

Россия, США, Канада, Великобритания: СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ



В. Ю. Грачев,
директор
ООО «Грачев и Партнеры»

Вопрос о стадиях или этапах проектирования оказывается одним из наиболее сложных в совместной деятельности с зарубежными партнерами. С ним связано множество проблем в организации работы, оформлении документации, прохождении государственной экспертизы и т.д., существенно затрудняющих деятельность, единую по существу.

В отечественном проектировании традиционно выделяются два этапа — Проект и Рабочая документация, закрепленные Градостроительным кодексом РФ, законом об архитектурной деятельности, подзаконными актами и строительными нормами и правилами. Эскизный проект нормативно не закреплен, тем не менее, играет существенную роль в инвестиционном процессе при новом строительстве и реконструкции. Но никаких формализованных требований к составу эскизных проектов, изложенных на бумаге, автору не известно.

Стадия Проект используется во всех ипостасях — и для определения функциональных характеристик объекта, и для расчета стоимости и продолжительности строительства, и для проработки технических вопросов по конструктивным и инженерным решениям. Но главное ее назначение — получение положительного заключения государственной экспертизы о соответствии проектируемого объекта требованиям: конструктивной, пожарной, санитарно-гигиенической, технической безопасности, его экономической составляющей. Получение разрешения на строительство — существенный результат этого этапа.

На втором этапе «Рабочая документация» проектировщик готовит полный пакет чертежей и спецификаций, который передается застройщику для выполнения строительно-монтажных работ.

На стадии строительства деятельность проектировщика осуществляется в форме авторского надзора. Авторский надзор, так же как Эскизный проект — стадия де-факто. В чем состоит Авторский надзор, оговаривается в соответствующем СНиПе и своде правил, но отдельной стадией проекта авторский надзор не считается.

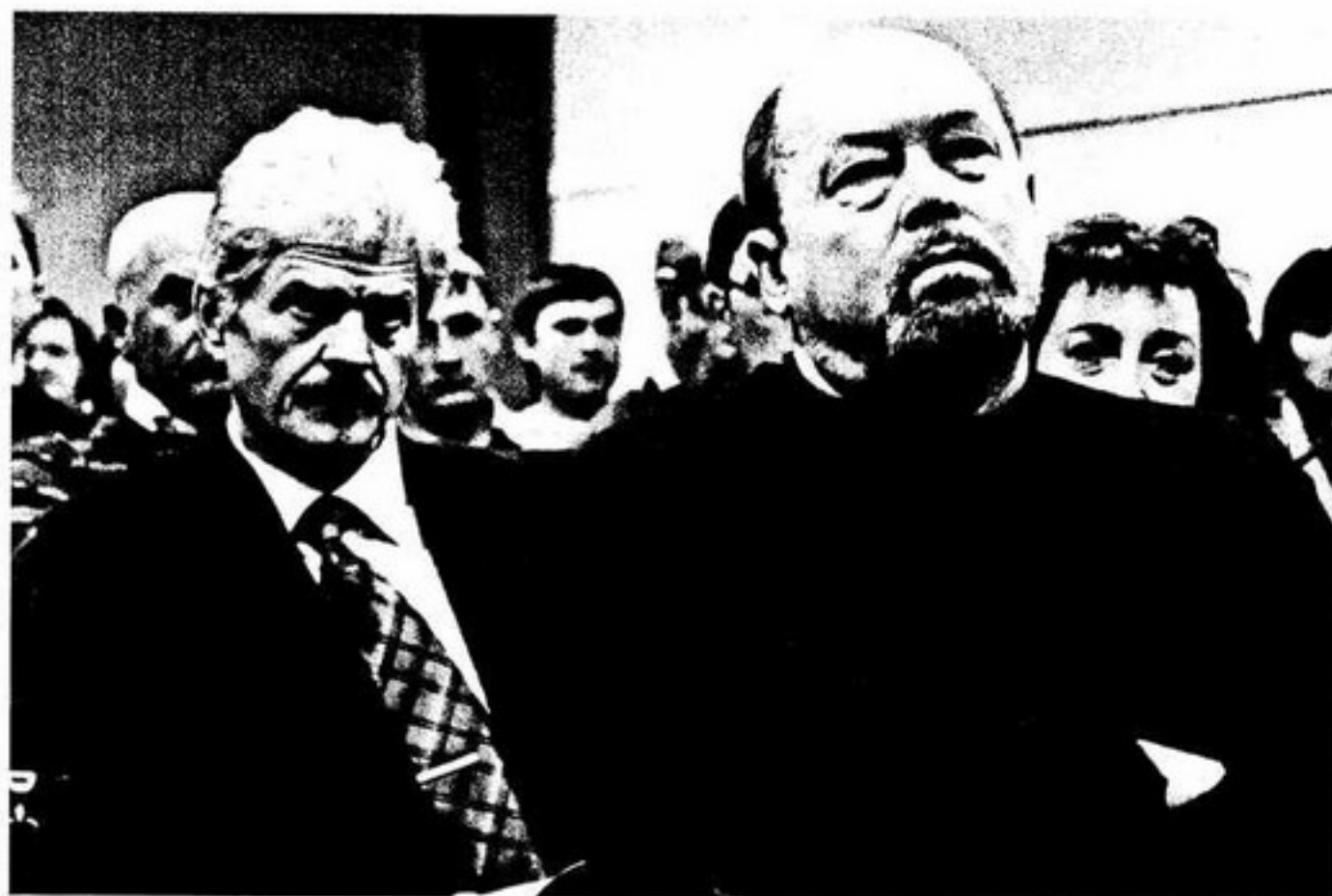
Таким образом, процесс отечественного проектирования включает в себя этапы: Эскизный проект, Проект, Рабочая документация, Авторский надзор, при этом проектирование считается двустадийным — «Проект» + «Рабочая документация».

В США деятельность проектировщиков и архитекторов регулируется Американским институтом архитекторов.

Институтом разработано около 50 типовых контрактов, регламентирующих работу архитектора, в том числе на различных стадиях строительства. Кстати, понятие «проектирование» собственно и означает «строительство». Оно состоит из двух этапов: этап, на котором не производятся строительно-монтажные работы, и этап, на котором архитектор руководит строительно-монтажными работами. Все вместе является проектированием. Типовой договор на проектные работы включает в себя оба этапа, выделяя 7 стадий проектирования, при этом эскизный проект (Concept design) — в число стадий типового контракта не входит.

1. Concept design — эскизный проект. В обязанности архитектора на этом этапе входит разработка концепта и представление его заказчику. По существу, это задумка, включающая объемно-планировочное решение и схему генплана, которую можно показать публике. Демонстрация концепта потенциальным инвесторам оказывается едва ли не более существенным





моментом, нежели собственно разработка концепта. На основании концептуального дизайна выдается разрешение на строительство.

2. Planning permit — разрешение на дальнейшее проектирование (по-видимому, аналог нашему ГПЗУ) выдается коллегиальным органом исполнительной власти территории после обсуждения проекта, которое проходит в форме публичного диспута, с участием всех желающих.

3. Schematic Design (SD) (нет русского эквивалента, можно перевести как «схематичный проект», или «схематик») — по объему больше, чем эскизный проект, но примерно 30% от российской стадии Проект. Это более детальная прорисовка архитектурно-планировочных решений с учетом компоновки конструкций и инженерной инфраструктуры. Как правило, с этого этапа в работе участвует большое количество узкоспециализированных проектных фирм по конструкциям и инженерным системам, которые называются **consultants** (субпроектировщики). Кстати, в США примерно 85% проектных фирм занимаются отдельными видами проектной деятельности: отоплением, вентиляцией, электричеством и т.д. Все они работают на одном объекте под управлением генпроектировщика, который называется «архитектор». У нас «Схематик» также может называться Эскизным проектом, но с более глубокой инженерной проработкой.

4. Design Development (DD) — «расширенный проект». Русского аналога этот этап также не имеет. Его объем составляет примерно 70% работ

стадии Проект: он более детально проработан, не содержит детальных расчетов параметров инженерных сетей, конструкций и т.п.

5. Construction Documents (CD) («строительная документация») — этап, близкий к нашему этапу Рабочей документации, но не столь полный, примерно 70–80% от РД, это более углубленное, чем на стадии DD, описание объекта. На этом проектирование, в нашем понимании, прекращается, и осуществляется переход на стадию получения разрешения на строительство.

6. Construction permit — разрешение на строительство. Для получения разрешения надо получить положительное заключение муниципальной экспертизы. Рассмотрением проектов занимается организация, которая обычно называется «Офис главного строительного инспектора города». В Сан-Франциско, например, на 10–15 более-менее масштабныхстроек, при подавляющей величине малоэтажного и индивидуального строительства (в городе проживает около 700 000 человек), штат главного строительного инспектора составляют 250 человек, из них 150 работают на экспертизе документации, а 100 полевых инспекторов регулярно (как правило, дважды в неделю) посещают строительную площадку и проверяют соответствие строительства проектной документации.

Главное отличие этой стадии от российской состоит в том, что в России материалы на госэкспертизу передаются на стадии Проект, в США — на стадии CD (строительной документации), почти на нашей стадии Рабочая документация.

7. Contract administration, или управление строительством — стадия более объемная и сложная по сравнению с российским авторским надзором. С одной стороны, архитектор в некоторых случаях выполняет роль организатора строительства и функции технического надзора, с другой стороны — рассматривает и согласовывает проектные решения узлов и деталей, которые разрабатывают и выполняют подрядчики.

В Канаде также существует профессиональное общество архитекторов, регламентирующее состав проектных работ, — Королевский институт архитекторов Канады.

Стадии проектирования в типовом договоре этой организации, так называемом Шестом документе, аналогичны американским, но с некоторым отличием — в объем типового контракта на проектные работы входит предпроектная стадия — **Predesign phase** (эскизный проект).



В Великобритании состав работ архитекторов регламентируется Королевским институтом британских архитекторов (RIBA).

Институт разработал около десятка типовых контрактов на проектирование и строительство, выделяя четыре стадии, разделенные на 11 этапов. Стадии проектирования в новой редакции контрактов 2007 года называются «Анализ» (**Preparation**), «Проект» (**Design**), «Предстроительство» (**Preconstruction**) и «Строительство» (**Construction**).

Подготовительная стадия анализа состоит из этапа А — **Appraisal** (Оценка) и В — **Project Brief** (Описание проекта). На этапе А, прежде чем принять заказ к исполнению, архитектор должен определить, обладает ли заказчик квалификацией, необходимой для строительства того объекта, который он выбрал. Перед началом проектных

Сравнение этапов проектных работ в России, Америке, Великобритании (цветом отмечены согласования и рассмотрения проектной и предпроектной документации)



РОССИЯ

Э — эскизный проект
П — проект (утверждаемая часть проекта)
Р — рабочая документация
АН — авторский надзор

АМЕРИКА (США И КАНАДА)

С — concept design — эскизный (концептуальный) проект
SD — schematic design — схематичный проект
DD — design development — углубленный проект
CD — construction documentation — строительная документация
В — bidding — подрядные торги
CA — construction administration — управление строительством

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

А — appraisal — развертывание
DB — design brief — схема проекта
С — concept — концепция
DD — design development — углубленный (расширенный) проект
TD — technical design — технический проект
PI — product information — спецификации
TA — tender activity — проведение тендера
М — mobilization — мобилизация
PC — practical completion — практическое выполнение (строительство)
АС — after practical completion — после завершения строительства

ительный этап (**After practical completion**). После этапа К застройщик должен пройти еще одну форму согласования — сдать в муниципальный строительный архив чертежи объекта с объемно-планировочными и основными конструктивными и инженерными решениями, касающимися обеспечения безопасной эксплуатации здания, так называемые **Health and safety file** и **Building log book**. На последнем этапе L проектировщик решает вопросы, возникающие у пользователей здания при заселении и начале его использования (перепланировки, вопросы при наладке систем и т.п.).

Как видно из приведенного обзора, различие в подходах при разделении процесса проектирования на этапы в России и в зарубежных странах налицо. Заказывая у зарубежной фирмы «проект» и оплатив гонорар, на порядок превышающий запросы отечественных специалистов за полный комплект рабочей документации, можно

получить «схематик» или «дизайн девелопмент», с проработкой пожарных, технологических, конструктивных и инженерных вопросов в стиле, не очень соответствующем реалиям российских строительных норм. С другой стороны, разделение проектной работы на более дробные этапы позволяет заказчику держать руку на пульсе процесса, а проектировщику — избежать излишних доработок или переделок глубоко проработанных решений. Недаром в известной русской поговорке семь раз отмеряют, прежде чем строить, т.е. резать, а в сложившейся проектной практике — только два.

ПРОЕКТНОЕ БЮРО

«Грачев и Партнеры»
620028, г. Екатеринбург,
ул. Долорес Ибаррури, 2
Тел.: (343) 379-45-90
Факс: (343) 379-45-94
e-mail: info@gppb.ru
www.gppb.ru, www.sitis.ru