

ДОМ ВЕКТОР

Масштабное наступление

мегапроекты

Лет десять-пятнадцать назад у людей появился выбор между обыкновенными дачными кооперативами и крошечными закрытыми и полностью автономными коттеджными поселками на 5–7 особняков. Большинство предпочитали уединенность. Но через какое-то время большие форматы загородных поселений вернулись на рынок, чтобы вновь завоевать его.

Размер имеет значение

Мегапоселки возникли после появления на подмосковных землях крупных лендлордов. «Если раньше территории вокруг столичного мегаполиса считались ничьими и выглядели заброшенными, то сейчас не только профессионалы рынка недвижимости, но и обыватели знают — у этих полей есть владельцы, чьи имена тоже уже не тайна», — говорит Ирина Могиладова, генеральный директор агентства элитной недвижимости TWEED. — Основные из них: компания «Промсвязь-недвижимость» — 70 тыс. га, «Ист Лайн» — 64 тыс., «Ваш финансовый попечитель» — 63,5 тыс., инвестиционная группа «Абсолют», корпорация «Знак» и компания «Вимп-Биль-Данн» — по 20 тыс., управляющая компания «Масштаб» — 13 тыс. га.

Рынок коттеджных поселков Подмосковья развивается именно в сторону освоения больших территорий. Девелоперы начали с проектов крупных поселков, в 250–300 домов. Так появились «Резиденция Бенилюкс» (Новорижское шоссе, 17 км от МКАД) — 270 домов, «Зеленый Мыс» (Дмитровское шоссе, 28 км) — 240, «Пестово» (Дмитровское шоссе, 22 км) — 314, «Принфилд» (Новорижское шоссе, 29 км) — 280, «Княжье озеро» (Новорижское шоссе, 24 км) — 600 домов. Все они находятся в

20–30 километровой зоне Подмосковья и несколько удалены от столицы. Зато есть один крупный загородный проект — поселок «Новые Вешки» уже расположен всего в 1,5 км от МКАД по Алтуфьевскому шоссе, в 5 минутах езды от ближайшей станции метро. И в нем соблюдены как минимум три условия — близость к Москве, экологичность направления и уровень комфорта, равный городскому, или превосходящий его. «Новые Вешки», по сути, стали реальной альтернативой столичной квартире.

Тем не менее, поиски новых форматов загородного проживания продолжились. И появление крупномасштабных интегрированных проектов (аналог английского словосочетания large scale masterplanned community, или проще — planned community) — естественный этап развития рынка недвижимости. Дело не менее, практика использования подмосковных земель лишь под строительство загородных поселков с небольшой плотностью застройки приводила к тому, что через 10–15 лет нас ожидало бы засилье однотипных поселений. Ведь максимум, что могут сделать при этом застройщики — это создать минимальный набор инфраструктуры для привлечения покупателей. А этого явно недостаточ-



Самодостаточность — главная идея проекта «А 101» на Калужском шоссе, который на макете выглядит как город будущего

но, чтобы такие новообразования превратились в самостоятельные живущие и развивающиеся анклавы. По сути, они оставались бы лишь спальными районами.

С чистого листа

С этой проблемой уже давным-давно столкнулись все ведущие страны мира. И идеи нового урбанизма «бродят» в умах западных архитекторов и девелоперов, как говорится, не год два. Потому появление концепций первых отечественных крупномасштабных интегрированных проектов стало свидетельством того, что, наконец, тенденции, в основе которых лежит идея строительства дорогого жилья за пределами индустриального мегаполиса, дошли и до нашей страны.

Отсутствие социальной, коммунальной, транспортной инфраструктуры (в том числе общественного транспорта), потери времени на дорогу до места учебы, работы, по мнению вице-президента Российской гильдии риэлтеров Константина Апрелева, мешали

строить и продавать больше малозэтажного жилья за пределами существующего мегаполиса. Вполне возможно, строителям новых «частных городов» удастся преодолеть эти проблемы — отчасти именно за счет масштаба проектов.

В большинстве своем существующие города-спутники Москвы (Одинцово, Химки, Королев, Балашиха, Реутов и другие) отличаются от зарубежных аналогов. В них градообразующими элементами служили промышленные и научные предприятия. Города-спутников, которые бы создавались как жилые районы, у нас не было. Поэтому главной особенностью новых проектов стал тот факт, что они «задумываются» с чистого листа. Как следствие, они должны предоставлять качественно другой уровень сервиса — как с точки зрения потребительских характеристик жилья, так и по уровню необходимой инфраструктуры и сервиса. Как говорят эксперты, покупатель, способный оценить этот сервис, непременно найдется.

Шаговое развитие

Стоит напомнить, что структуры Собинбанка и «Русагро» начали скупать совхозную землю в Ленинском районе Московской области в 2003 году. Через два года они консолидировали и 100% совхоза, получив около 6 тыс. га земли. Затем площадь под будущую застройку увеличилась за счет более 6 тыс. га выделенных районной администрацией. Таким образом, участки, где развернутся строительные работы, расположены от 3-го до 23-го километра Калужского шоссе. На востоке они граничат с Южным Бутово и Щербинкой, на западе — с Киевским шоссе.

По словам Сергея Кирилленко, председателя правления компании «Масштаб», созданной для реализации столь крупного проекта, «сегодняшний подмосковный рынок представляет собой разрозненное и не совсем продуманное возведение многоэтажных домов, таунхаусов, коттеджных поселков. Наша миссия, как застройщика, — показать альтернативу, создать высококачественное загородное сообщество, новую гармоничную жилую среду, в пределах которой легко и комфортно жить».

«Мировая практика применения мастер-планов как основного принципа комплексного освоения земель, уже показала свою экономическую эффективность. Подобных моделей глобального развития территории очень много, например, в США, в Китае, в Великобритании», — отмечает Екатерина Моссин, директор департамента проектирования компании «Масштаб». По ее словам, один из самых ярких примеров — город Ирвайн в Калифорнии. Это огромная территория, которая была продана в начале прошлого века, и на протяжении ста лет на ней возникают новые поселения.

Объединенные коммерческой, градостроительной и финансовой составляющей. В итоге получается самодостаточное пространство. Российские специалисты работали вместе с английскими, голландскими, немецкими, американскими компани-

ями, ведь опыта создания таких масштабных проектов в Подмосковье еще не было. Среди участников — проектировщики Maxwan architects and urbanists (Нидерланды), инженеры URS (Великобритания), градостроители SWA group (США), ландшафтные архитекторы H+N+S (Нидерланды), консультанты по экологии Vuiting Forest Development, архитекторы «АПК групп» (Россия), консалтинговая компания McKinsey и другие.

Вся их деятельность нацелена на долгосрочный результат: сроки завершения проекта «А 101» составляют 30–35 лет, этот период поделен на четыре этапа, когда осваиваться будут отдельные участки, которые со временем, подобно пазлу, сложатся в единое красивое целое. Основной объем строящегося жилья ориентирован на жителей со средним и высоким уровнем дохода (но это не «город миллионеров», поскольку в нем заланированы небольшие микрорайоны эконом-класса).

Совмещение функций

Идея проекта — объединение большого пятна застройки единой концепцией, создание самодостаточного жилого образования. Это позволяет в комплексе решать основные градостроительные задачи и в то же время предоставляет свободу в выборе архитектурных решений отдельных участков, экономическому обоснованию тех или иных объектов, а также учитывает рыночную конъюнктуру на различных этапах реализации проекта», — поясняет Екатерина Моссин.

Вся территория будущего города условно поделена на четыре сектора — западный, восточный, северный и южный. Калужское шоссе является своеобразной разделительной осью. Каждый из секторов формируется вокруг определенной якорной идеи, которая является градообразую-

щей и создает определенное расположение строений. Например, планировочная ось северного сектора — городской бульвар. Здесь же разместится зона общественного назначения и высокоплотная застройка. На востоке будет расположен центральный парк, первостепенные функции которого — рекреации, спортивные зоны, а также объединение прилегающих жилых районов. На западе определяющую роль играет рельеф — холмы и долины, — который и диктует характер застройки: здесь планируется возвести тихие жилые районы и малоэтажные кварталы, коттеджные поселки. Южные участки — вокруг поселка Яковлево, сел Ямонтаво, Черепово, Евсево — отведены под низкоплотную застройку.

Каждый сектор будет включать в себя деловые, торговые, развлекательные зоны. Бизнес-парку отводится участок рядом с трассой, что позволит быстро добраться до Москвы или, например, до аэропорта Внуково. Здесь же расположатся центры здравоохранения, досуга, образования. На берегу озера построят университет, библиотеку, спортивный зал. Для поддержания хорошей экологии района, кроме сохранения естественного, предусмотрено создание нового ландшафта. Будут посажены деревья, созданы лесные массивы, овраги и водоемы.

В целом эксперты считают, что развитие прилегающих к Москве территорий — это восточное время, а возведение «частных городов» является одним из направлений их освоения и хорошие перспективы у таких проектов определенно существуют. С переносом столицы людей, предпочитающих предлагаемый формат проживания, станет все больше. Кроме того, единство концепции значительно повышает интерес со стороны потенциальных покупателей.

Александр Максимов

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Онтоновка

- Земля без подряда на строительство
- Центральные коммуникации
- Собственная инфраструктура поселка с рекреационными и парковыми зонами
- Спортивный городок, игровые детские площадки, административно-бытовой комплекс
 - Естественный ландшафт с лесной прогулочной зоной
 - Круглосуточная служба сервиса
 - Трехуровневая система безопасности

10 км. Калужское шоссе