

В помощь девелоперу

Валентин Ткачук: инженерная подготовка территории как этап проектирования необходима при масштабном освоении земель



Проекты по комплексному освоению территорий изначально несут на себе серьезную финансовую нагрузку. Поэтому девелоперы ищут возможность оптимизации расходов, рассматривая, в частности, давно известные различные варианты удешевления строительных материалов, снижения стоимости административных и прочих затрат. Но есть идеи по экономии средств, которые прежде не были широко представлены в девелоперской среде. Генеральный директор проектной компании «ПЛАНЕТА ГЕНПЛАН» Валентин Ткачук рассказал журналу «Управление бизнесом» об эксклюзивных разработках проектировщиков и о том, как они помогут девелоперскому бизнесу.

– Ваша компания уже несколько лет занимается проектами инженерной подготовки территорий. На какие пробелы в составлении документации вы как профессионалы обращаете внимание своих заказчиков – девелоперов?

– И я, и мои специалисты давно специализируемся на разработке генеральных планов, понимаем изнутри специфику работы. Это одно из основных конкурентных преимуществ компании на проектном рынке. По сути, только генпланисты знают, какая недоработка изначально закладывается на этапе проекта планировки территории (ППТ). Как известно, в проекте грубыми штрихами формируется территория застройки – жилые массивы, инфраструктура, инженерные сооружения. При этом есть утверждаемая на уровне правительства города часть проектной работы, но прежде разрабатывается обосновывающая часть проекта. И именно в этой обосновывающей части в числе прочих работ делается вертикальная планировка территории. Затем документация согласовывается, застройщик получает постановление правительства города и приступает к активной фазе строительства. И пропускает в итоге серьезную недоработку, которая оказывает существенное влияние на стоимость проекта.

– В чем заключается недоработка?

– Дело в том, что в проекте планировки территории директивные отметки при вертикальной



планировке выставляются некорректно. Проектировщики ставят отметки на несколько десятков сантиметров выше существующего рельефа, не задумываясь, что потом, в процессе строительства, будут значительные излишки грунта. Заказчик, получая уже одобренный в правительстве проект, начинает по нему работать – и получает лишние финансовые затраты.

Один из наших больших проектов – по контракту с «Группой ЛСР»: мы стали генеральным подрядчиком по инженерной подготовке территории бывшего аэропорта Ржевка, где будет реализован один из крупнейших проектов в Петербурге по комплексному освоению территорий. Мы занимаемся проектированием дорог в этом проекте, магистральных инженерных сетей, а также организацией рельефа всего участка. В работе над этим проектом родилась идея, и мы сформировали свое уникальное торговое предложение для крупных застройщиков.

Благодаря своим компетенциям и технологиям мы предложили заказчику новый подход к комплексному

Благодаря своим компетенциям и технологиям мы предложили заказчику новый подход к комплексному проектированию

проектированию. Имея опыт квартальной застройки, проанализировали директивные отметки проекта, подсчитали, сколько примерно грунта придется вывезти застройщику при возведении фундаментов зданий, строительстве автодорог, инженерных коммуникаций при изначально заложенных показателях. Получили цифру в 1 млн кубометров. Именно столько грунта пришлось бы вывезти девелоперу. Показали эту цифру заказчику и предложили: давайте откорректируем директивные отметки. Откорректировали – и получилось, что нужно вывезти всего 300 000 кубометров грунта.

Проблема неверных показателей при формировании первоначального плана территории имеет корни в некорректном и нечетком градостроительном процессе, когда инженерные решения ППТ не проверяются экспертным сообществом. Кроме того, эта проблема не донесена до первых лиц девелоперских компаний, принимающих решения. У многих заказчиков существует пробел в компетенциях, мало специалистов, которые понимают, где можно получить экономию. Тем более что

мало найти компетентного проектировщика, который понимает историю вопроса. Нужно грамотно организовать тендерную процедуру. Ведь если идет освоение жилого квартала, то заказчик может отдать формирование дорожной сети одним проектировщикам, создание магистральных сетей – другим. И те же проектировщики, специализирующиеся на дорожном строительстве, просто возьмут существующие некорректные директивные отметки и по ним сделают свою часть работ. В итоге – лишние деньги.

– Но неужели девелоперы до сих пор не осознали этот промах в проектировании территории?

– Не осознали. Мы и хотим показать: инженерная подготовка территории как этап проектирования необходима при масштабном освоении земель. Когда идет квартальная застройка, застройка районного масштаба, терминальные и производственные массивы – здесь будет грамотно со стороны заказчика сделать первоначальный этап инженерной подготовки территории. Этот термин я отношу не только к проектированию дорог и магистральных инженерных сетей и сооружений. Но также – и даже в большей степени – к анализу и корректировке директивных отметок, в увязке с проектами дорог и сетей.

Есть четкое понимание, что для заказчика подобная организация работы очень выгодна. Комплексный подход к инженерной подготовке территории нивелирует недоработки в рамках проекта планировки территорий и экономит на этом для заказчика серьезные финансовые средства. ■

Георгий Дмитриев



ООО «Планета Генплан»

Тел. (812) 679-1110

E-mail: office@genplanglobal.com

www.genplanglobal.com