

ДОМ проекты

Прибрежные дачи

Подмосковье

Формат «дальней дачи» — один из наиболее востребованных на подмосковном рынке. Если, конечно, в настоящее время вообще можно говорить о какой-либо востребованности. Но такое преимущество, как местоположение у «большой воды», само по себе делает проект ликвидным.

Особенности места
Местонахождение поселка «Высокий берег» застройщики определяют как «55-й километр Новорижского направления». В принципе это так и есть: чтобы попасть в поселок, на 55-м километре этого шоссе надо повернуть направо. Только после этого ехать придется еще почти 20 км — до берега Истринского водохранилища. Можно добираться и по Волоколамке, в этом случае вы сэкономите 10 км, но вот по времени, скорее всего, проиграете. У нас дорога от МКАД до поселка заняла чуть более часа — это притом, что февральский гололед не позволил особенно разогнаться даже по скоростной Новорижской трассе.

Правда, мы ехали «против движения», а дорога до московского офиса в час пик заняла бы непредсказуемо больше времени. Разумеется, расстояние в 70 км до МКАД не предполагает постоянного проживания в поселке — если вы, конечно, обязаны каждый день ездить на службу. С этим фактом трудно примиряет даже то, что окрестности дороги живописны: только от Волоколамки до «Высокого берега» я насчитал пять церквей.

Впрочем, сами застройщики позиционируют поселок как дачный. С этой точки зрения его и надо рассматривать.

Прежде всего, главное достоинство поселка — местонахождение на берегу Истринского водохранилища. Он расположен настолько близко к берегу, насколько позволяет Водный кодекс. А так как берег действительно высокий (10 м), то даже

из дальних домов можно будет любоваться видами на воду.

Истринское водохранилище, в отличие, например, от Пестовского, не подойдет для яхтсменов или любителей покататься на скутере: плавсредства с бензиновыми двигателями здесь запрещены. Зато для любителей рыбалки и лодочных прогулок это идеальное место: экология отличная, виды чудесные. Кроме «большой воды» с натуральным песчаным пляжем есть у поселка и своя «малая»: небольшой залив, вдоль которого также будут пляжи, но уже искусственные. Сейчас застраивается территория к западу от залива, а на восточном берегу предполагается строить вторую очередь. Это, кстати, большое преимущество проекта: жители первой очереди не будут слышать и даже видеть строительство второй, так как на берегу залива — полоса леса.

Ну и наконец, надо принять во внимание большие размеры поселка. От дальней линии домов до берега — расстояние более километра. Это, конечно, не проблема, но надо учитывать, что прогулка до пляжа и обратно потребует времени.

Курортная архитектура
«Высокий берег» спроектирован известным архитектором Михаилом Хазановым. Внешний вид домов напоминает европейский курорт: очень большая площадь остекления, балконы и эксплуатируемая кровля. Основа — монолитный каркас, стены выполнены из пеноблоков с утеплите-



лем и обложены кирпичом. Дома отделаны штукатуркой, камнем и натуральным деревом, кровля фальцевая.

Бросается в глаза некоторый если не минимализм, то архитектурное однообразие. Все дома выполнены на основе шести проектов в единой серо-голубой гамме. Впрочем, возможно, такое единообразие

будет способствовать созданию благоприятной социальной среды в поселке. Дома ориентированы таким образом, чтобы создать максимум видовых возможностей даже жителям дальних домовладений.

Покупатели не имеют права вносить существенных изменений во внешний вид дома, даже если покупают его на

ранней стадии. Но дома строятся не под конкретного покупателя, а независимо от хода продаж. Это, конечно, большое преимущество поселка в целом: есть гарантия, что первым покупателям не придется жить в окружении строек.

Внутренняя планировка домов также вполне европейская: первый этаж — открытое гостевое пространство, на втором несколько спален, некоторые дома имеют еще мансардный этаж, который можно использовать как комнату отдыха или домашний кинотеатр. Очень органична эксплуатируемая кровля над вынесенным гаражом. Ее можно при желании использовать просто как зону барбекю, а можно выполнить остекление и устроить, к примеру, зимний сад. Еще одна интересная особенность внутренней планировки — двухэтажная детская комната со своей лесенкой, мечта любого ребенка.

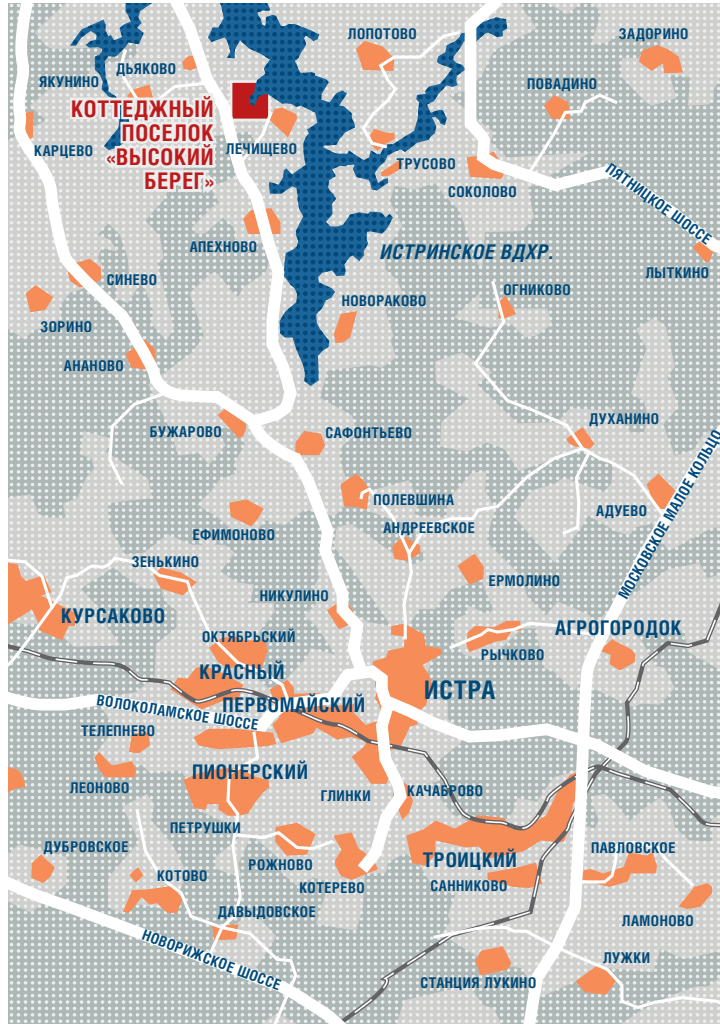
В настоящее время в «Высоком береге» построено уже более половины до-

мов и выполнены все инженерные коммуникации.

Портрет будущего обитателя «Высокого берега» примерно таков. Скорее всего, это достаточно молодые люди: архитектура с элементами хай-тека больше подходит именно для такой возрастной группы. Это, наверняка, люди, уже имеющие постоянное городское жилье. Конечно, дома в поселке полностью готовы для постоянного проживания, но удаленность от города вряд ли позволит здесь жить постоянно людям активного возраста. И наконец, это семьи с детьми — здесь идеальное место для семейного отдыха.

Пожалуй, единственное, что противоречит общей концепции поселка — довольно маленькие участки: большая часть домовладений имеет 16 соток. Пожалуй, для дачного участка минимумом может считаться площадь 20 соток. В остальном же «Высокий берег» полностью соответствует своему назначению.

Андрей Воскресенский



ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: уникальное местоположение, авторская архитектура, высокие темпы строительства.

Отрицательные: значительная удаленность от Москвы, малое количество базовых проектов домов, небольшая площадь участков.

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Павел Трейвас, директор департамента реализации Villagio Estate: «Поселок „Высокий берег“ расположен в очень красивом месте и имеет прямой выход на Истринское водохранилище, что является одним из несомненных преимуществ проекта. Согласно тенденции, которая сегодня существует на рынке, готовый качественный объект в условиях кризиса имеет гораздо больше шансов найти покупателя, нежели тот, что находится на начальном этапе строительства.

Если рассматривать архитектуру проектов, то дома в поселке выглядят довольно привлекательно. Правда, они очень похожи друг на друга. Жить в доме-близнеце своего соседа захочет далеко не каждый. Тем не менее в целом для поселка бизнес-класса этот проект является довольно перспективным. При адекватной ценовой политике это предложение может быть интересно для покупателей».

Коммерсантъ.

Самая честная

власть.



WWW.KOMMERSANT.RU

реклама