

Сочинский экодевелопер рассказал о том, как в большом городе создать островок природы

# ОАЗИС В КАМЕННЫХ ДЖУНГЛЯХ

Создатель гостевого экоддома «Бамбук Хутор» рассуждает о проблемах экологии, варварской застройке и пользе экологических стройматериалов.



**ВАЛЕРИЙ ВАКУЛЕНКО**, кандидат экономических наук, международный специалист по недвижимости, инвестициям и экодевелопменту.

— **П**редки по маме, казаки, издавна жили на Кубани. В 30-е годы семья переехала в Ленинград, где все окончили вузы, работали, пережили ужасную блокаду, а после эвакуировались на родную Кубань. Потом семья поселилась в Сочи. Недавно в семейных архивах нашел фото и записи, из которых следует, что мой двоюродный дед **Михаил Вакулenco** в 30-е годы XX века руководил совхозом «Южные культуры» в Имеретинской долине. Там я и родился, провел детство, школьные годы. Мой отец **Михаил Александрович Кокоско**, москвич, был незаурядным человеком. В частности он командовал экипажем самолета, который в 1935 году установил мировой рекорд по дальности перелета и совершил первую в истории авиации дозаправку топливом в воздухе (так об этом писали газеты и журналы тех времен). Он воевал, хлебнул немало тягот войны и умер от рака, когда мне было 7 лет.

## КАКОВА ЦЕНА ЗАСТРОЙКИ?

Экодевелопмент и зеленое строительство - это застройка (здания, сооружения, города), как минимум, не вредящая окружающей среде. Сегодня в жилищном строительстве нередко используют максимально высокие коэффициенты застройки и высотности, чтобы выжать из земли больше денег. Эта ситуация характерна и для Сочи (в частности Адлерского района), где земля резко подорожала ввиду Олимпиады.

Важно, чтобы за пределами жилья имелись общественные зоны и зеленые насаждения, чтобы комфортно и здорово было не только в собственной квартире, но и в поселке, квартале, городе. И чтобы здоровый комфорт одних не отбирал то же у

других, не наносил вреда экологии в широких, в конечном счете - глобальных масштабах.

Конечно, общественные зоны и другая социальная инфраструктура повышают стоимость застройки. А какова цена застройки без всего этого? Уродливые улицы и кварталы, детям и взрослым негде гулять, пробки и загазованность, выходящие из строя коммунальные сети. Сколько все это стоит? Готовы ли мы платить такую дань застройщикам? Я десять лет назад исследовал эту тему и пришел к выводу: экологичное не может не быть неэкономичным и наоборот. Разумные люди не станут жертвовать здоровьем - своим или своих детей, дышать грязным воздухом, пить нечистую воду.

## РУКА НЕ ПОДНЯЛАСЬ РУБИТЬ БАМБУК

На нашем родном участке земли в Адлере, пока он был предоставлен сам себе, выросла бамбуковая роща. Однако в предолимпийские годы люди резко начали застраивать территорию, покупали по 5-6 соток земли под ИЖС и возводили десятиэтажки. Прежде благоухавший садами район превратился в «шанхай». А у меня рука не поднималась уничтожить бамбук и других представителей субтропической флоры. Мы пошли на риск и построили по совершенно иной концепции «Бамбук Хутор», вставив 2-этажные домики в рощу так, что во все окна и балконы устремлялись бамбуковые заросли, киви, мушмула и так далее.

Проект запустили в феврале 2014-го, перед Олимпиадой. В номерах нашего отеля нет телевизоров, на его терри-

Гостевой дом «Бамбук Хутор» в Адлере появился на месте дикорастущих зарослей экзотических растений.



Фото: бамбукутор.рф

мулируем гостей без особой нужды их не использовать, поощряя отказ бесплатным прокатом велосипедов. Ни один квадрат земли на территории не залит бетоном или асфальтом. Листву в отеле не убираем, потому что без палой листвы бамбук хуже растет. Мы удвоили первоначальное количество растений, добавив полсотни других - гинкго билоба, авокадо, фейхоа, киви... Общая площадь участка составляет 14 соток, самой рощицы - примерно 8-9 соток.

Что интересно, оказалось, немало людей ценят такой формат отдыха. Наши гости - культурные семьи, часто с детьми, которых интересуют ЗОЖ и ЭКО. Мы небольшой бутиковый, но недорогой отель две «звезды». Но качество обслуживания и завтраки - на высоком уровне: рейтинг в Booking - 9,3. Соответствующая наполняемость.

## ЗАСТРОЙЩИКИ ВЫСОТОК РЕКЛАМИРУЮТ СВОИ ДОМА ВИДОМ НА ПРИРОДУ.

тории не курят, площади номеров разные, но даже у эконом-варианта - терраса на 11 квадратов. В мебелировании мы следуем скандинавскому или японскому минимализму. Кровати и прочая мебель - эргономичные, белье и посуда - экологичные, сантехника - из Испании. В номерах есть кондиционеры, но мы сти-

## ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТЫЕ МАТЕРИАЛЫ

В ходе строительства гостевого экоддома использовались безвредные для природы и человека материалы. Сборные и модульные домики, стоящие на винтовых сваях, сделаны на базе каркасов и экологически чистых финских сэндвич-панелей, у которых отличные звуко- и те-

## ДОСЬЕ «ЮГ TIMES»

**Валерий Вакулenco** родился и вырос в Сочи. Живет в Санкт-Петербурге.

Окончил Ленинградский кораблестроительный институт, позже - аспирантуру Университета экономики и финансов, где в 1988 году защитил кандидатскую диссертацию. В том же году организовал научно-производственный кооператив.

Еще в аспирантуре руководил Советом молодых ученых и специалистов, был одним из основателей системы Центров НТТМ (научно-технического творчества молодежи) в СССР.

В 1990 году создал «Инновационную ассоциацию «РОСТ», которая разрабатывала и продвигала элементы новой экономики.

В 1991 году на ее базе была организована фирма под брендом «ЭКОЭСТЕЙТ», которая специализировалась на недвижимости для здоровья - санаториях, домах отдыха, рекреационных комплексах.

В 2008 году Валерий Михайлович занялся экодевелопментом, создав и возглавив профильный комитет в Гильдии управляющих и девелоперов России.

плоизолирующие свойства. Канализация и водопровод - от централизованных городских сетей, но есть и артезианская скважина. Мы собираем дождевую воду и используем ее для полива. В наличии достаточно мощный солнечный коллектор, но его подстраховывают дизель-генератор и котел. Часть наших номеров мы назвали ЭМС (эко-моби-студии). Внешне они напоминают строительные бытовки, но это полностью наша разработка: размеры, планировка, наполненность мебелью. Смысл студий в том, что если их нужно перенести в другое место, демонтаж производится за считанные часы. Погрузить на платформу, увезти, вывинтить сваи, не оставляя строймусора.

На территории «Бамбук Хутора» организован отдельный сбор отходов. Однако мы, к сожалению, не можем контролировать их дальнейшую судьбу. Вероятно, он свозится на одну свалку. Зато многие семьи приезжают с детьми и впервые узнают, что можно мусор собирать по разным категориям и зачем это надо.

Казус с мусором иллюстрирует основную проблему «Бамбук Хутора»: крохотный островок бережного отношения к здоровью людей и природе. А вокруг море совсем других ценностей. У нас - тенистая прохлада, зеленая роща, тишина, пение птиц... А за забором - лай свор собак, громкая музыка по ночам... Еще год назад по соседству был участок с подобной же бамбуковой рощицей, фейхоа, цитрусовыми, а сейчас там автомобильная парковка! Проход-подъезд к нашему участку заполучил сосед. Пока мы судимся с ним, но стали пользоваться входом с другого участка, который был завален строительным мусором. Привели его за свой счет в порядок. Сделали парковку - ее заняли люди, которые на участках под ИЖС построили многоэтажки.

## ДЕЙСТВИЕ И ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ

На самом деле есть масса мест, где подобный проект можно реализовать. При этом - за те же деньги в больших масштабах и без всех сочинских проблем.

Ценнейшие для главного курорта страны знания и опыт в области экологии и экостроительства, похоже, не интересны местным элитам. Я знаком с мэром города, главой департамента, который курирует экологию, многими активистами. Вижу довольно искреннее стремление сделать город экологичнее и здоровее. Но эти усилия растворяются в мощном потоке массовых действий в противоположном направлении.

Люди не понимают, что пилат сук, на котором сидят. Ведь это застройщики окрестных домов заинтересованы в существовании «Бамбук Хутора», показывая на который из окон продаваемых квартир, они набавляют цену за «вид на природу». А от нас - вид на эти убогие многоэтажки. Так что, может быть, и мы в скором времени, чтобы не нарушать привычный порядок вещей, ликвидируем этот «оазис в каменных джунглях» и реинкарнируем его в другом месте, где это оценят и подержат.