

Курорт с видом на гольф

увлечение

Задумав сделать курорт «Пирогово» местом исключительным, не похожим на другие, комфортабельным во всех отношениях, владельцы отчетливо осознали необходимость строительства на его территории поля для гольфа. Как отмечает архитектор Сергей Баранчуков, гольф-поле в Пирогове строится не только для совершенствования мастерства и времяпрепровождения, а для наслаждения.

Выбор сделан

Владельцы Пирогово, яхтсмены и любители конного спорта, прислушавшись к мнению друзей и соратников, уже успешных «заболеть» гольфом, приняли и осуществили решение создать на территории Пирогово интересное поле для гольфа.

Оставался только вопрос: какое поле строить? Для стандартных 18 лунок место можно найти, но тогда пришлось бы жертвовать идеей генерального плана строительства. Решили, не вырубая деревьев и не нарушая естественной красоты ландшафта, «вписать» девятилуночное поле по плану Московского городского гольф-клуба. Поле «уполовиненного» размера — вполне адекватное решение. На такой площадке можно проводить как короткие корпоративные и фановые состязания, так и полноценные любительские турниры. Даже «большие» поля принято номинально разделять на две «девятки», то есть каждые девять лунок предполагают логически завершённый маршрут.

В гольф-клубах, как правило, старт первой лунки и финиш девятой (равно как старт десятой и финиш восемнадцатой) расположены в непосредственной близости от центрального клубного дома, чтобы можно было сделать передышку.

Первый дизайн-проект будущего пироговского поля

предложила разработать шведская компания Sarcom Golf. Однако владельцы курорта «Пирогово» отдали предпочтение проекту, выполненному российским гольф-архитектором из Питера Сергеем Баранчуковым, автором и строителем первого и пока единственного гольф-поля в Санкт-Петербурге — клуба «Дюны» на берегу Финского залива.

«По сравнению с иностранными архитекторами средней руки, которых приглашают проектировать гольф-поля в России, у меня изначально было огромное преимущество, — считает Сергей. — Я уверен, что, во-первых, мои проекты ничуть не уступают в качестве, а второе — я русский, то есть все мои проекты, вся документация выполнена на русском языке, а это значительно облегчает взаимопонимание с заказчиком и задачу строителям.»

Наслаждение игрой
Концепцию своего дизайн-проекта Сергей Баранчуков объяснил так: «Гольф — трехмерная игра. Однако большинство полей все-таки двумерны. Это все равно плоскость, особенно фервей и рафы. К тому же очень часто эта плоскость визуальная статичная. Это приводит к тому, что гольфист, выходя на ти, не испытывает творческого возбуждения, меньше думает над траекторией удара, а больше замыкается на мыслях о своем свинге. Сегодня в гольф-



Один из участков гольф-поля курорта «Пирогово» — фото АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

архитектуре все повторяются. Везде одинаковые линии, силуэты фервеев, бункеров, очертания гриннов... Даже чисто визуально большинство полей похоже друг на друга. Мне же хотелось придумать нечто такое, чего еще нигде нет. Чтобы поле выглядело интересно и играть на нем было бы не скучно. Понятно, что каждая лунка гольф-поля должна иметь стартовую площадку, фервей, грин, а также препятствия в виде бункеров, водных преград и т. д. Другое дело — как это исполнить. Это уже вопрос стиля и почерка архитектора.

Как гольфист, я крепкий середнячок, а потому и мыслю так же. Мои поля будут интересны хорюшам, даже «продвинутому» любителю, но вряд ли — профессионалам. Ведь

этом постоянно думать о качестве будущей игры — чтобы можно было и дальние удары пробивать, и короткие рассчитывать с точностью до полуметра, и учитывать бесконечное количество прочих нюансов. Например, фервей первой и девятой лунок выстроены параллельно. Надо было рассчитать игровую зону так, чтобы игроки не мешали друг другу. Здесь и пригодилась природная лесополоса, которую архитектор немного подкорректировал, высадив дополнительные кустарники в опасной зоне возможного пересечения траекторий полетов мячей.

По оценкам гольфистов, поле получилось интересным и при этом очень «домашним», на нем приятно играть и совершенствовать свое мастерство. В Пирогово нет ужасных заборов и странного вида зеваяк, внимательно наблюдающих за процессом буржуазной игры. Играть комфортнее, легче, приятнее.

Классический «паркленд»

Поле, первые пять лунок которого официально открылись уже 1 мая, получило действительно очень уютным, красивым и не слишком сложным. Классический «паркленд», 2742 метра, пар 36. На фервеех нет песчаных ловушек — бункеров, или «банок», как называют их гольфисты. «Банки» с очень эстетичными деревянными стенками охраняют подступы к гриннам — игровым зонам с самой короткой травой, где вырезаны углубления — лунки, куда в угле и нужно закатить мяч. Нет водных преград, за исключением «подписной» седьмой лунки (пар 3), грин которой буквально «плавают» чуть below чем в 100 метрах от берега. Задача для игрока — сти (стартовой площадки), расположенных на берегу, пробить мяч к флагу, не «утопив» его при этом и задав такую скорость полета и вращения, при которой мяч, приземлившись, не скатится в воду. Нелегко, но чрезвычайно увлекательно.

Прочие лунки требуют ровной, сосредоточенной игры, можно сказать, академической. Рисковать негде, хотя фервей «по науке» и снабжены доглетами — то есть поворотами, и даже иногда довольно крутыми. Так, чтобы не срубать огромные древние дубы, фервей четвертой лунки во второй трети дистанции резко поворачивает вправо, что придает игре особую интригу, ведь со стартовой площадки грин с флагом не виден, а потому играть приходится вслепую. Довольно сложной обещает стать длинная (пар 5, 449 метров) лунка номер восемь: фервей мало того, что в первой трети сворачивает вправо, так еще и резко сужается во второй трети пути. Если мяч не полетит ровно, то просто пропадет в густом лесу. А по правилам гольфа на поиск мяча отводятся считанные минуты. Если не нашли — записывайте в счетную карточку штрафной удар и вводите в игру новый мяч.

И все же это поле в первую очередь предназначено для совершенствования игры. Здесь можно отточить технику исполнения ударов на разные дистанции, используя при этом все виды клюшек. Можно избирать разную стратегию и тактику прохождения лунок. Что, кстати, чрезвычайно важно и обязательно пригодится в игре на «большом» поле чемпион-

ского уровня. Очень качественный газон, густые рафы, трава на грингах идеальна.

По мнению гольф-директора Пирогово Леонида Ахременко, это поле прекрасно для тех, кто только недавно научился играть, а также для любителей со средним гандикапом. Сам Леонид, будучи профессионалом, тоже не находит это поле скучным для себя. «Раунд на раунд не похож. Игра всегда преподносит сюрпризы. Иногда приятные, иногда не очень. Это и есть настоящий гольф», — говорит он.

Клубный дом

Осенью 2006 года был открыт драйвинг-рейндж — иначе говоря, тренировочное поле для отработки длинных ударов. Обычно оно расположено на открытой местности и редко защищено от дождя и ветра. Но в Пирогово решили сделать по-другому. Приглашенные на открытие знатоки и любители гольфа признали, что на сегодняшний день 210-метровый рейндж с десятью помостами и стеклянной крышей вполне обоснованно претендует на звание лучшего в стране. Со всех сторон рейндж окружен хвойным лесом.

Как и полагаются гольф-клубу высокого уровня, Пирогово помимо поля и драйвинг-рейнджа, а также площадки для отработки коротких и средних ударов — паттинг-



Тренировочное поле курорта «Пирогово» — фото АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

грин и чиппинг-грин — будет иметь и академию гольфа, где новичкам преподадут основы гольфа, а «продвинутым» игрокам раскроют секреты техники и мастерства. Откроется и детская школа, тренером которой назначен Денис Курьян — молодой и очень одаренный гольфист.

К 1 июля 2007 года будут открыты для игры все девять лунок пироговского «паркленда». На нем планируется провести семь любительских турниров. Самый оригинальным, обещающим стать фирменным пироговским стартом будет гольф-парусное двоеборье. Сначала пары гольфистов (один из которых яхтсмен) сразятся на лунках и фервеех, а затем — на водной глади под парусами.

На 15 сентября намечено открытие клубного дома (проект Тотана Кузубаева) — с большой верандой и прозрачными стенами, с просторным и уникальным рестораном. Именно там после окончания раунда гольфисты смогут обменяться впечатлениями от игры и назначать друг другу новые встречи на поле.

Как вид спорта и отдыха гольф уникален. Правила во всем мире одинаковы, никакие — ни возрастных, ни физических, ни даже географических — ограничений не существует. Система гандикапов позволяет игрокам разного уровня соревноваться между собой, сохраняя интригу и азарт. А потому играть в гольф может кто угодно и где угодно. Для рядового любителя вполне достаточно иметь под коблом качественный газон с интересной, но не слишком сложной конфигурацией лунок. Однако, несмотря на огромную популярность этого вида спорта в мире (по статистике, гольфом увлечены более 90 млн человек), для нашей страны поля для гольфа — продукт штучный. Все российские гольфисты знакомы друг с другом и уже прекрасно успели изучить каждую травинку на отечественных полях, коих на сегодняшний день существует меньше десятка.

Альбина Бызер

Человек из Пирогова

Так говорит о себе президент гольф-клуба курорта Пирогово, член Совета федерации РФ Александр Петров

стиль жизни

— Что для вас курорт «Пирогово»?
— Здесь совершенно другое ощущение, которое возникает каждый раз, когда я приезжаю сюда. К тому же все, что делается в Пирогово, высочайшего качества и очень стильно.

Гольф-поле — домашнее, удивительно вписанное в природу. Максимально сохранен ландшафт. Это что-то особенное, где и архитектурная, и природная составляющие слились воедино — и получились качественное поле. Играешь на нем, а полное ощущение того, что ты просто гуляешь по лесу.

Удивительная водная составляющая с яхт-клубом, лодками класса «Дракон», которые очень стильные сами по себе. Королевский класс яхт, а когда лодки выходят на акваторию на гонки — это зрелище, которое поражает своей красотой и динамикой. Ресторан «Фот Д'Азур» с его необычной архитектурой, прекрасным уровнем сервиса и высоким качеством кухни, где совершенно необычно решены вопросы интерьера. А дома! Те, что уже построены — с большим вкусом, надежно, солидно, на века. Планируется еще порядка 40, то есть немного. Для их строительства приглашаются лучшие российские архитекторы. И земли здесь планируется продавать по клубному принципу, чтобы объединить людей, которым будет приятно жить вместе.

Такой качественный и продуманный подход ко всему в Пирогово мне очень близок. Это все и формирует новый образ жизни, который возникает в комбинации стиля, причем стиля самого изысканного сервиса природы и людей. Поэтому появилась устойчивое желание быть в этом месте, самому привносить что-то хорошее.

— Люди — самая большая ценность данного места.

— Вы могли бы сказать, что Пирогово — это своеобразный клуб близких по духу людей?
— Да, близких по духу, кому этот образ жизни подходит эстетически, нравственно, содержательно. Яхт-клуб, и гольф-клуб, и конюшня — все это формирует качество жизни. И Пирогово как раз место для людей, которые хотят жить именно в таких условиях и сами себе создавать жизнь и способствовать этому развитию.
— Как получили, что вы стали президентом гольф-клуба Пирогово?



— Мне поступило предложение, и я согласился, поскольку я имею некий опыт в этом виде спорта, который больше чем спорт, это философия жизни. К тому же у меня достаточно опыта и знаний, чтобы адаптировать идеологию гольфа к Пирогову и наоборот. Наконец, мне не просто интересно быть здесь, мне хочется сделать Пирогово лучше.
— Когда вы начали заниматься гольфом?
— Лет шесть-семь назад мой брат предложил, давай поведем в Московский городской гольф-клуб. Мы с ним приехали, взяли первый урок, нам понравилось, а потом гольф стал неотъемлемой частью моей жизни, жизни многих моих друзей.

— Расскажите об идее открытия на территории Пирогово детской академии гольфа.
— У нас есть совет гольф-клуба, который определяет на сегодняшний день все дела гольфа в Пирогово. И мы решили, что обязательно должна быть детская академия гольфа, что мы будем учить детей заниматься гольфом, потому что это и семейный вид спорта. Когда выходишь с семьей на поле, совершенно особое ощущение.
— Это будут дети состоятельных родителей или дети, которые проживают рядом с курортом «Пирогово»?

— Первое — мы просто должны понимать, откуда этот ребенок, кто его родители. С точки зрения состоятельности родителей занятие будет стоить порядка 5 тыс. рублей в месяц на ребенка. Кто может себе позволить потратить на ребенка такие деньги, тот ребенок и будет заниматься в нашей академии.

— На какое количество членов рассчитан гольф-клуб Пирогово?

— Клуб вместить может и больше — порядка 200–300, но мы считаем, что оптимальное число — это сто членов. Гольф становится все более популярным в России, поэтому к нам уже достаточно много обращений с просьбой о записи. Для нас не так уж важна финансовая составляющая, более важно, чтобы это были те люди, с которыми нам будет комфортно и которым будет с нами хорошо, которые будут разделять нашу идеологию. В текущем году мы планируем брать членские взносы в размере 80 тыс. рублей. Заплатил в начале года — и играешь столько, сколько хочешь.
— Будете ли вы привлекать к процессу обучения членов клуба зарубежных специалистов?

— Пока мы не видим в этом необходимости. В Пирогово есть свои специалисты. Это гольф-директор Леонид Ахременко и его коллега Денис Курьян. Это профессионалы. Сертифицированные, они являются гольфистами высокого класса. В их обязанности входит учить людей гольфу.
— Когда откроется гольф-сезон в Пирогове?
— Все зависит от погоды. Обычно сезон открывается 1 мая. Плюс-минус несколько дней в зависимости от погоды.

— Так как гольф — это соревновательный вид спорта, планируете ли вы проводить соревнования российского уровня или же более крупного, международного уровня?

— На сегодня утверждён календарь на этот год, там есть ряд симпатичных турниров. Например, у нас запланирован турнир, в котором пара победителей будет определяться по сумме двух соревнований — на гольф-поле и в яхтенной гонке, причем соревнующиеся обязательно должны участвовать в гонке и играть на поле.
— Вы человек из Пирогово?
— Да, несомненно.

Записала Ингеборга Валлис

Мария Литинецкая: сегодня происходит обновление стиля загородной недвижимости

экспертиза

Экспертную оценку проекта курорт «Пирогово» дает исполнительный директор риэлтерской компании Blackwood МАРИЯ ЛИТИНЕЦКАЯ.

Blackwood является одним из старейших игроков на рынке недвижимости. Компания была образована в 1991 году. Blackwood предлагает полный комплекс услуг во всех сегментах элитного рынка недвижимости: девелопмент и инвестиция, консалтинг и аналитические исследования рынка, агентские услуги в коммерческой и жилой недвижимости в Москве и Подмосковье.

— Ваше мнение о проекте курорт «Пирогово»?

— Проект начинается как внебюджетный, потому что аналогов ему на рынке пока нет. Думаю, что-то будет появляться в дальнейшем, но на сегодняшний день проект уникален. С одной стороны, это арт-проект, с другой стороны, проект на продажу. При правильном структурировании, если там будут не только известные архитекторы, интересная концепция, яхт-клуб, гольф-поля и проч., но и адекватные, понятные условия оплаты и система расщечки, четко прописанные сроки ввода домов в строй — словом, все то, что является продажным и постпродажным сервисом, в этом случае проект имеет все шансы быть супер-продаваемым.

Конечно, цены там довольно высокие, но при соблюдении вышеперечисленных условий успех, я считаю, будет гарантированным. Сейчас продано порядка 10 домов, всего там предлагается строительство около 40 объектов, так что существенную долю еще предстоит продать. Продажа предполагает длительный этап проектирования, поскольку сейчас пока только два дома запущены — «дом у пятой лунки» Бродского и «Вилла Калипсо» Уткина.



Если мы говорим о продаже стандартного поселка и проект застраивается (это называется продажа земли и подпродать), процесс согласования может быть долгим, и при продаже необходима грамотно выстроенная система сервиса на всех этапах.

— В случае соблюдения этих условий проект Пирогово будет успешным с точки зрения бизнеса. По той простой причине, что аналогов в России сейчас нет. Есть отдельные случаи, когда хороший архитектор проектирует загородный дом, но эти дома возводятся посреди окружающей жути. А вот чтобы целиком была продумана и реализована концепция подобного поселка, на данный момент прецедентов не было.

— Насколько сложно продать 35–40 таких домов?

— Рынок может просто не «ест» такое количество объектов за два-три года. Скорее всего, будет продаваться пять-шесть домов за год. Другая проблема — отзонировать территорию так, чтобы застройщик не мешала уже живущим там людям. Мы полагаем, что дома здесь будут пользоваться спросом, хотя это и специфический продукт. Потом, этот проект очень в духе времени. Сформировалась новая генерация состоятельных людей, которые делают себя сами. Это люди образованные, мыслящие, понимающие вкус жизни. Пирогово — для них.

— Что такое в данном случае постпродажное обслуживание?

— Покупатель приобретает просто участок. Далее ему надо договариваться с архитектурным бюро. Соответственно, это тоже должен кто-то курировать. Весь процесс согласования с архитектором, многие из которых (если мы говорим о проекте Пирогово) непростые люди. Да и сами клиенты тут непростые. Процесс согласования, авторский надзор, технический надзор — все это необходимо курировать. Постпродажный сервис длится до конца стройки и получения свидетельства. Многие поселки страдают от отсутствия такого сервиса, примеров очень много.

— Интересно, а как покупатель будет реагировать на имена архитекторов?

— Загородная архитектура сегодня является быстро развивающейся, она подвержена моде. Не секрет, что те, кто покупает дома дороже \$5 млн, живут в них лишь какое-то время, потом переезжают в другое более модное место, а старый дом продают. Архитектура, как важная составляющая загородного дома, сейчас начинает цениться, восприниматься более адекватно. Последние пять лет очень много строилось домов в классическом стиле (на Рублевке прежде всего). Успешные опыты Григоряна, который делал дома современными по стилистике — с другими линиями, большим панорамным остеклением, продуманным внутренним расположением, показывают необходимость обновления стиля загородной недвижимости. Спрос на имена есть. Это показали и успешные продажи домов в поселке «2071», архитектором которого был Сергей Скуратов.

— Аналогичные Пирогово?

— Не совсем. Что-то аналогичное строить сложно, поскольку в Подмосковье в радиусе 30 км все поля уже давно выкуплены и элитных площадок, таких, чтобы там был хороший подъезд, природные условия, нет. Уникальность ситуации Пирогово в том, что есть возможность для креатива. Задача продать все и завтра не стоит.
— Но доходность при этом выше? Известно, что в Москве элитные квартиры приносят 70–80% прибыли, тогда как обычные — порядка 30–40%...
— Доходность больше, но и риски больше. Все относительно. Скажем, в прошлом году был безудержный рост цен, и имел смысл покупать именно в дорогом сегменте как более стабильном. Проекты в верхних ценовых сегментах — это «Никольно», «Сосновый бор», «Агаларов» на Новорижском шоссе. Но при этом в «Никольно» есть озеро, но нет гольф-поля, в «Сосновом бору» ничего нет, у Агаларова будет только гольф-поле. Уникальность Пирогово в том, что изначально проект делался для себя и здесь соблюден ряд условий: правильное зонирование, структура поселка делает покупку комфортной. Есть и яхт-клуб, и ресторан, прогулочная зона.
— Как вы полагаете, насколько хороша идея не разделять участки заборами?
— Когда приезжаешь в Пирогово, кажется, что попадаешь в Европу. Сама природа вдруг начинает восприниматься по-новому, все очень уютно, и нет высоких оград. В принципе идея нова для России, сейчас многие делают поселки элитного и бизнес-классов именно так. Пример — «Нахабино country club». В принципе это неплохо, но нужны большие участки и требуется особый ландшафт. Участки в Пирогово в массе по гектару, и они отзонированы лесом, или дорожкой, или искусственными водоемами. Отсутствие заборов — часть философии поселка. Ощущение приватности при этом остается.
Записал Николай Кириллов