

ПАМЯТКА

**КАК ПОСТРОИТЬ ОБЪЕКТ КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

7 ШАГОВ ДЛЯ ИНВЕСТОРА-ЗАСТРОЙЩИКА



вашпроект.рф
www.vashproect.ru

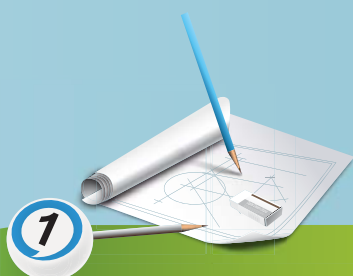
+7 (495) 229 - 39 - 67
info@arcade-m.ru

Вы хотите построить или расширить свой бизнес?

Производство, склад, офисное здание, гостиница, автомойка...

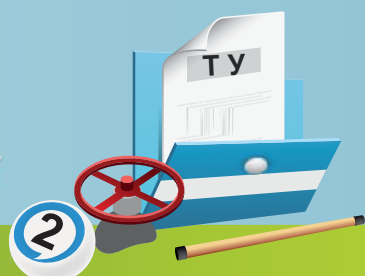


У Вас в собственности или аренде есть земельный участок, далее всего 7 шагов полного цикла для реализации Ваших целей:



ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Градостроительная
документация



Технические условия



**ПРОЕКТНАЯ
ДОКУМЕНТАЦИЯ**



**ЭКСПЕРТИЗА
ПРОЕКТА**



**РАЗРЕШЕНИЕ НА
СТРОИТЕЛЬСТВО,
СТРОИТЕЛЬСТВО**



**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О
СООТВЕТСТВИИ**



**ВВОД ОБЪЕКТА В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

Исходно-разрешительная документация (ИРД)

Градостроительная документация



Основанием принятия решения по использованию территории и инвестированию в неё средств юридических лиц и граждан, осуществляющих функции заказчиков на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, является утверждённая в установленном порядке градостроительная документация.



Проект планировки территории (ППТ) — документ для определённой территории, устанавливающий зоны размещения существующих объектов и их параметры, а также зоны размещения объектов, строительство которых может быть разрешено. ППТ разрабатывается в развитие генеральных планов населённых пунктов, или независимо от наличия генеральных планов, - на территорию квартала, микрорайона или других территорий. ППТ — основа для получения разрешения на строительство и содержит основные показатели, необходимые для определения инвестиционной привлекательности территории, возможные объёмы нового строительства. ППТ — подробный документ градостроительного регулирования, содержащий в т.ч. красные линии, зоны с особыми условиями использования территории, объекты и инфраструктуру. Чертежи, разрабатываемые в составе ППТ, являются базой для последующих видов проектных работ.

Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) — текстово-графический документ, который по существу представляет собой выписку из правил землепользования и застройки, проекта планировки и проекта межевания территории квартала (микрорайона) применительно к конкретному земельному участку, в которой указывается информация о строительных характеристиках предназначенного для застройки участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях. В составе ГПЗУ указываются в т.ч.: границы земельного участка; границы зон действия публичных сервитутов; минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; информация о разрешённом использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке и др.

Архитектурно – градостроительный облик (АГО) объекта капитального строительства является обязательной частью градостроительной документации и подлежит утверждению в местном комитете по архитектуре и градостроительству. В состав альбома АГО входят материалы по обоснованию размещения объекта капитального строительства, технико-экономические показатели, параметры здания, которые отражаются как в графической части альбома, так и в текстовой и должны соответствовать требованиям ППТ и ГПЗУ.

В графической части АГО описывается: размещение на местности, планировочные решения, цветовое решение фасадов здания, фотомонтаж будущего строения на участок застройки.

В текстовой части АГО указываются характеристики здания, описываются архитектурные и конструктивные решения, применяемые материалы и оснащение здания сетями.

Исходно-разрешительная документация (ИРД)



Технические условия



Одна из основных частей ИРД – информация о технических условиях (ТУ) подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Основные виды ТУ на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение.

В зависимости от типа объекта, его назначения, возможно возникновение необходимости в получении специальных ТУ.

Примечание: например, только в Московской области свыше 500 ресурсоснабжающих компаний (данные представлены на основании информации «Портала Государственных услуг Московской области»).

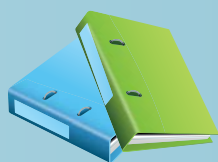
Проектно-строительная компания «Аркада-М» выполняет функции службы технического заказчика – разработка, сопровождение, и получение исходно-разрешительной документации (включая: ППТ, ГПЗУ, АГО, архитектурно-планировочное задание – АПЗ), участие в публичных слушаниях, получение технических условий на подключение к инженерным сетям и другие документы, в зависимости от расположения и специфики будущего объекта строительства.

Предпроектные работы, эскизный проект – определение технико-экономических показателей будущего строительства, выбор варианта посадки здания на участке и разработка предварительной концепции основных архитектурных решений.

Разработка проектной документации, экспертиза



Проектирование



После оформления ИРД, до получения разрешения на строительство, необходимо наличие проектной документации на объект строительства. От качества проектной документации зависят не только параметры объекта и стоимость строительства, но и получение разрешения на строительство. Основная часть отказов в получении разрешений на строительство связана именно с несоответствием проектной документации установленным требованиям.

Тщательно и ответственно подойдите к выбору проектировщика. Важно обратить внимание на следующие основные моменты: наличие у исполнителя свидетельства, выданного саморегулируемой организацией о допуске к выполнению работ по проектированию объектов необходимого типа; наличие опыта проектирования аналогичных по функциональному назначению объектов; примеры построенных и введенных в эксплуатацию объектов на основании разработанной исполнителем проектной документации; экономические показатели проектных работ, их конкурентоспособность относительно существующих рыночных условий.

Разработка проектной документации, экспертиза

Экспертиза проекта



Экспертиза ставит своей целью подтверждение соответствия проектной документации всем техническим регламентам и нормам.

Экспертиза не требуется для нежилых объектов не более двух этажей и площадью до 1500 м².



Обязательно учитывайте, что в зависимости от функционального назначения объекта, может возникнуть ситуация, когда санитарно-защитная зона выходит за пределы участка. В этом случае обязательно потребуется прохождение экспертизы проектной документации.

Проектно-строительная компания «Аркада-М» выполняет полный цикл работ по проектированию, включая:

- инженерные изыскания – комплексное изучение условий района / площадки проектируемого строительства, получение необходимых и достаточных материалов для разработки экономически целесообразных и технически обоснованных решений;
- проектирование – разработка проектной и рабочей документации. Работы выполняются в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», ГОСТ, СНиП и другими отраслевыми нормами и регламентами;
- прохождение экспертизы проекта;
- авторский надзор за строительными работами.

Разрешение на строительство, строительство

Разрешение на строительство



Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.



Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

Для получения разрешения на строительство, заказчик (застройщик) обязан иметь архитектурный проект, выполненный в соответствии с архитектурно-планировочным заданием.

Разрешение на строительство, строительство

5

Строительно-монтажные работы



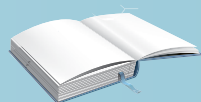
После оформления всей необходимой документации и получения разрешения на строительство, следующий шаг – выбор подрядной организации.

Тщательно и ответственно подойдите к выбору подрядчика. Важно обратить внимание на следующие основные моменты: наличие у исполнителя свидетельства, выданного саморегулируемой организацией о допуске к выполнению работ по строительству объектов необходимого типа; наличие опыта строительства аналогичных по функциональному назначению объектов; примеры построенных и введённых в эксплуатацию объектов; экономические показатели строительных работ, их конкурентоспособность относительно существующих рыночных условий.

Оформление законченного строительством объекта

6

Заключение о соответствии



Если в отношении вашего объекта требовалось прохождение экспертизы проектной документации, то после завершения строительства необходимо получить заключение о соответствии в Главстройнадзоре.

7

Ввод объекта в эксплуатацию



Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение работ в соответствии с разрешением на строительство, соответствие объекта капитального строительства ГПЗУ, ППТ, а также проектной документации.

Проектно-строительная компания «Аркада-М» выполняет полный цикл строительных работ:

- получение разрешения на строительство в органах местного самоуправления муниципального образования;
- строительство зданий и сооружений ведётся с применением современных технологий и материалов, с соблюдением всех норм и регламентов.
- разработка проекта организации строительства (ПОС), проекта производства работ (ППР);
- обширная партнёрская сеть поставщиков строительных конструкций и материалов, производителей и поставщиков строительной техники;
- комплексная мобилизация и механизация площадки, строительно-монтажные работы (устройство фундаментов, монтаж металлоконструкций и фасадов, монтаж стеновых и кровельных панелей, устройство перекрытий, инженерные сети, внутренняя отделка, технологическое оборудование и т.д.);
- получение заключения о соответствии законченного строительством объекта от Главстройнадзора, ввод в эксплуатацию.
- гарантийное и постгарантийное обслуживание объектов.

ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «АРКАДА-М»

Основана в 2007 г., более 1 130 000 м² коммерческой недвижимости сдано в эксплуатацию.

ПРИМЕРЫ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

Производственный корпус завода им. Калинина, М.О., г. Подольск

- реконструкции здания 1909 г. постройки;
- разработка проектной и рабочей документации, строительно-монтажные работы в качестве генподрядчика;
- площадь: 1 470 м²;
- сроки реализации: 03.2010 – 05.2011 гг.



Производственно-офисный комплекс в составе индустриального парка «М2 Коледино», М.О., Подольский р-н, с/п Лаговское, вблизи дер. Коледино

- разработка архитектурно-строительной концепции, проекта планировки территории, проектной документации. Экспертиза проекта;
- площадь: 15 000 м²;
- сроки реализации: 06.2011 – 06.2012 гг.



Жилой многофункциональный загородный комплекс «Суханово Парк», М.О. Ленинский район.

- Разработка проектной и рабочей документации (3-я очередь строительства таунхаусов);
- площадь: 8 000 м²;



Мультитемпературный холодильный склад, г. Москва, пос. Минзаг.

- Разработка проектной и рабочей документации, выполнение строительно-монтажных работ в качестве генподрядчика;
- площадь: 2 240 м²;
- сроки реализации: 05.2015 – 05.2016 гг.



