

СТРОИТЕЛЬНАЯ КУХНЯ ТЯГОТЕЕТ К ОТКРЫТОСТИ

ПРИНЦИП ЭКОФРЕНДЛИ И ФОРМАТ «ОТКРЫТОЙ КУХНИ» — СЕГОДНЯ ОДНИ ИЗ ГЛАВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ В ОРГАНИЗАЦИИ ОТЕЧЕСТВЕННЫХ СТРОЙПЛОЩАДОК. В ЭТОЙ СФЕРЕ РОССИЯ ВСЕМИ СИЛАМИ СТАРАЕТСЯ ПРИБЛИЗИТЬСЯ К МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТАМ.

КСЕНИЯ ПОТАПОВА

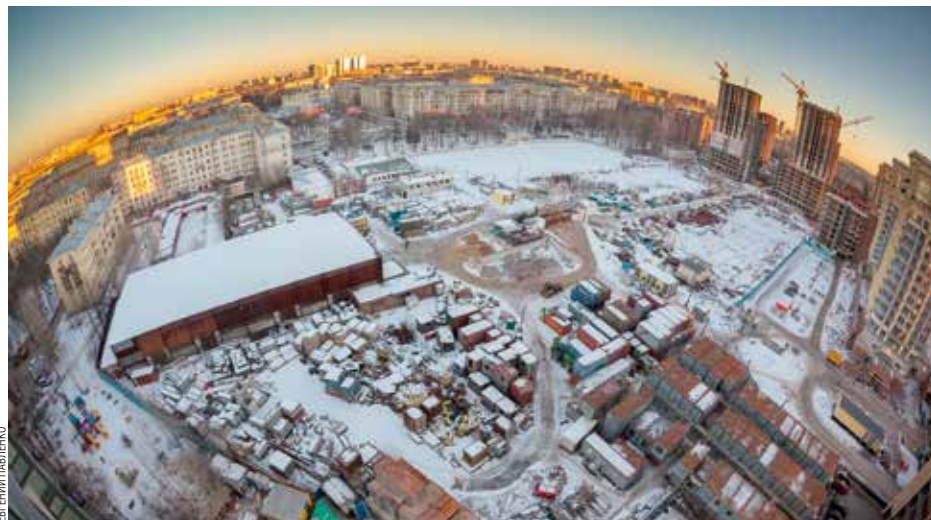
Основное требование к организации стройплощадки — обеспечить безопасность процесса строительства, надлежащее санитарно-гигиеническое обслуживание, а также чистоту и сохранность расположенных рядом природных ресурсов, зданий и сооружений. С этой целью стройплощадка должна обзавестись проектом организации строительства (ПОС) и проектом производства работ (ППР), регламентирующимися СНиПами. Важная роль отводится строительному генеральному плану (стройгенплану) — плану площадки, где указаны все существующие объекты, расположение строительной техники, временных зданий и сооружений, в том числе бытовых, сетей временного снабжения ресурсами (вода, электричество, тепло, связь).

«Набор стандартных атрибутов стройплощадки: информационный щит с данными об объекте, сроках строительства, строительной компании и ответственных лицах, а также их контакты; пожарный щит; заборы с козырьками и освещением; пункты охраны; пункты мойки колес (зимой — пункт очистки от грязи); указатели проездов для строительной техники, специальные дорожные знаки с обозначением допустимой скорости, а также знаки пожарной безопасности, эвакуационные знаки, знаки медицинского и санитарного назначения», — поясняет Елена Самсонова, директор направления «Сопровождение строительных проектов» группы компаний SRG.

«На площадке необходимо сделать временные дороги и разворотные площадки. Ее территория должна быть спланирована и оборудована устройствами для отвода атмосферных и технических вод, чтобы исключить их попадание в котлованы. Должно быть выполнено освещение самой площадки и рабочих мест. Стволы отдельно стоящих деревьев, попадающих в зону строительства, необходимо обезопасить от повреждений, обшив пиломатериалами на высоту не менее двух метров», — добавляет Марина Егоренкова, руководитель отдела проектов организации строительства компании «Метрополис».

В компании «Бонава Санкт-Петербург» также говорят о необходимости расчета зон безопасной работы крановых и прочих механизмов, обустройстве логистических подъездов к площадке, а также специальных пешеходных проходов, в том числе крытых.

ОДИНАКОВЫ С ЛИЦА Если говорить о зависимости стройплощадок от объектов строительства, эксперты отмечают, что будь то автострада или железнодорожный мост, высотный дом или офисное здание — все это объекты капитального строительства. И хотя их стоимость, сроки, объемы строительства и технология производства работ могут существенно различаться, основные принципы организации стройплощадок остаются неизменными.



НЕКОТОРЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ УМУДРЯЮТСЯ ЕСЛИ НЕ ПРЯМО ЗАРАБОТАТЬ НА СТРОИТЕЛЬНОЙ ПЛОЩАДКЕ, ТО СДЕЛАТЬ ЕЕ СРЕДСТВОМ ПРОДВИЖЕНИЯ

Хотя, конечно, такие переменные, как, например, место расположения или условия стесненности, учитывать все равно придется. В частности, при стесненных условиях строительства административно-бытовые помещения нередко размещаются прямо в строящихся зданиях. А при работах вблизи городских домов, расположенных рядом друг с другом, приходится учитывать их защитные зоны, дополнительно укреплять котлован и близлежащие постройки, проводить мониторинг состояния окружающих объектов.

«В России при финансировании строительства из бюджетов различного уровня применяются методические рекомендации по определению затрат на обустройство стройплощадок. В сводном сметном расчете стоимости строительства (ССР) существует отдельная глава № 8 «Временные здания и сооружения», где учитывается сумма, в пределах которой подрядчик должен обустроить стройплощадку согласно существующим правилам и нормам. В сборнике сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений представлены сметные нормы в процентах от стоимости строительно-монтажных работ (СМР) по отраслевой принадлежности и сложности объекта строительства. Так, например, наименьшей сметной нормой является обустройство стройплощадки при строительстве жилого дома — 1,1% от СМР, наибольшими — при строительстве железнодорожных и автомобильных мостов, АЭС, новых железных дорог (без тоннелей, мостов и путепроводов) — до 10,1%.

Для примера, в Германии, при строительстве жилого дома стоимостью €200 тыс. обустройство стройплощадки обойдется в €10–20 тыс., то есть в диапазоне 5–10%, что значительно выше существующих в нашей стране норм. Более высокие затраты обусловлены требованиями, которые там строго регламентированы на законодательном уровне: по обеспечению безопасности лю-

дей; по организации рабочих мест и созданию комфортных условий размещения для жилья, отдыха, питания; по сохранности деревьев, водоемов, земли и зданий, которые находятся недалеко от стройплощадки; по страхованию от пожаров и молний, а также от риска ущерба, вызванного плохой погодой, вандализмом и материальными дефектами, от несчастных случаев на производстве», — рассказывает Елена Самсонова.

«На наших объектах стоимость организации строительных площадок унифицирована и стандартизирована. В среднем в месяц на это уходит от 800 тыс. до 3 млн рублей. Оборудование мы покупаем у проверенных отечественных партнеров, и стараемся использовать его многократно», — отмечает Мария Черная, генеральный директор ООО «Бонава Санкт-Петербург».

При этом некоторые застройщики умудряются если не прямо заработать на строительной площадке, то сделать ее средством продвижения. «Самая заметная и протяженная часть стройки — забор — очень выгодный инструмент с позиции брендирования. Есть прекрасные примеры оригинального оформления ограждения, которые не только работают на безопасность стройки, но и в буквальном смысле продают объект недвижимости. Причем многие из них достаточно бюджетны. Скажем, прозрачный забор, который демонстрирует прозрачность и открытость застройщика», — поясняет Сергей Разуваев, директор компании «Маркетинг-Консультант», автор книги «Стройка, которая продает». «Это отличительная черта зарубежных строек. Ограждения площадок здесь часто становятся прозрачными. Их специально изготавливают из сеток и других просматриваемых конструкций», — добавляет Мария Черная. Но, конечно, такой вариант возможен, только если стройплощадка отличается чистотой и аккуратностью.

«Еще одна модная сегодня тенденция — оформление в стиле стрит-арт, когда забор

становится креативным пространством, художественным объектом», — добавляет Сергей Разуваев.

О ДНЕ ГРЯДУЩЕМ Если говорить о других тенденциях в организации стройплощадок, то эксперты отмечают, что в течение последних лет при проектировании объекта стала использоваться вся отведенная под строительство территория. «Но если подземная часть здания занимает 98% от площадки строительства, то отсутствует свободное место для размещения бытового городка, въезда на стройплощадку и пункта мойки колес. В связи с этим административно-бытовые помещения размещаются прямо в строящихся зданиях с соблюдением противопожарных мероприятий и условий безопасной эвакуации. Для устройства въезда, как правило, занимает часть улицы. Правда, эти ограничения нужно согласовывать с организацией дорожного движения. При невозможности занятия территории вне границ площадки возможно поэтапное строительство подземной части здания с устройством пандуса для въезда техники в котлован и проезда по перекрытию подземной части здания», — отмечает Марина Егоренкова.

Так, например, при строительстве многофункционального административно-делового комплекса Neva Towers (Москва, ММДЦ «Москва-Сити», участок № 17–18) административно-бытовые помещения располагались частично на стройплощадке, а частично — на этажах высотных корпусов. На территории строительства был предусмотрен офис продаж. Сдача объекта в эксплуатацию происходила поэтапно.

Сегодня также серьезно ужесточаются экологические нормы и требования к стройплощадкам. В этом направлении Россия все ближе к международным стандартам. «За рубежом строительные площадки, как правило, организуются в единстве с окружающим пространством, максимально маскируясь под внешнюю среду», — отмечает Мария Черная.

«В России тоже большое внимание сейчас уделяется к внешнему виду стройки. Она не должна портить эстетический вид фасада здания или территории. Власти жестко контролируют уровень пыли, наличие запахов и шума», — добавляет Кирилл Иконников, ведущий инженер проекта ГК «Серконс». На первый план выходит организация мест складирования материалов и вывоз отходов.

В течение последних нескольких лет при строительстве жилых комплексов на стройплощадках регулярно предусматривается место для офисов продаж и шоу-румов. Это дает возможность клиентам не только познакомиться с объектом в целом, но и посмотреть варианты планировочных решений и отделки в демонстрационных залах и квартирах. Одним из трендов также становятся комбинации этих самых шоу-румов с детскими мини-игровыми комнатами. ■