



СРУБИТЬ КАПУСТУ ЗА СЧЕТ ЗЕЛЕННЫХ ГРЯДОК

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Девелопер, который занимается озеленением территории жилых комплексов, не только улучшает экологию и демонстрирует при этом хороший вкус и свое видение прекрасного. Сегодня ландшафтный дизайн – необходимый фактор успешной реализации проекта. Вот почему большинство девелоперов вкладывают немало сил и средств в его создание.

Продвижению ландшафтного дизайна в массы помог кризис. Именно он заставил девелоперов считаться с желаниями покупателей. А они все как один хотели видеть рядом со своими домами облагороженную территорию. Понятно, что само по себе наличие в комплексе ландшафтного дизайна не способно стать основным мотивом для покупки недвижимости или отказа от нее, но при прочих равных покупатель наверняка выберет дом с благоустроенным двором.

Однако в борьбе за покупателя важно не перестараться и не переборщить с ландшафтными изысками: они могут привлечь, а наоборот, отпугнуть поку-

пателей, которые вряд ли будут рады переплачивать за содержание чрезмерной дворовой красоты. Впрочем, оказывается, и этот принцип актуален не всегда — для каждого сегмента свои правила.

Генеральный директор ГК «Мос-РегионСтрой» Людмила Герасимова считает, что ландшафтный дизайн должен соответствовать классности жилого комплекса. В сегментах эконом- и комфорт-класса необходим минимум — дорогое ландшафтное благоустройство совершенно не нужно, поскольку увеличит ежемесячные эксплуатационные платежи жителей. В элитном сегменте и в бизнес-классе, напротив, подразумевается, что ландшафтный дизайн до-



рогой, он выполнен профессиональным архитектурным бюро или известной студией ландшафтного дизайна. Покупатели дорогих квартир предпочитают жить на красивой и ухоженной территории, а увеличение эксплуатационных платежей для них несущественно.

Помимо классности жилья имеет значение и характер проекта: простор для ландшафтного дизайна предоставляет комплексная застройка — пространства достаточно, чтобы вместить все элементы ландшафтного благоустройства. В проектах точечной застройки не всегда реально соорудить даже площадку для выгула собак или спортивную площадку: границы земельного участка заканчиваются чуть ли не у стен дома.

Однако не только застройщик решает вопрос, будет ли облагоустроена территория. В первую очередь требования по благоустройству определяют городские структуры: Москомархитектура, Департамент природопользования и охраны окружающей среды, санэпидемстанция округа и другие организации, которые участвуют в согласовании проекта.

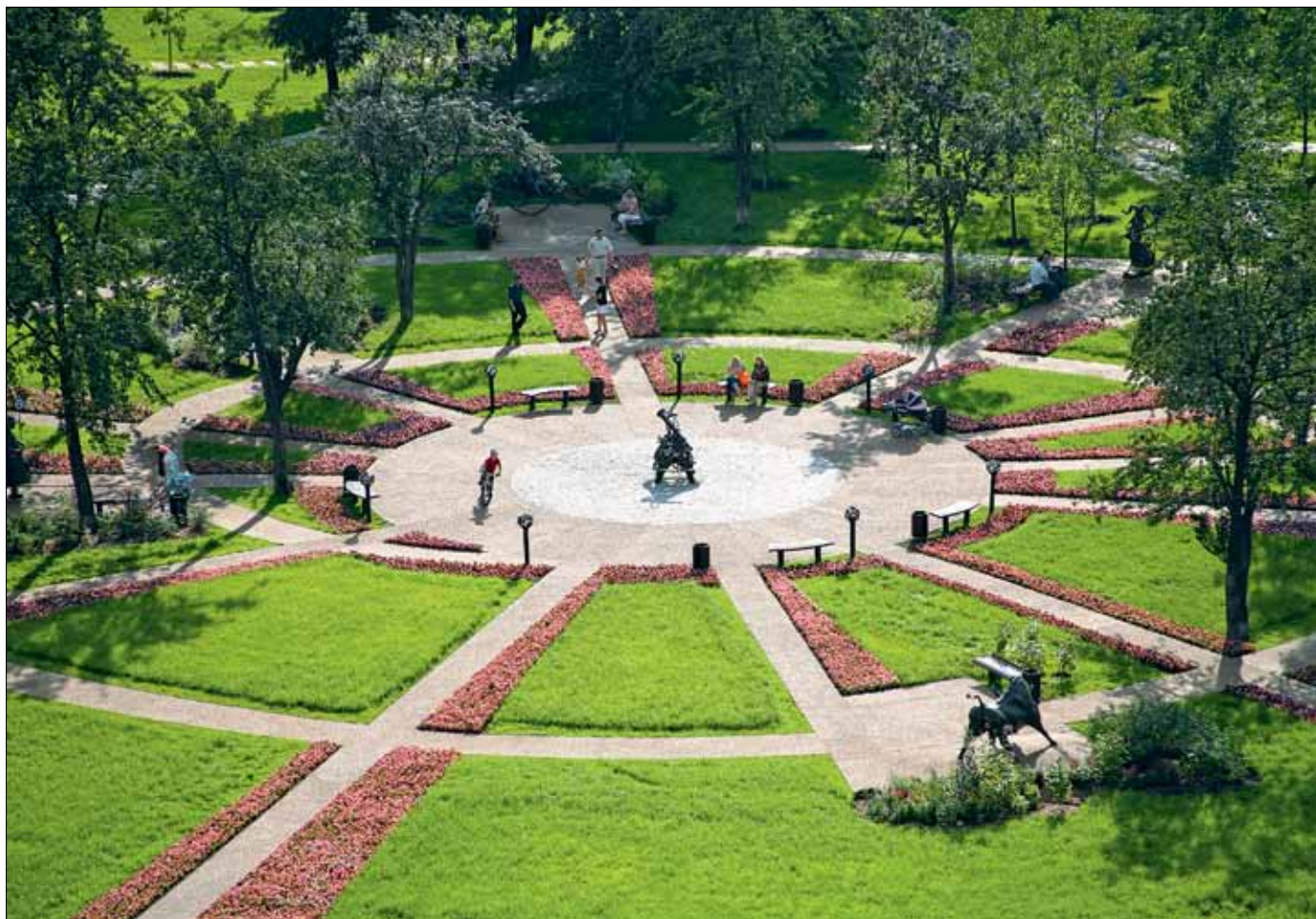
В каждом конкретном случае объем работ по благоустройству рассчиты-

вается исходя из особенностей территории, обеспеченности проживающих на ней людей зелеными насаждениями, детскими игровыми площадками, местами для отдыха и досуга. Поэтому и минимальные требования к обустройству прилегающей к жилому комплексу площади значительно отличаются. И только после того как застройщик, говоря спортивным языком, откатал обязательную программу, он может приступить к произвольной. И вот здесь уже начинается игра по правилам рынка.

По мнению Людмилы Герасимовой, в сегменте экономкласса ландшафтное благоустройство должно включать как минимум три основных элемента: разбивку газонов, оборудование детских площадок, установку скамеек для отдыха взрослых. В сегменте комфорт-класса к необходимому минимуму прибавляются спортивная площадка, цветники и живые изгороди.

«На практике девелоперы часто идут дальше, чем того требуют нормы благоустройства. Например, ландшафтное благоустройство в жилых комплексах «Лесной городок» в Балашихе, «Солнцево Парк» в Ленинском районе

«Каждый квартал, расположенный в соответствующей стороне света, будет символизировать определенное время года: восточный – весну, южный – лето, западный – осень, а северный – зиму»



Простор для ландшафтного дизайна предоставляет комплексная застройка – пространства достаточно, чтобы вместить все элементы ландшафтного благоустройства

Объем работ по благоустройству рассчитывается исходя из особенностей территории, обеспеченности проживающих на ней людей зелеными насаждениями, детскими площадками, местами для отдыха и досуга

включает разбивку газонов и цветников, высадку деревьев и кустарников, детскую площадку и зоны для отдыха взрослых, в ЖК «Жемчужина Виктории» помимо этого есть специальная огороженная площадка для выгула собак», — рассказывает эксперт.

Генеральный директор «МИЦ-Девелопмент» Сергей Хорошков в качестве примера грамотного дворового благоустройства приводит проекты своей компании: «В рамках реализации жилых проектов ГК «МИЦ» соблюдаются все требования, предъявляемые градостроительными нормами к благоустройству придомовой территории. В некоторых проектах компания выходит за рамки стандартных требований. Так, например, в проекте ЖК «Татьянин Парк» по всей территории с юга на север будет прохо-

дить центральный пешеходный бульвар протяженностью более 850 м, запланирована 900-метровая велосипедная дорожка. Для активного отдыха жителей комплекса будет оборудована беговая дорожка и скейт-парк для катаний на роликах, скейтбордах и спортивных велосипедах».

Но как бы ни старались произвести впечатление девелоперы массового сегмента, благоустройство в их комплексах вряд ли выдержит сравнение с ландшафтным дизайном в элитных проектах и проектах бизнес-класса. Кроме газонов, дорожек и зон отдыха в последних обязательны деревья и кустарники, цветники, мощеные пешеходные дорожки, красивая вечерняя и ночная подсветка, скульптуры, ротонды и т.д. Если пространство позволяет, в элитных жи-

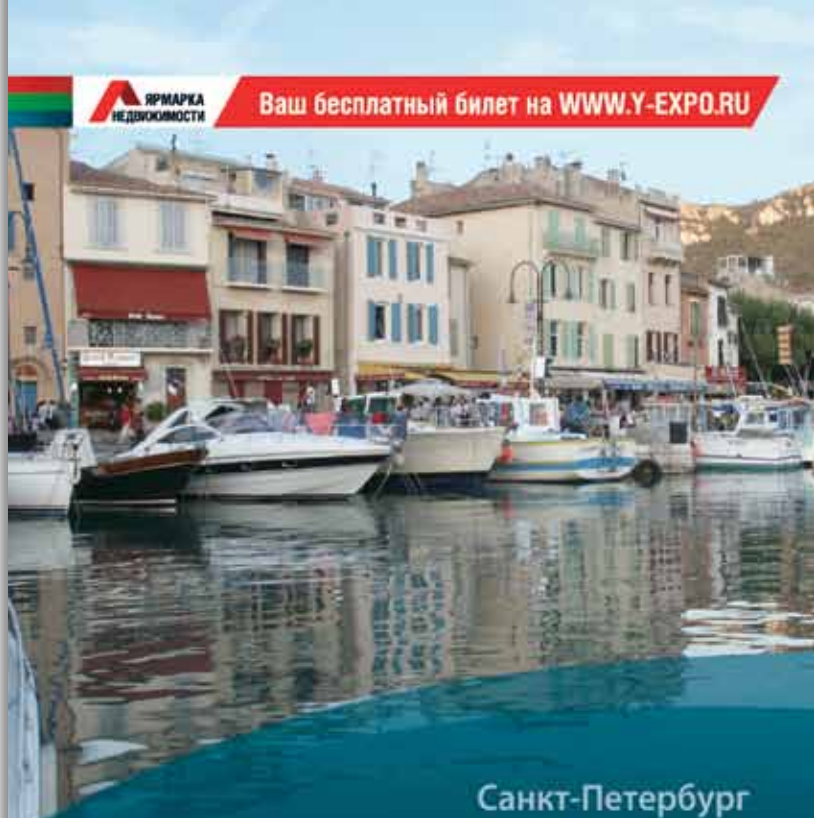


лых комплексах разбивают парк, оборудуют искусственный водоем или делают фонтан.

Впрочем, сопоставлять ландшафтное благоустройство в бюджетном сегменте и элитном априори некорректно. В проектах экономкласса благоустройство прилегающей к дому территории носит функциональный характер и основывается скорее на экономической эффективности, а не на моде. Ландшафтный дизайн не играет значимой роли при продвижении: во всех проектах он более или менее одинаковый, и покупатели примерно представляют, чего следует ждать от дизайнера придомовой территории недорогого дома. Конечно, в рекламных буклетах застройщик не забудет упомянуть про озеленение и детские площадки, но главными будут другие критерии: доступная цена, хорошая транспортная доступность, развитая инфраструктура и т.д. То есть красота двора является важной, но далеко не основной составляющей проекта.

А вот в элитном сегменте и в бизнес-классе значение ландшафтного дизайна при продвижении объекта сильно возрастает. Дизайн и благоустройство особенно востребованы потребителями и играют достаточно серьезную роль при выборе объекта. Покупатели квартир в элитных комплексах готовы платить за ландшафтные изыски, а девелоперы хотят и стараются им угодить.

Подтверждает это и тот факт, что оригинальный ландшафтный дизайн в дорогих проектах порой становится основой для раскрутки объекта. Так, в жилом комплексе Knightsbridge Private Park наличие частного парка вошло в название, проект успешно продвигается за счет того,



Санкт-Петербург

16-18 ноября 2012

1-3 марта 2013

ЛЕНЭКСПО

САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Организатор

ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»

Тел.: +7 (812) 320-24-57, 320-24-53

Официальное издание

«Путеводитель по рынку недвижимости»

В сегментах эконом- и комфорт-класса необходим минимум – дорогое ландшафтное благоустройство совершенно не нужно, поскольку увеличит ежемесячные эксплуатационные платежи жителей. В элитном сегменте и в бизнес-классе, напротив, подразумевается, что ландшафтный дизайн дорогой, он выполнен профессиональным архитектурным бюро или известной студией ландшафтного дизайна. Покупатели дорогих квартир предпочитают жить на красивой и ухоженной территории, а увеличение эксплуатационных платежей для них несущественно



что пока это единственный комплекс с частным парком. По такому же принципу строится рекламная кампания проекта ЖК «Садовые кварталы»: его позиционирование базируется на особенностях ландшафта.

Вот что рассказывает об особенностях этого проекта заместитель генерального директора по недвижимости «Садовых кварталов» Екатерина Батынкова: «В нашем проекте озеленение было продумано и разработано еще на этапе составления дизайна жилого комплекса. Изначально мы не только заложили необходимый грунт, предусмотрели многометровые воронки для посадки крупномерных деревьев и проанализировали существующие и будущие системы коммуникаций, но и продумали тематическое озеленение внутренних частных дворов четырех кварталов клубных домов, из которых состоит комплекс.

В каждом из дворов будут свои ландшафтные композиции, соеди-

няющие образы четырех сторон света и времен года. Каждый квартал, расположенный в соответствующей стороне света, будет символизировать определенное время года: восточный — весну, южный — лето, западный — осень, а северный — зиму. Соответствие образам будет достигаться за счет использования доминирующих пород деревьев. Например, во дворе северного квартала основной породой будет сосна, в южном — береза, в западном — клен, а в восточном — каштан».

Интересно, что при этом независимо от своего расположения каждый двор сохранит привлекательность за счет использования дополнительных растений: разнообразных цветов и кустарников, декоративных деревьев, которые расставят неповторимые цветовые акценты в любой сезон года. Всего будет высажено более 600 крупномерных деревьев и около 5 тыс. кустарников. Более того, на территории комплекса создается парк с прудом, которые до начала XIX века олицетворяли московский район Хамовники. И хотя парк не предполагает какого-то смыслового арта-ландшафта, как, допустим, парк Кварк-





жилой комплекс ДУБРОВКА

Адрес: 5-й км Калужского шоссе

Тел.: +7 (495) 720-93-93

Web: www.dubrovka.info

Новый квартал в ЖК «Дубровка»

Новый квартал в ЖК «Дубровка» — это уникальный проект, совмещающий городской уровень комфорта и транспортную доступность со спокойствием, тишиной и безопасностью элитного коттеджного поселка. На территории 54 га парковую зону образуют бережно сохраненные березовая роща, вековые дубы, островки смешанного леса и естественные водоемы, в которых разводятся карпы для рыбалки. Сегодня в «Дубровке» рядом с людьми живут ручные птицы и животные, есть зоопарк. Безопасность в поселке обеспечивается круглосуточным патрулированием и видеонаблюдением, действует пропускной режим.

В рамках реализации мультиформатного проекта рядом с таунхаус-сектором развернуто монолитное строительство. Полнофункциональный фитнес-центр с бассейном и 7- и 8-этажные дома с эксплуатируемой кровлей и панорамным остеклением сформируют новый квартал в уже сложившемся поселке.

Квартиры в «Дубровке» строятся по самым современным технологиям. Лифты от всемирно известного немецкого концерна ThyssenKrupp, котельные, позволяющие жильцу самостоятельно регулировать температуру внутри квартиры, двухкамерные стеклопакеты, прочные металлические двери с декоративной отделкой — это лишь некоторые инновационные решения проекта.

Площадь квартир от 55 до 180 м². Квартиры можно приобрести в беспроцентную рассрочку или ипотеку, предусмотрена гибкая система скидок.

ЦЕНА: от застройщика



Вот уже несколько лет на Западе чрезвычайно популярны сады на крышах и городские огороды. Города Великобритании, Германии и США охватила настоящая огородная лихорадка. Именитые персоны и простые горожане с гордостью и удовольствием проводят свободное время на огородах, собственноручно выращивая овощи и ягоды. Даже жена американского президента Мишель Обама не упускает возможности повозиться с грядками, разбитыми прямо у стен Белого дома

Уок Чарльза Дженкса в Шотландии или сад Петера Цумтора в Швейцарии, он максимально приближен к естественному ландшафту с подчеркнутой природностью.

Мода на парки и сады, имитирующие старину и романтическую запущен-

Великобритании, Германии и США охватила настоящая огородная лихорадка. Именитые персоны и простые горожане с гордостью и удовольствием проводят свободное время на огородах, собственноручно выращивая овощи и ягоды. Даже жена американского президента

В борьбе за покупателя важно не переборщить с ландшафтными изысками: они могут не привлечь, а отпугнуть покупателей, которые вряд ли будут рады переплачивать за содержание чрезмерной дворовой красоты

ность, пришла к нам из Европы — впрочем, как и многие другие ландшафтные веяния. Так что предугадать, какие модные тенденции будут превалировать в ландшафтной моде в России в ближайшее время, не так уж и сложно — достаточно внимательно изучить последние тенденции западного ландшафтного искусства.

Вот уже несколько лет на Западе чрезвычайно популярны сады на крышах и городские огороды. Города

Мишель Обама не упускает возможности повозиться с грядками, разбитыми прямо у стен Белого дома.

В российских городах этот тренд поддерживают малочисленные пока группы энтузиастов, разбивающие сады и огороды на крышах многоэтажек и заброшенных городских площадках. Однако не исключено, что завтра эта тенденция станет писком ландшафтной моды, а грядки с огурцами и живописными тыквами украсят дворы элитных особняков. **ИН**