

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.