

УДОБСТВА ВО ДВОРЕ

ДВОР ЯВЛЯЕТСЯ ОДНОЙ ИЗ ВАЖНЕЙШИХ ЧАСТЕЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ЖИЛОГО ПРОЕКТА. ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО СЕГОДНЯ ПРОЕКТЫ, ОСОБЕННО В ВЫСОКОМ ЦЕНОВОМ СЕКМЕНТЕ, НЕМЫСЛИМЫ БЕЗ ТЩАТЕЛЬНОЙ ПРОРАБОТКИ ДВОРОВЫХ ЗОН. БЛАГОУСТРОЕННАЯ ТЕРРИТОРИЯ, НЕСМОТРИ НА ЗАТРАТЫ, СТАНОВИТСЯ НЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ НАГРУЗКОЙ, А СИЛЬНЫМ КОНКУРЕНТНЫМ ПРЕИМУЩЕСТВОМ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА. ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ



САМУЮ СКРОМНУЮ ДЕТСКУЮ ПЛОЩАДКУ МОЖНО СДЕЛАТЬ МЕНЬШЕ, ЧЕМ ЗА ПОЛМИЛЛИОНА РУБЛЕЙ

В последние годы появилась тенденция функционального зонирования дворовых пространств, которое предполагает создание разнообразных объектов: детских и спортивных площадок, автостоянок и тротуаров, газонов и цветников. Общим для всех зон является безопасность, которая в новостройках обеспечивается за счет автоматических систем контроля доступа, видеонаблюдения, а также внедрения концепции «двор без машин».

«Сегодня даже в массовом сегменте недвижимости наблюдается тенденция усиления качественной составляющей концепции благоустройства общественных зон. Причем еще несколько лет назад подобные решения можно было встретить исключительно в высокобюджетных объектах, в экономклассе застройщики не уделяли должного внимания благоустройству и подходили к данному вопросу весьма посредственно. Но конкуренция с каждым годом растет, и девелоперы в рамках финансовых возможностей объекта все чаще пересматривают проекты благоустройства территории, делая их более комфортными и современными», — рассказывает генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк.

Ирина Могилатова, генеральный директор агентства элитной недвижимости Tweed, говорит, что в последние годы стал наблюдаться интересный тренд — большим спросом пользуются квартиры с видом на внутренние дворы. «Это новая точка притяжения спроса платежеспособной публики, возникшая в результате того, что на рынок вышли жилые комплексы, которые строятся с большими внутренними территориями и красивыми дворами (Red Side, Knightsbridge Private Park). За счет двора в таких проектах можно улучшить видовые характеристики объекта в целом. Одно дело — смотришь на жилой комплекс с облагороженной территорией и совсем другое — на непонятные хрущевки», — говорит она.

При этом затраты на создание дворовых территорий относительно невелики. Как говорит господин Вовк, самую скромную детскую площадку можно сделать и за 300 тыс. рублей. Хорошая, яркая, качественная, многофункциональная детская площадка, рассчитанная на разные возрастные группы, с хорошим покрытием будет стоить в районе 2–2,5 млн рублей.

Михаил Соколов, руководитель группы компаний МДС, полагает, что стоимость создания придомовой территории зависит

от того, обращается ли заказчик в компанию, которая занимается ландшафтным дизайном, или к отдельному специалисту. Обычно стоимость разработки концепции оформления проекта в Петербурге не превышает 20–25 тыс. рублей.

Лариса Инченкова, руководитель департамента элитной недвижимости «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», говорит, что стоимость обустройства территории в зависимости от концепции и сложности ее реализации может составлять 0,1–0,5% от бюджета комплекса.

ОПТИМАЛЬНЫЙ НАБОР Минимальный список объектов на дворовой территории комплекса регламентируется нормативами. «Но крупные застройщики понимают, что в премиум-сегменте очень важны детали. Благодаря этому каждая компания формирует некоторый список must have, то есть того, что она считает, должно быть на территории объекта. Нормой становится, например, отменное озеленение. Теперь уже недостаточно просто выложить двор плиткой и поставить детскую площадку, нужны профессиональная тематическая концепция и зонирование. Задача архитектора — все это органично увязать друг с другом, сделать удобным

для использования. В своих объектах мы стараемся сделать как можно больше интересных деталей, ведь внутренняя территория — это одна из визитных карточек комплекса. Установить фонтан, интересную фигуру несложно, но это может стать особенностью дома», — рассказывает госпожа Инченкова.

При благоустройстве дворовых пространств элитных объектов используются натуральный камень, мощение, комплексное озеленение, ограждения из латуни, нержавеющей стали, освещение с использованием дорогих светильников.

Михаил Соколов отмечает, что в Петербурге дворовые территории все чаще оформляют по скандинавскому типу: широкими газонами с невысокими кустарниками: «Это связано прежде всего с тенденцией набирающего популярность „зеленого строительства“, которое, помимо высоких экологических и энергоэффективных норм, включает в себя плотное озеленение придомовых территорий. Кустарники предпочтительнее деревьев, поскольку, вырастая, последние способны лишить солнечного света значительную часть дома, тем самым нарушая требования дневной инсоляции, а также зачастую санитарные и пожарные нормы».