

ДОМ

проекты

Истра в кристалле

ПОДМОСКОВЬЕ

На Новорижском шоссе традиционно сосредоточены объекты бизнес-класса. Однако по ценам оно уже практически догнало соседнюю Рублевку. Более того, некоторые девелоперы начали предлагать на этой трассе очевидно элитные проекты. Один из таких поселков — Crystal Istra на 15-м км Новорижского шоссе.

Ехать в область по Новой Риге несравнимо приятнее, чем по Рублевке. В конце прошлого года по пути от проспекта Маршала Жукова до МКАД был построен самый большой в Европе вантовый мост и двухуровневый Серебряноборский тоннель. В верхней части этого тоннеля организовано трехполосное движение, а внизу — ветка метро до станции Строгино. «Мы не ожидали, что московские власти сделают нам такой подарок к Новому году», — шутит Дмитрий Чертковский, коммерческий директор компании MosCityGroup, выступающей девелопером Crystal Istra. В будущем компании-девелоперу можно ждать новых подарков от столичных властей — в 2008 году они обещали сделать Звенигородский проспект двадцатой радиальной трассой Москвы. Для этого от МКАД будет проложен прямой путь до зоопарка на Красной Пресне. В результате всего за 10–15 минут можно будет добраться от Садового кольца до МКАД, прося время какое-то время на единственном на пути светофоре в районе Беговой.

Пока же в связи со строительными работами на проспекте Маршала Жукова водители стоят в плотной пробке. Однако стоит миновать это злостное место, как дорога, даже в пятницу вечером, окажется свободной. Поселок Crystal Istra расположен по левой стороне дороги, если двигаться в сторону области. Соответственно водителям придется проехать чуть дальше, развернуться и двинуться назад в сторону столицы.

По идее, как только Новая Рига достигнет лесной просеки, где начинаются земли Crystal Istra, водители ждет разгонная полоса торможения, перед которой позднее появится поворот на частную трассу в Crystal Istra. Однако полоса уже есть, а дороги еще нет. Девелопер пообещал проложить в общей сложности 850-метровую трассу прямо до въезда в поселок. Дорога будет частной, и никто, кроме владельцев домов и их гостей, не сможет ею пользоваться. Порядок въезда будет контролировать охрана на контрольно-пропускном пункте, который планируется установить немного в глубине: ставить будку прямо на съезде не позволяют нормы безопасности.

По словам Дмитрия Чертковского, проект строительства дороги долго согласовывали, меняли категорию земельного участка, поэтому сроки так затянулись. Новая трасса, обещает господин Чертковский, появится уже осенью. Пока же жителям поселка надо проехать будущий съезд, около 6-го км взять в сторону Москвы, а затем повернуть в сторону Рублево-Успенского шоссе и через деревню Тимошкино добраться до первого дома посел-



ка, построенного для демонстраций. Дорога от будущего КПП до нынешнего въезда в поселок занимает в общей сложности 15–20 минут. Однако, как обещают в MosCityGroup, в ближайшем будущем дорожная проблема будет решена. Демонстрационный дом уже готов — с кожаными обоями на стенах и тяжелыми дверьми стоимостью €30 тыс. В двухэтажном здании предусмотрено даже помещение для охраны с потолками высотой более 4 метров. Позднее этот дом будет переоборудован под клуб для собрания жильцов, на втором этаже обустраивают террасу с зонтиками, с нее будет открываться вид на реку Истра и на поселок. Пока же с места будущей террасы открывается вид на строящиеся здания. В Crystal Istra поражает перепад высот — он достигает почти 50 метров. В результате жители домов, расположенных наверху, хорошо видны долина реки Истры и дома, расположенные в низине. Перепад высот позволил архитекторам спроектировать некоторые дома с переменной этажностью: с одной стороны два

этажа, а с другой, например, три. Потенциальный покупатель может выбрать один из десяти проектов домовладений, разработанных архитектурным бюро Portner в классическом и современном стилях. Покупатель получает дом в состоянии shell & core с готовым фасадом. Основу всех домов в поселке делают из монолита, поэтому возможна любая перепланировка помещений.

Площадь домов составляет от 490 до 1000 кв. м, средняя площадь — 700 кв. м. К каждому коттеджу прилагается обширный земельный участок площадью не менее 30 соток. Всего в поселке будет возведено 164 дома и 41 таунхаус, уже начато строительство 26 домов.

Вдоль реки Истры, где позднее пройдет пешеходная набережная протяженностью 2 км, будут выделены участки под индивидуальные проекты. Однако даже покупатели этих участков вынуждены будут согласовывать свои проекты с архитекторами компании-девелопера. Логично, что MosCityGroup не продает в этом поселке и участки без подряда. В настоящий момент стоимость дома

с участком начинается от \$3,5 млн, тогда как таунхаус площадью от 360 кв. м можно купить в три раза дешевле, поскольку у них нет своих земельных участков. Жители таунхаусов смогут гулять в лесу: под парковку зону MosCityGroup выделила четыре с лишним гектара.

Расположены таунхаусы в непосредственной близости к Новорижскому шоссе. Правда, в MosCityGroup обещают, что никаких неудобств для жителей это не создаст: они планируют поставить шумоизоляционные щиты и рассадить вдоль дороги ели, которые через несколько лет сомкнутся и образуют естественный заслон от шумной трассы. Кроме того, все окна в таунхаусах выходят на территорию поселка, а не на шоссе.

Что касается инфраструктуры, то, по словам Дмитрия Чертковского, девелоперу ни к чему превращать поселок в центр притяжения жителей окрестностей — в округе таких мест хватает. Пока в поселке планируется открыть спортивный клуб и ресторан. Однако не исключено, что объектов инфраструктуры будет гораздо больше: перепад высот позволяет организовать здесь даже горнолыжный спуск. Но это только в планах, а пока генподрядчик строительства — югославская компания South Brook — работает над первой очередью поселка, которую планируется завершить этой осенью. Следующая очередь будет готова уже в 2009 году, третья запланирована на 2010 год.

Алексей Лоссан,
обозреватель журнала
«Компанья», специально
для „Ъ“-Дома

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК CRYSTAL ISTRA	
Местоположение	15 км от МКАД по Новорижскому шоссе
Общая площадь	130 га
Объекты	164 виллы и 41 таунхаус
Общая площадь вилл (кв. м)	483–1013
Общая площадь таунхаусов (кв. м)	361–424
Окончание строительства	2010 год

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: продуманная концепция; наличие водоема; разнообразие архитектурных решений.
Отрицательные: близость к трассе; отсутствие готового въезда на Новорижское шоссе.

Характеристики отмечаются на основании субъективных впечатлений авторов «Ъ-Дома».



МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Павел Трейвас,
директор департамента реализации Villagio Estate:
— Элитные поселки наивысшей ценовой категории однозначно будут востребованы на рынке при соблюдении нескольких условий. В первую очередь, необходимо правильно подойти к разработке концепции проекта (это касается соблюдения правильной пропорции при фор-

мировании общественных и жилых зон на территории поселка). Во-вторых, немалую роль играет архитектурное и ландшафтное бюро, которое компания выберет для разработки своего проекта. Наконец, важно продумать ценовую политику в отношении продаваемых объектов.

К сожалению, по-настоящему интересные проекты на рынке сегодня можно пересчитать

по пальцам одной руки. Многие застройщики, обладая хорошим земельным фондом, скупаются на разработку интересной концепции и жертвуют общественными зонами в пользу дополнительных земельных участков под продажу. Мое мнение о проекте Crystal Istra в целом положительное: застройщиками определена адекватная ценовая политика и правильное соот-

ношение общественных и частных территорий. Тем не менее, есть два фактора, которые никак нельзя назвать привлекательными для клиента — это излишняя близость к трассе Новая Рига (поселок располагается в нескольких сотнях метрах от дороги) и отсутствие прямого подъезда к поселку (чтобы до него добраться, нужно выбирать объездные пути).

TWEED

Недвижимость



«Смоленская застава»

В новом жилом комплексе в районе Плющихи предлагаются квартиры без отделки площадью от 60 до 326 м². На последних этажах жилых секций - фешенебельные пентхаусы с видами на центр Москвы. Новейшие инженерные решения. На огороженной территории расположен просторный сквер и детская игровая площадка. Двухуровневый подземный паркинг.



«Course House», Курсовой пер.

Клубный дом на 14 квартир с подземным паркингом на Остоженке. Здесь все сделано для комфорта: зимние сады, сигарная комната, гостевая зона с баром. Предлагаются квартиры без отделки свободной планировки площадью от 250 до 430 м² с потрясающими видами из окон.

ТОЛЬКО В TWEED



Страстной бульвар

В новом элитном доме предлагается четырехкомнатная квартира общей площадью 333 м². Дорогая дизайнерская отделка с использованием натуральных материалов, мебель в современном стиле. 2 спальни, гардеробная, постирочная, сауна, 3 балкона. Квартира занимает целый этаж. Панорамное остекление, красивые виды на центр Москвы. Два машиноместа в подземном паркинге.

СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Новая Рига, 9 км

В охраняемом камерном поселке предлагаются лесные участки от 30 соток до 1,2 Га. Все коммуникации центральные. К услугам жителей объекты инфраструктуры: ресторан, теннисный клуб. На территории - красивое озеро.

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Cannes, France

Предлагается великолепная вилла в стиле «Модерн» площадью 250 м². Гостиная, 4 спальни с ванными комнатами. Дорогая мебель. На участке площадью 20 соток - бассейн и красивый сад. 5 минут до пляжа. Также предлагаются в продажу лучшие дома и виллы в США, Испании, Финляндии, Италии, Англии, Швейцарии, Германии, Греции.

Аренда вилл на Лазурном берегу.



Рублево-Успенское ш., 15 км

Камерный поселок всего на 7 домов. Просторная лесная территория. Предлагается дом общей площадью 1150 м² «под ключ» на участке 40 соток. Дизайн выполнен в стиле «hi-tech». Проект разработан известным итальянским архитектурным бюро. Дом оснащен современными инженерными системами.

221-77-71

РЕКЛАМА

www.tweed.ru