

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: <https://stuservis.ru/glava-diploma/27930>

Тип работы: Глава диплома

Предмет: Оценка недвижимости

-

1. Теоретические аспекты формирования и реализации строительного проекта

1.1. Сущность и экономическое содержание строительного проекта

Для улучшения качества и эффективности деятельности на каждой строительной организации применяются, как правило, различные механизмы по планированию основных процессов, протекающих на предприятии.

В основе планирования проектов по строительству объектов лежат механизмы и способы описания процессов, протекающих в компании, через различные элементы, составляющие деятельность предприятия (например, данные, события, материалы о строительстве и пр.). Как правило, планирование строительства направлено на описание логической взаимосвязи всех элементов данного процесса, начиная с зарождения проекта на предприятии и заканчивая его завершением в рамках одной организации. В более сложных ситуациях бизнес-моделирование может также включать в свой анализ также внешние по отношению к организации процессы и системы.

Для того, чтобы построить какую-либо модель строительства, необходимо его сначала проанализировать, выявив его существенные черты и механизмы взаимодействия между разными элементами системы. Разработка строительных проектов относится к обязательным требованиям при возведении новых недвижимых объектов на законных основаниях. Недобросовестный подход к данному вопросу недопустим: документация требует грамотного составления, учитывающего все правила нормативных актов. Разработка строительных проектов направлена на отображение следующей информации:

- архитектурные решения, предполагаемые для конкретного объекта;
- инженерно-техническое оснащение проекта;
- технологичные решения;
- конструктивные нюансы постройки.

Правильное оформление всех текстовых и графических материалов — обязательное условие не только для успешного возведения нового сооружения, но и для проведения реконструкционных работ. Разработка строительных проектов потребуется также в том случае, когда было принято решение об осуществлении капитального ремонта строения. Вышесказанное актуально для недвижимых объектов любых функциональных направлений.

Разработка строительных проектов — сложная процедура, требующая от составителя не только обширной теоретической базы, но и наличия практического опыта. Поскольку без обладания должным уровнем знаний и навыков с составлением такой документации справиться практически невозможно, чаще всего на сегодняшний момент операция доверяется компетентным организациям и специалистам. Как частные подрядчики, так и крупные застройщики обычно предпочитают сразу заключить договор о заказе соответствующих услуг, чтобы квалифицированный эксперт уберёг их от потерь не только финансовых средств, но времени. Нет ни единой объективной причины тратить собственные силы в больших объёмах, когда всю сложную работу можно сразу доверить специалисту.

Поэтому, если Вам потребовалась разработка строительных проектов, наилучшей из возможных опций будет обращение к нашей организации. Мы обладаем полным перечнем всех необходимых допусков и лицензий, имеем внушительный опыт в формировании строительной документации.

Разработка строительных проектов — очень ответственный процесс, который напрямую влияет на преобладающую часть эксплуатационно-технических параметров недвижимого объекта, включающих главным образом безопасность строения. Именно поэтому подходить к данной процедуре стоит внимательно, добросовестно и очень ответственно.

Разработка строительных проектов: цели

Данная операция осуществляется на первоначальных этапах любых строительных мероприятий.

Первостепенно она преследует следующие цели:

- формирование основной концепции предстоящего строительства;
- обозначение методик проведения строительных работ, определение технологий возведения здания;
- выяснение всех обстоятельств, потенциально способных в значительной мере отразиться на предполагаемое течение строительных работ;
- назначение сроков, в течение которых будет проводиться сооружение нового здания;
- расчёт объёмов инвестиций, необходимых для успешного завершения строительства;
- расчёт количества ресурсов, требуемых для возведения недвижимого объекта (оборудование, строительные материалы).

Разработка строительных операций может быть осуществлена только теми организациями, которые в полной мере обладают необходимым перечнем лицензий и допусков. Эта процедура регулируется в основном следующей нормативной документацией:

- строительные нормы и правила;
- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы.

1.2. Основные стадии формирования и реализации проекта по строительству объекта

Формирование строительного проекта, как правило, включает в себя прохождение через несколько основных стадий. Поскольку конечной целью является строительство объекта, то стадии также включают в себя разработку модели проекта и работу по последующему внедрению этой модели на практику.

Первым этапом при возведении любого строительного объекта является разработка проекта. Этот документ позволит получить различные разрешительные бумаги в соответствующих органах, по нему можно рассчитать смету, контролировать и вести строительный процесс. Основное назначение проектной документации – это руководство для выполнения строительства. Именно поэтому состав проектной документации чётко регламентируется, а порядок утверждения и согласования определён законодательно федеральными нормативными актами.

В зависимости от сложности объекта (он может быть капитальный или некапитальный), трудности задачи, поставленной перед проектным бюро, проектная документация может иметь разную структуру и перечень разделов. От того, какие разделы включает в себя рабочая документация, зависит, какие специалисты будут участвовать в разработке материалов. Также может отличаться состав разделов проектной документации.

Основное назначение этих материалов состоит в управлении строительным процессом в ходе реализации объекта строительства. Кроме этого, оформление проектно-сметной документации является обязательным требованием законодательства. Разработка проектной документации нужна для принятия объекта недвижимости в эксплуатацию. Также различные виды проектной документации могут понадобиться при выполнении перепланировки зданий и проведении реконструкции.

Таким образом, можно сказать, что проектная документация (ГОСТ номер Р 21.1101) нужна для следующих целей:

- согласно законодательным требованиям (при этом обязательно выполняется согласование проектной документации);
- в качестве источника информации для реализации работ по строительству здания или сооружения;
- для определения расходов на возведение той или иной постройки.

По сути, проектная документация на строительство – это совокупность источников и материалов, отображающих для застройщика и заказчика концепцию возводимого объекта строительства. При этом согласно проекту, намного проще обеспечивать бесперебойный строительный процесс и снабжение разных структур строительства.

Состав проектно-сметной документации и требования к этим документам регламентируются Градостроительным кодексом РФ. Там же оговаривается, что требования, состав и порядок согласования проекта устанавливаются правительством нашей страны.

Состав разделов проектной документации определён постановлением Правительства РФ номер 87, которое было принято 16.02.08 г. Там говорится, что разработка проекта обязательно выполняется при возведении следующих типов строительных объектов:

- для капитальных строительных объектов производственного назначения;
- для зданий и сооружений непроизводственного назначения;
- для линейных объектов.

Для успешного согласования проектной документации состав должен чётко соответствовать законодательно установленным нормам.

Как постановило Правительство РФ, правильно составленный проект должен включать в себя двенадцать разделов. Также отдельно оговаривает состав разделов проектной документации. Так, в проекте должны быть:

1. Пояснительная записка.
2. Генеральный план. В этот раздел входят градостроительные решения и схема планировки земельного участка с расположением и привязкой проектируемого объекта и обязательным указанием окружающей застройки.
3. Раздел, содержащий в себе весь перечень архитектурных решений (планировка, фасады, разрезы).
4. Объёмно-планировочные решения относительно будущей постройки и конструктивные решения.
5. Технологические решения с пояснительной запиской.
6. Сведения об инженерной инфраструктуре, технических мероприятиях, сетях обеспечения.
7. Проект организации строительного производства.
8. Если в ходе строительства предполагается произвести снос капитальных строительных объектов, то это должно быть подробно отражено в отдельном разделе.
9. Раздел, связанный с мероприятиями по охране окружающей среды.
10. Отдельный раздел делается и для описания мероприятий, которые предпринимаются для облегчения доступа в строение маломобильных групп населения.
11. На мероприятия, направленные на повышение энергоэффективности строительного объекта, отводится также целый раздел.
12. Сметный расчёт.
13. Пакет используемых документов и литературы.

Стоит добавить, что некоторые разделы содержат определённые подразделы. Например, раздел об инженерной инфраструктуре содержит в себе подразделы о сетях электроснабжения, водоснабжении и канализации, отоплении и вентиляции, газоснабжении, кондиционировании и связи.

Если в составе проекта должны присутствовать другие разделы, которые не включены в список обязательных разделов, утверждённых законодательно, то перечень этих пунктов оговаривает в договоре между заказчиком и исполнителем проекта.

В составе любого проекта должны быть графические и текстовые материалы, которые будут давать полную информацию о строящемся объекте. В частности, текстовые материалы должны содержать:

- полные сведения о строительном объекте;
- описывать различные архитектурные, строительные и технические решения;
- давать пояснения и ссылки на нормативные документы, сортаменты строительных материалов и иные источники, которые задействуются в ходе разработки проекта;
- все решения, которые были приняты в проекте, должны обосновываться расчётами.

Что касается графических материалов, то в них все принятые решения должны отображаться наглядно.

Для этого можно использовать:

- различные графические схемы;
- чертежи;
- таблицы;
- фото фиксации;
- наглядные демонстрации объекта строительства (трёхмерное изображение, фасады или макет).

На второй стадии происходит анализ и уточнение параметров модели строительства.

В самом начале формируется техническое задание, ориентирующееся главным образом на пожелания самого заказчика. Оно должно содержать все основные требования к объекту. От заказчика эксперт также получает подробную информацию относительно земельного участка, на территории которого предполагается возведение здания, и бумаги, являющиеся доказательством права собственности на эту землю.

процедуре стоит внимательно, добросовестно и очень ответственно.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Законодательные акты и нормативные документы

1. Гражданский Кодекс РФ (глава 4)
2. Федеральный закон от 14.11.2002 N 161-ФЗ (ред. от 23.11.2015) "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях"

Экономическая учебная и специальная литература

3. Бариленко В. И. и др. Основы бизнес — анализа: учебное пособие. / под ред. В. И. Бариленко. — М.: КНОРУС, 2014. — 272 с.
4. Башкатова Ю.И. Управленческие решения/ учебник для студентов экономических специальностей. – М: Инфра-М, 2014. – 271 с.
5. Герчикова И.Н. Менеджмент организации. – М.: Юнити-Дана, 2014. – 162 с.
6. Зудина Л.А. Организация управленческого труда. Учебное пособие, 2014. – 546 с.
7. Колпаков В.М. Теория и практика принятия управленческих решений. – К.: МАУП, 2014. – 380 с.
8. Литвак Б.Г. Разработка управленческого решения. – М.: Дело, 2013. – 266 с.
9. Нечаев Е.И. Организация производства и предпринимательской деятельности. – Краснодар: КубГАУ, 2013. – 266 с.
10. Орлов А.И. Теория принятия решений. – М.: Экзамен, 2013. – 183 с.
11. Репин В.В. , Елиферов В.Г. Процессный подход к управлению. Моделирование бизнес-процессов. – М.: Юнити-Дана, 2015. – 419 с.
12. Смирнов Э.А. Управленческие решения. – М.: Юнити – Дана, 2015. – 479 с.
13. Терехин В.И., Моисеев С.В. Финансовое управление фирмой / В.И. Терехин, С.В. Моисеев. – М.: Экономика, 2013. – 350 с.
14. Фатхутдинов Р.А. Разработка управленческого решения. – М.: Интел-Синтез, 2013. – 288 с.
15. Чуйкин А.М. Разработка управленческих решений. – Калининград: Экономика, 2013. – 362 с.
16. Шипунов В.Г., Кишкель Е.Н. Основы управленческой деятельности. – М.: Инфра-М, 2014. – 504 с.
17. Юкаева В.С. Управленческие решения. – М.: Дашков и К, 2013. – 284 с.

Электронные ресурсы

18. Экономический портал. Доступ через <http://institutiones.com/>
19. Международный Институт Бизнес – Анализа. Доступ через <http://www.iiba.org/>
20. Управление предприятием Доступ через <http://consulting.1c.ru>
21. Административно – управленческий портал. Доступ через <http://www.aup.ru/>
22. Сообщество HR менеджеров. Доступ через <http://hr-portal.ru/>

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой: <https://stuservis.ru/glava-diploma/27930>