15.02.2024

2-СЭЗ-22, дистанционное занятие

**Тема: «Порядок осуществления предпроектной подготовки строительства»**

**Задание:** Написать конспект лекции

**Порядок осуществления предпроектной подготовки строительства**

На разработку предпроектной документации заказчику выдает разрешение КГА (разрешительное письмо) с указанием градостроительных условий и требований к размещению объекта, составу и порядку согласующих организаций. По объектам, состоящим в списках памятников истории и культуры, а также в случае размещения проектируемого объекта в границах зон охраны памятников, КГИОП выдает предварительное архитектурно-реставрационное задание (или разрешительное письмо, предварительное заключение). [Получение разрешительной документации](https://gip.su/razreshenie-na-stroitelstvo/) заказчиком является первым шагом предпроектной стадии работ.

Вторым шагом является разработка генплана участка, объемно-планировочных решений объекта и его архитектурного решения. При этом заказчик уже должен выбрать проектную организацию, заключить с ней договор  и обеспечить ее необходимой информацией для работы. Как правило, объем исходной информации для проектирования на предпроектной стадии относительно небольшой (разрешительное письмо, топосъемка, задание на проектирование, аналоги и др.). Проектировщик готовит по утвержденному заказчиком варианту демонстрационные материалы и представляет их на согласование в КГА (районному архитектору, главному архитектору или на градостроительный совет).

В случае особо ответственного местоположения предполагаемого объекта, его особо значимого влияния на окружающую застройку КГА может принять решение о проведении архитектурного (творческого) конкурса на объемно-планировочные и архитектурные решения по данному месту застройки. Тогда требование о проведении конкурса будет включено в разрешительное письмо и станет обязательным для заказчика [ 9 ].

Третий шаг. По согласованным объемно-планировочным решениям подготавливаются остальные разделы предпроектных проработок (пояснительная записка, расчет инженерных нагрузок, принципиальные конструктивные решения, подготовка экологического раздела и другие по необходимости), в которых прорабатываются следующие вопросы:

* Принципиальные конструктивные решения, основные параметры наиболее крупных и сложных зданий и сооружений, сроки и очередность строительства, потребность в строительной продукции и материалах, соображения по организации строительства;
* Принципиальные решения по обеспечению электроэнергией, водой, теплом, газом, по организации водоотвода и т.д. Определение нагрузок на существующие инженерные сети. Обоснование, если необходимо, локального источника энерго и тепло снабжения, очистных сооружений.
* Определяются проблемы проекта связанные с воздействием построенного объекта на окружающую среду, а так же самого процесса строительства.
* Определяются возможные компенсирующие меры и мероприятия, обосновываются принятые принципиальные решения по охране окружающей среды.

Четвертым шагом является получение принципиальных заключений о возможности подключения расчетных инженерных нагрузок к сетям поставщиков инженерных ресурсов (водопровод, канализация, электричество, газ, тепло).

Пятый шаг — согласование разработанных предпроектных проработок в необходимых согласующих инстанциях (в соответствии с разрешительным письмом КГА).  Список согласовывающих организаций может расшириться, если возникнет необходимость получить предварительно заключения специализированных организаций (например, по технологии предполагаемой деятельности, организации дорожного движения, охране и безопасности).

Шестой шаг – проведение публичных слушаний по принимаемым решениям (корректировке проекта планировки, разработке или корректировке градостроительного регламента, предпроектных предложений).

Седьмой шаг – оценка экономической эффективности, экспертиза и утверждение предпроектных проработок. В зависимости от типа заказчика (государственный или частный), указаний разрешительного письма, потребности заказчика состав работ на данном шаге может быть очень разный. Для частного заказчика, например, могут отсутствовать работы по оценке экономической эффективности или прохождению государственной экспертизы.

Представленный подход к разбивке работ предпроектной стадии на последовательные и локализованные шаги достаточно условный. В реальной практике отдельные работы различных шагов могут выполняться параллельно, а некоторые отставать или забегать вперед.