

## 1. ЭТАПНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

Оформление технического задания, с описанием основных стилевых решений и приоритетов, функционального состава проекта и индивидуальных пожеланий заказчика, сложившихся особенностей повседневной эксплуатации здания и рабочих аспектов, регламентируемых назначением и функциональностью объекта строительства – является предварительным этапом составления проекта. На этом этапе архитекторы совместно с заказчиком определяют примерный облик и концепт будущего здания или сооружения.

Следующий этап включает в себя разработку эскизного проекта, в котором вырабатывается решение объёмно-пространственной концепции объекта с учётом задания на проектирование и анализа территории застройки. Основной задачей в этом случае является – выработать совместно с Заказчиком единое представление о стилистике, пропорциях, структуре, объёмах, зонировании и функциональных связях всего комплекса и каждой постройки в отдельности. Разрабатываются варианты генплана и общего архитектурного облика здания или комплекса. Проводятся необходимые обмеры, составляется фотоальбом по территории, делаются эскизы: ручная графика, либо компьютерная 3D-визуализация объекта.

Результатом работы на данном этапе является эскизный проект здания/сооружения, в составе которого должны быть отражены:

1. объёмно-планировочные решения
2. функциональное зонирование помещений
3. эскизы фасадов в 3D или ручной графике
4. планы этажей с расстановкой мебели
5. планы кровли
6. разрезы
7. пояснительная записка

По завершении эскизного проекта осуществляется подготовка рабочего проекта, в том числе его инженерной части:

1. Водопровод, канализация;
2. Отопление, вентиляция, кондиционирование;
3. Электроснабжение, электроосвещение;
4. Слаботочные сети;
5. Пожарная сигнализация;
6. Охранная сигнализация;
7. Автоматизация инженерных систем.

Выполнив необходимые формальности по оформлению разрешения, необходимого для начала нового капитального строительства, включающее в себя:

1. Получение разрешительных документов (разрешение на строительство, правоустанавливающие документы на участок);
2. Данные инженерно-геологических изысканий;
3. Данные топосъемки участка (топогеодезические изыскания);
4. Утвержденный архитектурный и рабочий проект возводимого сооружения;
5. Проект благоустройства территории (ландшафтный проект);

и получив утвержденный проект, заказчик заключает договор со строительным подрядчиком. После этого проводится подготовка строительства. Генподрядчик совместно с заказчиком определяет субподрядчиков на отдельные этапы и отдельные виды работ.

I этап. Подготовка строительства. На этой стадии выполняются работы по устройству подъездных путей к строительной площадке и обеспечению временного энергоснабжения. Также осуществляется разбивка плана – перенос на земельный участок и закрепление всех осей с проектного чертежа и размеров будущего фундамента.

II этап. Нулевой цикл. К работам по нулевому циклу относятся, во-первых, земляные работы:

- Вертикальная планировка участка;
- Разбивка и рытье траншей, котлованов для устройства фундаментов;
- Транспортировка грунта;
- Прокладка трубопроводов и кабельной сети;
- Обратная засыпка грунта;
- Установление свайных сооружений;
- Гидроизоляция фундамента.

Завершенным нулевой цикл считается по осуществлению выхода на отметку проектного нуля (+0.000).

III этап. Основной цикл - возведение каркаса/коробки здания;

- Несущие стены;

- Колонны и балки;
- Монолитные конструкции;
- Междуетажные перекрытия;
- Устройство лестниц;

IV этап. Оформление и отделка фасадов, простенки, установление оконных коробок и кровельное покрытие

- Кирпичная/блочная кладка простенков;
- Возведение кровли;
- Монтаж кабельных линий;
- Монтаж систем отопления;
- Штукатурные работы;
- Заполнение фасадных проемов;
- Фасадная отделка;

V этап. Внутренние работы - перегородки, покрытие полов и завершение потолочных работ;

- Устройство перегородок;
- Устройство напольных покрытий;
- Потолочные работы;
- Монтаж внутренних инженерных систем;

VI этап. Завершающий этап - отделка интерьеров;

- Установка внутренних дверей;
- Внешняя и внутренняя финишная покраска;
- Поклейка и монтаж настенных покрытий;
- Сантехнические работы;
- Электроприборы, эл. розетки и выключатели;
- Установка мебели, аксессуаров/оборудования;
- Сдача объекта в эксплуатацию;

VII этап. Ландшафтные работы (благоустройство).

Может выполняться по завершении 4-го этапа, одновременно с внутренними работами и работами по отделке.

## 2. ОБЗОР СОСТАВА РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Для того чтобы начать строительство, реконструкцию или капитальный ремонт застройщик должен обратиться орган местного самоуправления по месту нахождения земельных участков, а именно в отдел архитектуры и земельных отношений Администрации города за подготовкой и утверждению градостроительного плана в отношении земельного участка и предоставить вместе с заявлением следующий перечень документов:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок (договор аренды или свидетельство государственной регистрации на земельный участок);
2. кадастровый план земельного участка;
3. межевание земельного участка;
4. технические условия (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, телефонизация и др.);
5. при реконструкции или капитальном ремонте объекта на данном земельном участке, свидетельство государственной регистрации и технический паспорт на данный объект;
6. технический паспорт на другой любой объект, если он расположен в границах данного земельного участка;
7. охранное обязательство, если расположен в границах данного земельного участка объект культурного наследия - памятник архитектуры.

После подачи данного заявления со всеми необходимыми документами готовится и утверждается градостроительный план земельного и затем выдается застройщику.

После как застройщик получил градостроительный план земельного участка, он может готовить проектную документацию, согласно Постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», для получения им разрешения на строительство.

Разрешения на строительство выдают согласно Градостроительного кодекса РФ, органы местного самоуправления по месту нахождения земельных участков реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства.

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право

осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

Для получения разрешения на строительство, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. Согласно статье 51 Градостроительного Кодекса РФ, к указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1. правоустанавливающие документы на земельный участок (договор аренды или свидетельство государственной регистрации на земельный участок);
2. градостроительный план земельного участка;
3. материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - 3.1. пояснительная записка;
  - 3.2. схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
  - 3.3. схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
  - 3.4. схемы, отображающие архитектурные решения;
  - 3.5. сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - 3.6. проект организации строительства объекта капитального строительства;
  - 3.7. проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
  - 3.8. положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса РФ), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 настоящего 49 Градостроительного Кодекса РФ;
  - 3.9. разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного Кодекса РФ);
  - 3.10. согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

Есть исключения, когда выдача разрешения на строительство не требуется (упрощенная схема согласования):

1. строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
2. строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
3. строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
4. изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.