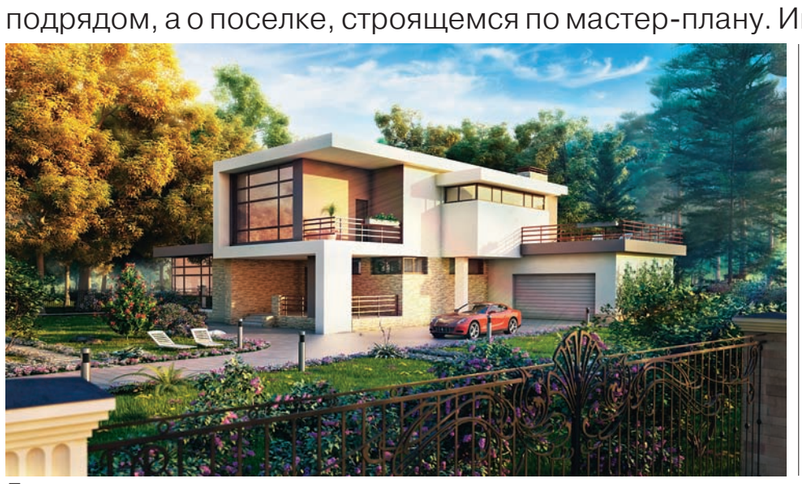
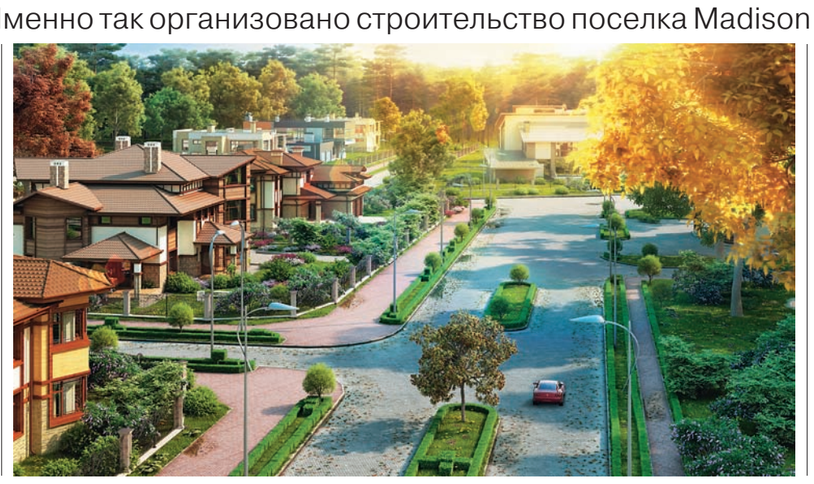
дом проекты

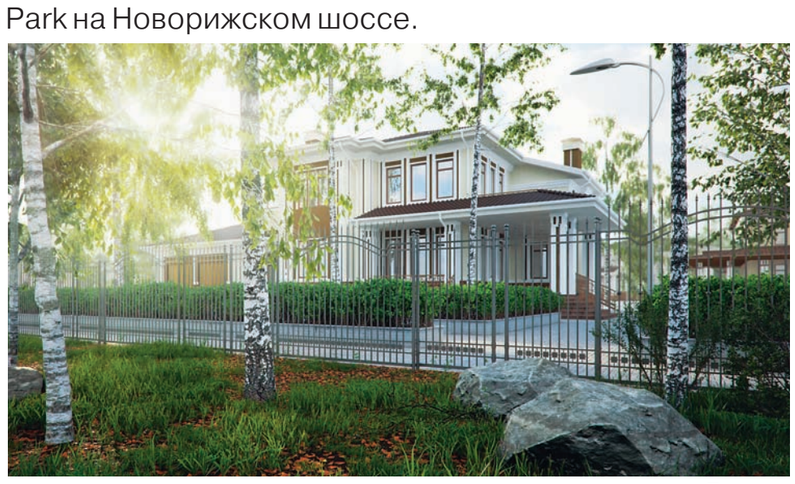
Парк среди леса

Подмосковье

Появление нового элитного проекта на подмосковном рынке — редкое событие в последние два года. Тем более если речь идет не просто о поселке с обязательным подрядом, а о поселке, строящемся по мастер-плану. Именно так организовано строительство поселка Madison Park на Новорижском шоссе.









Дорога с продолжением

«Это временная дорога, после окончания строительства переложим ее заново»,— говорит риэлтор из Villagio Estate, когда мы едем к поселку Madison Park по трассе, проложенной в густом сосновом бору. Можно было бы удивиться: а чего ее перекладывать? Вполне пристойная асфальтовая дорога, не какая-нибудь бетонная времянка. Ко многим элитным поселениям приходится добираться куда более ухабистыми проселками.

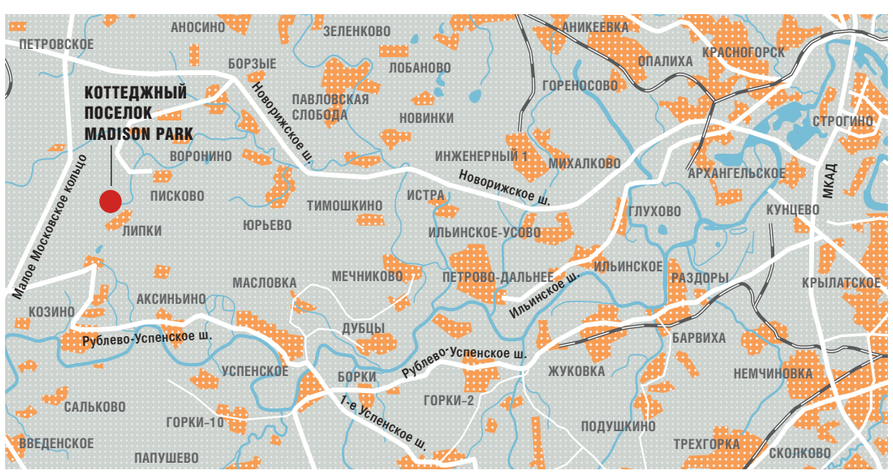
Но я не удивляюсь. Только что мы въехали на территорию конгломерата из шести элитных поселков Villagio Estate и прокатились по уже готовой трассе, ведущей в уже готовые поселки. Эта трасса сделала бы честь любому европейскому пригороду: идеальное покрытие, яркая разметка. Мне кажется, жители «Гринфилда», «Риверсайда» или «Миллениума», возвращаясь вечером в свои дома, должны сразу сбрасывать с себя все городские стрессы, оказавшись на этой дороге среди вековых сосен. И я понимаю: да, конечно, то ответвление, которое ведет в Madison Park, еще предстоит привести в соответствие с окружением.

Madison Park — это продолжение линейки элитных поселков от Villagio Estate: «Шервуд», «Лазурный берег», «Риверсайд», «Гринфилд», Monteville и Millennium Park. Все эти поселки объединяют две качественные характеристики — прекрасная экология в лесном окружении и транспортная доступность, всего 24 км от МКАД по скоростной Новорижской магистрали. И это не какой-то муравейник: каждый поселок обособлен от соседей и имеет свои обширные общественные зоны с парками и прудами. При этом жители поселков могут пользоваться внутренней инфраструктурой своих соседей.

Но из всех этих поселков строящийся Madison Park, пожалуй, самый обособленный: с трех сторон он окружен лесом. Защищенность и приватность — то, что чувствуешь сразу, попав на его территорию. Несмотря даже на то, что по подмосковным меркам этот поселок может сам по себе считаться мегапроектом: в нем 165 домовладений (впрочем, в Millennium Park, например, вчетверо больше). Но зато треть участков граничит с лесным массивом. А сами участки — от 20 соток до 1,5 га. Так что приватность сочетается с простором.

Есть у Madison Park еще одна особенность, которая относится скорее к разряду психологических. Дело в том, что практически вся застройка, которая позиционируется как «новорижская»,— это освоение новых (созвучие случайно) земель. То есть бывших территорий сельхозназначения вперемежку с сельскими поселениями, которые в последние десятилетия превратились в дачно-коттеджные. И даже березовые аллеи и парки с экзотическими деревьями, которые мы можем увидеть на территории Millennium Park, были высажены в последние три года.

А Madison Park — это другая история. Он находится ближе всех к Рублево-Успенскому шоссе, рядом со стародачным поселком Липки и одноименным фешенебельным пансионатом. То есть примыкает к местам расселения «старой аристократии». Но, по свидетельству риэлторов, именно Madison Park часто выбирают люди, которые одновременно рассматривают варианты покупки дома на «дальней Рублевке».



Особенность мастер-плана

В настоящее время Madison Park — это сплошная стройка. В центре поселка выведено под крышу несколько домов, недалеко от центральной въездной группы появился котлован — абрис будущего пруда, вчерне готовы внутренние дороги.

Новичок в строительном деле, пожалуй, решит, что строительство на начальной стадии. А вот профессиональный девелопер, да и просто опытный покупатель, сразу определит, что полдела уже сделано. Коммуникации готовы, газ, водопровод и центральная канализация подведены к каждому будущему домовладению. Или взять те же внутренние дороги. Это на самом деле бульвары с двумя полосами движения в каждую сторону. Между прочим, многие загородные застройщики делают внутренние дороги вообще однополосными, с «кармашками», чтобы пропустить встречный автомобиль. Но в настоящем фешенебельном поселке подобная экономия неуместна.

И, пожалуй, самая интересная особенность поселка: его центральная часть застраивается по мастер-плану. То есть не под конкретного заказчика-покупателя (и на его деньги), а независимо от продаж и за счет девелопера. Такая схема строительства хороша в двух отношениях. Во-первых, у покупателей есть возможность выбрать готовый дом или находящийся в завершающей стадии. Во-вторых, девелопер демонстрирует таким образом, что стройка не растянется на годы, а покупатель в означенный срок сможет въехать в свой дом, стоящий в готовом поселке.

Пожалуй, единственный недостаток строительства по мастер-плану — то, что покупатель не может внести изменения в проект в соответствии со своими пожеланиями. Но, во-первых, у Villagio Estate разнообразные проекты домов — всего их около 150, для планового строительства используется два десятка. А во-вторых, самые интересные участки — рядом с лесом — ждут покупателей и будут застраиваться по согласованным с ними проектам.

Если в центральной части поселка участки в основном по 20–25 соток (и цена домовладения начинается от $1,4 млн), то «лесные» участки — по 30–50 соток, а некоторые — больше 1 га. Понятно, что, скорее всего, покупатели этих участков будут заказывать дома больше стандартных 400 кв. м.

Девелоперы обещают закончить и сдать Madison Park уже через год. Если это получится, можно будет говорить о рекорде скорости в создании подмосковного мегапоселка.

Михаил Полинин

ПОСЕЛОК MADISON PARK

Расположение:	Новорижское шоссе, 24 км от МКАД. Прямой выезд на Рублево-Успенское шоссе
Площадь поселка (га):	52
Площадь рекреационных зон (га):	10
Количество участков:	163
Площади участков (соток):	от 20
Ограждения между соседними участками:	невысокий забор и зеленые изгороди
Количество проектов коттеджей:	более 100 вариантов домов, объединенных в коллекции
Площади коттеджей (кв. м):	от 400
Высота домов:	2 этажа
Основной строительный материал:	кирпич
Толщина наружных стен:	2,5 полнотелого кирпича
Кровля:	натуральная черепица
Остекление:	деревянные стеклопакеты
Фасады:	штукатурка, натуральный камень, наборная мозаика, фотокерамика
Внутреннее пространство:	свободная планировка
Пропускная способность въездной группы:	4 автомобиля одновременно
Покрытие внутрипоселковых дорог:	цветная брусчатка
Ширина внутрипоселковых дорог:	25 м
Внешняя инфраструктура:	в радиусе 5 км четыре школы, в том числе в шаговой доступности Первая московская гимназия в поселке Липки; доступ ко всей инфраструктуре Рублево-Успенского шоссе: торгово-развлекательным комплексам, ресторанам; запланировано строительство медицинского и спортивного комплексов
Цена за домовладение:	от 45 млн руб.
Первая очередь строительства:	40 коттеджей
Окончание строительства:	2012 год
Застройщик и продавец:	Villagio Estate



АНАТОЛИЙ БОРИСОВИЧ,
ПРИБЫЛ КУРЬЕР
ИЗ БОЛЬШОГО...
ЛОЖА НА ПЯТНИЦУ...
"РУСЛАН И ЛЮДМИЛА"...

Трилогия
ДОМ В КОТОРОМ СТОИТ ЖИТЬ

Элитный дом «Трилогия», расположенный по адресу Трехгорный вал, 14 — это здание переменной этажности в престижном районе исторической Красной Пресни, вблизи Москвы-реки, Дома Правительства РФ (Белого дома), ЦМТ и строящегося нового делового района «Москва-Сити».

ул. Трехгорный Вал, дом 14, стр.1 | тел.: 640-44-44 | www.trilogia.ru

Застройщик ООО фирма «ТРАНСГИДРОСТРОЙ». Проектная декларация на сайте www.trilogia.ru