

ДОМ проекты

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

Урбанизированная идиллия

Подмосковье

На берегу Истринского водохранилища в полусотне километров от МКАД началось строительство нового коттеджного поселка бизнес-класса «Высокий берег». Поселок должен стать ядром курортной зоны, которую собираются построить на берегу Истры компании «Инком-недвижимость», Soho Realty и Blackwood. Общий объем инвестиций в проект оценивается в \$100 млн.

Бесспорное достоинство поселка — хорошая транспортная доступность и близость к стремительно развивающейся инфраструктуре города Истры. От будущего поселка «Высокий берег» до Истры на машине ехать не больше 15 минут. Там есть вполне приличные супермаркеты, спортивный и детский клубы, салоны красоты, кафе и рестораны, а также Новоиерусалимский монастырь с его роскошным парком.

Рядом с «Высоким берегом» есть и организованные коттеджные поселки — «Лебедь» около деревни Дьяково, Istrian Bay у деревни Ламишино, «Борисоглебский» и «Славный» (деревня Куртнково).

Согласно генплану поселка «Высокий берег», его общая площадь составляет 65,32 га и условно разделена на две части — западный (48,86 га) и восточный (16,46 га) берега. Западный берег будет застроен 147 коттеджами площадью от 250 до 500 кв. м с участками от 16 до 50 соток и таунхаусами площадью 200 кв. м. На восточном берегу планируется возвести всего 26 коттеджей площадью 400–500 кв. м на больших участках от 30 соток до 1 га.

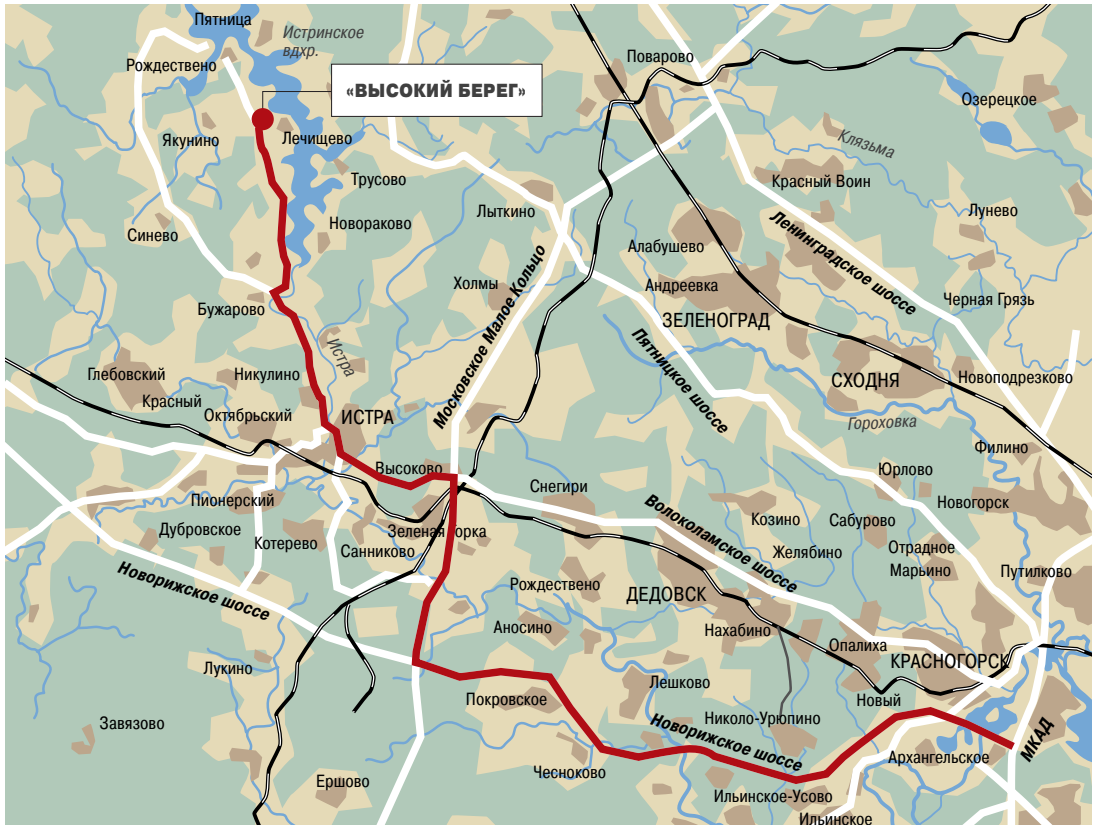
Концепцию поселка «Высокий берег» разрабатывал институт «Курортпроект». Архитектура жилых домов — работа мастерской под руководством одного из самых востребованных российских архитекторов, Михаила Хазанова.

«Редкий случай — потрясающая природа, большая вода, выразительный рельеф, ни одного диссонансирующего элемента в панораме Истринского водохранилища, вмещающая программа, культурный, заинтересованный и продвинутый в вопросах вкуса заказчик, — делится впечатлениями от работы над проектом архитектор Михаил Хазанов. — Основа идеологии поселка — создание комфортного пространства для отдыха в том месте, которое идеально для этого подходит».

Поселок проектировался комплексно со всеми объектами инфраструктуры, с общественной прибрежной парковой зоной. «Постоянная визуальная связь застройки и открытого пространства Истринского водохранилища, возможно, самая важная смысловая часть планировочной концепции поселка», — рассказывает архитектор.

Близостью к водохранилищу, к «большой воде» во многом был предопределен будущий стиль жизни в проектируемом поселке, который, в свою очередь, продиктовал композиционно-пространственные, объемно-планировочные, масштабные, стилевые характеристики будущей застройки.

Поселок «Высокий берег» — часть формирующейся в настоящее время большой градостроительной программы развития территорий, прилегающих к Истринскому водохранилищу. Жанр «Высокого берега» — полу-



сельское-полутордовское поселение последнего поколения.

По мнению Михаила Хазанова, специфика работы архитектора на подобных площадках в основном состоит в чрезвычайной высокой степени ответственности, связанной прежде всего с тем, что любая урбанизация идиллического сельского ландшафта, нетронутого природного пейзажа в известном смысле всегда явление негативное. Принцип «не навреди» в градостроительной практике, возможно, самый главный и самый трудновыполнимый. В проекте поселка «Высокий берег» было решено максимально сохранить уникальный природный

ландшафт береговой линии, сохранить и дополнить все существующие вдоль берегов зеленые насаждения для организации парковой зоны — открытого для прогулок и посещений общественного пространства.

В планировочной структуре поселка предусмотрены пешеходные бульвары, являющиеся



своего рода озелененными променадами прибрежной парковой зоны.

Для сохранения общих ландшафтных характеристик уникальной парковой зоны в застройке поселка жестко ограничена этажность и регламентированы высотные параметры отдельных вертикальных элементов всех зданий комплекса.

Поселок спроектирован в едином стилевом, композиционном, масштабном решении с общими для всех сооружений архитектурными характеристиками. Архитекторы разработали пять основных типов коттеджей — площадью 250, 300, 350, 400 и 500 кв. м. В домах предусмотрены панорамное остекление, эксплуатируемые кровли,

лоджии и террасы. Высота потолков — 3–3,2 м. Если ни один из предложенных вариантов не устроит будущих покупателей, архитекторы готовы разработать индивидуальный проект дома в рамках общего стилевого решения поселка. Естественно, за дополнительные деньги. Стоимость работы рассчитывается индивидуально и зависит от ее объема.

«При достаточно большом разнообразии разработанных проектов домов-особняков, блокированных жилых домов и апартаментов, зданий общественного назначения все объемно-планировочные решения основывались на общих композиционных, масштабных, стилевых приемах, призванных обес-

печить индивидуальность и целостность архитектурного образа поселка», — рассказывает Михаил Хазанов.

Все дома будут сдаваться со свободной планировкой. Гарантия на дома определяется гарантией на материалы, из которых они изготавливаются (покупателю предоставляются сертификаты). Дома предполагается строить на основе монолитного каркаса. Стены будут выкладываться из пеноблоков, а затем обкладываться облицовочным кирпичом. Покупатели могут выбрать отделку фасадов из таких материалов, как штукатурка, натуральный камень или дерево. Крыши будут сделаны из профнастила.

Коммуникации поселка (газ, водоснабжение, электричество, канализация, интернет, телефон, спутниковое телевидение) предполагается сделать центральными. Кроме того, предусмотрена автономная система отопления и горячего водоснабжения. Безопасность жителей поселка будут обеспечивать также собственная служба охраны и техническое оборудование. В каждом доме установят также «тревожные кнопки», связанные с пультом охраны.

Сейчас, на старте продаж, стоимость коттеджей в поселке «Высокий берег» составляет от \$540 тыс. до \$3 млн в зависимости от площади домов и участков, таунхаусов — от \$300 тыс.

Земля, на которой будет строиться «Высокий берег», принадлежит компании Mozaik Development. Участок отведен под дачное строительство.

В перспективе поселок «Высокий берег» должен стать центром курортной зоны. В ближайшие пять лет компания Mozaik Development собирается построить вокруг своего первого объекта спортивно-развлекательные и торговые комплексы, включая теннисные корты, поля для гольфа, яхт-клуб, SPA-центры, ипподром, горнолыжный спуск с подъемником, базы отдыха и рестораны.

Ольга Соломатина

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ВЫСОКИЙ БЕРЕГ»

Местоположение	Волоколамское шоссе, 57 км
Общая площадь	65,3 га
Тип застройки	коттеджи, таунхаусы
Площадь коттеджей (кв. м)	250–500
Площадь таунхаусов (кв. м)	200
Площадь участков (соток)	7–50
Цена домовладения (\$)	300 тыс.–3 млн
Начало строительных работ	лето 2007 года
Окончание строительства	четвертый квартал 2009 года

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: авторский проект, вписанный в окружающую среду; близость к «большой воде»; хорошая транспортная доступность; обширная рекреационная зона.

Отрицательные: значительная удаленность от МКАД; перспектива длительной стройки после заселения первых жителей.

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

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Олег Маринин, президент группы компаний «Парк Групп», управляющий сетевым проектом «Витро»:

— Одним из главных достоинств коттеджного поселка «Высокий берег» является его уникальное местоположение. Проект будет построен на берегу Истринского водохранилища, одного из самых крупных водохранилищ Московской области. Оригинальные авторские решения главного архитектора проекта «Высокий берег» Михаила Хазанова позволяют не только создать единую стилевую концепцию, но и обыграть уникальный природный ландшафт

этого места. Кроме того, девелопер поселка Mozaik Development грамотно продумал внутренние рекреационные зоны. В окружении объекта планируется создание курортной зоны.

Однако покупатели должны понимать, что это не поселок для постоянного проживания. Удаленность «Высокого берега» от МКАД составляет 55 км, что не позволит ежедневно ездить в Москву и обратно. С другой стороны, учитывая разумную ценовую политику застройщика, а также все перечисленные выше достоинства, можно предположить, что предложение, несомненно,

будет пользоваться спросом, даже несмотря на не очень хорошую транспортную доступность.

Валерий Мищенко, директор по развитию компании Rodex Group:

— Поселок «Высокий берег», безусловно, хорошо расположен. Удобно, что до него можно добраться по трем шоссе — Пятницкому, Волоколамскому и Новорижскому. Правда, на наш взгляд, класс поселка не соответствует запросам рынка. Девелопер столкнулся с низким уровнем продаж (компания привлекла дополнительных риэлтеров).

«Мы расширили жилплощадь! С помощью ипотеки без первоначального взноса»*

(495) 105-80-00
www.mmbank.ru

Мы знаем, что накопить деньги на свой дом очень сложно. Именно поэтому Банк Москвы был первым, кто предложил ипотеку без первоначального взноса. Мы предлагаем кредиты на срок до 30 лет по доступным ставкам в различных валютах. Теперь каждый может позволить себе собственный дом с ипотечным кредитом Банка Москвы.

Банк Москвы
Банк Вам в помощь

Реклама

Валюта кредита — рубли РФ, доллары США, евро, швейцарские франки. Ставки по кредиту — от 7% годовых в иностранной валюте, от 11,9% годовых в рублях РФ. Срок кредита — от 3 до 30 лет. Сумма кредита — от 20 000 долларов США (эквивалент в валюте кредита) для Москвы, от 7 000 долларов США (эквивалент в валюте кредита) для регионов. Бесплатное рассмотрение заявки на получение кредита. Размер кредита до 100% от оценочной стоимости жилья. Страхование жизни и здоровья заемщика и имуществом страхованию в соответствии с тарифами страховых компаний, выбранных по согласованию с ОАО «Банк Москвы».

Оценка приобретаемого жилого помещения в соответствии с тарифами оценочных компаний. Комиссия за выдачу кредита 0,5—1% от его размера, но не менее 350 и не более 1000 долларов США (или эквивалент в валюте кредита по курсу Банка России на дату выдачи). Возможность досрочного погашения кредита: комиссия за досрочное погашение в течение первых 6 месяцев пользования кредитом — 2% от суммы досрочного погашения; после 6 месяцев пользования кредитом — без уплаты комиссии.

* Программа «Кредит на приобретение недвижимости на вторичном рынке недвижимости».

ОАО «Банк Москвы»