

ЭКОЛОГИЧНОСТЬ КАК ОБРАЗ ЖИЗНИ

ВОЗВЕДЕНИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРИНЦИПАМИ ЭКОЛОГИЧНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРИМЕНЕНИЕ BIM-МОДЕЛИРОВАНИЯ ПОКА ЧТО НЕЛЬЗЯ СЧИТАТЬ ПОВСЕМИСТНЫМИ ЯВЛЕНИЯМИ КАК В ПЕТЕРБУРГЕ, ТАК И В СТРАНЕ В ЦЕЛОМ. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ В ДЕВЕЛОПМЕНТЕ — ЭТО НАБИРАЮЩИЙ СИЛУ ТРЕНД, КОТОРОМУ СЛЕДУЮТ ЗАСТРОЙЩИКИ, ОТВЕЧАЯ НА ЗАПРОСЫ РЫНКА. ЭКСПЕРТЫ УБЕЖДЕНЫ, ЧТО СО ВРЕМЕНЕМ ЧИСЛО ОБЪЕКТОВ, ПРОШЕДШИХ МЕЖДУНАРОДНУЮ ЭКОСЕРТИФИКАЦИЮ, БУДЕТ ТОЛЬКО ВОЗРАСТАТЬ, ПОСКОЛЬКУ ЕЕ НАЛИЧИЕ ПРИДАЕТ ПОКУПАТЕЛЯМ УВЕРЕННОСТЬ В КОМФОРТЕ БУДУЩЕЙ СРЕДЫ ИХ ПРОЖИВАНИЯ. МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

Несмотря на то, что строительство «зеленых» зданий и забота об экологии уже на протяжении нескольких лет являются международным трендом в девелопменте, в нашей стране пока что единицы застройщиков заявляют о приверженности энергоэффективным технологиям и экологичным решениям при реализации собственных проектов. Чуть лучше обстоит ситуация с BIM-моделированием, позволяющим управлять строительным объектом на протяжении всего жизненного цикла — от предпроектной подготовки до эксплуатационного этапа или даже до реконструкционного. «Застройщик должен видеть несколько контекстов своей деятельности. Строительная компания в сегодняшнем мире — не продавец квартир, это активный участник формирования жизненной среды, с одной стороны — отвечающей всем требованиям современного горожанина, с другой стороны — отражающей ценности установки компании», — говорит Александр Игнатов, генеральный директор строительной компании «Базис-СПб», входящей в международную корпорацию из Казахстана Bazis-A. В Приморском районе Петербурга девелопер возводит ЖК бизнес-класса «Белый Остров», называя свой проект «дом-гавань» и характеризуя его как самодостаточный и экологичный, органично вписанный в окружающую среду. Отмечая усиление запросов покупателей на экологичность и комфортность жизненной среды, в компании указывают на то, что строительство ведется по экологическим стандартам LEED, что, по мнению застройщика, является значимым аргументом в пользу выбора квартир в этом жилом комплексе.

СТАВКА НА ЭКОЛОГИЧНОСТЬ Опрошенные Guide эксперты констатируют, что экодewelопмент в России пока что делает первые шаги. Фактически применение «зеленых» технологий в строительстве началось в нашей стране в 2010 году, в то время как мировой опыт насчитывает уже не один десяток лет. По мнению аналитиков Knight Frank, энергоэффективные технологии у нас пока что только набирают силу и популярность. При этом если еще несколько лет назад «зеленые» здания возводились преимущественно иностранными застройщиками с привлечением западных проектных команд, то сейчас свои идеи активно предлагают и отечественные специалисты.

«Повышенный класс энергоэффективности здания позволяет будущим покупателям получить сразу несколько

преимуществ, в том числе временное освобождение от уплаты налога на имущество и экономии на коммунальных платежах», — объясняют в Knight Frank. Аналогичного мнения придерживается и Евгений Тесля, генеральный директор EST Group, отмечающий, что сейчас покупатели все чаще интересуются наличием экологических решений. «Понятно, что не в первую очередь, однако в период пандемии этот вопрос становится все более актуальным, особенно у поколения Y и Z», — рассуждает господин Тесля.

Основой проектов, реализуемых на основе экодewelопмента, является внедрение экологических принципов во все строительные процессы. «Максимальная производительность, эргономичность и функциональность каждого метра комплекса, минимизация расходов и снижение негативного влияния как на этапе строительства, так и на этапе эксплуатации жилого комплекса. Экологичность — это энерго- и водосбережение, безопасность строительных материалов, естественное освещение, обеспечение благоприятных климатических условий внутри здания и качество воздуха. Объект оценивается и с точки зрения комфортности внутренней и внешней среды», — комментирует господин Игнатов.

Господин Тесля добавляет, что в понятие энергоэффективности также входят использование светодиодного освещения, датчиков движения, погодозависимого графика работы индивидуальных тепловых пунктов, применение термостатических клапанов на радиаторах, а также установка энергоэффективных стекол. «В России, да и за рубежом это основные инженерные решения, позволяющие в первую очередь комфортно эксплуатировать жильцам свои квартиры», — добавляет он. Так, в ЖК «Белый Остров» предусмотрено создание системы вентиляции и инфильтрации воздуха, применение общедомового фильтра очистки воды, датчиков включения света по движению, системы отопления с возможностью регулирования температуры. Кроме того, в корпусах будут установлены технологические лифты класса люкс, а также на каждом этаже будут выделены места для индивидуальных кондиционеров.

СООТВЕТСТВИЕ СТАНДАРТУ Для подтверждения использования экологических решений при возведении своих объектов некоторые застройщики принимают решение о прохождении процедуры международной сертификации. Для оцен-

ки соответствия зданий нормам экологичности и энергоэффективности существует несколько систем оценки. Наиболее популярными в нашей стране являются сертификат американской рейтинговой системы The Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), британский сертификат BRE Environmental Assessment Method (BREEAM), а также в последнее время российский стандарт Green Zoom. Пока что сертифицированные по таким системам здания в основном относятся к сегменту коммерческой недвижимости, однако проекты жилого строительства также могут претендовать на получение соответствующих сертификатов.

«Сертификацией жилых зданий занимаются крупные застройщики в Москве, Петербурге, Казани, Екатеринбурге и Тюмени. Для девелопера экосертификация — сильный маркетинговый ход, создающий доверие у покупателей, поскольку они могут быть уверены в комфортном микроклимате дома и качестве инженерных систем», — поясняет господин Тесля. По его словам, в настоящее время количество российских объектов различного назначения, имеющих сертификаты BREEAM и LEED, достигло 250. Эксперт уверен, что со временем их число будет только возрастать.

ЖК «Белый Остров» стал первым домом в Петербурге, проходящим сертификацию по международному экологическому стандарту LEED. «Стандарт LEED — это рейтинговая система строительства, разработанная Советом по „зеленому“ строительству США, набор стандартов для экологически устойчивого строительства, которые мы взяли как подспорье в формировании экологической среды ЖК „Белый Остров“», — объясняет господин Игнатов, уточняя, что считает построение долговечного, прочного, энергоэффективного здания и создание среды, удобной и безопасной для людей, природы и бизнеса, прямой ответственностью компании.

ПРЕИМУЩЕСТВА ЦИФРОВОЙ МОДЕЛИ

Другой тенденцией, которая активно набирает обороты в сфере строительства, является применение BIM-технологий, иными словами, создание единой 3D-модели строительного объекта, включающей в себя все сведения о будущем доме — архитектурно-планировочные, конструктивные, технологические, экономические, эксплуатационные. По мнению экспертов, проектные команды, использующие BIM-моделирование, могут обеспечить заказчику более эффектив-

ные проектные решения, тем самым получая бонусы от их внедрения. Кроме того, переход на BIM поддерживается на уровне правительства страны. Так, по словам министра строительства и ЖКХ РФ Владимира Якушева, использование цифровых технологий является стратегическим приоритетом для строительной отрасли.

«В первую очередь эта технология повышает эффективность работы для нас как застройщика: мы успешнее можем управлять всеми процессами работы над комплексом, отслеживать и контролировать все показатели, моделировать и выбирать оптимальные решения. Также эта технология позволяет уменьшать вероятность недочетов на ранних этапах работы над проектом, а не в процессе активного строительства», — объясняет господин Игнатов, добавляя, что использование технологии помогает повысить прочность, долговечность, энергоэффективность и эргономичность дома, в чем, в конечном итоге, заинтересован клиент.

НОВОЕ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ

Строящийся ЖК «Белый Остров» расположен на границе Приморского района в бывшей промзоне завода «Климов». Аффилированная с ООО «Базис-СПб» компания «Гринхаус» приобрела в 2017 году у корпорации «Ростех» производственный комплекс на земельном участке площадью 1,9 га за 400 млн рублей. Разработкой проекта, инвестиции в который составят около 2,5 млрд рублей, занималось архитектурное бюро «Земцов, Кондиайн и партнеры». К третьему кварталу 2023 года здесь должны появиться четыре корпуса на 535 квартир — от больших 30-метровых студий до четырехкомнатных. Планировки предусматривают наличие прачечных, гардеробных, балконов, лоджий и террас. Над концепцией закрытого двора с ландшафтным дизайном и благоустроенной детской площадкой работала компания Derevorark, считающаяся, по мнению Ассоциации ландшафтных архитекторов России, лучшей студией России по проектированию и реализации с 2016 по 2019 год. В жилом комплексе предусмотрен контроль доступа, кроме того, на его территории будет осуществляться видеонаблюдение. Также в каждую парадную будет проведена видеодомофонная связь. Для удобства жителей дома в подземный паркинг на 435 машиномест можно спуститься на лифте со своего этажа. ЖК «Белый Остров» станет третьим жилым комплексом компании в Петербурге: ранее компания выступала в качестве застройщика ЖК Lumiere