

ДОМ проекты

Мультиформатная долина

Подмосковье

Конгломерат коттеджных поселков «Истринская долина» — один из самых масштабных проектов в ближнем Подмосковье: его общая площадь составляет 1700 га. Но, пожалуй, главная его отличительная черта даже не размеры, а мультиформатность. Под одним брендом и на соседних территориях строятся поселки эконом-, бизнес- и премиум-классов, а также различные объекты социальной инфраструктуры.

Миф о среде

«Однородная социальная среда» — рекламный слоган многих подмосковных поселков. Как правило, конечно, он относится к объектам верхнего ценового уровня, иногда — к поселкам бизнес-класса. Он стал настолько привычен, что мы, не задумываясь, реагируем: «однородная» — хорошо, «неоднородная» — как-то не очень. А, собственно, почему? В городе, например, никакой «однородной среды» нет. Я имею в виду не только Москву, а практически любой город мира. По соседству могут располагаться дома, в которых цена квадратного метра различается на порядок, потому что у одного окна выходят на реку, у другого — на железную дорогу. И никому это вроде бы не мешает.

Зато пресловутая «однородность» применительно к загородным поселкам означает на практике вот что: небольшое количество дорогих или супердорогих домовладений, замкнутое пространство и отсутствие всякой социальной и рекреационной инфраструктуры. По той простой причине, что для небольшого количества домовладений инфраструктуру создавать невыгодно. Есть, конечно, исключения — как правило, поселки при гольф-полях или яхт-клубах, но это именно

исключения. А вот масштабные проекты как раз дают возможность создания полноценной инфраструктуры на принципе самокупаемости.

Кони, воздух и вода

Как раз с инфраструктуры и стоит начать рассказ о проекте «Истринская долина». Поскольку все поселки Истринской долины расположены в непосредственной близости от Истринского водохранилища, понятно, что в первую очередь девелопер предусмотрел создание водно-спортивных объектов. Прямо на берегу водохранилища, недалеко от деревни Лышцево, планируется построить базу отдыха и обустроить несколько десятков площадок для спорта и активных развлечений. Под базу отводится участок в 23 га. Здесь разместятся футбольные и волейбольные площадки, летнее кафе, тир, пляж со всей необходимой инфраструктурой. Будет организована школа виндсерфинга и обустроена лодочная станция. База в Лышцево откроется для жителей и гостей всех поселков Истринской долины.

Неподалеку — около деревни Ламишино — разместится центр водных видов спорта «Веселый ветер». Здесь планируется строительство школы парусных видов спорта, мини-отеля, оборудованного пляжа



и кафе. И наконец, заработает рыболовно-спортивный клуб.

Поля Истринской долины как-то сами собой наводят на мысль о конных прогулках. И вполне логично, что здесь будет создан конноспортивный клуб — строительство запланировано неподалеку от дачного поселка «Экопарк Ушаково».

На площади 52 га планируется построить конюшню, манеж, площадки для тренинга, мини-гостиницу, детский центр, кафе и ресторан. Первая очередь проекта предусматривает создание конно-туристической базы с конюшней, плацем, зонами отдыха для гостей, кафе.

Естественно, будут возможности для занятий спортом на

открытом воздухе — для этого создается центр активного отдыха Zorino — это один из ключевых объектов инфраструктуры «Истринской долины». Он располагается вблизи деревень Зорино и Мартюшино, в самом центре Истринской долины.

Впрочем, водные, конноспортивные и просто спортивные объекты есть во многих поселках (разве что сочетание всех этих видов встречается нечасто). Но у «Истринской долины» будет и нечто свое, особенное: собственный экопарк, где разместятся экоферма, сады плодовых культур и многолетних трав, а также небольшой рыбозаводный цех. Кстати, на территории «Истринской

долины» предусмотрены также участки для крестьянско-фермерских хозяйств площадью от 2 га. А это не только даст возможность жителям поселков покупать экологически чистые продукты, но и устраивать для детей познавательные экскурсии.

Излишне говорить, что жители поселков будут обеспечены также полноценной торговой инфраструктурой. А кроме того, на территории одного из поселков вскоре откроется ресторан с отличным дизайном под названием «Левитан». Сидя за столиком этого ресторана, расположенного на высоком холме, можно будет любоваться видами, как будто сошедшими с полотна великого пейзажиста.

Варианты на выбор

Все вышеперечисленные опции доступны жителям любого из поселков «Истринской долины», а также их гостям. А вот сам поселок каждый покупатель может выбрать исходя из своих предпочтений и возможностей. Нет смысла описывать все 18 объектов «Истринской долины», но вот как примерно выглядит линейка предложений.

Дачный поселок «Шелестово» — объект экономкласса, расположен вблизи деревни Бужарово, в 50 км от МКАД, проехать к нему можно по Волоколамскому, Новорижскому или Пятницкому шоссе. Полный набор коммуникаций: электричество, магистральный газ, водопровод. Размеры участков — от 10 до 17 соток. По границе — лес, до Истринского водохранилища — 3 км, то есть на расстоянии легкой велосипедной прогулки. Стоимость сотки — от 125 тыс. рублей; соответственно, «входной билет» (земля и коммуникации) стоит 1,3 млн рублей. Есть участки по дороге — рядом с лесом, около 2 млн. Все участки продаются без подряда. Впрочем, это не самый дешевый объект в «Истринской долине». В поселке «Никитское» сейчас предлагаются участки размером 7 соток за 500 тыс. рублей, то есть по 71 тыс. рублей за сотку.

Поселок Zorino хотя и расположен подальше от МКАД (60 км), но позиционируется как бизнес-класс. Его главные преимущества — соседство с лесом и одноименным центром активного отдыха. И на самой территории поселка будут две большие рекреационные зоны. Кроме электричества, газа и водопровода предусмотрены бытовая и ливневая канализации, дороги с твердым покрытием. Площади участков есть как относительно небольшие (10–12 соток), так и настоящие поместья — 75 соток. Здесь минимальная стоимость — 125 тыс. руб. за сотку, но в среднем цены за участок начинаются от 1,5 млн рублей.



«ИСТРИНСКАЯ ДОЛИНА»

А вот поселок Lake Side. Как следует из названия, он расположен прямо на берегу Истринского водохранилища, кроме того, окружен лесом и, соответственно, относится к разряду «премиум». Здесь полный набор коммуникаций (электричество, газ, вода, канализация), а кроме того, благоустроенная внутренняя территория: освещенные общественные зоны, асфальтированные дороги, гостевая парковка, спортивная и детская площадки, пляж, лодочная станция. Участки продаются как с подрядом, так и без подряда. Площади здесь — от 12 до 25 соток, цена — от 190 тыс. рублей за сотку. Кроме того, есть в «Истринской

долине» и настоящее эксклюзивное предложение. Например, имения площадью от 55 соток до 2 га в поселке «Ушаковские дачи». Из 58 га общей площади 25 га занимает густой лес, по территории поселка протекает чистый природный ручей. В этом закрытом от посторонних глаз заповедном месте со временем появятся настоящие усадьбы.

На нашем современном подмосковном рынке подобный мультиформатный мегапроект следует считать экспериментом, причем довольно смелым. Впрочем, пока трудно назвать причины, из-за которых он может оказаться неудачным.

Михаил Полинин

ПРОЕКТ «ИСТРИНСКАЯ ДОЛИНА»

Местоположение	Волоколамское, Новорижское, Пятницкое шоссе, 45–63 км от МКАД, вблизи Истринского водохранилища
Общая площадь (га)	1700
Количество поселков	18
Схема застройки	с подрядом и без подряда
Стоимость земли (руб. за сотку)	от 72 тыс.
эконом	от 125 тыс.
бизнес	от 190 тыс.
премиум	от 190 тыс.
Окончание строительства	2016 год
Девелопер	«Вектор Инвестментс»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: местоположение рядом с большой водой, качественная спортивная и рекреационная инфраструктура, разнообразие выбора участков в разных ценовых группах.

Отрицательные: длительный период строительства, отсутствие единой архитектурной концепции.

Чемпион_парк

Фото из квартиры 12-го этажа

ипотека **ВТБ24** от 8,5%

1-я очередь – СДАНА

АКЦИЯ 5:5:5

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОГРАНИЧЕНО

Парк с каскадом прудов • Охраняемая территория - 3 га • Гибкая рассрочка

ЖК «Чемпион_парк»
м. Проспект Вернадского
Олимпийская деревня

ИНТЕКО

232-08-08
www.champion-park.ru

МАГИСТРАТ
г. МОСКВА, ул. М. ГОРЬКОГО, д. 10
СДЕЛКА С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Срок проведения акции с 01 октября по 30 ноября 2011 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08

СКАЙ ФОРТ
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

Реклама

«СКАЙ ФОРТ» РУБЛЬ БЕРЕЖЕТ!
живите комфортно, инвестируйте надежно

ФЗ 214
ДОМ ГОТОВ!

Приобретение квартиры в «СКАЙ ФОРТ» - это самый выгодный, а главное, самый надежный способ не только сохранить, но и приумножить Ваши сбережения!

0 %
рассрочка

988-88-77
идеальные условия на sfort.ru