

ДОМ проекты

Усадьба на высоте

Элитный загородный проект всегда предполагает индивидуальность. «О чем этот поселок?» — такой вопрос возникает в первую очередь. Поселок «Покровское-Рубцово», расположенный на 38-м км Новорижского шоссе, предоставляет возможность настоящего усадебного образа жизни. И при этом здесь можно приобрести полностью готовое домовладение.



— элита —

Ландшафт позапрошлого века

Казалось бы, современный загородный рынок предоставляет ничем не ограниченные возможности на любой вкус: площади — от са크раментальных бес соток до целых гектаров, окружение — лесное или «большой воды», архитектура — от классики до хай-тека. Однако есть целый сектор рынка, который в принципе отсутствует у нас, а к примеру, в Европе пользуется большим спросом. Я имею в виду рынок старинных домов и усадеб.

Например, в окрестностях Лондона вы легко найдете выставленный на продажу особняк XVIII века, сохранивший свой первоначальный облик. Да еще и с беседкой, в которой пила чай королева Виктория, и прудиком, в котором утопилась вдова хозяина, погибшего в сражении при Ватерлоо. Подобные легенды — обязательный элемент риэлторских буклетов. Конечно, по большей части это выдумки, но все-таки жилой дом, который столетиями не менял своего профиля, наделен особенным очарованием.

Конечно, и в Подмосковье при желании можно купить бывшую барскую усадьбу, отреставрировать по своему вкусу и зажить на широкую ногу. Но ключевое слово здесь «бывшая». У нас барские усадьбы если и сохранились, то почти столетие использовались не по назначению и, соответственно, свой первоначальный облик безнадежно утратили.

Впрочем, есть и исключения из этого правила, хотя бы частичные. Остались еще редкие оазисы, в которых с давних времен сохранился хотя бы ландшафтный дизайн. Как правило, такое случалось, когда в бывших усадьбах располагались санатории, дома отдыха, детские лагеря. Если, конечно, повезло и ландшафт оставили в первозданном виде.

Именно на такой сохранившейся с позапрошлого века территории

на берегу речки Малая Истра компания «Газпромбанк-Инвест», дочерней структурой крупнейшего банка страны, построен коттеджный поселок «Покровское-Рубцово».

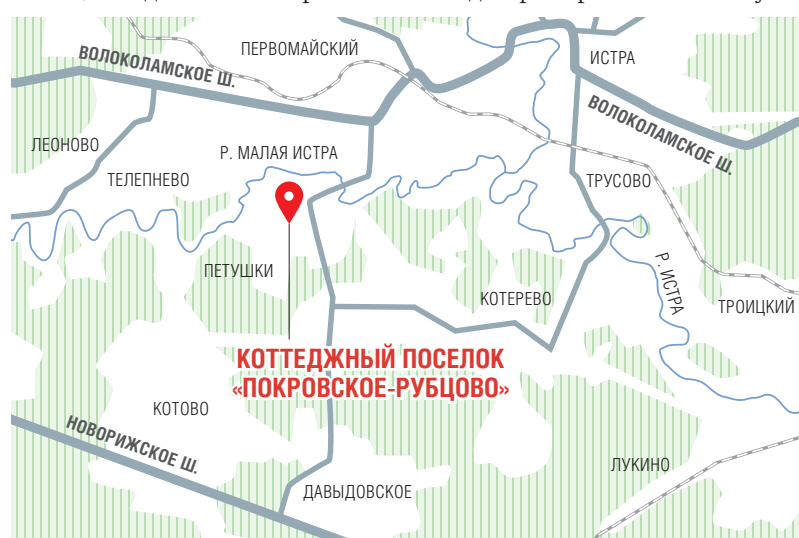
Рельеф местности

Вообще-то история этой усадьбы началась еще с XVI века, когда ей владели дворянский род Нашокиных. А в начале XIX века при новых хозяевах Голохвастовых сложился парковый ансамбль на высоком берегу Истры. Позднее, когда усадьбу приобрел промышленник Савва Морозов, барский дом был перестроен по проекту знаменитого архитектора Шехтеля.

В советское время здесь располагался пионерлагерь. Парковый ансамбль сохранился почти без изменений, а вот дом оказался практиче-

ски разрушенным. Такой была ситуация около десяти лет назад, когда здесь только планировалось строительство коттеджного поселка элитного уровня.

Что ж, давайте посмотрим, что представляет собой «Покровское-Рубцово» сейчас. Сразу после въездной группы и КПП мы оказываемся в парке с вековыми липами и елями. По аллее проходим к прямоугольному рукотворному пруду с живописным островком посередине. Рядом с ним видим уже полностью отреставрированный дом — в том виде, какой придал ему Шехтель. Концепцией поселка предусмотрено создание центра здоровья под управлением крупной европейской сети. Вероятно, здание усадьбы станет его частью, возможно также открытые здесь ресторана. В любом случае



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ПОКРОВСКОЕ-РУБЦОВО»

Местоположение:	Новорижское ш., 38-й км
Общая площадь (га):	42
Площадь парковых зон (га):	7
Количество готовых домовладений:	42
Количество участков с подрядом:	28
Площадь домов (кв. м):	450–1000
Площадь участков (соток):	21–67
Инфраструктура:	КПП, ресторан, детские и спортивные площадки, центр здоровья
Цена домовладения (млн руб.):	60–148
Цена участков с подрядом (млн руб./сотка.):	1,5
Застройщик и продавец:	ООО «Газпромбанк-Инвест»



дом с берегом Малой Истры. Здесь владелец может сделать при желании или живописную дорожку-лестницу, спускающуюся к реке, или террасу в окружении сосновых крон. Впрочем, и сами дома имеют большие площади террас и балконов, что соответствует природному окружению.

Ну а для тех, кто предпочитает строить дом по собственному плану, на территории поселка выделены две большие зоны участков с порядком. Они не пересекаются с уже готовой застройкой, так что новое строительство не помешает обитателям поселка. Конечно, дома на этих участках должны соответствовать общему архитектурному облику поселка. Здесь нельзя будет построить «берендееву избушку» или трехэтажный замок с колоннами и башенками. А вот все, что касается планировки и организации пространства, оставлено на выбор владельца.

Усадебный образ жизни

«Покровское-Рубцово» — это, безусловно, индивидуальный продукт на загородном рынке. Он находится, скажем так, на границе ближнего Подмосковья: 38 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Такое местоположение предполагает и возможность постоянного проживания, и использование дома как ближней дачи, места сезонного отдыха. Кстати, совсем недалеко Истринское водохранилище, Новоиерусалимский монастырь, так что отдыхать здесь можно с пользой для души и тела. А для семей с детьми, которые решат жить здесь постоянно, важно то, что на Новорижском шоссе создана хорошая образовательная инфраструктура, здесь несколько гимназий и лицеев, дорога до которых на автомобиле займет не более получаса.

Безусловное достоинство поселка — приватность и природное окружение, которое создает особую «усадебную» атмосферу. В самом ближнем Подмосковье, пожалуй, таких мест уже практически не осталось. Город неумолимо наступает на пригороды, внедряется в них масштабной застройкой — в лучшем случае малоэтажной, а порой и настоящими городскими кварталами. Первые километры того же Новорижского шоссе уже сейчас напоминают городской проспект, а не загородную трассу.

В этом смысле поселок «Покровское-Рубцово», расположенный в отдалении от какой-либо предполагаемой застройки, представляет собой настоящий оазис спокойной загородной жизни.

Михаил Полинин

шехтелевский особняк будет отдан в пользование жителям поселка.

А парковая зона продолжается и за зданием усадьбы: она занимает весь склон холма. Если перевести описание на сухой язык цифр, то получается следующее: из 42 га, на которых располагается «Покровское-Рубцово», 7 га заняты парком. И это не считая того, что и вся застроенная часть поселка находится в парково-лесной зоне.

Еще одна особенность поселка: он расположен на холме на высоком берегу Малой Истры, со сложным рельефом и перепадами высот до 20 м. Домовладения зонированы таким образом, что можно выбрать или «высотный» участок на склоне холма, или находящийся на «плато» — с панорамными видами на сам поселок и его окрестности, или «низинный» — ровный и функциональный. Существует, пожалуй, только одно ограничение в выборе: «только», не засаженных деревьями участков здесь нет. Таково наследие усадебного прошлого.

Линия современности

Продолжим о возможностях. Покупатели дорогого загородного жилья делятся на тех, кто предпочитает поселиться в уже готовое домовладение, и тех, кто хочет самостоятельно спланировать и построить дом своей мечты. Кстати, еще семь-восемь лет назад, до прошлого кризиса, готовых домов на рынке почти не было. В условиях повышенного спроса девелоперам поселков с подрядом было выгодно строить под конкретного клиента, после приобретения

участка. В этом смысле загородный рынок не отличался от городского многоквартирного: сначала оплата — потом минимум год ожидания того момента, когда можно приступить к отделке своего жилища.

С тех пор изменились и рыночные реалии, и принципы работы загородных девелоперов: многие начали строить по мастер-планам и предлагать покупателям готовые дома. Но и сейчас можно по пальцам пересчитать элитные поселки, где строительство полностью закончено, а покупателям готовых домов не придется жить по соседству с продолжающейся стройкой. «Покровское-Рубцово» — один из таких немногих. Здесь полностью готовы все 42 дома, предусмотренных мастер-планом застройщика — компанией «Газпромбанк-Инвест».

Дома площадью от 450 до 1000 кв. м выполнены в современном стиле по проекту Архитектурного бюро Асадова, с красными или белыми фасадами, частично отделанными лиственницей, с черепичными крышами и большой площадью остекления, что логично для поселка с отличными видовыми характеристиками.

Вы не увидите здесь ровных рядов однотипных строений. Линии застройки повторяют сложный рельеф холма, и при этом располагаются таким образом, чтобы обеспечить приватность и лучшие виды каждому домовладению. Участки здесь от 22 до 67 соток и при этом, как мы говорили, утопающие в зелени. А некоторые из них включают настоящие лесные заросли ря-

IV ОЧЕРЕДЬ СКОРО В ПРОДАЖЕ!

www.botsad.life

(495) 641 35 35

*LIFE / ЖИЗНЬ: ЗАСТРОЙЩИК ООО «ДК «ПИОНЕР», ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ: WWW.BOTSAD.LIFE