

домпроекты

Поселок с характером



Любой загородный поселок можно довольно просто описать буквально в нескольких предложениях: направление и удаленность от города, количество и размер участков, архитектурный стиль, с подрядом/без подряда. Но при этом мы не скажем главного: в чем заключается его неповторимый характер. Вот с этой точки зрения рассмотрим строящийся клубный поселок «Шелестово» на Калужском шоссе.

— новая Москва —

Тихая Москва

Но вначале все-таки о местоположении. «Шелестово» находится на Калужском шоссе в 28 км от МКАД. Это, понятное дело, территория Новой Москвы, что вызывает неизбежный вопрос: не окажется ли со временем мой загородный дом в окружении многоэтажной застройки?

С этой точки зрения поселок «Шелестово» расположен вполне благополучно. Одной стороной он примыкает к готовому коттеджному поселку, с двух других его окружает лесной массив (то есть природоохранная зона) глубиной почти 6 км. И, наконец, одной стороной он граничит с чистым полем. Если что-то и будет строиться в этом поле, то уж точно не городская многоэтажка. Во-первых, слишком уж красивое место, чтобы строить что-либо кроме индивидуальных домов, во-вторых, ближайший город Троицк отделен тем самым лесным массивом. А по решению московского правительства на территориях за Троицком будет вестись только малоэтажное строительство, то есть не выше четырех этажей.

В общем, это настоящая «тихая Москва», со столичной регистрацией, но

без городского шума. А вот как насчет шума аэропорта Внуково? Он есть, но не слишком сильный. В этой зоне самолеты идут на снижение на километровой высоте. Пробыв в поселке час с лишним, я дождался, когда пролетит самолет, и убедился: это не грохот, а скорее отдаленный гул. Кстати, в ночное время аэропорт Внуково по большей части отдыхает.

Поти 30 км от МКАД — это, конечно, на границе ближнего Подмосковья. Но при этом на Калужском шоссе идет реконструкция, в скором времени оно будет расширено и пробок там станет намного меньше. С точки зрения удаленности «Шелестово» вполне подходит для постоянно-го проживания, а природное окружение делает дом в этом поселке хорошим «дачным» вариантом.

Собственный лес

Если говорить о «дачном» варианте (да и вообще комфорте загородной жизни), важно не только окружение, но прежде всего то, что находится внутри охраняемой и огороженной территории. Так вот жилая застройка занимает 18 га, а к ней примыкают 10 га приватной лесопарковой зоны и пруд с зеркалом 0,75 га. Этой площади вполне достаточно, чтобы

устроить и рекреационную зону с сауной и бассейном, и пляж, и оборудованные места для рыбалки. А в лесу можно не только погулять, но и набрать полную корзинку грибов.

Пока что берега пруда девственно чисты: рекреационная зона будет строиться позже. И в решении того, что именно здесь будет построено, примут участие жители поселка. Это одна из особенностей клубного формата.

Стройка по плану

Клубный поселок по определению не может быть большим. Сотня домовладений — максимум для такого формата, и это, пожалуй, даже перебор. Есть и совсем микроскопические поселки — 10–15 домов, но в таком случае содержание инфраструктуры, включая охрану, тяжким бременем ляжет на плечи жителей. «Шелестово» находится как раз в золотой середине: здесь 56 домовладений. Из них 12 расположены в лесной зоне, площадь каждого — 50 соток, и здесь индивидуальные проекты домов. А вот 44 участка в центральной части поселка (площадью 15–20 соток) застроены по единому мастер-плану. Это означает, что дома строятся по графику независимо от того, продано домовладение или еще нет.

Надо сказать, что такая схема застройки — редкость. Большая часть поселков, позиционирующихся как «участки с подрядом», строятся как раз «под покупателя». То есть пока участок не продан — он не застраивается. При такой схеме строительства определить время его окончания можно только примерно и велика вероятность того, что отдельные участки останутся надолго «черными дырами». А в «Шелестово» все дома, а том

числе непроданные, уже построены. Из них 30 полностью закончены, на остальных ведется фасадная отделка.

Конечно, покупая дом на ранней стадии строительства, клиент получает определенные преимущества: можно внести изменения в планировку, добавить, например, встроенный гараж, выбрать цвет облицовочного кирпича. С другой стороны, для тех, кто хочет все и сразу и не любит ждать, удобнее приобрести уже готовый дом.

Но на какой бы стадии строительства ни приобретался дом, кардинально изменить проект не получится. Если очень хочется построить что-то свое и особенное — пожалуйста, вот лесные участки. А центральная часть поселка выдержана в едином стиле: монолитно-кирпичный конструктив в стиле Райта, никаких излишеств вроде колонн или башенок.



прошлого кризиса. В каждом проекте предусмотрены обширные общественные зоны на первом этаже (кухня, гостиная-столовая), а также гостевая комната (или при желании кабинет). На втором — три или четыре спальни.

Поселок выглядит уже почти готовым, а вот все коммуникации готовы полностью. Сделаны дороги, на которых свободно разъезжаются два автомобиля, газ заведен в дома, введены в эксплуатацию электроснабжение, центральное водоснабжение и канализация, ливневка и интернет.

Клубный стиль

Не только и не столько размеры поселка определяют его клубный формат, сколько способ управления. В «Шелестово» создано ТСЖ, которое и будет управлять поселком при участии всех его жителей.

В том числе вопросы создания инфраструктуры будут решаться совместно. К примеру, иметь собственный фитнес-клуб с бассейном — это, конечно, хорошо. Но во что это обойдется каждому жителю? А может быть, стоит делать его открытым для посетителей «со стороны» и таким образом компенсировать расходы? Но в этом случае придется отчасти пожертвовать приватностью. Ответ смогут дать только сами жители поселка.

В общем, жизнь в «Шелестово» предполагается строить по разумному принципу: пускай сначала люди протопчут тропинки там, где им удобно, а потом мы их заасфальтируем. Все вместе это и составляет клубный характер поселка.

Михаил Полинин

КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК «ШЕЛЕСТОВО»	
Местоположение:	Новая Москва, 28 км от МКАД по Калужскому шоссе
Общая площадь (га):	28
Площадь рекреационной зоны (га):	10
Количество домовладений:	56
Площадь участков (соток):	15–50
Площадь домов (кв. м):	335–500
Коммуникации:	газ, центральное водоснабжение, центральная канализация, ливневая канализация, интернет
Инфраструктура:	КПП, круглосуточная охрана, рекреационная зона, мини-маркет



БАРВИХА ХИЛЛС
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

8-й км Рублево-Успенского шоссе

- Готовая отделка и стильная мебель
- Поселок полностью построен, собственность
- Все коммуникации подключены
- Аренда и продажа

ГОТОВЫЙ
КОТТЕДЖ 400м²
ЗА 25 МЛН РУБ.

CAPITAL GROUP

+7 495 771 77 77

CAPITALGROUP.RU