Смелянец Т. В.

К.э.н., доцент, доц. кафедры менеджмента и управления проектами[1]

Антонов А. А.

Студент кафедры менеджмента и управления проектами[1]

[1]*Одесская государственная академия строительства и архитектуры, Украина*

МЕТОДОЛОГИЯ РАЗРАБОТКИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

Актуальной идеей является строительство 9-ти этажного жилого дома в микрорайоне Слободка-2, на ул. С. Ядова г. Одесса, так как это один с наиболее перспективных участков для сдачи жилых мест в эксплуатацию. Жизненный цикл проекта включает в себя 4 фазы: инициацию, разработку, реализацию и завершение проекта. Фаза разработки проекта, одна из наиболее ответственных и требующая особого внимания со стороны его участников.

Перед началом разработки проекта строительства на основании пожеланий заказчика было составлено конкретное техническое задание, в котором детально описываются все требования к объекту. Кроме того, заказчик предоставил в проектную организацию необходимые сведения о предполагаемом земельном участке, на котором будет производиться строительство, и документы, подтверждающие право собственности на данный участок (инженерно-геологические изыскания, т.е. измерение глубины залегания грунтовых вод, изучение характера и структуры почв на территории предполагаемого строительства, и т.п.; инженерно-геодезические исследования, дающие представление о рельефе участка, о расположенных поблизости сооружениях и коммуникациях; инженерно-экологическая оценка местности на предмет ее радиологической, биохимической и эпидемиологической безопасности).

Исходя из полученных сведений, была составлена схема мероприятий, необходимых для разработки проекта строительства. Итак, разработка проекта состоит из следующих этапов:

1) заключение контрактов (проектирование, строительство индивидуальное);
2) корректировка состава участников проекта;
3) структурное планирование;
4) разработка градостроительного расчета;
5) отвод земли;
6) разработка проектно-сметной документации;
7) экспертиза проекта;
8) получение разрешения на строительство.

Как результат, был заключен контракт с проектной организацией “Одесгражданпроект” на разработку градостроительного расчета и проекта строительства (стадии: “Проект” и “Рабочий проект”). Застройщиком выступил заказчик проекта – СМУ-9 «Одесстрой».

Участниками строительного проекта выступили (рис.1):

- компания-заказчик (СМУ-9 «Одесстрой»);
- руководитель проекта;
- генеральный проектировщик;
- генеральный подрядчик;
- суб.проектировщик;
- субподрядчик;
- службы на объекте.

Рис.1. Участники строительного проекта

После того, как проектная организация в соответствии с контрактом предоставила градостроительный расчет, наступил этап отвода земли: было получено разрешение на изготовление проекта отвода земли под строительство, изготовлен проект отвода земли в лицензионной организации, после чего произошло согласование проекта в установленном порядке, получен кадастровый номер участка. В результате был получен в аренду участок в микрорайоне Слободка-2 на время строительства жилого дома. ГАСК зарегистрировал декларацию на строительство жилого дома.

Прочие разделы проектной документации, которые предполагает разработка проектов строительства, это:

1) пояснительная записка, содержащая данные, необходимые для проектирования объекта (результаты инженерных исследований, технические условия и т.п.);

2) архитектурные решения (планы фасада, кровли, полов, оконных и дверных проемов и т.п.);

3) конструктивные и инженерные решения (планы систем электроснабжения, отопления и канализации, схемы фундамента, внутренних перекрытий и т.п.);

4) схемы подключения жилого дома к инженерным сетям (согласно выданным ТУ);

5) сведения о необходимом для строительства объекта оборудовании;

6) календарный план осуществления строительных работ;

7) ведомости и сметы с расчетами предстоящих расходов.

Последней стадией разработки проекта строительства станет согласование всех его составляющих на предмет исключения неувязок и противоречий.

Грамотно выполненная разработка проектов строительства объекта – непременное условие успешного осуществления строительных работ, а вместе с тем – залог качественного продукта строительства, который будет соответствовать действующим нормам градостроения и ДБНу.

Список литературы:

1. Смелянець Т.В. Формування адаптивної команди інноваційного проекту/ V Міжнародна науково-практична конференція магістрів, аспірантів танаукових робіт “Управління проектами: інновації, нелінійність, синергетика”, Одесса 12-13 грудня 2014р.

2. Генеральный план г.Одессы. План существующего использования территории [Электронный ресурс] / Режим доступа: http://one.gov.ua/images/File/genplan/GP £2015.zip

3. Азарченкова М.К. Управление в строительстве. Учебник для вузов. К., 2007