

КОНЦЕПЦИЯ ВАЖНЕЕ «ФИШЕК»

КАЖДЫЙ ГОД НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ ПОЯВЛЯЮТСЯ ПРОЕКТЫ, КОТОРЫЕ ОБЕЩАЮТ ВЕРТОЛЕТНЫЕ ПЛОЩАДКИ, ГОЛЬФ-ПОЛЯ, ПРИЧАЛЫ ДЛЯ ЯХТ. ДО РЕАЛИЗАЦИИ ДОВОДЯТСЯ ЛИШЬ ЕДИНИЦЫ ИЗ НИХ. ДЕНИС КОЖИН

Эксперты указывают на то, что дорогие и оригинальные решения в загородных поселках премиум-класса способны привлечь и обратить на себя внимание, но редко бывают решающим аргументом при покупке домовладения. Гораздо важнее — проработанная концепция поселка. Гольф-поля или вертолетные площадки встречаются в элитных коттеджных поселках, однако такие объекты нуждаются в тщательной эксплуатации, а не каждый собственник согласен оплачивать их содержание. «Например, чтобы построить качественное поле для гольфа, застройщику нужно вложить около \$20 млн. И эти затраты в конечном счете будут включены в стоимость домовладений», — говорит Антон Гаринов, руководитель продаж загородной недвижимости АО «Строительный трест».

Он полагает, что решающую роль при выборе клиента могут сыграть архитектурная концепция и природные особенности объекта: окружающий ландшафт, размер участка, наличие водоемов, удаленность от города. Так, коттеджный поселок премиум-класса «Озерный край» в Токсово расположен на собственном полуострове на озере Вероярви, а часть домов возводится в стиле прерий Фрэнка Ллойда Райта, рассказывает господин Гаринов. Кроме того, безопасность и однородная социальная среда также являются неотъемлемой частью элитных коттеджных поселков. Эти составляющие могут оказывать большее влияние на решение о покупке, чем искусственные водопадания или собственные раллийные трассы.

Наталья Осетрова, руководитель проекта Gatchina Gardens, согласна с коллегой. Она уверена, что просто применять те или иные «фишки» совершенно недостаточно. «Любой проект, а особенно премиальный, должен формировать особенное мироощущение — и это должно идти от мироощущения самого девелопера. Застройку необходимо вести исходя из соображений, что продукт должен оставаться востребованным, ликвидным и через десять, и через двадцать лет — только такой подход может гарантировать успешность», — полагает госпожа Осетрова.

Поэтому, говорят эксперты, начинать разработку того или иного проекта нужно не просто с плана застройки, но с разработки легенды проекта, концепции и философии. Необходимо продумать благоустройство всей территории комплексно. Если говорить о проектах европейского уровня, то основа основ — это ландшафтная высотная планировка, terracing рельефа. С помощью различных отметок высотных уровней формируется особая атмосфера, где одновременно сочетаются приватность и открытость. «Это не инновация: красивые, рукотворные перепады ландшафта мы наблюдаем в императорских парках — Павловском, Екатерининском, Гатчинском, в старинных усадьбах. Столетия назад архитекторы знали, что позволит заказчику наслаждаться проживанием», — отмечает госпожа Осетрова.



ГОЛЬФ-ПОЛЯ НА ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО ПОСЕЛКА ТРЕБУЮТ ЗАТРАТ НА ИХ СОДЕРЖАНИЕ

К сожалению, говорит она, в современных российских реалиях примеров реализации интересных концепций ландшафтных планировок немного. Gatchina Gardens, возможно, единственный в России проект, где полностью переформирован рельеф площадью 100 га. «В рамках разновысоких ландшафтов создаются променады, которые будут обеспечивать жителям возможность вести здоровый образ жизни — совершать пробежки, велопогулки», — перечисляет госпожа Осетрова.

Также грамотная ландшафтная планировка обеспечила формирование зрительного барьера, позволив полностью отказаться от высоких заборов. Вместо традиционных для России фундаментальных, давящих ограждений, например, в Gatchina Gardens будет высажен невысокий кустарник, и, как показывает европейская практика, этого вполне достаточно для комфорта и безопасности, говорит руководитель проекта. «И, конечно, разновысокие ландшафты обеспечивают отличные видовые характеристики всем квартирам», — замечает она.

Немаловажный вопрос — параметры и расположение домов. Клиентов привлекают минимальная плотность и этажность. Большое внимание стоит уделить объектам, повышающим общий уровень проекта: амфитеатрам, общественным пространствам, малым архитектурным формам, искусственным водоемам.

Ян Фельдман, директор по маркетингу ГК «Пионер», согласен с коллегой, когда речь идет о важности проработки концепции: «В своем первом загородном проекте — комплексе „Первая линия“ — ГК „Пионер“ изначально заложила концептуальную составляющую. Подход во многом определило расположение комплекса. Именно здесь на рубеже XIX и XX веков формировались традиции курортного отдыха в северных широтах. С тех пор появились десятки санаториев, пансионатов и домов отдыха, многие из которых работают и сейчас. Мы постарались предложить особый подход к оздоровлению». По его словам, на территории комплекса расположен инновационный велнес-курорт, который, помимо меди-

цинских кабинетов, включает спа-комплекс с бассейном, фитнес-зону с тренажерным залом, а также ресторан авторской кухни, меню которого составлено врачами-диетологами. «Кроме того, на открытом воздухе есть площадка с тренажерами, по территории комплекса площадью 4,5 га проложены пешеходные и веломаршруты», — говорит господин Фельдман.

Вопрос многофункциональности и технологичности также очень важен: это си-

стемы «умного» города, «умного» дома, IT-инфраструктура, высокотехнологичные системы парковок, а также рестораны, объекты туризма, торгово-развлекательные комплексы.

«Акцент в концепциях нужно делать на возможностях семейного отдыха и формировании единой однородной социальной среды. И это не может быть случайно, она формируется из того, какие функции закладываются на стадии проектирования», — полагает госпожа Осетрова.

Именно разнообразие функций территориального планирования — это ключ к успеху любого проекта. «Пока что отечественный девелопмент загородного домостроения находится том уровне, когда мы научились соблюдать качество строительных работ и строительного процесса, однако функции, градостроительное планирование, функциональный потенциал территорий с привязкой к экономическому взаимодействию объектов — это российская слабая сторона, в этом местный бизнес существенно отстает от европейских стран. Внедрять новые стандарты качества жилья — очень сложный труд в нашей стране, поскольку для этого здесь необходимо полностью изменить мировоззрение всех участников процесса девелопмента», — резюмирует госпожа Осетрова. ■

Санкт-Петербург,
ул. Ждановская, д. 45, лит. А

Спортивная



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ЭЛИТ-КЛАССА ЛЕОНТЬЕВСКИЙ МЫС

3-х комнатная квартира,
142,6 м², 5 этаж

Вид из окон на Петроградскую
сторону и Петропавловскую
крепость

- 7 минут до Дворцовой площади и Невского проспекта
- Дизайн фасадов, внутреннего двора и трех лобби от студии Филиппа Старка
- Дом сдан

Специальная цена
от инвестора



БФА
ДЕВЕЛОПМЕНТ

КВАРТИРЫ
ОТ ИНВЕСТОРА

+7 812 210 1704
BFA-D.RU

Реклама