

# КОНЦЕПЦИЯ — ПЕРВАЯ СТУПЕНЬ КОМПЛЕКСНОГО ПРОЕКТА

В прошлой статье, опубликованной в журнале «Империя холода» №4 за 2009 г., мы рассмотрели основные этапы управления инвестиционно-строительным проектом. С чего же начинается жизненный цикл проекта?

*Максим ОРЛОВ, руководитель проектов службы реализации комплексных проектов ООО «ТЕРМОКУЛ»*



На сегодняшний день в России, несмотря на экономический кризис, наблюдается рост объемов строительства зданий промышленных складов-холодильников для обеспечения хранения замороженных продуктов питания в связи с растущим уровнем потребления.

Прежде, чем инвестору принять решение о строительстве холодильно-складского комплекса под собственный бизнес, связанный с хранением замороженных продуктов питания, ему необходимо сначала определиться со стратегией развития, а также с технологией хранения и обработки товаров в будущем холодильнике. Таким образом, технологическая часть является постановкой правильных задач для определения:

- номенклатуры хранимого товара, температурных режимов хранения;
- типов грузоносителей, оборачиваемости;
- стеллажных систем и другого технологического оборудования;
- структуры здания и застройки участка;
- объемно-планировочных решений, конструкций, шага колонн;
- архитектуры здания;
- «пятна» застройки;
- размера земельного участка;
- энергоресурсов;
- бюджета проекта.

Такую концепцию может разработать и сам заказчик, если у него есть

определенный опыт, ресурсы и четкое представление развития собственного бизнеса. Но для получения гарантированного результата по решению поставленных задач эту работу целесообразнее поручить профессионалам.

Некоторые заказчики для подготовки коммерческого предложения пытаются переложить объем проработки концепции на участников тендера. Но это самообман — ни один опытный специалист или серьезная организация на этапе тендера не раскроет полностью своего опыта и не передаст бесплатно ценную информацию. В результате появляется некачественная концепция, которая является основой подготовки коммерческих предложений для проведения тендера. Вследствие такого неграмотного подхода, заказчик, получая несопоставимые окончательные решения, расписывается в собственной некомпетентности.

Строительство холодильно-складского комплекса — очень дорогостоящий проект, и любая ошибка в решении технологической части чревата серьезными финансовыми последствиями. Не стоит экономить на логистической концепции — цена ее несопоставима с теми затратами, которые могут повлечь непродуманные решения. Если логистический проект выполнен непрофессионально, с допущением серьезных просчетов, то даже самое качественное

строительство не поможет исправить ситуацию.

Компания «ТЕРМОКУЛ» имеет многолетний опыт в области проектирования и реализации подобных объектов, что позволяет нам уже на первоначальном этапе разработать логистическую концепцию, включающую в себя эскизный технологический проект, и подготовить грамотное решение всех перечисленных выше задач.

В рамках концепции специалисты компании «ТЕРМОКУЛ» прорабатывают практически все ключевые разделы технического проекта. В структуру отчета логистической концепции входят следующие этапы:

## **1. Формирование исходных данных**

Разрабатывается банк данных по товарным группам. Определяется количество наименований товаров, максимально возможное в каждой ассортиментной группе, что дает возможность понять необходимое количество блоков хранения с учетом температурных режимов, правил товарного соседства и оборачиваемости продукции. Прописываются товарные потоки (структура поставок на склад и отгрузок со склада) с указанием типа, количества и характеристик используемого транспорта. Прописываются и все вспомогательные объекты, необходимые для функционирования холодильника, что формирует структуру застройки. В случае, если заказчик уже имеет земельный участок, ему необходимо представить:

- ситуационный план земельного участка (1:2000) АПУ;
- план участка (1:500);
- границы участка;
- обременения и предварительные технические условия.

Стоит отметить, что исходные данные позволяют сформировать цель проектирования, что в дальнейшем

помогает успешно выполнить проект и избежать ошибок.

## 2. Логистическая экспертиза участка застройки

С учетом геологии, инженерных сетей, дорог и транспортных узлов, имеющих ограничения участка выявляются геометрические и топографические характеристики участка застройки, подъездных путей. Определяются оптимальные «пятна» застройки с учетом возможных схем движения и маневрирования автотранспортных средств и требований к объектам, размещаемым на территории. Размещаются основные строения и объекты вспомогательной инфраструктуры в зависимости от схем прохождения товаропотока и размещения погрузо-разгрузочных фронтов. Результатом этого этапа являются сформированные концепции генплана.

## 3. Разработка планировочного решения

На основании логики работы холодильника и технологических процессов формируются и оснащаются складские площади, что позволяет определить требования к составу объектов, погрузо-разгрузочным фронтам и прилегающей территории, к системе выгрузки/загрузки транспорта (ворота, рампы и т.д.) и подъездным путям. Расчет технологических характеристик и выбор типа стеллажного оборудования позволяют разработать варианты планировок зон холодильника и вспомогательных помещений.

## 4. Структурный инжиниринг

Исходя из логистических высот и технологического оборудования, определяются габариты камер каждого технологического участка, разрабатываются принципиальные конструктивные узлы; устройство каркаса здания, его пола и кровли. Результатом этого этапа является объемно-планировочное решение холодильника с определенными строительными высотами основных и вспомогательных объектов.

## 5. Разработка архитектурных решений

На основании выбранных заказчиком корпоративных цветов определяются фасадные решения и перспективные виды, что позволяет сложить комплексное представление об объекте.

## 6. Техничко-экономические показатели

Подготовка технико-экономических показателей с расчетом потребляемых мощностей является одним из основных результатов разработки концепции. На основании разработанных объемно-планировочных решений формируется бюджет строительства. Для понимания строительного цикла разрабатываются предварительные график реализации и техническое задание на проектирование.


Для того, чтобы декларировать концепцию и идеи строительства, весь разработанный материал оформляется в виде отчетного буклета решений, презентационной 3D модели с визуализацией принятых решений и экономическими выкладками. Представленная документация позволит заказчику в дальнейшем достойно продекларировать свой проект, провести презентацию в государственных учреждениях или на совете директоров, а также послужит дополнительным аргументом для привлечения потенциальных арендаторов и логистических операторов.

Компания «ТЕРМОКУЛ» имеет собственную службу для оказания консалтинговых услуг, которая специализируется на объектах промышленного и общегражданского назначения, предприятиях оптово-розничной торговли (холодильные склады, распределительные центры, магазины и супермаркеты), предприятиях агропромышленного комплекса (переработка мяса, рыбы, птицы и молока, кондитерское и хлебобулочное производство).

Наши специалисты профессионально и в короткие сроки представят оптимальные и рациональные решения уже на первом этапе вашего комплексного проекта, что позволит сэкономить средства и время на последующих этапах проектирования и строительства. Ведь хорошо продуманная идея, сформированная техническим языком, — верный путь к успеху!

\* \* \*

*Конечной целью первого этапа является принятие решения о возможности и экономической выгоды дальнейшей реализации проекта, в результате чего рентабельная идея перейдет на следующий этап — проектирование, о котором мы расскажем в следующей статье.*






КОМПАНИЯ  
**термокул**

Управление  
инвестиционно - строительным  
проектом

Консалтинг  
Проектирование  
Строительство  
Сервис





Россия, 125438, г.Москва, Лихоборская наб., д.9.  
Тел.: (495) 925-34-76, Факс: (495) 925-34-75,  
prolog@thermocool.ru, www.tk-prolog.ru,  
sale@thermocool.ru, www.thermocool.ru