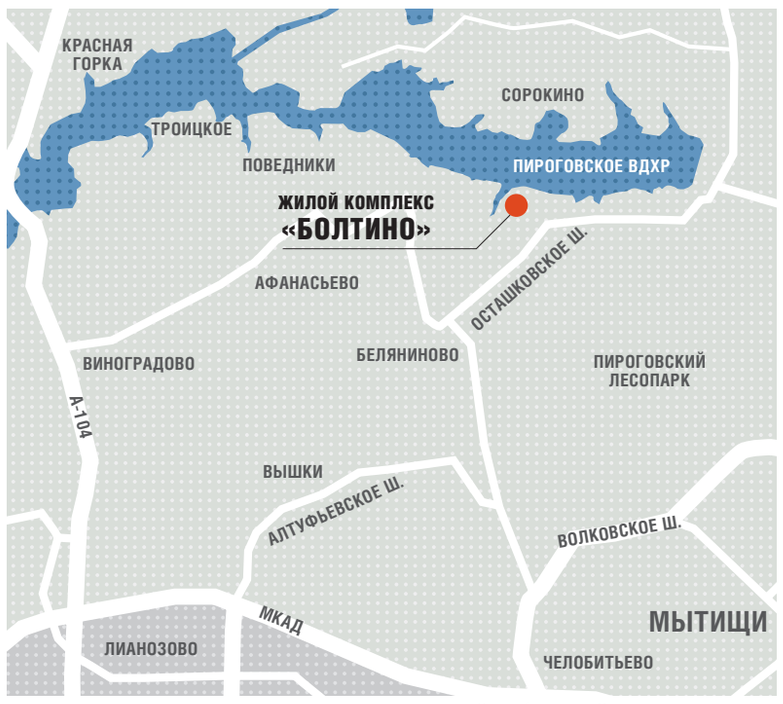
ДОМ проекты

К своим берегам

Рассекающие голубую гладь скутеры, величаво парящие над водной поверхностью яхты, песчаные пляжи на берегах, покрытых буйной зеленью… Идиллия! А ведь это не заморские красоты — подмосковный уголок природы в нескольких минутах езды от огромного мегаполиса. Именно там, рядом с Пироговским водохранилищем, возводится жилой квартал «Болтино», представляющий собой комплекс малоэтажной застройки бизнес-класса.

«СТД ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ»

«СТД ДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОЕКТ»



— загород —

Ближний круг

Надо отдать должное девелоперам проекта — место выбрано уникальное. Дмитровское направление давно ассоциируется с каскадом живописных водохранилищ, созданных при строительстве канала имени Москвы. Все они выполняют основную функцию: питают столицу питьевой водой, а значит, имеют особый охранный статус, при котором невозможно никакое промышленное строительство. Так что при презентации ЖК «Болтино» об окружающей экологии можно говорить только в превосходных тонах.

Пироговское является составной частью Клязьминского водохранилища. Это самые ближайшие к столице водоемы, относящиеся к категории «большая вода». Они одни из крупных искусственных гидросооружений в центральной части России, средняя глубина в некоторых местах достигает 8 м.

Прибрежная территория традиционно является популярным местом отдыха москвичей и туристов, оказавшихся в мегаполисе в жаркую погоду. Две бухты Пироговского водохранилища — бухта Радости и Тихая бухта — прекрасно оборудованы многочисленными кафе, спортивными площадками для летних игр, детскими аттракционами.

Наверняка среди будущих новоселов ЖК «Болтино» будут и заядлые рыбаки: Пироговское водохранилище богато рыбой, а потому у них будет возможность порыбачить в любое время года. Романтично на лодке отплыть подальше от берега, зайти на нужную глубину и забросить удочку. Или опять же, пройдя вдоль берега, найти самый лучший уголок для рыбной ловли с подходящей глубиной и покатостью берега. Ну а зимний подледный лов — настоящая отрада для души!

К слову, водохранилище давно стало излюбленным местом времяпровождения и для любителей яхтинга. Здесь есть несколько яхт-клубов с удобными пристанями и отелями, ресторанами и зонами активного отдыха, такие как «Новый берег», «Галс», «Пирогово», «Элит-Кроус». Яхтсмены нередко устраивают небольшие соревнования, парусные регаты. В некоторых можно поучаствовать, имея навыки хождения под парусом, а можно поболеть за других участников как с берега, так и с палуб речных теплоходиков, во множественном числе постоянно курсирующих по водохранилищу и предлагающих экскурсии и развлекательные программы. Так что с локацией нового проекта, повторюсь, девелоперы не прогадали.

Выход из тени

Вряд ли надо доказывать, что земля вокруг водоемов всегда считалась весьма престижной и дорогой. По мнению специалистов, именно водный «бонус» позволил коттеджным поселкам с впечатляющим набором инфраструктурных и рекреационных объектов, расположенных в этом загородном секторе Подмосковья, конкурировать с «самой» Рублевкой.

Правда, транспортная доступность буквально до сего дня оставляла желать лучшего, что держало рынок недвижимости этого направления в тени основных конкурентов. Положение должно измениться: наконец завершилась долговременная реконструкция Дмитровки, и трасса покатила, оставляя лишь где-то в памяти недавние многокилометровые пробки.

Легче стало и двухполосному Осташковскому шоссе, окаймляющему Пироговское водохранилище с восточной стороны. Оно и так не было проблемным, даже взяв на себя некоторую нагрузку во время дорожных работ на Дмитровской трассе. Теперь и вовсе избавилось от тех отчаянных «героев», кто предпочитал идти в обход основного потока. Тихое и спокойное, простирающееся вдоль зеленого лесного массива, оно всегда в кратчайшее время доставляло столичных автовладельцев к «своим берегам» — немногочисленным уютным поселкам у большой воды. Делает это исправно и сейчас.

Что касается параметров, которыми можно было охарактеризовать фактически любой здешний проект, то эксперты при многообразии архитектурных форм отмечали их небольшую площадь — не более 3 га, при личных домовладениях до 16 соток земли. Зато в каждом поселке необходимая инфраструктура в виде магазинов, образовательных и медицинских учреждений, спорткомплексов, салонов красоты и многих других объектов. Стало быть, купив недвижимость в этом районе, можно было не только хорошо отдыхать в нем, но и полноценно жить. Именно из этих позиций исходили участники инвестиционно-строительного процесса при реализации нового проекта «Болтино».

Востребованный формат

В последнее время самые интересные новостройки в пригородной столичной зоне включают в себя прежде всего многоквартирные дома не выше четырех этажей. Малоэтажки органично заняли востребованную нишу, ко всему прочему удачно вписавшись в мультиформатные проекты, соседствуя с теми же таунхаусами и коттеджами. Словом, сформировался оптимальный вариант недвижимости — и по качественным характеристикам, и, главное, в ценовых ожиданиях.

Достаточно напомнить, что сегодня только на территории Новой Москвы каждый третий проект — объект малоэтажного строительства. И, учитывая курс столичного правительства, ожидается, что эта доля будет только расти. К тому же не так давно и областные власти утвердили нормативы градостроительного проектирования в поселках и сельских населенных пунктах: там строительство выше трех-пяти этажей запрещено.

ЖК «Болтино» — единственный из проектов бизнес-класса, расположенный у «большой воды», в курортной зоне. Всего запланировано строительство 59 четырехэтажных домов, 48 дуплексов, а также инфраструктурных объектов, отвечающих требованиям, предъявляемым к жилым поселениям данного уровня. Жилые дома в квартале «Болтино», выдержанные в респектабельном европейском стиле, строятся по монолитно-блочной технологии. Они в полной мере отвечают актуальным требованиям, предъявляемым к жилью, так как обладают всеми необходимыми элементами для комфортной жизни, начиная от просторных лифтов и заканчивая пандусами для колясок. Дома подключены к центральным коммуникациям и оборудованы современными инженерными системами — домофонной связью, телефонными и кабельными сетями, пожарной сигнализацией и пр.

В будущем году будет сдано в эксплуатацию 12 малоэтажных жилых домов и многоуровневый паркинг на 299 машин. На выбор покупателям предлагаются одно-, двух-, трех- и четырехкомнатные квартиры площадью от 48 до 118 кв. м. Все квартиры продаются с отделкой. Лаконичный и стильный ремонт выполнен с использованием высококачественных материалов по авторскому проекту ведущих итальянских архитекторов Джулиано и Паола Моретти. Отделка представлена в двух вариантах, различающихся цветовой гаммой — в теплых бежевых тонах (классическая) и холодных бело-голубых (морская).

Средняя цена на старте продаж составляет 84 615 руб. за 1 кв. м. Стоимость однокомнатных квартир (площадью 47,6–52,6 кв. м) варьируется от 3,9 млн до 4,4 млн руб., двухкомнатных (82,4–83,2 кв. м) от 6,2 млн до 6,8 млн руб., трехкомнатных (75,0–81,6 кв. м) от 6,7 млн до 7,4 млн руб., четырехкомнатных (117,4–118,2 кв. м) от 8,7 млн до 9,1 млн руб.

Болтинская осень

Наверняка благодаря своему природному расположению — в окружении лесопарка и близости живописного водохранилища — жители ЖК«Болтино» будут прекрасно себя чувствовать во все времена года. Однако так и напрашивается сравнение с периодом пушкинского пика творчества. Его осень в усадьбе Болдино (названия, согласитесь, очень созвучны) подарила миру шедевры поэзии и прозы. Нынешняя «золотая пора» в подмосковной Ривьере, как часто называют это место, дает основания полагать, что уже вскоре и здесь воцарится атмосфера, способствующая творческому вдохновению.

В квартале «Болтино» для этого предусмотрена полноценная инфраструктура, которая обеспечит его жителям максимальный уровень комфортности проживания. Помимо жилых домов в проекте запланировано строительство детского сада, школы, торгового комплекса, медицинского центра, а также трех наземных многоуровневых паркингов, рассчитанных в общей сложности на 897 машиномест.

Сам квартал расположен на закрытой и благоустроенной территории, где ведется круглосуточное видеонаблюдение. В природный ландшафт гармонично вписаны и эксклюзивное освещение, и дорожки для комфортабельных прогулок. Предусмотрен выход на набережную Пироговского водохранилища.

В непосредственной близости от «Болтино» расположен яхт-клуб, где жители смогут заниматься парусными видами спорта. Кроме того, в десяти минутах езды от квартала находится город Мытищи — есть возможность в любой момент воспользоваться его развитой инфраструктурой.

«Мы считаем, что этот проект будет интересен в первую очередь жителям близлежащих населенных пунктов (Мытищи, Долгопрудный, Королев, пос. Пироговский, Клязьма и т. д.), а также ближайших спальных районов Москвы,— говорит Мария Литинецкая, генеральный директор компании „Метриум Групп“.— У потенциальных новоселов появилась хорошая возможность поменять свое старое жилье на более качественное и современное — в малоэтажном комплексе, рядом с водохранилищем. Это совершенно иной уровень жизни».

Александр Шевчук

КОМПЛЕКС МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ «БОЛТИНО»

Местоположение:	8-й км Осташковского шоссе, Пироговское водохранилище
Адрес:	МО, Мытищинский р-н, д. Болтино
Площадь участка (га):	36,38
Число корпусов первой очереди:	12 домов и 46 дуплексов
Этажность домов:	4-этажные дома и 2-этажные дуплексы
Количество квартир:	384 квартиры и 96 секций дуплексов
Площадь квартир (кв. м):	47,6–118,2, секции дуплекса: 170,12
Стоимость квартир на момент старта продаж (млн руб.):	3,5–9,2, дуплексы 13–21
Срок окончания строительства:	третий квартал 2015 года
Застройщик:	девелоперская компания «СТД Девелолпмент Проект»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные: уникальное расположение на берегу водохранилища в экологически благоприятном районе всего в 8 км от Москвы, огороженная территория комплекса, разнообразная собственная инфраструктура, включая детский сад, школу, медицинский центр.
Отрицательные: транспортная загруженность вылетных магистралей со МКАД, ввод в эксплуатацию первой очереди комплекса до открытия новой ближайшей станции метро.