

# ДОМ ТЕХНОЛОГИИ

## Виллами по воде

### рекреация

Сегодня все большее количество загородных поселков может похвастаться наличием собственного искусственного водоема. Затраты не его реализацию относительно малы, зато стоимость коттеджей автоматически возрастает минимум на 10%. Одна беда: за самодельными озерами и прудами необходимо тщательно следить и добросовестно их эксплуатировать. Но многие застройщики машут на них рукой.

#### Магия H<sub>2</sub>O

Как известно, в мире существуют три вещи, на которые человек может смотреть бесконечно долго, — это огонь, вода и как другие работают. И если говорить о воде, то девелоперы загородных поселков давно взяли эту людскую слабость себе на вооружение. Коттеджи и таунхаусы, расположенные в непосредственной близости от реки, озера или пруда, покупаются в первую очередь и, соответственно, стоят дороже. «Прудик или ручей на участке — фактор, значительно повышающий привлекательность объекта, прежде всего на эмоциональном уровне. На воде, что называется, глаз отдыхает», — комментирует Олег Сугеньков, генеральный директор «Мизель — Инвестиции в малозаточное строительство».

Вместе с тем многие объекты загородной недвижимости находятся вдали от природных рек и озер. И в этом случае предприимчивые застройщики решают проблему путем создания на земельных участках искусственных водоемов. Причем большинство крупных строительных компаний обходится своими силами, поскольку имеют в штате специалистов, которые занимаются ландшафтным проектированием. Если таких сотрудников нет, девелоперы обращаются за помощью к фирмам, специализирующимся на ландшафтном дизайне. Как правило, в перечень их услуг входит строительство и благоустройство искусствен-



Искусственный пруд может стать как полноценной зоной отдыха...

ных водоемов, так как это весьма распространенный и популярный элемент, придающий изысканности пейзажу.

В настоящий момент «сделанная вручную» вода, по словам Алены Прохиной, директора департамента загородной

недвижимости Chesterton, присутствует в таких поселках, как Millennium Park, «Тринфилд», Monteville, Madison Park, «Мо-



...так и произведением ландшафтного искусства

На гольф-поле искусственные водоемы не только элемент дизайна, но и дополнительная полоса препятствий для игроков

циркулировать ее. Именно для этого и делают фонтаны, водяные горки или водопады, которые не дают воде застаиваться. Дело в том, что в природе эта циркуляция предусмотрена подводными родниками, к тому же естественный водоем со своей флорой и фауной сам заботится о себе. Искусственный водоем требует к себе повышенного внимания», — соглашается Игорь Зауольников, директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group.

Резюмируя вышесказанное, можно сделать вывод, что наличие в коттеджном поселке самодельной воды считается престижным. Искусственные водоемы создаются для улучшения ландшафтного дизайна и, как следствие, повышения его привлекательности в глазах будущих жителей. Эта опция также увеличивает ценник на примыкающие к водоему участки и скорость их продаж. Кстати, средняя стоимость 1 кв. м водной поверхности составляет 1,5–2,5 тыс. рублей, включая материалы и саму работу. «В целом на стоимость домовладения наличие в поселке водоема влияет незначительно. Скорее это имиджевый шаг для того, чтобы разнообразить досуг жителей и придать проекту уют и красоты», — подытоживает Павел Трейвас. «Цена может увеличиться процентов на десять только у тех участков, которые расположены в непосредственной близости от водоемов». Но, так или иначе, сегодня таких проектов становится все больше.

#### Неглубокий апгрейд

В настоящее время в ряде поселков делаются искусственные водоемы на основе уже имеющихся ручей или прудов путем облагораживания, запруживания, создания дамб и расширения. В качестве подобных примеров Алла Прохина, директор департамента загородной недвижимости Chesterton, приводит поселки «Резиденция Бенилюкс», «Агаларов Эстейт», «Довиль», «Николино», «Чистые пруды». Например, в поселке «Довиль» маленькую речку с небольшим «болотцем» превратили в прекрасное большое озеро, на котором находится ресторан, а также можно плавать на лодках. В «Николино» также облагородили реку, на берегу расположен ресторан с собственным пляжем, сезонными, и можно брать лодки для прогулок», — поясняет Алла Прохина.

В большинстве случаев при создании искусственных водоемов никакие согласования не требуются. Их надо получать только тогда, когда водоем делается на основе уже имеющегося, расположенного в водоохранной зоне. «Обычно согласование проходит одновременно с согласованием общего проекта поселка. Если водоем соответствует всем необходимым нормативам, его согласование не вызовет никаких сложностей или удлинения сроков прохождения данной процедуры», — говорит Виктор Сюков.

Георгий Береговой

нолит», «Клуб 20'71», «Княжье озеро», «Троица», «Терехово», «Монастырское озеро» и других. Например, Millennium Park, расположенный на 19-м км Новорижского шоссе, имеет общую площадь 285 га, из них около 30 га отведены под рекреационные зоны. «Четверть этого пространства отдана под озера и каналы. Площадь самого большого озера 3,1 га, глубина достигает 12 м. Общая протяженность рукотворных каналов, а всего их десять, составляет 5 км», — отмечает Павел Трейвас, коммерческий директор Villagio Estate. «Вокруг каналов организованы прогулочные зоны, украшенные скульптурами и беседками для отдыха. На территории самого большого озера частично оборудован пляж».

В «Тринфилде» (23-й км Новорижского шоссе) сделан лишь один рукотворный водоем — озеро площадью 3 га в центральной части поселка. На берегу озера в этом году был открыт песчаный пляж с шезлонгами, волейбольной площадкой и летним кафе. Кстати, во многих строящихся поселках также предусмотрено возведение искусственных водоемов. Среди них — «Новорижский», «Перелески» (делается водная горка для 14 домов центральной бульвара), «Сосновые берега», «Усадьба», «Истринская долина» и ряд других. «Мы планируем создать искусственный пруд площадью около 200 кв. м в поселке экономкласса «Шелестово» в Истринской долине. Поселок граничит с лесом, но до ближайшего водоема 3 км (Истринское водохранилище), поэтому появилась идея создать свой собственный пруд. Такие объекты повышают привлекательность участков/домовладений за счет появления интересных общественных территорий и мест притяжения жителей», — рассуждает Алексей Иванов, руководитель проектов компании «Вектор Инвестментс».

После выбора типа водоема в зависимости от формата проекта выплывает соответствующий котлован. Затем котлован покрывается специальной пленкой ПВХ, ставятся электронасосы, которые создают циркуляцию воды. Возле каждого узла для забора воды устанавливается фильтр, который выполняет функцию защиты насоса от грязи. На зиму искусственные водоемы обязательно закрывают, насосы убирают, а воду сливают. Если оставить на зиму пруд без ухода, то от морозов и перепадов температур возникает риск разрыва ПВХ-полотна.

«Обычно строительство небольшого водоема занимает порядка двух-трех недель. Котлован выкапывается вообще за один день. Но не стоит забывать о том, что сроки исполнения заказа зависят от сложности проекта. То есть они могут растянуться на все лето, а то и на несколько лет», — делится опытом Анатолий Наттыльник, инженер-гидротехник Prud.ru (компания занимается строительством и обустройством природных и рукотворных водоемов). «Любой водоем или пруд индивидуален и по своему уникален. Двух одинаковых проектов я в своей практике не встречал. И дело не только в фантазии клиента, но и в особенностях земельного участка.

#### Водный hand made

Рукотворные водоемы Ренат Хасанов, генеральный директор компании «Радай» (занимается строительством и обустройством природных и рукотворных водоемов), разделяет на несколько видов: малые (площадью до 50 кв. м) выполняют исключительно декоративную функцию, рыбу в них практически не разводят, а купаться нельзя; средние (50–150 кв. м)

обычно представляют собой озеро, водопад или небольшой ручей; большие (от 150 кв. м) могут быть местом для купания или служить для активного разведения рыбы. Помимо этого существуют искусственные водопады и фонтаны.

Процесс создания искусственного водоема состоит из нескольких основополагающих этапов. Сначала определяются его стиль и дизайн, а также наличие дополнительной ландшафтной архитектуры и инфраструктуры. Другими словами, первый этап создания водоема — это разработка детального проекта, который не просто будет визуализировать идею — форму, размеры, окружение, но и будет учитывать рельеф местности, а также то, как он вписан в ландшафтный дизайн всего участка. «Начиная от оформления водоема, заканчивая его гидроизоляцией все должно быть выполнено на самом высоком уровне. Иначе мечта о собственном пруде превратится в ландшафтный дизайн всего участка. «Начиная от оформления водоема, заканчивая его гидроизоляцией все должно быть выполнено на самом высоком уровне. Иначе мечта о собственном пруде превратится в ландшафтный дизайн всего участка».

После выбора типа водоема в зависимости от формата проекта выплывает соответствующий котлован. Затем котлован покрывается специальной пленкой ПВХ, ставятся электронасосы, которые создают циркуляцию воды. Возле каждого узла для забора воды устанавливается фильтр, который выполняет функцию защиты насоса от грязи. На зиму искусственные водоемы обязательно закрывают, насосы убирают, а воду сливают. Если оставить на зиму пруд без ухода, то от морозов и перепадов температур возникает риск разрыва ПВХ-полотна.

«Обычно строительство небольшого водоема занимает порядка двух-трех недель. Котлован выкапывается вообще за один день. Но не стоит забывать о том, что сроки исполнения заказа зависят от сложности проекта. То есть они могут растянуться на все лето, а то и на несколько лет», — делится опытом Анатолий Наттыльник, инженер-гидротехник Prud.ru (компания занимается строительством и обустройством природных и рукотворных водоемов). «Любой водоем или пруд индивидуален и по своему уникален. Двух одинаковых проектов я в своей практике не встречал. И дело не только в фантазии клиента, но и в особенностях земельного участка.

Чем сложнее рельеф и чем он более неровный, тем интереснее и креативнее объект можно сделать». Кроме того, важно учитывать наличие грунтовых вод и высаженных на участке деревьев. Вкупе все эти факторы оказывают непосредственное влияние на сложность и качество конечного продукта», — добавляет Ренат Хасанов.

#### Цветет и пахнет

Разумеется, не последнюю роль в успешности подобных проектов играет квалификация подрядчиков (как разработчиков самого проекта, так и тех, кто будет вести строительномонтажные работы). «В противном случае компания рискует сделать такой «водоем», который первым же летом зацветет и запахнет и, кроме неприятного запаха и комаров, ничем не сможет порадовать жителей своего поселка», — разводит руками Виктор Сюков, заместитель генерального директора «Алтек Девелопмент» (девелопер поселка «Трафские пруды»). Почти в самом центре этого клубного поселка находится искусственный пруд, площадь по зеркалу воды составляет 15 тыс. кв. м. К водоему прилагается достаточно разветвленная инфраструктура: набережная, кафе с террасой, лодочная станция, пляж, волейбольная площадка, а также детский пляж с игровой площадкой, неглубокой водой и непрерывным доступом детей к воде.

Но чтобы все это великолепие успешно функционировало, за ним нужно постоянно ухаживать и следить. «Эксплуатация водоемов требует немалого времени и сил. Воду следует сливать не менее чем раз в два года. Обмен воды рекомендуется осуществлять минимум на 30%. Для этого нужны фильтрующие установки. А сами фильтры необходимо промывать раз в две недели», — утверждает Ренат Хасанов. «Если в пруду плавают рыбы, контроль качества воды должен быть еще более жестким. К тому же их надо постоянно кормить. Осенью водоем готовят к зиме, после зимы его чистят, а потом готовят к летнему сезону. А следующей осенью опять все по новой», — констатирует Анатолий Наттыльник.

Иными словам, тут все зависит от добросовестности и ответственности будущей управляющей компании. «Самая главная трудность — это удерживать воду и одновременно

Жилой комплекс  
бизнес-класса на Мытной

# Английский Квартал

500 00 20 { ПИК ГРУППА } 232 03 03

englishkvartal.ru

ДО 31 АВГУСТА 2011г.

ЛЕТО... ОТДЫХ... -3% ОТДЫХ... ЦЕНЫ... \* ЛЕТО... ИПОТЕКА... ЦЕНЫ... \*

\*Подробности на сайте www.pik.ru