

# Недвижимость «зеленеет»

— строительство —

**В Перми растет популярность экологичного жилья. Наличие «зеленых» зон возле жилого комплекса, удаленность от производств и крупных дорожных артерий все чаще становится для пермяков важным критерием при выборе квартиры. Вместе с тем отдаленная от центра локация, использование современных, экологических и энергоэффективных технологий в строительстве повышает себестоимость таких домов.**

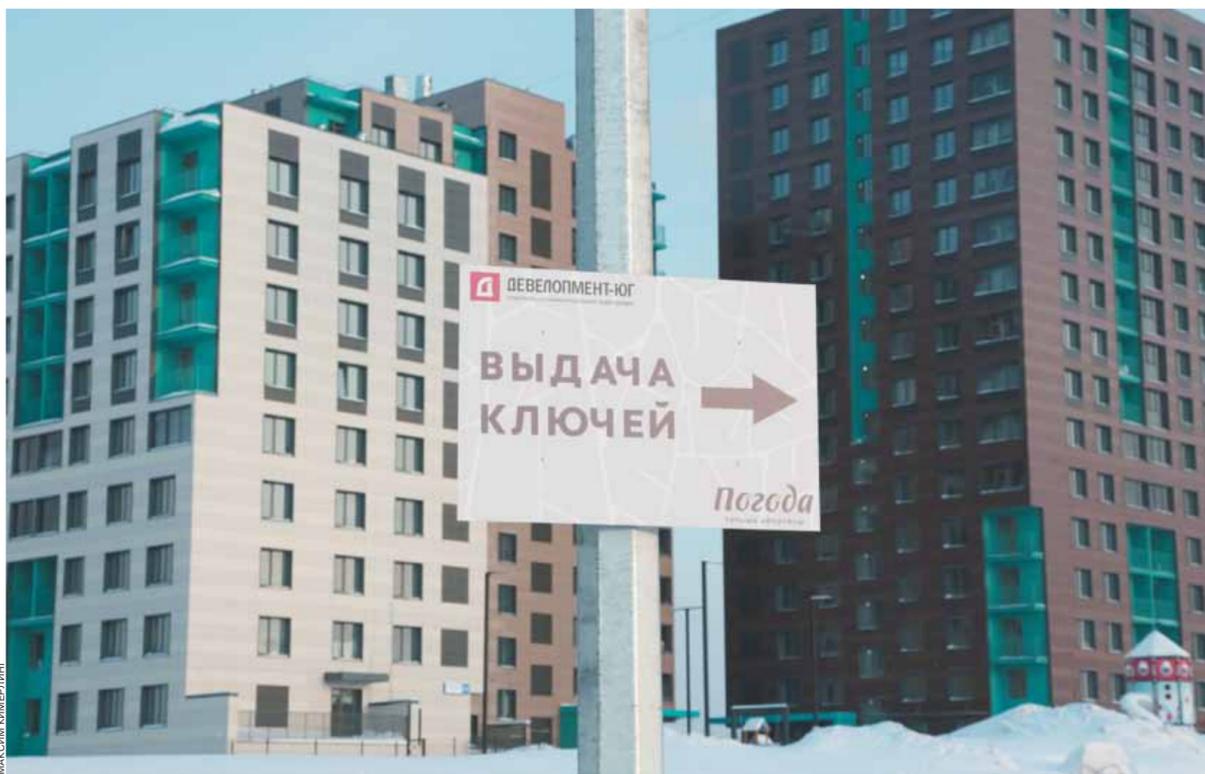
## Факторы загрязнения

В экологическом сборнике городского управления по экологии и природопользованию (за 2020 год) подчеркивается, что Пермь — крупный промышленный и логистический центр. Это обуславливает основные источники загрязнения города — промпредприятия (электроэнергетика, нефтегазопереработка, машиностроение, химия и нефтехимия, деревообработка, полиграфия и пищевая промышленность) и автотранспорт. В атмосферном воздухе краевой столицы содержатся диоксид серы, оксид углерода, диоксид азота, аммиак, фенол, формальдегид, ацетон, этановая кислота, этилацетат, ацетальдегид и прочие.

В то же время, по данным сайта управления по экологии и природопользованию [rgiodaregm.ru](http://rgiodaregm.ru), в 2020 году уровень загрязнения воздуха в Перми характеризовался как низкий. Выделить наиболее экологически чистые районы города в администрации считают затруднительным. «Экологически чистый район, микрорайон — это многозначное понятие, — говорит начальник управления по экологии и природопользованию Дмитрий Андреев. — Для одних важным станет близость к лесу, водоему, парку, для других — отсутствие рядом вредных производств и крупных магистралей, для кого-то — наличие велосипедной инфраструктуры». Эксперт считает некорректным ранжировать городские районы по качеству окружающей среды из-за большой площади районов и их сложной структуры. По словам господина Андреева, если оценивать качество воздуха по общему числу случаев превышения загрязнения, то больше всего таких инцидентов в 2020 году зафиксировали на постах в Ленинском (ул. Пушкина, 112, — 39 случаев), Свердловском (ул. Л. Шатрова, 1, — 32) и Индустриальном (ул. Свизязева, 52, — 27) районах.

## Экологическая логика

Руководитель управления по экологии и природопользованию Дмитрий Андреев рассказывает, что в России тема экологического строительства актуальна уже десятилетие. Такие вопросы поднимаются на раз-



Даже на окраинах стоимость жилья, которое позиционируется как экологичное, сопоставима с расценками в центральных районах

личных форумах и выставках. К примеру, еще в 2018 году в Перми, на международной научно-практической конференции, обсуждалось экологическое строительство, природосообразные принципы проектирования городских территорий и прочие вопросы.

Эксперты отмечают, что с каждым годом растет интерес к экологичному жилью среди пермяков. В девелоперской компании Nova рассказывают, что в последние три-четыре года на пермском рынке заметно увеличился спрос на экологичное жилье. По мнению специалистов организации, эта тенденция связана с экологической обстановкой и ростом осознанного потребления. На рынке недвижимости это приводит к более активному использованию энергоэффективного оборудования и материалов, безвредных для природы и человека.

По словам директора пермского филиала «Девелопмент-Юг» Алексея Скрипкина, на общероссийском рынке понятие экологичности в строительстве размыто, в отличие от европейских стран, где еще с 1990-х годов прописаны критерии, оценивающие экологичность жилья. «У нас же каждый девелопер самостоятельно определяет эти параметры, но для большинства понятие экологичности включа-

ет в себя применение в строительстве экологических материалов, рациональное использование ресурсов, расположение в благоприятном районе и наличие зеленой инфраструктуры: парки, скверы и прочее», — перечисляет Алексей Скрипкин.

Дмитрий Андреев подчеркивает, что главный принцип экологического строительства — это минимальное воздействие на окружающую среду на протяжении всего жизненного цикла объекта. «Материалы, из которых строится дом, должны быть экологически безопасными. Например, дерево (при правильном его использовании), соломенные блоки, из которых сейчас много чего начинают строить. Экодома должны быть энергоэффективными либо даже автономными», — замечает господин Андреев. Эксперт обращает внимание, что сегодня существуют три основных системы экологической сертификации зданий: британская BREEM, американская LEED, немецкая DGMV. Каждая из этих систем учитывает определенное число критериев: энергоэффективность, экономия воды, использование экологических материалов, здоровье и благополучие жителей или работников здания, количество отходов, звуковое и световое влияние объекта на окружающую среду.

## Экодевелопмент и чистый район

Участники рынка недвижимости говорят, что чаще всего именно заго-

родная недвижимость расположена в районах с минимумом вредных загрязняющих веществ. По мнению директора АН «Твой дом» Дмитрия Клементьева, этим критериям отвечают, например, поселения Хохловка, Заозерье, Лукоморье. В качестве минуса загородной недвижимости эксперты называют отсутствие инфраструктуры (школы, детсады, поликлиники).

В Перми есть несколько объектов, позиционирующих себя как экологичные. Гендиректор АН «Респект» Алексей Ананьев выделяет ЖК «Погода», который возводит «Девелопмент-Юг» на Иве. Объект позиционируется как экогород, в рамках комплексного освоения площадки компания строит здесь жилье, социальную и транспортную инфраструктуру. «Стоимость квартир в этом районе довольно высокая, она сравнима с ценами в центре за счет экологичности, удобной планировки, учитывающей интересы будущих жителей. Но люди все равно покупают эти квартиры, предполагая, что в их цене заложена экологичность», — считает господин Ананьев.

Директор пермского филиала «Девелопмент-Юг» Алексей Скрипкин характеризует «Погоду» как жилой комплекс с преимуществами загородной жизни и быстрым доступом к инфраструктуре центра. Господин Скрипкин рассказывает, что дворики комплекса не предполагают автомобилей. «Все парковки вынесены за пределы дворов, потому что это

место, где создается уютная, домашняя обстановка, в которой каждый может пообщаться друг с другом, заняться спортом, почитать книгу или просто отдохнуть», — замечает директор филиала компании. Средний портрет покупателей квартир в «Погоде» — семейные пары в возрасте 30–45 лет с двумя и более детьми, работающие, стремящиеся улучшить уровень жизни.

В компании Nova в качестве экологичной позиционируют комплекс домов и апартаментов Lakewood на ул. Братской, 98а, и сити-хаус Nova Life на ул. Лихвинской, 37. Оба объекта расположены в микрорайоне Южном, где есть большой лесной массив. Для отделки фасадов домов использованы экологически чистые материалы — японские фиброцементные панели Nichiha, комбинация клинкерной плитки, клинкерного и керамического кирпича, тонированное остекление в массе. «Эти материалы обладают высокой теплоизоляцией, прочностью, пожаробезопасностью, устойчивостью к ультрафиолету и влаге. Также в этих проектах установлено энергоэффективное оборудование, которое позволяет экономить на коммунальных услугах и самостоятельно управлять теплом во всей квартире», — рассказали в Nova. Проект Nova City на ул. Давыдова, 11, а также строящийся комплекс Nova City на ул. Беляева, 45, девелопер тоже относит к энергоэффективному классу с экологичными компонен-

тами — ЖК расположены у Балатовского парка, возведены с использованием высококачественных строительных материалов.

## Дорогое удовольствие

Директор агентства недвижимости «Твой дом» Дмитрий Клементьев подчеркивает, что экодерево, кроме всего перечисленного, подразумевает и раздельный сбор мусора жителями, контроль за этим со стороны управляющих организаций. «На этапе проектирования могут учитываться такие моменты, как использование возобновляемых источников энергии, повторное использование сточных и дождевых вод. Важно применение системы повышенного класса энергоэффективности (А+ или А++), современных систем отопления и других решений — вплоть до солнечной батареи на крыше дома», — перечисляет директор АН «Твой дом». Эксперт добавляет, что такое жилье будет дорогостоящим.

Дмитрий Клементьев считает, что нередко позиционирование дома в качестве экологичного проекта является рекламным ходом застройщиков, тогда как на самом деле конкретный комплекс не относится к такому типу. Определить экологически чистые районы сложно, и для этого желательна экспертиза, в связи с чем единого мнения по их признакам нет. Собеседник обращает внимание, что вредные выбросы от производств или автотранспорта есть во всех районах, разнится их концентрация. «В дополнение, используемые при строительстве материалы должны быть экологически более безопасны — из дерева, например, никто многоквартирные дома не строит», — подчеркивает господин Клементьев.

Алексей Ананьев из АН «Респект» предлагает рассматривать экологичное жилье по критериям локации и баланса территории — количества свободного и застроенного пространства комплекса. К примеру, сейчас власти готовятся повысить плотность застройки территорий в Перми. Инициатива коснется как срединных и отдаленных районов, так и центра города. В результате на конкретных участках может быть построен большой объем жилья — «центр еще больше потеряет в экологичности», уверен собеседник. С точки зрения локации наиболее подходящими районами для экологичного жилья гендиректор АН «Респект» считает Гайву, Кондратово, Иву. «Это отсутствие предприятий с выбросами, опасных производственных объектов, невысокая загруженность автомобильным трафиком, удаленность от магистралей и баланс территории. Чем ниже плотность застройки, тем выше экологичность, тем больше пространства остается для парков, зеленых зон, площадок и прочего», — перечисляет эксперт.

**Евгения Ахмедова**

## В режиме обновления

Компания «НОВОГОР-Прикамье» запланировала увеличение капитальных ремонтов сетей водоснабжения. В 2021 году будет обновлено почти 20 км канализационных трубопроводов, что примерно на 12% больше, чем в прошлом году. Как пояснил технический директор ООО «НОВОГОР-Прикамье» Алексей Политов, увеличение плановых работ на сетях водоснабжения связано с их ветхим состоянием и высокой аварийностью.

### РЕМОНТ С КОМФОРТОМ

Подрядчики «НОВОГОРА» обновляют магистральный коллектор вдоль шоссе Космонавтов, на котором за последние годы случилось несколько аварийных ситуаций. Его перекладка — необходимое условие стабильной работы городской системы водоснабжения. Коллектор действует с 1971 года и частично нахо-

дится в аварийном состоянии: свод железобетонной трубы со временем разрушился из-за агрессивной среды. В этом году заменится участок протяженностью более 600 м, но он не исключается из работы, так как по нему транспортируются сточные воды со всего Индустриального района. Не ограничивается и подача воды потребителям.

Работы проводятся в несколько этапов и завершатся до октября 2021 года. Там, где позволяют условия, перекладка пройдет бестраншейным методом, то есть с минимальными раскопками, чтобы доставлять как можно меньше неудобств горожанам. Специалисты протянут новую трубу внутри старой через котлованы, не проводя масштабных раскопок. Там, где это невозможно, производится раскопка в несколько десятков метров. Основное неудобство для горожан связано с пешеходными зонами, но и его постараются минимизировать.

В районе пересечения улицы 9-го Мая и шоссе Космонавтов люди могли обратить внимание на ограждение необычного вида. За ним ведутся работы по замене изношенной, почти метровой в диаметре трубы на новую, стеклокомпозитную. Здесь выкопаны котлованы глубиной до трех-пяти метров, и чтобы не допустить случайного проникновения посторонних в опасную зону, место работ ограждено.

В последнее время строители часто используют металлические решетки, преграждающие путь к котловану. Такой забор не только легко монтируется, но и надежно защищает раскопку от невольного проникновения прохожих. Раскопку окружает не просто ограда, а зеленая изгородь, которая изображена на строи-

тельной сетке. А нарисованные скамейки и объявление в стихотворной форме вызывают у пермяков улыбку и понимание.

Алексей Политов рассказал также, что в числе крупных участков, подлежащих ремонту, такие объекты, как самотечный коллектор по ул. Ласьвинской. Здесь обновлено 860 м трубы диаметром 400 мм. В Ординском районе на Гайве будет капитально отремонтирован еще один участок самотечного коллектора протяженностью более 1 км.

### НОВЫЕ ТРУБЫ ДЛЯ ЧИСТОЙ ВОДЫ

Планы по капитальному ремонту сетей водоснабжения сохранились на уровне прошлого года — более 20 км трубопроводов. К перекладке запланирован водовод диаметром 1200 мм от площадки Чусовских очистных сооружений (ЧОС) до резервуаров на Кислотных дачах. Протяженность этого участка — более 1600 м. Обновление водовода, действующего уже 50 лет, проходит методом санации, то есть без глобальных раскопок. Старую трубу через специальные котлованы saniруют цементно-песчаной смесью, предварительно очистив ее от наростов и ржавчины. Труба после такой обработки прослужит еще не менее 50 лет. Таким же способом saniруют магистральный водовод Гайва — Закамск протяженностью почти 1400 м,



от ул. 5-й Каховской до ул. Сысольской. На период работ вода потребителям будет подаваться по резервным водоводам.

По словам Алексея Политова, на сегодняшний день санация трубопроводов — эффективная альтернатива открытой перекладке действующих коммуникаций. Сроки производства работ в несколько раз короче по отношению к новому строительству или перекладке сетей. Цементно-песчаное покрытие трубопроводов — экологический и безопасный способ обновления сетей. Нанесенное на внутреннюю часть трубы надежное антикоррозийное средство ликвидирует дефекты стальных и чугунных

труб, возникающие в ходе многолетней и непрерывной эксплуатации. При этом качество воды при транспорти-

ровке по обновленным трубопроводам соответствует всем санитарно-гигиеническим нормативам.

**В «НОВОГОРЕ» решено в 2021 году не проводить остановки Чусовского и Большекамского водозаборов с полным отключением водоснабжения для проведения профилактических работ. Напомним, что на время остановок прекращалась работа сооружений и подача воды в районы Перми, которые запитаны от того или иного водозабора. В предыдущие годы на сооружениях водоподготовки компаний был выполнен серьезный объем ремонтных и профилактических работ. Тем самым заложена база для стабильной эксплуатации оборудования и сооружений. Между тем локальные отключения, в том числе и магистральных сетей водопровода, и в этом сезоне будут производиться для ремонта и профилактики. Графики отключений воды формируются заранее, чтобы своевременно оповещать потребителей.**

