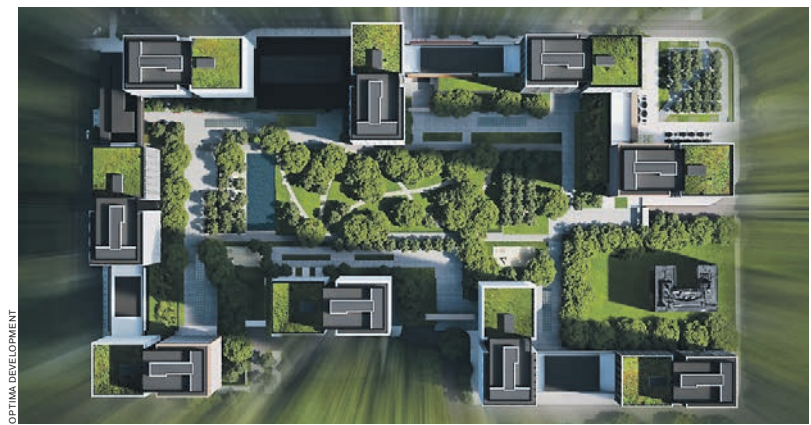


дом проекты

7D, или Игра на опережение

Сегодня едва ли не каждый девелопер, выводя на рынок жилой комплекс, заявляет о том, что продает не квадратные метры, а образ жизни. Но мало кто может объяснить, что под этим понимается сейчас, а главное — не устареет ли предлагаемый образ жизни к моменту, когда комплекс заживет. Именно этот вопрос решает команда создателей жилого квартала «Прайм Парк» на Ленинградском проспекте. Компания Optima Development и британское архитектурное бюро Dyer поставили перед собой цель: к моменту заселения «Прайм Парк» должен не только не устареть по сравнению с вновь выходящим на рынок жильем, но и оставаться флагманом, задающим новый стандарт качества жизни.



— Москва —

Как выглядит

Первое, на что обращает внимание человек, пришедший в офис продаж, — архитектура. Рендеры и макет демонстрируют практически невозможно: почти в центре Москвы возникает «город в городе», одновременно ультрасовременный и зеленый. Архитектор директор бюро Дьер Филип Болл говорит, что задачей проекта было не просто взять лучшее на сегодняшний день из международной архитектурной практики, а суметь совместить существующий культурно-градостроительный контекст нашего города с европейским качеством жизни. «Россия — совершенно особенное место со своей сильной идентичностью и культурой. Мы старались учесть эти особенности и соединить их с общечеловеческими ценностями. В конечном итоге все люди хотят одного и того же — чувства комфорта, безопасности, благополучия и счастья. Качество дома и окружающей среды, в которой вы живете, играет большую роль в том, чтобы эти чувства стали реальностью», — отметил он.

Где строят

Работая над проектом, архитекторы сумели соединить лучшие наработки в мировой и российской практике. Результат впечатляет. Хотя, надо отметить, с «исходными данными» проекту очень повезло.

«Прайм Парк» строится на месте здания аэровокзала, напротив Петровского парка и стадиона «Динамо». Проект управляет компания Optima Development, единственным собственником которой является Альберт Худоян. На этом месте планировалось создание торгового центра, но кризисы и изменившаяся конъюнктура планы скорректировали: девелопер взял паузу, что стало подарком для района. Вместо ТЦ здесь появится жилой квартал, и это крайне неплохо: торговли здесь в избытке, а вот благоустроенной городской среды, комфорта для жителей никогда не бывает много.

Квартал возводится на территории в 11,4 га, расположенной на «зеленой оси» между Петровским парком и новым парком на Ходынском поле. Чтобы не разбивать эти две рекреационные зоны, через квартал пройдет еще одна — Зеленый бульвар.

У «Прайм Парка» идеальная транспортная доступность. Ленинградский проспект — часть трассы Кремль—аэропорт Шереметьево. Отсюда можно доехать до Белорусского вокзала за две-три минуты, до Кремля — за десять. Чтобы поехать в другую сторону, обычные московские подвиги «развернись через десять километров» тоже не понадо-

бятся: рядом эстакада, дающая возможность как разворота, так и выезда на Третье транспортное кольцо. Хорошая доступность и общественным транспортом. Совсем рядом четыре станции метро: «Аэропорт», «Динамо», «Петровский парк» и «ЦСКА», несколько линий автобусов и троллейбусов. Для закоренных романтиков есть даже ночной маршрут, идущий из Шереметьево на юго-запад города.

Не лишне вспомнить и об окружении. Ленинградский проспект, где строится «Прайм Парк», в отличие от бывших промзон Москвы, является исторически сложившимся районом с богатым прошлым и относится к наиболее престижным в столице. Основу застройки долгое время составляли дома для представителей советской интеллигенции — государственных деятелей, художников, писателей, ученых. В этом районе не только благополучное окружение, но и сформированная инфраструктура, некоторые характеристики которой являются по-настоящему уникальными для отдельно взятой локации города. Например, только здесь в непосредственной близости друг от друга расположены сразу несколько крупнейших спортивных объектов: дворец спорта «Мегаспорт», универсальный спортивный комплекс ЦСКА, теннисная школа «Динамо». Впрочем, заняться спортом можно будет и не выходя из дома — на первых этажах ЖК разместится собственный фитнес-центр с 25-метровым бассейном.

Что строят

Жилая часть квартала «Прайм Парк» будет состоять из девяти башен высотой до 42 этажей, соединенных между собой малозэтажными секциями. Во второй очереди на зеленой территории будет возведена учебная инфраструктура — школа и детский сад. В жилой части инфраструктура тоже присутствует: помимо фитнес-центра здесь появятся кафе, рестораны, магазины. Интересно архитектурное решение: окна залов будут выходить на две стороны — на оживленную улицу и во внутренний дворик. Выйти посетителям туда будет нельзя, а вот вид из окон откроется изумительный, как и сам парк, для которого уже готов ландшафтный дизайн. Надо отметить, что озеленению комплекса придадут особое значение. Концепция основана на четырех плавных переходающих друг в друга садово-парковых зонах для создания поистине уникальной прогулочной среды. Центральный парк площадью около 3 га доступен только для жильцов. Ходынский сквер станет новой точкой притяжения не только для жителей, но и для ближайшего окружения. Он представлен в ви-

де уютной аллеи с ресторанами и кафе. Зеленый бульвар — еще одно новое зеленое пространство, соединяющее Ходынский и Петровский парки. Школьный парк — четвертый компонент рекреационной среды.

Дизайн парковой зоны разработан специализированным подразделением компании Дьер, имеющим 50-летний опыт создания парков и рекреации во всем мире. Пространство будет состоять из индивидуально оформленных зон и большой центральной территории с прогулочными дорожками.

Внутри жилого комплекса будет высажено 197 деревьев высотой от 4 до 8 м. 107 деревьев появится снаружи. Во второй, инфраструктурной фазе зелени станет еще больше. В парках будут разбиты трехцветные газоны, появятся сухие фонтаны, садовая мебель.

«Зеленая» концепция отчасти определила архитектурный облик: для максимизации пространства парков было принято решение сформировать квартал из высотных зданий, расположенных таким образом, чтобы из каждой квартиры открывался неповторимый вид,

а большое расстояние между башнями позволяло солнечному свету проникать во двор в течение всего дня.

Отдельного рассказа заслуживают фасады башен. Всего разработано семь типов фасадов, на которых используются разные виды отделочных материалов, подчеркивающие премиум-класс комплекса: немецкий клинкерный кирпич, фиброцемент, гранит, мрамор и искусственный камень. Корпуса делятся на две секции, каждую из которых украшает свой тип фасада.

«Огромное внимание мы уделили расположению жилых корпусов: они находятся друг от друга на таком расстоянии, чтобы максимально увеличить вид на город и центральный парк, но сохранить при этом личное пространство жителей. Ни в одной из наших башен нет окон, выходящих на соседнюю квартиру или квартиру в непосредственной близости напротив», — говорит Филип Болл.

Для жильцов низкоэтажных секций такое расположение корпусов также гарантирует прекрасные виды на парковую зелень, а не стены соседних башен.



ЖК «ПРАЙМ ПАРК»	
Местоположение	Москва, Ленинградский пр., вл. 37
Площадь застройки (га)	11,4
Количество жилых корпусов	9
Этажность	от 4 до 42
Количество квартир	3200
Количество машино-мест	2700
Площади квартир (кв. м)	39–375
Цена (руб./кв. м)	от 200 тыс.
Срок сдачи	первая очередь 2020 год
Застройщик и продавец	Optima Development
Архитектор	архитектурное бюро Dyer
Интерьеры	архитектурное бюро Dyer и архитектурное бюро Raboni Architeti
Ландшафт	архитектурное бюро Dyer
Внутренняя инфраструктура	школа на 800 мест, ДОУ на 375 мест, 6 га паркового пространства, магазины, рестораны, кафе, салоны красоты и фитнес-центр

Что внутри

Самое интересное, конечно, внутри. Если говорить о квартирографии, здесь все просто и одновременно сложно. В проекте заложено 3,2 тыс. квартир площадью от 39-метровых студий до 375-метровых пентхаусов — в общей сложности 80 видов планировок. В комплексе будут жить около 6–7 тыс. человек, однако, говорят его авторы, встречаться они будут нечасто. На выходе из лифтовой группы всего по две-три квартиры, что создает определенную «клубную» прожизвания.

Квартиры в комплексе продаются с двумя типами отделки — White Vox и «под ключ». Причем, чтобы ремонтные работы не мешали тем, кто хочет заехать и жить, одни башни полностью отделяются, другие ждут дизайнерских решений собственников. Отделка «под ключ» предполагает не только готовые полы и стены, но и установленную встроенную кухню с вытяжкой и холодильником, оборудованную ванную комнату с подогревом пола, систему кондиционирования. Полная отделка предлагается в двух стилях и двух цветовых решениях — светлая и темная классика и светлый и темный дизайнерские варианты для квартир в «современном стиле».

Во всех квартирах увеличенная площадь остекления: окна начинаются в 15 см от пола. В квартирах, расположенных на высоте до 75 м, есть французские балконы.

Стоимость метра отделанных квартир на 40–45 тыс. руб. выше, чем квартир без отделки. Результаты продаж показывают, что наценка за отделку покупателей не пугает: в среднем продается 40% квартир с отделкой и 60% — без нее.

Продажи стартовали с 200 тыс. руб. за квадратный метр, что сопоставимо с ценами на новостройки района, а вот инвестиционную привлекательность в компании обещают выше: ожидается, что к моменту сдачи в эксплуатацию первых башен, запланированной на 2020 год, стоимость метра с отделкой составит 350 тыс. руб., без отделки — 300 тыс. руб.

Начинка

Гордость комплекса — места общего пользования, инженерные решения и система «умный дом», в которой не только нет ничего лишнего, наоборот, она помогает экономить на будущем обслуживании комплекса. Во входных группах помимо зоны ресепшн будут расположены сервисные помещения: колясочные, комната для мойки лап домашних питомцев, комната, где можно оставить и забрать посылку, помещение для почтовых ящиков.

Как будут выглядеть входные группы, можно увидеть уже сейчас,

зайдя в офис продаж, который полностью имитирует входную группу.

Доступ в жилую зону будет осуществляться либо со специальным смарт-ключом, либо с помощью приложения для смартфона. Приложение или ключ даст возможность войти в лифт, но подняться можно будет только на свой этаж — сходить в гости к соседям без их разрешения не получится. В каждой башне предусмотрено по шесть лифтов фирмы Schindler с минимальным уровнем шума и средним временем ожидания не более 50 секунд, а также один дополнительный лифт для перевозки строительных и прочих крупногабаритных грузов, расположенный отдельно, чтобы избежать шума и загрязнения в местах общего пользования.

Доступ на парковку будет осуществляться при помощи системы автоматического распознавания номерных знаков.

Приложение «Прайм Парк» также позволит жильцам круглосуточно осуществлять любые коммуникации с управляющей компанией вплоть до заказа уборки квартиры и бронирования столика в ресторане, а также контроль и управление коммунальными расходами, подачу данных по электроснабжению и водоснабжению.

Во всех общественных зонах, в лобби и парке будет установлен Wi-Fi

Еще одно нау-хау — коммуникации. Все они вынесены в отдельное помещение, расположенное в одном отсеке с грузовым лифтом. Такое решение позволяет убрать неэстетичные ящики и щитки со счетчиками и прочими техническими «подробностями дома» из коридоров, оставив чистые стены, отделанные высококачественными материалами. Здесь же расположена комната для сбора мусора, который будет вывозиться с каждого этажа на грузовом лифте.

«Крайне важно проектировать жилые здания именно с целостной точки зрения, одинаково скрупулезно прорабатывать их изнутри и снаружи», — говорит Филип Болл. — Успешный проект должен рассматриваться в равной степени качество, пропорцию и расположение отдельных квартир, качество и дизайн общественных внутренних зон, качество публичного пространства, дизайн городской среды, качество фасадов с точки зрения дизайна и используемых материалов». И, конечно, важно, чтобы проект в целом гармонично вписывался в окружающий его городской контекст.

Британские архитекторы и лично Филип Болл будут сопровождать проект на всех стадиях вплоть до ввода объекта в эксплуатацию, что гарантирует, что все замыслы проекта будут воплощены в жизнь.

Оксана Самборская