

ВРЕМЕННАЯ ВЫСОТА

МОСКОВСКОЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО В ЧИСЛЕ ПЕРСПЕКТИВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ НАЗЫВАЕТ ВЫСОТНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. ЧЕРЕЗ 20 ЛЕТ В ГОРОДЕ БУДЕТ ВОЗВЕДЕНО БОЛЕЕ 60 НЕБОСКРЕБОВ — ЗДАНИЙ ВЫСОТОЙ СВЫШЕ 75 М. ЕСТЬ УЖЕ И ПОСТРОЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ. ОДНАКО ЕДИНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ И ПРАВИЛ (СНИПОВ) ДО СИХ ПОР НЕТ. В ПРОШЛОМ ГОДУ ЦНИИЭПЖИЛИЩА РАЗРАБОТАЛ МОСКОВСКИЕ ГОРОДСКИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ ДЛЯ ВЫСОТНЫХ ЗДАНИЙ (МГСН). НО ОНИ ОКАЗАЛИСЬ ВРЕМЕННЫМИ — ИХ ПРИНЯТИЕ ВНОВЬ ОТЛОЖЕНО НА НЕСКОЛЬКО МЕСЯЦЕВ.

ПАВЕЛ ПРЯНИКОВ, ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР ЖУРНАЛА «НОВЫЙ АДРЕС», СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ „Ъ“

ТОЛЬКО ВВЕРХ Развитие Москвы никогда не предусматривало рост города вверх, как в американских и азиатских мегаполисах. Земли в столице России и в ее окрестностях до определенной поры было много, а ее стоимость никак не определялась рыночными механизмами.

В 1990-е годы, когда бизнес приучил строителей считать деньги, возникла идея уместить на одном гектаре 40 тыс. кв. м жилья, для чего прежде им пришлось бы возвести восемь стандартных 16-этажек. А в новом веке к их желанию отбить побольше денег прибавился дефицит земельных площадок — строить, как и прежде, надо много, только резервов для рекордов, как того желало правительство Москвы, практически не осталось.

Разумеется, как всякая инвестиционно емкая программа, строительство высоток перешло под патронат московского правительства. Городская комплексная инвестиционная программа «Новое кольцо Москвы» была подготовлена на основе «Концепции размещения многофункциональных высотных комплексов в срединном и периферийном поясе Москвы», разработанной в 1995–1996 годах НИИГенплана города. Концепция была рассмотрена и одобрена президентом архитектурного совета Московского комитета по архитектуре и градостроительству в марте 1996 года. Эта программа предусматривала строительство в столице 60 высотных жилых домов, затраты на которые должны составить \$5 млрд. Программу разработала девелоперская компания «Контин», однако московские власти позднее объявили программу муниципальной и передали функции заказчика специально для этой цели созданному ОАО «Новое кольцо Москвы» (НКМ, 100% акций принадлежит городу). На сегодняшний день в рамках этой программы возведена только одна высотка — «Эдельвейс» (175 м высотой) на Давыдовской улице. Второй объект — жилой комплекс «Континенталь» на проспекте Маршала Жукова (застройщик — компания «Контин») — только что начал строиться. Строительство третьей высотки — «Вертикаль» на Ленинском проспекте («Спецвысотстрой») — заморожено в октябре прошлого года, как было официально объявлено, из-за необходимости внесения изменений в проектную документацию.

Это, собственно говоря, весь результат деятельности «Нового кольца Москвы» за семь лет существования ОАО и одноименной программы. Однако при этом высотное строительство в городе развивалось без всякого участия НКМ. Более десятка высоток было возведено строительными компаниями вне рамок программы «Новое кольцо Москвы». Это «Триумф-палас» — самое высокое жилое здание в Европе от компании «Дон-строй» (264 м), ее «Алые паруса» и «Воробьевы горы», жилые комплексы «Тимирязевский» и «Соколиное гнездо» от компании «Капитал Групп», жилые комплексы от компании «Крост» и т. д.

УСПЕХ НА НЕПОСТОЯННОЙ ОСНОВЕ Все эти объекты со скрипом входили в жизнь. В частности, главной проблемой при их возведении стало отсутствие

ДЛЯ КАЖДОГО ИЗ ПРОЕКТОВ, КОТОРЫЙ ВЕДЕТ ТА ИЛИ ИНАЯ КОМПАНИЯ, СТАНДАРТЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ВОЗВЕДЕНИЯ ВЫСОТОК РАЗРАБАТЫВАЮТ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ИНСТИТУТЫ

единых СНИПов. Для наглядности проблемы стоит добавить, что проектирование всех жилых зданий высотой менее 75 м (это в среднем 25 этажей) проходит в рабочем порядке — вся техническая документация на такие дома унифицирована. Действия застройщиков в данном случае просты — оплачивая получение документации и строй. В случае с московскими высотками наблюдается прямо противоположная ситуация.

«Каждый наш высотный проект при согласовании получал индивидуальное техническое сопровождение ведущих институтов, — говорит заместитель генерального директора компании „Дон-строй“ Владислав Иванов. — Для того чтобы пройти согласование проекта, в каждом из них компания получает все необходимые заключения — по фасадам, фундаменту, конструкциям, гидроизоляции кровель и стилобатов. Все наши разработки, получившие одобрение институтов и прошедшие согласование, впоследствии учитываются при составлении новых норм и правил. Так, на сегодняшний день с подачи компании в СНИПах закреплено следующее правило, относящееся ко всем без исключения эксплуатирующим компаниям: они теперь обязаны заключать договоры на мониторинг конструкций, фасадов, фундамента эксплуатируемых зданий со специализированными институтами на срок не менее пяти лет».

Для каждого из проектов, который ведет та или иная компания, стандарты проектирования и возведения высоток разрабатывают специализированные институты, а утверждают они на федеральном уровне управлением стандартизации и технических норм в строительстве Росstroy.

«Каждый проект мы согласовываем индивидуально, при этом с учетом зарубежного опыта, — говорит президент Mirax Group Сергей Полонский. — Представителей противопожарной службы, которые курируют башню „Федерация“, мы специально возили в Нью-Йорк для ознакомления с противопожарными системами их небоскребов. Безопасность высоток вообще один из главных моментов. Вот только один пример. В башне „Федерация“ колонны закрыты 70-миллиметровым слоем бетона, благодаря этому в случае пожара будет четыре с половиной часа форы, пока огонь доберется до арматуры. Для сравнения: башни ВТЦ рухнули через полчаса после возгорания».



ЭДЕЛЬВЕЙС — ЕДИНСТВЕННЫЙ ЗАВЕРШЕННЫЙ ОБЪЕКТ НОВОГО КОЛЬЦА МОСКВЫ.

МИХАИЛ ПУЧУН

Никакие ноу-хау застройщиков не избавляют их от многоуровневого контроля. Москомархитектура и его подразделения выдают исходно-разрешительную документацию на проект, согласовывают и утверждают задание на его разработку, согласовывают технический регламент проекта, осуществляют регулирование земельных отношений в системе «заказчик—застройщик». Анна Шакина, специалист по строительным материалам инвестиционно-строительной компании «Сити-XXI век» (компания сейчас возводит высотный жилой комплекс «Лазурный берег»), рассказывает: «На этапе строительства контроль за проведением работ и соблюдением всех действующих норм помимо авторов проекта и специалистов компании осуществляют уполномоченные государственные организации и их подразделения — Инспекция государственного архитектурно-строительного надзора города Москвы (ИГАСН), Управление государственной противопожарной службы города Москвы МЧС России (УГПС Москвы) и т. д. Кроме того, к проектированию, изыскательским работам, строительству и эксплуатации высотных зданий допускаются в соответствии с постановлением правительства Москвы от 29 июня 2004 года № 428-ПП организации, имеющие специальные допуски на проведение упомянутых работ, выданные ИГАСН».

Неудивительно, что от такой регламентации застройщики, мягко говоря, не в восторге. Только разработка и утверждение документации на высотку занимали до двух лет. И вот, кажется, приходит спасение для строителей. Для частичного решения проблемы проектирования высоток ЦНИИЭПЖилища разработал московские городские нормы строительства для высотных зданий (МГСН). По этому документу застройщик обязан решать вопросы устойчивости здания к ветровым, температурным и сейсмическим нагрузкам, проблемы безопасности и эксплуатации инженерных систем еще на стадии проекта. Но строителям праздновать победу пока рано. Департаментом градостроительства Москвы перед ЦНИИЭПЖилища поставлена задача к 2008 году завершить доработку МГСН.

ВСЕ КАК РАНЬШЕ Получается, что, как и раньше, строителям придется часть проектных работ все же делать самостоятельно. Новые МГСН дают лишь некий ориентир для застройщиков: каких параметров стоит им придерживаться. О сложности возведения высоток говорят все строители. Одна из проблем — нехватка профессиональных кадров. Только в прошлом году в Московском государственном строительном университете была открыта кафедра высотного строительства. Кроме того, российские специалисты регулярно участвуют в программах изучения зарубежного опыта высотного строения. «Такие программы реализуются правительством Москвы, руководство города активно занимается вопросом привлечения иностранных специалистов — как проектировщиков, так и строителей — в область высотного строительства. В частности, „Моспроект-2“ подписал соглашение о создании центра высотного стро-

СКРЕБУЩИЕ НЕБЕСА

Нынешний рекордсмен среди небоскребов родом из Тайваня. Это 509-метровый финансовый центр Taipéi, построенный в 2004 году в городе Тайбэй. В недалеком будущем его может перерастить Independence Tower в Нью-Йорке (541,3 м), хотя его строительство на месте печально известного Всемирного торгового центра до сих пор вызывает массу недоверия.

Через два года самым высоким зданием в мире обещает стать 705-метровая 160-этажная громадина Burj Dubai, которую как раз достроят в ОАЭ. Подъем на самую высоту обещает быть стремительным и захватывающим. Как того и требуют нормы высотного строительства, лифты, которыми будет оснащено здание (а всего их предполагается 58 штук), будут взлетать со скоростью 1010 м/мин. Проект гиганта выполняет чи-

ения совместно с американскими специалистами», — говорит вице-президент группы компаний «Контин» Вячеслав Тимербулатов. Остается только догадываться, во сколько обходится приглашение в Москву американских проектировщиков. По слухам, речь идет о десятках тысяч долларов ежемесячных выплат иностранным специалистам.

ТЯЖЕЛАЯ МАТЕРИЯ Материалы для высотного строительства — отдельная тема. Строителям часто на ходу приходится изобретать приспособления или конструкции, позволяющие вести высотные работы. Например, сегодня проектировщики задумываются о введении нового варианта конструктивных схем с колоннами из трубобетона. В отличие от традиционных конструкций трубобетон обладает повышенной несущей способностью. Трубобетонные колонны, например, для 30-этажного здания можно выполнить из труб диаметром 245 мм, тогда как при традиционном монолитно-каркасном способе строительства пришлось бы выполнять колонны сечением 50 x 50 см. Трубобетонные колонны обладают значительным запасом прочности, так как толщину стенок стальной трубы можно увеличивать до 50 мм.

Кроме того, московская себестоимость строительства небоскребов оказывается выше, чем аналогичный показатель для США и Азии. Например, Анна Шакина указывает, что отечественные нормы строительной теплотехники (СНиП II-3-79), требования по пожарной безопасности (СНиП 21-01-97), требования, предъявляемые к применяемым строительным материалам и конструкциям (нормы по теплоизоляции), требования по коррозионной стойкости металлоконструкций выше, чем в других странах.

Временные нормы высотного строительства не решили основных проблем при проектировании (в частности, унификации предпроектной документации, регламентации строительных материалов и типа конструкций и т. п.). Зато строителям — кстати, во благо покупателей квартир в высотках — новые МГСН навязали немало ограничений. Например, пункт 14.3 этих временных правил гласит, что здания высотой до 100 м могут проектироваться при условии их размещения на расстоянии до 2 км, а здания высотой свыше 100 м — на расстоянии не более 1 км от пожарного депо, оснащенного автонасосом высокого давления, а также пожарной автолестницей или коленчатым подъемником высотой не менее 50 м. При несоблюдении этих расстояний, а также при высоте здания более 100 м в составе проектируемого комплекса необходимо предусматривать пожарное депо или пожарный пост с организацией пожарной охраны. Кроме того, пункт 14.4 обязывает застройщиков создавать наземные вертолетные площадки на расстоянии не более 500 м от здания. Вертолетная площадка должна быть и на крыше высотки. Как отразятся эти и другие «обременения» на бизнесе строителей, возводящих высотные здания, сами участники рынка пока не комментируют, лишь упоминая о том, что временные правила — «на то они и временные». ■

кагская компания Skidmore, Owings & Merrill, а контракт на строительство получила Samsung Corp. New York's Turner Construction International. Возводимый сейчас в Москве комплекс «Федерация» (высота башни А вместе со шпилем — 432 м) в призовую тройку высоток мира не войдет, зато станет самым высоким зданием Европы. Он отвоюет это место под солнцем у 300-метрового здания

Коммерцбанка (Commerzbank) во Франкфурте-на-Майне. Есть в Москве и еще один европейский рекордсмен (занимает в общемировом рейтинге высоток 59-ю строчку). Это 61-этажный 264-метровый «Триумф-палас», получивший от Российского комитета регистрации рекордов планеты титул самого высокого жилого здания Европы.

