

# «ГРАФСКИЕ ПРУДЫ»: СОБСТВЕННЫЙ БЕРЕГ В НОВОЙ МОСКВЕ



ПРОЕКТИРУЯ КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК, ДЕВЕЛОПЕРЫ ВЫНУЖДЕНЫ РЕШАТЬ НЕПРОСТОЙ ВОПРОС: ПЛАНИРОВАТЬ ПОСЕЛОК КАК АРХИТЕКТУРНОЕ ЦЕЛОЕ ИЛИ ЗАСТРАИВАТЬ ЧАСТЯМИ, ПО МЕРЕ ПРОДАЖИ? В БОЛЬШИНСТВЕ СЛУЧАЕВ ПОБЕЖДАЮТ СООБРАЖЕНИЯ СИЮМИНУТНОЙ ВЫГОДЫ. НА ЗАВЕРШАЮЩЕМ ЭТАПЕ ПРОЕКТ ВЫГЛЯДИТ ДАЛЕКО НЕ ТАК, КАК ЭТО БЫЛО ЗАДУМАНО ИЗНАЧАЛЬНО.

Между тем архитектурная целостность — это то, что восхищает нас в европейских городах: ухоженные парки, большие прогулочные зоны, безопасность. В поселке «Графские пруды» удалось сохранить первоначальную идею. Альтернатив этому поселку на территориях Новой Москвы по ряду критериев сейчас просто нет.

Какими темпами будет развиваться город на западном и юго-западном направлениях, остается только гадать. Не исключено, что внуки нынешних покупателей оценят, что в поселке есть собственный кусок

нетронутого леса, как радуются Нескучному саду жители окрестных домов. Пока же оставлять «воздух» в границах проекта — роскошь. Ощущение простора и перспективы внутри поселка являются редкой премиальной опцией.

Протяженность только бульварных зон в «Графских прудах» составляет чуть менее 1 км. Это редкий проект, где философия уважения к человеку и природе реализована в полной мере и оценена соответствующей аудиторией. Концепция, разработанная семь лет назад, ориентируется на покупателей,

чувствительных к понятию «жизненное пространство». Средний размер участка составляет 40 соток, но реальные владения собственников достигают и 2-4 га. Неудивительно, что при столь малой плотности проживающих этот поселок стал одним из первых в Подмосковье, где отказались от глухих заборов.

Над созданием архитектурных форм частных домов работали сразу несколько известных российских архитекторов (В. Тальковский, А. Иванов, Р. Крихели) — в поселке встречаются по-настоящему авторские объекты. Есть и другие очевидные

следствия грамотного планирования. Например, появился шанс использовать большое количество остекления не в ущерб *privacy*, а при проектировании домов — опираться на другие идеи знаменитого американского архитектора Фрэнка Ллойда Райта, основоположника органической архитектуры и убежденного сторонника открытых пространств, в том числе и в интерьере.

Ширина улицы между домовладениями в «Графских прудах» составляет 14-15 м (с учетом дорожного полотна, пешеходных дорожек и газона). Имеются два водоема: естественный пруд в лесу и искусственный — в центре поселка (1,6 га). Весь этот масштаб рассчитан на 109 семей, треть из которых уже постоянно проживает в «Графских прудах», что также является очевидным преимуществом в непростой рыночной ситуации.

В отличие от многих существующих новостроек (и долгостроев) поселок находится в самой удобной для приобретения земли и недвижимости стадии: проект принял завершённый вид, основные строительные работы на частных участках закончены, начинает работать инфраструктура. В продаже осталось лишь около 15% объектов. Есть и готовые дома, и участки с коммуникациями. Причем это земля с собственной береговой линией, на границе леса или непосредственно в лесном массиве — большая редкость для Новой Москвы. В «Графских прудах» такие участки есть, поскольку сам поселок полностью окружен лесом.

Административное здание поселка площадью 2,5 тыс. м<sup>2</sup> пока занято службами компании-застройщика, но уже к концу этого года его планируется освободить под коммерческие



Стоит отметить мировоззренческое сходство людей, выбирающих элегантно-простой архитектурный стиль Райта, жизнь в окружении природы, в архитектурно-выдержанной среде с ухоженным ландшафтом



проекты. Есть даже лист ожидания из числа жильцов, желающих открыть здесь медицинский центр, прачечную-химчистку, ресторан, детский сад. Недавно в поселке начал работать орган самоуправления — некоммерческое партнерство, заключен договор с известной на западном направлении управляющей компанией. И застройщик «Графских прудов», и аудитория проекта предъявляют очень серьезные требования к безопасности: смонтирован электронный контур по всему периметру, функционируют традиционные КПП и службы охраны.

Статистика отдела продаж свидетельствует, что более 30% покупателей выбрали «Графские пруды» по рекомендации своих знакомых из числа собственников. Будущим покупателям это гарантирует клубность и добрососедство.

Стоит отметить и мировоззренческое сходство людей, выбирающих элегантно-простой архитектурный стиль Райта, жизнь в окружении природы, в архитектурно-выдержанной среде с ухоженным ландшафтом.

Расстояние 20 км от МКАД по Киевскому шоссе еще долго будет оставаться оптимальным для концепции второго дома, в соответствии с которой воплощался поселок. Как территория Новой Москвы этот район пользуется всеми преимуществами столичных программ инвестирования в инфраструктуру, но при этом расположен на достаточном удалении от границ нынешней многоэтажной застройки. Тихое уединенное место, в окружении 200 га леса, связанное со «старой» Москвой самым современным многополосным шоссе. Цивилизованная близость к природе — что может быть лучше? ◻