

домпроект

Загород внутри Москвы

Особо охраняемых природных территорий в Москве более сотни. Но если об одних, таких как «Лосиный остров» или «Покровское-Стрешнево», знают все, то о других — совсем немногие, особенно если те приобрели особый статус совсем недавно. Но именно в их окрестностях хочется оставаться подольше, а в идеале — жить. И такая возможность есть: как правило, именно в таких локациях появляются самые интересные новостройки. Например, клубный дом «Река», который у ландшафтного заказчика «Долина реки Раменки» возводит компания «Донстрой».



— Москва —

Локация с запахом меда

Выбирая новостройку по ее окрестностям, ездить по стройплощадкам теперь совсем не обязательно. Достаточно иметь доступ в интернет, чтобы понять, насколько вокруг будущего дома комфортно и зелено, достаточно ли инфраструктуры, и удобны ли подъездные пути. А детали проекта и особенности оформления сделки дистанционно расскажут менеджеры по продажам: в период самоизоляции застройщики неплохо освоили такую технологию общения с клиентами. Однако есть вещи, которые на расстоянии не оценишь. Например, воздух. Вообще-то от столичного воздуха каких-либо приятных сюрпризов особо не ожидаешь. Он может быть чуть лучше или чуть хуже, но в целом под стать мегаполису. Но исключения все же бывают. Например, стоит попасть в ландшафтный заказник «Долина реки Раменки», как тебя окутывает аромат медоносных трав и приятная свежесть воды. Плюс тишина. Даже не верится, что ты не за городом, а в одном из самых популярных районов Старой Москвы, в пяти минутах ходьбы от метро и 15 минутах езды от центра.

Ландшафтный заказник «Долина реки Раменки» получил статус особо охраняемой природной территории в конце 2018 года. Это 32 га территории вдоль одноименной реки, что протекает на западе Москвы в южной части района Раменки — той, что исторический носила это название. Интересно, что в северной части района, который раньше именовался Мосфильмовским, а с 1997 года вошел в состав Раменок, тоже есть своя природоохранная зона, более известная — «Долина реки Сетунь». В свое время именно вокруг нее началось формирование современного облика района, здесь появились знаковые жилые комплексы «Воробьевы горы», «Долина Сетунь» и другие.

Сейчас примерно то же самое, но на качественно ином уровне происходит и вблизи заказника «Долина реки Раменки». Некогда здесь располагались поля и яблоневые сады, сейчас — несколько спортивных объектов, таких как «Спорт тайм», а все остальное пространство — естественный природный ландшафт с травами, деревьями и водоемом. Однако саму зону «Долина реки Раменки» до последнего времени знали немногие. Одна из причин — она оставалась в нетронутом виде, а горожанам, которые любят природу, все же милее экология благоустроенная: с удобными дорожками, лавочками, зонами барбекю и пр. Они здесь появляются, но в будущем, а пока есть просто природа. Вторая причина — расположение территории. Самая ближайшая к ней точка — пересечение улицы Лобачевского и Мичуринского проспекта. Добраться сюда можно было либо на автомобиле, либо на автобусе, а вот от метро было далеко. Лишь в 2017 году рядом открыли станцию метрополитена «Мичуринский проспект», что существенно улучшило транспортную доступность локации. И как раз примерно в это время здесь началось строительство жилья.

Сейчас у границы природоохранной зоны возводится несколько жилых комплексов. Три из них, которые свяжут единое общественное пространство в 55 га, ведет компания «Донстрой». Это ЖК «Огни», самый демократичный по ценам; ЖК «Событие», который относится к бизнес-классу; и ЖК «Река» — самый камерный и единственный в



окрестностях проект элитного класса, о котором и поговорим.

Окнами в «Реку»

Как ясно уже по названию, дом «Река» находится ближе всего к реке Раменка — буквально в 50 м. Однако самой реки от комплекса пока почти не видно, она лишь угадывается по соседству, за буйной прибрежной растительностью. Чуть позже,

когда строительно-монтажные работы приблизятся к завершению, здесь появится свой спуск к парку у воды, прямо из закрытой территории комплекса, а вокруг организуют многочисленные зоны отдыха, велосипедные и прогулочные дорожки. Разработкой их концепции занимается архитектурное бюро Wowhaus, которое спроектировало идею общественных пространств всех новостро-

ек, что в Раменках возводит «Донстрой». Оно же, для справки, обустроило набережную у ЖК «Сердце столицы» того же застройщика.

Но это будущее. Пока 6–11-этажная «Река», обращенная к реке, находится в активной стадии строительства: монолитные работы завершены примерно наполовину, а до конца года их планируют полностью закончить. И вот что интересно. Обычно за строительством дома можно наблюдать разве что по видеокameraм: на самую стройплощадку из-за техники безопасности не пускают, а через забор много не разглядишь. Но только не в случае с домом «Река», где никакого забора тут нет. Стройка находится на максимальном удалении от дорог, случайные прохожие сюда не

доходят, поэтому закрываться от кого-либо нет причины. Так что процесс строительства можно наблюдать своими глазами. А чтобы это было делать удобнее, рядом возвели небольшое возвышение — эдакую смотровую площадку.

По соседству возвели и демонстрационный фрагмент стены, чтобы было ясно, как она будет выглядеть в законченном виде: с каменным фасадом и большими панорамными окнами. Кстати, одна из «фишек» проекта — угловые окна высотой до 3,2 м и шириной до 3,3 м. Чтобы понять, насколько такое решение продумано, стоит взглянуть на поэтажную планировку дома и вспомнить, что один из признаков люксового сегмента — просторные квартиры.

Некоторое время назад это правило перестало быть постулатом, и в ряде новостроек, претендующих на высокий статус, стали появляться студии по 35–40 кв. м, а иногда и меньше. Из-за сравнительно низкой стоимости, вытекающей из небольших габаритов, раскупались они охотно, однако нарушали другую особенность люксового сегмента — однородность статуса жителей дома. А это делало проекты менее популярными в глазах тех, для кого они изначально и предназначались. Поэтому теперь к габаритам жилья в премиум-классе все чаще относятся аккуратнее.

Скажем, в доме «Река» в самой маленькой квартире чуть больше 60 кв. м. В следующей по размеру квартире уже около 90 кв. м, а в самой большой, единственном на весь 11-й этаж пентхаусе — почти 350 кв. м. Высота потолков в квартирах типового этажа — 3,65 м, а в пентхаусах — 3,95 м. Правильные площади, соответствующие классу дома, помогли решить еще две задачи, важные для дома такого статуса. Во-первых, на каждом этаже дома «Река» не более трех квартир, что повышает приватность проживания и делает дом клубным. А во-вторых, многие квартиры выходят на три стороны света, и практически все имеют виды на реку и заповедник. Чтобы усилить эти виды, и понадобились угловые окна.

К слову, несмотря на то что квартиры будут передаваться дольщикам без отделки, кое-какие элементы декора там все же будут, причем их сможет выбрать сам покупатель. Речь о декоративной отделке деревянных рам окон, которые на выбор предлагают в нескольких вариантах, чтобы потом гармонично вписаться в стиль всей квартиры.

Терраса выходного дня

Еще одна «фишка» «Реки» — просторные террасы: среди всех комплексов люксового сегмента, что сейчас возводятся в Москве, здесь они самые большие. Вообще какие-либо дополнительные помещения, например, балконы или застекленные лоджии, есть в абсолютно всех квартирах «Реки». Но в 23 имеются именно террасы — полностью открытые или частично спрятанные под навесом пространства, которые можно использовать как участок при загородном доме. Сравнение не случайно: площадь самой большой из террас 267 кв. м. Поэтому все то же самое, что можно было бы разместить у дома за пределами города, можно создать, не покидая не только Москвы, но и своей собственной квартиры. Но главное — природа, ради которой переезжают за город, тут же, прямо у террасы.

Вывода на рынок дом «Река», компания «Донстрой» немного сомневалась: все же он стал самой дорогой и высококлассной новостройкой среди всех, что возводятся в окрестностях «Долины реки Раменки», и даже несмотря на все преимущества комплекса, оценить потенциальный спрос было сложно. Но сомнения оказались напрасны. Сейчас, когда до сдачи дома в эксплуатацию еще больше года (а она запланирована на IV квартал 2021 года), почти половина квартир уже продана, а часть сдана. Как рассказывают сотрудники отдела продаж, порой сюда приезжают те, кто изначально рассматривал этот проект как инвестиционный. Но побывав на стройплощадке и погуляв по окрестностям, свои планы меняют и решают поселиться здесь сами. Это ли не доказательство успешности проекта?

Наталья Павлова-Каткова



КЛУБНЫЙ ДОМ «РЕКА»	
Месторасположение:	Западный административный округ, р-н Раменки
Площадь застройки:	3 га
Высота дома:	6–11 этажей
Количество квартир:	115
Размеры квартир:	60,4–346,2 кв. м
Высота потолков:	типовой этаж — 3,65 м; пентхаусы — 3,95 м
Особые форматы квартир:	23 квартиры с террасами (до 267 кв. м), три пентхауса с каминами
Количество машино-мест:	220
Архитектура:	Павел Андреев и английское бюро LDA Design
Генподрядчик:	Ant Yapi
Ландшафт и общественные пространства:	12,4 га, бюро Wowhaus
Девелопер:	«Донстрой»
Срок сдачи:	IV квартал 2021 года