**Лекция № 3**

**Предпроектная подготовка строительства**

**3.1. Исходно-разрешительная документация**

Перед началом разработки проектной документации здания или сооружения выполняют предварительную предпроектную подготовку. Состав и объем работ по такой подготовке зависят от назначения проектируемого объекта и типа планируемых работ по этому объекту (строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение). В список основных предпроектных работ входят следующие:

1. Определение технологической планировки [16];
2. Определение габаритов и расположение проектируемого сооружения;
3. Определение потребляемых ресурсов во время эксплуатации для составления Технических условий - эл. энергия, вода, газ, канализация (бытовая, техническая, ливневая) и т.д.;
4. Определение примерной стоимости строительства по укрупненным показателям и/или объектов аналогов;
5. Определение необходимости специальных видов инженерных изысканий

**3.2. Определение технологической планировки**

ГОСТ Р 56639-2015 [16] Определяет состав и содержание технологического раздела проекта с целью выполнения требований технологического процесса и обеспечения выпуска продукции заданной номенклатуры и объема при соблюдении требований обязательных документов.

Основой проектирования промышленных предприятий является технологический процесс выпуска заданной номенклатуры продукции в заданном объеме.

Технологические решения и состав оборудования служат исходным материалом для разработки всего проекта, включая:

- планировочные и архитектурно-строительные решения зданий и помещений;

- генеральный план и транспорт;

- системы вентиляции и кондиционирования, водоснабжения и канализации, электроснабжения, сети связи сигнализации и т.д.;

- разделы мероприятий по охране окружающей среды, пожарной безопасности и других решений.

Технологические решения определяют уровень продукции, ее соответствие требуемому уровню и ее качество, т.е. гарантированное соответствие документации, техническому заданию и техническим условиям на продукцию или изделие.

**3.3. Предпроектная подготовка строительства**

Как правило, предпроектную подготовку начинают с получения исходно-разрешительной документации.

Исходно-разрешительная документация для архитектурно-строительного проектирования – комплект документов, содержащих сведения градостроительного, землеустроительного, инвестиционно-экономического характера и иную информацию, необходимую для принятия органами государственной власти и органами местного самоуправления обоснованных решений о возможности строительства заявленного объекта недвижимости.

В комплект исходно-разрешительной документации для архитектурно-строительного проектирования входит [1, 21]:

- градостроительный план земельного участка;

- проект межевания территории;

- результаты инженерных изысканий;

- технические условия подключения;

- архитектурно-планировочное задание, и др. документы.

Кроме исходно-разрешительной документации для начала выполнения проектных работ необходимы исходные данные.

Гражданский Кодекс Российской Федерации трактует следующее:

1. По договору подряда на выполнение проектных и изыскательских работ застройщик (технический заказчик) обязан передать подрядчику техническое задание на архитектурно-строительное проектирование, а также исходные данные, необходимые для составления проектной документации. Техническое задание на выполнение проектных работ может быть по поручению застройщика (технического заказчика) подготовлено подрядчиком. В этом случае техническое задание становится обязательным для сторон с момента его утверждения застройщиком (техническим заказчиком).
2. Подрядчик обязан соблюдать требования, содержащиеся в техническом задании и других исходных данных для выполнения проектных и изыскательских работ, и вправе отступить от них только с согласия застройщика (технического заказчика).

Состав и содержание исходных данных и исходно-разрешительной документации для архитектурно-строительного проектирования существенно зависят от функционального назначения проектируемого объекта, района его размещения, геологических данных площадки строительства, экологических, санитарно-эпидемиологических и других факторов.

Состав исходно-разрешительных документов для архитектурно-строительного проектирования, предоставляемых застройщиком (техническим заказчиком) лицу, осуществляющему подготовку проектной документации, определяет Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 г. №87 [3]:

- Отчетная документация по результатам инженерных изысканий;

- Утвержденный и зарегистрированный в установленном порядке градостроительный план земельного участка, предоставленного для размещения здания или сооружения;

- Технические условия, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ и иными нормативно-правовыми документами, если функционирование проектируемого здания или сооружения невозможно без его подключения к сетям инженерно-технического обеспечения общего пользования;

- Другие исходно-разрешительные документы, установленные нормативно-правовыми документами РФ, в том числе техническими и градостроительными регламентами.

Как показывает практика, в процессе предпроектной и проектной подготовки строительства застройщик (технический заказчик) должен получить и предоставить проектировщику от 80 до 200 исходных данных и исходно-разрешительных документов для архитектурно-строительного проектирования.

Ряд исходно-разрешительных документов получают только после подготовки отдельных разделов проектной документации. Например, для получения технических условий для подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, застройщик (технический заказчик) в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83 [4] должен в запросе указать: необходимые виды ресурсов, получаемых от сетей инженерно-технического обеспечения; планируемую величину необходимой подключаемой нагрузки (при наличии соответствующей информации).

При этом для получения технических условий в соответствии с данным постановлением застройщик (технический заказчик) вместе с заявлением о подключении должен приложить комплект документов, включающий подготовленный в процессе архитектурно-строительного проектирования раздел 5 проектной документации «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений», а также:

1. баланс водопотребления и водоотведения подключаемого объекта с указанием видов водопользования, в том числе при пожаротушении;
2. сведения о составе сточных вод, намеченных к сбросу в систему канализации;
3. сведения о субабонентах.

Таким образом, сбор исходных данных и исходно-разрешительных документов осуществляется на протяжении всего периода архитектурно-строительного проектирования и последующего строительства.

В процессе сбора указанных материалов застройщик (технический заказчик) может действовать самостоятельно либо с привлечением проектной организации.

**3.4. Проведение инженерных изысканий**

Выполнение инженерных изысканий является обязательным перед началом разработки проектной документации объекта недвижимости. Согласно Градостроительному Кодексу РФ не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Инженерные изыскания проводят для изучения природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и расположенных на них земельных участков, а также в целях подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, архитектурно-строительного проектирования, строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов недвижимости.

В ходе архитектурно-строительного проектирования на основании материалов инженерных изысканий выявляют наивыгоднейшее местоположение здания или сооружения на местности с точки зрения топографии, свойств грунтов, гидрогеологии и других факторов; разрабатывают технические решения по конструкции и основным параметрам проектируемого объекта; определяют порядок проведения строительно-монтажных работ, рассчитывают их стоимость и т.д.

В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ [1] необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и методы их выполнения определяются программой инженерных изысканий, разработанной на основе технического задания застройщика, в зависимости от вида и назначения объектов строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности.

К **основным видам инженерных изысканий** в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 г. № 20 [5] относятся:

- инженерно-геодезические изыскания;

- инженерно-геологические изыскания;

- инженерно-гидрометеорологические изыскания;

- инженерно-экологические изыскания;

- инженерно-геотехнические изыскания.

К специальным видам инженерных изысканий [5] относятся:

- геотехнические исследования;

- обследования состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций;

- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;

- локальный мониторинг компонентов окружающей среды;

- разведка грунтовых строительных материалов;

- локальный мониторинг компонентов окружающей среды;

- локальные обследования загрязнения грунтов и грунтовых вод.

Градостроительный Кодекс РФ определяет общие положения, требования, порядок организации и проведения инженерных изысканий. Ход выполнения инженерных изысканий регулируется серией сводов правил [6-7] и другими нормативно-техническими документами.

Инженерные изыскания или отдельные их виды выполняются физическими или юридическими лицами, которые соответствуют установленным требованиям, на основании заключенного договора между застройщиком (техническим заказчиком) и исполнителем. К договору обязательно прикладывается техническое задание и программа выполнения инженерных изысканий.