

Инструкция по подготовке к строительству

Оглавление:

1. Документы

- Разрешение на строительство
- Проект

2. Проект

- ЭП---АР---КР.

3. Коммуникации

- Электричество
- Вода
- Туалет

4. Участок

- Проезд до участка и заезд на него
- Забор
- Пятно застройки и место для складирования
- Участок неровный или с уклоном
- Границы участка

5. Инженерные изыскания

- Геодезические изыскания(геодезия ,топосъемка)
- Геологические изыскания(геология)

6. Изыскания

- Геология (документы)



ГЕОМЕТРИЯ

Архитектура и строительство

Документы.

Разрешение на строительство.

Документы для правильного начала строительства.

Порядок получения:

ГПЗУ → СПОЗУ → Разрешение на строительство.

ГПЗУ (Генеральный план застройки участка) – документ выдаваемый Администрацией Муниципального образования, на котором находится Ваш участок. Выдается бесплатно. Для получения нужно: Паспорт, доверенность (если участок оформлен не на Вас) и заявление. На ГПЗУ показаны границы внутри которых на участке можно строить.

СПОЗУ (Схема планировочной организации участка) – схема на которой условно показывается где будет находиться основное строение, где дополнительные постройки. Выполняется на основе ГПЗУ архитектором. СПОЗУ входит в раздел АР (Архитектурные решения).

Разрешение на строительство – документ разрешающий Вам строить. Выдается Администрацией. Основание: ГПЗУ, СПОЗУ, заявление. Выдается бесплатно.



Проектирование

Проект.

Стадии проектирования которые проходят до начала строительства

ЭП---АР---КР.

ЭП (Эскизный проект)–это первоначальный эскиз Вашего дома для понимания объемно-планировочных решений будущего дома

АР (Архитектурные решения)-это проработанный **ЭП**.

В разделе **АР** отображаются и утверждаются

- Пояснительная записка
- Посадка на участок СПОЗУ
- Планы этажей с размерами
- Планы фасадов с высотными отметками
- Меблировка
- Разрезы
- 3D -виды
- Цветовые решения фасада (внешний вид дома)



Для строительства недостаточно иметь только АР!!!!

КР (Конструктивные решения)-Это стадия проектирования, в которой выполняются все расчеты по конструкциям (Стены, перекрытия, фундаменты, балки).

Производится детализировка каждой составной части.

Прорабатываются соединения и выполняются узлы.

Рассчитывается ведомость материалов.

Именно по разделу **КР** выполняется строительство дома.

Коммуникации.

Электричество

Для строительства обязательно потребуется электричество.

Возможные варианты:

- Подключение по постоянной схеме. Есть точка, через которую можно подключиться напрямую к электросети. Чаще всего это щиток на столбе. В это щите установлен прибор учёта и автоматы для присоединения проводов. Это наилучший вариант.
- Через соседей. Есть возможность «запитаться» от соседей. Зимой из-за нагрузки по отоплению бытовки может быть проблемно.
- От генератора. При такой схеме можно строить только в тёплые месяцы года (с мая по сентябрь). Приводит к удорожанию.

Вода

Потребуется для проживания бригады на участке (приготовление еды, хоз. нужды) и для строительства.

Возможные варианты:



- Подключение к городской сети. На участке есть вывод с счётчиком;
- Колонка рядом с участком (до 200 метров)
- Скважина с питьевой водой.
- Скважина с технической водой. Тогда потребуется источник питьевой воды.
- Колодец
- Привозная

Туалет

- В существующем строении;
- Дачный с выгребной ямой;
- Туалетная кабинка (арендуется на время строительства).



Участок.

Всё что касается участка и подъездных путей.



Проезд до участка и заезд на него.

Для доставки материалов на объект нужен как минимум грунтовый проезд для 6-ти метровой газели.

Можно строить и в поле, но тогда доставка материалов будет производиться вездеходом, что приведёт к удорожанию строительства.

Если между проездом и участком есть водоотводная канава, то нужно сформировать заезд на участок, положи в канаву трубу и выполнить подсыпку.

В ограждении участка нужны ворота или снимающаяся секция забора, чтобы через них могла проехать техника.

Забор

Участок должен быть огорожен. Это связано с тем, что в процессе строительства материалы будут храниться на участке и нужно ограничить доступ на территорию.

Пятно застройки и место под складирование.

Пятно застройки – это часть участка на которой будет построен дом.

Место складирования – это часть участка, минимум 100 м2, рядом с пятном застройки. Место складирования может быть не одно, но одно из них рядом с пятном застройки.

Пятно застройки должно быть очищено от растительности, деревья удаляем с корнем. Также если есть какие-то постройки, мешающие новому дому, то сносим.

Искусственные ямы (колодцы и выгребные ямы) находящиеся в пятне застройки и ближе 3 метров от него нужно засыпать.

Участок неровный или с уклоном.

Если участок имеет видимый уклон, то нужно выполнить топографическую съёмку участка обязательно. Если участок (пятно застройки) неровное, то:

- При свайном фундаменте – выровнять (отсыпка грунтом или трактор)
- При УШП (монолитная железобетонная плита с утеплением) – не трогать.

Границы участка

Обязательно проверить границы участка на соответствие межевому плану.

Если не сойдутся, то решить вопрос до начала строительства.

Инженерные изыскания.



Комплекс мер по изучению участка.

Геодезические изыскания (геодезия / топосъёмка)

Составляется план, на котором будет показан весь участок с прилегающей территорией.

На этом плане отображаются высотные отметки, показываются проходящие рядом инженерные сети. Данный план выполняется в масштабе.

Можно выполнить в комплексе работ при проверке границ участка. Обязательно делается если:

- Участок имеет видимый уклон;
- Участок находится в городской черте;
- Вблизи от границы участка (менее 5 метров) есть соседские постройки.

Геологические изыскания (геология)

Изучение грунтов под домом. Их состава, несущей способности, пучинистости, уровня грунтовых вод.

Выполняется на пятне застройки, глубина и количество скважин определяется по техническому заданию от проектировщика, исходя из типа фундамента и нагрузки на фундамент.

Итогом будет: «Отчёт по инженерно-геологическим изысканиям»

Выполняется обязательно.

Изыскания

Геодезические изыскания

Документы

Вам потребуются для проведения геодезических изысканий:

- Топографическая съёмка (если не выполнялась, то межевой план);
- План с привязкой дома к участку;
- Эскизный проект;
- ТЗ (Составит подрядчик)

Контакты

Тел. 8 926 135 41 71

8 495 150 58 86

Почта: geometriya.pro@gmail.com

Москва, Флотская 5а (офис 401)