

УДК 699.816:69.003

СИСТЕМИ ПОЖЕЖНОЇ БЕЗПЕКИ, ЯК ФАКТОР НАДІЙНОСТІ ДЕВЕЛОПЕРА НА РИНКУ

Автор – Олег Кузнецов¹, студ. гр. ДН-22-2мн
Науковий керівник – доц. каф. девелопменту нерухомості,
обліку та маркетингу Ганна Кузнецова²

¹dn14.kuznetsov@365.pdaba.edu.ua, ²makarova.hanna@pdaba.edu.ua

Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Будівництво нерухомості – це складний процес, що вимагає багато часу, зусиль та фінансових вкладень. Для забудовника та девелопера кожен новий проект є як викликом, так і можливістю розвиватися та рости.

Насамперед завдання забудовника полягає в тому, щоб вибрати найбільш підходяще місце для будівництва нового об'єкта. Це може бути складно, оскільки місце має відповідати багатьом вимогам: має бути можливість підключення до комунікацій, мають бути враховані всі правила та норми будівництва, а також розглянуто всі фактори, що впливають на ціну нерухомості.

Після вибору місця, забудовник повинен зайнятися проектуванням та плануванням будівлі. Це може включати вибір матеріалів, визначення кількості кімнат і місць для паркування, а також створення архітектурних креслень і дизайн-проекту.

Потім починається фаза будівництва, яка може зайняти кілька місяців і навіть років, залежно від масштабів проекту. Забудовник повинен ретельно стежити за кожним етапом будівництва, щоб переконатися, що робота відбувається відповідно до всіх вимог та стандартів якості.

Після завершення будівництва забудовник переходить до фази продажу нерухомості. У цьому процесі може брати участь багато різних агентів та компаній, таких як ріелтори, маркетингові агенції та банки. Важливо, щоб забудовник ретельно планував та керував цією фазою, щоб продажі йшли максимально швидко та успішно.

Для девелопера процес будівництва може бути ще складнішим. Девелопери зазвичай займаються будівництвом великих житлових комплексів або комерційних будівель, таких як торгові центри чи офісні будівлі. Це вимагає великого досвіду та експертизи в галузі будівництва та управління проектами

Девелопери зазвичай мають справу з великими фінансовими сумами, тому їм потрібно бути впевненими у своїх рішеннях та будівельних планах. Вони часто працюють з інвесторами, які фінансують проекти, і

мають бути готовими довести їм, що проект буде прибутковим та успішним.

Одне з ключових завдань девелопера – це переконатися в тому, що проект відповідає всім законодавчим вимогам та нормам, у тому числі щодо безпеки.

Про одну з найнеобхідніших систем безпеки йтиметься нижче.

Система пожежної безпеки є однією з найважливіших складових будь-якої будівлі, чи то житловий комплекс, офісна будівля, магазин чи інший об'єкт. Пожежа може виникнути в будь-який момент і становити серйозну загрозу для життя людей, їхнього майна та довкілля. Тому, проектування та впровадження ефективних систем пожежної безпеки є вкрай важливим завданням, яке повинні виконувати фахівці з даної галузі.

Девелоперам, які займаються будівництвом великих житлових комплексів, важливо забезпечити дотримання законодавчих вимог та норм щодо пожежної безпеки.

У будівлях, приміщеннях та спорудах мають бути обладнані системи протипожежного захисту (СПЗ). Це передбачено Правилами пожежної безпеки в Україні, затвердженими наказом МВС від 30.12.2014 № 1417 (пункт 1.2 глави 1 розділу V) [1].

Питання, пов'язані з обладнанням об'єктів СПЗ та підтриманням їхньої експлуатаційної придатності, врегульовані ДБН В.2.5-56:2014 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Системи протипожежного захисту» та іншими нормативно-правовими актами з питань пожежної безпеки [2].

Для цього потрібно врахувати специфіку будівельного процесу та вимоги до СПЗ, а також скористатися досвідом інших девелоперів та фахівців з галузі пожежної безпеки.

До системи СПЗ належать:

- системи пожежної сигналізації;
- автоматичні системи пожежогасіння;
- автономні системи пожежогасіння локального застосування;
- системи оповіщення про пожежу та управління евакуюванням людей;
- системи протидимного захисту;
- системи централізованого пожежного спостереження;
- системи диспетчеризації систем протипожежного захисту.

Також до СПЗ входять: блискавкозахист, пожежні ліфти, пожежні кран-комплекти, протипожежні клапани, двері, ворота та завіси (екрани) тощо.

Крім того, важливо врахувати індивідуальні особливості кожного житлового комплексу, такі як кількість поверхів, кількість квартир, тип

будівлі, особливості ландшафту тощо. Це допоможе забезпечити оптимальне розташування та налаштування системи протипожежного захисту.

При впровадженні СПЗ в новий житловий комплекс, важливо також навчити жителів правилам пожежної безпеки та провести навчальні заходи з евакуації. Це дозволить забезпечити швидку та ефективну реакцію на небезпеку пожежі.

Крім того, слід пам'ятати, що ефективна система пожежної безпеки повинна бути регулярно перевірена та обслуговуватися фахівцями з даної галузі. Недбалість до технічного стану та правильної експлуатації системи пожежної безпеки може зменшити її ефективність та загрожувати безпеці людей та майна.

Підсумовуючи, система пожежної безпеки є необхідною складовою будь-якої будівлі та може запобігти виникненню серйозних наслідків у випадку пожежі. Врахування основних аспектів та використання сучасних технічних засобів може значно підвищити якість та безпеку будівель, приміщень та споруд, що в свою чергу може позитивно впливає на загальне враження і надійність девелопера на ринку.

Список використаних джерел

1. Наказ МВС №1417 від 30.12.2014. Про затвердження Правил пожежної безпеки в Україні [Електронний ресурс]. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0252-15#n14>
2. ДБН В.2.5-56:2014. Системи протипожежного захисту [Електронний ресурс]. Міністерство розвитку громад та територій України. URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/12/98.1.-DBN-V.2.5-562014.-Sistemi-protipozhezhnogo-zahistu.pdf>