Введение

В городах и поселках городского типа наиболее массовым в застройке является секционный дом. В южных районах страны наряду с секционными широко распространены галерейные дома. Существует категория домов, имеющих меньшее распространение (дома гостиничного типа, общежития и др.). В сельских населенных пунктах распространены усадебный, блокированный и секционный дома.

Секционный дом. В секционном -доме на группу квартир предусматривают один коммуникационный узел, включающий вход, иногда вестибюль, один-два лифта, лестничную клетку, коридоры. Коммуникационный узел и квартиры образуют секцию. При входе в секцию иногда предусматривают помещение для хранения детских колясок. В некоторых случаях на первом этаже выделяют помещения для различных кружков, клубов по интересам, лекций, игр в шашки, шахматы.

Количество секций в доме определяется проектом застройки. Часто применяются односекционные (точечные) дома и дома на 3...4 секции.

Секционные дома предназначаются преимущественно для семей с детьми. В квартирах таких домов предусматривают от одной до пяти жилых комнат. Набор квартир разной вместимости принимают на основе изучения демографического состава, населения в данный период и прогнозирования его на перспективу.

В настоящее время секционные дома строят 9... 16-этажными. Тенденция к увеличению этажности обусловлена необходимостью экономии земли.

В сельской местности чаще всего проектируют 2...4-секцион-ные дома. Их возводят на центральных усадьбах, реже — в отделениях совхозов.

При свободном размещении секционных домов при них могут предусматриваться приусадебные участки площадью 150... 500 м2. Эти участки позволяют вести ограниченное подсобное хозяйство (небольшой сад и огород, свиньи, козы, кролики, домашняя птица).

Преимуществами секционных домов по сравнению с усадебными и блокированными являются большая экономичность строительства и реальная возможность обеспечения квартир централизованным водопроводом и канализацией. Однако секционный дом в сельских условиях отличается и рядом существенных недостатков. Основным из них является крайне низкое соответствие многоквартирного 2...4-этажного дома специфике сельской жизни и условиям ведения подсобного хозяйства. Большие неудобства вызывает отсутствие непосредственной связи квартир с приусадебным участком и хозяйственными постройками. Заметными недостатками квартир в секционном доме являются неравноценные условия проживания в квартирах, расположенных на разных этажах, и отсутствие второго (хозяйственного) входа в квартиру.

Эксплуатационные преимущества имеет 2-этажный секционный дом. Количество квартир в нем колеблется от 8 до 64 и более и определяется проектом застройки населенного пункта.

Галерейный дом. В галерейном доме входы в квартиры устраивают с галереи, которая связана лестницами и лифтами с входом в здание.

В домах этого типа квартиры имеют двустороннюю ориентацию и сквозное проветривание, что позволяет улучшить их температурно-влажностный режим в условиях жаркого влажного климата. Поэтому галерейные дома применяются в южных районах страны в местностях с повышенной влажностью. Галерейные дома находят применение также в тех случаях, когда большинство жилых комнат необходимо ориентировать в сторону привлекательного ландшафта — моря, горной панорамы и др.

Квартиры в галерейных домах могут быть 1...5-комнатными.

Дом гостиничного типа для малосемейных. Для одиноких граждан и семей из двух человек строят дома гостиничного типа. В таких домах предусматривают однокомнатные квартиры жилой площадью 12...15 м2; площадь кухни — 5...6 м2. Входы в квартиры в домах гостиничного типа устраивают из коридора или галереи.

Лучшие из построенных гостиничных домов имеют в своем составе помещения для проведения досуга: телевизионную гостиную, комнаты для настольных игр, лекционный зал и др.

Общежитие. Временным жилищем для рабочей и студенческой молодежи является общежитие. В нем предусматривают три группы помещений: жилые, общего пользования и культурно-массового назначения. Группа жилых помещений состоит из 2... 3-местных спальных комнат.

На этажах располагают комнаты для занятий, отдыха, кухни-столовые. В этих помещениях устанавливаются дружеские контакты, формируется коллектив, поэтому их оборудованию и оформлению уделяется много внимания.

Помещения культурно-массового назначения обслуживают весь коллектив. К ним относятся зал для собраний, лекций, кинофильмов, концертов и вечеров, клубные комнаты. Эти помещения обычно располагают на первом этаже жилого корпуса либо выносят в отдельный блок, соединенный теплым переходом с жилым корпусом.

В практике строительства нередко применяется групповое расположение общежитий (студенческие городки). При таком расположении имеется реальная возможность существенного расширения состава помещений культурно-массового назначения и создания общественных центров, располагающих значительно большими возможностями для воспитательной работы и занятий спортом.

Усадебный Дом. В сельской местности наиболее приемлем одноквартирный усадебный дом с земельным участком. Его планировку можно наилучшим образом подчинить индивидуальным потребностям семьи.

Усадебный дом строят из местных материалов (кирпича, ракушечника, дерева, самана и др.), а также из сборных конструкций заводского изготовления. Его можно построить в две-три стадии, исходя из материальных возможностей. При необходимости усадебный дом может быть расширен за счет пристройки.

Достоинством усадебного дома является возможность непосредственного выхода из квартиры на земельный участок и удобная связь с садом, огородом и хозяйственными постройками. Все это создает наилучшие условия для ведения подсобного хозяйства, а также для отдыха, детских игр и приобщения детей к труду.

Наряду с несомненными достоинствами усадебный дом имеет и некоторые недостатки: он не экономичен в строительстве и эксплуатации. Застройка усадебными домами отличается значительной протяженностью улиц, сетей водопровода, канализации, электроснабжения. Все это обусловливает высокую стоимость устройства централизованных инженерных систем, а нередко вынуждает от них отказываться и применять менее совершенные местные системы водоснабжения, водоотведения и отопления.

Несмотря на это, усадебный дом остается основным типом жилища в сельской местности, которое больше всего соответствует специфике сельскохозяйственного производства и сельскому образу жизни.

Одноквартирные усадебные дома бывают одноэтажными (с мансардой или без нее) и двухэтажными.

Достоинствами одноэтажного дома являются удобная связь всех помещений, расположенных в одном уровне, отсутствие внутренней лестницы, возможность устройства веранды, лоджии или террасы при любом помещении (что повышает комфортность дома), простота возведения здания. Однако одноэтажный дом занимает на участке много места, а его обогрев в холодное время года обходится дороже, чем двухэтажного.

Одноэтажный дом с мансардой более компактен, чем одноэтажный без мансарды. Использование пространства под крышей экономически выгодно: в мансарде обычно' размещают одну-две спальни. Изолированное расположение этих спален по отношению к более шумным помещениям, находящимся на первом этаже, обеспечивает хорошие условия для отдыха. Удобство пользования помещениями в мансарде зависит от качества лестницы, которая должна хорошо освещаться естественным светом. Высоту подступенка лестницы принимают не более 180 мм и обычно избегают забежных ступеней.

Двухэтажный дом отличается компактностью и лучшими по сравнению с одноэтажными бытовыми удобствами. Однако его сложнее строить поэтапно и расширять в случае необходимости. Строительство двухэтажных усадебных домов рекомендуется главным образом на участках ограниченных размеров.

Усадебные дома строят по типовым проектам, от качества которых в значительной степени зависят планировка дома, удобство проживания в нем и обеспечение нормальных условий ведения подсобного хозяйства. Поэтому выбору проекта для строительства дома следует уделять особое внимание.

Если дом предполагается строить в две очереди, проектом должна быть предусмотрена такая возможность. После завершения первой очереди дом должен иметь минимально необходимое удобство и эстетичный внешний вид.

В современном усадебном доме особое внимание уделяют внутреннему инженерному благоустройству, которое в зависимости от местных условий может быть выполнено по одному из трех вариантов: в первом варианте предусматривается упрощенная система — печное отопление, люфтклозет (кроме южных районов); во втором — местные системы водопровода, канализации и центрального отопления; в третьем — централизованные системы водопровода, канализации и отопления от общепоселковых инженерных коммуникаций.

Первый и второй варианты внутреннего инженерного благоустройства должны допускать возможность последующего переоборудования для присоединения к централизованным сетям.

Блокированный дом. Это многоквартирный дом, в котором все квартиры имеют самостоятельные входы. Для каждой квартиры дома можно организовать примыкающий ко входу земельный участок. Блоком в таком доме является квартира (блок-квартира). Минимальное количество блоков — два, а максимальное определяется проектом застройки, исходя из рельефа местности, расположения зеленых насаждений, проездов и других условий.

Основным преимуществом блокированных домов, по сравнению с одноквартирными усадебными домами, является их компактность и высокая плотность застройки. Благодаря этому существенно сокращается протяженность улиц и инженерных сетей, уменьшается стоимость сооружения систем водопровода, канализации, отопления и электроснабжения, появляется возможность создания централизованных сетей водопровода, канализации и подключения домов к котельной. Все это позволяет повысить комфорт сельского жилища при одновременном снижении стоимости его строительства и эксплуатации.

Достоинством блокированных домов является возможность обеспечения каждой семьи земельным участком, непосредственно связанным с квартирой. Однако размеры участка при блокированных домах с количеством квартир более двух невелики — 200...350 м2, что обусловливает необходимость иметь второй огород за пределами населенного пункта. Это создает определенные неудобства, в связи с чем многоквартирный блокированный дом, несмотря на свои экономические достоинства, не получил широкого распространения. Кроме этого, размеры приквартирных участков в многоквартирных блокированных домах не позволяют держать крупный рогатый скот, а это в большинстве случаев не соответствует интересам сельского населения. Указанных недостатков не имеет двухквартирный блокированный дом, жильцы которого могут иметь участок и подсобное хозяйство значительных размеров.

Блокированные дома бывают трех типов: одноэтажные, двухэтажные с квартирами в двух уровнях и двухэтажные с поэтажными квартирами.

Лучшие условия для связи с участком и для проживания обеспечиваются в одноэтажных и двухэтажных домах с квартирами в двух уровнях. В двухэтажных домах с поэтажными квартирами условия проживания семей на первом и. втором этажах различны.( Так, у семей, живущих на втором этаже, худшая связь с участком, что особенно заметно при отсутствии водопровода и канализации и пользовании дворовыми туалетами. Квартиры, расположенные на втором этаже, не имеют непосредственной связи с подвалом, где хранятся овощи, соления и т. п. При выборе проектов следует учитывать, что двухэтажные блокированные дома на 6...8 % дешевле одноэтажных. В практике строительства чаще всего применяются двухквартирные блокированные дома, гораздо реже — 3...4 квартирные. Блокированные дома с большим количеством квартир применяются в случаях, если это обусловлено проектом застройки.

Блокированные многоквартирные дома предназначаются для сельского населения, которое не ведет домашнего хозяйства или ведет его в ограниченных размерах. К этой категории населения относятся инженерно-технические работники и служащие.

Так что же такое «клубный» дом, в чем его достоинства?

- «Клубный» дом - это, прежде всего, среда гармоничной жизни человека. Не просто «крыша над головой», а совокупность тех технических и эстетических характеристик, которую мы называем комфортом.

Такие дома по определению своему элитны, у каждого подобного эксклюзивного проекта должно быть название, отражающее философию объекта.

В имени отражается и местоположение дома и образ здания, которое без преувеличения можно назвать дворцом. Человек, живущий в нем, точно знает, что его дом отличается от соседних. Любой элитный дом должен иметь ярко выраженное собственное лицо.

Но «клубный» дом должен удовлетворять и общепринятым критериям элитности.

Конечно, нельзя считать таковым многоквартирный дом, где соседи принадлежат к разным социальным группам и имеют разные требования к жилью.

Когда в здании несколько сотен квартир – это уже не элитный дом, а муравейник!!!

«Клубный» дом - это некий переходный элемент к частному дому, выполненному по индивидуальному проекту. Однако, хозяину частного дома нужно самостоятельно заботиться о своем здании, а в «клубном» доме всеми эксплуатационными вопросами занимается специальная служба. Все должно быть предусмотрено для комфортного прошивания: и высокотехнологичная «начинка», и эксклюзивный экстерьер.

Лучший интерьер клубного дома в Киеве концепция комфортного жилья складывается из совокупности продуманных внутренних и внешних деталей

Молодые карьеристы хотят видеть в своем доме и бассейн, и фитнес клуб, и салон красоты, и детский клуб, и различные магазины, которые доступны только для жильцов. Для них должен быть предусмотрен подземный паркинг, охраняемая территория вокруг дома и эксклюзивный вид из окна, коим можно похвастаться перед друзьями. Для них важна каждая мелочь. Например, отделка общественных помещений должна не уступать изысканным интерьерам пятизвездочных отелей и быть выполнена из качественных материалов. Чтобы коллеги, пришедшие на новоселье, начали завидовать, еще только переступив порог подъезда, и гадать, сколько же хозяин отдал за эту красоту.

Как известно, красота – страшная сила, поэтому новая тенденция на покупку «клубного жилья для топ-менеджеров», по-видимому, будет развиваться среди горожан среднего достатка достаточно быстрыми темпами. Для элиты наличие в клубных домах бассейна, фитнес-клуба, паркинга воспринимается как обязательные атрибуты и не более, так как основное время эти люди проводят в загородных коттеджах или за границей, а бассейны и сауны в клубных домах простаивают без надобности. Поэтому, основными потребителями «клубных» услуг являются те самые карьеристы – менеджеры нового поколения.

-необходимо обеспечить повышенные нормы снабжения квартир электричеством, создать панорамные окна с заниженными подоконниками и систему центральной вентиляции.

- Покупателя элитного жилья сейчас интересует не только его внутреннее, но и внешнее оформление, архитектура здания. Внешний облик дома должен гармонично вписывать в окружающую среду

- Но наряду с продуманностью внешнего облика здания и оформления холла, жителям должна быть предоставлена полная свобода создания индивидуального уютного жилья

Хозяин жилья должен иметь возможность создать максимально комфортные для себя условия жизни. Ведь чем больше в жизни добивается человек, тем большей он хочет свободы в реализации своих желаний.( поэтому обычно фирмы не занимаются планировкой квартир, не делают там стены, оставив лишь ребра жесткости. )

Клубный дом – элитный малоквартирный жилой дом, построенный (или отреставрированный) по эксклюзивному [проекту](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82) в престижном благоустроенном районе для узкого круга жильцов, относящихся к одному социальному классу.

Характерными признаками клубного дома считаются: оригинальное [архитектурное](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%80%D1%85%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0) решение, продуманная планировка, высокие [потолки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D1%82%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%BA), качественные строительные и отделочные материалы, дорогой [интерьер](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%BD%D1%82%D0%B5%D1%80%D1%8C%D0%B5%D1%80) и экстерьер.

Требованиями к [инфраструктуре](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%BD%D1%84%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0) клубного дома являются: удобное расположение, огороженная и [охраняемая](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%85%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B0) территория, собственная подземная [парковка](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BA%D0%B0), наличие всех коммуникаций, [красивая](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BE%D1%82%D0%B0) входная группа, многоуровневые системы кондиционирования, автономная система [отопления](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%82%D0%BE%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5) (мини-котельная).

В инфраструктуру клубного дома могут входить каминный зал, курительная комната, [фитнес](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D0%B8%D1%82%D0%BD%D0%B5%D1%81)-зал, бильярдная, артезианская [скважина](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D0%B6%D0%B8%D0%BD%D0%B0) и др.

История

В России первые клубные дома появились около десяти лет назад, в [Москве](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0), где клубными домами становились отреставрированные старинные [особняки](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%BD%D1%8F%D0%BA).

Претендентам на заселение предлагалось заполнить подробную [анкету](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%90%D0%BD%D0%BA%D0%B5%D1%82%D0%B0&action=edit&redlink=1), которая затем проходила проверку (задавались вопросы о [судимости](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%83%D0%B4%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C), бизнесе, [хобби](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%BE%D0%B1%D0%B1%D0%B8)). Если потенциальный покупатель соответствовал всем необходимым критериям, он становился полноправным жильцом клубного дома[[1]](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BB%D1%83%D0%B1%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B4%D0%BE%D0%BC#cite_note-0).

В начале 2000-х г.г. в [Москве](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0) началась активная реставрационная застройка Остоженки и близлежащих улиц, что дало новый толчок возведению домов клубного типа, так как они строились по индивидуальным проектам и не нарушали архитектурного облика Москвы.

Особенности клубных домов

От обычных жилых [комплексов](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81) клубный дом отличается тщательным отбором жильцов, которые имеют сходный социальный статус и жизненную [философию](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D1%81%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%8F). Иметь квартиру в клубном доме считается престижным, будущие [соседи](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D1%81%D0%B5%D0%B4) выбираются заранее. Подбором жильцов занимаются специализированные агентства, застройщики. В ряде случаев перед покупкой будущим жильцам предлагается пройти собеседование или предоставить [рекомендацию](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%A0%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F&action=edit&redlink=1) от одного из потенциальных соседей.

Клубные дома имеют малое количество квартир (не более 20-30), встречаются дома с 6-8 апартаментами[2]. Квартиры просторные, планировка заранее согласовывается с жильцами.

Квартиры в клубных домах на открытом рынке предлагаются редко. Иногда дом полностью выкупается [партнерами](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%BD%D0%B5%D1%80) по бизнесу, членами элитных клубов, где все друг друга хорошо знают.

Среди покупателей квартир в клубных домах — [бизнесмены](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%BC%D0%B5%D0%BD), политики, [банкиры](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%B8%D1%80), спортсмены, а также [топ-менеджеры](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%BE%D0%BF-%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B6%D0%B5%D1%80) крупных компаний.

Клубные дома России

Первые клубные дома появились в России более десяти лет назад, и за сравнительно недолгое время подобный тип элитного жилья завоевал признание на российском рынке недвижимости. Неудивительно, ведь подобных домов не так много, а желающих приобрести квартиру в подобном доме – все больше с каждым днем. Многие дома сегмента premium и de Luxe полностью продаются еще на стадии проекта.

В Москве самые первые клубные дома появились в тихих арбатских переулках. А самым первым сооружением в этом сегменте недвижимости по праву считается «Агаларов-хаус», который был построен в 1997-м неподалеку от станции метро «Баррикадная». До сих пор риэлторы, работавшие в те годы, вспоминают жесткий отбор, который пришлось выдержать потенциальным жильцам «Агаларов-хаус».

Еще один дом из серии самых известных и самых закрытых – комплекс «Стольник» в Малом Левшинском переулке. Помимо прочего «Стольник» известен внутренней отделкой вестибюлей, которая поражает богатством и помпезностью. Она выполнена из очень редких и дорогих материалов, таких как голубой и бежевый мрамор. Стены в лифтовых кабинах и бассейне облицованы огромными пластинами из натурального оникса.

Еще один знаменитый клубный дом находится в Сеченовском переулке это «Лайт-хаус». Он известен уникальными витражами и лифтом, прообразом которому послужил кремлевский лифт.

Очень удачный пример превращения полуразрушенного старинного особняка в элитный клубный дом представлен в Афанасьевском переулке. Здесь сохранились характерные для старинных доходных домов высокие потолки, что не характерно для новостроек. В этом доме имеется собственный ресторанчик, банкетный зал, мини-бар, сауна, тренажерный зал.

Клубные дома, в которых меньше десяти квартир, начали возникать в Москве в 2000-2002 годах, когда город взялся за активную реставрационную застройку Остоженки, а также примыкающих к ней улиц и переулков. Учитывая небольшое число настоящих клубных домов в Первопрестольной, их с полным основанием можно назвать штучным товаром. Площадь квартир в таких жилых зданиях – от 100 до 300 кв. метров.

Клубный дом для топ - менеджера

Если говорить о примерах, то ярким представителем «клубного дома для топ-менеджера» является строящийся жилой комплекс "Имперский Дом"

Здесь, как по учебнику, все параметры такого жилья соблюдены:

- Этот дом уникален и неповторим и является неким рубежом в сегодняшней русской архитектуре, отражая возрождение классической традиции.

-умопомрачительные виды (Все квартиры обладают изумительными видовыми характеристиками на Москву-реку, Кремль, храм Христа Спасителя и Воробьевы горы.)

- сауна, бассейн, фитнес-центр, салон красоты, подземный паркинг, зимний сад прилагаются,

- скоростные лифты Митцубиши,

- Проект класса «Имперский дом» возводится на Якиманке рядом с Парком искусств – в самом сердце исторического центра Москвы.

- В доме всего 65 квартир, высота потолков составляет 3,65 м.

Жилой комплекс «Вишневый Сад» на перекрестке улиц Муштари, Ульянова-Ленина, Айвазовского живописное место в историческом месте малоэтажный (5 этажей, на первом – нежилые помещения) круглосуточная охрана и видеонаблюдение, домофонизация благоустроенный двор с ВИШНЕВЫМ САДОМ и детской площадкой панорамное остекление окна и балконные двери (деревянные рамы) дом кирпично-монолитный со стенами из керамического кирпича бесшумный лифт «КОНЕ» из подземного гаража квартиры на 2-3 стороны (2, 3 и 4-х комнатные, от 109.5 кв.м.) бойлеры на дом поддерживают бесперебойность подачи отопления и горячего водоснабжения (центрального) система принудительной вентиляции и центрального кондиционирования (приток отфильтрованного свежего воздуха, его подогрев и охлаждение) собственная управляющая компания

Мнения специалистов

Алексей Белоусов, коммерческий директора Холдинга «Капитал Груп».

Говорить о какой-либо классификации КД пока не приходится. Скорее всего, это вопрос будущего, поскольку рынок еще не сформировался, и развитие подобных проектов только набирает обороты.

При покупке дорогого жилья потребителя обычно интересует все, начиная от внутренней начинки, и заканчивая архитектурным решением дома. Покупатель хочет точно знать, куда он инвестирует свои средства. Время слепых покупок прошло. Если проект не соответствует требованиям, продиктованным сегодняшним днем, у компании-застройщика могут возникнуть проблемы с ликвидностью.

Безусловно, современное элитное жилье сегодня не мыслимо без подземного гаража, огороженной территории, высоких потолков (свыше 3х метров) и т.д. Оно должно соответствовать спросу самых требовательных покупателей. Сегодня такое наполнение дома, как оптико-волоконная связь, Интернет, спутниковое телевидение — уже не является признаками элитного жилья, скорее это становится привычной нормой для домов «бизнес-класса».

Что касается покупателей квартир «премиум-класса», в первую очередь они заинтересованы в определенной жилой среде, которая формируется благодаря наличию следующих элементов.

Дома, возводящиеся по принципу клубного домостроительства — малоквартирны, что автоматически является гарантом комфорта для будущих жильцов. Особое инженерное оснащение, которое включает в себя такие элементы, как центральное кондиционирование, наличие собственных бойлерных и собственных пунктов водоподготовки, повышенный запас мощностей по электричеству (в районе 30 киловатт на квартиру), особый авторский дизайн отделки внешних фасадов здания и внутреннего наполнения дома, собственная благоустроенная преддомовая территория с элементами авторского дизайна по озеленению, более сложная система безопасности, повышенный коэффициент обеспечения машиноместами (не менее 2х машиномест на квартиру), дорогие лифты ведущих иностранных производителей, такие как Tissen, Schindler, Kone.

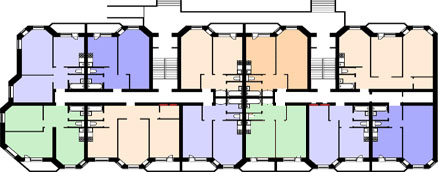
Как правило, такие дома строят в центре города, хотя есть примеры реализации проектов вне центральной части. Принципиально важно, чтобы площадка занимала особенное местоположение, например, в близи лесопарковой зоны или водохранилища, которое позволяло бы реализовать концептуальный продукт в формате «премиум класса».

Сизова Оксана, эксперт отдела городской элитной недвижимости компании KM - Development

На сегодняшний день неотъемлемыми параметрами клубного дома также являются самые высокие стандарты качества строительства, применение в отделке фасадов и лобби только натуральных материалов - ценных пород дерева, мрамора, юрского камня и даже пластин из натуральной патинированной меди, и оснащение дома самыми современными инженерными коммуникациями, вплоть до отдельно выведенного крана с питьевой водой. Во многом именно эти параметры и определяют более высокую стоимость квартир в клубных домах.

Большое значение в определении категории дома играет месторасположение. В основном такие дома строятся в тихом центре - уютных переулках Остоженки, Патриарших прудов, Арбата, а так как месторасположение диктует качество строительства, то в совокупности в конечном итоге и формируется более высокая стоимость.

Конечно, отличительной особенностью и неоспоримым достоинством клубных домов является их малоквартирность. Обычно в таких домах от 5 до 20 квартир. К наиболее интересным строящимся проектам в такой категории домов можно отнести проект итальянской студии дизайна Interstudio под названием Актуальный Дом" в Коробейниковом переулке (название этому дому придумала наша компания, практически все клубные дома имеют собственное имя, что придает дому особый шарм), дом Вознесенская усадьба" на Большой Никитской улице, рассчитанный на 9 квартир, уютный особняк на 8 квартир в Кривоколенном переулке. Примерами наиболее удачных реализованных проектов могут быть дома Copper House в Бутиковском переулке, дом в Молочном переулке, выполненные в ультрамодном стиле конструктивизм", дом в Зачатьевском переулке 19-21 и в Молочном пер, д.6., также можно привести примеры домов с роскошным классическим фасадом, такие как Необыденный дом" в 1-ом Обыденском пер, 5-7, Усадьба Сытина" в Сытинском тупике, 5/10 или Б. Афанасьевский пер., 32.



Описание дома:

Двухсекционный 3-х этажный каркасно-монолитный, со сложным фасадом.

Индивидуальный проект

Покупатель новой волны

Хотя клубные дома присутствуют на рынке столичной недвижимости не первый год, о точной трактовке самого этого понятия застройщики и риэлторы не могут договориться по сей день. Для кого-то клубный дом подразумевает исключительно малоквартирность – до десяти апартаментов. Кто-то расширяет эти параметры до 25-35 квартир, отмечая, что самое главное в клубном доме – его «эксклюзивная концепция» и, конечно, закрытость. Последний фактор для большинства покупателей продолжает оставаться решающим при принятии решения о покупке квартиры в подобном элитном клубном комплексе.

Несмотря на то, что цены на квартиры в клубных домах не снижаются, в последние несколько лет застройщики изменили свое отношение к этому сегменту рынка. Девелоперы уже меньше заинтересованы в строительстве небольших домов. В первую очередь это происходит из-за более низкой доходности проекта подобного особняка, чем просто элитного, но многоквартирного дома. Получается, что рентабельность вложений в строительство клубного дома ощутимо ниже аналогичного показателя при возведении многоквартирного комплекса. Риэлторы утверждают: разница может доходить до 40 процентов.

Спрос на клубные дома начинает снижаться и у покупателей. Особенно неприятны и ощутимы для кошелька владельца квартиры ежемесячные платежи за эксплуатацию здания. Проблема в том, что жителям малоквартирных строений приходится делать более существенные эксплуатационные платежи, чем тем, кто обитает в обычном 100-квартирном элитном доме. Предлагается такая сравнительная арифметика: в первом случае ставка ежемесячных платежей составляет $4-5 с одного кв. метра, тогда как во втором – $1,5-2,5.

Постепенно утрачивается и грань исключительной приватности, закрытости, за которую эти дома и получили свое название. Сейчас в большинстве случаев face control – это просто хороший маркетинговый ход для привлечения дорогих клиентов. Жесткого отбора и отсева потенциальных жильцов уже не происходит. Больше того, стали появляться покупатели, которые приобретают квартиры в клубных домах не для собственного проживания, а для того, чтобы просто вложить деньги в недвижимость. И в дальнейшем – перепродать квартиру или сдать в аренду. Понятно, что в такой ситуации face control становится весьма условной процедурой.

Галерейные дома

У галерейных и коридорных домов есть общие черты. И тот, и другой тип дома в основе своей планировочной структуры имеют развитую горизонтальную коммуникацию, при помощи которой квартиры соединяются с лестницей. У галерейных и коридорных домов общие структура и конструктивное решение, идущие от блокированного дома. Галерейный тип дома предназначен в основном для тёплового климата. Коридорный тип дома более соответствует суровым климатическим условиям.

Галерейные дома отличаются разнообразием архитектурно планировочных и объёмно-пространственных решений по конфигурации планов, по расположению галерей и по планировке квартир. Планировочные схемы галерейных домов можно свести к трём основным группам: линейным, сочленённым, пространственным.

К линейным схемам относятся дома, в основе конфигурации которых заложено линейное построение плана. Конфигурация домов может быть: прямоугольной, со сдвигом квартир и криволинейной. Применяют два способа устройства лестниц в галерейных домах: вынесенные из основного объёма здания лестницы и встроенные в основной габарит здания.

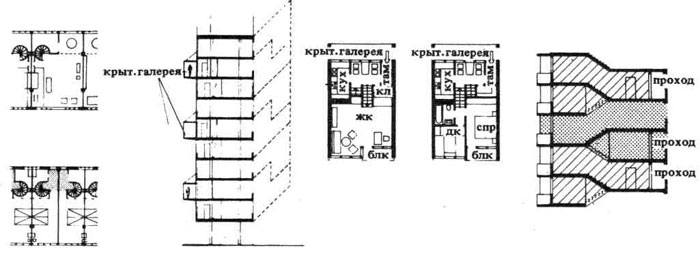
Сочленённые галерейные дома состоят из двух или нескольких прямоугольных блоков, объединённых узлом коммуникаций - лестницей. Форма планов таких домов довольно разнообразна - от простого сочетания в плане блоков со смещением их параллельно друг к другу до усложнённой конфигурации.

Пространственные схемы используются в основном при создании жилых комплексов. Формы их в плане самые разнообразные.

Для создания удобств и соблюдения необходимых санитарно-гигиенических условий в домах коридорного типа коридоры должны иметь соответствующую ширину, освещённость и проветриваемость. Все эти условия, естественно, накладывают отпечаток на формообразование коридорных домов. в основном это прямоугольные ил прямоугольные со сдвигом в плане дома. Сдвиги обычно делаются для деления дома на более короткие участки, для освещения и проветривания коридоров с торцов. Кроме сдвигов участки дома иногда располагаются под углом друг к другу. В компоновке планов коридорного дома важно расположение и число лестниц, которые обычно проектируются в местах сочленения отдельных участков дома, а при прямоугольном простом плане - в середине или торцах дома.

Жилой дом работников киевской картонажной фабрики. Один из последних проектов известного архитектора Каракиса, воплощенных на практике. Такая же галерейная система, как и в довоенном сооружении, только вместо «конструктивистского ампира» – переходный вариант между помпезной сталинской и функциональной хрущевской архитектурой. Лестничная клетка размещена по центру здания. На внешней стороне дома балконы размещены в шахматном порядку. Содержит 1-2-3-комнатные квартиры стандартной площади.

Достоинства Галерейный дом — экономичность (ввиду сокращения числа лестничных клеток и лифтовых шахт) и двусторонняя ориентация квартир. Наиболее удобны для южных районов. Большие по протяжённости галереи, использование в их ограждении цветных панелей и фигурных решёток (а на юге и солнцезащитных устройств) существенно обогащают архитектурный облик здания.



Дом, внутри и снаружи, как продуман дизайн каждой комнаты и отделан фасад, но так же и ландшафтный дизайн придомового участка, ведь двор, приведенный в порядок это визитная карточка.

Искусство паркового строительства, с которым впервые познакомил Россию еще Петр I, спустя столетия уверенно возрождается, привнося новые формы, тенденции, национальные акценты в обустройство приусадебных участков. Сегодня это искусство называют ландшафтный дизайн, и хотя нашему человеку живущему на земле, ближе такие понятия как озеленение или благоустройство, понятие ландшафтный дизайн, имеет более объемный смысл. Многие порой не видят различий между названиями - и озеленение, и благоустройство, и ландшафтный дизайн - эти понятия даже в специальной литературе нередко подменяются, несмотря на то, что каждый из них отличается от другого. В чем же их отличие?

Словосочетанием ландшафтный дизайн называют искусство объединения озеленения и благоустройства. Другими словами, ландшафтный дизайн как бы вписывает одно в другое, соединяя в единую картину природные и инженерные элементы участка. Причем он способен создавать великолепные ансамбли на обычных участках рядом с коттеджем, ничем не уступающие по красоте и величию парковым комплексам Версаля или Петродворца. В качестве дополнительной информации стоит сказать, что термин ландшафтный дизайн впервые был озвучен и стал означать именно то, что он означает сегодня, полтора столетия назад. В 1858 году, некий Фрэнк Олмстед победил в конкурсе на лучший проект, подразумевающий благоустройство и озеленение знаменитого Центрального парка в Нью-Йорке. Так вот, в представленных на конкурс документах, он именовал себя ландшафтным дизайнером, а все что он потом создал - ландшафтным дизайном.

Прочитав вышесказанное, становится понятным, что ландшафтный дизайн, это дело сугубо профессионалов и дилетанту здесь делать абсолютно нечего. Ведь это понятие, подразумевает и озеленение, и благоустройство, в том числе требует от дизайнера глубоких познаний в биологии, геометрии, почвоведении, гидрогеологии, незаурядного таланта художника и много чего еще. Уже на первом этапе работ, когда осуществляется проектирование, дизайнер как бы заглядывая в будущее, представляет себе, что будет представлять собой ландшафтный дизайн созданный сегодня, через три, пять, и даже через десять лет. Безусловно, что грамотное ландшафтное проектирование, позволяет сохранить красоту и неповторимость однажды сформированного образа сада или парка, даже тогда, когда в силу естественной динамики роста, кустарники и деревья изменят свои очертания и размеры.

Если рассматривать тему более детально, то нужно сказать, что ландшафтный дизайн включает в себя комплекс работ, где озеленение и благоустройство участка как составляющие одного целого, становятся объектами для глубокой предварительной проработки проекта и серьезной инженерной подготовки. За инженерное благоустройство участка отвечает проектирование. На этом этапе проектируются, а затем создаются поливочные, дренажные и осветительные системы. Одновременно с этим, проектирование переходит к формированию художественно осмысленной вертикальной планировки, определяющей появление различных подпорных стенок, пандусов и гротов, естественно вписывающихся в участок.

Проводятся работы по мощению дорожек и площадок - они должны быть прочными и в то же время экологичными. Для того, чтобы проектирование от своего замысла и до физического воплощения в реальные инженерные конструкции, осуществлялось, четко, без задержек и недочетов, над ним работает группа квалифицированных специалистов, причем каждый из них - ландшафтный дизайнер, озеленитель, или декоратор, это профессионал в своей области. Именно благодаря им ландшафт выстраивается на основе грамотных технических и художественных решений, целиком отвечающих требованиям заказчика.

Озеленение участка и территории

Начать нужно с того, что озеленение, означает высадку различного рода зеленых насаждений на участке, благодаря чему вокруг дома увеличивается содержание кислорода в воздухе, уменьшается влияние ветра, шума, концентрация вредных веществ и выхлопных газов, задерживается пыль. Ну и, безусловно, нельзя поспорить с тем, что озеленение - это главным образом красота и эстетика. В понятие озеленение, включают посадку деревьев и кустарников, разбивку клумб, цветников, аллей, создание живых изгородей, стриженых стенок, боскетов и т.д.

Благоустройство территории

Следующий термин - благоустройство, самым непосредственным образом связан с озеленением и ландшафтным дизайном, можно даже сказать, что благоустройство в какой-то степени ориентируется на озеленение. Но главной миссией благоустройства, является создание максимально удобных и комфортных условий среды обитания человека. Таким образом, благоустройство территории включает в себя помимо озеленения, проектирование и формирование инженерной инфраструктуры участка.

Насколько разными бывают люди, настолько отличается ландшафтный дизайн создаваемый для разных заказчиков. Сделать озеленение участка единственным в своем роде - наша задача. Для этого, мы стараемся применять непривычный подход к обычным вещам, не забывая о рациональности и гармонии. Благодаря этому благоустройство сада приобретает особый неповторимый стиль, присущий только одному участку. Используя в ландшафтном дизайне определенную направленность, подчеркнутую теми или иными растениями, становится возможным выстраивать эксклюзивные композиции: географические, тематические, сезонные, стилистические или художественные. Таким образом, озеленение и благоустройство может превратить участок в альпийский луг, каменный сад, и даже перенести в другую историческую эпоху. Мы отлично знаем, что такое ландшафтный дизайн, и любим свою работу, поэтому у нас все получается! Обращайтесь в нашу компанию, и мы создадим для вас великолепный уголок живой природы, рядом с вашим коттеджем, о котором вы так давно мечтали.

Входные узлы между улицей и зданием

