Площадь квартир в комплексе — от 90 до 350 кв. м, хотя верхнего предела нет: можно покупать смежные квартиры.

Видовые характеристики «Парк Паласа» оценить пока трудно. Однако, даже стоя на «нуле» (то есть на метр ниже уровня первого этажа), я хорошо разглядел Крымский мост и здоровенную рекламу сотовой компании на крыше Дома художников. «С третьего этажа будет виден и сам Дом художников на Крымском валу, с пятого — храм Христа Спасителя, если окна выходят в его сторону, — говорит Виктор Витько. — А с верхних этажей виды на центр Москвы будут просто прекрасные».

Заметим, что двухуровневые пентхаусы в «Парк Паласе» не предусмотрены, но несколько

«Старомосковский» дом построят рядом с хай-теком

ко квартир на стыках разноэтажных частей основного корпуса будут иметь собственный выход на крышу.

Главным элементом социальной инфраструктуры комплекса станет фитнес-центр площадью 2800 кв. м. Кроме главного бассейна, будет еще и детский, а также разнообразные тренажерные залы. В цоколе со стороны Хилкова переулка расположится салон красоты. И наконец, что особенно ценно, предусмотрено помещение площадью 500 кв. м для продовольственного магазина. Живущие на Остоженке знают, что в этом районе купить батон хлеба — настоящая проблема. Таким образом, «социальный набор» «Парк Паласа» можно считать его сильной стороной.

Конечно, создатели комплекса позиционируют его как элитный — а что же еще может быть построено в этом районе? Безусловно, предусмотрена отделка общественных зон натуральным камнем, ни о какой экономии на стройматериалах речи быть не может. И все же вызывает некоторое сомнение элитность дома, в котором расположится почти 130 квартир.

Продажи в «Парк Паласе» пока не начались, но должны быть построены в этом районе? Безусловно, предусмотрена отделка общественных зон натуральным камнем, ни о какой экономии на стройматериалах речи быть не может. И все же вызывает некоторое сомнение элитность дома, в котором расположится почти 130 квартир.

Конкуренты о проекте



Михаил Мазаев,

директор департамента инвестиционных проектов агентства недвижимости «Домострой»:

— Инвестор — застройщик проекта — профессиональный оператор на рынке недвижимости с хорошей репутацией, и маловероятно, что возникнут проблемы с затягиванием сроков сдачи, не говоря уже о каких-то недостатках строительства. Можно утверждать, что квартиры в жилом комплексе «Остоженка Парк Палас» обладают очень высокой инвестиционной привлекательностью. Квартиры здесь можно приобретать не только для жилья, но и как надежное вложение средств в недвижимость. Видимых недостатков пока два: неблагоприятная экологическая обстановка центра и постоянные транспортные пробки. Однако я думаю, что это никак не скажется на реализации квартир.

Екатерина Гурьева,

руководитель отдела городских продаж компании «Интермарк»:

— Это один из самых удачных проектов района Остоженки. Его достоинства — архитектурные решения, выдержанные в классическом стиле, близость воды и набережной, благоустроенная территория, развитая инфраструктура, очень удачные планировочные решения. Инновационный подход к понятию элитного жилья реализуется через организацию внутреннего пространства. С одной стороны, зона общего доступа и максимальный набор сервиса, с другой — приватная жилая зона.

Константин Ковалев,

управляющий партнер компании Blackwood:

— Сложно говорить о плюсах и тем более минусах «Парк Паласа», так как пока мы можем оценивать только строительную площадку и обещания девелопера, который еще не до конца определился с наполнением и архитектурной концепцией объекта. То, что объект находится на второй линии домов, немного уменьшило его видовые характеристики, но благодаря этому комплекс защищен от шума набережной.

Ольга Богородицкая,

руководитель отдела московской жилой недвижимости компании Knight Frank:

— Проект уникален и имеет неоспоримые преимущества перед остальными жилыми объектами на Остоженке. Прежде всего дом построен в наиболее востребованном у поклонников «золотой мили» стиле классической архитектуры (при том что большинство проектов сегодня в основном представляют архитектуру различных направлений постмодерна). Кроме того, особого внимания заслуживает придомовая территория комплекса, которая включает в себя огромный внутренний двор. Такое использование, а правильно будет сказать, «неиспользование» территории абсолютно нехарактерно для района Остоженки, в котором все клубные дома имеют крайне ограниченную площадь вокруг дома.

PRIVATE BANKING

БАНК ЗЕНИТ

БАНКОВСКАЯ ГРУППА
ЗЕНИТ-ДЕВОН-КРЕДИТ

8-800-200-15-17

Генеральная лицензия ЦБ РФ №3255

дом, дышащий здоровьем

для тех, кого любишь

Vuokatti

построй дом, посади дерево...

105062 Москва, Полосовский пер., 21, стр. 2
Тел.: (495) 729-4017, 729-5148, 729-4018
8-800-200-4664 — звонок по России бесплатный
В Санкт-Петербурге: (812) 275-8062, 272-7865
В Нижнем Новгороде: 8 (910) 387-6648
http://www.vuokatti-dom.ru

Лицензия: ГС-1-99-02-27-0-7706575613-041447-1 от 31 июля 2006 года. Реклама

Уметь дом, который стал бы воплощением твоего «я», собственную крепость, где дышалось бы легко, а жилось счастливо, — мечта каждого. Так воплотите ее в жизнь! Постройте дом от Vuokatti из соснового финского бруса. Высочайшее качество материалов, профессионализм архитекторов, дизайнеров и строителей — все это стандарты работы компании. Сегодня уже не надо никому объяснять преимущества жизни за городом. К счастью, мода на здоровый образ жизни, экологичное жилье и пищу наступила очень вовремя. Жить в деревянном доме — значит заботиться о своем настоящем и будущем. А жить в деревянном доме от Vuokatti — наслаждаться такой заботой! Тепло, свет и смелый запах этих стен, простор и уют гостиной, мирное потрескивание камина, задумчивый пейзаж из окон кабинета, спальня с выходом в сад — теперь это ваш мир.

Vuokatti
Дом, дышащий здоровьем, — для тех, кого любишь!