

ДОМ проекты

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

Светское будущее

загородная недвижимость

Появление на рынке загородной недвижимости новых поселков класса de luxe в последнее время явление почти исключительное. Один из немногих примеров за последний год — поселок, у которого пока нет даже имени, а лишь рабочее название «Липки». Зато есть то, что гораздо важнее имени, — расположение на 31-м км Рублево-Успенского шоссе. Разглядеть признаки элитности того, что пока существует только в виде генплана и проведенных коммуникаций, пыталась корреспондент «Ъ»-Дома **Наталья Павлова-Каткова**.

Рублевка и пустота
Одинцовский район, особенно та его часть, которая вплотную примыкает к Рублевке, — лаковое местечко для элитных загородных поселений. Кажется, что здесь ни построй, продано будет уже на следующий день. Хотя строить-то по большому счету уже почти негде. В основном сейчас здесь появляются лишь разрозненные объекты, а малочисленные коттеджные поселки настолько схожи с ранее возведенными, что весь район уже напоминает своеобразную коммуналку. И даже большие придомовые земельные участки полностью не гасят этого впечатления.

Синьково-Ларюшино, соединяющая Николину Горку с «бетонкой», отходящей от Новой Риги. Дорога не оживленная, транспорт по ней ходит крайне редко. Отсюда, собственно, и тишина (добавлю, что с противоположной стороны дороги никакое строительство вестись вообще не будет, некоторое время там еще останется пустующее поле). Отсюда же вытекают и два пути подъезда к поселку из Москвы — по Рублево-Успенскому шоссе (по расстоянию короче, но по времени дольше) или по Новорижскому (длиннее, но быстрее).

Природная тропа
Но подъездные пути и расположение — это, конечно же, далеко не главное достоинство «Липки» (впрочем, это лишь рабочее название проекта, настоящего имени у поселка пока еще нет). Наиболее интересна сама земля, и вдвойне — кусочек леса на ее территории. Лес смешанный — березы, липы, осины, и часть участков (а всего их 82) будет располагаться прямо в нем.

И, конечно же, появятся дополнительные деревья — и вдоль дороги, изолировав поселок от проезжей части, и внутри самой территории. Вообще говоря, новые посадки, сделанные сразу по окончании строительства, дело неблагоприятное. Деревья на земле, смешанной со строительной пылью, при-



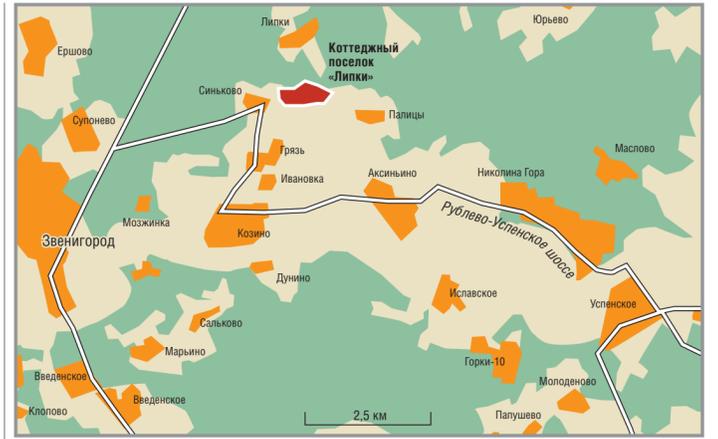
Принцип застройки: фундамент — монолит, стены — кирпич, крыша — керамическая черепица

живаются плохо, растут медленно, поэтому конечный зеленый облик поселка сформируется годами. В случае с «Липками» прогноз более оптимистичный. Дело в том, что здесь применяется технология рекультивации земли. То есть еще до начала основного строительства плодородный почвенный слой снимается и засыпается в гигантский холм, а после окончания строительных работ его вновь равномерно распределяют по всей площади поселка. Таким образом, все будущие посадки будут сделаны в свойственную этому месту почву. Ожидается, что деревья такой поступок оценят.

Но это в проекте. Сейчас же на территории «Липки» кроме почвенной «горы» есть все коммуникации (за исключением разве что газа, работы с ним начнутся чуть позднее). По сути, именно они определяют уровень цены поселения. А на Рублевке с коммуникациями просто беда: ресурсы на всех не хватает. Так вот, «Липки» строятся с двойным, а то и тройным запасом мощности и с применением всех инженерных новинок. Достаточно упомянуть, например, уже построенную станцию биологической очистки сточных вод, которая будет осуществляться с помощью анаэробных бактерий. Установка крайне дорогостоящая и трудоемкая в эксплуатации (таких по Подмосквовью считанные единицы), но она се-

бя оправдывает — это самая экологически чистая из имеющихся сейчас технологий. Собственно, принцип экологической чистоты подчиненная вся концепция поселка. Кроме уже упомянутой рекультивации почвы и водоочистки в нее входят и контроль за электромагнитным полем (ранее расположенные по соседству столбы линий электропередачи убрали), и строительные материалы, которые будут применяться при возведении коттеджей, — это будет бетон, кирпич, дерево и натуральная черепица для кровли. Благодаря этому «Липки» войдут в немногочисленную плеяду поселков, созданных в рамках концепции «Экополюс Москвы».

Игры с высшим светом
То, что в конечном итоге вырастет на этом фундаментальном базисе, пока можно увидеть только в своем воображении. Первые демонстрационные дома начнут возводиться ближе к концу лета. Хотя их архитектурный облик давно уже определен. Их создавал архитектор Алексей Иванов, руке которого принадлежит отдельные проекты в «Бельгийской деревне», «Резиденции Бенилюк» и целый коттеджный поселок «Величье». Основные принципы его работы — рациональные планировки, удобное зонирование помещений, непренебрежные каминные залы,



а главная фишка — система двойного освещения за счет особенного расположения окон. Если же говорить в целом о стилистике коттеджей, то это скорее классика со спокойными, умиротворяющими элементами декора и отсутствием не всегда уместной на лоне природы вычурности. Пока для поселка выбрано семь типов коттеджей (площадью от 300 до 500 кв. м), каждый из которых будет четко привязан к отдельному участку. Иными словами, продаваться в поселке будут сразу участки с конкретными домами, которые по окончании строительства вместе с землей перейдут в собственность покупателя. И никаких разрозненных строений, никаких участков без подряда. ЧТо, может быть, и хорошо с точки зрения архитектурного единства, но существенно ограничивает возможности выбора покупателей.

Что касается собственной сервисной инфраструктуры, то в поселке ее будет немного. Появится разве что небольшая магазинчик, автомойка, медпункт. В принципе все необходимое есть в ближайшем окружении. Например, первая московская негосударственная гимназия, находящаяся под патронажем Елены Батуриной, расположена в паре километров от «Липки». А в четырех километрах — открывшийся в первые дни июля

спортивно-развлекательный комплекс «Величье Country Club», услугами которого будущие обитатели «Липки» смогут пользоваться на льготных условиях, так как инвестор и застройщик у «Величье» и «Липки» один. Наконец, поблизости есть и развлекательный комплекс «Подсолнухи», да и остальная насыщенная инфраструктура Рублевки рукой подать. Иными словами, у «Липки» есть все потенциальные возможности стать одним из достойных поселений класса de luxe. А удастся ли в полном объеме выдержать высоко заданный уровень, станет ясно ближе к окончанию строительства, которое по плану придется на 2008 год.

«Липки» (рабочее название проекта)	
Расположение	31-й км Рублево-Успенского шоссе
Общая площадь территории	21 га, 5 га из которых расположены в лесу
Количество участков	82
Площадь участков	20–30 соток
Тип застройки	Коттеджная
Площадь дома	300–500 кв. м
Цена дома с участком	От \$630 тыс. на момент начала продаж
Стоимость содержания дома	Около \$400 в месяц
Начало строительства	Осень 2005 года
Окончание строительства	2008 год
Заказчик	«Калстрой»
Проектировщик/архитектор	«Архстройдизайн» (мастерская Алексея Иванова)
Эксплуатирующая организация	Т.С.Ж «Липки»

Характеристики проекта

Положительные: удобные подъездные пути; наличие лесного массива на территории поселка; экологически чистые технологии строительства; коммуникации с высоким резервом прочности; добротная архитектура коттеджей
Отрицательные: непосредственно примыкает к дороге; невысокая доля собственной инфраструктуры поселка; жесткая привязка проекта дома к участку

Характеристики основаны на субъективных наблюдениях автора «Ъ»-Дома.



Слой плодородной земли с территории поселка на время строительства складывают в сторону. ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

ВЕЛТОН ПАРК

**ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
ХОРОШЕВО - МНЕВНИКИ**

Пр-т Маршала Жукова, вл. 43, I очередь

Жилой квартал «Велтон парк» в Хорошево-Мневниках станет образцом нового понимания комфортной жизни в мегаполисе. Это уникальный проект, где реализован европейский опыт создания единого архитектурного и социального пространства.

Мы предлагаем Вашему вниманию квартиры, пространство которых Вы сможете распланировать по собственному вкусу, соблюдая интересы всех членов своей семьи. Это великолепные квартиры для комфортной городской жизни!

Лифтовые холлы

4-комн. квартира. Типовая планировка. Общая площадь квартиры — 125 кв.м. Масштаб 1:200

BUSINESS-КЛАСС

ЮНИОН ПАРК

КВАРТАЛ ХОРОШЕВО-МНЕВНИКИ

Жилой квартал «Юнион парк» — архитектурная композиция, представляющая новую идеологию повышенной комфортности городской жизни, которая несет в себе гармонию с окружающим миром. Оригинальные дизайнерские разработки придают кварталу яркую индивидуальность.

Ландшафтный дизайн

Межквартирный холл

Трехкомнатные квартиры представлены в нескольких вариантах — от 74 до 100 кв.м. 75-метровая квартира имеет неограниченные возможности по планировке благодаря пяти окнам. Более просторные апартаменты позволяют организовать жилое пространство с большими комнатами и кухней, удобными нишами для гардеробных.

3-комнатная квартира. Индивидуальная планировка. Общая площадь квартиры — 75 кв.м. Масштаб 1:200

РУССКО-ГОЛЛАНДСКИЙ ПРОЕКТ

Мы предлагаем Вам квартиры, планировка и метраж которых смогут наиболее гармонично отразить Ваше мироощущение, вкусы и пристрастия. Это квартиры для комфортной и счастливой жизни!

НОВОСТИ С ОБЪЕКТА

Пр-т Маршала Жукова, вл. 43, корп. 3

НОВЕБЬ 2005 г.

МАРТ 2006 г.

ИЮНЬ 2006 г.

ОКОНЧАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА II КВ. 2006 г.

КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	1	2	3	4
МЕТРАЖ (КВ. М)	53,1	67,1 - 92,1	108,1 - 137,9	124,7
ЦЕНА ЗА КВ. М (ДОЛЛ.)	3900 - 4500		ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736	

СТАНДАРТЫ КАЧЕСТВА

- Авторский проект
- Продуманный выбор местоположения
- Высокое качество и скорость строительства
- Большой выбор квартир
- Удобный подземный паркинг
- Авторское оформление общественных зон
- Коммерческая оптоволоконная связь
- Инженерные системы европейских производителей
- Использование высококачественных материалов
- Ландшафтный дизайн от европейских архитекторов
- Безопасность проживания
- Европейский стандарт обслуживания клиента на всех этапах сотрудничества

ШАГ ВПЕРЕД

Жилой квартал «Юнион Парк»

КВАРТИРА (КОЛ-ВО КОМ.)	1	2	3	5	7
МЕТРАЖ (КВ. М)	46	70-72	75-102	135-169	203
ЦЕНА ЗА КВ. М (ДОЛЛ.)	3600 - 4500		ТЕЛЕФОН МЕНЕДЖЕРА НА ОБЪЕКТЕ: 991-4736		