

2020

Состав проекта | архитектура

# 1 Предпроектные исследования

Предпроектные исследования являются обязательным этапом, необходимым для оценки реальности поставленных Заказчиком задач, их соответствие полученной исходно-разрешительной документации существующим градостроительным ограничениям, геодезическим и конструктивным условиям, существующим нормам и правилам. На основании проведенных исследований совместно с Заказчиком разрабатывается Техническое задание (ТЗ) будущего проекта, в котором описываются технико-экономические показатели, инженерное оснащение, определяется объём проектных услуг.

# 2 Фор - проект | стадия “Концепция”

Проработка этой стадии может происходить параллельно с предпроектными исследованиями, и основывается на его результатах и требованиях ТЗ. В процессе работы на основе вариантного проектирования и рассмотрения аналогов определяется стилевое направление , архитектурно – планировочное решение, ориентировочные технико – экономические показатели. На основании проделанной работы и согласованных с Заказчиком решений выпускается отчет в электронном виде | pdf-file. В который входят:

* Идеология и философия проекта
* Фотофиксация
* Анализ прототипов
* Функциональная программа
* Ситуационный план
* Предварительные архитектурно – планировочные решения
* Генеральный план
* Схема функционального зонирования
* Схема транспортных путей
* Схема пешеходных путей
* Схема визуальных связей
* Схема инженерного обеспечения территории
* 3D скетч - визуализация

Отчет принимается Заказчиком и служит основанием для проработки утвержденных решений на следующих стадиях проектирования.

# 3 Эскизный проект (ТЭО)

На этой стадии происходит проработка и конкретизация ранее принятых решений. Окончательно утверждаются архитектурно-планировочные решения, применяемые строительные материалы и технологии, отделка, инженерное оборудование, интерьерные решения (если разрабатывается проект интерьера).

По окончании стадии Заказчик получает отчет содержащий:

* Контрольные замеры существующего объема
* План обмерный с привязкой инженерных коммуникаций (контрольные замеры существующего объема)
* Схема функционального зонирования
* Кодировка пространств
* Схема циркуляций потоков
* Схема размещения визуальных маяков
* План размерный, включая возводимые перегородки и стены
* План размещения мебели оборудования
* Типология мебели и оборудования
* Концептуальная схема освещения
* Концептуальная схема электрооборудования
* Предварительная ведомость отделочных материалов (стены, полы, потолки)
* Перспективные изображения основных интерьерных ракурсов в цвете
* Скетч – визуализация
* Чертежи и схемы служащие заданием для последующей разработки инженерных разделов
* Пояснительную записку по используемым строительным материалам и технологиям, конструктивным и инжерным решениям принятым в проекте.

# 4 Архитектурно – строительный проект

# Генплан участка с горизонтальными и вертикальными привязками объекта

* План фундамента в осях
* Планы этажей в осях
* План кровли в осях
* План оконных и дверных проемов
* Спецификации оконных проемов
* Спецификации дверных проемов
* Разрезы в осях
* Фасады в осях
* Архитектурные узлы и детали
* 3D виды экстерьера объекта
* Экспликация помещений
* Предварительный план расстановки мебели и оборудования
* План фундамента, разрезы, узлы, сечения
* Планы этажей, разрезы, узлы, сечения
* План кровли, разрезы, узлы, сечения
* Расчет нагрузок
* Дополнительные расчеты (при необходимости)
* Реестр фасадных отделочных материалов
* Расчет общестроительных объемов

# 5 Рабочий проект | архитектурно – дизайнерский проект

На этой стадии происходит разработка проектной документации в объеме необходимом для производства строительно – монтажных работ, окончательная корректировка и увязка архитектурных, конструктивных и технологических решений, разработка инженерных разделов проекта: электрика, слабые токи, отопление и вентиляция, водоснабжение и канализация. Разработка конструктивных узлов и деталей, спецификации на объемы работ, оборудование и сметы.

* План размерный, включая возводимые перегородки и стены
* План функционального зонирования
* Устройство антресолей, узлы и сечения
* Чертежи, ТЗ для заказа лестниц
* План расстановки мебели и оборудования
* План привязки отделочных материалов по стенам | обои, плитка и .д |
* Ведомость заполнения дверных проемов в привязке к конкретным конструкциям
* План потолков, сечения, узлы и детали
* План кривых линий потолка (при необходимости)
* Планы полов, конструкции полов, разрезы
* План раскладки напольных покрытий
* План кривых линий пола (при необходимости)
* Планы и разрезы по помещениям
* Рабочие чертежи деталей интерьера (при необходимости)
* План размещения приборов отопления с привязками
* План привязки вентиляции
* План привязки кондиционеров с привязками
* План расстановки электроосветительного оборудования с указанием групп включения и управления
* Расчет и подбор электроосветительного оборудования
* План привязки теплых полов
* План расстановки сантехнического оборудования с привязками выпусков инженерных систем
* 3D виды по помещениям
* Реестр отделочных материалов
* Развертки стен по границам отделки и с декоративными элементами
* Разработка элементов интерьера, мебели, деталей
* Чертежи элементов индивидуального изготовления | камин, лестница, барная стойка, ограждения, встроенные и отдельностоящие элементы интерьера, мебель, облицовка стен
* Декорация | выбор живописи, скульптуры, аксессуаров, работа с художником

Отчет этой стадии передается Заказчику для передачи Подрядчику и Поставщикам. Отчет служит основанием для оказания нами или третьей стороной последующих услуг: авторского надзора, архитектурного сопровождения строительства, консалтинговых и управленческих услуг, комплектацию объекта.

# 6 Дополнительные работы (согласования с подрядчиками)

* Проект внутренних электрических сетей
* Проект внешних электрических сетей
* Проект водоснабжения и канализации
* Проект слаботочных сетей
* Проект охранной сигнализации
* Проект видеонаблюдения
* Проект кинозала
* Проект системы “Интеллектуальный дом”
* Проект теплоснабжения
* Проект бассейна
* Проект вентиляции и кондиционирования
* Проект ливневой дренажной системы
* Ландшафтный дизайн

Окончательная стоимость всех проектных работ (РП) формируется после согласования стадии “Концепция” и “Эскизный проект” поэтапно, и зависит от сложности принимаемых проектных решений.

Транспортные и командировочные расходы не включаются в стоимость проектных работ и оплачиваются отдельно.