



Росинжиниринг



Каждый инвестор желает знать:

Мастер-планирование

Каждый инвестор желает знать:

Мастер-планирование

Любой заказчик хочет, чтобы его будущий горнолыжный комплекс был построен на запланированные средства, в минимальный срок и в полном соответствии со всеми пожеланиями. Мастер-план, разработанный специалистами компании ГК «Росинжиниринг», представляет собой документ, описывающий будущий горнолыжный центр, как с технической, так и с коммерческой точки зрения. Документ, учитывающий последние тенденции современных горных лыж.

Стоимость предпроектных работ, как правило, не превышает 1-2% от стоимости всего строительства, а попытка сэкономить на данном этапе в будущем может привести к значительным финансовым потерям. Следовательно, затратив на работы от 0,5 до 2% от стоимости оборудования и строительных работ, получится гарантированно избежать незапланированных затрат, связанных с переделками, перепланировками и неоднократным переносом оборудования. На нашей практике существуют реальные примеры, когда на основании грамотно проработанного мастер-плана стоимость строительно-монтажных работ сокращалась до 20%.

Цель мастер-плана – определение возможности и целесообразности создания спортивно-развлекательного комплекса, определение максимально возможного использования рельефа местности, с целью максимального наполнения курорта отдыхающими.

Мастер-план включает в себя:

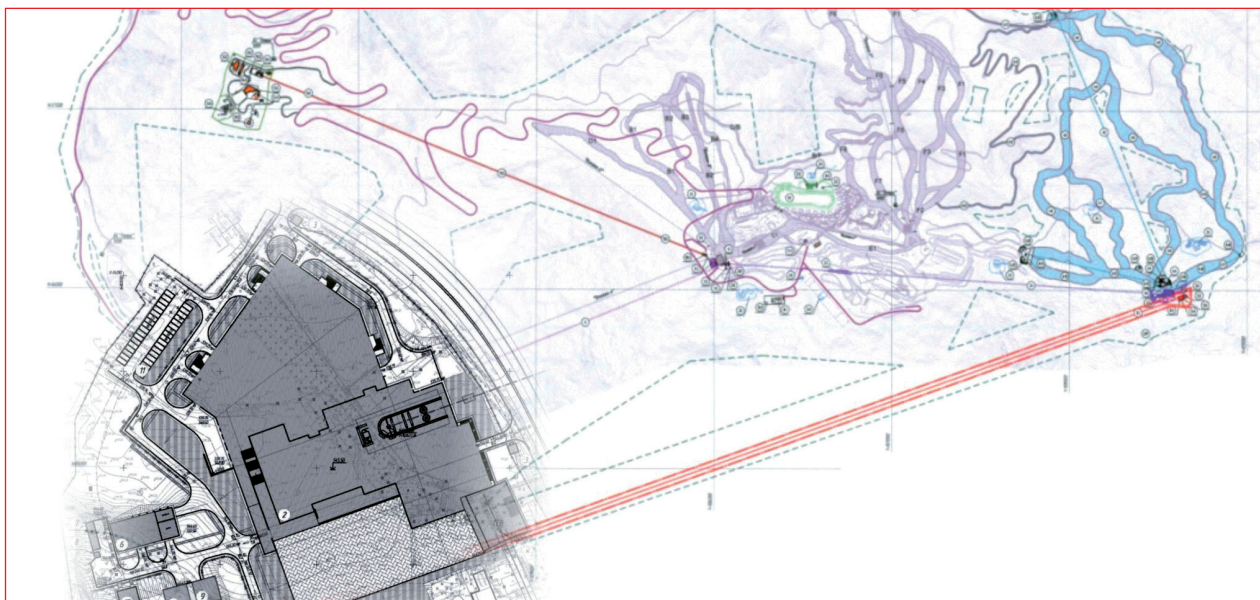
1. Разметку горнолыжных трасс - основа плана, на базе чего строятся все расчеты, и ведется дальнейшее проектирование курорта. Проводится классификация трасс по степени их сложности.
2. Расчёт пропускной способности трасс, в зависимости от их классификации.
3. Расчет подъемников: их тип, производительность и привязка к местности.
4. Разработка принципиальной схемы системы искусственного снегообразования.
5. Расчёт потребности в снегоуплотнительной технике.
6. Разработка принципиальной схемы движения потока отдыхающих на ГК.
7. Описание, расчет мощности и производительности:
 - системы проката и тюнинг-станков (сервис спортивного инвентаря) в рамках сервисного здания;
 - системы искусственного снегообразования;
 - системы искусственного освещения;
 - системы озвучивания;
 - системы управления (или только системы доступа на подъемники, являющейся составной частью системы управления);

- системы сетей безопасности и предупредительных знаков; системы активной (улавливающие сети) и пассивной (информационные знаки разделительные сети) безопасности;
- служб эксплуатации комплекса;
- школы инструкторов;
- размещение автостоянки и расчет площади автостоянок;
- гостиницы (различных типов);
- пункты питания.

8. Описание и размещение на плане дополнительных спортивных аттракционов (используемых круглогодично, в зимний или летний период)

На основании Мастер-плана заказчик получает:

1. Целостное видение объекта и основу для разработки генерального плана.
2. Поэтапный план развития своего комплекса.
3. Возможность проведения тендеров на специальное оборудование с точными исходными данными для исполнителей и производителей данного оборудования.
4. Пропускную способность центра с рекомендованными ценами на услуги.
5. Штатное расписание.
6. Возможность посчитать экономику центра.
7. Картину загрузки комплекса не только в зимний и летний период, но и в межсезонье.
8. Концепт-проект зоны сервиса и проживания.



Срок изготовления мастер-плана, как правило, составляет от 1 до 3 месяцев. Для данной работы обычно привлекается 6-7 человек. Окончательную стоимость работ можно определить только после выезда на место и предоставления исходных данных.

Последовательность создания мастер-плана:

- выезд специалистов на место для оценки целесообразности строительства;
- при осмотре территории используются геодезические карты и специальные приборы;
- полученные данные оцифровываются и наносятся горнолыжные трассы;
- определяется площадь трассы катания на склонах горы, а затем, на основании вышеприведенных нормативов плотности катающихся на склоне, определяют производительность склона;
- производительность склона определяет производительность обслуживающего его подъемника (чел/час);
- если необходимо, то изображаются насыпные эстакады, схематично наносятся линии канатных дорог и коммуникаций, обеспечивающих работу горнолыжных склонов;
- наносятся объекты инфраструктуры, вычерчиваются профили склонов и канатных дорог.

Только вышеуказанная последовательность комплексного проектирования создает предпосылки для исключения ошибок при финансовом проектировании и сокращает убытки при организации строительства объекта.

К необходимости создания мастер-планов компания ГК «Росинжиниринг» пришла, ос-

новываясь на мировом и собственном опыте строительства и эксплуатации некоторых Российских горнолыжных центров, как в качестве учредителей, так и в качестве директоров этих центров. Для осуществления качественной работы по выполнению мастер-плана, заказчику необходимо передать Подрядчику следующие сведения:

- геодезическая съёмка, данные лазерного сканирования, в масштабе 1:500 (1:2000) в формате DWG;
- метеорологические данные ближайших метеорологических станций за прошедшие пять лет, включающие в себя, как минимум, графики розы ветров, почасовые графики температуры и влажности воздуха с 1 сентября по 30 апреля;
- среднестатистические данные об объёмах выпадающих осадков и сроках установления и схода стабильного снежного покрова;
- гидрологические данные о поверхностных источниках воды;
- кадастровые сведения территории курорта;
- демографические данные.

Помимо этого, по желанию заказчика, возможна разработка 3D-модели планируемого комплекса, либо создание компьютерного видеоролика, представляющего собой «облет» объектов. В мастер-плане также приводится информация по общему внешнему виду фасадов зданий и сооружений, все графические материалы предоставляются в оцифрованном трехмерном изображении.



Проведенная работа позволяет специалистам ГК «Росинжиниринг» составить технико-экономические показатели объекта. Составляется сводная таблица и заказчику предоставляется предварительный бюджет, выработанных концептуальных решений. При разработке технико-экономических показателей объектов, а так же оценке их стоимостей применяются:

- оценки стоимости по объектам-аналогам, расположенным в горном кластере;
- коммерческие предложения поставщиков основного технологического оборудования;
- укрупненные единичные расценки на производство строительно-монтажных работ.

В результате разработки мастер-плана заказчик получает представление о полном комплексе объектов, которые возможно построить на данной территории, и описание их характеристик – это целостная картина горнолыжного комплекса с акцентом на перспективу, что означает возможность развития комплекса по этапам. По сути, это готовое задание на проектирование и будущее строительство комплекса.

Россия, 194044, Санкт-Петербург, ул. Гельсингфорсская, д. 2, лит. А,
Бизнес-центр «Гельсингфорский»

Тел.: +7 (812) 331-53-36
e-mail: info@roing.ru

факс: +7 (812) 494-90-74
www.roing.ru