

Waldemar Szulc, prezes Zarządu, Tomasz Sawicki, kierownik Działu Inwestycji i Rozwoju PEC Sp. z o.o. w Bełchatowie

Nowa współpraca w Bełchatowie

W ostatnich kilku latach w Bełchatowie przy budowie sieci ciepłowniczych, podobnie jak w wielu innych przedsiębiorstwach ciepłowniczych, spotykano nas wiele trudności. Mimo istniejących na różnym poziomie kolizji i utrudnień, udało nam się w Bełchatowie zrealizować sieci rozdzielcze z przyłączami do kilkuset domków jednorodzinnych. Zawsze jednak zazdrościliśmy projektantom pozostałych sieci „wygody” i względnej swobody przy projektowaniu swoich instalacji na „względnie czystym terenie”. Stąd powstał pomysł wspólnego projektowania infrastruktury miejskiej.

■ Budowa sieci ciepłowniczych

Rozwój budownictwa w Bełchatowie w okresie ostatnich 10 lat to głównie domy jednorodzinne i pawilony handlowe. Każdy powstający budynek to dla Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej okazja do pozyskania nowego odbiorcy. Podstawowym warunkiem jest położenie nowego obiektu w pobliżu istniejącej sieci ciepłowniczej. Większe obiekty przyłączane są indywidualnie. Natomiast budownictwo jednorodzinne powstaje na obrzeżach miasta. Niektóre rejonory takiej zabudowy znajdują się w pobliżu istniejącej sieci, ale mieliśmy też rejon przeznaczony na ok. 700 budynków oddalony ponad kilometr od możliwego miejsca zasilania takiego rejonu. Istnieją również na terenie miasta rejonory ze star-

szą zabudową, które nie były wcześniej objęte zasilaniem z m.s.c.

Jeżeli analiza ekonomiczna potwierdziła opłacalność realizacji inwestycji polegających na budowie sieci rozdzielczych zasilających takie rejonory z budownictwem jednorodzinym, przystępowaliśmy do projektowania i następnie realizacji budowy.

Projektowanie, a szczególnie realizacja sieci i przyłączy ciepłych, wykonywana jest, gdy budynki są już praktycznie zakończone. Wcześniej zarezerwowane zostają grunty z przeznaczeniem na pasy drogowe, realizowana jest sieć elektroenergetyczna, wodna, kanalizacyjna. Wynika to z „naturalnego” monopolu tych mediów, akceptowalnego przez wszystkich.

Ciepło natomiast, mimo braku potwierdzenia przez URE i klientów, za-



Fot. 1. Miejsce ekstremalnych kolizji

wsze było i jest traktowane jako medium na rynku konkurencyjnym, bo istniały i istnieją zawsze inne alternatywne – konkurencyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło. Najlepszym dowodem na to jest sytuacja, gdy faktycznie zabraknie miejsca i możliwości na umieszczenie wszystkich elementów infrastruktury i inwestorzy muszą podjąć decyzję o rezy-

gnacji z jednego z elementów. Wybór zawsze pada niestety na ciepło..

A jeżeli nawet wystarczy jeszcze trochę miejsca na sieć ciepłowniczą, to wymagania właścicieli terenów, kolizje z innymi elementami infrastruktury powodują trudności w optymalnym projektowaniu, podnoszą koszty realizacji, a czasami wręcz uniemożliwiają przyłączenie niektórych budynków.

Mimo istniejących na różnym poziomie takich trudności, udało się nam w Bełchatowie zrealizować sieci rozdzielcze z przyłączami do kilkuset domków jednorodzinnych. Choć zawsze zazdrościliśmy projektantom pozostałych sieci „wygody” i względnej swobody przy projektowaniu swoich instalacji na „względnie czystym terenie”.

■ Miasto zaprasza do współpracy

Mając na uwadze wskazywane trudności, gmina Bełchatów jako koordynator całego przedsięwzięcia, podjęła decyzję o wspólnym zaprojektowaniu równocześnie dla całego obszaru osiedla Ludwików w Bełchatowie (130 ha), całej infrastruktury. Zaproszeni zostali wszyscy gestorzy sieci zainteresowani zaopatrzeniem tego obszaru w swoją infrastrukturę. Zaproponowano podjęcie działań zmierzających do stworzenia wspólnego projektu budowlanego z podziałem na poszczególne branże. W tym celu każda ze stron złożyła niezbędne wytyczne i warunki do projektowania poszczególnych sieci. Została ona uwzględniona w przetargu na wybór wykonawcy kompleksowego projektu budowlanego ogłoszonego przez gminę Bełchatów, wskazanego jako lidera konsorcjum wszystkich zainteresowanych podmiotów. Po wykonaniu kompleksowego projektu z uzyskaniem decyzji zezwolenia na budowę, każdy z uczestników tego przedsięwzięcia pokryje koszt wykonania swojej, branżowej części. Również realizacja poszczególnych sieci spoczywać będzie na każdym z branżowych gestorów sieci.

■ Korzyści

Korzyści płynących z tego pomysłu jest wiele. Mając na celu komfort i wygodę przyszłych odbiorców, obszar przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną będzie kompleksowo zaopatrzone w drogi, wodę, kanalizację sanitarną i deszczową, prąd, ciepło i multimedia. Możliwe będzie również zagospodarowanie działki i terenu wokół budynku, uwzględniając przy tym przebieg poszczególnych mediów. Same uzgodnienia dotyczące terenu, na którym ma się znajdować sieć, również stają się łatwiejsze. Prowadzone są na wczesnym etapie, kiedy to właściciel posesji nie ma w pełni zagospodarowanego i urządzonego terenu na swojej działce. Od początku więc, każdy z inwestorów będzie miał wyjątkową okazję do przyłączenia się do poszczególnych sieci w momencie przez siebie wybranym, a nie „wywalczonym”, jak to zazwyczaj bywało.

Ze względu na specyfikę pracy i sposób realizacji inwestycji, sieć ciepłownicza może być budowana wtedy, kiedy wiadomo, gdzie znajduje się pomieszczenie techniczne przeznaczone na węzeł cieplny. Samo przyłącze



Rys. 1. Zakres inwestycji na tle systemu ciepłowniczego miasta Bełchatowa (zaznaczenie)



Fot. 2. Głębokość wykopu ok. 3 m, spowodowana występującymi kolizjami

wprowadzane jest do istniejącego już budynku. Mimo to wykonany projekt będzie uwzględniał „szkielet” sieci przebiegający w gruntach i pasach drogowych, uwzględniający potrzeby obecnych i przyszłych odbiorców, natomiast same przyłącza będą sukcesywnie realizowane. Łatwiej jest przecież zaprojektować samo przyłącze, niż sieć na terenie już uzbrojonym.

■ Przykład do naśladowania

Nie tylko gestorzy sieci i właściciele gruntów odnoszą korzyści z takiego „wspólnego” projektu, ale też wykonawcy tego projektu, czyli projektanci. Unikną zbędnych wydatków na dodatkowe mapy do celów projektowych, które na tak dużym obszarze są kosztowne oraz problemów z kolizjami i kolejnymi uzgodnieniami prowadzonymi z właścicielami gruntów. Uzgodnienia z gestorami sieci też stają się łatwiejsze, gdyż prowadzone są na wczesnym etapie i w dużej mierze wykluczają przesunięcia i przebudowy sieci ze względu na występowanie kolizji. Łatwiej jest wtedy wywiązać się z terminu realizacji takiego projektu. Projektant nie boryka się nieprzewidzianym wcześniej problemem kolizji, którą można rozwiązać na etapie projektowania.

Obecnie jesteśmy w trakcie ustalania szczegółowych warunków przetargowych. Planowany termin wyboru firmy projektowej to I połowa 2009 r.

□