Задание на архитектурное проектирование и реестр исходных данных

Что запрашивается до первой линии чертежа и что будет, если начать без ГПЗУ

Почему задание — половина проекта

Задание на проектирование задаёт то, что потом нельзя поменять бесплатно: этажность, функцию, состав помещений, предельную высоту, класс отделки. Собирается оно из документов, а не из разговора: часть выдаёт администрация, часть — сетевые организации, часть — заказчик.

Исходные данные

Документ	Кто выдаёт	Есть
ГПЗУ	администрация	нет
Право на объект	заказчик	есть
Инженерные изыскания	изыскатель	нет
ТУ на воду и электричество	ресурсники	есть
ЗОУИТ и охранные зоны	реестр	нет

ГПЗУ — градостроительный план земельного участка, ст. 57.3 ГрК РФ. Без него нельзя проверить пятно застройки, предельную высоту и виды разрешённого использования. Изыскания по СП 47.13330.2016 дают геологию, без которой фундамент — догадка.

Семь вопросов заказчику

- Этажность и предельная высота: задают площадь и конструктив.
- Очерёдность строительства: делит проект на этапы и на отдельные экспертизы.
- Кто эксплуатирует после ввода: от этого зависят нормы и состав помещений.
- Ограничения по шуму и инсоляции: прямо влияют на посадку и ориентацию окон.

Срок

45 дней до первой линии чертежа — это не простой, а три параллельных процесса: изыскания 45 дней, ГПЗУ 30, ТУ 30. Собирать их последовательно значит потерять два месяца; задание сводит их в один график и отмечает, что придёт позже.

Данные кейса сконструированы. Нормы, формулы и структура документа — настоящие.

Данные кейса сконструированы. Нормы, формулы и структура документа — настоящие.