

ДОМ проекты

Пришла «Суббота»

Десять с лишним лет назад в Москве появилось здание, которое называют «восьмой столичной высоткой», — жилой дом «Триумф-Палас», стилизованный под советский ампи́р середины прошлого века. История повторяется: сейчас компания «Донстрой» возводит рядом с метро «Белорусская» дом «Суббота» — в той же стилистике, но уже с новым, соответствующим сегодняшнему дню наполнением.

— квартиры —

Скорость возведения

Один из факторов развития сегодняшнего рынка недвижимости — космическое совершенствование строительных технологий. Между прочим, со стороны это не так уж заметно: те же башенные краны крутятся из стороны в сторону, те же бетоновозы въезжают на территорию стройки, те же рабочие в оранжевых жилетах копошатся на этажах... Но если немного расширить временной масштаб — возникает ощущение космической скорости.

Ровно год назад я был на стройплощадке жилого дома «Суббота». Тогда еще не был закончен нулевой цикл, шла заливка верхнего уровня двухэтажного подземного паркинга. И довольно трудно было вообразить контуры будущего здания, представляющего собой правильный прямоугольник переменной этажности. На север, по направлению к реконструированному «Большевнику», — всего два этажа. На восток, в сторону Ленинградского проспекта, — шесть этажей. Противоположная сторона, на тихую улицу Верхняя, — девятиэтажная. И, наконец, на юг — главная фасадная часть с двумя 24-этажными башнями высотой 106 м и великолепными видами на весь центр Москвы. Кремль и все семь сталинских высоток.

Прошел всего год — и монолитный каркас здания жилой площадью почти 45 тыс. кв. м практически готов: осталось вывести под крышу несколько этажей двух башен.

Сам по себе процесс строительства, который еще недавно представлялся долгим и мучительным, теперь стал едва ли не самым быстрым и простым звеном всей цепочки создания жилого дома. Конечно, эта простота кажущаяся, на самом деле скорость возведения объекта — результат применения новейших технологических и организационных схем. Но все-таки главный и решающий этап девелопмента — создание концепции.

Вот об этом — о концепции жилого дома «Суббота» — мы и поговорим.

Премиальное окружение

Соответствие местоположения и статуса объекта — основа любого девелоперского решения. Место, где строится дом «Суббота», безусловно, предполагает премиальный уровень жилья.

Это территория Северного административного округа, однако фактически — самый центр города. Принято, определяя «центральное» местоположение, отсчитывать километры от Кремля. Но многие ли ездят на работу в Кремль? Думаю, гораздо больше москвичей направляются в «Москва-Сити», до которого от «Субботы» четверть часа езды даже в часы пик, или в деловой квартал «Белая площадь», который находится в пешей доступности. Но если очень нужен Кремль, то и он недалеко — вполне можно прогуляться по свежее благоустроенным 1-й Тверской-Ямской и Тверской улицам.

Конечно, большинство жителей «Субботы» будут пользоваться автомобилями. В расчете на них спроектирован двухуровневый подземный паркинг, в котором машиномест больше, чем квартир (соотношение 1:1,2). С территории есть выезды на дублер Ленинградского проспекта и на улицу Верхняя, а с нее — удобный съезд на Третье транспортное кольцо. Однако даже для очень обеспеченных семей далеко не лишней является близость метро. Станция «Белорусская» — в пяти минутах ходьбы. Кстати, отправляясь в Европу поездом или в Шереметьево — «Аэроэкспрессом», житель «Субботы» едва ли не быстрее доберется до платформы пешком, чем на такси. Если, конечно, соберется путешествовать налегке.

Непосредственное окружение «Субботы» также премиальное: рядом Музей русского импрессионизма, стадион «Динамо», Петровский парк, Московский ипподром, выставочные залы и рестораны столичного центра. Лучшие лицеи и гимназии — в шаговой доступности или в нескольких минутах езды. Впрочем, маленькие жители «Субботы» смогут вообще никуда не ездить: на соседней территории девелопер проекта компания «Донстрой» приступает к строительству общеобразовательного центра со школой и детским садом. Он будет сдан одновременно с домом — в 2019 году.

Все это вместе взятое обусловило премиальный уровень и статус будущего жилого дома.

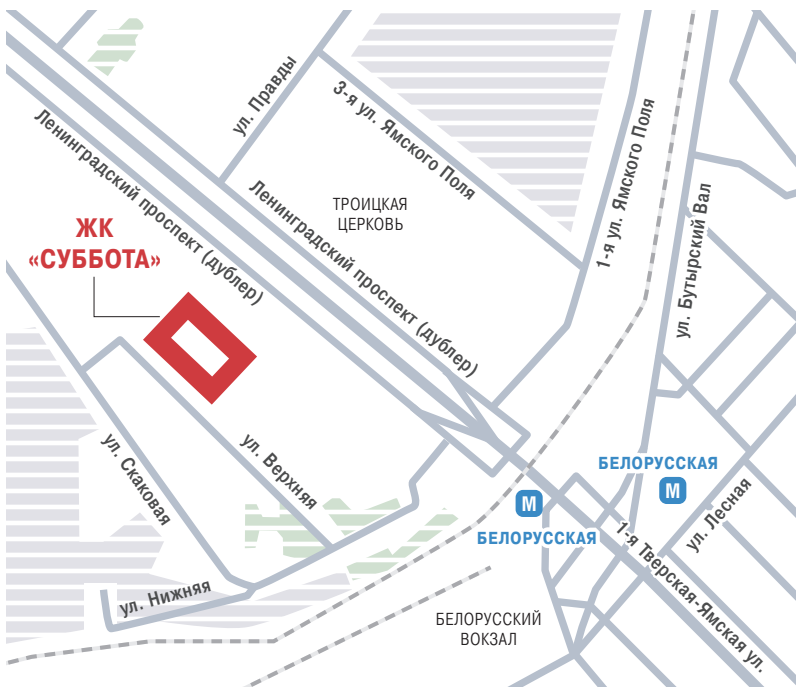


Ампи́р по-новому

Окружением продиктован и архитектурный облик дома «Суббота». Этот район активно застраивался в середине прошлого века. Неподдалеку — знаменитый «Дом с башенками», который смотрит на Белорусский вокзал. Такая же монументальная застройка — на первой линии Ленинградского проспекта. Вполне логично, что облик дома «Суббота» стал продолжением этой стилистики. И он наверняка станет архитектурной доминантой района. Его высота превышает 100 м, так что он будет возвышаться над окружае-

ЖК «СУББОТА»

Местоположение	м. «Белорусская», ул. Верхняя, 34
Количество корпусов	1
Этажность	1–24
Площадь озеленения (кв. м)	6300
Количество квартир	434
Количество машино-мест	515
Жилая площадь (кв. м)	44570,2
Площадь квартир (кв. м)	49–184
Высота потолков (м)	3,2–4,3
Цена	от 20 млн руб.
Ввод в эксплуатацию	4-й квартал 2019 года
Девелопер проекта	АО «Дон-Строй Инвест»



ем, хотя и не слишком сильно: район все-таки далеко не малоэтажный. А вот своим декором он будет явно отличаться от соседних зданий. Фасад «Субботы» выполнен из натурального юрского камня, цоколь фактурно выделен гранитом. Колоннада, портики, балюстрады, башенки придают выразительности облику, особенно с декоративной подсветкой в вечернее время.

В таком же духе спроектированы входные группы: отделанные мрамором, с высотой потолков 4,5 м, колоннами, белыми лепными карнизами и камином. На полах светлый керамогранит с рисунком натурального травертина — положенный под углом 45 градусов, он создает эффект французского паркета.

Советский ампи́р сейчас в моде, однако надо иметь в виду один существенный момент. Многие из тех,

кто восхищается первыми московскими высотками, никогда не бывали внутри, в жилых квартирах. А «внутренности» этих зданий серьезно уступают их внешнему облику. Что вполне объяснимо: они задумывались и создавались как символы советской империи, и планировки квартир заботили проектировщиков в меньшей степени. А дом «Суббота» строится прежде всего для жителей и их удобства.

Поэтому здесь тщательно спроектированы квартиры с потолками высотой 3,2–4,3 м, открытыми летними террасами, французскими балконами, эркерами, окнами с увеличенной площадью остекления (2,5х3,4 м). Особенность проекта — большое количество видовых квартир, большинство которых смотрят на две стороны света, а некоторые — на три. Добавим сюда инженериию по



последнему слову техники и пятизвездный сервис от круглосуточной консьерж-службы.

Квартирография разнообразная: от одной до пяти комнат. При этом никаких студий, минимальная площадь однокомнатной квартиры — 47 кв. м, цена «входного билета» — 20 млн руб. А самая большая по площади квартира — 184 кв. м, это уже настоящая семейная резиденция в одном из самых престижных мест Москвы. Ее стоимость — чуть более 80 млн руб.

Каждый покупатель жилья, даже если оно приобретается для собственного проживания, в душе немного инвестор. И его интересует, не обесценится ли его вложения, даже если он и не собирается продавать квартиру в обозримом будущем. Так вот московские высотки, построенные 70 лет назад, пожалуй, единственный сектор старого жилого фонда, который не потерял в цене в последние несколько лет. Квадратный метр в сталинках стоит в среднем 600 тыс. руб. — немногим меньше современного элитного жилья. И это несмотря на не слишком удачные планировки квартир, устаревшую инженериию и сомнительный сервис. Можно предположить, что дом «Суббота» со своим монументальным внешним обликом и при этом современным «внутренним содержанием», также окажется не подвержен никаким кризисам.

Свой двор

Собственный просторный внутренний двор — большая редкость для московского центра. У «Субботы» он есть — площадью 4 тыс. кв. м, или 40 соток. Казалось бы, не так уж много — в Подмоскovie предлагаются участки такой площади под коттеджную застройку. На самом деле это очень много. Стандартное футбольное поле немногим больше — полгектара, или 50 соток. Просто представьте себе, что во внутреннем дворе «Субботы» вполне можно было бы провести матч Лиги чемпионов.

Но, конечно, жители дома будут наблюдать из своих окон не футбольные матчи, а ландшафтный парк с миксом из декоративных кустарников и деревьев — хвойных (туя, сосна, можжевельник, пихта, ель) и лиственных (клен, ива, липа). Естественно, двор полностью закрыт от машин, а внутри парка расположатся ротонда, скамейки, гамаки, в центре — великолепный фонтан. Еще одна зеленая прогулочная зона с детским игровым городком будет устроена за домом, поэтому общая площадь озеленения всего комплекса составит 6,3 тыс. кв. м. Первые этажи внешнего периметра дома займут коммерческие помещения, в их числе магазины, кафе, мини-маркет, бытовые службы.

Вся эта ландшафтная и рекреационная инфраструктура и создаст ощущение легкости и раскованности, которое выражает название жилого дома. Все-таки у большинства людей активного возраста именно суббота — любимый день недели.

Михаил Полинин