

Министерство образования и молодежной политики Свердловской области  
Уральский колледж технологий и предпринимательства

Дисциплина: Организационно-технологическая подготовка строительного производства

Группа: С305

Преподаватель: Дорофеева Г.А.

Тема урока: **инженерно-геологическая съемка строительной площадки**

**Цель:** содействовать получению знания при выполнении подготовительных работ строительного производства

**Тип урока:** формирование новых знаний

Уважаемые студенты! Вам необходимо ознакомиться с учебным материалом самостоятельно. Для закрепления нового учебного материала необходимо выполнить практическое задание. Задание будет оцениваться по 5-ти бальной системе

Задание необходимо выполнить в виде презентации и выслать мне на адрес электронной почты: [gal62kuz@mail.ru](mailto:gal62kuz@mail.ru)

Задание

1 Заполнить таблицу, изучив материал лекции.

№ п/п	Наименование	Характеристика
1.	Цель ППД	
2.	Задачи	
3.	Стадии	
4.	Состав ППД	
5.	Экспертиза	
6.	Инвестиционная привлекательность	

Задание 2.

Провести мониторинг инвестиционной привлекательности проектов жилого строительства в г. Екатеринбурге в виде презентации.

Форма выполнения задания:

Дисциплина: СМР

Группа: С305

Студент (Ф.И.О)

## Лекция

### Предпроектная документация

Планирование строительных мероприятий начинается с разработки предпроектной документации. Это предварительная **стадия подготовки проектной документации**, которая включает первоначальные проверки, сбор и анализ факторов, определяющих экономические, конструктивные и функциональные особенности будущего объекта. Такой подход позволяет быстро и беспрепятственно получить разрешение на строительство или реконструкцию.

#### Цели и задачи проработки ППД

Проведение этой процедуры дает возможность значительно ускорить **проектирование**, а также облегчить выбор оптимальных проектных и рабочих решений.

На этой стадии решаются следующие задачи:

1. Определяется возможность застройки конкретной территории, исходя из ограничений градостроительного регламента.
2. Обосновывается целесообразность планируемых действий с технико-экономической точки зрения.
3. Выявляются потенциальные проблемы, которые наиболее вероятны в процессе застройки выбранной местности.
4. Анализируются условия окружающей среды. Запрашивается информация об экологических, санитарных и иных факторах.
5. Изучаются возможные ограничения, связанные с требованиями безопасности, стандартами, прописанными в нормативных актах и других законных предписаниях.
6. Максимально точно рассчитываются и утверждаются сроки, определяется стоимость выполнения. При расчетах обязательно учитываются время и ресурсы, которые могут понадобиться в случае появления непредвиденных обстоятельств.

**главная цель – подготовка жизнеспособного, актуального и рационально реализуемого проекта, который с легкостью пройдет согласование на уровне муниципальных органов, ответственных за обеспечение безопасности и законности стройки. Также, на основе предоставленной информации заказчику будет легче понять, насколько целесообразно инвестировать.**

Предпроектная проработка **ПД** чаще всего требуется для зданий, предназначенных для проживания людей, коммерческих учреждений,

структур общественно-культурной, производственной или коммунально-бытовой направленности. Также, этот этап, предшествующий проектированию, имеет ключевое значение при применении сложных конструктивных, архитектурных или иных элементов. Важность планирования стройки в первую очередь заключается в определении и обосновании целесообразности ее осуществления. После сбора всех бумаг прохождение официальных проверок и получение разрешение на выполнение строительно-монтажных работ не займет много времени.

### Стадии разработки

Разработка предпроектной документации проводится в соответствии со следующим алгоритмом:

- 1. Проведение научно-исследовательских мероприятий.** Тщательно анализируются все функциональные параметры, которые могут оказать влияние на весь последующий процесс.
- 2. Уточнение и перепроверка сведений, собранных ранее.** Основная цель – обоснование технико-экономических нюансов. Проводится комплекс мероприятий, на основе которых создаются архитектурные конструкции, удовлетворяющие законодательным требованиям, условиям и предпочтениям заказчика. Обосновывается рациональность сооружения, рассчитываются примерная стоимость и максимальные сроки сдачи заказа, оценивается потенциальная прибыль.
- 3. Разработка технического задания.** Здесь уточняются задачи проекта, выявляются реальные и потенциальные риски, утверждается предварительный рабочий план.
- 4. Согласование документов.** После сбора и обработки всех фактов, план отправляется на согласование с соответствующими уполномоченными органами. При получении положительного заключения можно будет приступать к дальнейшим действиям.

Описанный алгоритм представляет собой только общее описание. Более детально с порядком работ можно ознакомиться с помощью Технического кодекса практики (ТКП).

### Состав предпроектной документации на проектирование

Четкого регламента по составу ППД не существует, поскольку в каждом отдельном случае необходимо учитывать конкретные нюансы. Конкретный перечень требуемых бумаг будет зависеть от специфики и локальных условий, а также других факторов, носящих индивидуальный характер.

Ниже представлен приблизительный список:

- обоснования инженерных и экономических решений;
- результаты технико-экономических расчетов;
- результаты исследования застраиваемого земельного участка;
- генеральный план;
- **итоги проведения инженерных изысканий;**
- анализ помещений, инженерных сетей и других деталей (относится к ситуациям, когда планируется реконструкция, ремонт или модернизация);
- техническое задание;
- ориентировочная смета с учетом возможности возникновения непредвиденных расходов.

Экспертиза предпроектной документации обязательна, если финансирование полностью или частично осуществляется через государственный бюджет, например, при использовании гарантии кредита или других бюджетных средств. В подобных обстоятельствах требуется одобрение уполномоченных органов на основе положительного экспертного заключения от квалифицированных специалистов.

Для бизнеса здесь есть несколько ключевых моментов:

1. **Составление бизнес-проекта.** Предполагается детальное описание эффективности задумки, а также расчет финансовых перспектив.
2. **Инвестиционная привлекательность.** Чтобы возведение того или иного капитального сооружение было целесообразным, должно быть четкое понимание прибыльности. Если изначально не удостовериться в окупаемости средств, есть высокая вероятность неоправданного вложения средств.
3. **Строительный план.** Здесь четко прописывается поэтапный алгоритм действий, необходимых для достижения запланированного результата.

Исходя из описанного выше, данная процедура во многом определяет успех бизнес-проекта, а также позволяет предварительно рассчитать ожидаемую прибыль и другие нюансы, влияющие на позицию инвестора.

Предпроектная проработка представляет собой услугу, с помощью которой можно определить целесообразность инвестирования, а также своевременно выявить и устранить проблемы, способные отсрочить одобрение строительства. Это важная подготовительная процедура, по ходу которой заказчик получает ответы на вопросы о специфике, сроках, стоимости и

рациональности реализации задуманного проекта. При этом ее прохождение становится гарантией положительного исхода государственных проверок