Приложение 10
К Меморандуму-2015

Перечень

этапов подготовки документов территориального планирования и стадий подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства

I. Перечень этапов подготовки документов территориального (градостроительного) планирования

1. Документы территориального планирования Российской Федерации.

Схемы территориального планирования по развитию транспорта, обороны и безопасности государства, развития энергетики, использования и охраны природных ресурсов, развития космической деятельности и пр.

Схемы разрабатываются силами научных и научно-проектных организаций федерального подчинения за счет государственных (федеральных) бюджетных средств.

2. Документация территориального планирования субъекта Российской Федерации.

Схемы территориального планирования развития субъекта РФ и муниципальных районов, входящих в его состав. Схемы отражают планируемое развитие городов и сельских населенных пунктов, развитие и размещение производственных территорий, развития транспортной и инженерной инфраструктуры, сохранение и развития сельскохозяйственного производства, сохранение и развитие природного ландшафта и экологического каркас и пр.

Схемы разрабатываются на основании документов территориального планирования Российской Федерации силами научных и научно-проектных организаций федерального или регионального подчинения за счет государственных (региональных) бюджетных средств.

3. Документы территориального планирования муниципального района.

Схемы отражают планируемое развитие поселений и городских округов, входящих в состав района, развитие и размещение производственных территорий, развития транспортной и инженерной инфраструктуры, сохранение и развития сельскохозяйственного производства, сохранение и развитие природного ландшафта и пр.

Схемы разрабатываются на основании документов территориального планирования субъекта РФ силами научно-проектных организаций регионального подчинения за счет государственных (региональных) бюджетных средств.

4. Генеральные планы поселения и городского округа.

Карты (схемы) развития и планируемого размещения объектов капитального строительства, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, развития природного

комплекса и сельскохозяйственного производства, определение границ земель различной категории, границы функциональных зон и пр.

Документы генеральных планов разрабатываются на основании схем территориального планирования муниципальных районов силами проектных организаций за счет государственных (районных) бюджетных средств.

5. Документы территориального градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки).

Карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты и порядок их применения обеспечивают права и обязанности участников развития и застройки территории и создают условия подготовки документации по планировке территории.

Документы градостроительного зонирования разрабатываются на основании утвержденных генеральных планов поселений и городских округов в соответствии с функциональным зонированием силами проектных организаций за счет государственный (муниципальных) бюджетных средств.

6. Документация по планировке территории.

Документация по планировке территории состоит из Проекта планировки территории, Проекта межевания территории и Градостроительных планов земельных участков. Целью документации по планировке территории является определение конкретных параметров будущей застройки в соответствии с ПЗЗ и региональными нормами, определения границ земельных участков и пр.

Документация по планировке территории, как правило разрабатывается на основании пространственного анализа возможной застройки, как элемента общей градостроительной среды. Этот этап территориального планирования позволяет перейти от плоскостного трехмерного анализа развития территории к четырехмерному с получением достоверных данных о параметрах будущей застройки. Документация разрабатывается силами лицензированных проектных организаций за счет государственных и негосударственных средств.

<u>II. Перечень стадий подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства</u>

1. Стадия подготовки предпроектной документации (предпроектная стадия)

Предпроектная стадия выполняется для определения возможности строительства и параметров предполагаемого объекта капитального строительства с учетом особенностей положения объекта строительства на конкретном земельном участке. Документация, подготавливаемая на этой стадии может включать следующие этапы, в зависимости от степени детализации и поставленной задачи.

Этапы предпроектной стадии проектирования:

1.1. Декларация о намерениях.

Подготовка документации, раскрывающей основные намерения инвестора по строительству объекта, анализ соответствия намерений существующим регламентам и градостроительной ситуации.

1.2. Обоснования инвестиций.

Определения основных параметров объекта предполагаемого строительства, позволяющее принять стратегическое решение о целесообразности инвестиций в строительство и освоение участка.

1.3. Технико-экономическое обоснование.

Определение основных архитектурно-планировочных, конструктивных и инженерных решений с целью выполнения объективного сметного расчета затрат на строительство, сроков окупаемости и определения экономической эффективности реализации проекта.

1.4. Конкурсная проектная документация (Творческий архитектурный конкурс).

Подготовка градостроительных и архитектурных решений на основании исходной конкурсной документации (условий и задания на проведение конкурса) с целью выявления наиболее выразительного и адекватного архитектурного и градостроительного предложения для дальнейшего проектирования.

1.5. Эскизный проект.

Определение основных объемно-пространственных и объемно- планировочных характеристик будущего объекта капстроительства,
для принципиального согласования и продолжения подготовки проектной документации.

2. Стадия подготовки проектной документации (проектная стадия)

Проектная стадия подготовки документации для строительства (реконструкции) капитального объекта подготавливается в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов, требованиям обеспечения безопасности , а также результатам инженерных изысканий. Документация, подготавливаемая на этой стадии может включать следующие этапы, в зависимости от сложности объекта строительства и степени детализации.

Этапы проектной стадии проектирования:

2.1. Инженерные изыскания.

Инженерные изыскания выполняются для получения сведений о природных условиях территории, на которой будет осуществляться строительство объекта капитального

строительства. Подготовка и реализация Проектной документации не допускается без соответствующих инженерных изысканий.

2.2. Проектная документация.

Проектная документация является основной частью архитектурно-строительного проектирования объектов капитального строительства в границах земельного участка. Проектная документация содержит объемно-пространственные, архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения, необходимые для прохождения экспертизы и получения разрешения на строительство объекта.

2.3. Тендерная документация на строительство капитального объекта.

Специально подготовленная проектная документация в объеме, достаточном для проведения конкурса (тендера) на заключение договора-подряда на строительство объекта капитального строительства.

Примечание:

- при расчете стоимости строительства должны учитываться эксплуатационные затраты как на период гарантии так и на весь планируемый жизненный срок объекта;
- оценка эффективности строительства должна в обязательном порядке учитывать эксплуатационные затраты;

2.3. Рабочая документация.

Рабочая документация подготавливается на основе проектной документации в соответствии с требованиями, установленными законодательством РФ и заданием на подготовку проектной документации. При этом Рабочая документация дополняет и детализирует Проектную документацию и не является самостоятельной стадией проектирования.

3. Стадия реализации проектной документации

На данной стадия предусматривается выполнение работ и услуг, обеспечивающих качественную реализацию принятых проектных решений в процессе строительства капитального объекта.

Перечень работ и услуг на этапе строительства объекта капитального строительства:

3.1. Авторский надзор за строительством

Осуществляется в качестве обязательной стадии – для надзора за качеством, сроками и порядком ведения строительных работ, координации процесса авторского и технического надзора;

3.2. Участие в работе комиссии по приемке объекта капитального строительства в эксплуатацию

Процедура, удостоверяющая, что объект построен в полном соответствии с

утвержденным проектом и с надлежащим качеством - с обязательным подписанием акта приемки архитектором – автором проекта.

3.3. Участие в ответственном контроле объекта капитального строительства в гарантийный период эксплуатации

Примечание: Порядок согласования проектов.

а). порядок согласования должен быть определен для каждой стадии проектирования;

б). состав согласующих организаций и ведомств должен определятся подзаконным актом для каждой стадии проектирования;

в). при согласовании проектов категорически должны быть исключены требования, не относящиеся к рассматриваемой стадии проектирования и по вопросам, не входящим в состав проекта на рассматриваемой стадии;