

Амбициозных проектов строительства **настоящих качественных пригородов столицы** в последние годы было анонсировано предостаточно. Это и «Большое Домодедово», и «Новое Ступино», и целый «Город миллионеров» – «Рублево-Архангельское». Однако большая часть из них так и осталась на бумаге. **Активно реализуется** лишь один – проект «А101».



«А101»:

С НЕГО НАЧИНАЕТСЯ ПРИГОРОД

Желание девелоперов построить новый город — спутник Москвы, соответствующий мировым стандартам, понятно: современные покупатели готовы жить вне черты города, на природе, но при этом хотят сохранить возможность пользоваться всеми благами цивилизации. Тем более что у всех перед глазами есть опыт крупнейших мировых столиц,

большая часть населения которых живет как раз в пригородах, а не в душливых мегаполисах.

Однако российские девелоперы так и не дотянули эту идею до логического осуществления. Возможно, причиной заморозки большинства проектов стал разразившийся пару лет назад мировой финансовый кризис. Либо не удалось своевременно ре-

шить насущные российские вопросы девелопмента — обеспечить достаточный уровень банковского финансирования проекта, урегулировать правовые и земельные вопросы, договориться о подведении необходимых коммуникаций.

В свете этих проблем вдвойне отчаянно констатировать тот факт, что не все выглядит столь удручающе —

и в Подмосковье реально строить пригороды по мировым стандартам. Правда, пример пока один, но именно поэтому он и достоин пристального изучения.

Речь идет о масштабном проекте «А101». Ленд-девелопментом проекта занимаются компании «Масштаб» и «АВГУР ЭСТЕЙТ». Согласно проекту «А101», на территории общей площадью более 3,5 тыс. га будет сформирован новый пригород Москвы, включающий разноплановую жилую и коммерческую застройку, образовательные учреждения и центры досуга, обширные рекреационные зоны.

К созданию генерального плана развития территории были привлечены всемирно известные архитекторы, обладающие многолетним опытом возведения крупных населенных пунктов в разных странах. Так, мастер-планирование осуществляла компания Махwan architects and urbanists (Нидерланды), вопросами инженерии занимались специалисты компании URS (Великобритания), практические вопросы градопроработки взяла на себя компания SWA group (США), ландшафт курирует H+N+S (Нидерланды), проблемы экологии решает компания Buiting Forest Development (Великобритания), а архитектуру создает компания ARK

СПРАВКА

- ◆ Общая площадь земельных активов составляет 3 086 га – это единая компактная территория, перемежающаяся землями сельских поселений, в пределах от 3 до 23 км от МКАД по Калужскому шоссе. Именно здесь будет реализован крупнейший в России градостроительный проект «А101».
- ◆ Тут станут проживать 350 тыс. жителей, будет создано 122 тыс. рабочих мест.
- ◆ Общая площадь мастер-плана 13 тыс. га.
- ◆ Общий срок реализации проекта 30-35 лет.
- ◆ Площадь осваиваемой территории 3,5 тыс. га.
- ◆ Намечено построить около 20 млн м² нового жилья, более 0,6 млн м² социальных объектов и около 3 млн м² коммерческой недвижимости.

Group (Россия). Просто приятно смотреть и на список этих компаний, являющихся мировыми лидерами в своих областях, и на первые результаты их работы.

Сегодня действительно можно говорить о том, что проект из бумажной стадии перешел в фазу практической реализации: компания «АВГУР ЭСТЕЙТ» завершает возведение первой очереди одной из составляющих частей «А101» — нового жилого района «Квартал А101». В чем основные преимущества этого проекта, почему именно он, единственный из многих, не только смог добраться до стадии строительства, но и вызывает все больший интерес у потенциальных покупателей?

Как отмечает генеральный директор компании «АВГУР ЭСТЕЙТ» Виктор Козлов, «мы предлагаем своим покупателям не просто квадратные метры, а благоустроенную среду обитания, в которой предусмотрено все до мелочей. Основу застройки жилого района составят дома разной этажности с просторными внутренними дворами, центральным парком и живописными бульварами». Благодаря сложному рельефу с небольшими перепадами высот новая застройка решена по принципу амфитеатра. Это позволит выделить видовое достоинства жилого района, обусловленные особенностями участка, а также отгородить его от существующей застройки поселка Коммунарка.





«Кроме того, примененный принцип разграничивает автомобильные и пешеходные пути, — продолжает Виктор Козлов. — Движение транспорта будет максимально вынесено за периметр домов, а во внутренних дворах приоритет останется за пешеходными зонами». Благодаря реализации проекта в центре поселка Коммунарка появится небольшая площадь, которая вместе с парком и близлежащими бульварами станет излюбленным жителями местом гуляний.

Нельзя не отметить и тот факт, что строительство жилого района «Квартал А101» осуществляется мо-

Речь идет о банальных, но при этом жизненно необходимых поликлиниках, детских садах, школах, спортивных комплексах, магазинах и развлекательных центрах. Большинство девелоперов только обещали их построить, но после завершения продаж жилых объектов благополучно забывали о своих обещаниях. И покупатели оставались... нет, не с носом, а с обычной (в ряде случаев очень даже неплохой) дачей. А ведь они рассчитывали приобрести объект для круглогодичного проживания.

В этом плане создателям «Квартала 101» и проекта «А101» есть чем гор-

Проект из бумажной стадии перешел в фазу практической реализации: компания «АВГУР ЭСТЕЙТ» завершает возведение первой очереди одной из составляющих частей «А101» — нового жилого района «Квартал А101»

нолитно-кирпичным способом, что позволяет обеспечить оптимальные потребительские характеристики будущего жилья: высокие (3 м) потолки, гибкие планировочные решения и оригинальные решения фасадов.

Пытаться описывать все достоинства того или иного проекта и высискивать недостатки — занятие не самое благодарное. Современный покупатель сам разберется, что к чему. Нам же интересно взглянуть на проект «А101» и его составляющую — «Квартал А101» с точки зрения их места в будущем. Уже понятно, что проект состоялся — он будет доведен до конца. Впереди еще долгий путь, который предстоит пройти девелоперам проекта до его полного завершения. Но главное даже не это.

Самое важное — в Подмосковье начато и активно ведется строительство настоящего пригорода по мировым стандартам. Того самого города-спутника крупного мегаполиса, жить в котором мечтают очень многие. Москва задыхается в многочисленных пробках и не может решить проблему перенаселенности большинства спальных районов. И рвется за свои границы. Единственное, что, на наш взгляд, до сих пор сдерживало массовый исход москвичей из столицы, — отсутствие в непосредственной близости от различных загородных объектов достаточного набора инфраструктурных элементов.

даться: они создают настоящий город, в котором приятно и комфортно жить весь год. Так, «АВГУР ЭСТЕЙТ» строит детский сад на 185 мест с творческими мастерскими, бассейном, просторными игровыми комнатами и спальнями. Будущий садик возводится с учетом всех экологических нормативов. А первые этажи домов займут магазины шаговой доступности и другие важные объекты бытовой инфраструктуры (химчистки, парикмахерские, отделения банков). Кроме того, появится многоуровневый паркинг, рассчитанный на 500 машиномест.

Что касается проекта «А101» в целом, то в его рамках запланированы школы, детские сады и даже вуз. Предусмотрено большое количество рекреационных зон. Пожалуй, впервые в России строительство дополнительных дорог и объектов инфраструктуры не откладывается «на потом», а ведется параллельно с возведением жилья. Так что и в этом отношении «А101» — первый настоящий пригород. ■



АВГУР
Э С Т Е Й Т

Компания..... «АВГУР ЭСТЕЙТ»
Телефоны..... **+7(495) 221-17-17**
Сайты..... www.avgur.ru, www.kvartal-a101.ru

ПРОЕКТ «А101»

ИНВЕСТОР – ОАО «АВГУР ЭСТЕЙТ». Инвестиционно-строительная компания «АВГУР ЭСТЕЙТ» была основана в 1992 году в Москве. Основные направления деятельности компании – инвестирование, строительство, реализация объектов жилой и коммерческой недвижимости. Общий объем проектов строительства, инвестируемых компанией, составляет более 1 млн м². Всего за период с 1997 года по настоящее время компанией «АВГУР ЭСТЕЙТ» построено и реализовано более 500 тыс. м² жилья

повышенной комфортности и офисно-торговых площадей. Общий объем инвестирования в строительство за этот период составил более \$1 млрд.

ЗАКАЗЧИК – ЗАО «Управление по строительству № 111». Основные направления деятельности компании – осуществление строительно-монтажных работ, функций генерального подрядчика, заказчика, технического надзора за строительством. ■

«КВАРТАЛ А101»

В домах «Квартала А101» запланировано более 2 тыс. одноуровневых 1-, 2-, 3- и 4-комнатных квартир свободной планировки площадью от 38,5 до 121 м². Одно из преимуществ планировочных решений – большая высота потолков, которая составляет 3 м. Все квартиры будут подготовлены к внутренней отделке, укомплектованы радиаторами отопления с индивидуальной регулировкой температуры, а также металлической входной дверью, которая обеспечит надежную защиту. Во всех домах предусмотрена возможность подключения выделенной линии интернета, а также нескольких телефонных линий. Кроме того, в двух корпусах из тринадцати клиенты смогут приобрести квартиру с уже готовым ремонтом – им останется лишь купить и расставить мебель.

ИНФРАСТРУКТУРА

Проект «А101» предусматривает строительство множества образовательных учреждений, среди которых детские дошкольные учреждения, школы (как муниципальные, так и частные) и высшее учебное заведение. Ядром проекта станет создаваемый в соответствии с указом Президента Российской Федерации Национальный исследовательский технологический университет, образуемый на базе Московского государственного института стали и сплавов (МИСиС). Программа создания университета предусматривает размещение научных площадей, научной базы, опытных лабораторий, жилых помещений для студентов и преподавателей. Всего комплекс займет около 100 га земли, выделяемой группой компаний «Масштаб». Университет рассчитан на 10 тыс. студентов и аспирантов, 2 тыс. преподавателей и 1 тыс. управленческого состава.

В июле 2010 года специальными ведомствами по поручению президента и премьера было подготовлено предложение о начале финансирования проекта: в настоящий момент государственные инвестиции на 2011 год в Национальный исследовательский технологический университет составляют 200 млн руб.

Другое образовательное учреждение – частная школа, рассчитанная на 560 мест, находится на стадии проектирования. Объем финансирования данного объекта равняется 9 млн руб.

В настоящий момент ведется строительство детского дошкольного учреждения на 185 мест. Прилегающая к детскому саду территория будет оборудована игровыми площадками и прогулочными зонами. Всего на территории мегапроекта появится 60 школ и 150 детских садов.



ДОРОГИ

Девелоперы проекта «А101» – компании «Масштаб» и «АВГУР ЭСТЕЙТ» – совместно с ОАО «ГИПРОДОРНИИ» разработали и утвердили проект реконструкции Калужского шоссе и транспортных развязок. В результате реконструкции трассы А101 у автовладельцев появится возможность без остановок на светофорах доезжать до МКАД и обратно. Так, многоуровневые развязки появятся на повороте на Мамыри и на перекрестке Калужского шоссе с дорогами, ведущими в Коммунарку и Николо-Хованское. Транспорт будет быстрее рассредоточиваться, освобождая Калужское шоссе утром. Вечернее скопление автомобилей значительно уменьшится благодаря тому, что магистраль пойдет в обход Сосенки, что позволит увеличить скорость движения в обе стороны.