

УДК 330.101

Е.Н.Рачинская (2 курс, каф. ТОЭС), Т.В.Семенова (3 курс, каф. ТОЭС),
Н.И.Ватин, д.т.н., проф.

ПОРЯДОК ВЫДАЧИ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ И ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ ДОКУМЕНТАЦИИ НА СТРОИТЕЛЬСТВО В САНКТ- ПЕТЕРБУРГЕ

Тема строительства в Санкт-Петербурге сегодня очень актуальна, потому что спрос на недвижимость постоянно растёт. В связи с этим нами и была выбрана тема работы.

В рамках этой темы мы рассмотрели следующие документы: «Типовое положение о порядке выдачи исходных данных и технических условий на проектирование, согласования документации на строительство, а также оплаты указанных услуг», «Распоряжение губернатора СПб №678-р об утверждении Регламента подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях», а также «Перечень документов нормативно-правового регулирования архитектурной и градостроительной деятельности субъектов РФ и органов местного самоуправления». Все эти документы были разработаны в целях активизации инвестиционного процесса в Санкт-Петербурге, обеспечения гласности предоставления объектов инвестиций, сокращения сроков подготовки разрешительной документации для предоставления объектов инвестиций на рассмотрение Инвестиционно-тендерной комиссии, обеспечения комплексного и оперативного рассмотрения проектных материалов.

Ниже приведены тезисы, которые наиболее ярко передают смысл рассмотренных нами документов.

✓ Предпроектная документация по обоснованию инвестиций.

Предпроектная документация разрабатывается с целью обоснования решения о возможности и целесообразности строительства предприятий, зданий и сооружений. Предпроектная документация выполняется для обоснования размещения объектов, не предусмотренных утверждённой градостроительной документацией, или в случае изменения функционального назначения объекта, отклонения его объёмно-пространственной характеристики от утверждённых градостроительных регламентов или проекта застройки территории, а также изменения эколого-гигиенических характеристик объекта.

Состав и содержание инвестиций должны быть достаточны для

- оценки застройщиком (инвестором) экономической и коммерческой эффективности объекта строительства, целесообразности выполнения проектно-изыскательских работ;
- оценки органами власти, органами государственного контроля и надзора социально-экономических, экологических последствий, влияние на историко-культурную среду строительства объекта;
- проведения необходимых согласований и экспертизы.

Для рассмотрения инвестиционных предложений частных застройщиков на Инвестиционно-тендерной комиссии обоснования инвестиций выполняются в виде предпроектных проработок.

✓
строительство зданий и сооружений.

Проектная документация на

Проектная документация состоит из следующих разделов:

- Общая пояснительная записка.
- Генеральный план и транспорт.
- Технологические решения.
- Организация условий труда работников.
- Управление производством и предприятием.
- Архитектурно-строительные решения.
- Архитектурно-реставрационные решения.
- Инженерное оборудование, сети и системы.
- Организация строительства.
- Охрана окружающей среды.
- Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны; мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.
- Сметная документация.
- Эффективность инвестиций.

Для объектов, строящихся по проектам массового или повторного применения, а также для технически несложных проектов, может разрабатываться рабочий проект. Рабочий проект выполняется на основе согласованных и утвержденных обоснований инвестиций в строительство.

В состав рабочего проекта включается утверждаемая часть и рабочая документация. Утверждаемая часть рабочего проекта разрабатывается в сокращенном объеме, но достаточном для согласования проекта. Состав и содержание утверждаемой части определяется заданием на проектирование и требованиям разрешительной документации.

Состав рабочей документации на строительство предприятий, зданий и сооружений определяется соответствующими государственными стандартами системы проектной документации для строительства и уточняется заказчиком и проектировщиком в договоре (контракте) на проектирование.

После изучения данных материалов, мы пришли к выводу, что документы должны быть в большей степени направлены на упрощение существующего многоступенчатого порядка выдачи исходных данных, технических условий, требований о размещении объекта строительства, присоединения его к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям, согласования предпроектной, проектной и другой документации. Также они должны оказывать практическую помощь заказчикам (инвесторам), проектным и другим организациям – участникам инвестиционного процесса при организации и выполнении указанных работ в процессе принятия решения о целесообразности и возможности строительства предприятия, зданий и сооружений на соответствующей территории.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Типовое положение о порядке выдачи исходных данных и технических условий на проектирование, согласования документации на строительство, а также оплаты указанных услуг.
2. Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 8 июля 1997 года №678-р «Об утверждении Регламента подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях».
3. Перечень документов нормативно-правового регулирования архитектурной и градостроительной деятельности субъектов РФ и органов местного самоуправления.
4. www.spbcentre.leontief.ru