Дмитровское шоссе от 20 до 50 км от МКАД- оптимальное место для коттеджных поселков

Геннадий Федотов
Генеральный директор ООО «ТОР РИЭЛТИ», Группа THOR

Международная компания Группа THOR в 2006 г. приобрела около 12 гектаров земли под индивидуальное жилищное строительство с возможностью официальной прописки на Дмитровском направлении. Ранней весной 2007г. ООО «ТОР СТРОЙ» приступило активному строительству трех коттеджных посёлков (Времена года, Куршавель.ру и Бельведер), как минимум на 125 домов. Первым будет сдан поселок «Времена Года», который находиться в лесной, охраняемой зоне на уровне 37-го километра Дмитровского шоссе в двух километрах от трассы. Уже проложена бетонная подъездная дорога к поселку «Времена Года» и начато строительство первых особняков. Инвестирование проектов осуществляет Международный паевой фонд недвижимости – Thor Real Estate Master Fund.

Группа THOR уже имеет опыт реализации девелоперских проектов в Нью-Йорке, Дубаи, Алматы, Казани, Новосибирске. Выход на подмосковный рынок первичной недвижимости предварялся серьезными аналитическими исследованиями, поведенными ООО «ТОР РИЭЛТИ», ООО «ЮРСЕРВИС» и ООО «ТОР ИНЖИНИРИНГ». Коттеджные поселки должны отвечать следующим критериям:

- Хорошая экология;
- Замечательное местоположение;
- Близость к Москве;
- Наличие культурных, спортивных и досуговых центров.

В данной статье приведены результаты исследования ООО «ТОР РИЭЛТИ», которое занималось изучением рынка земель Московской области и определением оптимальных участков для реализации поставленных задач.

Экология. Московская область характеризуется высокой концентрацией:

- населения (Численность населения Московской области порядка 6622 тыс. человек (4,6% населения России). По численности населения Московская область находится на втором месте среди регионов ЦФО. В Московской области проживает 17,6% населения ЦФО);
- промышленных и сельскохозяйственных предприятий;
- транспортных сетей.

Независимые экологические организации оценивают экологическую ситуацию в Московской области как очень напряжённую. Природная среда наиболее нарушена (http://ecomoscow.ru):

- в прилегающих к Москве районах области;
- в промышленных районах на периферии (Коломенском, Орехово-Зуевском, Серпуховском, Воскресенском и др.).

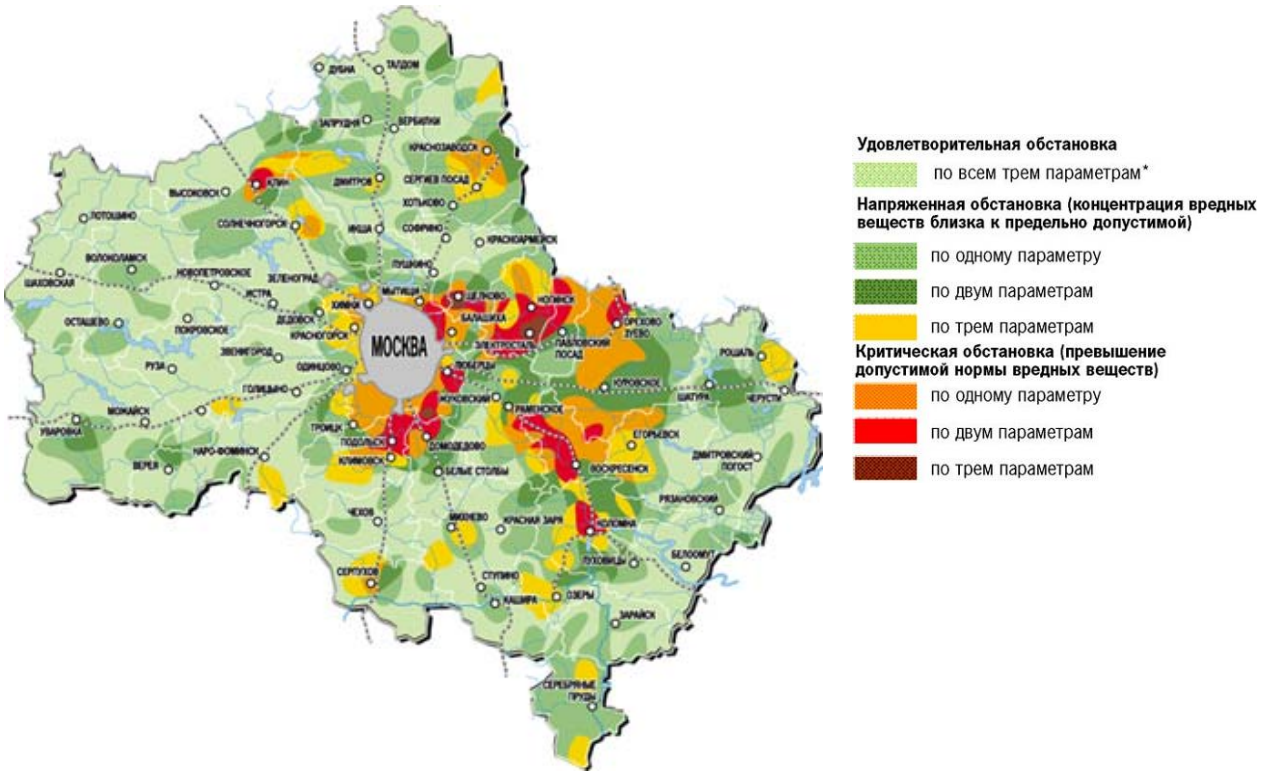
В естественные водоёмы и водотоки сбрасывается неочищенными около 30% сточных вод, в некоторых городах и районах — 100%, без очистки выбрасывается 15% выбросов в атмосферу. Загрязнённые стоки в водные объекты поступают в основном из канализационных систем населённых пунктов, в атмосферу — от предприятий электроэнергетики (Люберецкой ТЭЦ, Каширской и Шатурской ГРЭС).

Большую экологическую опасность представляют собой крупные животноводческие предприятия (свинокомплексы и птицефабрики), полигоны захоронения бытовых и промышленных отходов (такие полигоны имеются в Балашихинском, Химкинском и других прилегающих к Москве районах). Около этих объектов наблюдается высокий уровень загрязнения почв.

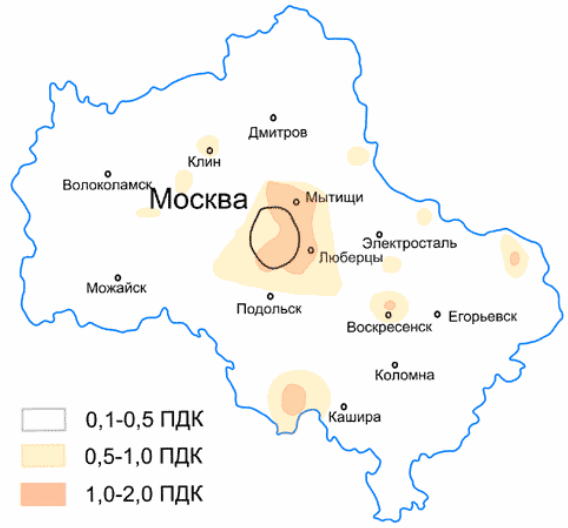
Высокие уровни шумового загрязнения отмечаются вдоль основных транспортных магистралей.

Общество охраны природы московской области публикует на своем веб – сайте (www.ecomo.ru) следующие данные по различным аспектам экологии Московской области:

Содержание вредных веществ в Подмосковье

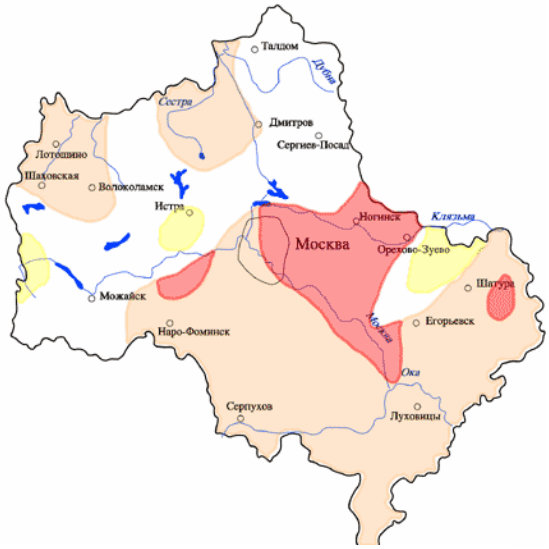


Загрязнение воздуха диоксидом серы



ПДК - предельно допустимая концентрация

Загрязнение поверхности вод



умеренно-загрязненные воды
загрязненные воды
грязные воды
очень грязные воды

Сопоставление полученной информации показало, что лучшие экологические показатели на севере Московской области, вдоль Дмитровского шоссе на отрезке порядка 20 км от г. Москвы и 20 км от г. Дмитров. Объясняется это:

- наличием «большой» воды (реки, каналы, озера, водохранилища);
- обширными лесными массивами;
- относительно невысокой заселенностью региона;
- малым количеством промышленных предприятий;
- более слабым влиянием Москвы на экологию региона, так как Москва находится ниже выделенного региона (преимущественное движение воздушных потоков к Москве, реки текут в сторону Москвы).

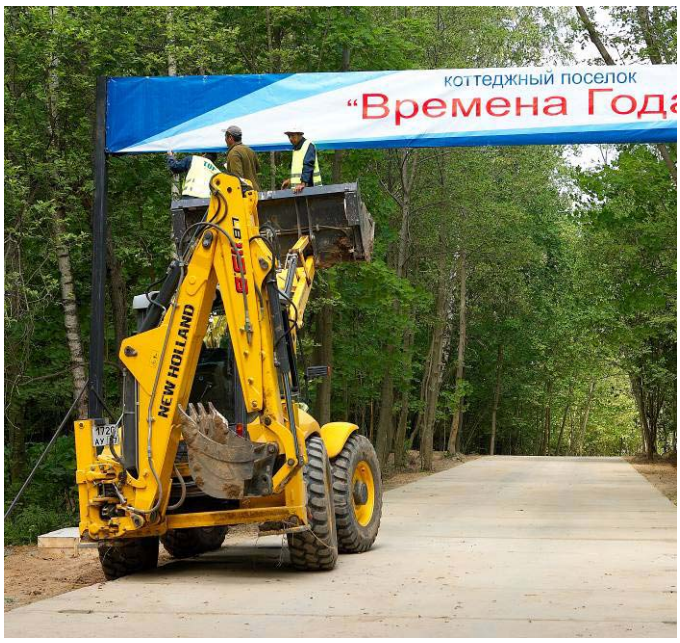
Были проведены исследования других факторов, влияющих на соответствие критериям принятым Группа THOR для строительства коттеджных поселков в регионе Дмитровского шоссе на отрезке порядка 20 км от г.50 км от МКАД.

Ландшафт и природа. По разнообразию природных условий, и в особенности ландшафту, Дмитровский район — один из самых интересных в столичной области (www.dmitrow.ru).

Ландшафт Дмитровского края сформировался в результате материкового обледенения (валдайского), следы которого в виде галечных наносов, валунов можно встретить и сейчас. Клинско-Дмитровская возвышенность — самая высокая часть Подмосковья. В районе деревни Раково, неподалеку от села Подъячево, находится одно из самых высоких мест области — 228 метров над уровнем моря.

Здесь, на сравнительно небольшой территории, разместились холмы, леса, реки, озера. Необычайно красивый ландшафт открывается взору в районе станции Турист и села Ильинское, где расположена знаменитая среди горнолыжников Шуколовская гора. Не менее интересна группа озер, находящихся у села Озерецкого. Озера Нерское, Круглое (100 га) и Долгое (60 га) некогда были одним водным зеркалом, которое постепенно разбилось на отдельные голубые осколки. В окрестностях села Озерецкое с ледниковых времен остались громадные валуны розовых гранитов и розовато-лиловых кварцитов.

Подъездная дорога к поселку готова



Флагшток стройки «Времена года»

Дмитровское шоссе имеет выход сразу к нескольким крупным водохранилищам: Пестовскому, Пяловскому и Икшинскому. При этом на Пироговском и Клязьменском водохранилищах самая развитая яхтенная инфраструктура в Подмосковье.

Поселок «Времена года» располагается в экологически благоприятной зоне, в красивом вековом лиственном лесу с преобладанием дуба и березы. Благодаря искусному зонированию территории, при максимальной сохранности леса будет соблюдена полная изолированность домов и создана гармоничная обстановка, сочетающая покой и умиротворение деревни со всеми благами цивилизации.

<u>Транспортная доступность</u>. Дмитровское шоссе (А104), наряду с традиционно загруженными Ленинградским и Варшавским, является одной из самых активных магистралей города. По данным приведенным сайте - www.mosoblreclama.ru, интенсивность движения на рассматриваемом участке весьма высокая и уступает лишь Ярославскому шоссе (М8 «Холмогоры»), Новорижскому шоссе (М9), Ленинградскому шоссе (М10 «Россия») и Киевскому шоссе (М3 «Украина»), где интенсивность еще выше. Сегодня обстановку на Дмитровском шоссе можно оценить, как перегруженная.

Карта с сайта www.dmitrow.ru

Однако транспортная доступность существенно улучшится после реконструкции трассы. В 2002 году она была расширена до 3 полос в каждую сторону, оснащена хорошим покрытием и освещением до 40км,- вплоть до Яхромы. В 2008 году должны начаться работы по расширению трассы. Такое решение принял мэр Москвы Юрий Лужков. По его словам, работы начнутся на год раньше запланированного срока - не в 2009, а в 2008 году.

Вдоль Дмитровского шоссе из Москвы пролегает железная дорога. Электропоездом с Савеловского вокзала можно добраться до нужного места. Кроме того осуществляется регулярное сообщение автобусное сообщение между Москвой и городами Дмитров, Дубна, Талдом, Сергиев Посад, Клин.

По каналу им. Москвы пока возможно только грузовое сообщение с Дмитровом, но ведутся переговоры об открытии в Дмитрове и пассажирских маршрутов. Личный водный транспорт (катер или яхта) создают дополнительные транспортные возможности проживающим в центре Дмитровского района.

В следующей статье будут приведены историко – культурные и досугово – спортивные факторы привлекательности региона вокруг Дмитровское шоссе от 25 до 47 км для создания коттеджных поселков.

Историко – культурные факторы. Дмитровский район - один из самых древних и уникальных уголков Подмосковья. Не так уж много городов, история которых начинается во времена Юрия Долгорукова. А у Дмитрова к тому же немало других бесспорных достоинств, которые выдвигают его в ряд чрезвычайно интересных городов-музеев, позволяют считать культурной сокровищницей не только Подмосковья, но и всей России. Возрождаются храмы и памятники архитектуры, ведутся большие работы по развитию инфраструктуры индустрии туризма.

Дмитровское шоссе, часто сравнивают с ниткой, на которую нанизаны уникальные жемчужины – храмы, усадьбы, спортивные комплексы, красивейшие места русской природы.

Дмитровский район является лидером в Московской области по количеству церквей и часовен. На его территории располагается 66 церквей (в соседнем Сергиев-Посадском районе, занимающем второе место всего 55 церквей). Можно сказать, что Дмитровский район очень благодатный край.

Основной достопримечательностью города Дмитрова является Кремль. Он окружен крепостным валом XII века общей протяженностью около 980 метров. Когда-то на валу возвышались хорошо укрепленные стены и башни, укрывавшие собой защитников крепости. Центральное место в Дмитровском Кремле занимает Успенский собор, построенный в 1509 — 1533 годах. Внутри храм украшает сохранившийся до наших дней великолепный резной пятиярусный иконостас конца XVII века. Иконам на этом иконостасе уже более пятисот лет. С ними связано множество легенд. Всего в г. Дмитрове 10 церквей. В частности, -Действующий Борисоглебский мужской монастырь (г. Дмитров) - известен с XV в. Собор Бориса и Глеба (нач. XVI в.; придел - 1656г., колокольня XVII-XIX вв., паперть XIX в.; целы росписи 1824г.). Никольская надвратная церковь (1685-1687 гг., северный придел 1834г.). Александро-Невская часовня (нач. 2000-х гг.). Келейные корпуса (XVII-XIX вв.), ограда с башнями (1680-е гг.).

В городе Яхрома располагается 3 церкви. В селах и деревнях находятся 64 церкви и часовни. Отрадно отметить, что в поселках Бунятино, Икша и Нестерцево идет строительство церквей и часовен в настоящее время.

Церкви и часовни Дмитровского района это интереснейшие памятники истории, архитектуры и православной веры. У истинно верующих людей есть возможность

совершить паломничество по всем святым православным местам, хранящих нашу Веру и память о многих событиях нашей Родины.

Живописные места Клинско - Дмитровской возвышенности были когда-то своего рода сосредоточием «дворянских гнезд». Только на юго-западе Дмитровского уезда можно было насчитать десятки барских усадеб. Крупнейшей из них была усадьба Ольгово. Ее расцвет пришелся на времена, когда ее владельцем стал фельдмаршал С. Апраксин. По его заказу архитектор Ф. Кампорези создает грандиозный по своим масштабам ансамбль. Один только парк занимает территорию в 40 гектаров! Гостями Ольгова, участниками и зрителями здешних театральных представлений были В.Л. Пушкин, П.А. Вяземский, а в конце XIX века усадьбу не раз посещал Л.Н. Толстой.

Усадьба - это не просто сложный архитектурный комплекс из жилых, культовых, хозяйственных, садово-парковых и увеселительных построек. Прежде всего, в усадьбе складывались традиции семьи и рода, составлявшие целый ушедший в прошлое пласт культуры и философии дворянского сословия. Больше всего усадеб было в окрестностях Москвы, где еще в XIV веке возникли первые дворянские вотчины, а затем после переноса столицы в Петербург при Петре I стало селиться отставное и опальное дворянство.

В Дмитровском районе уделяют большое внимание сохранности уникальной природы края, его исторического и духовного наследия.

Для коттеджного поселка «Времена года» специалисты ООО «ТОР РИЭЛТИ» разработали концепцию «Родовое гнездо», в которой использованы лучшие традиции лучших «дворянских гнезд».

Досугово – спортивные факторы. Последние несколько лет индустрия туризма, спорта и отдыха на Дмитровском шоссе переживает настоящий подъем. Для любителей спорта и активного отдыха предлагается большой перечень услуг летнего и зимнего отдыха. При этом почти все клубы и базы отдыха работают круглый год и имеют дополнительные услуги по обслуживанию семейного отдыха или детские комнаты, где детям предлагается спортивные и развлекательные программы. Дмитровское шоссе ассоциируется с горнолыжными видами спорта, яхт-клубами, гольф- клубами, стрелковым спортом и картингом. Большинство клубов и спортивных баз соответствует мировому или европейскому уровню.

В Дмитровском районе Московской области началась реализация грандиозного проекта «Сафари парк — Подосинки». Это будет крупнейший на территории Европы и СНГ развлекательный парк отдыха общей площадью 400 га, где на свободе разместится не менее 10 тысяч различных животных, птиц и рептилий.

В таблице, приведенной ниже, перечислены основные центры активного отдыха, расположенные на Дмитровском шоссе в порядке их удаления от МКАД. Голубым цветом выделены услуги, предоставляемые зимой.

Досугово – спортивные услуги предоставляемые на Дмитровском шоссе

Км	Название	Услуги	Уровень
7	**Яхт-клуб "Спартак"**	отдых на катерах и яхтах; рыбалка и шашлыки; волейбол; баскетбол; теннис; тренажеры, баня; бильярд, теплый эллинг	международный яхт-клуб
7	**Морской клуб "АДМИРАЛ"**	стоянка катеров, яхт, гидроциклов у благоустроенных причалов; мойка, ремонт, сервисное обслуживание, подъем и спуск на воду; благоустроенные пляжи; открытые бассейны; волейбол; мини-футбол, пейнт-тир, пейнт-бол, настольный теннис; детская площадка; тентованные площадки для барбекю; зимнее хранение; снегоходы и вездеходы; каток, горка	первый в России водно-спортивный рекреационный центр европейского типа

22	**Коттеджный поселок «Бельведер»**		
25	**Дайв-центр «Спас-Каменский»**	Дайвинг; конкурс детского рисунка; конкурс на лучший фоторепортаж	
25	**Гольф-яхт клуб «Пестово»**	8-луночное гольф-поле чемпионского класса, яхт-клуб; конноспортивный комплекс теннисные корты; бассейн; гольф-симулятор	мирового уровня
28	**Яхт-клуб «Буревестник»**	благоустроенные гавани; современные причальные сооружения снабжены водой и электричеством; сервисные мастерские; 4 зимних эллинга;снегоходы	
34	**Стрелковый комплекс «Лисья Нора»**	двадцать прекрасно оборудованных и хорошо подготовленных стрелковых площадок для спортинга, более ста машинок для запуска мишеней; зимняя комната для детей и летний детский городок	мирового уровня
37	**Коттеджный поселок «Времена года»**		
40	**Сафари-парк**	общая площадь 400 га, 13 тематических зон: "Африка", "Океания", "Европа", "Южная Америка" и другие. где на свободе разместится не менее 10 тысяч различных животных, птиц и рептилий. Здесь также разместятся тематические старинные деревни с народными промыслами.	Крупнейший в Европе и СНГ
40	**Клуб Леонида Тягачева**	7 горнолыжных трасс различного профиля; склоном для начинающих и детей, с беби-лифтом и детским горнолыжным городком; специальной трассой для сноуборда; вечернее и ночное катание — все трассы имеют отличное освещение. волейбол, баскетбол, мини-футбол и пляжный футбола; пейнтбол; верховая езда; детский отдых; сауне с бассейном; площадка для барбекю и шашлыка; бассейн; квадроциклы картинг; обзорные прогулки на вертолетах	Элитный клуб. Л.Тягачева, личный тренер В.В. Путина.
40	**Яхромское водохранилище**	Рыбная ловля, отдых у воды	
40	**Парамоново**	Склоны длиной до 300 м, перепад высот примерно 50 м, 7 подъемников.	
46	**Парк "Яхрома"**	10 горнолыжных трасс общей протяженностью 3,5 км.; трассы парка хорошо освещены для ночного катания; сноуборд-парк, экстрим-зона; детская горнолыжная школа; снежные пушки и ратраки	
46	**Спортивно-оздоровительный комплекс "Солонцово"**	конюшня, открытые теннисные корты, волейбол, футбол, баскетбол, открытый каток, водные развлечения на Икшинском водохранилище, винд-серфинг, оборудованный пляж; плавучая баня на понтонах; небольшой зоопарк	
46	**Коттеджный поселок «Courchevel.ru»**		
46	**Спортивный парк «Волен»**	горнолыжный городок с развитой инфраструктурой — профессионально подготавливаемыми трассами, прокатом оборудования, школой катания, бассейн ; мини-гольф, теннис, маунтин-байки, роликовые коньки, полеты на парапланах и вертолетах, рыбалка, баня, пикники на свежем воздухе	горнолыжный курорт европейского уровня
46	**Горнолыжный комплекс**	Широкий и пологий склон длиной 600 м, идеальный для начинающих;	

	«Степаново»	2 километровые трасы; канатно-кресельная дорога длиной 1 км; Трассы обрабатываются ратраками и освещены.	
54	**"Сорочаны" Горнолыжный курорт**	7 трасс длиной от 400 до 1000 метров, с перепадом высот от 80 до 90 метров, гора - высотой 225 метров;Современные подъемники; системы искусственного снегообразования; Для детей от 2 до 12 лет работает игровая комната "Снежинка"; гольф, картодром и spa-центр; водные лыжи, байдарки и рыбная ловля	Элитный всесезонный курорт
54	**Спортивно-развлекательный комплекс «Парк Экстрим»**	все технические экстремальные виды спорта: мотокросс-соло, мотокросс на мотоциклах с коляской, гонки на снегоходах, квадроциклы и ралли-рейды на джипах.	Кроссовая трасса - лучшая в Европе
55	**Медико-оздоровительный комплекс «Славино»**	сауна, баня, бассейн с гидромассажем, тренажерный зал, закрытый и открытый теннисные корты, бильярдный зал, настольный теннис, солярий, массажный кабинет, прокат спортинвентаря; конно-спортивный комплекс	
56	**Картодром "МАЯК"**	Гоночная трасса картодрома с искусственным освещением – 1200м; прокат техники и экипировки;	первая профессиональная открытая трасса в России

Перечень предлагаемых услуг поражает ассортиментом, уровнем и сервисом. Все кто ведет активный образ жизни получат существенные преимущества перед москвичами, если приобретут комфортабельный дом в одном из коттеджных поселков: **«Бельведер», «Времена года» и «Courchevel.ru».**