

Восхождение на Швивую горку

Москва

Новый проект компании «ДОН-строй» расположен в самом центре, прямо по соседству со знаменитым Домом на Котельнической набережной. В этом микрорайоне вообще мало что строят, потому что, казалось бы, и строить-то негде. На поверку оказалось — очень даже есть где.

«Котельники» — единственная из сталинских высоток, расположенная не на доминирующей высоте, а, наоборот, в низине. Это и понятно: дом ведь выходит на набережную. А вот позади него — холм, с древних времен называемый Швивой горкой, по которой тянется вверх Гончарная улица. Дом «Гончарный» как раз и расположится на этом холме — хоть и в нижней его части, но на значительном возвышении по сравнению со сталинкой. Можно прикинуть на глаз — нижние жилые этажи «Гончарного» окажутся примерно на уровне шестого-седьмого этажа высотки.

Холм, на котором расположится дом, сыграет и важную техническую роль: позволит запрятать под землю целых три этажа паркинга. В результате соотношение квартир и машиномест превысит один к трем — почти немиссия для центра города роскошь.

Еще одно преимущество — сама Гончарная улица. Те, кто хоть раз пытался пробраться в середине буднего дня по узким улочкам в районе Остоженки или Патриарших прудов, хорошо знают: пробки там похлеще, чем на МКАД. А Гончарная — самая, пожалуй, беспробочная улица в центре города. По той простой причине, что сейчас она ведет в тупик, а после того как будет закончен донстроевский дом, надо понимать, будет вести прямо в его подземный паркинг.

Если по расположению «Гончарный» отчасти доминирует над «Котельниками» (тоже, впрочем, с оговорками — его максимальная высота составит всего десять этажей), то в архитектурном плане он полностью подчинен мощному соседу. Та же цветовая гамма (светлый верх, темный низ), те же рубленые формы, те же башенки (а говорят еще, что эта мода пошла с Лужкова!). Это в общем-то правильно — по-другому здесь строить и нельзя. Но вот эта изначальная детерминированность несколько смущает: вроде бы дом вырисовывается не на основе свободного творчества архитектора, а под давлением обстоятельств. И вот что характерно: чуть повыше по Гончарной буквально в 20 метрах — чудеснейшее подворье Афонского Святопавленейского монастыря с храмом Великомученика Никиты на Швивой горке — между прочим, памятником архитектуры XVI века. А доминантой все равно оказывается сталинская высотка. Впрочем, те, кому не по душе имперский стиль, в «Гончарном» жить не захотят.

Все вышперечисленное — прямые или относительные плюсы. Но такое местоположение неизбежно влечет за собой и минусы. Придомовая территория на холме получится сов-



сем маленькая. Машина под землей будет выгодно, а вот детям наверху — не слишком. Теперь по поводу транспортных развязок. Если обитателю «Гончарного» надо ездить на ра-

боту в Кремль (думаю, и такие найдутся в некоторых из 112 квартир), то все замечательно: пересек Москву-реку — и на месте. А вот если в противоположную сторону — придется выез-

жать на Таганскую площадь, одну из ужаснейших в Москве.

Прямо по соседству — две мрачного вида грязные советские девятиэтажки. Кто ж их понастроил по всему центру? Честное слово, лучше уж башенки.

Пока еще не начинались даже работы нулевого цикла, не снесено выселенное офисное здание, на месте которого, собственно, и будет построен «Гончарный». Соответственно, цена квадратного метра еще не определена. Думаю, она будет находиться в диапазоне от \$6000 (первые этажи с видом на высотку) до \$10 000 (пентхаусы с видом на кусочек Яуз и Библиотеку иностранной литературы). Иными словами, это цены премиум-класса в центре города. Кажется, уже прошли те времена, когда «ДОН-строй» давал заработать частным инвесторам на начальной стадии строительства.

Андрей Воскресенский

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ГОНЧАРНЫЙ»

Расположение	Гончарная ул., вл. 1
Площадь участка	0,615 га
Этажность	7-10
Общая площадь	42 400 кв. м
Площадь жилой части	19 593 кв. м
Площадь офисной части	2820 кв. м
Количество квартир	118
Площадь квартир	110-300 кв. м
Количество машиномест	359
Окончание строительства	2009 год

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные характеристики:

расположение в историческом центре города; удобные подъездные пути; удачное архитектурное решение.

Отрицательные характеристики:

наличие офисной части; маленькая придомовая территория.

Характеристики отмечены на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Иван Шульков,
директор департамента
инвестиционного консалтинга
и аналитики компании
«Усадьба»:

— Главный плюс нового проекта «ДОН-стройка» — близость к историческому центру. Кроме того, в этом районе относительно невысокая плотность застройки, поблизости отсутствуют магистрали с интенсивными транспортными потоками. А транспортное сообщение удобное: есть выезды на набережные Москвы-реки и Яузы, на Садовое кольцо.

Что касается архитектурной составляющей. Сталинский ампиризм актуален не только потому, что объект расположен рядом с Домом на Котельнической, но и сам по себе: его спокойная, величавая монументальность подчеркивает качество и статус месторасположения.

Коэффициент обеспеченности квартир машиноместами в паркинге достаточно высокий — в среднем на уровне трех на квартиру (в центре города данный показатель редко превышает два с половиной). Правда, не понятно, какая часть машиномест отойдет арендаторам офисных помещений. Кстати, само по себе наличие офисных помещений — негативный фак-

тор: это влечет за собой большое количество припаркованных машин около дома.

Слишком маленькая придомовая территория (по расчетам, примерно 20-25 соток) означает, что минимум территории будет отдан поддетскую площадку и гостевой паркинг. Или же от чего-то одного придется отказаться.

Мария Литинецкая,
исполнительный директор
компании Blackwood:

— Представленный проект очень интересен. Исторический центр Москвы, близость к набережной, холмистый рельеф — за счет этого достигаются хорошие видовые характеристики. Монументальная архитектура с высокими потолками, большими окнами и т. д. Расположенная рядом высотка «Дом на Котельнической набережной» до сих пор пользуется повышенным спросом, поэтому появление поблизости еще одного объекта со схожими архитектурными параметрами будет очень хорошо смотреться.

Квартиры площадью 100-300 кв. м являются самым востребованным на сегодняшний день сегментом. Более 50% запросов, поступающих в компанию Blackwood, приходится именно на такие квартиры. Дом будет отно-

ситься к бизнес-классу, и, я думаю, цены продажи квартир будут начинаться от \$8 тыс. за 1 кв. м.

Единственный минус — неразвитая инфраструктура в районе месторасположения дома. Район «Китай-города», «Таганской» сейчас только начал активно развиваться, поэтому в настоящее время в пределах шаговой доступности очень мало магазинов, ресторанов, торговых комплексов и т. д. Но учитывая, что потенциальные покупатели таких квартир предпочитают ездить на машине, эти недостатки не будут для них определяющими при выборе места жительства.

В последнее время все больше наблюдается тенденция к сращиванию жилых домов и офисных центров. В этом есть свои преимущества, так как с учетом трудной транспортной ситуации в центре столицы очень удобно и жить, и работать в одном месте.

Анжела Кузьмина,
директор департамента продаж
компании Intermark Savills:

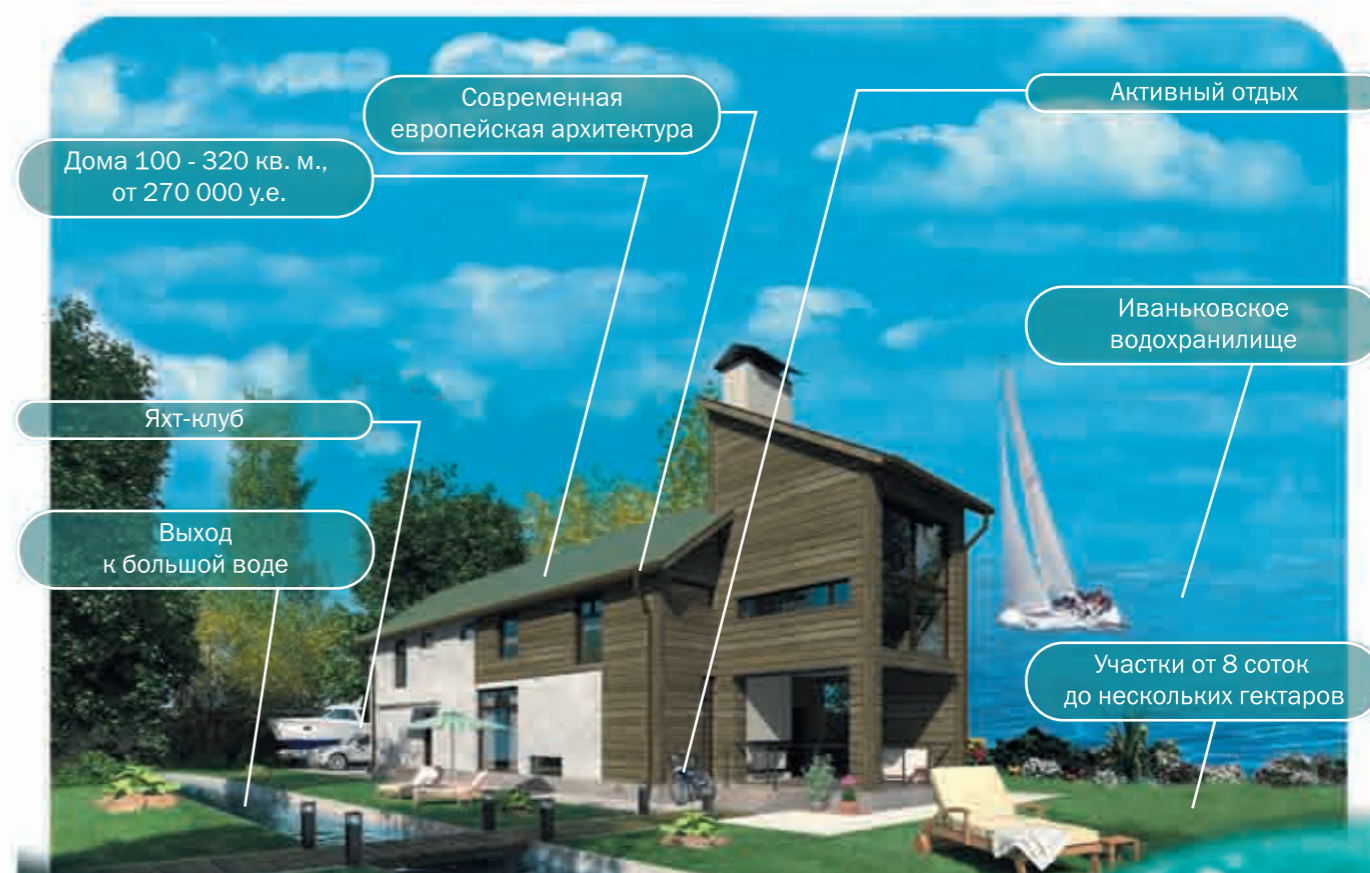
— Место для проекта подобрано идеально. Очень грамотно, что дом выдержан в стиле знаменитой высотки на Котельнической набережной, отсылает к так называемой сталинской архитектуре. Похожая архитектурная кон-

цепция была в жилом комплексе «Шуваловский», а он очень хорошо продавался. Сейчас такие проекты востребованы.

Не вполне понимаю, как застройщику технически удастся создать три подземных уровня при такой близости к воде. Впрочем, все возможно — только обойдется недешево. Проект грамотный и с точки зрения посадки на местности, и по планировочным решениям. Единственное, что мне не очень понравилось, — овалы украшения наверху, на мой взгляд, если их убрать, дом будет смотреться симпатичнее. Хочется порекомендовать не экономить на отделочных материалах.

Но в целом я считаю, что для проекта класса А это почти идеальная концепция. Для «ДОН-стройка» это серьезный шаг вперед, выход на другой качественный уровень. Проект выглядит продуманным и интересным. Думаю, будут очень успешные продажи. Этот проект мне нравится даже больше, чем дом «ДОН-стройка» на Остоженке, хотя по местоположению Остоженка, конечно, выигрышнее.

И офисы небольшой площади в этом месте будут очень востребованы. Подъезды к зданию хорошие, паркинг достаточный по размеру.



Дома 100 - 320 кв. м.,
от 270 000 у.е.

Современная
европейская архитектура

Активный отдых

Яхт-клуб

Иваньковское
водохранилище

Выход
к большой воде

Участки от 8 соток
до нескольких гектаров

МЕЖДУ НЕБОМ И ВОДОЙ Для тех, кто умеет отдыхать.

Конаково River Club — настоящий клуб на Московском море для ценителей современности и активного отдыха.

Участки и дома в двух часах от Москвы на берегу водохранилища.

В престижном районе Конаково на берегу Иваньковского водохранилища ведется строительство поистине современного загородного Клуба. Он воплотит в себе мечты самых притязательных ценителей активного отдыха.

Кроме уникальных архитектурных проектов, яхт-клуба и гостиничного комплекса, в Конаково River Club запланировано большое количество развлечений — от водных лыж и тенниса до конных прогулок и охоты. Конаково River Club — Ваш ультрамодный дом вдали от Москвы, на берегу Московского моря, в окружении близких по духу людей.

В клубе можно приобрести участки с подрядом и без. Мы знаем все о Ваших желаниях.



(495) 741-7340, www.konakovo.ru
Девелопер проекта «Раунд-Граунд»

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте <http://www.konakovo.ru>