

дом проекты

Весь дом — театр

У покупателей элитной недвижимости в нынешнем году как никогда широкий выбор. Новые проекты появляются каждый квартал, при этом есть возможность приобрести квартиру или апартаменты в уже построенных, но еще не дораспроданных объектах. Но и на этом фоне «Театральный дом» на Поварской улице можно считать знаковым объектом — благодаря местоположению, объему и архитектурному решению.



— de-luxe —

Доступная локация

География и топонимика элитной недвижимости отличаются от официальной административной. Таких районов, как Остоженка или Патриаршие пруды, не существует, хотя все прекрасно понимают, о чем речь. И для покупателя нет никакой разницы, к какой административной единице относится дом: району Арбат или району Хамовники. Просто обе эти локации известны как места элитной застройки. Можно даже сказать с некоторой натяжкой — массовой элитной застройки. Понятно, что элитные жилые комплексы не растут как грибы, но периодически они здесь появляются.

А вот слышали ли вы о новых жилых объектах на одной из самых аристократических улиц Москвы — Поварской? Нет, и это вполне понятно: эта улица, как и окружающие переулки, представляет собой сплошную историческую застройку. Теперь пришла пора услышать. В треугольнике между Поварской улицей, Мерзляковским и Хлебным переулками уже построен комплекс апартаментов класса «де-люкс» «Театральный дом».

Обычно, описывая объект недвижимости, мы первым делом говорим о местоположении, а сразу после этого — о транспортной доступности. В данном случае правильнее говорить о пешей доступности. Вот, допустим, вам надо добраться с Поварской до МИДа на Смоленской. Если вы решите ехать на автомобиле, навигатор выстроит замысловатый маршрут длиной 5 км. А пешком — 15 минут через арбатские переулки. До Кремля еще ближе — 800 м по широченным тротуарам реконструированной Воздвиженки. Анфилада престижных вузов, выстроившихся вдоль Моховой, тоже в пешей доступности. С трудом представляю себе студента, который будет добираться отсюда до журфака МГУ на такси или метро. Вот на велосипеде — другое дело. Ну и лучшие московские театры, музеи, выставочные залы в пределах десяти минут пешего хода.

Впрочем, жизнь, конечно, не ограничивается Бульварным кольцом.

Но с Поварской удобный съезд на Кутузовский проспект, одну из главных магистралей столицы. До делового центра «Москва-Сити», например, десять минут езды. До Рублевки — менее часа (апартаменты в «Театральном доме» могут быть вполне логичным продолжением загородного коттеджа). А если вдруг понадобится метро — рядом целое созвездие станций, включая центральный пересадочный узел.

Двойственные фасады

Как мы говорили выше, Поварская улица и соседние переулки — это сплошная историческая застройка. «Театральный дом» также включает в себя исторические здания, и отчасти это объект реконструкции. Здание, выходящее на Поварскую улицу, было построено архитектором Н. Д. Струковым в конце XIX века в стиле русского классицизма с элементами модерна. В нем полностью реконструирован исторический фасад, произведена вычинка кирпичной кладки, восстановлены карнизы и декоративные элементы. Кстати, именно благодаря этому зданию «Театральный дом» получил свое название. В 1897 году в нем располагался Театр Немчинова. А в 1905 году помещение театра арендовал Константин Сергеевич Станиславский для своей экспериментальной театральной Студии на Поварской (вместе со Станиславским в этом театре работали Всеволод Мейерхольд и композитор Илья Сац).

А два здания, выходящих в Мерзляковский переулок, — это классические доходные дома начала прошлого столетия. Они не относятся к объектам охраны, но застройщик все равно принял решение сохранить фасады, чтобы весь комплекс гармонировал со старомосковским окружением.

Но тут возникла одна проблема. Московские доходные дома строились добротно, надежно, но века, но... довольно скучно. Тот же архитектор Струков построил три десятка домов в центре Москвы — это был аналог нынешней массовой застройки: целые «спальные районы» на Арбате, Тверской, в Замоскворечье и на

Чистых прудах. Примем во внимание, что Москва тогда была губернским городом, а не столичным и строительство доходных домов было решением квартирного вопроса (он и тогда уже «портит москвичей»), а не созданием нового облика города.

Вернемся к «Театральному дому». Реконструкция внешних фасадов — дань истории. А вот оставлять в первоначальном виде внутренние не имело никакого смысла. Поэтому их решено было выполнить в другом стиле.

По авторским рисункам для фризов внутренних фасадов были изготовлены декоративные панно из керамической глазурованной плитки с растительными и цветочными мо-

тивами, характерными для стиля модерна конца XIX — начала XX веков. Причем для каждого корпуса разработан индивидуальный рисунок. Вся эта работа выполнена под руководством архитектора Павла Андреева. Общая площадь художественных панно составила 690 кв. м. Благодаря объединению двух стилистических направлений — классицизма и модерна — комплекс на Поварской приобрел благородный и узнаваемый облик.

«Главные фасады комплекса „Театральный дом“ воссозданы в первоначальном виде, поэтому мы приняли решение украсить декоративным панно внутридворовое пространство, которое также является частью го-



КОМПЛЕКС РЕЗИДЕНЦИЙ «ТЕАТРАЛЬНЫЙ ДОМ»	
Местоположение	ЦАО, ул. Поварская, 8, стр. 1
Общая площадь (кв. м)	42510
Этажность	4–7
Количество секций	8
Количество апартаментов	129
Количество мест на подземном паркинге	279
Площадь апартаментов (кв. м)	67–302
Высота потолков (м)	3,25–3,85
Цена (руб./кв. м)	753000–910000
Срок сдачи	четвертый квартал 2017 года
Застройщик и продавец	ЗАО «Галс-Технопарк» (входит в ГК «Галс-Девелопмент»)

родской панорамы и архитектурным фоном для церкви Симеона Столпника. Используя различную высоту корпусов, цветовую гамму и изобразительные элементы в оформлении балконов и карнизов, мы подчеркнули индивидуальность комплекса „Театральный дом“ и его сомасштабность окружающей застройке», — комментирует Павел Андреев.

Кстати, о сомасштабности: высота осталась прежней — от четырех до семи этажей, так что комплекс не нарушил исторически сложившиеся перспективы и гармонично вписался в архитектурную среду.

Внутреннее содержание

Создание «Театрального дома» немного напоминает драматургический сюжет. Вначале экспозиция: реставрация и возвращение зданиям исторического облика. Завязкой можно считать заданное противоречие (какая же пьеса без этого?), но и единство двух стилей во внешнем облике. А далее следует развитие сюжета. Архитектуру модерна отличает стремление к гармоничному балансу между эстетическим и функциональным. Поэтому традиционно большое внимание уделено не только внешнему виду здания, но и удобству внутренних планировок.

«Театральный дом» состоит из восьми секций, объединенных единым подземным паркингом на 279 машино-мест (в 2,2 раза больше, чем квартир).

Входные группы решены в классическом стиле: многоуровневые подвесные потолки, молдинги, мрамор и декоративная штукатурка, люстры из венецианского стекла, сделанные на заказ.

Технические решения проекта полностью соответствуют высокому классу объекта. Это и высокоскоростные бесшумные лифты, и индивидуальная система общеобменной вентиляции, дополнительные фильтры очистки воды до уровня питьевой и, конечно, все современные системы безопасности.

В комплексе 129 резиденций площадью от 67 до 302 кв. м. На нижней границе — весьма скромная пло-

щадь для класса de-luxe. Однако их наличие вполне оправдано. Дело в том, что именно в элитном секторе в центре города жилье многофункционально. Для многих покупателей это не первое жилье. Кому-то нужна бизнес-квартира для использования в будние дни (как мы говорили, это логичное дополнение к загородному дому). Кому-то — представительская резиденция, квартира для приемов. И наконец, здесь можно создать настоящее родовое гнездо. Кстати, есть возможность объединения апартаментов по горизонтали.

В «Театральном доме» предусмотрены все условия для семейного проживания. Есть собственный огороженный и охраняемый двор площадью около 3 тыс. кв. м. Естественно, свободный от машин. В нем будут выполнены благоустройство высокого класса и ландшафтный дизайн. Даже такая небольшая собственная площадь двора — редкость в центре города. Рядом кольцо бульваров, которое в результате благоустройства стало вполне пригодно для пеших или велосипедных прогулок. И наконец, по соседству — лучшие московские школы, одна из которых граничит с территорией комплекса.

И, однако, наша пьеса под названием «Театральный дом» стремительно приближается к кульминации. Что можно считать таковой? Конечно же, лучшие лоты — резиденции на верхних этажах с собственными террасами, зимними садами и дымоходами для дровяных каминов.

С одной стороны открываются виды на Новый Арбат и знаменитый пятиглавый храм Симеона Столпника — жемчужину русской православной архитектуры XVII века. С другой — на башни Кремля и колокольню Ивана Великого, Никитский бульвар и зеленые старомосковские дворы.

Вот только с развязкой нашей пьесы как-то не повезло. Настоящая жизнь «Театрального дома» начнется через пару месяцев, когда собственникам будут выданы ключи от апартаментов. И впереди у него история не на один век.

Михаил Полинин

life

АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

КУТУЗОВСКИЙ

- Престижное направление
- Природный заказник «Долина реки Сетунь»
- Квартиры с отделкой
- Благоустроенная набережная

PIONEER

(495) 432 52 52

kutuzovsky.life

РЕКЛАМА

СКОРО СТАРТ ПРОДАЖ

На момент выхода рекламы финансирование проекта осуществляется за счет собственных средств, денежные средства иных лиц не привлекаются.