

## НАДЕЖНОСТЬ И КОМФОРТ В СБОРНОМ ИСПОЛНЕНИИ

Пока аналитики, изучая правительственные постановления, законы и производственно-экономические показатели, строят прогнозы по поводу тенденций в технологиях домостроения, строители модернизируют производства и выводят в свет технические решения и изделия, заставляющие по-новому взглянуть на привычные технологии.

ООО «ЛСР. Строительство-СЗ», работающее в сегменте сборного домостроения, предлагает продукцию, способную не только занять уверенные позиции в классе «комфорт», но и составить конкуренцию монолитному строительству в бизнес-классе.

О том, как изменились технологии и возможности сборного домостроения, мы говорим с **управляющим ООО «ЛСР. Строительство-СЗ» Дмитрием Гарьевичем Пилиповским**.

– Начну с того, что сборное домостроение будет востребовано до тех пор, пока перед страной стоит задача обеспечить граждан массовым жильем, доступным многим, в том числе и молодым семьям. Высокая скорость без потери качества (если быть точным, с улучшением качества) и площади от 35 до 90 кв. м в типовом сегменте – основные достоинства сборного домостроения. Я ничуть не преувеличиваю, говоря о качестве, ибо все конструкции изготавливаются на заводе – в теплых цехах, на современном оборудовании, со ступенчатой системой контроля качества, с полной компьютеризацией всех этапов, от проектирования до производства. Все это приводит к большей конструктивной надежности наших домов.

**– С основными недостатками «панелек» полувековой давности справиться удалось?**

– Для начала напомним, что же так не нравилось в прежних панельных домах. Во-первых, межпанельные швы, которые образовывались при стыке панелей, применяемых для наружных стен здания. Данные швы породили два основных недостатка стро-

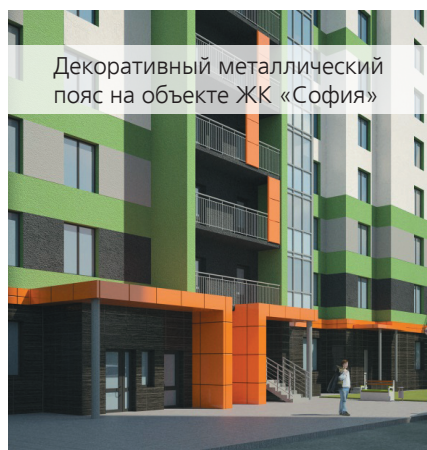


ительства «панелек»: протекание и промерзание. Однако с этими недостатками нам удалось справиться благодаря разработке бесшовной технологии отделки фасадов (напомним, мы первыми на рынке Северо-Запада начали применять данную технологию на своих объектах в 2000 году). Во-вторых, неудобные планировки, ограниченная высота потолка, лимитированный шаг и др. Прежние технологии не позволяли применить многовариантность планировок, однако благодаря современным технологиям, которые мы начали применять после

модернизации производства (2006-2011 гг.), мы справились и с этим недостатком панельных домов, и сегодня наш сборный дом невозможно отличить от монолитного.

Раньше серийность строго диктовала внешний вид домов, и многие люди, совершенно далекие от строительства, могли уверенно назвать серию дома, припомнить достоинства и недостатки планировочных решений. Сегодня мы строим дома, которые содержат внутреннюю серийность и элементы стандартизации, оставаясь при этом внешне различными и предоставляющими заказчику достаточный выбор планировок. Высокая гибкость современного оборудования с применением магнитной оснастки позволяет изготавливать изделия практически любой геометрии (ограниченной лишь грузоподъемностью башенного крана). На сегодняшний день выпускаются внутренние стеновые панели под высоту этажа 2,8 м, 2,94 м, 3,0 м и 3,58 м для социальных объектов. Данные характеристики изделий открывают архитекторам широкие возможности в части выбора архитектурно-планировочных решений.

Что касается фасадов, то полный отказ от изготовления многослойных ограждающих элементов стен позволяет реализовывать все современные виды фасадов (штукатурные, навесные). Хочу подчеркнуть: дома, которые сегодня возводит «ЛСР. Строительство – Северо-Запад» из сборных конструкций, уже сложно назвать «панельными домами», вкладывая прежний смысл с советских времен, – это полноценное комфортное жилье. Скажу больше: современное индустриальное домостроение позволяет нам выходить даже на рынок бизнес-класса.



Декоративный металлический пояс на объекте ЖК «София»

– Несколько лет назад, как вы упомянули, ООО «ЛСР. Строительство-СЗ» провело модернизацию и переоснащение производственного оборудования. Что именно было сделано и на решение каких задач были направлены преобразования?

– В процессе модернизации были смонтированы кассетные установки и конвейерные линии фирмы Weckenmann (Германия), опрокидные поддоны SAL-product Oy и лифтовые шахты Eglefinn Oy (Финляндия), а также сеткосварочный комплекс EVG (Австрия). Данное оборудование позволило не только повысить качество выпускаемой продукции и увеличить производительность, но и сократить затраты на энергоресурсы и трудовые ресурсы.

Был серьезно повышен уровень автоматизации и компьютеризации производственного процесса. Так, например, сеткосварочный комплекс EVG (Австрия) обеспечивает выпуск арматурных каркасов с готовностью 80–90% без участия человека. Чертежи запроецированных каркасов проходят проверку на возможность изготовления, что исключает ошибки при проектировании, и загружаются в виде рабочего файла в модуль памяти сеткосварочного комплекса. Полностью автоматизированный БСУ производит бетонную смесь по заранее внесенной в ПК местной норме и доставляет ее в нужный пролет, с которого был осуществлен заказ. При этом программа позволяет контролировать весь цикл производства и доставки бетонной смеси. Применение магнит-

ной опалубки значительно сокращает трудозатраты на переналадки, тогда как прежде для этих целей использовались электросварочные работы, что приводило к значительному износу оборудования. Повышение энергоэффективности было достигнуто за счет перехода от пара на термомасло, обладающее большей теплоемкостью, высоким коэффициентом теплоотдачи и меньшими теплотерями на магистралях подачи и в самом технологическом процессе. Для обеспечения выпуска продукции соответствующего качества на предприятии введен трехступенчатый контроль качества и система менеджмента качества (СМК в соответствии с требованиями ISO 9001:2008), что позволяет отслеживать жизненный цикл изделия. В целом же производство удалось сделать более гибким, более приспособленным к целям застройщика.

– Серьезными претензиями к панельным домам были низкий уровень теплосбережения и промерзание панелей наружных стен. Как вы выполняете закон № 261-ФЗ «Об энергосбережении...»?

– Достаточно давно «ЛСР. Строительство – Северо-Запад» стал применять комбинированную наружную отделку зданий с частичным устройством вентилируемых фасадов из керамогранитных панелей в сочетании с бесшовной отделкой, благодаря чему значительно повышается энергоэффективность и увеличивается срок эксплуатации фасадов. Так если при шовной технологии текущие ремонты швов необходимо было производить раз в 5–10 лет, в зависимости от герметика, то бесшовный фасад такого ремонта не требует и внешне ничем не отличается от фасада монолитного здания, что повышает



ЖК «Европа Сити»

потребительский спрос.

– Каковы сроки возведения здания по технологии сборного домостроения?

– Согласно нормативам, строительство объекта по технологии сборного домостроения занимает в среднем 18 месяцев: нулевой цикл строительства и проектирование железобетонных конструкций – 2–3 месяца, производство изделий, монтаж сборной части дома – 4–5 месяцев, далее отделка, прокладка сетей, благоустройство. В итоге в среднем за 1–1,5 года можно полностью построить актуальные для покупателей жилые дома общей площадью около 100 тыс. кв. м.

Если сравнивать процесс возведения сборного и монолитного объектов, нулевые циклы строительства по данным технологиям занимают примерно одинаковое время, однако на монтаж надземной части дома («коробки», как говорят строители) в индустриальном домостроении уходит значительно меньше времени, да и в зимний период у нас есть преимущество перед



ЖК «Квартет»

монолитным строительством в скорости монтажа и сокращении энергозатрат: требуется прилагать меньше усилий на поддержание температурного режима на объекте.

Следует отметить, что современные технологии производства панелей, применяемые на нашем предприятии, обеспечивают высокое качество не только геометрии самого изделия, но и его поверхности, подлежащей последующей чистовой отделке, что в свою очередь также сокращает сроки строительства. При возведенных пяти этажах здания можно в подвале начать работы по прокладке инженерных коммуникаций всех типов, а через два месяца после окончания монтажа «коробки» наши объекты могут быть готовы к приему тепла с выполненным контуром, смонтированными окнами, утепленным фасадом, готовой кровлей. Соответственно, можно раньше приступить к внутренним чистовым отделочным работам.

В результате мы получаем в хорошем смысле плановое производство: с понятными задачами и этапами работ, с выстроенной логистикой, более прогнозируемое и безопасное, в том числе и с финансовой точки зрения. Что касается городских и федеральных контрактов, то наше участие в них снижает риски для государства. Мы, подписав контракт, приступаем к изготовлению ЖБИ на заводе, и обратного пути для нас нет. Мы обязаны завершить весь комплекс работ и сдать готовые объекты.

**– Как вы оцениваете потенциал и перспективы панельного домостроения для Петербурга и Ленобласти? Какие территории и объекты вам интересны?**

– Сборное домостроение будет, как и раньше, востребовано на рынке жилищного домостроения, стро-

ительства объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники, спортивные комплексы). Ограниченные резервы территорий Петербурга под массовую застройку заставят строителей постепенно продвигаться вглубь соседнего региона. А учитывая, что уже на расстоянии 100 км от границы мегаполиса возникают трудности с поставкой на стройплощадку бетона, раствора, других строительных материалов, то именно сборное домостроение получает большое преимущество: комплект изготовленных на заводе панелей доставляется на объект, где его собирают, а мобильный растворный узел вполне обеспечит потребности такого строительного объекта. В этом смысле готовая панель выгоднее, так как ее можно перевезти хоть на край света.

За последние годы рынок сильно изменился: основные участники современного строительного процесса – это сильные компании, пережившие не один и не два кризиса и знающие, как с этим справляться. Основная особенность строительного процесса сегодняшнего дня – строительство жилых микрорайонов со всей необходимой инфраструктурой. Именно так мы застраиваем Каменку – историческую часть Приморского района, требующую освоения и развития транспортной доступности (ЖК «Шуваловский»), территорию бывшего совхоза «Ручьи» (ЖК «Новая Охта» и «Цветной город»).

**– Расскажите, пожалуйста, о наиболее интересных проектах и применяемых технологиях.**

– Навесной фасад давно и успешно применяется на наших объектах. Именно его мы использовали на объекте, выполняемом в рамках госзаказа на Яхтенной улице, дома 30 и 32. Здания облицованы керамогранитом, долговеч-

ным и привлекательным с точки зрения архитектуры материалом, и украшены по фасаду декоративными элементами, карнизами, прозрачными стеклянными козырьками.

Другим примером может стать ЖК «Европа Сити» на проспекте Медиков. Для него мы также применили навесной фасад, но для облицовки выбрали керамические плиты, придающие облику деловую сдержанность и представительность, что позволяет отнести его к сегменту бизнес-класса. Уверен, такие фасады будут достойно выглядеть не только на жилых домах комфорт- и бизнес-классов, но и на статусных объектах в центре города.

Еще один пример применения новой технологии – строящийся на пересечении Южного шоссе и Бухарестской улицы ЖК «София». Цокольные этажи отделаны керамогранитом, на уровне первого этажа использован декоративный пояс из металлокассет, что ранее не применялось на наших объектах, выше – штукатурный фасад «без швов».

На ЖК «Квартет», расположенном на Дунайском проспекте, в комбинации со штукатурным фасадом также применен декоративный металлический пояс по периметру здания, который переходит в козырьки. На высоте первого этажа применена облицовка искусственным камнем по типу «Меликонполар». На этажах выше – штукатурка бетонным камнем. Также впервые на этом объекте использована декоративная металлическая решетка при оформлении витражей остекленных балконов.

Мир меняется, меняется отношение людей к недвижимости, к тому месту, где и как они хотят жить. ООО «ЛСР. Строительство-СЗ» не боится идти навстречу переменам и всегда готово учесть все ключевые потребности покупателей в выборе жилья.

Беседовала Светлана Соснова

Яхтенная улица, д.30 (корпус 2,3,4) и д.32 (корпус 2,3,4)



194292, Санкт-Петербург  
промзона «Парнас»  
3-й Верхний пер., 5  
тел.: +7 (812) 334-23-00  
+7 (812) 334-23-03  
e-mail: info@lsrgroup.ru

