

УПРАВЛЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЯМИ В ПРОЦЕССЕ РЕАЛИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

**ХОТУНЦЕВ
ЛЕОНИД АНДРЕЕВИЧ**

генеральный директор ООО «КСР»,
член правления Ассоциации «НОТЕХ»

Изменение — не сбой

Изменения, дополнения и корректировки случаются в каждом проекте. Это нормальная и, по сути, неизбежная часть жизненного цикла любого объекта: застройщик хочет скорректировать проект, изменить параметры, не предусмотренные на этапе основных проектных решений (концепции), сократить затраты без изменения «продукта». Либо меняется внешняя среда — градостроительные нормы, воздействие внешних факторов, рыночная конъюнктура и другие условия.

Сам факт изменения — не проблема и не признак ошибки на старте. Проблемой становится неумение с изменением работать: вовремя выявить, оценить последствия, согласовать и внедрить без остановки стройки и без потери качества. Поэтому функция технического заказчика — не фиксировать изменения постфактум, а прогнозировать их: управлять проектом от матрицы рисков, а не от графика Ганта, видеть отклонение до того, как оно стало проблемой, и заранее перестраивать путь к согласованной дате финиша.

Кейс 1. Назначение

Один из корпусов строящегося объекта проектировался как комплекс с гостиничной функцией.

С учетом тенденций рынка принято решение изменить функциональное назначение на офисное. Пройдена градостроительно-земельная комиссия, внесены изменения в правила землепользования и застройки. Кроме того, в рамках ГЗК согласовано увеличение этажности и общей площади проекта. Цикл от ГЗК до корректировки РНС пройден менее чем за год параллельно со строительно-монтажными работами — финансовая модель усилилась без потерь для сроков.

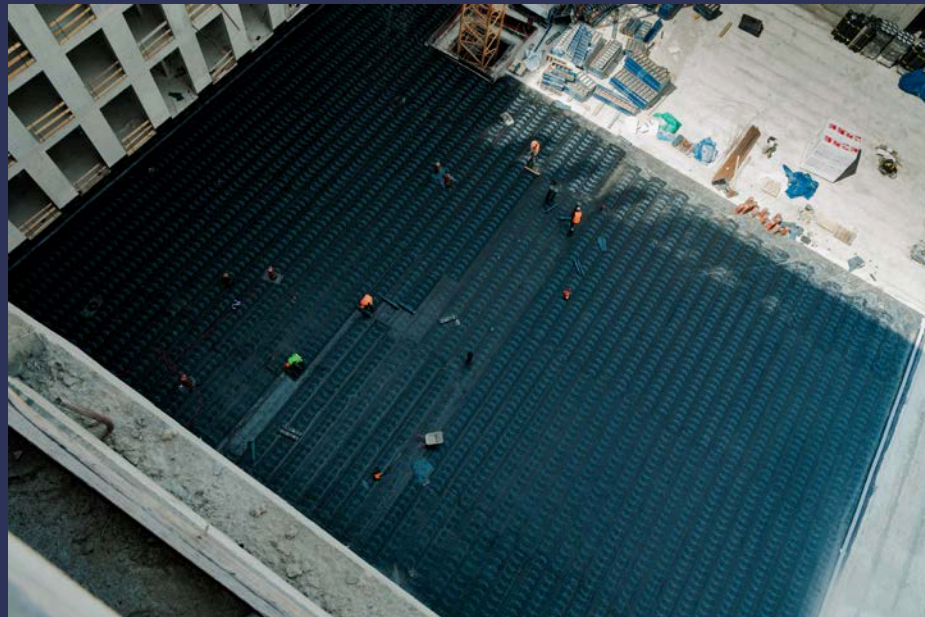


Кейс 2. Фуд-молл

Один из этажей многофункционального комплекса проектировался в том числе для размещения фуд-молла площадью 4 255 м² с сопутствующим оснащением инженерной инфраструктурой.

В ходе реализации проекта, с учетом изменения внешней градостроительной среды, появления новых объектов в составе окружающей застройки, совместно с заказчиком был привлечен оператор фуд-моллов для анализа трафика с учетом перспективной застройки, конкурентной среды и трендов на период запуска подобных объектов через два-три года после ЗОС.

Результат: зона фуд-молла сокращена до 2 600 м², освободившиеся площади отводятся под иные функции. Кроме того, существенно сокращены затраты на закупку инженерного оборудования и монтаж инженерных систем за счет сокращения нагрузок.



Кейс 3. Трибуны

При реконструкции стадиона, где выступали генподрядчиком, согласно выданной в производство работ рабочей документации, новые трибуны должны были собираться на сварных соединениях. Учитывая незначительные недостатки проекта, а также то, что данный объект является временным сооружением, было сформировано предложение о замене типа соединений на болтовые для возможного демонтажа и установки на других площадках.

С заказчиком объекта согласовали изменение конструктивного решения трибун, заводу-изготовителю было дано соответствующее указание. Завершается монтаж сооружения, следующий этап — сертификация.





ХОТУНЦЕВ

ЛЕОНИД АНДРЕЕВИЧ

генеральный директор ООО «КСР»,
член правления Ассоциации «HOTEX»

khotunchev@ksrproject.pro
+7 (926) 572-80-30



