

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термины	Определение
Проектные работы	Работы, связанные с созданием проектной документации для строительства
Проектная документация для строительства	Утвержденная в установленном порядке совокупность необходимых документальных материалов для строительства, которые содержат чертежи, расчеты, макеты, схемы, обоснования принятых решений и др.
Лицензия	Специальное разрешение на право осуществления отдельных видов деятельности
Инвестор	Юридическое (физическое) лицо, принимающее решение о вложении собственных, заимствованных или привлеченных средств в форме капитальных вложений в объекты строительства
Заказчик	Инвестор или его доверенное лицо, которое заключает договор (контракт) на проектирование и строительство объекта, контролирует его выполнение и осуществляет другие функции на основании установленных действующим законодательством полномочий
Инвестиции	Все виды имущественных и интеллектуальных ценностей, которые вкладываются в объект предпринимательской или других видов деятельности
Негосударственные капитальные вложения	Инвестиции, которые финансируются за счет средств инвесторов с негосударственными формами собственности
Очередь строительства	Часть стройки, определенная проектом или рабочим проектом, которая обеспечивает выпуск продукции или предоставление услуг
Тендер	Форма размещения заказа на выполнение строительства объекта, предусматривающая отбор подрядчика путем оценки его предложений и условий, на которых он согласен выполнить заказ
Конкурс	Форма размещения заказа на проектирование с целью отбора оптимального проектного решения и проектировщика для данных условий

ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ СХЕМА ПРОЕКТИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 2.1

Субъекты инвестиционной деятельности, обеспечивающие выполнение работ на определенных этапах разработки проектной документации				
Инвестор (заказчик)		Заказчик.		Органы градостроительства и архитектуры. Согласующие организации. Заказчик
Проектировщик		Проектировщик	Проектировщик	
1	2	3	4	5
Инвестиционные намерения. Предпроектные проработки	Конкурс на выполнение проектных работ или отбор проектировщика	Заключение договора на разработку эскизного проекта	Эскизный проект	Согласование эскизного проекта в части градостроительного решения, трасс инженерных сетей
	Исходные данные и задание на разработку эскизного проекта			
	Условия проведения конкурса изложены в соответствующем положении		Состав эскизного проекта изложен в "Положении об эскизном архитектурном проекте"	
При отсутствии эскизного проекта				

Продолжение таблицы 2.1

Субъекты инвестиционной деятельности, обеспечивающие выполнение работ на определенных этапах разработки проектной документации

Организации, имеющие право проведения экспертизы	Заказчик	Заказчик. Органы местного самоуправления. Проектировщик	Заказчик	Проектировщик
6	7	8	9	10
Экспертиза эскизного проекта, подлежащего утверждению	Согласование, утверждение эскизного проекта Показатели, которые включаются в документ об утверждении, приведены в приложениях 10 и 11	Дополнительные исходные данные для разработки проекта (приложение 4)	Отбор проектировщика	Проект. Состав проекта изложен в приложении 7
<i>При отсутствии эскизного проекта</i>		Исходные данные и задание на проектирование (приложения 4 и 5)	Конкурс на проектные работы или отбор проектировщика	

Продолжение таблицы 2.1

Субъекты инвестиционной деятельности, обеспечивающие выполнение работ на определенных этапах разработки проектной документации

Органы градостроительства и архитектуры. Согласующие организации	Организации, имеющие право на проведение экспертизы	Заказчик		Органы местного самоуправления
11	12	13	14	15
Согласование градостроительного решения (при отклонении проектных решений от эскизного проекта) Согласование трасс инженерных сетей (при необходимости согласования с соответствующими организациями)	Экспертиза за проекта	Утверждение проекта. Показатели, которые включаются в документ об утверждении, приведены в приложениях 10 и 11	Ходатайство об изъятии и предоставлении земельного участка	Решение об изъятии (выкупе) земельного участка и условия предоставления

Окончание таблицы 2.1

Субъекты инвестиционной деятельности, обеспечивающие выполнение работ на определенных этапах разработки проектной документации

Заказчик. Тендерный комитет	Проектировщик	Органы местного самоуправления. Проекты по инициативе Заказчик	Заказчик	Органы местного самоуправления
16	17	18	19	20
Тендер (торги) порядка на строительство объекта или отбор подрядчика	Рабочая документация Порядок разработки рабочей документации изложен в разделе 7	Согласование инженерных сетей	Ходатайство о разрешении на проведение строительно-монтажных работ	Разрешение на проведение строительно-монтажных работ

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ СХЕМА
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ПРОМЫШЛЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ**

Таблица 2.2

Субъекты инвестиционной деятельности, обеспечивающие выполнение работ на определенных этапах разработки проектной документации				
Инвестор (заказчик). Проектировщик		Заказчик Проектировщик	Проектировщик	Органы градостроительства и архитектуры. Согласующие организации. Территориальная проектная организация Заказчик
1	2	3	4	5
Инвестиционные намерения. Предпроектные проработки	Конкурс на выполнение проектных работ или отбор проектировщика Исходные данные и задание на разработку ТЭО инвестиций Условия проведения конкурса изложены в соответствующем положении	Заключение договора на разработку ТЭО инвестиций	ТЭО инвестиций (приложение 6)	Согласование ТЭО инвестиций в части размещения и размеров площадки строительства, трасс инженерных сетей
	<i>При отсутствии ТЭО инвестиций</i>			

Продолжение таблицы 2.2

Субъекты инвестиционной деятельности, обеспечивающие выполнение работ на определенных этапах разработки проектной документации

Организации, имеющие право проведения экспертизы	Заказчик	Заказчик. Органы местного самоуправления. Проектировщик	Заказчик	Проектировщик
6	7	8	9	10
Экспертиза ТЭО инвестиций, подлежащего утверждению	Согласование, утверждение ТЭО инвестиций Показатели, которые включаются в документ об утверждении, приведены в приложении 12	Дополнительные исходные данные для разработки проекта (приложение 4)	Отбор проектировщика	Проект Состав проекта изложен в приложениях 8 и 9
<i>При отсутствии ТЭО инвестиций</i>		Исходные данные и задание на проектирование (приложения 4 и 5)	Конкурс на проектные работы или отбор проектировщика	

Продолжение таблицы 2.2

Субъекты инвестиционной деятельности, обеспечивающие выполнение работ на определенных этапах разработки проектной документации

Органы градостроительства и архитектуры. Органы охраны окружающей природной среды. Территориальная проектная организация. Согласующие	Организации, имеющие право на проведение экспертизы	Заказчик		Органы местного самоуправления
11	12	13	14	15
Согласование трасс инженерных сетей. Соблюдение экологических требований. Выборочное согласование проектов территориальной проектной организацией. Согласование проекта в части размещения и размеров площадки строительства (при необходимости согласования с соответствующими организациями)	Экспертиза за проекта	Утверждение проекта. Показатели, которые включаются в документ об утверждении, приведены в приложении 12	Ходатайство об изъятии и предоставлении земельного участка	Решение об изъятии (выкупе) земельного участка и условиях его предоставления

Субъекты инвестиционной деятельности, обеспечивающие выполнение работ на определенных этапах разработки проектной документации

Заказчик, тендерный комитет	Проектировщик	Органы местного самоуправления, проектировщик, заказчик	Заказчик	Органы местного самоуправления
16	17	18	19	20
Тендер (торги) подряда на строительство объекта или отбор подрядчика	Рабочая документация Порядок разработки рабочей документации изложен в разделе 7	Согласование инженерных сетей	Ходатайство о разрешении на проведение строительно- монтажных работ	Разрешение на проведение строительно- монтажных работ

УКАЗАНИЯ ПО ВЫБОРУ ПЛОЩАДКИ (ТРАССЫ) ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Площадка для строительства определяется органами градостроительства и архитектуры на основании планировочных градостроительных материалов и в зависимости от решения органов местного самоуправления о праве инвестора на проведение проектных работ, либо документа о его праве на собственность или аренду земельного участка в соответствии с действующим законодательством.

При отсутствии перечисленных материалов заказчиком создается комиссия для выбора площадки строительства объекта.

В состав комиссии входят ответственные представители:

- заказчика проекта;
- проектировщика (генерального проектировщика);
- органов местного самоуправления и определенных ими представителей заинтересованных организаций;
- органов градостроительства и архитектуры;
- органов охраны окружающей природной среды;
- органов государственного санитарного надзора;
- других органов государственного надзора в зависимости от специфики объекта.

Для объектов промышленного назначения — также представители территориальной проектной организации.

При необходимости в состав комиссии могут включаться представители других заинтересованных организаций.

Площадка для строительства выбирается в соответствии с земельным, водным, лесным и другим законодательством, материалами инженерных изысканий, а также с учетом влияния экологической среды на проектируемый объект, и воздействий от эксплуатации этого объекта на окружающую природную среду.

Заказчик проекта при участии генерального проектировщика, а в необходимых случаях и специализированных проектных и изыскательских организаций, осуществляет:

- получение в соответствующих исполнительных органах местного самоуправления технических условий на подключение проектируемого объекта к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям, срок действия которых должен быть не менее нормативной продолжительности/проектирования и строительства.

Указанные материалы и расчеты, обосновывающие выбор площадки, заказчик направляет заинтересованным организациям и органам государственного надзора для выводов, которые должны быть представлены в 15-дневный срок.

В случае противоречий между заказчиком, заинтересованными организациями и органами государственного надзора решение относительно противоречий принимается в установленном порядке.

Заказчик проекта при участии генерального проектировщика согласовывает с соответствующими органами и организациями с учетом полученных выводов принимаемые решения относительно:

- места расположения и размеров площадки для строительства;
- возможностей применения основных местных строительных материалов и конструкций;
- прокладки трасс новых внеплощадочных инженерных сетей и коммуникаций;
- мест подключения объекта к существующим инженерным сетям и коммуникациям, источникам энергоснабжения, теплоснабжения и местам сброса сточных вод;
- мероприятий по охране окружающей природной среды;
- мероприятий по пожарной безопасности и охране труда.

При необходимости осуществляются также согласования:

- мероприятий, обеспечивающих сохранность памятников архитектуры, истории, культуры, археологии;
- примыкания площадки строительства к береговой полосе;
- условий осуществления строительства на участках залегания полезных ископаемых с учетом соответствующих

Положений о застройке площадей залегания полезных ископаемых, а в районах со сложными инженерно-геологическими условиями — в соответствии с требованиями этого документа;

- условий, возникающих в связи с подтоплением и затоплением участка;
- условий, обеспечивающих безопасность полетов воздушных судов;
- предельной высоты зданий при размещении площадок строительства в районе специальных сооружений, линий связи, ЛЭП и др.

Дополнительно для объектов промышленного назначения: условий и пунктов примыкания железнодорожных путей проектируемого предприятия (здания, сооружения) к магистральным железным дорогам, обслуживания объекта речными и морскими сооружениями.

Ответственность за выбор площадки для строительства, подготовку необходимых материалов и полноту согласования намечаемых при этом решений, несет заказчик.

Комиссия составляет акт о выборе площадки для строительства, который подписывается всеми ее членами. Срок действия согласования, устанавливаемый в указанном акте, должен быть не меньше нормативной продолжительности проектирования и строительства.

Акт подписывает заказчик с учетом выполнения требований земельного кодекса Украины.

Акт о выборе площадки для строительства является основанием для принятия решения о праве проведения проектных и изыскательских работ, а также и о передаче участка инвестору в собственность или аренду.

Приложение 4 (рекомендуемое)

**ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ,
ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ЗАКАЗЧИКОМ**

- Задание на проектирование.
- Инвестиционные намерения инвестора (заказчика).
- Решение органа местного самоуправления о проведении проектных и изыскательских работ или решение о выделении земельного участка, либо документ о праве собственности или аренды на землю, полученный в соответствии с земельным кодексом.
- Архитектурно-планировочное задание на проектирование.
- Имеющиеся градостроительные планировочные материалы (проекты детальной планировки и застройки, генеральные планы и т.п.) с нанесением отвода участка или акт выбора площадки.
- Технические условия на подсоединение проектируемого объекта к инженерным сетям и коммуникациям со сроками их действия не менее нормативной продолжительности проектирования и строительства, а также технические условия на период строительства.
- Особые условия заинтересованных организаций.
- Данные о видах применяемых строительных конструкций, изделий, импортного оборудования.
- Имеющиеся топографические планы.
- Имеющиеся выводы относительно инженерно-геологических, гидрологических и экологических условий (особенностей) территории.
- Имеющиеся материалы о существующей застройке (обмерочные чертежи, технические данные) и зеленых насаждениях.
- Сведения о подземных сооружениях, подземных и наземных коммуникациях и их техническом состоянии.
- Материалы инвентаризации, оценочные акты, решения органов местного самоуправления о сносе и характере компенсации за здания и сооружения, подлежащие сносу.
- Данные для разработки решений по организации строительства (при необходимости) и составления сметной документации.
- Данные о видах применяемого топлива и разрешение на его использование.
- Для выполнения проектных работ по реконструкции — выводы о результатах обследования строительных конструкций, обмерочные чертежи, сведения о последовательности переноса действующих инженерных сетей и коммуникаций.
- Выводы об экологической пригодности участка для строительства объекта.

Для объектов промышленного назначения дополнительно представляются такие материалы:

- Данные технических проектов на машины и оборудование с длительным циклом разработки, конструирования и изготовления, по месторождениям сырья и полужаводским его испытаниям.
- Номенклатура продукции, производственная и расчетная программы.
- Чертежи и технические характеристики продукции предприятия.
- Сведения об импортном оборудовании.
- Необходимые сведения по выполненным научно-исследовательским работам, связанным с созданием новых технологических процессов и оборудования.
- Данные по инвентаризации существующих на предприятиях (зданиях, сооружениях) источниках загрязнения атмосферы с их характеристиками.
- Материалы, полученные от организации государственного надзора о состоянии водоемов, атмосферного воздуха, грунта, геологических условий, флоры, фауны.

При застройке площадей залегания полезных ископаемых — разрешение на застройку, выданное органами местного самоуправления, согласно действующим Положениям.

При проектировании расширения и реконструкции действующих объектов:

- Выводы и материалы, выполненные по результатам обследования действующих производств, конструкций, зданий и сооружений.
 - Технологические планировки действующих производств (цехов), участков со спецификацией оборудования и сведениями о его состоянии.
- Условия на размещение инвентарных временных зданий и сооружений, подъемно-транспортных машин и механизмов, мест складирования строительных материалов и т.п.
- Перечни существующих зданий (помещений) и сооружений, подъемно-транспортных средств предприятия (здания, сооружения), которые могут быть использованы в процессе выполнения строительно-монтажных работ.
 - Другие необходимые данные.

Примечание. Конкретный перечень исходных данных, предоставляемых заказчиком, определяется при подписании договора (контракта) на выполнение соответствующих стадий проектирования.

СОСТАВ ЗАДАНИЯ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

- Название и местоположение объекта.
- Основание для проектирования.
- Вид строительства.
- Данные о заказчике.
- Данные о проектировщике (генеральном проектировщике).
- Данные о подрядчике (генеральном подрядчике — при наличии такового).
- Стадийность проектирования.
- Инженерные изыскания (при их наличии).
- Исходные данные об особых условиях строительства (сейсмичность, группа оседания грунтов, подрабатываемые и подтопляемые территории и т.п.).
- Основные архитектурно-планировочные, градостроительные требования и характеристики проектируемого объекта.
- Очередность проектирования и строительства.
- Указания о необходимости:
 - разработки отдельных проектных решений в нескольких вариантах и на конкурсной основе;
 - предварительных согласований проектных решений с заинтересованными ведомствами;
 - выполнение демонстрационных материалов, макетов и чертежей интерьеров, их состав и форма;
 - выполнение научно-исследовательских и экспериментально - исследовательских работ в процессе проектирования и строительства;
 - технической защиты информации.
- Данные о виде топлива и предварительное согласование относительно его использования, если предусматривается собственное теплоснабжение.
- Мощность или характеристика объекта, производственная программа.
- Требования по благоустройству площадки.
- Требования, предъявляемые к инженерной защите территорий и сооружений.
- Основные требования относительно инвестиционных намерений.
- Требования к разработке раздела "Оценка воздействий на окружающую среду".
- Требования к режиму безопасности и охране труда.
- Требования к разработке специальных мер.

Примечание 1. Задание на проектирование утверждает заказчик (инвестор), согласовывает проектировщик.

Примечание 2. Состав задания на проектирование может изменяться согласно особенностям проектируемых объектов и условий строительства.

Приложение 6

(рекомендуемое)

СОСТАВ ТЭО ИНВЕСТИЦИЙ

ТЭО инвестиций состоит, как правило, из следующих разделов:

1. Исходные положения, в которых отражаются характеристика промышленного объекта, техническая возможность и экономическая целесообразность нового строительства или реконструкции существующих предприятий (зданий, сооружений).
2. Обоснование проектной мощности объекта, предполагаемого ассортимента планируемой к выпуску продукции, а также соображения по ее сбыту.
3. Обоснование численности новых или дополнительных рабочих мест производственного персонала.
4. Данные о наличии сырьевой базы, о возможности обеспечения основными материалами, энергоресурсами, полуфабрикатами, обеспеченности трудовыми ресурсами — с обоснованием возможности их использования или получения.
5. Обоснования размещения объекта и выбора площадок для строительства.
6. Материалы оценки воздействий на окружающую среду (ОВОС).
7. Схемы генплана и транспорта.
8. Основные технологические и строительные решения.
9. Возможные сроки строительства.
10. Основные положения по организации строительства.
11. Расчетная стоимость строительства.
12. Меры по технической защите информации.
13. Основные решения по санитарно-бытовому обслуживанию работающих.
14. Основные решения по взрыво – пожарной безопасности производства.
15. Техничко-экономические показатели.
16. Выводы и предложения.

Состав ТЭО инвестиций может быть дополнен или сокращен по решению заказчика или по согласованию с ним.