

# МУС "ФортМастер"



## Журнал МУС "ФортМастер" Состав проектной документации и порядок ее согласования в Московской области.

Обновлено:

---

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

# **Порядок проектирования и согласования проектной документации.**

## **Введение.**

Проектирование, являясь одним из важнейших звеньев инвестиционного процесса, оказывает активное влияние на распространение достижений научно-технического прогресса и реализацию моделей будущих объектов различных сфер экономики. Через проектирование осуществляется внедрение прогрессивных технологических, архитектурных и конструктивных решений, которые, в конечном итоге, в значительной степени влияют на эффективность инвестиций и решение многих социальных задач.

За последние годы в процессе становления рыночных отношений произошли существенные изменения в области проектно-изыскательской деятельности. Расширился спектр услуг, выполняемых проектировщиками, и практика их реализации ввиду недостаточной правовой базы и слабой методической обеспеченности порой вызывает недоразумения у договаривающихся сторон. Сотрудники проектной организации МУС «ФортМастер» попробовали разобраться в «дебрях» существующей нормативной базы, регламентирующей порядок проектирования и согласования градостроительной документации в Московской области.

## **Шаг 1.**

### **Исходно - разрешительная документация**

Имея намерения о строительстве или капитальном ремонте предприятия, здания или сооружения заказчик (инвестор, застройщик) осуществляет градостроительную деятельность с предварительного знакомства с возможными условиями размещения инвестиций и объектов недвижимости на территории города, посёлка или другого муниципального образования с целью изучения комплекса факторов, влияющих на инвестиционный потенциал земельного участка строительства (реконструкции).

Местные органы архитектуры и градостроительства по заявке заказчика (инвестора, застройщика) оказывают предварительные консультации по возможности размещения строительства с оценкой земельного участка по следующим основным факторам:

- местоположение земельного участка с учетом его перспективности, исходя из материалов градостроительного планирования развития территории;
- наличие развитой транспортной инфраструктуры и возможность обеспечения земельного участка различными видами инженерных коммуникаций;
- состояние окружающей среды;
- эстетическая, историческая и ландшафтная ценность территории;
- уровень развития социальной инфраструктуры;
- инженерно-геодезические, инженерно-геологические условия и условия, осложняющие проведение строительных работ;
- возможность негативного общественного мнения;
- влияние потенциальных опасностей природного, техногенного, биолого-социального, военного характера.

Исходя из целей инвестиций, заказчик (инвестор, застройщик) представляет в органы местного самоуправления (на имя Главы муниципального образования) ходатайство о намерениях (Приложение №1), обоснование инвестиций, содержащее достаточные материалы и сведения для принятия решения: назначение объекта, сроки проектирования и строительства, размеры земельного участка, возможное его местоположение; технические и технологические данные, Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

численность работающих, потребность предприятия в сырье, материалах, энерго- и водных ресурсах, транспортном обеспечении, оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС) и условия очистки отходов, способ их утилизации; сведения об источниках финансирования, кредитования, банковские реквизиты, адрес регистрации учредительных документов инвестора.

По поручению Главы муниципального образования местные органы архитектуры и градостроительства изучают возможность размещения нового объекта строительства или осуществления реконструкции, технического перевооружения, капитального ремонта с подготовкой материалов Градостроительной проработки по размещению объекта строительства.

Глава муниципального образования до выдачи поручения местным органам архитектуры и градостроительства может передать материалы ходатайства о намерениях с обоснованием инвестиций районной (городской) Комиссии по градостроительству и земельным отношениям для рассмотрения и согласования размещения объекта строительства на территории данного муниципального образования.

При положительном решении Комиссии материалы ходатайств о намерениях строительства объекта передаются в местные Органы архитектуры и градостроительства для градостроительной проработки по возможности размещения объекта строительства на испрашиваемом земельном участке.

**Результатами градостроительной проработки являются:**

- Градостроительное заключение (Приложение №2), содержащее пояснительную записку, схему размещения объекта в М 1:10000 и план размещения объекта в М 1:2000 с планировочными ограничениями, границами предполагаемого земельного участка и проектными предложениями по застройке примыкающих к участку территорий.
- На плане размещения объекта главный архитектор района (города) делает запись о соответствии размещения объекта согласованной и утвержденной градостроительной документации.
- Проект постановления Главы муниципального образования о согласовании предварительного размещения объекта строительства и разрешении ведения проектных и изыскательских работ (Приложение №3);

Копии материалов градостроительной проработки передаются заказчику (инвестору, застройщику) для ознакомления и проведения согласований, указанных в этих материалах.

Согласованные материалы градостроительной проработки и проект постановления Главы муниципального образования передаются Главным архитектором района (города) Главе муниципального образования для рассмотрения и подписания.

Постановление Главы муниципального образования является основанием для заказчика (инвестора, застройщика) на:

- получение (оформление) документов на право пользования участком (при необходимости) на период проектирования и утверждения проектной документации;
- получение разрешения (ордера) на проведение инженерных изысканий;
- получение необходимых технических условий на подключение к инженерным коммуникациям (Приложение №4);
- получение архитектурно-планировочного задания (АПЗ) (Приложение №5) или градостроительного задания на разработку градостроительной документации о застройке территории (при необходимости);

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

- разработку проектной документации.

При отсутствии утвержденной градостроительной документации или при несоответствии заявленного размещения объекта строительства положениям градостроительной документации для решения вопроса о возможности размещения объекта строительства (капитального ремонта) на испрашиваемом земельном участке заказчиком (инвестором, застройщиком) по указанию Главного архитектора района (города) на основе выводов предварительной градостроительной проработки разрабатывается градостроительная документация, обосновывающая возможность размещения объекта в указанном месте, и проводится её согласование с районными или областными надзорными службами и заинтересованными организациями.

В данном случае предварительная градостроительная проработка, выполняемая местными органами архитектуры и градостроительства в течение 20 дней, включает в себя составление ситуационного плана М 1:2000 с границами предполагаемого земельного участка и вариантами размещения объекта строительства со схемой размещения М 1:10000 и содержит вывод о необходимости разработки того или иного вида градостроительной документации, обосновывающей возможность размещения объекта строительства на испрашиваемом земельном участке.

Главный архитектор района (города) согласовывает принятое решение с Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области и головной территориальной проектной Организацией по градостроительству в Московской области ГУП НИиПИ градостроительства.

Градостроительная документация, обосновывающая возможность размещения объекта строительства, может выполняться, в зависимости от значимости объекта, сложившейся эколого-градостроительной ситуации в районе предполагаемого размещения, особых условий строительства и эксплуатации объекта, в следующих видах:

- Градостроительное обоснование размещения объекта Строительства.

Градостроительное обоснование размещения объекта строительства разрабатывается, в основном, для объектов, размещаемых на межселенных территориях с целью определения возможности строительства объекта на указанном земельном участке по функциональному признаку, архитектурно-планировочным и экологическим условиям, экономической обоснованности использования территории под заявленные цели и обеспечения комплексного градостроительного планирования развития территории в районе размещения.

- Градостроительное заключение (Приложение №6).

Градостроительное заключение выполняется для отдельных объектов строительства, размещение которых не приведет к ухудшению или значительному изменению сложившейся градостроительной и экологической ситуации, но требует определения особых условий по их размещению на испрашиваемом земельном участке, установления определенных градостроительных регламентов и частных сервитуты.

- В исключительных случаях, при заявке на размещение и строительство крупных промышленно-коммунальных, курортно-рекреационных, жилых комплексов, деловых, культурных, многофункциональных центров и других объектов, предполагающих значительную реконструкцию сложившейся планировочной организации территории, главный архитектор района (города) вправе принимать решение об отказе оформления исходно-разрешительной документации до разработки и утверждения градостроительной документации по градостроительному планированию развития территории района, города, другого муниципального образования, либо до разработки и утверждения проекта планировки и/или проекта застройки.

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



Задание на разработку соответствующего вида градостроительной документации выдают местные органы архитектуры и градостроительства. Оплату разработки градостроительной документации, осуществляет заказчик (инвестор, застройщик).

Состав и содержание градостроительной документации, обосновывающей возможность размещения объекта строительства, определяется заданием на проектные работы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

*Рекомендуемый состав проектных материалов по градостроительному обоснованию размещения строительства:*

- Пояснительная записка.
- Графические материалы ( смотрите сайт ([www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru), [www.rosmaket.ru](http://www.rosmaket.ru))
- Схема размещения проектируемой территории в системе расселения, М 1:50000 (25000, 1000, 5000)
- План современного использования территории (опорный план). Планировочные ограничения, М 1:10000 (5000, 2000, 1000)
- Схема планировочной организации территории, М 1:10000 (5000,2000, 1000)
- Схема функционального (и строительного) зонирования территории, М 1:10000 (5000, 2000, 1000)
- Схема ландшафтно-визуального анализа территории, М 1:10000 (5000, 2000, 1000)
- Схема транспортного обслуживания, М 1:10000 (5000, 2000)
- Схема водоснабжения, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации, М 1:10000 (5000, 2000)
- Схема инженерной подготовки территории, М 1:10000 (5000, 2000) (при необходимости)
- Схема тепло-, электро- и газоснабжения и связи, М 1:10000 (5000, 2000)
- Эскиз застройки, М 1:2000 (1000) (при необходимости), (графический материал смотрите на сайте [www.rosmaket.ru](http://www.rosmaket.ru))
- Схема красных линий, М 1:2000 (1000) (при необходимости).

Состав и масштаб графических материалов устанавливаются заданием на проектирование в зависимости от значимости объекта строительства, размера земельного участка, влияния объекта на градостроительную ситуацию в районе размещения, условий и требований по инженерно-транспортному обеспечению, размещения в зоне особого регулирования градостроительной деятельности и других эколого-градостроительных условий.

*В составе градостроительной документации, обосновывающей возможность размещения объекта строительства, или параллельно с ней заказчик (инвестор, застройщик) выполняет специализированные работы (разделы):*

- оценка воздействия объекта на окружающую среду (ОВОС) (при отсутствии указанного раздела в материалах обоснования инвестиций);
- экономическая оценка ущерба, наносимого при размещении объекта строительства на сельскохозяйственных землях и землях лесного фонда;
- схема (проект) зон охраны памятника истории и культуры при размещении объекта строительства в районе размещения памятника (при отсутствии утвержденного проекта зон охраны) или историко-архитектурный опорный план с анализом композиционного влияния предполагаемого объекта строительства.

Градостроительная документация, обосновывающая возможность размещения объекта строительства, является краткосрочной градостроительной документацией и служит основой.

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

Для принятия решения Главой муниципального образования о размещении объекта строительства, оформления землеустроительного дела, разработки архитектурно-планировочного задания и проектной документации для строительства объекта.

Утверждение материалов градостроительного обоснования производится Главой муниципального образования при наличии положительного заключения Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области, утверждение градостроительного заключения - Главным архитектором Московской области.

При отрицательном решении о возможности размещения объекта строительства на испрашиваемом земельном участке и при отказе заказчика (инвестора, застройщика) от предлагаемого в градостроительной документации другого земельного участка, Глава муниципального образования направляет заказчику письменное уведомление об отказе в предоставлении земельного участка для осуществления строительства.

## **Шаг 2.**

### **Проектная документация состав, содержание.**

Разработка проектной документации на строительство объектов осуществляется в соответствии и с учетом утвержденной градостроительной документации и утвержденных обоснований инвестиций в строительство объекта.

На основании утверждённой проектной документации оформляется землеустроительное дело по предоставлению земельного участка с подготовкой проекта постановления Главы муниципального образования (Приложение №7).

На данный момент существует несколько нормативных документов регламентируемых составом проектной документации (ТСН ППС-99 МО ТСН 11-303-2001 МО и Градостроительный кодекс). Мы решили рассмотреть все варианты.

### **Перечень проектных материалов согласно действующему ТСН ППС-99 МО ТСН 11-303-2001 Московской области.**

Проектирование объектов строительства выполняется как правило в две стадии: ТЭО (проект)\*, рабочая документация (выполняется на основе утвержденного в установленном порядке ТЭО (проекта).

Состав проекта, утверждаемой части рабочего **проекта застройки**:

общая пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией;

Пояснительная записка должна содержать:

- основные градостроительные решения, архитектурно-планировочные решения, композиционное обоснование, объемно-планировочные и конструктивные решения, решения по благоустройству;
- данные о проектной мощности объекта (вместимость, пропускная способность и т.д.);
- основные технологические решения;
- решения по обеспечению инженерными сетями, коммуникациями и инженерному оборудованию здания, обоснования возможности сброса стоков в водоем или канализационную сеть, строительство очистных сооружений и др.;
- противопожарные мероприятия;
- охрана окружающей среды;

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

- основные мероприятия по организации строительства;
- основные технико-экономические показатели;
- инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Основные чертежи:

ситуационный план, М 1:2000 (1:5000, 1:10 000); На ситуационном плане показываются:

- красные линии;
- линии застройки;
- границы участка;
- названия улиц, проездов;
- существующие, сохраняемые, сносимые и проектируемые здания и сооружения, включая противоположную сторону улиц и прилегающие территории;
- номера корпусов (строений);
- экспликация зданий, их этажность;
- направление север - юг и др.;
- точки подключения к внешним инженерным сетям.

генеральный план, М 1:500 (М 1:1000);

На генеральном плане с топографической основой показываются:

- границы участка;
- существующие, сохраняемые и сносимые здания и сооружения;
- названия улиц, проездов;
- номера корпусов (строений), их этажность;
- границы благоустройства;
- внутриплощадочные проезды, проходы;
- абсолютная отметка, соответствующая условной нулевой отметке здания;
- геологические выработки.

схема организации движения (при необходимости), М 1:500 (1:1000);

историко-архитектурный опорный план (при необходимости);

схема организации рельефа, М 1:500 (1:1000);

На схеме организации рельефа показываются:

- направления уклонов;
- точки перелома рельефов;
- дождеприемные решетки;
- таблица баланса земляных работ.

план земляных масс, М 1:500, (1:1000);

план и конструкции дорожных покрытий, М 1:500 (1:1000);

схема благоустройства и озеленения территории, М 1:500 (1:1000);

На схеме благоустройства и озеленения территории показываются:

- площадки;
- существующие сохраняемые деревья;
- проектируемые посадки деревьев и кустарников;
- газоны, цветники;
- малые архитектурные формы;

Допускается совмещать схему благоустройства и озеленения территории с генеральным планом.

сводный план инженерных сетей (схема), М 1:500 (1:1000, 1:2000, 1:5000, 1:10000);

На сводном плане инженерных сетей показываются:

- границы участка;
- существующие и проектируемые здания;

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

- все существующие и проектируемые коммуникации и сооружения.

чертежи поэтажных планов этажей, М 1:100 (1:200);

На поэтажных планах этажей наносятся:

- координационные оси здания по характерным местам и размеры между ними;
- лестничные клетки;
- лифтовые шахты;
- стены и перегородки, в том числе на путях эвакуации;
- оконные и дверные проемы с направлениями их открывания;
- наименование помещений и их площади;
- линии разрезов;
- балконы и прочие архитектурные элементы (при необходимости).

фасады и разрезы, М 1:100; (1:200) (цветовое решение);

Разрезы выполняются по характерным местам здания. На разрезах показываются:

- габариты несущих и ограждающих конструкций, лестницы, перегородки;
- входы, оконные и дверные проемы;
- фундаменты и отметки их заложения;
- относительные отметки по этажам и отметки рельефа.

конструктивные схемы (для уникальных решений);

технология и ее поэтажные компоновочные решения;

На технологических планах показываются:

- крупное и уникальное оборудование;
- транспортные средства.

На стадии РП - расстановка всего основного технологического оборудования.

стройгенплан, М 1:500 (1:1000),

На стройгенплане показываются:

- ограждения стройплощадки;
- места размещения бытовых зданий;
- временные автодороги;
- пути для перемещения башенных кранов;
- места складирования строительных конструкций и материалов.

Сводный сметный расчет стоимости строительства или сметные расчеты с объектными, локальными сметами для объектов, финансируемых из бюджета (либо по желанию заказчика).

При разработке проекта с применением типовых и повторно применяемых проектов объем проектной документации может быть сокращен: прикладываются каталожные листы типового или повторно применяемого проекта, исходные данные, общая пояснительная записка, генплан, сводный план инженерных сетей, решение по благоустройству и озеленению.

### **Перечень проектных материалов согласно вступившему в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.**

Проектирование объектов строительства выполняется как правило в три стадии: обоснование проекта планировки, проект планировки (утверждаемая часть), рабочая документация (выполняется на основе утвержденного в установленном порядке проекта планировки).

Состав утверждаемой части **проекта планировки**:

общая пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией;

Пояснительная записка должна содержать:

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



- основные градостроительные решения, архитектурно-планировочные решения, композиционное обоснование, объемно-планировочные и конструктивные решения, решения по благоустройству;
- данные о проектной мощности объекта (вместимость, пропускная способность и т.д.);
- основные технологические решения;
- решения по обеспечению инженерными сетями, коммуникациями и инженерному оборудованию здания, обоснования возможности сброса стоков в водоем или канализационную сеть, строительство очистных сооружений и др.;
- противопожарные мероприятия;
- охрана окружающей среды;
- основные мероприятия по организации строительства;
- основные технико-экономические показатели;
- инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Схема размещения проектируемой территории в структуре поселения (М 1:10 000, 1:5000);

Выкопировка из генерального плана, на которой нанесена:

- граница проектируемой территории, зоны различного функционального назначения в соответствии с генеральным планом поселения, основные планировочные и транспортно-коммуникационные связи.

План современного использования (опорный план) М 1:2000 (1:1000), на котором нанесена:

- существующая застройка с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности;
- граница землевладений и землепользований;
- планировочные ограничения;
- границы охраняемых территорий;
- санитарно-защитные зоны;
- уличная сеть с указанием типов покрытия проезжих частей;
- транспортные сооружения;
- сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры;
- границы территории по формам собственности;
- границы отвода участков под все виды строительства и -благоустройства;
- действующие и проектируемые красные линии, линии регулирования застройки.

План красных линий (основной чертеж генерального плана);

- экспликация зданий, их этажность;
- направление север-юг и др.;
- точки подключения к внешним инженерным сетям.

Генеральный план, М 1:500, (1:1000)

С подлинной печатью и согласование Главного архитектора муниципального образования;

- границы участка;
- существующие, сохраняемые и сносимые здания и сооружения;
- названия улиц, проездов;
- номера корпусов (строений), их этажность;
- границы благоустройства;
- внутриплощадочные проезды, проходы;
- абсолютная отметка, соответствующая условной нулевой отметке здания;
- геологические выработки.

Схема организации движения (при необходимости), М 1:500 (1:1000);

Историко–архитектурный опорный план (при необходимости);

Схема организации рельефа, М 1:500 (1:1000);

- направление уклонов;

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

- точки перелома рельефов;
- дождеприемные решетки;
- таблица баланса земляных работ.
- План земляных масс, М 1:500, (1:1000);
- План конструкции дорожных покрытий, М 1:500 (1:1000);
- Схема благоустройства и озеленения территории, м 1:500, (1:1000)

- существующие сохраняемые деревья
- проектируемые посадки деревьев и кустарников;
- газоны, цветники;
- малые архитектурные формы.

*Допускается совмещать схему благоустройства и озеленения территории с генеральным планом.*

- Сводный план инженерных сетей (схема), М 1:500 (1:1000, 1:2000, 1:5000, 1:10 000) на котором должны быть нанесены:

- границы участка;
- существующие и проектируемые здания;
- все существующие и проектируемые коммуникации и сооружения.

- Чертежи поэтажных планов этажей, М 1:100 (1:200), на котором должны быть нанесены:

- координатные оси здания по характерным местам и размеры между ними;
- лестничные клетки;
- лифтовые шахты;
- стены и перегородки, в том числе на путях эвакуации;
- Оконные и дверные проемы с направлениями их открывания;
- наименование помещений и их площади;
- линии разрезов;
- балконы и прочие архитектурные элементы (при необходимости)

- Фасады, разрезы, М 1:100 (1:200), цветовое решение фасадов ( перед тем как отдать проектную документацию необходимо утвердить у главного архитектора муниципального образования), с подлинной печатью и согласованием Главного архитектора муниципального образования;

*На разрезах показываются:*

- габариты несущих и ограждающих конструкций, лестницы, перегородки;
- входы, оконные и дверные проемы;
- фундаменты и отметки заложения;
- относительные отметки по этажам и отметки рельефа.

- Конструктивные схемы (для уникальных решений);
- Технология и ее поэтажные компоновочные решения (для объектов торговли, соцкультбыта).

*На стадии РП – расстановка всего основного технологического оборудования.*

- Стройгенплан, М 1:500 (1:1000), на котором должны быть нанесены:

- ограждения стройплощадки;
- места размещения бытовых зданий;
- временные автодороги;
- пути для перемещения башенных кранов;
- места складирования строительных конструкций и материалов.

- Обмерочные чертежи и заключение по результатам обследования конструкции существующего здания (для проекта реконструкции здания).

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

### Шаг 3.

#### Согласование проектной документации. Публичные слушания. Экспертиза проектной документации.

Стадия рабочий проект по составу листов от стадии проект не отличается, различие состоит в степени проработки чертежей.

#### Проектная документация подлежит согласованию:

с местными органами архитектуры и градостроительства с рассмотрением при необходимости и в случаях, специально указанных в АПЗ, - с Главархитектурой в части приемлемости архитектурно-планировочных решений. Одновременно проверяется полнота выполнения в проектной документации требований и условий, изложенных в постановлении Главы муниципального образования и в АПЗ;

с организациями выдавшими технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям, в случае отступления от этих условий;

с органами утвердившими нормативы при отступлении от действующих государственных норм, правил и стандартов и при отсутствии записи ответственного за проект лица (главного инженера проекта, главного архитектора проекта, управляющего проектом), удостоверяющей соответствие проектной документации действующим нормам, правилам и стандартам;

с органами по охране памятников истории, культуры и архитектуры при размещении объектов в исторических и охранных зонах или зонах регулирования застройки;

с Мособлкомводом и Центром Госсанэпиднадзора в Московской области при размещении новых объектов гражданского, промышленного и иного назначения, в том числе индивидуального строительства, дачных и садоводческих товариществ, а также при капитальном ремонте или реконструкции объектов, расположенных во II поясе зоны санитарной охраны Московского водопровода.

#### Публичные слушания.

Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет".

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

Орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа направляет соответственно главе местной администрации поселения, главе местной администрации городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

Глава местной администрации поселения или глава местной администрации городского округа с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

#### Экспертиза проектной документации.

Проектная документация на строительство до ее утверждения подлежит государственной экспертизе **независимо от источников финансирования, форм собственности и принадлежности предприятия, здания и сооружения.**

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



Не подлежит государственной экспертизе проектная документация на следующие объекты:

- индивидуальные жилые, садовые, дачные дома, а также хозпостройки, расположенные на участках индивидуальных жилых, садовых и дачных домов, за исключением проектов комплексной застройки;
- реконструкция (надстройки, пристройки и т.п.) для существующих индивидуальных жилых, а также садовых и дачных домов;
- торговые павильоны общей площадью до 100 кв.метров;
- здания и сооружения, относящиеся к некапитальному строительству;
- любые пристройки, надстройки общей площадью до 100 кв.метров и числом этажей до двух, кроме объектов общественного назначения, а также объектов, финансируемых за счет бюджетов всех уровней.

По типовым проектам и повторно применяемым проектам многоэтажных жилых домов, а также по другим объектам типовых серий массового применения, прошедшим сертификацию, *если не производилась корректировка надземной части проекта*, ПСД представлять в следующем объеме:

- исходно-разрешительную документацию;
- паспорт проекта;
- согласования;
- генеральный план;
- архитектурно-строительную часть в объеме нулевого цикла;
- инженерные коммуникации.

Для проведения экспертизы проектов строительства необходимые документы предоставляются **в двух экземплярах**.

#### **Перечень документов и согласований, представляемых на экспертизу по проекту застройки.**

- Сопроводительное письмо заказчика (Приложение 7).

*Сопроводительное письмо составляется на имя директора "Мособлгосэкспертизы" или заместителя директора "Мособлгосэкспертизы" по экспертизе. В сопроводительном письме содержится:*

*- просьба заказчика (инвестора) о проведении государственной экспертизы по проекту или рабочему проекту (утверждаемая часть\*) на строительство (реконструкцию, расширение, техническое перевооружение и тому подобное) представляемого объекта, сообщается источник финансирования, прилагается перечень представляемой на государственную экспертизу проектной документации;*

*- банковские реквизиты заказчика, сведения о государственной регистрации организации заказчика (инвестора).*

*Сопроводительное письмо подписывается руководителем и главным бухгалтером организации заказчика (инвестора).*

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

- Титульный лист проекта, подписанный руководителем или главным архитектором проектной организации с печатью;
  - Лицензия проектной организации, дающая право на проведение проектных работ данной организации;
  - Анкета автора проекта, заверенная руководителем или отделом кадров проектной организации (Приложение 8);
  - Регистрационная карточка объекта установленной формы (Приложение 9);
  - Гарантийная запись ГИПа (ГАПа);
  - Исходные и разрешительные документы (копии):
- *Постановление администрации муниципального образования о разрешении проектирования;*
  - *Постановление администрации муниципального образования об утверждении акт выбора земельного участка под строительство;*
  - *Материалы землеустроительного дела или акт выбора земельного участка под размещение объекта строительства;*
  - *Архитектурно-планировочное задание (АПЗ), выданное Главным архитектором муниципального образования и утвержденное Главархитектурой Московской области;*
  - *Задание на разработку проектной документации;*
  - *Технические условия присоединения к инженерным коммуникациям, сетям и сооружениям со схемой, на которой указываются точки присоединения;*
  - *Материалы ранее разработанной градостроительной документации и утверждающие ее документы.*
- Согласования Главного архитектора муниципального образования:
- *Согласование Главного архитектора муниципального образования;*
  - *Протокол общественного обсуждения, утвержденный администрацией муниципального образования;*
  - *Согласование Центра Госсанэпиднадзора;*
  - *Согласование УГПС (Управление Государственной Пожарной Службы);*
  - *Согласование ГУПР (Главное Управление Природных Ресурсов);*
  - *Согласование ГО и ЧС(Управление Гражданской Обороны и Чрезвычайных Ситуаций) ;*
  - *Министерство культуры (для объектов, расположенных в исторической зоне);*
  - *Согласование Комитета социальной защиты;*

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

- *Согласование ГИБДД (Государственная Инспекция Безопасности Дорожного Движения);*
- *Согласование министерства экономики Московской области (для промышленных объектов), а также другими организациями, указанными в АПЗ.*

- Проект застройки в составе перечисленном выше. См. шаг 2.

### **Перечень документов и согласований, представляемых на экспертизу по проекту планировки.**

- Сопроводительное письмо заказчика (Приложение 7).
- Титульный лист проекта, подписанный руководителем или Главным архитектором проектной организации с печатью.
- Лицензия проектной организации, дающая право на проведение проектных работ данной организации.
- Гарантийная запись главного инженера проекта. Анкета автора проекта (Приложение 8), заверенная руководителем или отделом кадров проектной организации.
- Регистрационная карточка объекта установленной формы (приложение 9).
- Исходные и разрешительные документы (копии):
  - *Постановление администрации муниципального образования о разрешении проектирования;*
  - *Архитектурно-планировочное задание (АПЗ), выданное главным архитектором муниципального образования и утвержденное Главархитектурой Московской области;*
  - *Задание на разработку проектной документации;*
  - *Материалы ранее разработанной градостроительной документации и утверждающие ее документы.*
- Согласования надзорных служб по проекту:
  - *Согласование Главного архитектора муниципального образования;*
  - *Протокол общественного обсуждения, утвержденный администрацией муниципального образования;*
  - *Согласование Центра Госсанэпиднадзора;*
  - *Согласование УГПС(Управление Государственной Пожарной Службы) ;*
  - *Согласование ГУПР(Главное Управление) ;*
  - *Согласование ГО и ЧС(Управление Гражданской Обороны и Чрезвычайных Ситуаций);*
  - *Министерство культуры (для объектов, расположенных в исторической зоне);*
  - *Согласование Комитета социальной защиты;*
  - *Согласование ГИБДД (Государственная Инспекция Безопасности Дорожного Движения), а также другими организациями, указанными в АПЗ.*
- Проект планировки в составе перечисленном выше. См. шаг 2.

Продолжительность проведения экспертизы устанавливается договором, но не должна превышать 3 месяцев.

Заключение экспертизы может быть положительным или отрицательным.

**Положительное заключение** содержит рекомендацию об утверждении проектно-сметной документации на строительство объекта. При этом оно может содержать замечания или предложения, которые должны быть учтены в ходе строительства, либо в заключении указывается срок их устранения до начала строительства.

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

**Отрицательное заключение** может содержать вывод двух видов:

"Проектная документация *отклоняется от утверждения, поскольку его осуществление нецелесообразно*".

"Проектная документация *не может быть рекомендована к утверждению до доработки документации по замечаниям и предложениям, изложенным в данном заключении*".

По окончании проведения государственной экспертизы заказчику (инвестору) выдаются *два экземпляра* Заключения и *возвращается весь комплект представленной проектной документации*.

**Положительное сводное заключение органа государственной экспертизы градостроительной и проектной документации является основанием для утверждения градостроительной и проектной документации.**

### **Список использованных нормативных документов**

#### **1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ

(с изменениями от 22 июля, 31 декабря 2005 г.)

2. ТСН ПМС-97 МО. Состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации для индивидуального малоэтажного жилищного строительства в Московской области.

3. ТСН 11-303 2001 (ТСН ППС-99 МО). Порядок предпроектной и проектной подготовки строительства в Московской области.

4. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ государственной экспертизы проектной документации в Московской области. Утверждена постановлением Правительства Московской области от 02.04.2002 № 115/11.

5. И Н С Т Р У К Ц И Я О ПОРЯДКЕ РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ, ЭКСПЕРТИЗЫ И УТВЕРЖДЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ СНиП 11-04-2003.

6. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ (РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ПРОЕКТНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОТДЕЛЬНЫМ ПОЛОЖЕНИЯМ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИХ ВОПРОСЫ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ) ИД-24.2001.

### **Инженерное оборудование, сети и системы**

Для объектов производственного назначения.

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



- i. Решения по водоснабжению, канализации, теплоснабжению, газоснабжению, электроснабжению, отоплению, вентиляции и кондиционированию воздуха.
- ii. Инженерное оборудование зданий и сооружений, в том числе: электрооборудование, электроосвещение, связь и сигнализация, радиофикация и телевидение, противопожарные устройства и молниезащита и др.
- iii. Диспетчеризация и автоматизация управления инженерными системами.

Для объектов жилищно-гражданского назначения.

- i. Обоснование принципиальных решений по инженерному оборудованию - отоплению, вентиляции, кондиционированию воздуха, газоснабжению, водоснабжению, канализации;
- ii. решения по диспетчеризации, автоматизации управления инженерными системами;
- iii. принципиальные решения по электрооборудованию, электроосвещению, молниезащите, охранной и противопожарной сигнализации;
- iv. мероприятия по защите инженерных сетей и оборудования от блуждающих токов и антикоррозийной защите;
- v. решения по средствам связи и сигнализации, радиофикации, телевидению, оборудованию для создания благоприятных условий труда,
- vi. проектные решения по противопожарным мероприятиям.

В проектах реконструкции необходимо представлять документы по обследованию существующих сетей, в т.ч. наружных, для определения возможности использования их после реконструкции.

### **1. Решения по водоснабжению и канализации.**

В состав входят технические условия:

На подключение к инженерным сетям эксплуатирующей организации системы хозяйственно - питьевого и производственно - противопожарного водоснабжения;

- эксплуатирующей организации системы производственно - бытовой канализации;
- дорожной службы (владельца);
- на систему дождевой канализации;
- протокол исследования исходной воды (для котельных - обязательно);
- разрешение на сброс стоков в сети с указанием ПДК от владельцев канализационных очистных сооружений.

На источник водоснабжения и приемник сточных вод:

- на стадии выбора земельного участка по заключениям Центра государственного санитарного эпидемиологического надзора в Московской области, Департамента природных ресурсов по Центральному региону и по АПЗ, техническому заданию.

**Основанием для разработки являются:**

- *задание на разработку с указанием и обоснованием производительности, указанием качества материала трубопроводов;*
- *данные о государственной целевой программе развития водоснабжения или водоотведения... (Северная, Восточная системы водоснабжения, концепция развития водоотведения районов...);*
- *данные о схеме развития и размещения предприятий отрасли, если такие учитывались при разработке проектной документации;*

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

- сведения о предпроектных разработках (схемы комплексного использования и охраны вод, генеральный план города, проекты планировки города или поселка, районные схемы развития водоснабжения и водоотведения и др.), в которых отражены принятые решения в области водного хозяйства.

#### **Принятые решения должны содержать:**

данные по существующему состоянию источников и сетей водоснабжения и очистных сооружений водоотведения;  
 принятые технологические схемы водоснабжения и водоотведения, состав и производительность сооружений, степень очистки, утилизация осадков;  
 решения по интенсификации работы сооружений и систем;  
 гидравлические условия совместной работы водоводов, насосных станций, резервуаров и сетей;  
 баланс водопотребления и водоотведения;  
 выполнение технических условий по водоотбору и по условию сброса сточных вод;  
 мероприятия по зонам санитарной охраны и санитарно - защитным зонам;  
 мероприятия по защите труб от коррозии;  
 инженерное обеспечение, автоматизация и системы управления;  
 чрезвычайные ситуации: подтопление, затопление, аварии на подводных переходах.

#### **По охране окружающей среды:**

- природоохранные мероприятия и рациональное использование земель, размер санитарно - защитной зоны, размер зоны санитарной охраны;
- охрана атмосферного воздуха от загрязнения (ПДВ - предельно допустимые выбросы в атмосферу);
- мероприятия по защите от шума;
- мероприятия по охране и воспроизводству рыбных запасов;
- охрана и рациональное использование водных ресурсов водоснабжения (оборотные системы, повторно используемая вода) и водоотведения (локальные и другие очистные сооружения, решения по повторному использованию очищенных стоков).

#### **Технико-экономические показатели.**

##### **По водоснабжению:**

- суточная производительность водопроводных сооружений (прирост) в тыс. куб. м/сут.;
- протяженность водоводов и сетей в км;
- сметная расчетная стоимость строительства в базисных ценах 1984 года в тыс. руб.

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

**i. По водоотведению:**

- суточная пропускная способность канализационных сооружений (прирост) в тыс. куб. м/сут.;
- очистка сточных вод;
- протяженность коллекторов и сетей в км;
- сметная расчетная стоимость строительства в базисных ценах 1984 года в тыс. руб.

**2. Решения по теплоснабжению.**

**Проектные материалы должны содержать:**

*Основные данные и принятые решения:*  
*характеристика района строительства;*  
*климатические и природные условия;*  
*инженерно - геологические условия;*  
*данные о рельефе местности;*  
*продолжительность отопительного периода;*  
*расчетные параметры наружного воздуха для систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха;*  
*наличие разработанной и утвержденной схемы теплоснабжения населенного пункта (района);*  
*возможность обеспечения теплоснабжения проектируемого объекта от существующих источников;*  
*характеристика существующих, реконструируемых или проектируемых источников теплоснабжения (ТЭЦ или котельная, вид топлива, отпускаемые параметры теплоносителей);*  
*объем участия заказчика в создании или реконструкции источника теплоснабжения;*  
*максимальные и средние тепловые потоки на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение и на технологические процессы в отопительный период и в теплое время года;*  
*требования по резервированию (надежности) подачи тепла;*  
*схемы тепловых сетей, системы теплоснабжения;*  
*акт выбора трассы;*  
*трассировка тепловых сетей, гидравлические расчеты, режимы работы сетей, выбор насосного оборудования, пьезометрический график;*  
*типы тепловой изоляции, способы защиты трубопроводов от коррозии;*  
*размещение тепловых пунктов (ЦТП, ИТП), выбор оборудования и схемы работы тепловых пунктов;*  
*очередность строительства;*  
*мероприятия по охране окружающей среды;*  
*соответствие принятых решений предпроектным материалам и заданию на проектирование;*  
*техничко-экономические показатели источника теплоснабжения и системы по сравнению с аналогом;*  
*согласования заинтересованных организаций.*

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

## **Решения по отоплению, вентиляции и кондиционированию воздуха:**

### **Проектные материалы должны содержать:**

#### **Основные данные и принятые решения:**

- расчетные параметры наружного воздуха, климатические условия в помещениях;
- данные по источникам теплоснабжения и холодоснабжения;
- расчетные тепловые потоки на отопление, вентиляцию и кондиционирование, параметры теплоносителей;
- расчетная потребность в холоде для кондиционирования воздуха;
- данные по выделению вредных веществ от технологических процессов при штатной работе и при аварийных ситуациях;
- системы отопления (центральные или местные);
- системы водяного отопления;
- системы общеобменной вентиляции (приточные и вытяжные, с естественным и механическим побуждением), расчетные воздухообмены, рециркуляция воздуха;
- системы воздушного отопления, местных отсосов;
- системы кондиционирования воздуха;
- аварийная и противодымная система вентиляции;
- использование тепловых вторичных энергетических ресурсов;
- автоматизация систем;
- соответствие решений раздела технологическим, санитарно - гигиеническим, взрывопожарным нормам и требованиям, условиям энергосбережения.

#### **При централизованном теплоснабжении:**

**В случае проектирования или реконструкции районной (поселковой) котельной необходимо указывать следующие сведения:**

источник теплоснабжения (ТЭЦ или котельная), его характеристики, основное оборудование, размещение на генплане объекта;

объем участия заказчика в создании или реконструкции источника теплоснабжения;

тип устанавливаемых котлов, их технические характеристики, отпускаемые параметры теплоносителей, вид топлива (твердое, жидкое, газообразное), объем и вид резервного или аварийного топлива;

решение по оптимальной работе источника и системы теплоснабжения в отопительный период и в теплое время года;

мероприятия по экономии топливно - энергетических ресурсов;

мероприятия по охране окружающей среды;

соответствие принятых решений предпроектным материалам и заданию на проектирование;

техничко - экономические показатели источника теплоснабжения и системы в сравнении с аналогом.

**При работе котлов на газообразном топливе представляется следующий перечень документов:**

- решение администрации муниципального образования о газификации объекта;

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



- *разрешение на отпуск газа независимо от вырабатываемой мощности;*
- *заключение о возможности использования природного газа;*
- *о технической возможности поставки газа;*
- *получение технических условий на подсоединение газопровода и его защиту.*
- *Сведения о тепловых нагрузках существующих и проектируемых потребителей.*
- *Данные об источнике водоснабжения и анализ исходной воды.*
- *Данные Московского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды объекта.*

#### **ТУ и согласования органов надзора:**

*ГУП "Мособлгаз";*

*Топливной инспекции Мособлгосэнергонадзора;*

*Министерства жилищно-коммунального хозяйства, топлива и энергетики Московской области;*

*Центра Госсанэпиднадзора в Московской области;*

*ОВПО УВД;*

*Департамента природных ресурсов по Центральному региону;*

*Главного управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Московской области;*

*заклучение экспертизы промышленной безопасности Госгортехнадзора России.*

*Технические условия на подключение котельной к инженерным сетям.*

*Разрешение на подключение мощности от электросетей.*

При работе котлов на жидком топливе или использовании как резервного должны быть указаны количество выделенного топлива, условия доставки топлива (автомобильный или железнодорожный), указаны требования к запасу топлива, хранению запаса и должны быть предусмотрены очистные сооружения замазученных стоков.

#### **При автономном теплоснабжении:**

- *(отдельно стоящие, крышные, встроенные и пристроенные котельные) предусматривать установку высокоэффективных, транспортабельных, разбираемых, автоматизированных котлов; КПД котлов должен быть более 92%, рабочее давление котлоагрегатов должно соответствовать гидравлическим характеристикам систем теплоснабжения.*

#### **При местном водяном отоплении:**

- *применение труб из полимерных материалов;*
- *использование теплоносителя с пониженными параметрами (85-40 град С).*

Годовые и расчетные часовые расходы теплоты на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения следует определять в соответствии с указаниями СНиП 2.04.01-85, СНиП 2.04.05-91\* и СНиП 2.04.07-86\*.

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

## 2. Решения по газоснабжению.

### Проектные материалы должны содержать:

#### Основные данные и принятые решения:

*характеристика района строительства, климатические и природные условия, инженерно - геологические условия площадок (трасс), рельеф местности;*  
*наличие разработанной и утвержденной схемы газоснабжения района (области), возможность обеспечения проектируемого объекта от существующих сетей газоснабжения, условия прокладки сетей;*  
*состояние существующих сетей и сооружений, давление в месте врезки в существующую сеть, теплота сгорания газа;*  
*выбор системы распределения, числа газораспределительных станций (ГРС), газорегуляторных пунктов (ГРП) и принципа построения распределительных газопроводов (кольцевые, тупиковые, смешанные);*  
*решения по трассировке сетей газоснабжения, принятый материал трубопроводов, размещение отключающих устройств;*  
*способы прокладки сетей, переходы через водные преграды и овраги, железнодорожные и трамвайные пути, автомобильные дороги;*  
*защита от коррозии стальных трубопроводов;*  
*газорегуляторные пункты (ГРП) и газорегуляторные установки (ГРУ) - размещение, оборудование;*  
*внутренние устройства газоснабжения: прокладка газопроводов, установка оборудования, приборов, производственных установок и котлов;*  
*газоснабжение сжиженными газами от резервуарных и баллонных установок;*  
*мероприятия по охране окружающей среды;*  
*мероприятия по выполнению нормативных требований и технических условий, соответствие принятых решений предпроектным материалам и заданию на проектирование.*

Область применения той или другой системы газораспределения в проекте должна быть обоснована технико-экономическим расчетом.

Система газоснабжения городов и др. населенных пунктов должна рассчитываться на максимальный часовой расход газа.

Гидравлические режимы работы газопроводов должны приниматься из условий создания при максимально допустимых потерях давления газа наиболее экономичной и надежной в эксплуатации системы, обеспечивающей устойчивость работы ГРП и ГРУ, а также работы горелок потребителей в допустимых диапазонах давления газа.

Расчетные суммарные потери давления газа в газопроводах низкого давления (от источника газоснабжения до наиболее удаленного прибора) следует принимать не более 180 даПа, в том числе в распределительных газопроводах - 120 даПа, в газопроводах - вводах и внутренних газопроводах - 60 даПа.

#### В состав проектных материалов должны входить:

- *постановление администрации города (района) о газификации объекта;*
- *наличие инженерно - геодезических и геологических изысканий (с 2000 года срок повторного подтверждения изысканий - через 2 года);*
- *акт выбора трассы;*

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

- при разработке проектов газификации застроек поселков, коттеджной застройки следует руководствоваться генеральными планами, ПП или другой градостроительной проектно - планировочной документацией, утвержденной либо согласованной с Главархитектурой Московской области (п. 2.1.5 Закона Московской области "Планировка и застройка...");
- мероприятия по охране окружающей среды;
- инженерно - технические мероприятия по гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям Московской области и заключение по ним Главного управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Московской области;
- заключение экспертизы промышленной безопасности Госгортехнадзора России;
- согласования всех заинтересованных организаций (в т.ч. заключение Департамента природных ресурсов, пожарной службы и проч.).

#### **4. Решения по электроснабжению, электрооборудованию, электроосвещению.**

##### **Проектные материалы должны содержать:**

###### **Исходные данные:**

- i. разрешение на мощность энергоснабжающей организации, выданное, как правило, электросетями АО "Мосэнерго";
- ii. технические условия эксплуатирующей организации, выданные, как правило, муниципальными электросетями (с учетом районных схем развития систем электроснабжения);
- iii. разрешение Мособлгосэнергонадзора на использование электроэнергии в термических целях (отопление, горячее водоснабжение, технологические цели) в соответствии с инструкцией о порядке согласования применения электрокотлов и других электронагревательных приборов.

###### **Акт выбора трассы.**

##### **Проектные решения:**

источник электроснабжения, его характеристика;  
 расчетная нагрузка объекта (расчет);  
 категория надежности электроснабжения;  
 состав и характеристика проектируемых электроприемников;  
 решения по проектируемым (реконструируемым) РП, ТП (привязанный типовый проект, индивидуальные строительные решения, схемы, оборудование, мощность трансформаторов с учетом оптимального коэффициента загрузки и проч.);  
 подключение РП, ТП (точки подключения, характеристика трассы, исполнение с учетом климатических и геологических условий, протяженность);  
 решения по питающим сетям (точки подключения, характеристика трассы, исполнение с учетом климатических и геологических условий, протяженность);  
 наружное освещение (точки подключения, характеристика сети, исполнение с учетом климатических и геологических условий, протяженность, управление освещением);  
 вводно - распределительные устройства;  
 проектируемое электрооборудование (с учетом назначения помещений и характера окружающей среды);

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

электроосвещение (с учетом назначения помещений и характера окружающей среды, управление освещением);  
исполнение силовых и осветительных сетей (распределительных, групповых), способ прокладки;  
защитные мероприятия по электро- и пожаробезопасности (в т.ч. установка УЗО);  
организация учета потребляемой электроэнергии;  
компенсация реактивной мощности;  
молниезащита;  
мероприятия по экономии электроэнергии;  
решения по безопасной эксплуатации электроустановок.

## **5. Решения по устройствам связи, сигнализации и автоматизации.**

**В проектные материалы должны входить:**

- **Данные по видам связи и сигнализации, предусмотренным проектом.**
- **Данные о проектной организации по указанным разделам (лицензия).**
- **В зависимости от назначения объекта:**

*Решения по телефонизации (ТУ УЭС, точка подключения, требуемая емкость, характеристика трассы, ее протяженность, установка РШ, ввод, исполнение внутренней сети).*

*Решения по устройству местной телефонной связи (источник, его расположение, абоненты, исполнение сети).*

*Решения по радиофикации (ТУ, точка подключения, характеристика трассы, ее исполнение, протяженность, ввод, абоненты, их расположение, исполнение внутренней сети, решения по молниезащите и проч.).*

*Решения по звукоусилению (при необходимости - решения по устройству сети и оборудования).*

*Решения по автоматической пожарной сигнализации (согласно НПБ 110-99, ТСН ПТ-99 МО) - данные по защищаемым помещениям, характеристика сети: приемно-контрольный прибор, место его установки или вывод сигнала на ПЦН ОГПС, извещатели, исполнение сети.*

*Решения по охранной сигнализации (данные по охраняемым помещениям, приемно - контрольный прибор, место его установки или вывод сигнала на ПЦН ГУВД, извещатели, контакторы и т.д., исполнение сети).*

*Решения по сети оповещения людей о пожаре (в соответствии с НПБ-104-95).*

*Решения по устройству сети телевидения, в т.ч. кабельного (ТУ, антенны, оборудование и размещение усилительных станций, исполнение и протяженность сети, внутренняя сеть).*

*Решения по электрочасофикации (организация сети, оборудование, приборы, устройство сети).*

*Решения по теленаблюдению (характеристика оборудования, место его размещения, исполнение сети).*

*Решения по диспетчеризации (ТУ, оборудование и его размещение, подключение к действующей системе, исполнение внешних и внутренних сетей, протяженность сети).*

*Решения по автоматизации управления инженерными сетями.*

*Решения по дымоудалению и дымозащите.*

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



*Решения по локальным сетям и проч. согласно заданию, технологическим и др. нормам.*

- **Графический материал.**

**Для стадии "Проект" на строительство предприятий, зданий и сооружений производственного назначения:**

- *Принципиальные схемы теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и канализации и др.*
- *Планы и профили инженерных сетей.*
- *Чертежи основных сооружений.*
- *Планы и схемы внутрицеховых отопительно-вентиляционных устройств, электроснабжения и электрооборудования, телефонизации, радиофикации и сигнализации, автоматизации управления инженерными сетями и др.*

**Для стадии "Проект" на строительство объектов жилищно-гражданского назначения:**

- *Каталожные листы привязываемых типовых проектов.*
- *Принципиальные схемы устройства инженерного оборудования.*
- *Схемы трасс внешних инженерных коммуникаций.*
- *Планы трасс внутриплощадочных сетей и сооружений к ним.*
- *Схема электроснабжения объекта.*
- *Принципиальные схемы автоматизации управления средствами инженерного оборудования, санитарно - техническими устройствами.*
- *Схемы организации связи и сигнализации.*

**Для стадии "Рабочий проект":**

- *Рабочие чертежи по инженерному обеспечению.*

## **6. Энергоэффективность.**

Предусмотреть мероприятия, обеспечивающие экономию тепловой энергии, воды, электроэнергии, топлива. Такими мероприятиями могут быть: утепление ограждающих конструкций, установка современных приборов контроля и учета на системах водо-, тепло-, энергоснабжения, а также применение: современного, менее энергоемкого технологического оборудования и технологических процессов; эффективного утеплителя для изоляции технологических трубопроводов; наиболее энергоэффективных электродвигателей в технологии и сантехнических системах; регулирующих систем в системах отопления и технологического теплоснабжения.

Выбор соответствующего уровня теплозащиты здания подтверждается энергетическим паспортом проекта, при этом здание и системы его обеспечения рассматриваются как единое целое с учетом эффективности систем отопления и теплоснабжения и обеспечения микроклимата (ТСН НТП-99 МО "Нормы теплотехнического проектирования гражданских зданий с учетом энергосбережения").

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

## Охрана окружающей среды.

### В разделе даются:

*общая характеристика экологической ситуации на площадке строительства;  
характеристика и объем сточных вод и вредных выбросов;  
мероприятия по спецводопользованию;  
мероприятия по предупреждению загрязнения воздушного бассейна, почвы и водоемов, по  
рекультивации земельного участка и использованию плодородного слоя почвы;  
- размеры санитарно - защитной зоны;  
влияние на окружающую среду в данном районе действующих, строящихся и намечаемых  
к строительству предприятий;  
экономическая эффективность осуществления природоохранных мероприятий и оценка  
экономического ущерба от загрязнения окружающей среды.*

В настоящее время экспертиза данного раздела проводится органом экологической экспертизы ДПР по Центральному региону в соответствии с Федеральным законом от 23.11.95 N 174-ФЗ "Об экологической экспертизе" и Инструкцией о порядке проведения государственной экологической экспертизы на территории Московской области, разработанной Московским областным комитетом по экологии и природопользованию в 1994 г.

Инженерно - технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

ИТМ ГО согласно ТУ, выданным при согласовании АПЗ (или задания на проектирование), а также см. часть II, приложение 4.4.

Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

В настоящем разделе приводятся конструктивные и технологические решения, а также организационные мероприятия, направленные на предупреждение чрезвычайных ситуаций, снижение тяжести их последствий и защиту персонала от воздействия современных средств поражения. В ходе эксплуатации комплекса должен предусматриваться постоянный контроль со стороны районной Комиссии по чрезвычайным ситуациям и других надзорных органов за содержанием в исправности строительных конструкций, проведением планово - предупредительных ремонтов в установленные сроки, проверок степени износа оборудования, соблюдением правил противопожарной безопасности. С учетом требований задания на разработку данного раздела и принятых в рабочих чертежах комплекса инженерно - технических решений определяются дополнительные мероприятия и затраты по защите персонала.

Экспертиза данного раздела проводится Главным управлением по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям Московской области, заключение которого представляется в "Мособлгосэкспертизу".

## Организация строительства.

Состав и содержание проектов организации строительства могут изменяться с учетом сложности и специфики проектируемых объектов. Сложность объекта устанавливается до

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

разработки ПОС инстанцией, утверждающей задание на проектирование (инвестор), по согласованию с генеральной подрядной строительной организацией.

**Для стадии "Проект" приводятся следующие данные:**

- особенности организации (стройгенплан) и сроки осуществления строительства исходя из норм его продолжительности;
- основные мероприятия по организации строительства;
- объемы основных строительно - монтажных работ, потребность в важнейших строительных материалах и механизмах, трудоемкость строительства, определяемые по укрупненным нормативам и показателям.

**Для утверждаемой части рабочего проекта (объем ПОС уточняется заказчиком в задании на проектирование): В соответствии с требованиями СНиП 3.01.01-85\*, прилож. 2\* раздел включает:**

*Пояснительную записку*

*Потребность строительства в рабочих кадрах и жилой площади*

*Потребность строительства в энергетических ресурсах*

*Потребность в автотранспорте. Перечень автотранспортных средств*

*Методы производства основных строительно-монтажных работ*

*Основные положения по производству работ в зимнее время*

*Технику безопасности в строительстве*

*Охрану окружающей среды*

*Противопожарные мероприятия*

*Календарный план строительства*

*Стройгенплан.*

**Проект организации строительства для жилых домов, объектов социального назначения и однотипных производственных объектов может разрабатываться в сокращенном объеме и включать:**

- краткую пояснительную записку;
- календарный план строительства с выделением работ подготовительного периода, с обоснованием сроков продолжительности строительства;
- стройгенплан;
- данные об объемах строительно - монтажных работ и потребности стройки в основных материалах, конструкциях, изделиях и оборудовании (приводятся в сметной документации, ведомостях материалов, оборудования, механизации);
- график потребности в строительных машинах и транспортных средствах.

### **Сметная документация.**

Сметная документация и экономическая часть проектов представляются на экспертизу в обязательном порядке по объектам, финансируемым полностью или частично из бюджетных средств Московской области, городов (районов), либо по желанию заказчика (инвестора).

**Для стадии "Проект" представляются:**

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

*пояснительная записка;*  
*сводка затрат (при необходимости);*  
*сводный сметный расчет;*  
*объектные и локальные сметные расчеты;*  
*сметы на проектные и изыскательские работы.*

**Для стадии "Рабочий проект" (утверждаемая часть):**

*пояснительная записка;*  
*сводка затрат;*  
*сводный сметный расчет;*  
*объектные и локальные сметы;*  
*сметы на проектно - изыскательские работы;*  
*справка об источниках финансирования строительства (включается в сопроводительное письмо).*

Сметную стоимость следует определять в сметных нормах и ценах 1984 г. в связи с тем, что выпускаемые Центром государственной вневедомственной экспертизы и ценообразования в строительстве Московской области индексы пересчета стоимости в текущие цены разрабатываются ежемесячно относительно к базисному уровню стоимости в ценах 1984 г.

**Для стадии "Проект" на строительство, расширение и реконструкцию объектов промышленного и жилищно - гражданского назначения включается раздел "Экономика строительства и производства, основные технико - экономические показатели", содержащий:**

- экономическую эффективность капитальных вложений;
- удельные капитальные вложения, в том числе от стоимости строительно - монтажных работ;
- расчетную себестоимость основных видов продукции.

**Эффективность инвестиций**

Оценка эффективности инвестиций проводится в соответствии с Методическими указаниями по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования, утвержденными Госстроем России, Минэкономики России, Минфином России, Госкомпромом России (N 7-12/47 от 31.03.94).

Эффективность инвестиций в создание (развитие) предприятия оценивается на основании альтернативных проработок различных вариантов размещения предприятия, его технологии, объемно - планировочных, конструктивных решений и т.п.

**Сравнение вариантов производится по следующим показателям эффективности инвестиций:**

а) с точки зрения интересов предприятия:

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

- *чистая прибыль (доход);*
- *годовая рентабельность;*
- *среднегодовая рентабельность;*
- *срок окупаемости;*
- *интегральный эффект;*
- *внутренняя норма рентабельности затрат на создание и эксплуатацию предприятия;*

б) с позиций национальной экономики:

- *улучшение использования природных ресурсов;*
- *прирост количества рабочих мест;*
- *экономия валютных затрат на импортных товарах;*
- *другие экономические и социальные выгоды.*

В случаях бюджетного финансирования проектов или при наличии государственной поддержки инвестиций данный раздел должен содержать заключение государственного уполномоченного органа Московской области по инвестициям.

***Отчеты по инженерно - геологическим, инженерно - геодезическим и инженерно - экологическим изысканиям площадки строительства.***

Разрешение на производство инженерно - геологических изысканий оформляется в Московском областном Фонде "Мособлгеотреста" согласно Закону Московской области "Правила застройки городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов и других поселений и рекреационных комплексов Московской области", п. 8.2.

Экспертиза отчета об инженерно - геологических изысканиях производится Мособлгеотрестом согласно Положению о территориальных функциях областного уровня по инженерным изысканиям для строительства на территории Московской области, утвержденному министром строительства Правительства Московской области 18.12.2000.

Результаты инженерных изысканий должны обеспечивать комплексное изучение природных условий района, площадки, участка, трассы проектируемого строительства, местных строительных материалов и источников водоснабжения и получения необходимых и достаточных материалов для разработки экономически целесообразных и технически обоснованных решений при проектировании и строительстве объектов с учетом рационального использования и охраны природной среды, а также получение данных для составления прогноза изменений природной среды под воздействием строительства и эксплуатации предприятий, зданий и сооружений.

Состав и содержание технического отчета (заключения) по инженерно - геологическим изысканиям для строительства должны отвечать требованиям СНиП 11-01-95; СП 11-105-97.

Отчет об инженерно - геологических изысканиях должен включать техническое задание на производство изысканий, в котором дается техническая характеристика проектируемых зданий и сооружений (уровень ответственности здания, габариты в плане, высота, этажность, наличие подвала, намечаемый тип фундамента, нагрузки на фундамент, наличие мокрых процессов и т.д.). Для того, чтобы в отчете был произведен прогноз потенциальной подтопляемости участка строительства, в техническом задании указывается критический подтопляющий уровень подземных вод Нс и значение водопотребления, включающее водопотребление плюс водоотведение на 1 га площади.

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



Расчетный временной период при определении степени потенциальной подтопляемости принимается 25 лет и 15 лет соответственно для I (повышенного уровня ответственности) и II (нормального уровня ответственности). При установлении уровня ответственности руководствоваться СНиП 2.01.07-85\*, прил. 7 и МГСН 2.07-97, прил. 1.4.

На основании указанного задания составляется программа выполнения инженерно - геологических изысканий (СП 11-105-97, п. 4.).

Если срок давности изысканий составляет более 3 лет, необходимо произвести рекогносцировочное обследование участка строительства (СП 11-105-97, п. 5.2).

**Отчет об инженерно - геологических изысканиях должен соответствовать требованиям СНиП в части полноты разработки:**

*Согласно Пособию к СНиП 2.02.03-85; СП 11-105-97 должны быть указаны применяемые методы лабораторных и полевых определений характеристик грунтов; дана сводная таблица физико-механических свойств грунтов.*

*Согласно СП 11-105-97:*

*прил. Б: следует определить категорию сложности инженерно - геологических условий;*

*п. 7.13: указать точки зондирования в пределах каждого ИГЭ (должно быть не менее 6 шт.);*

*расстояния между горными выработками должны быть приняты по табл. 8.1; глубина выработки - по табл. 8.2;*

*п. 8.4: общее число выработок в пределах контура не менее 3, расстояние между выработками не более 40 м;*

*п. 8.19: в таблице физико-механических свойств грунтов следует указывать коэффициент доверительной вероятности.*

*В соответствии со СНиП 2.03.11-85, табл. 5; СНиП 2.02.01-83\*, п. 1.4; 2.17-2.20 и "Пособия..." к нему, пп. 2.98-2.104 должен быть дан прогноз потенциальной подтопляемости территории, определена степень потенциальной подтопляемости, степень морозоопасности грунтов. Указать агрессивность к бетону и стали, а также коррозионную активность грунтов и грунтовых вод к металлам (алюминию, свинцу, стали).*

*Согласно "Пособию..." к СНиП 2.03.11-85, п. 2.4-2.8, п. 5.1 необходимо проводить повторный отбор проб для химического анализа грунтовых вод, если срок давности анализов превышает пять лет.*

Полнота и точность инженерно - геодезических изысканий должны соответствовать требованиям СНиП 11-02-96 и СП 11-104-97. Съёмочное обоснование должно опираться (базироваться) на Государственную геодезическую опорную сеть. Система координат - 1963 года или местная, система высот - Балтийская 1977 года.

Топографические планы составляются в условных знаках для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, ГУГиК, Москва, "Недра", 1989 г.

Используемые для составления проектов топографические планы должны содержать сведения о времени их изготовления, системе координат и высот.

Не допускается использовать для разработки проектной документации топографические планы, составленные в условной системе координат и высот.

Возможно использование ранее выполненных топографических планов без проведения полевой их корректуры при условии подтверждения главным архитектором района (города), что на данной территории за прошедший период изменений не произошло или они отражены на планах.

Инженерно - экологические изыскания на территории строительства объекта производятся Центром госсанэпиднадзора в Московской области или другими

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

организациями, имеющими соответствующую лицензию, в соответствии с требованиями СП 11-102-97 "Экологические изыскания".

Комплексные изыскания, включая экологические, проводит Мособлгеотрест.

Отчет по обследованию конструкций, инженерных коммуникаций, рекомендации по использованию существующих конструкций и коммуникаций.

При реконструкции зданий необходимо обосновывать эксплуатационную надежность существующих конструкций, в том числе фундаментов и оснований здания: составить технические заключения по обследованию указанных конструкций и оснований, устанавливающие возможность реконструкции и дающие количественную оценку несущей способности конструкций здания и основания, а также рекомендации по их дальнейшему использованию.

Техническое заключение рекомендуется разрабатывать в соответствии со следующими нормативными документами: ВСН 57-88(р) Положение по техническому обследованию жилых зданий, Рекомендации по обеспечению долговечности и надежности строительных конструкций гражданских зданий..., М., Стройиздат, 1988 (разработаны НИЛЭП ОИСИ), "Реконструкция зданий и сооружений" под редакцией доктора технических наук, профессора А.Л. Шагина и ТСН РК-97 МО.

Обследование должно быть произведено организацией, имеющей лицензию на данный вид работ.

Перечень организаций, участвующих в согласовании и утверждении проектной документации.

Согласования проекта, рабочего проекта (утверждаемая часть)	
Проектирование и утверждение Заказчиком	Согласование
Правительство Московской области	Согласование
Главархитектура Московской области	Согласование
Местный органах архитектуры и градостроительства	Согласование
Главное управление ГО ЧС Московской области	Согласование
Комитет социальной защиты населения	Согласование
Комитет по земельным ресурсам и землеустройству	Согласование
Департамент природных ресурсов по Центральному региону	Согласование
УГПС Московской области	Заключение
Орган местного самоуправления	Согласование
Территориальные органы (округа) Госгортехнадзора России	Согласование
ГУП НИиПИ градостроительства	Согласование
Центры Госсанэпиднадзора	Согласование
Эксплуатирующих и снабжающих служб инженерных сетей:	
Автоматизация	Согласование
Теплоснабжения и горячего водоснабжения	Согласование
Организации теплосети	Согласование

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

Водопровода	Согласование
Газоснабжения	Согласование
Тресты газового хозяйства	Согласование
Диспетчеризация	Согласование
Кабельного телевидения (при наличии сети)	Согласование
Канализации	Согласование
Районные узлы электросвязи - радиофикац.	Согласование
Районные узлы электросвязи - телеф.	Согласование
Электроснабжение	Согласование
Сигнализация	Согласование
ОАО "Центр Телеком"	Согласование
Государственная экспертиза условий труда (для объектов производственного назначения, не подведомственных надзорным органам);	Заключение
Мособлгосэнергонадзор	Согласование
Собственники земли, арендаторы, чьи интересы затрагиваются предстоящим строительством	Согласование
Муниципальные электросети	Согласование
Организации по защите газопроводов	Согласование
Проектные организации (разработчик проекта)	Согласование
Заказчик (инвестор)	Согласование
Протокол обсуждения с общественностью возможности строительства объекта	Согласование
Дополнительно	
Мосэнерго	Согласование
Мосводоканалом	Согласование
Московским ЦГСЭН	Согласование
Органами, которые утвердили и (или) ввели в действие нормативные документы, если проектные решения выполнены с отступлением от действующих нормативов	Согласование
Мособлкомвода и др. заинтересованных служб в соответствии с требованиями заключений по акту выбора земельного участка;	Согласование
Экспертиза промышленной безопасности по объектам, подведомственным Госгортехнадзору	Заклучение
Правительство Московской области	Распоряжение
Землеустроительное дело	
Глава муниципального образования	Разрешение на строительство
Главный архитектор района (города)	
Отчеты по инженерно-геологическим, инженерно-геодезическим изысканиям и инженерно-экологическому обследованию площадки строительства	Заклучение
Мособлгосэкспертиза	Заклучение
Органы административно - технического надзора	Регистрация
ГАСН	Регистрация

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

## **Экспертиза проектно-сметной документации.**

Процесс экспертизы проектно - сметной документации, разработан в соответствии с постановлением Правительства Московской области и направлен на упорядочение процесса согласований проектов строительства, сокращение перечня согласующих инстанций и сроков.

- 1. Для проведения экспертизы проектов строительства необходимые документы в двух экземплярах представляются заказчиком (инвестором) в "Мособлгосэкспертизу".**
- 2. Документация, поступившая (с сопроводительным письмом) на государственную экспертизу:**
  - *проверяется на комплектность представленных материалов, их соответствие требованиям действующих нормативных документов по составу проектной документации, и в срок не более 7 рабочих дней выдаются замечания по комплектности проекта строительства;*
  - *при условии соответствия представленных документов установленным требованиям составляется расчет стоимости экспертизы, подготавливается и направляется заказчику проект договора на проведение государственной экспертизы;*
  - *в случае несоответствия представленных документов установленным требованиям направляется уведомление заказчику (инвестору) о сроках представления недостающих документов или об отклонении их от рассмотрения с указанием причин.*
  -
- 3. При неполучении от заказчика (инвестора) в течение 30 дней подписанного им договора на проведение государственной экспертизы и предусмотренной в нем платы за ее проведение или непредставлении в указанный срок запрашиваемых документов государственная экспертиза представленных проектов строительства не проводится. В этом случае заказчику возвращаются все проектные материалы в срок 7 рабочих дней. (За сохранность ПСД, не полученной заказчиком в течение одного месяца, "Мособлгосэкспертиза" ответственности не несет.)**
- 4. Стоимость проведения государственной экспертизы определяется на основании нормативных документов, утвержденных в установленном порядке.**
- 5. Продолжительность проведения экспертизы устанавливается договором, но не должна превышать 3 месяцев.**
- 6. В процессе проведения экспертизы по договоренности с заказчиком (инвестором) могут быть уточнены сроки и стоимость ее проведения. Достигнутая договоренность оформляется дополнением к договору. При этом общий срок проведения экспертизы не может превышать 6 месяцев.**

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

7. Заключение экспертизы может быть положительным или отрицательным.
8. Положительное заключение содержит рекомендацию об утверждении проектно - сметной документации на строительство объекта. При этом оно может содержать замечания или предложения, которые должны быть учтены в ходе строительства, либо в заключении указывается срок их устранения до начала строительства.
9. Отрицательное заключение может содержать вывод двух видов:  
"Проектная документация отклоняется от утверждения, поскольку его осуществление нецелесообразно".  
"Проектная документация не может быть рекомендована к утверждению до доработки документации по замечаниям и предложениям, изложенным в данном заключении".

*В случае составления отрицательного заключения на доработку заказчик (инвестор) вправе представить документы на повторную экспертизу при условии их доработки с учетом замечаний и предложений. За проведение повторной экспертизы проектной документации взимается плата от 30 до 60% от первоначальной стоимости работ по экспертизе.*

В случае выявления при экспертизе грубых нарушений нормативных требований, которые могут повлечь за собой снижение или потерю прочности и устойчивости зданий и сооружений или создать аварийные ситуации при эксплуатации, "Мособлгосэкспертиза" имеет право информировать и вносить предложения:

*в областные инспекции Государственного надзора (Госархстройнадзор, Госгортехнадзор, Госпожнадзор, Госсанэпиднадзор и т.д.) о применении в установленном порядке штрафных санкций и мероприятий административного воздействия к организациям - разработчикам проектной документации за выявленные нарушения;*

*в органы лицензирования строительной и других соответствующих видов деятельности о приостановлении действия или лишении (полностью или частично) права на выполнение проектно - изыскательских и других соответствующих видов работ.*

По окончании проведения государственной экспертизы заказчику (инвестору) выдаются два экземпляра заключения и возвращается весь комплект представленной проектной документации.

Возможна организация "Мособлгосэкспертизы" на основании отдельного договора экспертного сопровождения разработки проектов строительства.

Без положительного заключения "Мособлгосэкспертизы" утверждение проектной документации, финансирование строительства объектов на территории Московской области независимо от источников финансирования и формы собственности не допускаются.

Проектно - сметная документация не подлежит согласованию с органами государственного надзора и другими заинтересованными органами и организациями (за исключением случаев, предусмотренных законодательством России) при разработке ПСД в соответствии с договором, заданием на проектирование, АПЗ, требованиями государственных норм, правил и стандартов, а также технических условий и требований

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



местных органов и организаций, полученных на предпроектной стадии в процессе предварительного согласования места размещения объекта, за исключением случаев, предусмотренных законом России. При этом на предпроектной стадии должны быть получены заключения и технические условия к размещению объекта строительства в полном объеме. Данное положение должно быть обязательно подтверждено записью ГИПа на чертежах "Общие данные" каждого раздела ПСД и в общей пояснительной записке (запись дается согласно СНиП 11-01-95, пп. 3.4; 3.6). Однако дополнительные согласования необходимы:

- при отступлении от требований нормативных документов - федеральным органом, который утвердил или ввел в действие соответствующий нормативный документ (согласно СНиП 11-01-95, п. 3.5);
- при наличии в АПЗ или Технических условиях записи о необходимости согласования проектной документации.

В случае, когда строительство по проекту не осуществлялось в течение 2-3 лет, заказчику необходимо до передачи документации на экспертизу обеспечить проверку соответствия этой документации действующему законодательству, нормативным документам по проектированию, а также пролонгированным Техническим условиям, выданным местными органами надзора и заинтересованными органами местной администрации (с привлечением проектной организации).

Проекты, по которым в указанный срок строительство не начато, подлежат повторному согласованию.

Затраты проектных организаций, связанные с проведением согласования документации по требованию органов местного самоуправления, надзора и контроля, а также заинтересованными организациями, не учтены Сборником цен на проектные работы для строительства изд. 1987 г. и Справочниками базовых цен на проектные работы для строительства изд. 1994-1995 гг. и определяются дополнительно в установленном порядке. Затраты, связанные с оплатой работ (услуг), выполняемых органами местного самоуправления (администрациями), государственного надзора (контроля) и заинтересованными организациями, выдающими заказчику и проектной организации исходные данные, технические условия и требования на присоединение объекта к инженерным сетям и коммуникациям общего пользования, а также проводящими согласования проектных решений, предусмотренных в СП 11-101-95 и СНиП 11-01-95, как правило, дополнительной оплате не подлежат.

Если эти организации находятся на полном хозяйственном расчете, оплата указанных работ (услуг) производится заказчиком по технически обоснованным ценам.

### ***Согласования на предпроектной стадии разработки ПСД.***

**На предпроектной стадии разработки ПСД подлежат согласованию:**

*архитектурно - планировочное задание;  
материалы и документы, необходимые при оформлении землеустроительных дел.*

**Согласования архитектурно - планировочного задания:**

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

АПЗ, оформленные в местных органах архитектуры и градостроительства, подлежат представлению на утверждение в Главархитектуру Московской области (согласно п. 3.12 Закона Московской области "Планировка и застройка..."):

- по объектам, определяемым имеющейся проектно - планировочной документацией городов и других поселений как наиболее значимые в градостроительном отношении;
- по объектам, возводимым за счет федерального и областного бюджетов;
- по объектам, размещаемым на территории с особым режимом градостроительной деятельности, в т.ч. зонах регулирования застройки памятников архитектуры, истории, культуры, археологии, зонах охраняемого ландшафта, водоохранных зонах, на заповедных территориях;
- по всем объектам, размещаемым на территориях, где отсутствует градостроительная проектно - планировочная документация или предлагаются отступления от архитектурно - планировочных решений градостроительной документации.

**Материалы и документы, необходимые при оформлении землеустроительных дел, определены Перечнем документов в постановлении Правительства Московской области от 12.07.2001 N 220/23.**

*Заключения и технические условия к размещению объекта строительства представляют следующие организации:*

*территориальные органы архитектуры и градостроительства;*

*территориальные органы Минприроды России;*

*территориальные центры и учреждения Госкомсанэпиднадзора России;*

*территориальные органы (лаборатории) Госкомтруда России;*

*территориальные комитеты по земельным ресурсам и землеустройству;*

*бассейновые и территориальные органы Роскомвода;*

*территориальные подразделения Роскомнедр;*

*территориальные органы (округа) Госгортехнадзора России;*

*территориальные управления Главгосэнергонадзора Минтопэнерго России;*

*местные (областные) управления Минсвязи России;*

*территориальные органы МЧС России;*

*инженерно - технические службы и управления местной администрации и организаций владельцев инженерных коммуникаций;*

*Управление государственной противопожарной службы МЧС России Московской области;*

*управление водопроводно - канализационного хозяйства;*

*управление газового хозяйства;*

*управление тепловыми сетями;*

*управление кабельными или воздушными электрическими сетями;*

*управление телефонными сетями.*

**А также в случае необходимости:**

- *территориальные подразделения Рослесхоза;*
- *территориальные органы рыболовства;*

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

- управления (отделы) Минсельхоза России;
- территориальные управления Госатомнадзора России;
- управления железных, автомобильных дорог Минтранспорта России;
- другие организации, физические или юридические лица, чьи интересы затрагивает строительство (реконструкция) данного объекта.

### ***Согласования проекта, рабочего проекта (утверждаемая часть).***

Законченная проектно - сметная документация подлежит согласованию:

- с местными органами архитектуры и градостроительства с рассмотрением, при необходимости, на архитектурно - технических советах, а в случаях, специально указанных в АПЗ, - с Главархитектурой Московской области в части приемлемости архитектурно - планировочных решений;*
- с местными органами надзора или в соответствии с разграничением полномочий - областными органами надзора;*
- с органами, которые утвердили и (или) ввели в действие нормативные документы, если проектные решения выполнены с отступлением от действующих нормативов;*
- с органами по охране памятников истории, культуры и архитектуры при размещении объектов в исторических городах, в охранных зонах или зонах регулирования застройки;*
- с Мосводоканалом и Московским центром госсанэпиднадзора при размещении новых объектов гражданского, промышленного и иного назначения, в т.ч. индивидуального строительства, дачных и садоводческих товариществ, а также при капитальном ремонте или реконструкции объектов указанного назначения, расположенных в зонах санитарной охраны второго пояса Московского водопровода;*
- с организациями, выдавшими технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям (в случае отступления от ТУ), согласование проектно - сметной документации автоматически продляет срок действия технических условий на весь нормативный или расчетный срок строительства.*

### ***Открытие ордера.***

**На строительной площадке во время производства работ должны находиться:**

- 1. Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ.*
- 2. Утвержденная проектно - сметная документация.*
- 3. Акт по отводу в натуре красных линий и границ участка.*
- 4. Акт правильности геодезической разбивки в натуре (разбивка осей, закладки фундаментов, отметок пола 1-го этажа и отметок входов).*
- 5. Заверенная копия акта обследования грунтов основания.*
- 6. Ордер на производство земляных работ.*
- 7. Акты на скрытые работы, исполнительные схемы, результаты лабораторных испытаний.*
- 8. Акты на приемку отдельных видов строительных и специальных работ, ответственных конструкций.*

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

9. Журнал общих работ; журнал авторского надзора, журналы специальных работ; журнал входного контроля качества материалов и изделий, поступающих на объект строительства.
10. Все предписания и акты представителей надзорных служб, авторского надзора, инспекции охраны труда и технического надзора застройщика.

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

## **Эффективный подход к подготовке проектной документации для застройки микрорайонов и отдельных территорий.**

Создание проектной документации для застройки микрорайонов и отдельных территорий в общем случае подразделяется на два основных этапа:

**1 Этап** – подготовка градостроительного обоснования размещения объекта строительства (в различных источниках встречаются следующие названия: эскизный проект застройки, предпроектная проработка, и т.д.);

**2 Этап** – проектирование объектов строительства.

Данный этап выполняется как правило в две стадии:

- технико-экономическое обоснование «ТЭО» (проект)\*)- утверждаемая часть;
- рабочая документация «РД» (выполняется на основе утвержденного в установленном порядке ТЭО (проекта).

\*) Далее проект

Обобщая практический опыт проектирования, проектная организация МУС ФортМастер предлагает Вашему вниманию новый концептуальный подход к подготовке градостроительного обоснования размещения объектов строительства.

В общем случае планировки зданий разрабатываются дважды. Первый раз на стадии подготовки градостроительного обоснования, второй раз на этапе проектирования объектов строительства (или подвергаются существенной корректировке).

**Такое положение вещей обусловлено тем, что на этапе градостроительного обоснования нет (или определены не окончательно):**

- технических условий на подключение к инженерным коммуникациям (обеспеченность ресурсами может непосредственно влиять на количество домов, вид и плотность застройки);
- данных инженерно-геологических изысканий (виды грунтов, уровень подземных вод и другие параметры, оказывающие существенное влияние на выбор типа фундаментов и возможность размещения полезных площадей в цокольных этажах);
- архитектурно планировочного задания (АПЗ) (не ясны требования органов местного самоуправления по ограничению плотности застройки, обременению социальной нагрузкой, размещению сопутствующей городской инфраструктуры);

При этом инвестор (застройщик) не может четко определить задачу проектной организации для разработки проектной документации.

**Негативные факторы очевидны:**

- время, потраченное на разработку градостроительного обоснования, используется малоэффективно;
- материальные затраты не пропорциональны полученному результату;
- несмотря на существенные затраты на этом этапе инвестор (застройщик) не может получить гарантию реализуемости проекта в первоначальном виде.

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



**Поскольку основными направлениями деятельности нашей организации являются:**

- изготовление рабочей документации;
- работа с нашими партнерами на долгосрочной основе;
- предоставление проектных услуг в комплексе;
- реальное воплощение разрабатываемых проектов,

проектная организация МУС ФортМастер предлагает к использованию на этапе подготовки градостроительного обоснования готовых планировочных решений.

**Использование предлагаемых типовых планировочных решений, предоставляемых ПО МУС ФортМастер, обеспечит:**

- сокращение сроков разработки градостроительного обоснования и как следствие сокращение сроков по всему циклу проектных работ;
- экономию денежных средств при разработке градостроительного обоснования;
- возможность изменения концепции застройки после получения необходимых исходных данных;
- использование отработанных планировочных решений с отработанной схемой размещения зданий относительно друг друга;
- применение разработанных архитектурных визуализаций зданий различного назначения.
- снижение стоимости специальных разделов, необходимых для обоснования размещения объекта строительства.

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

## ХОДАТАЙСТВО (ДЕКЛАРАЦИЯ) О НАМЕРЕНИЯХ ИНВЕСТОРА (ЗАКАЗЧИКА)

1. Инвестор (заказчик) - адрес.
2. Местоположение (район, пункт) намечаемого к строительству предприятия, здания и сооружения или намечаемого к разработке (добыче) месторождения.
3. Характеристика объекта строительства, в т.ч.:
  - функциональное назначение объекта;
  - технические и технологические данные;
  - объем производства промышленной продукции (оказания услуг) в стоимостном выражении в целом и по основным видам (в натуральном выражении);
  - срок строительства и ввода объекта в эксплуатацию.
4. Примерная численность рабочих и служащих, источники удовлетворения потребности в рабочей силе.
5. Ориентировочная потребность предприятия в сырье и материалах (в соответствующих единицах).
6. Ориентировочная потребность предприятия в водных ресурсах (объем, источник водообеспечения).
7. Ориентировочная потребность предприятия в энергоресурсах (электроэнергия, тепло, пар, топливо); источник снабжения.
8. Транспортное обеспечение.
9. Обеспечение работников и их семей объектами жилищно-коммунального и социально-бытового назначения.
10. Потребность в земельных ресурсах (с соответствующим обоснованием примерного размера земельного участка и сроков его использования).
11. Водоотведение стоков. Методы очистки, качество сточных вод, условия сброса, использование существующих или строительство новых очистных сооружений.
12. Возможное влияние предприятия, сооружения на окружающую среду:
  - виды воздействия на компоненты природной среды (типы нарушений, наименование и количество ингредиентов - загрязнителей);
  - возможность аварийных ситуаций (вероятность, масштаб, продолжительность воздействия).
13. Отходы производства (виды, объемы, токсичность), способы утилизации.
14. Источники финансирования намечаемой деятельности, учредители, участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты.
15. Использование готовой продукции (примерное распределение).

Инвестор (заказчик)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Подпись

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

Администрация \_\_\_\_\_ района  
(города, иного муниципального образования)

Управление (отдел) архитектуры и градостроительства

УТВЕРЖДАЮ:

Главный архитектор

\_\_\_\_\_  
района (города или иного  
муниципального образования)

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по размещению \_\_\_\_\_  
(наименование объекта строительства)

в соответствии с

\_\_\_\_\_  
(наименование градостроительной документации)

Заказчик (инвестор, застройщик)

\_\_\_\_\_ г.

Градостроительное заключение по размещению

\_\_\_\_\_  
(Наименование объекта строительства с указанием адреса)

Заказчик (инвестор, застройщик) \_\_\_\_\_

### 1. Сведения по объекту строительства

- местоположение (адрес);
- заказчик;
- застройщик (инвестор);
- вид строительных работ по объекту;
- функциональное назначение.

### 2. Ориентировочные технико-экономические показатели объекта:

- площадь земельного участка;
- площадь застройки;
- общая площадь объекта,
- этажность;
- площадь благоустройства.

### 3. Характеристика участка

- расположение земельного участка в системе города (системе расселения района) с указанием протяженности к крупным магистралям, к населённым пунктам, смежным землепользователям и т.д.;

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

- размещение объекта относительно существующих зон (объектов) с указанием расстояний до участка (промышленная и коммунальная зона (объект), зона охраны памятников истории и культуры, зона особо охраняемого ландшафта, жилая застройка, зоны других ограничений);
- описание границ участка;
- наличие временных строений;
- наличие инженерно-технических сооружений и др.;
- наличие зелёных насаждений, в т.ч. деревьев \_\_\_\_\_;

#### 4 Характеристика градостроительной ситуации

- действующая градостроительная документация и степень соответствия ей размещение данного объекта строительства (в графических материалах отразить проектные предложения по утвержденной градостроительной документации);
- перспектива застройки (освоения) прилегающей территории;
- историко-архитектурная характеристика территории.

#### 5. Требования и рекомендации к проектным решениям

- по размещению в системе расселения (градоформирующие факторы, зоны восприятия, ориентация, визуальные и композиционные связи, соблюдение исторических линий застройки, сохранение ландшафта и т.д.);
- по архитектурному решению (композиция, силуэт, масштабность относительно окружающей застройки, рекомендуемый материал стен, цветовое решение фасадов и т.д.);
- по эффективности использования участка (в т.ч. использование подземного пространства);
- по благоустройству территории;
- по организации освещения объекта,
- особые условия по объектам в зонах памятников истории и культуры (включая наличие памятников истории и культуры, зданий и сооружений ценных в историко-архитектурном отношении сохранившейся исторической планировки, особые требования по воссозданию утраченных элементов застройки, регенерации ценных участков и др.) в зонах ценного ландшафта.

6. Характеристика возможных влияний объекта строительства на окружающую среду и санитарно-гигиенические условия жизни человека. Класс объекта по санитарной классификации, размеры санитарно-защитной зоны и возможность её организации.

#### 7 Условия организации транспортного обслуживания

#### 8. Заключение по инженерному обеспечению объекта строительства

В соответствии с \_\_\_\_\_  
(наименование градостроительной документации)  
инженерное обеспечение объекта рекомендуется осуществить \_\_\_\_\_

Данное заключение носит рекомендательный характер. Окончательное решение по инженерному обеспечению принимается только на основании технических условий на присоединение к инженерным коммуникациям и после завершения проектных работ.

#### 9. Заключение о возможности размещения объекта строительства (использования

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

земельного участка)

10. Основные условия, требования и рекомендации по ведению проектирования и строительства объекта (включая проведение дополнительных согласований)

Примечание:

1. Градостроительное заключение является основанием для принятия Главой муниципального образования решения о согласовании размещения объекта строительства на указанном земельном участке.
2. Оформленное в установленном порядке Градостроительное заключение передается в Главархитектуру Московской области для учета в Градостроительном кадастре Московской области.
3. Градостроительное заключение не даёт право на производство строительных работ, на использование территории и ведения на ней хозяйственной деятельности и оформление имущественных и земельных отношений.

Материал подготовлен специалистами управления (отдела)  
архитектуры и градостроительства \_\_\_\_\_  
района(города), иного муниципального образования

_____	_____
(подпись, дата)	Ф.И.О., должность
_____	_____
_____	_____
_____	_____

По одному экземпляру Градостроительного заключения передано:

Главархитектура Московской области	МП	_____
		подпись
Управление (отдел) архитектуры и градостроительства _____ района (города, иного муниципального образования)	МП	_____
		подпись
ГУП НИиПИ градостроительства	МП	_____
		подпись
Заказчик (инвестор, застройщик)	МП	_____
		подпись

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем


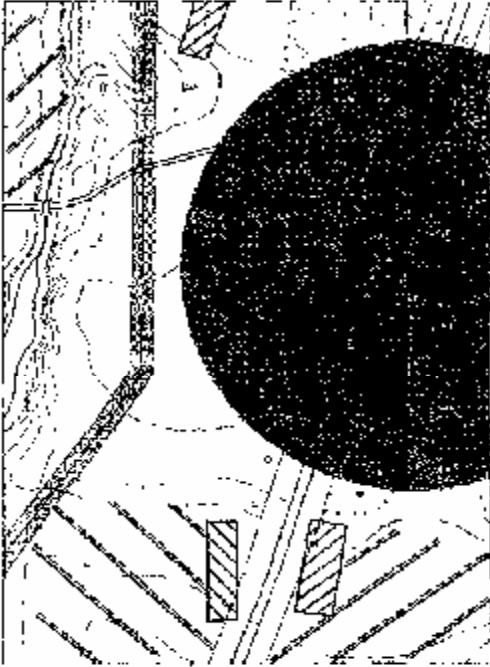
[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



## К приложению 2

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПРОРАБОТКА РАЗМЕЩЕНИЯ	
(Муниципальное образование)	
<p>Решение (заключение) № _____</p> <p>от _____</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p><b>СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА</b></p> <p style="text-align: center;">М 1:10 000</p>  <p style="text-align: center;">УСПЕШНОЕ ОБОДНАЧЕНИЕ</p> </div> <div style="width: 48%;"> <p><b>ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА С ПЛАНИРОВОЧНЫМИ ОГРАНИЧЕНИЯМИ</b></p> <p style="text-align: center;">М 1:2 000</p>  </div> </div>
<p>1. Планируемые объекты строительства:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>2. Земельный участок:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>3. Площадь участка в м<sup>2</sup>:</p> <p>_____</p> <p>4. Сроки строительства:</p> <p>_____</p> <p>5. Иные сведения:</p> <p>_____</p> <p>6. Сведения об объекте строительства:</p> <p>_____</p> <p>7. Сведения об объекте строительства:</p> <p>_____</p> <p>8. Сведения об объекте строительства:</p> <p>_____</p>	
<p>Материалы градостроительной проработки являются основанием для подготовки проекта постановления Главы муниципального образования о согласовании размещения объекта строительства на указанном земельном участке.</p>	
<p>Материалы градостроительной проработки являются основанием для подготовки проекта постановления Главы муниципального образования о согласовании размещения объекта строительства и подготовке документов на право пользования земельным участком.</p>	

Скача: [www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**ГЛАВА \_\_\_\_\_ РАЙОНА**  
(города, иного муниципального образования)  
**МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

От \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

*О размещении (предварительном размещении) \_\_\_\_\_*  
(наименование объекта)

с указанием адреса и площади земельного участка)  
Рассмотрев ходатайство \_\_\_\_\_  
(наименование Заказчика (Инвестора, Застройщика)  
и материалы градостроительного заключения по размещению \_\_\_\_\_  
(наименование объекта с указанием адреса и площади земельного участка)

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Согласовать размещение \_\_\_\_\_  
(наименование объекта с указанием адреса и площади земельного участка)
2. Разрешить \_\_\_\_\_ разработку  
(наименование Заказчика (Инвестора, Застройщика)  
проектной документации на строительство \_\_\_\_\_  
(наименование объекта)  
\_\_\_\_\_ в соответствии с \_\_\_\_\_  
(наименование \_\_\_\_\_ и с требованиями утвержденного  
градостроительной документации)  
архитектурно-планировочного задания (АПЗ) на разработку \_\_\_\_\_  
(стадия проектирования, вид строительства)
3. Изменить (просить Губернатора Московской области изменить) целевое назначение  
земельного участка \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ га,  
(адрес)  
используемого \_\_\_\_\_  
(вид использования)
4. Изъять земельный участок \_\_\_\_\_  
(землепользователь (собственник)  
\_\_\_\_\_ (площадь, адрес, состав земель)
5. Предоставить земельный участок \_\_\_\_\_  
(площадь, наименование инвестора, (застройщика)  
для \_\_\_\_\_ во \_\_\_\_\_  
(вид использования) (временное пользование  
(краткосрочную аренду)  
на период проектирования с дальнейшим оформлением в собственность (долгосрочную

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

аренду) после утверждения проекта.

6. После утверждения проекта заказчику (инвестору, застройщику) оформить Разрешение на строительство. Без указанного Разрешения к строительству объекта не приступать.

7. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Главного архитектора района (города, иного муниципального образования) \_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

Глава \_\_\_\_\_ района \_\_\_\_\_

(города, иного муниципального образования)

(подпись)

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

УТВЕРЖДАЮ:  
Заместитель Главы  
муниципального образования

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_ Г.

## ПРОТОКОЛ

### Комиссии по согласованию технических условий на присоединение объекта строительства к источникам энергоснабжения, инженерным сетям и коммуникациям, по обоснованию площадок и участков трасс для строительства инженерных сетей и сооружений

Комиссия на основании постановления Главы \_\_\_\_\_ района (города,  
иного муниципального образования) от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ О размещении  
(предварительном размещении) \_\_\_\_\_  
(наименование объекта)

в составе:

Председателя \_\_\_\_\_  
(представитель органа местного самоуправления)

и членов в лице от

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Заказчика (инвестора, застройщика)                    | _____ |
| 2. Проектной организации                                 | _____ |
| 3. Изыскательской организации                            | _____ |
| 4. Управления (отдела) архитектуры и градостроительства  | _____ |
| 5. Комитета по земельным ресурсам и землеустройству      | _____ |
| 6. Местного органа госпожнадзора                         | _____ |
| 7. Территориального центра Госсанэпиднадзора             | _____ |
| 8. Комитета по охране окружающей среды                   | _____ |
| 9. Муниципальных органов жилищно-коммунального хозяйства | _____ |
| 10. Организаций водоснабжения и канализации              | _____ |
| 11. Треста газового хозяйства ПО Мособлгаз               | _____ |
| 12. Организации муниципальной электросети                | _____ |
| 13. Предприятия электросетей АО Мосэнерго                | _____ |
| 14. Районного (городского) узла электросвязи             | _____ |
| 15. Территориального Центра международной связи          | _____ |
| 16. Предприятия теплосети                                | _____ |

рассмотрев материалы Градостроительного заключения на размещение объекта  
строительства в части рекомендаций по инженерному обеспечению объекта и  
предложения заказчика (инвестора, застройщика) по присоединению проектируемого  
объекта к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям

#### Решила:

1. Определить источниками инженерного обеспечения объекта строительства  
по водоснабжению \_\_\_\_\_

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

(наименование источника)

по электроснабжению \_\_\_\_\_  
(наименование источника)

по газоснабжению \_\_\_\_\_  
(наименование источника)

по теплоснабжению \_\_\_\_\_  
(наименование источника)

по связи \_\_\_\_\_  
(наименование источника)

место сброса сточных вод \_\_\_\_\_

место сброса дождевых вод \_\_\_\_\_

2. Установить места присоединения к существующим инженерным сетям и коммуникациям:

к водоводу \_\_\_\_\_  
(диаметр, место прокладки, принадлежность)

к канализационному коллектору \_\_\_\_\_  
(диаметр, место прокладки, принадлежность)

к теплотрассе \_\_\_\_\_  
(диаметр, место прокладки, принадлежность)

к газопроводу \_\_\_\_\_  
(давление, диаметр, место прокладки, принадлежность)

к электросети \_\_\_\_\_  
(напряжение, вид прокладки, место прокладки, принадлежность)

к телефонной и радиосети \_\_\_\_\_  
(технические параметры, принадлежность)

3. Считать целесообразным прокладку новых сетей и коммуникаций, размещение объектов инженерной инфраструктуры осуществить: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ по всем видам инженерного обеспечения  
(указать место прокладки, размер земельных участков трассы и сооружения)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. Заказчику (инвестору, застройщику) совместно с рай (гор) комземом обеспечить оформление земельных и имущественных отношений для реализации положений изложенных в пп. 2,3 настоящего протокола.

5. Главному архитектору района (города, иного муниципального образования), заказчику (инвестору, застройщику) при составлении АПЗ на проектные работы руководствоваться решением Комиссии в части инженерного обеспечения

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(наименование объекта строительства)

6. Заказчик; (инвестору, застройщику) обеспечить \_\_\_\_\_

(перенос существующих зданий, сооружений, коммуникаций, сохранение растительного слоя, соблюдение частных сервитутов, требований по охране окружающей среды, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, социальных условий и т.д.)

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



Настоящий Протокол является документом о согласовании технических условий на присоединение объекта строительства к источникам снабжения, инженерным сетям сроком \_\_\_\_\_ лет, других условий, которые необходимо учитывать при разработке проектной документации на строительство объекта, и о согласовании земельных участков для строительства инженерных сооружений и прокладки трасс.

Приложение:

1. Картографические, топографические материалы (при необходимости);  
Схема ситуационного плана с размещением объекта строительства, согласованного Главой муниципального образования с указанием местоположения источников инженерного обеспечения, очистных сооружений и т.д. (по возможности) и мест присоединения объекта к существующим инженерным сетям и коммуникациям, трасс и земельных участков для строительства новых инженерных сетей и сооружений; схема генерального плана объекта.
2. Технические условия, ранее выданные соответствующими службами.
3. В необходимых случаях документ вышестоящего органа управления, надзорных органов, принимающих решение о строительстве объектов федерального, областного и межрайонного назначения или о подключении объекта строительства к инженерным сетям и коммуникациям, сооружениям федерального или областного значения.

**Председатель Комиссии**

**Члены Комиссии**

Примечание: настоящий протокол включён в предложенной редакции в порядке эксперимента для замены в последующем технических и других условий соответствующих служб.

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
Московской области

УПРАВЛЕНИЕ (отдел) АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
Администрации \_\_\_\_\_

района, города, иного муниципального образования

УТВЕРЖДАЮ

Главный архитектор Московской области

\_\_\_\_\_  
(Фамилия. И. О.)

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_

**АРХИТЕКТУРНО - ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ**

№ \_\_\_\_\_

на разработку \_\_\_\_\_  
(стадия проектирования, вид строительства)

Объект \_\_\_\_\_  
(название, вместимость, мощность и т.п.)

Адрес \_\_\_\_\_  
(почтовый или строительный)

Заказчик (застройщик) \_\_\_\_\_  
(наименование, юридический адрес заказчика или уполномоченной им  
организации (физического лица); адрес и данные учредителей)

Проектировщик \_\_\_\_\_  
(наименование, юридический адрес и лицензии на право занятия данным видом  
деятельности)

Основание для подготовки и выдачи АПЗ: \_\_\_\_\_  
(постановление Главы муниципального образования  
о размещении объекта строительства, заявка заказчика (застройщика))

**1. Основание для проектирования**

- Постановление Главы муниципального образования о размещении (предварительном размещении) объекта строительства
- Градостроительное обоснование (градостроительное заключение)

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

- Протокол конкурсной комиссии по продаже участка или инвестиционного конкурса, задание на проектирование, реставрационное задание органа охраны памятников и т.п., обоснование инвестиций в строительство, их номера и даты

## **2. Характеристика предоставляемого для проектирования участка**

### **2.1. Местоположение.**

Градостроительные условия размещения объекта, зона городского центра, центр района, территория жилой застройки, промышленно-коммунальная зона, охранная зона памятника, курортная зеленая зона и т.п. Оценочная характеристика участка. Описание границ участка.

### **2.2. Характер землепользования.**

Наименование и юридический адрес, характер землепользования - аренда (срок аренды), постоянное пользование, собственность.

### **2.3. Размер участка.**

Площадь участка, га.

### **2.4. Современное состояние и использование участка.**

Характеристика рельефа, наличие зданий (их использовании назначение этажность, материал стен и т.п.), озеленение, благоустройство и т.д. Приложение со схемой.

### **2.5. Экологическая характеристика участка.**

Данные, характеризующие экологическое состояние территории: загрязнение атмосферы, почвы, водоемов, электромагнитное воздействие и пр.

### **2.6. Транспортные условия.**

Наличие дорог, тротуаров, подъездных путей ж/д транспорта.

### **2.7. Инженерно-строительные условия.**

Наличие материалов инженерных изысканий для строительства, характеристика грунта, уровень грунтовых вод, опасные геологические процессы и т.п.

### **2.8. Инженерное оборудование.**

Инженерные коммуникации, продуктопроводы, проходящие по проектируемому участку или по прилегающей территории (диаметр, длина, глубина заложения и т.п.)

### **2.9. Смежные участки.**

Наименование смежных землепользователей и их границы согласно прилагаемой схемы.

### **2.10. Охраняемые памятники культуры и природы.**

Название памятника, категория охраны, время постановки на учет, состояние и т.п.

### **2.11. Планировочные ограничения.**

Действующие на территории участка ограничения от промышленных объектов, природных или техногенных процессов, охраняемых объектов, инженерных коммуникаций. Сервитуты

### **2.12 Градостроительная документация.**

Ранее разработанные и утвержденные, либо согласованные проекты и градостроительные заключения на проектируемую и прилегающую к ней территории, подлежащие учету (наименование, срок разработки, проектная организация).

## **3. Требования и рекомендации.**

### **3.1. Общие требования.**

Требования о соблюдении действующей законодательной базы, нормативов в области проектирования, строительства и градостроительства, правил застройки, основных положений действующего генплана, утвержденного градостроительного заключения или другой градостроительной документации, обосновывающей размещение объекта строительства и других проектов, об учете результатов конкурса и других

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

предпроектных материалов.

### 3.2. Требования по сносу, выносу, переносу здания и сооружений.

Из предварительных условий, градостроительной проработки, градостроительного обоснования (градостроительного заключения) или из других предпроектных материалов.

### 3.3 Требования по соблюдению прав третьих лиц.

Необходимые согласования и условия, обеспечивающие соблюдения прав третьих лиц, чьи интересы затрагиваются строительством.

### 3.4. Требования по формированию доступной среды жизнедеятельности для маломобильных групп населения.

Социально-функциональные требования, устанавливаемые органами социальной защиты населения с учетом мнения общественных объединений инвалидов.

### 3.5. Габариты, предельная высота строения, архитектура фасадов.

Определяются проектом. Ограничения или условия устанавливаются в соответствии с принятой ранее градостроительной документацией о застройке поселения, правилами застройки или действующими ограничениями (охранные зоны памятников, зоны особого регулирования и т.п.)

### 3.6. Использование подземного пространства, первого и цокольного этажей.

Из предварительных условий согласно требований градостроительной проработки, градостроительного обоснования (градостроительного задания) или определяется проектом.

### 3.7. Инженерное оборудование, сети и системы

Условия по использованию существующих коммуникаций и необходимость оборудования объекта перечисленными видами коммуникаций с указанием их вида:

- водопровод,
- канализация,
- теплофикация,
- горячее водоснабжение,
- электрификация,
- газоснабжение,
- слабые токи,
- мусороудаление.

### 3.8 Архитектура инженерных сооружений.

Архитектурно-планировочные требования к инженерным сооружениям, необходимым для функционирования объекта - ТП, ЦТП, инженерным коммуникациям и т.п., размещаемым на проектируемом участке.

### 3.9. Транспортные сооружения.

Тип дорог, проездов, тротуаров, площадок. Необходимость в пешеходных переходах, гаражах, стоянках (их тип). Другие транспортные сооружения и требования к ним.

### 3.10. Инженерная подготовка территории.

Требования по организации рельефа, поверхностного стока. Защитные сооружения - насыпи, дамбы, нагорные канавы, водоемы и т.п.

### 3.11 Благоустройство.

Требования к ландшафтной архитектуре, озеленению. Малые формы, ограждение, реклама и др.

### 3.12 Строительные материалы.

Предложение об использовании, как правило, местных строительных материалов и конструкций

### 3.13. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Предварительные технические условия (задания) на строительство объектов гражданской обороны. Разработка раздела проекта "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций".

3.14. Противопожарные требования.

Из предварительных условий материалов градостроительной проработки или из других предпроектных материалов. Особые требования к объекту

3.15. Охрана окружающей среды.

Мероприятия по исключению или минимизации вредного воздействия на окружающую среду

3.16. Организация строительства.

Условия по исключению неблагоприятного воздействия на население, проживающее на прилегающей территории. Предложения по организации движения транспорта и функционированию городского хозяйства. Требования по формированию пусковых комплексов, этапов.

#### **4. Дополнительные условия**

4.1. Промежуточные согласования.

Указания о вынесении на предварительное рассмотрение и согласование градостроительным советом или органом архитектуры и градостроительства материалов, дающих представление об объемно-планировочных решениях объекта, с целью определения их соответствия требованиям АПЗ.

4.2. Общественное обсуждение.

Указание о необходимости проведения общественного обсуждения и его организационной форме (в соответствии с принятым в установленном порядке Положением).

4.3. Установление публичных и частных сервитутов

4.4. Состав проекта.

В соответствии с действующей инструкцией.

4.5. Порядок согласования и утверждения.

Обязательные для данного объекта - экспертиза и согласования в органах контроля и надзора, органах охраны памятников, органах социальной защиты населения. Указание кем и каким документом проект утверждается.

4.6. Страхование рисков при производстве строительных работ.

Предложение о страховании рисков при выполнении проектных работ, инженерных изысканий для строительства и строительно-монтажных работах.

#### **5. Примечания**

5.1. АПЗ от имени исполнительной власти выдается органом архитектуры и градостроительства по заявке заказчика (застройщика) на объекты, требующие разрешения на строительство.

АПЗ на разработку проектной документации для строительства объектов жилищно-гражданского и производственного назначения, а также для строительства жилого дома для индивидуального застройщика общей площадью 500 кв.м. и более утверждается главным архитектором Московской области или его заместителем.

Форма АПЗ на проектирование индивидуального жилого дома установлена ТСН ПМС-97 МО "Состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации для индивидуального малоэтажного жилищного строительства".

Для разработки градостроительной документации о застройке территории в районе

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



размещения объекта строительства допускается совмещение АПЗ с заданием на проектирование.

## 5.2. Срок действия АПЗ

Указываются сроки проектирования, согласования с заказчиком и проектной организацией, но не более нормативных (установленных).

При не представлении проекта на получение разрешения на строительство в течении указанного срока действия АПЗ, его действие прекращается без уведомления заказчика, вплоть до аннулирования. При этом затраты заказчика, связанные с подготовительными и проектными работами, заказчику не возмещаются.

**В случае возникновения обстоятельств, требующих пересмотра условий АПЗ, изменения в него могут быть внесены по согласованию с заказчиком.**

Продлить срок действия АПЗ может только орган архитектуры и градостроительства его выдавший, по заявлению заказчика, при этом в АПЗ могут быть внесены уточнения и изменения, вызванные произошедшими изменениями в законодательной базе или градостроительной ситуации.

5.3. Требования и условия, изложенные в АПЗ, обязательны для всех участников инвестиционного процесса независимо от форм собственности и источников финансирования. АПЗ по просьбе заказчика может быть предметом обсуждения градостроительного совета, архитектурной общественности, рассмотрено в независимой экспертизе и иметь другие формы обсуждения.

5.4. Несогласие заказчика с требованиями, содержащимися в АПЗ, может быть обжаловано в суде.

## Приложения:

1. Материалы градостроительной проработки.
2. Постановление Главы муниципального образования о размещении объекта строительства.
3. Материалы по конкурсу на предоставление или продажу данного участка (условия конкурса, протокол комиссии, решение Администрации), протокол градостроительного совета по рассмотрению предпроектных материалов или протокол конкурсной комиссии по материалам конкурса на лучший архитектурный проект, протокол общественного обсуждения предпроектных материалов, а также протоколы других возможных рассмотрений и согласований.
4. План землепользования с границами предоставляемого для проектирования участка с указанием смежных участков, трасс инженерных коммуникаций и точек подключения к ним, сервитута, выкопировки из генплана (ПП, ПЗ).

\_\_\_\_\_  
Главный архитектор \_\_\_\_\_ района (города, иного  
муниципального образования)

\_\_\_\_\_  
(подпись)  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

АПЗ составил \_\_\_\_\_  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_

АПЗ получил \_\_\_\_\_  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

(ПОДПИСЬ)

(ПОДПИСЬ)

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

АДМИНИСТРАЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
Наименование организации-разработчика

УТВЕРЖДАЮ:  
ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР МОСКОВСКОЙ ОБЛ.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**на размещение объекта строительства в Московской**  
**области**

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заказчик: \_\_\_\_\_

Объект: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Район: \_\_\_\_\_

Москва, \_\_\_\_\_ г.

**1. Характеристика объекта строительства**

**1.1. По представленным материалам заказчика**

- территория, размер земельного участка

\_\_\_\_\_  
- характер современного использования земельного участка

\_\_\_\_\_  
- функциональное назначение с перечнем зданий и сооружений и их характеристика (этажность, площадь застройки и т.д.)

\_\_\_\_\_  
- потребность в инженерном обеспечении

\_\_\_\_\_  
- наличие технических условий на присоединение к инженерным сетям

\_\_\_\_\_  
- обеспечение природными ресурсами

\_\_\_\_\_  
- сведения по инженерно-геологической характеристике земельного участка

\_\_\_\_\_  
- трудовые кадры (количество работающих)

**1.2. По ранее разработанной градостроительной документации**

- наименование градостроительной документации

\_\_\_\_\_  
- функциональное назначение отводимой территории

**1.3. Оценка современной градостроительной ситуации. Характеристика земельного**

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

участка по эколого-градостроительным условиям с учетом сложившейся системы расселения в районе строительства

---

1.4. Характеристика возможного влияния объекта строительства на окружающую среду

---

1.5. Наличие сведений по агроэкономической оценке отводимого участка и определению ущерба по изъятию сельскохозяйственных земель, лесных угодий

---

## **2. Требования по учету, корректировке или разработке градостроительной документации на территорию в районе строительства**

---

### **3. Требования по архитектурно-планировочной организации территории**

3.1. По размещению объекта относительно существующей и намечаемой на перспективу смежной застройки

---

3.2. По наличию планировочных ограничений, регламентирующих размер земельного участка и характер застройки

---

3.3. По организации санитарно-защитных зон

---

3.4. По эффективности использования территории (блокировка зданий, максимальное использование подземного пространства и т.д.)

---

3.5. По режиму использования территории. Сервитута на использование территории и преобразовательные мероприятия

---

3.6. По соблюдению архитектурно-градостроительных ограничений (красные линии, режимные зоны и т.д.)

---

3.7. По сохранению ландшафта и памятников историко-культурного наследия

---

3.8. По типологии жилой застройки

---

3.9. По обеспечению объектами социальной сферы

---

3.10. По благоустройству участка

---

3.11. По организации рельефа

---

## **4. Требования по объемно-пространственному и архитектурно-художественному решению**

---

## **5. Экологические требования**

---

## **6. Требования к транспортному обслуживанию**

---

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

## 7. Требования к инженерному оборудованию, отводу поверхностных вод

### Требования по дополнительным согласованиям

---

## 9. Необходимость выполнения дополнительных обследований территории (историко-архитектурных, технических, изыскательских и т.д.)

---

## 10. Требования к составу проектного и демонстрационного материала

---

## 11. Прочие требования

---

## 12. Основные выводы

---

## 13. Срок действия градостроительного заключения

---

### ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Фотофиксация участка, предполагаемого под размещение объекта строительства.
2. План размещения объекта в системе расселения с планировочными ограничениями.
3. Схема планировки территории (при необходимости).

*Настоящее Градостроительное заключение является основой для оформления в установленном порядке землеустроительного дела, разработки архитектурно-планировочного задания и проектно-сметной документации.*

Согласовано

Подписи исполнителей

Зам. начальника Главархитектуры

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г. « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

Согласовано

Главный архитектор района (города)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

Согласовано

Директор ГУП НИиПИ градостроительства

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Г.

По одному экземпляру Градостроительного заключения передано:

- Главархитектура

Московской области

МП \_\_\_\_\_ (подпись)

Управление (отдел) архитектуры  
и градостроительства

наименование района, муниципального образования

МП \_\_\_\_\_ (подпись)

- ГУП НИиПИ градостроительства

МП \_\_\_\_\_ (подпись)

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»



- Заказчик (застройщик)

МП

(подпись)

## Приложение 7

НАИМЕНОВАНИЕ  
ОРГАНИЗАЦИИ

Начальнику  
«Центра архитектурно-  
градостроительной экспертизы»  
ГУП «АПУ Московской области»  
Чичерюкину М.Н.

### ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу принять Проект (планировки, застройки, строительства,  
реконструкции и т.д.)

(название и адрес объекта)

для проведения архитектурно-градостроительной экспертизы и рассмотрения на  
Градостроительном совете при Главном архитекторе Московской области.  
Оплату гарантируем.

ОБРАЗЕЦ

Реквизиты организации:

Название	
Адрес	
ИНН/КПП	
Р/с	
Банк	
К/с	
БИК	
ОКВЭД	
ОКАТО	
ОКПО	

Приложение: 1. Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

2. Копия свидетельства о регистрации предприятия.

Директор

(подпись)

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

## Приложение 8

### АНКЕТА АВТОРА ПРОЕКТА

**Фамилия Имя Отчество:**

**Адрес:**

**Специальное образование:**

**Основное место работы:**

**Дата:**

**Подпись**

**«Анкетные данные заверяю»**

**Директор**

### ГАРАНТИЙНАЯ ЗАПИСЬ ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА (АРХИТЕКТОРА) ПРОЕКТА

Рабочий проект разработан в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, а также техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта, и обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер (архитектор) проекта

(подпись)

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
Отдел архитектурно-градостроительной экспертизы**

**РЕГИСТРАЦИОННАЯ КАРТА-ПЕРЕЧЕНЬ**

Документов, принятых к рассмотрению на Градостроительном совете (комиссии)  
при Главном архитекторе Московской области

Наименование объекта \_\_\_\_\_

Адрес объекта \_\_\_\_\_

Вид документации \_\_\_\_\_

Заказчик \_\_\_\_\_  
(наименование, руководитель)

Проектная организация \_\_\_\_\_  
(наименование, руководитель)

(адрес, телефон)

Руководитель (автор) проекта \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. телефон)

**Проект разработан на основании:**

Постановления \_\_\_\_\_

АПЗ, утвержденное Главархитектурой МО \_\_\_\_\_

Др. документы \_\_\_\_\_

**Основные Техничко-экономические показатели по объекту**

Площадь участка, га \_\_\_\_\_

Площадь застройки, м<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Площадь озеленения, м<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Площадь асфальтового покрытия, м<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Плотность застройки, \_\_\_\_\_

Общая площадь объекта, м<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

Площадь основных помещений:

Жилая \_\_\_\_\_

Торговая \_\_\_\_\_

Других \_\_\_\_\_

Строительный объем, м<sup>3</sup> \_\_\_\_\_

Этажность \_\_\_\_\_

Количество квартир \_\_\_\_\_

Верхняя отметка, м \_\_\_\_\_

**Согласования (заключения) по проекту:**

Санэпиднадзор - \_\_\_\_\_

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

Пожарная инспекция - \_\_\_\_\_  
Департамент природных ресурсов - \_\_\_\_\_  
ГО и ЧС - \_\_\_\_\_  
Минкультуры - \_\_\_\_\_  
Др. согласования - \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Чертежи основного планировочного решения (проекты строительства, реконструкции, планировки, застройки, генпланы), а также фасады подлежат обязательному согласованию Главным архитектором муниципального образования.

**Проектные материалы:**

Текстовые - \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Графические - \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Примечания - \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Карточку заполнил: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О)  
\_\_\_\_\_  
(должность, телефон)  
\_\_\_\_\_

Ответственность за достоверность информации несет Заказчик или его представители.

Документацию принял: \_\_\_\_\_

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) – комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) – проектирование градостроительной документации.

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) – комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) – по вопросам трудоустройства.

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; +7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС «ФортМастер»

**ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА  
РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА (КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ) ПРИ  
НАЛИЧИИ РАЗРАБОТАННОЙ И УТВЕРЖДЁННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ  
ДОКУМЕНТАЦИИ**

<b>ЗАКАЗЧИК (ИНВЕСТОР, ЗАСТРОЙЩИК)</b>
Ходатайство о намерениях, обоснование инвестиций

Глава  
муниципального  
образования

Районная (городская) Комиссия по градостроительству и земельным ресурсам
---

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рассмотрение ходатайства, обоснования инвестиций</li> <li>• Выезд на площадку</li> <li>• Принятие решения</li> </ul>
---

<b>Консультации, согласования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Главархитектура</li> <li>• ГУП НИИПИ градостроительства</li> <li>• Мосгипрострой</li> <li>• Мосгражданпроект</li> <li>• Центр Госсанэпиднадзора</li> <li>• Комитет по земельным ресурсам и землеустройству</li> <li>• Комитет по культуре</li> <li>• Мособлком природа</li> </ul>

<b>Местный орган архитектуры и градостроительства</b>	
<b>Градостроительная проработка</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Определение степени соответствия объекта строительства утверждённой градостроительной документации</li> <li>• Выявление специфических особенностей объекта строительства</li> <li>• Техико-экономические показатели участка</li> <li>• Проект постановления Главы муниципального образования</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Схема размещения объекта строительства М 1:10 000</li> <li>• План размещения участка с планировочными ограничениями и градостроительными регламентами</li> <li>• Пояснительная записка</li> </ul>

Зависит от функционального назначения объекта, его месторасположения, инвестиционного потенциала земельного участка
---

<b>Постановление Главы муниципального образования</b>
<b>"О размещении объекта строительства"</b>

<b>Районный (городской) комитет по земельным ресурсам и землеустройству</b>
Землеустроительная подготовка обоснования размещения объекта строительства

<b>Заказчик (Инвестор, застройщик)</b>					
Согласование с федеральными и областными службами и организациями (при необходимости)	Формирование технических и других условий на проектирование и строительство (оформляется протоколом комиссии) Приложение 4	Оформление договора на проектные работы	Получение разрешения на топографические, инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания	Оформление документов на право пользования земельным участком на период проектирования и утверждения проектной документации	Оформление АПЗ (в установленном порядке) и градостроительного задания на разработку градостроительной документации о застройке территории (при необходимости)

<b>Заказчик (Инвестор, застройщик)</b>	
<b>Градостроительная документация о застройке территории (при необходимости)</b>	
<b>Проектная документация (ПД)</b>	
<b>Виды ПД</b>	<b>Согласования</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ТЭО (проект)</li> <li>• Рабочий проект</li> </ul>	В соответствии с "Инструкцией о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений" СНиП 11-01-95 и нормативными правовыми актами Московской области и органов местного самоуправления. Согласование архитектурно-планировочных и инженерно-технических решений с Главархитектурой
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рабочая документация</li> </ul>	Выполняется в соответствии с действующими ГОСТами и СПДС

Землеустроительное дело, Постановление Главы муниципального образования "О предоставлении земельного участка"
---

<b>Разрешение на строительство</b>
Утверждает - Глава муниципального образования Оформляет и подписывает - Главный архитектор района (города)

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) - комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) - проектирование градостроительной документации;

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) - комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) - по вопросам трудоустройства

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; ф.:+7(495) 262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС "ФортМастер"



**ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА  
РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА (КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ) ПРИ ОТСУТСТВИИ  
РАЗРАБОТАННОЙ И УТВЕРЖДЕННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

<b>Заказчик (Инвестор, застройщик)</b>
Ходатайство о намерениях, обоснование инвестиций

Глава муниципального образования
--

Районная (городская) Комиссия по градостроительству и земельным ресурсам
--

- Рассмотрение ходатайства, обоснования инвестиций
- Выезд на площадку
- Принятие решения

<b>Согласование</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Главархитектура</li> <li>• ГУП НИиПИ градостроительства</li> <li>• Мосгипрострой</li> <li>• Мосгражданпроект</li> </ul>

<b>Местный орган архитектуры и градостроительства</b>	
<b>Предварительная градостроительная проработка</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Выявление специфических особенностей объекта строительства</li> <li>• Выявление вариантов размещения объекта М 1:10 000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ситуационный план с планировочными ограничениями, границами предполагаемого к освоению земельного участка, градостроительными регламентами М 1:2000</li> <li>• Принятие решения о разработке конкретного вида градостроительной документации, обосновывающей возможность размещения объекта строительства</li> </ul>

Заказчик (Инвестор, застройщик), местный орган архитектуры и градостроительства, ГУП НИиПИ градостроительства		
Градостроительная документация, обосновывающая возможность размещения объекта строительства		
Вид градостроительной документации	Согласование	Утверждение
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Градостроительное обоснование</li> <li>• Градостроительное заключение</li> </ul>	В соответствии с заданием Главархитектуры	Глава муниципального образования Главный архитектор Московской области
<b>Специализированные работы (разделы)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ОВОС (при необходимости)</li> <li>• Проект зон охраны памятников истории и культуры;</li> <li>• Агроэкономическая оценка ущерба, наносимого при размещении объекта строительства на сельскохозяйственных землях и землях лесного фонда;</li> <li>• Информация населения для установления частных сервитутов</li> </ul>		

Местный орган архитектуры и градостроительства
• Проект постановления Главы муниципального образования
Постановление главы муниципального образования
"О согласовании размещения объекта строительства"

Районный (городской) Комитет по земельным ресурсам и землеустройству
Землеустроительная подготовка обоснования размещения объекта строительства

<b>Заказчик (Инвестор, застройщик)</b>					
Согласование с федеральными и областными службами и организациями (при необходимости)	Формирование технических и других условий на проектирование и строительство (Оформляется протоколом комиссии приложение 4)	Оформление договора на проектные работы	Получение разрешения на топографические, инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания	Оформление документов на право пользования земельным участком на период проектирования и утверждения проектной документации	Оформление АПЗ (в установленном порядке) и градостроительного задания на разработку градостроительной документации о застройке территории (при необходимости)

<b>Заказчик (Инвестор, застройщик)</b>	
Градостроительная документация о застройке территории (при необходимости)	
<b>Проектная документация (ПД)</b>	
Виды ПД	Согласования
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ТЭО (проект)</li> <li>• Рабочий проект</li> </ul>	В соответствии с "Инструкцией о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений" СНиП 11-01-95 и нормативными правовыми актами Московской области и органов местного самоуправления. Согласование архитектурно-планировочных и инженерно-технических решений с Главархитектурой
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Рабочая документация</li> </ul>	Выполняется в соответствии с действующими ГОСТами и СПДС

Землеустроительное дело, Постановление Главы муниципального образования "О предоставлении земельного участка"
---

<b>Разрешение на строительство</b>
Утверждает - Глава муниципального образования Оформляет и подписывает - Главный архитектор района (города)

Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) - комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) - проектирование градостроительной документации;

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) - комплексное проектирование инженерных систем

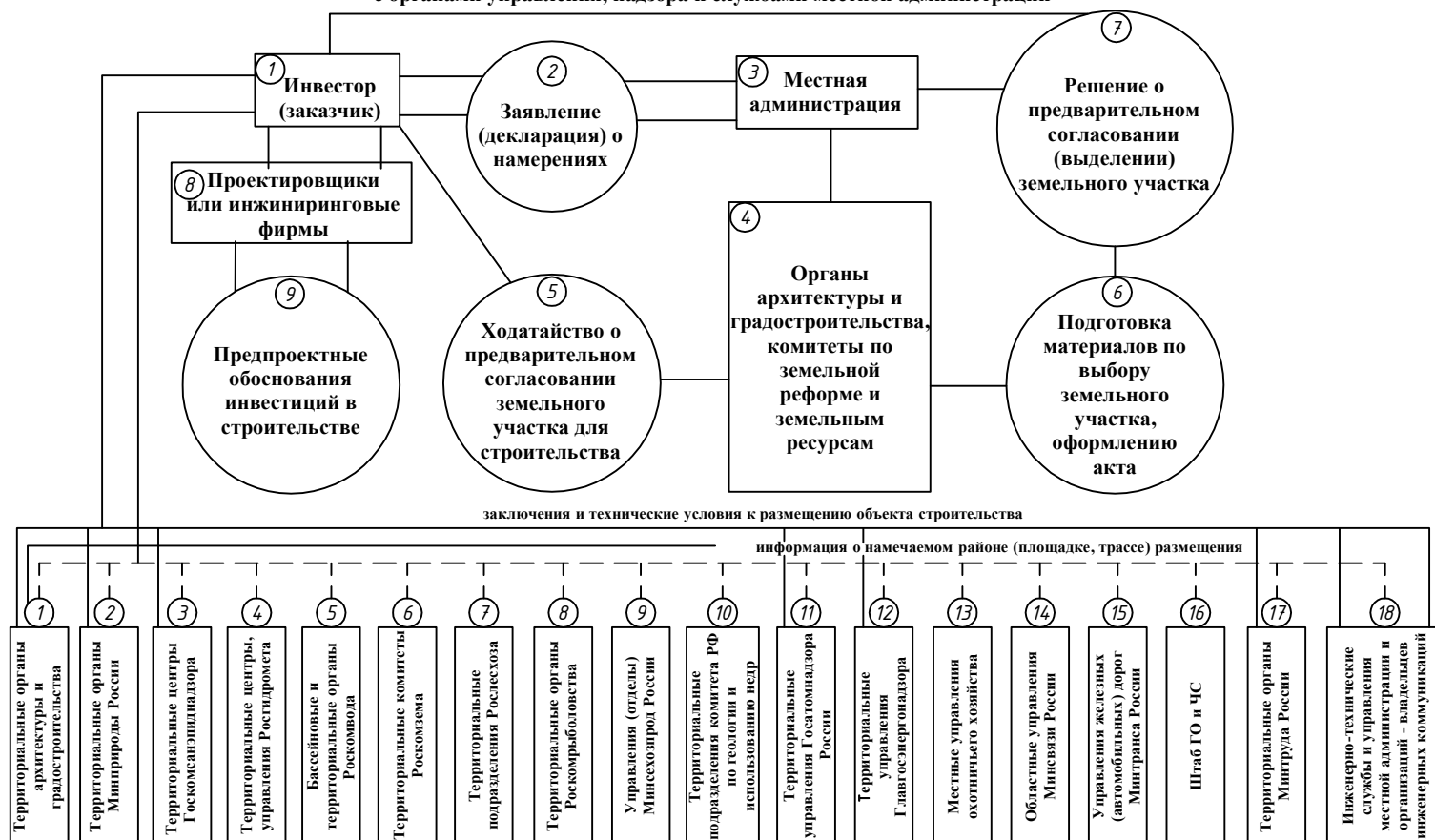
[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) - по вопросам трудоустройства

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; ф.: +7(495) 262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС "ФортМастер"

# **ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ СХЕМА**

предварительного согласования места размещения объекта строительства  
с органами управления, надзора и службами местной администрации



## **Примечания:**

**1. Подготовка материалов и документов по выбору (отводу) и предварительному согласованию земельного участка для строительства выполняется по поручению местной администрации территориальными органами архитектуры и градостроительства, а в соответствующих случаях (на межсельных территориях) - при участии комитетов по земельной реформе и землеустройству, руководствуясь положениями Земельного кодекса РФ, решениями, принятыми в градостроительной документации, а также нормативными актами местной администрации.**

**2. Перечень необходимой информации и согласования намечаемых решений регламентируется нормативами органов местной администрации, Рекомендациями правил в зависимости от специфики объекта строительства и района (площадки) его размещения.**



Скачать обновление на сайтах:

[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru) - комплексное проектирование жилых и общественных зданий;

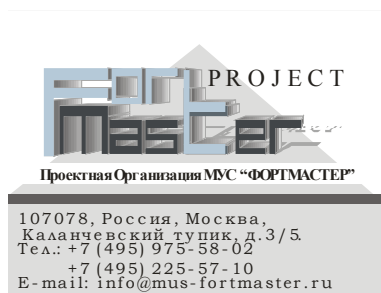
[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru) - проектирование градостроительной документации;

[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru) - комплексное проектирование инженерных систем

[www.mus-fortmaster.ru/?page=vak](http://www.mus-fortmaster.ru/?page=vak) - по вопросам трудоустройства

Наши контактные телефоны: +7(495) 225-57-10; +7(495) 975-58-02; ф.:+7(495)262-76-84

Разработчик: Проектная организация МУС "ФортМастер"



**Проектная организация МУС «Фортмастер»** организована в 1998 году на базе Проектного фортификационного бюро №2.

ПО МУС «Фортмастер» выполняет комплексное проектирование всех типов жилых и общественных зданий любой степени сложности, оснащение их современным технологическим оборудованием, а так же выполняет комплексные проектно-изыскательные работы по разработке градостроительной документации, включая разработку проектов планировки районов, микрорайонов, кварталов.

В состав нашей организации входят 6 архитектурно-планировочных мастерских, отдел генплана, инженеринговое бюро, макетная мастерская.

***Архитектурные мастерские ПО МУС «Фортмастер» осуществляют проектирование:***

Жилых зданий и гостиниц:

многоэтажных

малоэтажных

коттеджей и таунхаусов (комплексное проектирование коттеджных поселков высокой плотности застройки с развитой инфраструктурой (подробнее на сайте [www.fortmaster-project.ru](http://www.fortmaster-project.ru)))

Гражданских зданий и сооружений:

1. Многофункциональных комплексов различной этажности и назначения.
2. Спортивных (стадионы, плавательные бассейны и пр.)
3. Зрелищных (театры, кинотеатры, концертные комплексы и пр.)
4. Торговых (торговые комплексы, универмаги, логистические центры оптовой торговли)
5. Коммунально-складских (терминалы, склады, комбинаты и пр.)

***Внимание!***

Некоторые особенности деятельности ПО МУС «Фортмастер»:

1. Выполняются все стадии проектирования от предпроектных предложений до рабочих чертежей, отдельно и совместно с другими проектными фирмами.
2. Совместная деятельность по адаптации проектной документации ведется с представителями фирм Турции, Англии, Германии и США. (при необходимости на проект выделяется англоязычный менеджер-специалист).
3. Возможно выполнение отдельных разделов документации специалистами инженерных отделов, отделом генплана.
4. Наличие собственного отдела дизайна позволяет предложить клиенту комплексное решение интерьера и вносить изменения в архитектуру здания еще на предпроектной стадии.

С 1998 года нашей организацией запроектировано более 120 зданий и сооружений различного назначения. Некоторые проекты являются лауреатами премии «Золотое сечение».

Высокий качественный уровень выполнения проектной документации, современное оборудование, квалифицированные специалисты, наличие собственного вычислительного центра позволяет получать качественную проектно-сметную документацию в сжатые сроки.

На все виды работ и услуг имеются государственные лицензии.

***Отдел проектирования генеральных планов ПО МУС «ФортМастер» предоставляет услуги по разработке:***

- Генплана городов, других поселений;
  - Проектов городской и поселковой черты;
  - Генплана селитебных, промышленных, рекреационных и других функциональных зон;
  - Схем районной планировки;
- Проектов планировки районов, микрорайонов, кварталов;  
Генплана под коттеджную застройку, (проекта планировки поселка);

- Генплана парков, садов и скверов;
- Генплана общественных центров;
- Генплана торговых центров;
- Концепции коттеджных поселков, территории садоводческих товариществ;
- Генеральных планов предприятий.

В нашей компании проектированием генеральных планов занимается отдел из 8-ми человек. Такое количество **специалистов** сравнимо с количеством работающих в отделах генерального плана в проектных институтах. Многие из наших **специалистов** имеют многолетний опыт работы в таких известных организациях как: ГУП НИиПИ Генплана, ООО Проектно-технологический институт домостроения, ГУП МО МосГрадПроект.

***Опыт, профессионализм, организованность и слаженность нашего коллектива позволяют выполнять работы быстро и качественно.***

**Инжиниринговое бюро «Фортмастер-инжиниринг»** существует на рынке оказания проектных услуг в области проектирования инженерных систем с 1998г и является структурным подразделением **ПО МУС «ФортМастер»**. Компания создавалась во время методичного развала и разорения государственных проектных институтов, что позволило привлечь на ведущие инженерные должности: ГИП, руководителей проектных групп и ведущих специалистов направлений, высококлассных проектировщиков с многолетним опытом проектирования сложнейших объектов как гражданского, так и военного назначения.

В настоящее время **«Фортмастер-инжиниринг»** одна из лидирующих инжиниринговых компаний в России, «у руля» которой стоят высококлассные менеджеры с лучшим российским и европейским образованием. **Технические специалисты** имеют огромный опыт проектирования и выполнения проектов реконструкции высокосложных инженерных коммуникаций таких объектов как: городской и внутриквартальный трубопровод, системы канализации населенных пунктов, промышленных зданий и комплексов, кабельные и канализационные коллектора, очистные сооружения, теплотрассы, магистральный трубопровод и внутриплощадочные (внутрипоселковые) сети различной сложности. Все это позволяет нам уже в течение 4-х лет успешно конкурировать на международном рынке проектных услуг.

Структура компании и ее отделов создавалась из соображения оказания **полного** перечня инженерных проектных услуг, для уменьшения временных и финансовых затрат клиента. Исходя из выше перечисленных условий, в состав нашей проектной организации на данный момент входят следующие отделы:

- ***Инженерно-геологический отдел***
- ***Отдел водоотведения (канализации)***
- ***Отдел холодного и горячего водоснабжения***
- ***Отдел отопления, вентиляции и кондиционирования***
- ***Отдел электроснабжения и электрических сетей***

### ***Ценообразование***

Постоянный мониторинг на рынке проектных услуг на этапе формирования ценовой политики нашей компании не дал никакой логичной, с точки зрения клиента, схемы ценообразования, поэтому мы приняли решение о формировании цен на основе приложения к постановлению правительства Москвы от 03.02.2004 «СБОРНИК БАЗОВЫХ ЦЕН НА ПРОЕКТНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА В Г. МОСКВЕ НА ОСНОВЕ НАТУРАЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ МРР-3.2.06.05-03». Преимущество нашей схемы ценообразования заключается в том, что клиент может проконтролировать стоимость необходимых ему проектных услуг, просчитав их собственноручно. ***НАША ЦЕНА будет составлять около 30% от расчетной, в зависимости от объекта.***

*Наши специалисты ответят на все ваши вопросы по тел.:(495) 2255710, (495) 9755802, (495) 2627684*

**Комплексное проектирование зданий и сооружений**

**[www.mus-fortmaster.ru](http://www.mus-fortmaster.ru)**

- рук. Яровой Александр Владимирович

**Разработка генеральных планов**

**[www.gen-plan.ru](http://www.gen-plan.ru)**

- рук. Кузнецова Ольга Петровна

**Разработка инженерных систем любой сложности**

**[www.fortmaster-engineering.ru](http://www.fortmaster-engineering.ru)**

- рук. Малютин Сергей Александрович

**Комплексное проектирование коттеджных поселков, индивидуальное и типовое проектирование**

**[www.fortmaster-project.ru](http://www.fortmaster-project.ru)**

- рук. Малярик Олег Георгиевич

## **Некоторые особенности проектирования крупных градостроительных образований (районов, микрорайонов, кварталов).**

Большое количество девелоперских компаний, занимающихся проектированием и застройкой крупных градостроительных образований, начиная с разработки индивидуальных предпроектных решений многоэтажных зданий и сооружений сталкиваются с тем, что в последствии эти решения нужно серьезно менять или полностью разрабатывать заново, когда, в течение согласования предпроектной стадии, территориальные организации ответственные за предоставление технических условий на подключение к инженерным сетям, не могут их предоставить в виду их острой дефицитности. (Хотя, во время предварительных неофициальных консультаций компании с местными организациями, о таких проблемах не упоминалось). Помимо этого могут возникнуть неожиданные «социальные обременения», такие как: реконструкция магистральных инженерных коммуникаций, расширение дорог, строительство школ, детских садов и т.д.

Все вышеперечисленное приводит к значительной потере материальных и временных ресурсов компаний. Данный негативный эффект серьезно усиливается, если компания для реализации проекта привлекает крупные кредитные ресурсы.

Возможным решением данной проблемы является использование типовых концептуальных решений из коллекции типовых проектов многоэтажных домов проектной организации МУС ФортМастер.

Данная коллекция обладает широким многообразием размеров и форм зданий и сооружений, что позволяет разрабатывать наиболее оптимальную градостроительную концепцию микрорайона (квартала). В этом случае заказчику необходимо разработать только градостроительную документацию, предпроектные решения зданий и сооружений предоставляются бесплатно.

Если ни одно из готовых предпроектных решений зданий не удовлетворяют заказчика, то новые индивидуальные концептуальные решения архитектуры зданий и сооружений разрабатываются на следующей стадии (утверждаемой), после и на основе, уже полученных технических условий подключения к инженерным сетям микрорайона (квартала).

Данный подход позволяет разработать наиболее рациональные архитектурно-планировочные решения с ощущением полного композиционного единства и с учетом возможного сложного рельефа местности и других местных особенностей.

### ***Основные положительные особенности данной методологии работы:***

#### ***1. Значительная экономия времени.***

Поскольку привязываются уже готовые предпроектные решения, то заказчику необходимо разработать только градостроительную документацию. В этом случае, например, процесс разработки предпроектной стадии проекта планировки микрорайона может составлять около 3-4 недель, в то время как процесс разработки предпроектного решения с учетом разработки эскизных проектов зданий и сооружений может затянуться на шесть и более месяцев.

#### ***2. Экономия средств заказчика.***

Заказчик платит только за разработку предпроектной стадии градостроительной документации, планировочные решения зданий и сооружений предоставляются бесплатно.

Что позволяет экономить до 80% средств заказчика.

#### ***3. Снижение риска полной потери средств на предпроектной стадии.***

Если при согласовании предпроектной стадии возникло большое количество неадекватных «социальных» обременений проекта не совместимых с экономической эффективностью реализации проекта, то в этом случае компания может решить продать проект другой компании с большими лоббистскими возможностями в этом регионе.



В этом случае стоимость разработки индивидуального предпроектного решения в стоимости девелоперского проекта либо не учитывается, либо учитывается не полностью.

***4. Возможность ограничения девелоперского проекта одной стадией.***

Поскольку значительно сокращается процесс проектирования предпроектной стадии, то, при наличии определенных лоббистских возможностей, возможно ограничить девелоперский проект сокращенной сверхприбыльной цепочкой реализации проекта: ***покупка земельного участка-разработка предпроектной стадии-получение согласований-реализация проекта.***

***5. Выбор наиболее рационального архитектурно-планировочного решения.***

Если заказчик предпочтет разработку индивидуального архитектурного решения, то разрабатывая его после получения всех предписаний и рекомендаций местных органов самоуправления возможна реализация наиболее адекватного градостроительного решения.

В противном случае приходится значительно «перекраивать» индивидуальную предпроектную стадию в ущерб композиционному единству градостроительной концепции проекта планировки и экономической эффективности девелоперского проекта.

Договориться о встрече:

**Контактный тел.:** (495) 739 97 96  
(495) 225 57 10

**Контактное лицо:**

**Яровой Александр Владимирович** – технический директор ПО МУС ФортМастер  
(ответственное лицо по реализации крупных градостроительных объектов).