

Этапы реализации объектов капитального строительства.

Для успешной реализации проекта от покупки земельного участка до введения объекта в эксплуатацию нужно пройти следующие этапы:

1. Сбор исходно-разрешительной документации на земельный участок
 - Кадастровый план земельного участка
 - Выкопировка из карты градостроительного зонирования (Определение функционального значения участка и обременение)
2. Градостроительный план участка
3. Эскизный проект. Состав проекта:
 - Раздел 1. Пояснительная записка
 - Раздел 2. Ситуационный план
 - Раздел 3. Генеральный план
 - Раздел 4. поэтажные планы
 - Раздел 5. Разрезы
 - Раздел 6. Фасады
 - Раздел 7. Перспективные изображения (3d визуализация)
4. Согласование эскизного проекта с Главным архитектором
5. Получение технических условий на присоединение к инженерным сетям
 - На подключение к сетям водопровода
 - На подключение к сетям канализации
 - На подключение к слаботочным сетям
 - На теплоснабжение
 - На технологическое присоединение к электрическим сетям
6. Обследование технического состояния зданий и сооружений
7. Подготовка инженерных изысканий земельного участка
 - Инженерно-геодезические изыскания
 - Инженерно-геологические изыскания
 - Инженерно-экологические изыскания
8. **Разработка проектной документации**
(на основании Постановления РФ №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»). Состав проектной документации:
 - Раздел 1. Пояснительная записка (ПЗ)
 - Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка (ПЗУ)
 - Раздел 3. Архитектурные решения (АР)
 - Раздел 4. Конструктивные и объёмно-планировочные решения (КР)
 - Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений (ИОС)
 - Подраздел 1. Система электроснабжения (ИОС 1)
 - Подраздел 2. Система водоснабжения (ИОС 2)
 - Подраздел 3. Система водоотведения (ИОС 3)
 - Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети (ИОС 4)
 - Подраздел 5. Сети связи (ИОС 5)
 - Подраздел 6. Система газоснабжения (ИОС 6)
 - Подраздел 7. Технологические решения (ИОС 7)
 - Раздел 6. Проект организации строительства (ПОС)
 - Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального

строительства (ПОД)

Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды (ООС)

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (ПБ)

Раздел 9.1. Система автоматической пожарной сигнализации и оповещения людей о пожаре и управления эвакуацией (ПС, ОП)

Раздел 9.2. Автоматические установки пожаротушения (АПУ)

Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (ОДИ)

Раздел 10.1. Мероприятия по обеспечению энергетической эффективности (ЭЭ)

Раздел 10.2. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов

Раздел 11. Смета на строительство объектов капитального строительства (СМ)

Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральным законом

Подраздел 12.1 Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (ГО ЧС)

Подраздел 12.2 Перечень мероприятий по антитеррористической защите зданий и сооружений (ГО ЧС)

9. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий (на основании Градостроительного кодекса РФ, статья 49)

10. Разработка Рабочей документации. Состав проекта:

— Технология производства (ТХ)

— Генеральный план (ГП)

— Архитектурные решения (АР)

— Конструкции железобетонные (КЖ)

— Конструкции деревянные (КД)

— Архитектурно-строительные решения (АС)

— Конструкции металлические (КМ)

— Водопровод и канализация (ВК)

— Отопление, вентиляция и кондиционирование (ОВ)

— Газоснабжение (внутренние устройства) (ГСВ)

— Силовое электрооборудование (ЭМ)

— Электрическое освещение (внутреннее) ЭО)

— Системы связи (СС)

— Пожаротушение (ПТ)

— Пожарная сигнализация (ПС)

— Охранная и охранно-пожарная сигнализация (ОС)

— Наружные сети водоснабжения (НВ)

— Наружные сети канализации (НК)

— Наружные сети водоснабжения и канализации (НВК)

— Тепломеханические решения тепловых сетей (ТС)

— Наружные газопроводы (ГСН)

— Наружное электроосвещение (ЭН)

— Электроснабжение (ЭС)

11. Получение разрешения на строительство (на основании Градостроительного кодекса РФ, статья 51)

12. Авторский надзор за строительством

13. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (на основании

Градостроительного кодекса РФ, статья 55