

**УТВЕРЖДЕНО:**

Приказом № \_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Положение о последовательности и составе технической документации на этапах девелоперского проекта**

**В13.3**

**Екатеринбург,  
 2023 г.**

Содержание

[1 Общие положения 3](#_Toc131682808)

[2 Нормативные ссылки 3](#_Toc131682809)

[3 Термины и определения, сокращения 4](#_Toc131682810)

[4 Последовательность технической документации 4](#_Toc131682811)

[5 Состав технической документации на этапах девелоперского проекта 5](#_Toc131682812)

[5.1 Градостроительный анализ 5](#_Toc131682813)

[5.2 Градостроительная концепция 6](#_Toc131682814)

[5.3 Форэскизный проект 6](#_Toc131682815)

[5.4 Эскизный проект 6](#_Toc131682816)

[5.5 Концепция дизайн-проекта интерьеров МОП 7](#_Toc131682817)

[5.6 Дизайн-проект благоустройства (1 этап) 7](#_Toc131682818)

[5.7 Проектная документация 8](#_Toc131682819)

[5.8 Дизайн-проект интерьеров МОП 8](#_Toc131682820)

[5.9 Дизайн-проект благоустройства (2 этап) 8](#_Toc131682821)

[5.10 Дизайн-код 9](#_Toc131682822)

[5.11 Альбом продаж 9](#_Toc131682823)

[5.12 Рабочая документация 9](#_Toc131682824)

[5.13 Паспорт фасадов 10](#_Toc131682825)

[6 Авторский надзор 10](#_Toc131682826)

[Приложение 1 Последовательность разработки технической документации на этапах девелоперского проекта 11](#_Toc131682827)

[Приложение 2 Требования к составу и содержанию альбомов технической документации. Градостроительный анализ -эскизный проект 12](#_Toc131682828)

[Приложение 3 Требования к составу и содержанию альбомов технической документации. Дизайн-проект благоустройства 15](#_Toc131682829)

[Приложение 4 Требования к составу и содержанию альбомов технической документации. Проектная и рабочая документация 16](#_Toc131682830)

# **Общие положения**

* 1. Настоящее положение разработано с целью установления единой последовательности разработки и состава технической документации на этапах девелоперского проекта для организаций, входящих в группу компаний   
     ООО «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее – Компания).
  2. Настоящее положение разработано в рамках Политики по управлению проектированием А13.1.
  3. Требования настоящего положения являются обязательными для всех подразделений Компании.
  4. Ответственность за разработку и актуализацию настоящего положения несёт руководитель службы стандартизации, нормоконтроля и качества Дивизиона проектирование.
  5. Разработка технической документации на всех этапах девелоперского проекта осуществляется специалистами проектной организации, выбраной в соответвии с Регламентом о проведении конкурсов на разработку технической документации В13.8.
  6. Дивизион проектирование передает Заказчику девелоперского проекта итоги разработки технической документации в виде альбомов в соответствии с разделом 5 настоящего положения.

# **Нормативные ссылки**

В настоящем положении использованы ссылки на следующие документы:

* Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 27.05.2022)   
  «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
* ГОСТ Р 21.101-2020 Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации;
* СП 246.1325800.2016 Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений;
  + - [Положение о порядке предоставления решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика существующего здания, строения и сооружения №3198 от 09.11.2015](https://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/file/283a5b154a697c9e4d557a468b23e37c);
* А10.1 Политика по управлению девелоперским проектом[[1]](#footnote-1);
* [А13.1 Политика по управлению проектированием](https://life.atomsk.ru/SiteAssets/Reglaments/%D0%9013.1%20%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0%20%D0%BF%D0%BE%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8E%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%D0%BC.pdf);
* В9.3 Регламент работы Комитета по Девелопменту\*;
* В13.6 Регламент разработки технической документации на этапе реализации девелоперского проекта\*;
* В13.8 Регламент о проведении конкурсов на разработку технической документации\*;
* В10.2 Регламент по управлению графиком девелоперского проекта\*;
* В11.3 Регламент по формированию бюджета СМР по объекту на разных стадиях проектирования;
  + - В14.2 Стандартные требования Заказчика к информационной модели (EIR)\*.

# **Термины и определения, сокращения**

**Техническая документация (документация) –** это предпроектная, проектная и рабочая документация, созданная на основе информационной модели (если в ТЗ не указано иное), содержащая материалы в текстовой и графической формах и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства и реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

**Девелоперский проект** – процесс создания девелоперского продукта, который представляет собой совокупность задач и мероприятий по строительству или реконструкции объекта капитального строительства, осуществляемый в рамках плана, в условиях ограничения ресурсов, сроков и стоимости, с целью получения прибыли или иного положительного эффекта, финансируемый Компанией самостоятельно либо совместно с другими инвесторами.

**Внешние строительные проекты** – процесс создания строительного продукта, который представляет собой совокупность задач и мероприятий по строительству или реконструкции объекта капитального строительства, осуществляемый в рамках договора подряда, финансируемый за счет средств бюджета или сторонними инвесторами.

**Заказчик девелоперского проекта (Заказчик) –**представитель Компании в лице Руководителя проекта, ответственного за процесс разработки всех этапов девелоперского проекта. Работа со стороны Заказчика ведется с учетом согласования технической документации с представителями организаций, входящих в Компанию.

**Матрица ответственности при выполнении девелоперского проекта (Матрица ответственности)** – документ, в котором установлено распределение полномочий между участниками девелоперского проекта (является приложением к [Регламенту В10.2](#_Нормативные_ссылки))

В настоящем положении применяются следующие сокращения:

**МОП** – места общего пользования.

**ТЭП –** технико-экономические показатели.

**ППТ** – проект планировки территории.

**ГПЗУ** – градостроительный план земельного участка.

**БТИ –** бюро технической инвентаризации.

**МАФ –** малые архитектурные формы.

**ЗУ –** земельный участок.

# **Последовательность технической документации**

1. Этапы девелоперского проекта определены в [Политике А10.1](#_Нормативные_ссылки):

* оценка проекта;
* проработка девелоперского проекта;
* реализация девелоперского проекта.

1. Полный объем технической документации определен в п.5.2 [Политики А13.1](#_Нормативные_ссылки). Последовательность разработки технической документации распределена между этапами девелоперского проекта в следующем порядке (в скобках указан номер работы в типовом графике девелоперского проекта, соответствующий альбомам технической документации):

* *Оценка проекта:* 
  + Градостроительный анализ (А1040);
* *Проработка девелоперского проекта:*
  + Градостроительная концепция (1,2 этапы проектирования) (А1160);
  + Форэскизный проект (А1230);
  + Эскизный проект (в т.ч. система безопасности объекта) (А1291);
  + Концепция дизайн-проекта интерьеров (МОП) (А1374);
  + Дизайн-проект благоустройства (1 этап проектирования) (А1370);
* *Реализация девелоперского проекта:*
  + Проектная документация (А1520);
  + Дизайн-проект благоустройства (2 этап проектирования) (А1539);
  + Дизайн-проект интерьеров (МОП) (А1479);
  + Дизайн-код (А1723);
  + Альбом продаж (А1530);
  + Рабочая документация (А1609);
  + Паспорт фасадов (А1800).

1. Представленный объем технической документации необходим для реализации девелоперского проекта.

Объем и состав технической документации для внешних строительных проектов определяется на основании Технического задания, представленного заказчиком внешнего строительного проекта директору Дивизиона проектирование.

1. Последовательность разработки технической документации на этапах девелоперского проекта представлена в [приложении 1](#_Приложение_1_–).

Распределение технической документации между этапами девелоперского проекта необходимо для последовательной комплексной проработки проектных решений и их согласования на каждом этапе с ответсвенными лицами согласно *Матрице ответственности*.

4.5 В период строительно-монтажных работ Заказчику необходимо заключить с проектной организацией договор на проведение авторского надзора в соответствии с [СП 246.1325800](#_Нормативные_ссылки) в целях обеспечения соответсвия реализуемых решений утвержденной технической документации, а так же качества исполнения работ.

# **Состав технической документации на этапах девелоперского проекта**

## **Градостроительный анализ**

1. Разработка градостроительного анализа выполняется на этапе «оценка проекта».
2. Заказчик предоставляет Дивизиону проектирование Отчет о первичном исследовании рынка для разработки градостроительного анализа.
3. Итогом разработки градостроительного анализа является альбом с графическими и текстовыми материалами, который передается Заказчику. Состав и содержание градостроительного анализа, перечень исходно-разрешительной документации для его разработки представлены в [приложении 2](#_Toc120027016).
4. На основании альбома градостроительного анализа представитель проектной организации выдает Заказчику задание на предварительные изыскания, необходимые для разработки технической документации на следующих этапах девелоперского проекта.
5. Данные альбома «Градостроительный анализ» применяются при разработке финансовой модели 1-го уровня.
6. Градостроительный анализ является обязательным документом для проведения заседания комитета по девелопменту №1 в соответсвии с требованиями [Регламента В9.3](#_Нормативные_ссылки).

## **Градостроительная концепция**

1. Разработка градостроительной концепции начинается на этапе «проработка девелоперского проекта» на основании Технического задания после утверждения градостроительного анализа и принятия решения об участии в девелоперском проекте на заседании комитета по девелопменту №1.
2. Заказчик предоставляет Дивизиону проектированиеТехническое задание на разработку градостроительной концепции застройки.
3. Итогом разработки градостроительной концепции являются 2 альбома с графическими и текстовыми материалами: «Градостроительная концепция 1 этап. Градостроительные сценарии», «Градостроительная концепция 2 этап. Детализированная градостроительная концепция», которые передаются Заказчику. Состав и содержание градостроительной концепции, перечень исходно-разрешительной документации для ее разработки представлены в [приложении 2](#_Toc120027016).
4. После разработки альбома «Градостроительная концепция 1 этап. Градостроительные сценарии» Заказчик утверждает один из разработанных проектировщиком вариантов посадки зданий на рассматриваемом участке. Выбранный вариант используется для дальнейшей проработки в альбоме «Градостроительная концепция 2 этап. Детализированная градостроительная концепция».
5. Альбом «Градостроительная концепция 2 этап. Детализированная градостроительная концепция» используется в качестве задания для дальнейшей разработки:

* Проекта планировки территории (ППТ);
* Проекта межевания территории (ПМТ);
* Технических условий на подключение к инженерным сетям;
* Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).

## **Форэскизный проект**

1. После согласования градостроительной концепции начинается разработка форэскизного проекта на этапе «проработка девелоперского проекта» на основании Технического задания.
2. Заказчик предоставляет Дивизиону проектированиеТехническое задание на разработку форэскизного проекта.
3. Итогом разработки форэскизного проекта является альбом с графическими и текстовыми материалами, который передается Заказчику. Состав и содержание форэскизного проекта, перечень исходно-разрешительной документации для его разработки представлены в [приложении 2](#_Toc120027016).

## **Эскизный проект**

1. После получения замечаний к форэскизному проекту начинается разработка эскизного проекта на этапе «проработка девелоперского проекта» на основании Технического задания.
2. Заказчик предоставляет Дивизиону проектирование Техническое задание на разработку эскизного проекта.
3. Итогом разработки эскизного проекта является альбом с графическими и текстовыми материалами, который передается Заказчику. Состав и содержание эскизного проекта, перечень исходно-разрешительной документации для его разработки представлены в [приложении 2](#_Toc120027016).
4. Данные альбома «Эскизный проект» применяются при разработке финансовой модели 2-го уровня.
5. Эскизный проект является обязательным документом для проведения заседания комитета по девелопменту №2 в соответсвии с требованиями   
   [Регламента В9.3.](#_Нормативные_ссылки)

## **Концепция дизайн-проекта интерьеров МОП**

1. После получения замечаний к форэскизному проекту начинается разработка концепции дизайн-проекта на этапе «проработка девелоперского проекта» на основании Технического задания.
2. Индивидуально для каждого девелоперского проекта Заказчикпредоставляет Дивизиону проектирование Техническое задание на разработку концепции дизайн-проекта интерьеров МОП, в котором определяются требования к разработке, составу и содержанию концепции, исходно-разрешительной документации.
3. Концепция дизайн-проекта интерьеров МОП представляет собой концептуальное образное решение, которое дает ясное представление о принципах объемно-пространственной и цветовой организации помещений.
4. Концепция дизайн-проекта интерьеров МОП включает следующие работы:
   * сбор и анализ исходных данных;
   * изучение особенностей объекта проектирования;
   * работа с референсами и аналогами, для выбора стилевого направления работы дизайнера;
   * выбор основного направления.
5. Итогом разработки концепции дизайн-проекта интерьеров МОП является альбом с графическими и текстовыми материалами.
6. Данные альбома «Концепция дизайн-проекта интерьеров МОП» применяются при разработке финансовой модели 2-го уровня.
7. Концепция дизайн-проекта интерьеров МОП является обязательным документом для проведения заседания комитета по девелопменту №2 в соответсвии с требованиями [Регламента В9.3](#_Нормативные_ссылки).

## **Дизайн-проект благоустройства (1 этап)**

1. После получения замечаний к форэскизному проекту начинается разработка дизайн-проекта благоустройства (1 этап) на этапе «проработка девелоперского проекта» на основании Технического задания.
2. Заказчик предоставляет Дивизиону проектирование Техническое заданиена разработку дизайн-проекта благоустройства (1 и 2 этап).
3. Итогом разработки дизайн-проекта благоустройства на этом этапе является альбом с графическими и тектовыми материалами, который передается Заказчику. Состав и содержание дизайн-проекта благоустройства (1 этап), перечень исходно-разрешительной документации для его разработки представлены в [приложении 3](#_Приложение_3_–).
4. Данные альбома «Дизайн-проект благоустройства (1 этап)» применяются при разработке финансовой модели 2-го уровня.
5. Дизайн-проект благоустройства (1 этап) является обязательным документом для проведения заседания комитета по девелопменту №2 в соответствии с требованиями [Регламента В9.3](#_Нормативные_ссылки).

## **Проектная документация**

1. После утверждения на Комитете по девелопменту №2 альбомов, указанных в п. 5.4-5.6, начинается разработка проектной документации на этапе «реализация девелоперского проекта» на основании Технического задания и Технических условий на строительное проектирование.
2. Заказчик предоставляет Дивизиону проектирование Техническое задание и Технические условия на строительное проектированиена разработку проектной документации.
3. Итогом разработки проектной документации являются альбомы разделов с графическими и текстовыми материалами, которые передаются Заказчику. Заказчик передает альбомы на экспертизу. Состав и содержание проектной документации, перечень исходно-разрешительной документации для ее разработки представлены в [приложении 4](#_Приложение_4_–).
4. Итоговые альбомы и положительное заключение экспертизы проектной документации необходимы для получения разрешения на строительство.

## **Дизайн-проект интерьеров МОП**

1. Разработка дизайн-проекта интерьеров МОП начинается на этапе «реализация девелоперского проекта» на основании Технического задания после утверждения на Комитете по девелопменту №2 альбомов, указанных в п. 5.4-5.6.
2. Заказчик предоставляет Дивизиону проектирование Техническое задание на дизайн-проект интерьеров МОП с указанием максимальной стоимости   
   материалов (м2), мебели и оборудования (без указания стоимости строительно-монтажных работ), определяет требования к разработке, составу и содержанию дизайн-проекта, исходно-разрешительной документации индивидуально для каждого девелоперского проекта.
3. Дизайн-проект интерьеров МОП включает следующие работы:

* выполнение ранее выбранного направления дизайна в цвете и масштабе (план, перспектива или развертка стен);
* разработка размещения готовой мебели, оборудования, осветительных приборов в интерьере;
* разработка таблиц колеров с выкрасками образцов цвета и рекомендациями по отделочным материалам;
* составление пояснительной записки.

1. Итогом разработки дизайн-проекта интерьеров МОП является альбом с графическими и текстовыми материалами
2. Итоговый альбом «Дизайн-проект интерьеров МОП» используется для подготовки к старту продаж.

## **Дизайн-проект благоустройства (2 этап)**

* + 1. После утверждения на Комитете по девелопменту №2 альбомов, указанных п.5.4-5.6, начинается разработка дизайн-проекта благоустройства (2 этап) на этапе «реализация девелоперского проекта» на основании решений, утвержденных в альбоме «Дизайн-проект благоустройства (1 этап).
    2. Итогом разработки дизайн-проекта благоустройства на этом этапе является альбом 2-го этапа с графическими и текстовыми материалами. Состав и содержание дизайн-проекта благоустройства (2 этап), перечень исходно-разрешительной документации для его разработки представлены в [приложении 3](#_Приложение_3_–).
    3. После согласования дизайн-проекта благоустройства (2 этап) начинается разработка **коммерческой визуализации благоустройства и проекта наружной навигации.**
    4. Коммерческая визуализация благоустройства используется при составлении Альбома продаж (см. 5.11 настоящего положения). Состав и содержание коммерческой визуализации благоустройства, перечень исходно-разрешительной документации для его разработки представлены в [приложении 3](#_Приложение_3_–).
    5. Проект наружной навигации выделяется в отдельный альбом. Итоговый альбом передается Заказчику, используется при составлении Альбома продаж (см. 5.11 настоящего положения). Состав и содержание проекта навигации, перечень исходно-разрешительной документации для его разработки представлены в [приложении 3](#_Приложение_3_–).
    6. Итоговые альбомы «Дизайн-проект благоустройства (2 этап)», «Коммерческая визуализация благоустройства», «Проект наружной навигации» служат основанием для подготовки к старту продаж.

## **Дизайн-код**

* + 1. После разработки и утверждения альбомов, указанных в п.5.4-5.9 настоящего положения начинается разработка дизайн-кода на этапе «реализация девелоперского проекта» на основании решений стадии «Проектная документация» и альбома «Эскизный проект».
    2. Заказчик предоставляет Дивизиону проектирование Техническое задание на разработку дизайн-кода.
    3. Требования к разработке дизайн-кода, составу и содержанию, исходно-разрешительной документации установлены в [Регламенте В13.6](#_Нормативные_ссылки).
    4. Итоговый альбом «Дизайн-код» необходим для подготовки к старту продаж.

## **Альбом продаж**

* + 1. После утверждения альбомов, указанных в п.5.7-5.10 настоящего положения начинается разработка альбома продаж на этапе «реализация девелоперского проекта» на основании решений стадии «Проектная документация» и альбома «Эскизный проект».
    2. Требования к разработке альбома продаж, составу и содержанию, исходно-разрешительной документации установлены в [Регламенте В13.6](#_Нормативные_ссылки).
    3. Альбом продаж наобходим для подготовки к старту продаж.

## **Рабочая документация**

* + 1. После утверждения альбомов, указанных в п. 5.7-5.9 настоящего положения начинается разработка рабочей документации на этапе «реализация девелоперского проекта» на основании Технического задания и Технических условий на строительное проектирование.
    2. Заказчик предоставляет Дивизиону проектирование Техническое задание и Технические условия на строительное проектирование на разработку рабочей документации.
    3. Итогом разработки рабочей документации являются комплекты рабочих чертежей с графическими и текстовыми материалами. Состав и содержание рабочей документации, перечень исходно-разрешительной документации для разработки комплектов рабочих чертежей представлены в [приложении 4.](#_Приложение_4_–)

## **Паспорт фасадов**

* + 1. После выполнения строительно-монтажных работ, до момента сдачи объекта в эксплуатацию начинается разработка паспорта фасадов.
    2. Состав паспорта фасадов регламентирован [Положением № 3198.](#_Нормативные_ссылки)
    3. Итоговый альбом паспорта фасадов передается Заказчику для последующего согласования в Администрации города.
    4. Альбом Паспорта фасадов является завершающим альбомом технической документации, разрабатываемой проектной организацией на этапах девелоперского проекта.

# **Авторский надзор**

* + 1. В период строительно-монтажных работ Заказчику необходимо заключить с проектной организацией договор на проведение авторского надзора в соответствии с   
       [СП 246.1325800](#_Нормативные_ссылки) в целях обеспечения соответсвия реализуемых решений утвержденной технической документации, а так же качества исполнения работ.
    2. Авторский надзор включает в себя следующие виды работ:

1. выезд на объект;
2. принятие технических решений по обращению Заказчика;
3. согласование в части увязки решений с рабочей документацией по объекту (узлы примыкания):

* комплектов рабочих чертежей «Конструкции металлические деталировочные», выполненные производителем конструкций;
* прочих комплектов, разрабатываемых специализированными организациями.

1. согласование исполнительных съемок;
2. проверка на соответсвие реализуемых решений утвержденному альбому «Эскизный проект».

6.3. Специалист проектной организаций фиксирует работы в журнал авторского надзора.

6.4 Специалист проектной организации один раз в квартал составляет отчет по авторскому надзору, который передает на согласование Заказчику.

Заказчик подтверждает выполнение работ подписанием акта выполненных работ и оплачивает их на основании выставленного счёта.

# **Приложение 1 Последовательность разработки технической документации на этапах девелоперского проекта**

# **Приложение 2 Требования к составу и содержанию альбомов технической документации. Градостроительный анализ -эскизный проект**

| **№** | **Наименование требования** | **Градостроительный анализ (А1040)** | **Градостроительная концепция (А1160)** | | **Форэскизный проект (А1230)** | **Эскизный проект (А1291)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1 этап: Градостроительные сценарии** | **2 этап: Детализированная градостроительная концепция** |
| 1 | На какие вопросы отвечает | Оценка ограничений и потенциала территории;  Вычисление расчетных ТЭП (математическим способом) для формирования финансовой модели 1-го уровня | Формирование смысловых сценариев, разработка общей планировочной идеи посредствам градостроительного конструктора | Оптимизация параметров градостроительного конструктора, разработка функциональной модели.  Разработка общей градостроительной концепции  Деление на отдельные градостроительные элементы / узлы  Детализированная проработка каждого элемента | Формирование объемно-планировочного конструктора, функциональной модели, на основании которых вырабатывается принципиальное планировочное решение | Детализация ранее выбранного планировочного решения  Формирование финансовой модели 2-го уровня | |
| 2 | Из каких разделов/листов состоит | 1. Существующая ситуация:  **1.1. Положение участка и его связи с районом, центром Екатеринбурга; 1.2. Анализ данных кадастровой карты (границы, собственники); 1.3. Текущее функциональное зонирование территории; 1.4. Анализ инсоляционных ограничений;** 1.5. Анализ санитарно-защитных зон и отступов, оказывающих влияние на участок; (при наличии исходных данных) 1.6. Анализ инженерных сетей, инженерных сооружений;( при наличии исходных данных) 1.7. Анализ существующего рельефа( при наличии исходных данных) 1.8. Анализ существующей геологической ситуации (при наличии исходных данных) **1.9. Анализ объектов социальной инфраструктуры, от которых будет зависеть потенциальная застройка.** 1.10. Градостроительный каркас. Характер рассматриваемого района, микрорайона.  1.11. Морфология сложившейся застройки; 1.12. Улично-дорожная сеть (транспортный каркас, пешеходный каркас, общественный транспорт); 1.13. Основные точки притяжения. Общественные пространства. Рекреационные зоны. 1.14. «Зеленый каркас». Структура озеленения и природных объектов.  1.15. Историческая застройка. Объекты архитектурного / культурного наследия (если имеются). 1.16. Существующий жилищный фонд. Данные для расчета плотности жилищного фонда на квартал / микрорайон (по данным сайта «Реформа ЖКХ»).  2. Перспективное освоение территории:  **2.1. Анализ данных генерального плана города Екатеринбурга; 2.2. Анализ данных правил землепользования и застройки;** 2.3. Анализ данных проекта планировки территории (при наличии);2.4. Анализ данных ГПЗУ (при наличии); 2.5. Анализ данных о перспективном развитии от мастерской генерального плана (при наличии). 3. Расчетная часть **3.1. Градостроительные расчеты плотности жилищного фонда (на микрорайон, на квартал); 3.2. Расчеты по объектам социальной инфраструктуры;**  4. Анализ аналогов: 4.1. Обзор мировой практики в проектах со схожей проблематикой и параметрами.  5. Социологический и маркетинговый анализ (в более полной форме может выполняется соответствующими специалистами):  5.1. Анализ текущих конкурентов ЖК, выбранных по схожему классу, расположению и масштабам с точки зрения качества среды и особенностей позиционирования. 3.2. Социологический анализ: определение портрета покупателя и демографические данные по району/городу, что даст представление о необходимом функциональном наполнении территории, структуре жилищного фонда, критериям организации пространства.   6. Выводы и рекомендации: **6.1. Перечень главных специфических черт территории, имеющих важность для определения потенциала развития. 6.2. Основные тезисы, раскрывающие потенциал дальнейшего развития территории. 6.3. Основные расчетные величины, демонстрирующие потенциал территории.  6.4. Рекомендации. Сценарии дальнейшей работы над проектом. 6.5. Вопросы к Заказчику, разъяснение которых потребуется для дальнейшей разработки проекта** 7. Проектная часть (доп. раздел по согласованию с заказчиком): - Проектная часть не является обязательной составляющей предпроектного исследования. Однако по согласованию с заказчиком она может быть включена в его состав;  - Проектная часть формируется по структуре 1 этапа градостроительной концепции («Градостроительные сценарии»); - Для разработки проектной части устанавливается дополнительный срок. Он соответствует утвержденному сроку для разработки 1 этапа градостроительной концепции - 4 недели.   8. Финансовая оценка проекта в соответствии с Регламентом работы с финансовой моделью  **Жирным шрифтом выделены пункты, которые должны присутствовать в работе обязательно.**  Другие пункты исследования могут умышленно опускаться, если они не несут полезной для исследования информации. В некоторых случаях анализ может иметь дополнительные разделы и пункты, если дополнительная информация имеет смысл для целей исследования. | I. Концептуальный блок  **1. Определение границ проектирования  2. Предпосылки для формирования сценариев на основе выводов предпроектного исследования  3. Цепочка концептуальных схем, в доступном виде демонстрирующих смысл и логику предлагаемых сценариев.**  Основные схемы\*:  - схема организации жизненных сценариев (модель образа жизни)  - схема функциональной организации (функциональная модель)  - схема пространственной организации (геометрическая модель)   \*Набор и внешний вид концептуальных схем определяется разработчиком раздела для каждого проекта   4. Аналоги либо эскизные картинки, иллюстрирующие основные содержательные стороны градостроительных сценариев.    II. Техническая информация (включая вариативную проработку в объеме 2-3 варианта)  **1. Градостроительные расчеты (прогнозируемая плотность и площадь жилищного фонда, социальная инфраструктура)  2. Оценка геометрических параметров земельного участка и возможностей размещения на нем основных расчетных единиц (расчет от возможностей участка: сколько квадратных метров можно разместить на участке исходя из возможностей обеспечения расчетным количеством площадок, паркингов и т.д.);  3. Укрупненные ТЭП (по каждому варианту в объеме площади жилищного фонда с точностью ±10-15%)**  **4. Схема кадастровых границ;  5. Схема с информацией из правил землепользования и застройки и генерального плана развития г. Екатеринбурга;  6. Схема санитарно-защитных зон и отступов;  7. Расчет инсоляции.**  **Жирным шрифтом выделены пункты, которые должны присутствовать в работе обязательно.** | I. Концептуальный блок  **1. Основные принципы концепции в виде схем и тезисов  2. Ситуационный план  3. Генплан\*:**  **А. Общая схема генплана  Б. Транспортная схема** (один или несколько листов):  - организация улично-дорожной сети;  - организация паркования,  - организация загрузки,  - организация мусороудаления  **В. Пешеходная схема / Схема общественных пространств  Г. Схема велодорожек\*  Д. Схема организации площадок для отдыха с приведенным расчетом\*  Е. Схема организации зеленых пространств  Ж. Функциональная схема застройки.  К. Схема пожарных проездов\*  4. Морфология застройки – типологические схемы  А. Типологические схемы  Б. Планировочная структура всех элементов застройки** (разбивка застройки на секции с делением секций на жилые ячейки; принципиальная планировка паркингов, объектов социальной инфраструктуры)  **5. Схемы принципиальных решений важных элементов среды: общественных пространств, пересечений улиц и пр. 6. Размещение объектов социальной инфраструктуры с принципиальной организацией территории \*  6. Профили улиц\*  7. Визуализация:  А. Общие виды с высоты птичьего полета (1-3 изображения)  Б. Характерные точки с высоты восприятия пешехода (3-4 изображения)**  В. Видеопрезентация (при необходимости)  **8. Схемы объемно-пространственных параметров застройки** (габариты отдельных элементов застройки, высота 1 эт, типового, последнего, пластические элементы фасада (подрезки террас, эркеры, корон**а),** принципы фасадных решений (включая материал отделки), % остекления 1 этажа, расположение и геометрия входных групп, подпорные стенки, аркады, выделение элементов застройки с повышенными архитектурными требованиями**)**   II. Техническая информация  **1. ТЭП:**  **А. Строительный объем**  **Б. Объем продаваемых площадей (жилых, торгово-офисных, машиномест) и соотношение с МОПами 2. Градостроительные расчеты\*:  А. плотность жилого фонда ( с точностью ±5%)  Б. расчет объектов социальной инфраструктуры  В. расчет парковок  Г. расчет площадок для жителей  3. Схема санитарно-защитных зон и отступов\*  4. Схема размещения инженерных сетей \*  5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории \*  6. Инсоляция: проектируемой застройки, окружающей застройки, территорий проектируемой и окружающей застройки \*  7. Схема межевания территории\*  8. Схема очередности строительства  9. Схема кадастровых границ;  10. Схема с информацией из генплана г. Екатеринбурга  11. Схема с информацией из правил землепользования и застройки**  **12. Схема из ППТ, ГПЗУ (при наличии)**  Пункты, отмеченные знаком «\*» должны обязательно выполняться при участии смежных специалистов. Если соответствующие смежные специалисты не привлекались к работе, в альбоме должно быть примечание с общим смыслом: «необходима проверка специалистов в области…».  **Жирным шрифтом выделены пункты, которые должны присутствовать в работе обязательно.** | СОСТАВ РАЗДЕЛА: 1. **Пояснительная записка с ТЭП 2. Концептуальные схемы 3. Ситуационный план 4. Генплан: А. Общая схема генплана Б. Схема пожарных проездов В. Схема организации площадок для отдыха с приведенным расчетом Г. Схема организации сетей 5. Функциональная модель застройки:** 5.1. на уровне генплана: **А. Транспортная схема** (один или несколько листов):   - организация паркования,   - организация загрузки,   - организация мусороудаления  - организация подъезда такси **Б. Пешеходная схема / Схема общественных пространств В. Схема велодорожек** Г. Схема организации зеленых пространств  5.2. на уровне объекта: **А. Схемы типологий секций Б. Схемы организации МОПов (наземный уровень/ типовой этаж/ паркинг)  В. Принципиальные решения по лестнично-лифтовому узлу (наземный уровень/ типовой этаж/ паркинг)** Г. Конструктивная схема (если есть отступление от стандарта) Д. Схемы инженерных решений (если есть отступление от стандарта) Е. Схемы решений по паркингу (если есть отступления от стандарта) **6. Принципиальные планировочные решения: А. Планы подземных уровней,  Б. План 1 этажа** **В. План типового этажа с разбивкой на жилые ячейки по квартирографии из ТЗ (без прорисовки планировок квартир) Г. Принципиальные разрезы Раздел. «Расчет инсоляции» (может выдаваться отдельно).**  **7. Финансовая оценка проекта в соответствии с Регламентом работы с финансовой моделью**   **Жирным шрифтом выделены пункты, которые должны присутствовать в работе обязательно.** | СОСТАВ РАЗДЕЛА: **1. Пояснительная записка с ТЭП 2. Ситуационный план 3. Генплан: А. Общая схема генплана Б. Схема пожарных проездов В. Схема организации площадок для отдыха с приведенным расчетом Г. Схемы раскладки инженерных сетей 4. Планировочные решения: А. Планы подземных уровней,  Б. План 1 этажа В. Планы типовых этажей  Г. Разрезы Д. Узлы отдельных планировочных элементов (при необходимости) 5. Планировки квартир поквартирно (может быть оформлено в отдельный альбом) 6. Принципиальные схемы раскладки инженерных сетей  7. Фасадная концепция  А. Рендеры (4-8 характерных ракурсов) Б.** Фотофиксация (при наличии сущ. Застройки) **В. Фасады Г. Элементы фасадов**: входные группы, модули оконные / балконные 8. Видеопрезентация **9. «Расчет инсоляции» (может выдаваться отдельно).**  **10. Финансовая оценка проекта в соответствии с Регламентом работы с финансовой моделью   Жирным шрифтом выделены пункты, которые должны присутствовать в работе обязательно.** | |
|
|
| 3 | Ориентировочный срок разработки | Разработка: 10 рабочих дней (далее – р.д.)  Рассмотрение Заказчиком: 10 р.д.  Устранение замечаний: 10 р.д.  Согласование Заказчиком: 5 р.д.  **ИТОГО: 1,2 мес (25 р.д.)** | Разработка 1 этап: 30 р.д.  Рассмотрение Заказчиком: 10 р.д.  Разработка 2 этап: 50 р.д.  Рассмотрение Заказчиком: 10 р.д.  Устранение замечаний: 10 р.д.  Согласование Заказчиком: 10 р.д.  **ИТОГО: 5,7 мес (120 р.д.)** | | Разработка: 30 р.д.  Рассмотрение Заказчиком: 5 р.д.  **ИТОГО: 1,7 мес (35 р.д.)** | Разработка: 50 р.д  Рассмотрение Заказчиком: 10 р.д.  Устранение замечаний: 10 р.д.  Согласование Заказчиком: 10 р.д.  **ИТОГО 3,8 мес (80 р.д.)** | |
| 4 | Кто участвует и согласует | См. Матрицу ответсвенности | | | | | |
| 5 | Исходно- разрешительная документация | 1. Топосъемка (планшеты, изыскания)  2. ППТ, ГПЗУ (при наличии)  3. БТИ (по запросу)  4. Заявка на выполнение градостроительного анализа (Приложение №1 к Договору № 18-2021 от «01» марта 2021 года)  5. И иные исходные данные, которые могут потребоваться в процессе разработки документации. | 1. Топосъемка (планшеты, изыскания)  2. Предварительные данные по геологическим изысканиям (материалы прошлых лет, либо другие материалы, показывающие геологическую ситуацию на участке)  3. ППТ, ГПЗУ (при наличии)  4. БТИ (по запросу)  5. ТУ (при наличии)  6. Градостроительный анализ  7. И иные исходные данные, которые могут потребоваться в процессе разработки документации. | | 1. Топосъемка (планшеты, изыскания)  2. Предварительные данные по геологическим изысканиям (материалы прошлых лет, либо другие материалы, показывающие геологическую ситуацию на участке)  3. ППТ, ГПЗУ (при наличии)  4. БТИ (по запросу)  5. ТУ (при наличии)  6. Градостроительная концепция  7. И иные исходные данные, которые могут потребоваться в процессе разработки документации. | | |
| 6 | Данные, предоставляемые для подсчета фин-модели | Жилая площадь  Формирование сметной стоимости СМР представлено в Регламенте ~~по формированию бюджета СМР по объекту на разных стадиях проектирования~~ В11.3 | Этажность  Жилая площадь  Коммерческая площадь  Количество машиномест  Формирование сметной стоимости СМР представлено в Регламенте ~~по формированию бюджета СМР по объекту на разных стадиях проектирования~~ В11.3. | | Этажность (наземные/ подземные)  Площадь квартир, коммерции, кладовок, МОП, тех.помещений (на каждое здание отдельно)  Квартирография (на каждое здание отдельно)  Высоты этажей  Количество машиномест  Формирование сметной стоимости СМР представлено в Регламенте ~~по формированию бюджета СМР по объекту на разных стадиях проектирования~~ В11.3. | | |
| 7 | Требования к информационной модели | Отсутствуют на момент разработки настоящего положения | Отсутствуют на момент разработки настоящего положения | | Отсутствуют на момент разработки настоящего положения | | См. Приложение 4 «Информационное и геометрическое наполнение BIM-модели на разных стадиях проекта» к В14.2~~. Стандартным требованиям Заказчика к информационной модели (EIR)~~ |

# **Приложение 3 Требования к составу и содержанию альбомов технической документации. Дизайн-проект благоустройства**

| **№** | **Наименование требования** | **Дизайн-проект благоустройства** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1 этап. ФОРЭСКИЗ (А1370)** | **2 этап. ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ (А1539)** | **Коммерческая визуализация** | **Проект наружной навигации** |
| 1 | На какие вопросы отвечает | 1.Разработка общей идеи концепции благоустройства  2. Разработка общего функционального зонирования территории  3. Разработка принципиальных решений по организации функциональных зон на уровне эскизов / аналогов | 1. Разработка проектных материалов по благоустройству, дающих исчерпывающее количество информации для разработки рабочей документации и составления предварительной сметы.  2. Расчет освещенности со смежниками (отделом электроснабжения и поставщиками), подбор оборудования  3. Подсчет ведомостей объемов (покрытие, озеленение и проч.) | Визуализация материалов дизайн-проекта благоустройства для отдела продаж | 1. Разработка проектных материалов по наружной навигации территории |
| 2 | Из каких разделов/листов состоит | «Дворовое и общественное пространство»  1. Ситуационная схема(Схема развития территории (при необходимости)  3. Схема планировочного каркаса территории  4. Схема формируемых границ территории с указанием (при необходимости):  - типов границ (забор / подпорная стенка)  - входов на территорию (калитки / ворота)  5. Схема общего функционального зонирования территории .  6. Подбор аналогов.  7. Подбор покрытий  8.Подбор озеленения  9.Подбор элементов освещения  10.Подбор МАФ (предварительные коммерческие предложения)  11.Эскиз благоустройства территории в виде схема генплана и объёмной схемы демонстрирующий общее решение. (Sketchup) | 1.Схема благоустройства территории  2.Схема пожарных проездов  3.Схема инженерных сетей (в т.ч. освещение территории, подбор оборудования, расчет освещенности)  На схеме так же отображаются трассы освещения спортивно-игровых площадок во дворе и прилегающих улиц.  4.Схема ограждения территории с эскизом калиток и ворот (при необходимости).  5.Схема покрытий + ведомость объемов  6.Схема озеленения (дендрологический план)+ведомость объемов  7. Схема малых архитектурных форм и переносных изделий + ведомость объемов  8. Эскизы индивидуальных МАФ и проч. индивидуальных изделий (при необходимости)  9. Схема размещения элементов навигации  10. Схема расположения оборудования для полива  11. Схема уборки снега  12. Схема вертикальной планировки территории и толщина грунта (при необходимости)  13.Рендеры (в формате Sketchup).  Примечание:  Все коммерческие предложения запрашивает служба заказчика, согласовывает замену с автором проекта. Обе стороны находят компромисс по внешнему виду, характеристикам и цене на такие изделия. | Рендеры (более детальная проработка для отдела продаж, в формате 3dsMax): | 1. Схема размещения элементов навигации (на генплане, фасадах здания) 2. Схема каждого элемента навигации (таблички, логотипы, инфографика, стелы, карты и т.п.) 3. Ведомость элементов навигации |
| 3 | Ориентировочный срок разработки | Разработка 20 р.д.  Рассмотрение Заказчиком: 5 р.д.  Корректировка по замечаниям: 10 р.д.  Согласование Заказчиком: 10 р.д.  **ИТОГО: 45 р.д.** | Разработка 35 р.д.  Рассмотрение Заказчиком: 5 р.д.  Корректировка по замечаниям: 10 р.д.  Согласование Заказчиком: 10 р.д. | Визуализация (после согласования): 35 р.д. | Проект навигации (параллельно с визаулизацией): 10 р.д. |
| **ИТОГО: 95 р.д.** | | |
| 4 | Кто участвует и согласует | См. Матрицу ответсвенности | | | |
| 5 | Исходно- разрешительная документация | Задание на разработку дизайн-проекта благоустройства | | | |
| 6 | Данные, предоставляемые для подсчета фин-модели | Благоустройство в границах ЗУ / за границами ЗУ:  - площадь проездов;  - площадь тротуаров;  - площадь отмостки;  - площадь велодорожек;  - площадь озеленения;  - площадь противоударных покрытий детских площадок;  - протяженность ограждения территории, количество ворот/калиток/шлагбаумов, особенности;  - протяженность ограждения стилобата;  Формирование сметной стоимости СМР представлено в Регламенте ~~по формированию бюджета СМР по объекту на разных стадиях проектирования~~ В11.3 | | | |
| 7 | Требования к информационной модели | Отсутствуют на момент разработки настоящего положения | | | |

# **Приложение 4 Требования к составу и** содержанию альбомов технической документации**. Проектная и рабочая документация**

| **№** | **Наименование требования** | **Проектная документация (А1520)** | **Рабочая документация (А1609)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | На какие вопросы отвечает | Документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические и иные решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта. | Совокупность текстовых и графических документов, обеспечивающих реализацию принятых в утвержденной проектной документации технических решений объекта капитального строительства, необходимых для производства строительных и монтажных работ, обеспечения строительства оборудованием, изделиями и материалами и/или изготовления строительных изделий. |
| 2 | Из каких разделов/листов состоит | Состав разделов и их содержание принимается на основании [ППРФ № 87](#_Нормативные_ссылки) и [ГОСТ 21.101](#_Нормативные_ссылки):  Раздел 1 "Пояснительная записка" (ПЗ)  Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка" (ПЗУ)  Раздел 3 "Объемно-планировочные и архитектурные решения" (АР)  Раздел 4 "Конструктивные решения" (КР)  Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения"  Подраздел 1 "Система электроснабжения" (ИОС1)  Подраздел 2 "Система водоснабжения" (ИОС2)  Подраздел 3 "Система водоотведения"  Часть 1 «Система водоотведения» (ИОС3.1)  **Часть 2 «Дренаж» (ИОС3.2)**  Подраздел 4 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети"  Часть 1. «Отопление, вентиляция и тепловые сети» (ИОС4.1)  Часть 2. «Индивидуальный тепловой пункт» (ИОС4.2)  Подраздел 5 "Сети связи"  Часть 1. «Сети связи» (ИОС5.1)  Часть 2. «Автоматизация комплексная» (ИОС5.2)  **Часть 3. «Система охранного телевидения. Система контроля и управления доступа» (ИОС5.3)**  **Раздел 6. Технологические решения (ТХ)**  Раздел 7 "Проект организации строительства" (ПОС)  Раздел 8 "Мероприятия по охране окружающей среды"  Часть 1. Период эксплуатации (ООС1)  Часть 2. Период строительства (ООС2)  Раздел 9 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"  Часть 1. Общие мероприятия (ПБ1)  Часть 2. Системы противодымной защиты (ПБ2)  Часть 3. Системы внутреннего противопожарного водопровода (ПБ3)  Часть 4. Автоматическая пожарная сигнализация, оповещение и управление эвакуацией (ПБ4)  Раздел 10 "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства" (ТБЭ)  Раздел 11 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства" (ОДИ)  **Раздел 7 "Проект организации строительства" (для строителей) (ПОС)**  Жирным шрифтом отмечены альбомы, выполняемые при необходимости | Состав комплектов и их содержание принимается на основании [ГОСТ 21.101](#_Нормативные_ссылки) и Технического задания на проектирование.  **Наружные сети:**  00-НВ\_Наружные сети водоснабжения (внутриплощ.)  00-НВ1\_Наружные сети водоснабжения. Поливочный водопровод (внутриплощ.)  **С1-НВ\_Наружные сети водоснабжения (внеплощ.)**  00-НК\_Наружные сети бытовой канализации (внутриплощ.)  **С1-НК\_Наружные сети бытовой канализации (внеплощ.)**  00-НК1\_Наружные сети дождевой канализации (внутриплощ.), **(внеплощ.)**  00-Д\_Дренаж (внутриплощ.), **(внеплощ.)**  00-ЭС\_Электроснабжение 0,4 кВ (внутриплощ.)  **С1-ЭС\_Электроснабжение 10 кВ (внеплощ.)**  00-ЭН\_Электроосвещение наружное (внутриплощ.)  **С1-ЭН\_Электроосвещение наружное (внеплощ.)**  00-НСС\_Наружные сети связи (внутриплощ.), **(внеплощ.)**  00-НСС.СКУД\_Наружные сети связи. Система контроля доступа (внутриплощ.)  00-НСС.ПС\_Наружные сети связи. Пожарная сигнализация (внутриплощ.)  00-ССПД\_Система сбора и передачи данных  **С1-НСС\_Наружные сети связи (вынос)**  00-ТС\_Тепловые сети (внутриплощ.)  **00-ТС.ТР Транзитная прокладка тепловых сетей**  С1-ТС\_Тепловые сети (внеплощ.)  00-ТС.АС\_Архитектурно-строительные решения тепловых сетей (внутриплощ)  **С1-ТС.АС\_Архитектурно-строительные решения тепловых сетей(внеплощ)**  00-СОДК\_Система оперативного дистационного контроля изоляции трубопроводов  **Трансформаторная подстанция (ТП):**  **ТП.АР\_Трансформаторная подстанция. Архитектурно-строительные решения**  **ТП.ОПС\_ Трансформаторная подстанция. Охранно-пожарная сигнализация**  **ТП. ЭЛ\_Трансформаторная подстанция. Электрооборудование**  **Канализационная насосная станция (КНС):**  **КНС.АС\_Канализационная насосная станция. Архитектурно-строительные решения**  **КНС.ВК\_Канализационная насосная станция. Водоснабжение и водоотведение**  **КНС.АК\_Канализационная насосная станция. Автоматизация комплексная**  ГП\_Генеральный план  ГП.АС1\_Генеральный план. Ограждение территории  ГП.АС\_Генеральные план. Архитектурно-строительные решения  **Жилой дом:**  КЖ\_Фундаменты под кран  КЖ1\_Конструкции железобетонные ниже отм. 0.000  КЖ1\_Фундаменты  КЖ1\_НЖБО подвала  КЖ1\_Стены и колонны подвала  КЖ1\_Перекрытие подвала  КЖ1\_Лестницы  КЖ2\_Конструкции железобетонные выше отм. 0.000  КЖ2 Стены и колонны, перекрытие 1 этажа  КЖ2 Стены и колонны, перекрытие 2-Х этажа  КЖ2 Стены и колонны, перекрытие Х-ХХ этажа.  КЖ2 Стены и колонны, перекрытие ХХ-YY этажа  КЖ2 Техэтаж, машинное отделение  КЖ2 Покрытие  КМ\_Конструкции металлические  АР1\_Архитектурные решения ниже отм.0.000  АР1 Кладочные планы подвала  АР1 Отделочные планы подвала  АР2\_Архитектурные решения выше отм. 0.000  АР2 Кладочные планы, узлы, сечения, фрагменты планов. Ведомость и спецификация перемычек. 1 этаж  АР2 Кладочные планы, узлы, сечения, фрагменты планов, перемычки. 2-Х этаж  АР2 Кладочные планы, узлы, сечения, фрагменты планов, перемычки. Х-ХХ этаж  АР2 Кладочные планы, узлы, сечения, фрагменты планов, перемычки. ХХ-YY этаж  АР2 Фрагменты лоджий, сечения, узлы.  АР2 Вентканалы  АР2 План кровли, узлы, сечения, вентшахты.  АР2 Облицовка фасадов  АР2 Отделочные планы 1 этаж, в т.ч. полы, двери, отделка  АР2 Отделочные планы 2-Х этаж, в т.ч. полы, двери, отделка  АР2 Отделочные планы Х-ХХ этаж, в т.ч. полы, двери, отделка  АР2 Отделочные планы ХХ-YY этаж, в т.ч. полы, двери, отделка  АР2 Окна ПВХ для Атомпрофи (предварительно)  АР2 Окна ПВХ  АР2 Ведомость отделки, экспликация полов, спецификация дверей  АР2 Разрезы  АР2 Холодные алюминиевые витражи.  АР2 Теплые алюминиевые витражи.  АР.И Изделия заводского изготовления  АР2 Декоративные металлические элементы (задание специализированной организации)  АР2 Панели металлические /композитные (задание специализированной организации)  АР2 Расстановка кондиционеров  ВК\_Водоснабжение и канализация  ПТ\_Пожаротушение  ОВ\_Отопление и вентиляция  ИТП:  ТМ\_Тепломеханические решения индивидуального теплового пункта  АТМ\_Автоматизация индивидуального теплового пункта  УКУТ\_Узел учета контроля тепла  ЭЛ\_Электрические сети  СС\_Сети связи  ПС\_Пожарная сигнализация  СОУЭ\_Система оповещения и управления эвакуацией  ОС\_Охранная сигнализация  СВН\_Система видеонаблюдения  СКУД Система контроля и управления доступом  **МС\_Музыкальное сопровождение**  АПТ\_Автоматика пожаротушения  АОВ Автоматизация систем вентиляции  АДС Диспетчеризация лифтов и инженерного оборудования  АИ\_Архитектурные решения интерьеров  **Паркинг**  Жирным шрифтом отмечены альбомы, выполняемые при необходимости |
| 3 | Ориентировочный срок разработки | Разработка: 80 р.д.  Прохождение экспертизы: 25 р.д.  **Итого: 5 мес (105 р.д.)** | **Итого: 12-18 мес**  с промежуточными выдачами согласно календарному плану |
| 4 | Кто участвует и согласует | См. Матрицу ответсвенности | См. Матрицу ответсвенности |
| 5 | Исходно- разрешительная документация | 1. Утвержденный Проект Планировки Территории 2. Утвержденный Проект Межевания Территории 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости соседних участков 4. Градостроительный план земельного участка 5. Инженерные изыскания:    1. Инженерно-геологические изыскания    2. Инженерно-геодезические изыскания    3. Инженерно-экологические изыскания    4. Гидрометеорологические изыскания (при необходимости)    5. Археологические изыскания (при необходимости) 6. Технические условия на подключение к инженерным сетям (Водоснабжения, Водоотведения, Ливневая канализация, Электроснабжения, Электроосвещения, Тепловых сетей, Сетей связи, Лифтмонтаж, Диспетчеризация, СКУД, СОТ, Газоснабжение) 7. Информация о сокращении санитарно-защитной зоны (при необходимости) 8. Технические условия на строительное проектирование   8.1. Альбом на МАФ и формы благоустройства   1. Специальные технические условия (при необходимости) 2. Технические условия на магистральные сети 3. Планы БТИ для подсчета инсоляции и коэффициента естественного освещения, обследование окружающей застройки 4. Технические условия Комитета Благоустройства 5. Согласование Комитета Благоустройства на размещение благоустройства и сетей за пределами ЗУ (при необходимости) 6. Согласование землепользователей смежных участков при размещении элементов благоустройства и сетей за границами ЗУ (при необходимости) 7. Рыбохозяйственная характеристика водного объекта (при необходимости) 8. Заключение Росавиации (согласование от аэропортов) (при необходимости) 9. Санэпидзаключение (при необходимости) 10. Техническое задание на проектирование инженерных систем коммерческих помещений на первых этажах (при необходимости) 11. Технические условия на выносы сетей 12. Предварительные согласования или согласования на снос зеленых насаждений (при необходимости) 13. Письмо о водоохранной зоне и прибрежной защитной полосе (при необходимости) 14. Письмо о времени прибытия пожарной бригады 15. Согласование архитектурно-градостроительного облика, либо заверение Заказчика, что оно не требуется 16. Согласование размещения в зоне ОКН (при необходимости) 17. Акты (решения) собственника здания (строения, сооружения) о выведении из эксплуатации и ликвидации объекта капитального строительства (при необходимости сноса) 18. Документы о согласовании отступлений от положений технических условий (при наличии) 19. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (при наличии) 20. Акты (решения) собственника здания (строения, сооружения), содержащие условия реконструкции, капитального ремонта или сноса объекта капитального строительства или его части (при необходимости, при реконструкции или капитального ремонта) 21. Обследование сооружения (при реконструкции) 22. Отчет по результатам осмотра (при капительном ремонте) 23. Согласованный эскизный проект 24. Иные исходно-разрешительные документы, установленные законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе техническими и градостроительными регламентами. | 1. Исходно - разрешительная документация, переданная для разработки Проектной документации 2. Проектная документация, получившая положительное заключение экспертизы 3. Дизайн-проект благоустройства 4. Дизайн-проект интерьеров МОП 5. Проект наружной навигации 6. Дизайн-код |
| 6 | Данные, предоставляемые для подсчета фин-модели | Согласно ведомости объемов  Формирование сметной стоимости СМР представлено в Регламенте ~~по формированию бюджета СМР по объекту на разных стадиях проектирования~~ В11.3 | Согласно сметным расценкам и коммерческим предложениям на СМР от подрядчиков  Формирование сметной стоимости СМР представлено в Регламенте ~~по формированию бюджета СМР по объекту на разных стадиях проектирования~~ В11.3 |
| 7 | Требования к информационной модели | См. Приложение 4 «Информационное и геометрическое наполнение BIM-модели на разных стадиях проекта» к В14.2~~. Стандартным требованиям Заказчика к информационной модели (EIR)~~ | См. Приложение 4 «Информационное и геометрическое наполнение BIM-модели на разных стадиях проекта» к В14.2. ~~Стандартным требованиям Заказчика к информационной модели (EIR)~~ |

1. Настоящие документы на момент утверждения В13.3 «Положение о последовательности и составе технической документации на этапах девелоперского проекта» находятся на этапе разработки. [↑](#footnote-ref-1)