

ДОМ проекты

ИНФОРМАЦИЮ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ КОМПАНИИ МОГУТ ВЫСЛАТЬ
НА АДРЕС VOSKRES@KOMMERSANT.RU СООБЩЕНИЯ ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО.
РЕШЕНИЕ О ПУБЛИКАЦИИ ИНФОРМАЦИИ ПРИНИМАЕТ РЕДАКЦИЯ.

Ближние «Вешки»

Подмосковье

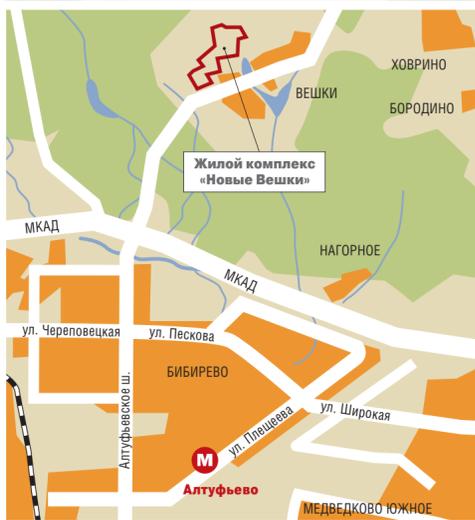
Иногда, чтобы понять все достоинства и недостатки строящегося жилого объекта, достаточно узнать, как его позиционируют девелоперы. Именно такова ситуация с поселком «Новые Вешки», который, вопреки сложившейся традиции, назвали не коттеджным поселком, а жилым комплексом. Что же из этого следует?

Найти в непосредственной близости от Кольцевой автодороги место для коттеджной застройки — задача не из простых. Все земли либо уже заняты, либо непригодны под индивидуальное жилищное строительство. Одно из немногих исключений — поселок «Новые Вешки», расположенный к северу от Москвы всего в 1,5 км от МКАД по Алтуфьевскому шоссе. Здесь на 70 га планируется построить 560 коттеджей и рассчитанных на проживание двух семей дуплексов. Для коттеджного поселка территория довольно внушительная, подобных размеров загородных проектов в самом ближнем Подмосковье — считанные единицы. Такова одна из причин того, почему «Новые Вешки» назвали жилым комплексом. Вторая причина — близость к Москве, предполагающая полностью городской формат проживания. О третьей причине упомянем чуть позже.

Один из основных козырей поселка — транспортная доступность. От метро «Алтуфьевская» на машине путь занимает пять-семь минут. Можно добраться общественным транспортом, а после окончания строительства поселка сюда пустят новую линию маршрутного такси. Причем поскольку протяженность Алтуфьевского шоссе за пределами МКАД не превышает 5 км, оно не перегружено даже летом, в дачный сезон. Более того, часть шоссе предполагается расширить, добавив по одной полосе в каж-

дую сторону. Таково обременение застройщика за право возведения «Новых Вешек». Несмотря на близость к Москве и МКАД, городского шума здесь не слышно благодаря особенностям рельефа местности и полосе «непричесанного» смешанного леса. Да и господствующие ветра не только улучшают экологию севера Подмосковья, но и способствуют шумоизоляции. Шума можно ожидать только со стороны поселений, непосредственно граничащих с «Новыми Вешками».

На отведенном под застройку участке когда-то располагались сельхозгодья ВДНХ, однако несколько лет назад статус территории был изменен и передан под ИЖС. По территории поселка протекает небольшая речка Зверинушка, которую впоследствии дополняют системой озер. В одном разведут рыбу, остальные отдадут на откуп любителям иных видов активного и пассивного водного отдыха. Но это в будущем. Пока же заросшая тиной речка скорее напоминает место обитания черепахи Тортиллы. Такова обычная практика многоэтажного строительства — облагораживать территорию только тогда, когда основные работы непосредственно подходят к участку. По этой же причине зелени между уже построенными домами пока немного. Хотя первые посадки (в соответствии с названиями улиц — Кленовой, Рябиновой и т. п.) уже сделаны. Да и вообще ландшафтный ди-



зайн поселка разработан чуть ли не раньше его архитектуры.

Но самое интересное в поселке — это коттеджи, разработанные в Канаде. Вообще, каркасные дома из бруса (и канадские, и финские, и прочие) в России пока еще не вошли в моду. «Новые Вешки» станут первым подмосковным поселком, полностью состоящим из таких коттеджей. Технологию их возведения можно изучить прямо на месте. Каркас из основного бруса обкладывается утеплителем (пенополистиролом), поверх которого выстилается особый бумажный материал, усиливающий теплоизоляционные свойства стен, а также обеспечивающий сцепление с материа-

лами, используемыми для наружной отделки дома. Пока наружной отделки нет, дом выглядит довольно забавно — эдакий коттедж в подарочной упаковке. В дальнейшем бумажный слой будет скрыт выбранной отделкой: камнем, немецкой клинкерной плиткой, декоративными смартбордами (существует больше 30 вариантов отделки).

Типов домов тоже немало. На первом этапе строительства можно было выбирать из 16 вариантов, сейчас линейку расширили до 40. Все дома имеют «фирменные» названия, данные им канадскими разработчиками: «Кембридж», «Франклин», «Кардифф», «Эшвуд» и другие,

а их площадь составляет от 220 до 600 кв. м. Такое обилие вариантов связано с тем, что вносит принципиальные изменения в конструкцию каркасных деревянных домов, в отличие от кирпичных и монолитных, нельзя. Как и выстроить на территории поселка дом иного типа. Хотя в каталоге «Новых Вешек» и присутствует фраза «но если вам больше по душе традиционный кирпичный дом, мы для вас построим такой», на практике она означает лишь то, что внешняя отделка дома может быть выполнена из полноразмерного немецкого TWEED клинкерного кирпича.

Пожалуй, главный недостаток поселка состоит в том, что придомовые земельные участки тут небольшие (6–8 соток, хотя бывают и 22), из-за чего застройка кажется слишком плотной. Впечатление усиливается и тем, что с фронтальной стороны домов нет заборов, имеется лишь отгороженный задний дворик. Спрятать дом за многометровым забором не разрешат ни за какие деньги. Это, если угодно, психологический ход: так создается однородность среды проживания. Это же можно назвать и третьей причиной, по которой «Новые Вешки» назвали жилым комплексом. Чрезмерное увлечение открытостью заметно и во внутренней планировке. Для того чтобы оценить ее в полной мере, в поселке возвели несколько демонстрационных коттеджей, в разных стилях отделав их интерьеры. В одном из этих домов, например, размещенное у окна джакузи приподнято до уровня подоконника. А напротив окна соседнего коттеджа. Конечно же, это дизайнерская провокация, но она хорошо иллюстрирует «западность» мышления.

Впрочем, варианты планировки могут быть самыми разными. Как и этажность домов. Хотя все они и называются трехэтажными, некоторые, за счет того что расположены на участках с перепадом высоты, могут с разных сторон иметь два и три этажа. Все коттеджи имеют

встроенный гараж на две машины (в дуплексах — на одну), а чтобы бензиновые испарения не проникали в дом, предлагается установить систему воздушной защиты, избавляющую от запахов за счет перепада давления. Дома сдаются «под чистовую отделку» с подключенными сантехническими, электрическими и водопроводными системами и системой воздушного отопления.

Что касается инфраструктуры, то она соответствует и габаритам, и классу поселка. Учитывая близость «Новых Вешек» к Москве, в чем-то ее можно даже назвать избыточной. У главного входа в поселок разместится небольшой торговый комплекс с мини-маркетом, кафе, парикмахерской и банкоматом, а в разных частях поселка — детские и спортивные площадки, теннисные корты. Будет здесь и медицинский центр. В 2009 году появится школа — сейчас идут переговоры о ее постройке. А те, кто переедет в поселок раньше, могут водить детей и одну из двух расположенных по соседству частных школ.

По правде говоря, «Новые Вешки» — объект не такой уж и новый: активное строительство началось в 2006 году, а первая очередь застройки сдаётся в декабре нынешнего. Однако менее интересным для покупателей он от этого не становится. Полностью строительство (а оно будет вестись в четыре этапа) завершится в 2010 году. Уже проданы все дома первой очереди строительства, около 30% второй (они поступили в продажу три месяца назад) и зарезервирован ряд участков третьей очереди. Иными словами, больше половины будущих домов пока не обрели хозяев, поэтому выбирать пока есть из чего. За год активных продаж цены на коттеджи выросли вдвое, на сегодняшний день они начинаются от \$3,5 тыс. Цена земли включена в цену покупки — участки без подряда не продаются.

Наталья Павлова-Каткова

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «НОВЫЕ ВЕШКИ»

| | |
|--------------------------------|--|
| Местоположение | Алтуфьевское шоссе, 1,5 км от МКАД |
| Площадь поселка (га) | 70 |
| Общее количество участков | 560 |
| Площадь участков (соток) | 6–20 |
| Стоимость коттеджей (\$/кв. м) | от 3500 (в цену включена стоимость земельного участка) |
| Сроки окончания строительства | четвертый квартал 2010 года |
| Заказчик-застройщик | «Далан-Строй» |
| Девелопер | ГК Савачий |

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: хорошая транспортная доступность; экологическая чистота участка и используемых при строительстве материалов; широкий выбор типовых коттеджей (40 видов) и места их расположения; сдача домов в состоянии «под чистовую отделку»; наличие полного комплекса внешней и внутренней инфраструктуры.

Отрицательные: небольшая площадь участков земли; низкая степень изолированности от соседних коттеджей; непосредственное примыкание объекта к уже существующей застройке; единственный въезд на территорию комплекса; небольшое количество зеленых насаждений (на данный момент).

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Александр Орлов, генеральный директор инвестиционно-строительной компании «Столичный Зодчий»:
— Все северные направления вообще славятся хорошей экологией. «Новые Вешки» в этом плане не исключение. Как и наш проект поселка «Северная слобода», 1,5 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, «Новые Вешки» вполне можно рассматривать как альтернативу обычной городской квартире. Хотя, в отличие от «Северной слободы», он находится на территории области, но непосредственная близость к МКАД, а также разнообразие инфраструктурной составляющей позволяют его так позиционировать. Что же касается относительно новой для Подмосковья технологии строительства, к которой на рынке пока отношение неоднозначное, то в ее пользу говорят быстрые темпы продаж, что свидетельствует о популярности коттеджей такого типа у покупателей.

позиционирование объекта позволило ему занять достойную нишу на рынке загородной недвижимости. Кроме того, девелопер грамотно продумал внутреннюю инфраструктуру проекта: в поселке предполагается строительство медицинского центра, детского сада и школы, что немаловажно при выборе места для постоянного проживания. С другой стороны, на мой взгляд, цены на дома, выполненные по каркасной технологии, несколько завышены. Однако в условиях растущего рынка проекты даже с завышенной ценой могут рассчитывать на хорошие продажи, если основные характеристики проекта отвечают потребностям покупателя.

Надежда Гребенникова, начальник отдела проектов компании «ТЕРРА-недвижимость»:
— Это современное пригородное жилье европейского уровня. К недостаткам можно отнести выбранный строительный материал — сэндвич-панели. Также минусом является то, что поселок граничит с хаотичной застройкой и действующим предприятием по производству деревянных окон, лестниц, дверей ОАО «Вешки». Если давать общую оценку, проект, на наш взгляд, современный и удачный. Недостатки с лихвой компенсируются преимуществами.

Олег Маринин, президент компании ООО «Парк Групп», управляющий сетевым проектом «Витро»:
— Несмотря на близость к кольцевой дороге, экология поселка в целом благоприятна благодаря лесным массивам, окружающим «Новые Вешки». Хорошая маркетинговая политика, правильное

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

ОНТОНОВКА

- Земля без подряда на строительство
- Центральные коммуникации
- Собственная инфраструктура поселка с рекреационными и парковыми зонами
- Спортивный городок, игровые детские площадки, административно-бытовой комплекс
 - Естественный ландшафт с лесной прогулочной зоной
 - Круглосуточная служба сервиса
 - Трехуровневая система безопасности

10 км. Калужское шоссе