

НА ВЫСОТЕ

КВАРТИРЫ НА ВЕРХНИХ ЭТАЖАХ ПОЛЬЗУЮТСЯ УСТОЙЧИВЫМ СПРОСОМ, ПРИ ЭТОМ ЧЕМ ВЫШЕ ЭТАЖ, ТЕМ ДОРОЖЕ. ОДНАКО ПО СООТНОШЕНИЮ ЦЕНЫ И КАЧЕСТВА ТАКОЕ ЖИЛЬЕ ПРЕВОСХОДИТ ЛЮБЫЕ ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. В СОВРЕМЕННЫХ ВЫСОТНЫХ ДОМАХ КАЧЕСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И УРОВЕНЬ КОМФОРТА НАХОДЯТСЯ В ПРЯМОМ И ПЕРЕНОСНОМ СМЫСЛАХ «НА ВЫСОТЕ». ЭТИМ (А НЕ ТОЛЬКО ВИДАМИ) ОБЪЯСНЯЕТСЯ ВЫСОКАЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИР В НЕБОСКРЕБАХ.

ВЕРА КОЧЕТКОВА

При строительстве точечного объекта себестоимость определяется простой логикой: чем выше здание, тем ниже себестоимость, поскольку уменьшается нагрузка такого элемента, как стоимость земли. Но по мере увеличения высотности здания себестоимость начинает возрастать: появляются дополнительные затраты, связанные с использованием более сложных инженерных систем и подъемных строительных механизмов. Из-за жестких требований к конструктивному решению себестоимость проекта при строительстве зданий выше 75 м увеличивается на 30–50%. Стоимость возведения каждого этажа после 20-го выше, чем строительство предыдущих. Кроме того, в таких домах нужно больше лифтов — а каждый лифт для высотного здания вдвое дороже, чем для обычного.

«Во всем мире строительство небоскребов считается престижным, потому что это настоящий прорыв для строительной отрасли,— поясняет директор по строительству группы компаний «Росстройинвест» Виктор Тарасов.— Образно говоря, высший пилотаж современных технологий и архитектуры. Тут и новые технологии, и новые инженерные системы. Чем больше этажей, тем больше нюансов и дополнительных требований. К примеру, по-другому проектируются системы вентиляции, слаботочных систем и кондиционирования, увеличивается защитный слой арматуры, намного повышается сложность конструктива здания. Высотные здания должны иметь более мощные стены и перекрытия, в них применяется усиленное армирование. Требования к несущей способности высотных конструкций существенно выше, чем к несущей способности зданий малой и средней этажности. Кстати, в России гораздо выше, чем в Европе».

Виктор Тарасов знает, о чем говорит: при его непосредственном участии группа компаний «Росстройинвест» уже построила первый в Санкт-Петербурге высотный жилой дом «Князь Александр Невский» (124 м, 35 этажей), а сейчас возводит но-

вый небоскреб — «Петр Великий» (100 м, 32 этажа).

Возведение объектов выше 75 м (а именно такие, по мнению экспертов, можно отнести к «высотным») накладывает на застройщика повышенные обязательства. Для строительства высоток используются только самые современные технологии, передовые инженерные решения и высококачественные материалы. Так, «Петр Великий» возводится по технологии монолитного строительства с использованием железобетонных перекрытий и газобетонных блоков. «Монолит — это именно тот инструмент, который в руках талантливого архитектора и толкового строителя позволяет создавать любые формы»,— уверен Виктор Тарасов. Стены утеплены системой вентилируемого фасада. В отделке использованы керамогранитная плитка, тонкослойная штукатурка и витражное остекление. Все балконы и лоджии остеклены закаленным противоударным стеклом, причем начиная с 25-го этажа используются усиленные профили и более толстое (10 мм против 6 мм до 25-го этажа) стекло. Огромное внимание уделяется и экологии строительства. Все строительные, изоляционные и отделочные материалы безопасны и имеют соответствующие сертификаты.

Основание, фундамент и подземные части высотки — еще одна «головная боль» строителя. В состав группы компаний «Росстройинвест» входит компания «Росстройгеология» — одна из ведущих буровых компаний Санкт-Петербурга, современное оборудование и опыт которой гарантируют надежность и прочность.

Сложные задачи перед проектировщиками небоскребов ставят и требования к инженерным системам. Комплекс инженерного обеспечения высотного здания, согласно действующим нормативам, включает более 30 параметров: водопровод, канализация, мусоропроводы, теплоснабжение, грузоподъемность и скорость лифтов. «Петр Великий» будет иметь повышенный класс энергоэффективности В++, в нем будут коммуникационные системы высокого качества, современные



100-МЕТРОВЫЙ «ПЕТР ВЕЛИКИЙ» ВОЗВЫШАЕТСЯ НА 32 ЭТАЖА

фасадные системы, высокоскоростные бесшумные лифтовые системы. В доме будет двухтрубная горизонтальная система отопления, приточная вентиляция с естественным побуждением движения воздуха и вытяжная с механическим побуждением. В фасадном остеклении предусматриваются жалюзийные решетки для возможности установки кондиционеров и обеспечения инфильтрации воздуха. Одним из основных требований, предъявляемых к небоскребам, как показывает мировая практика, является требование комплексной безопасности: обеспечение путей эвакуации при кризисных ситуациях, противопожарные и антитеррористические мероприятия, надежный контроль и управление всеми системами инженерного оборудования, дублирование систем жизнеобеспечения.

«Лейтмотивом для всех технических условий является безопасность проживания в доме людей,— объясняет Виктор Тарасов.— Соответственно, в высотных зданиях повышенные требования к пожарной безопасности, ведь основная масса вышек для эвакуации людей, которая сегодня имеется на вооружении в МЧС,— до 50 м. Поэтому мы всегда рассматриваем для наших небоскребов дополнительные пути эвакуации — например, незадымляемые лестницы, специальные лифты для перевозки пожарных подразделений, принудительную вентиляцию на верхних этажах. В комплексе будет система пожарной сигнализации и автоматическая система дымоудаления. Наши системы рассчитаны на самые сложные ситуации: если вдруг загорится и там и там, и здесь будет перекрыто, и отсюда не выйти».

Жить в комплексе будет безопаснее со всех точек зрения. На объекте работает система охранной сигнализации и видеонаблюдение по периметру здания и в лифтовом холле первого этажа. В квартирах установят мониторы домофонной системы, а консьерж сможет с помощью специального пульта обеспечивать фото- и видеорегистрацию посетителей. При этом не забудут и о комфорте: придомо-

вая территория будет благоустроена и озеленена, появятся площадки для отдыха взрослых и игр детей, а также для выгула животных.

Особого отношения в высотных домах требует и квартирография. Так, во всех типах квартир «Петра Великого» комнаты имеют правильную форму, что обеспечивает достаточное количество дневного света и удобство при расстановке мебели. Есть варианты не с одним, а с двумя балконами (лоджиями) или с возможностью выхода на балкон или лоджию из каждого помещения. Высота потолков составляет 2,74 м, а на верхнем этаже — 2,95 м.

Высотные здания строить гораздо сложнее, чем дома средней этажности. И не только с точки зрения технологий: архитектурные проекты таких домов, в отличие от типового жилья, индивидуальны. «Петр Великий», стоящий в створе, станет архитектурной доминантой, а из его окон откроются виды на Неву, Вантовый мост, лесопарковую зону. Форма здания напоминает корабль, нос которого обращен к Неве, при этом средняя часть его выполнена в форме круглого эркера в виде державного скипетра — а на вершине его и впрямь красуется устремленный в небо корабль.

«Сейчас технологии позволяют на небольшом участке земли построить знаковое для города сооружение, которое может стать образцом интересной, яркой архитектуры,— говорит председатель совета директоров ГК «Росстройинвест» Федор Туркин.— Мы рассматриваем тенденцию к появлению новых высоток как очередной этап развития города, что закономерно и соответствует требованиям современного мира. Еще Петр Первый, закладывая Санкт-Петербург, видел его устремленным к небу, чтобы «надменные соседи» видели нашу мощь. И наши предки, не обладая современными технологиями, возводили сложнейшие с инженерной точки зрения и гениальные по архитектурному замыслу сооружения: Петропавловский и Исаакиевский соборы, Смольный монастырь и другие. Мы уверены, что и наш «Петр Великий» в перспективе станет одним из объектов, украшающих город». ■