**Тема урока: Общие
требования к проектам
реконструкции**

Проектно-сметная документация на реконструкцию зданий.

Разрабатываемая техническая документация на реконструкцию жилых и общественных зданий должна предусматривать сокращение сроков и снижение стоимости проектирования и производства строительного-монтажных работ. В зависимости от объемов и стоимости отдельного объекта реконструкции устанавливаются следующие стадии проектирования:

1. Эскизный проект
2. Технико-экономическое и архитектурно-историческое обоснование
3. Рабочий проект, проект
4. Рабочая документация

Категория сложности объекта и проектной стадии устанавливаются заказчиком и отражаются в задании на проектную документацию. Возможны следующие варианты проектной документации:

1. В одну стадию (рабочая документация создается в случае наличия утвержденного ТЭО)
2. В две стадии (эскизный проект + рабочая документация или проект + рабочая документация)
3. В три стадии (эскизный проект + рабочая документация + проект)

Эскизное проектирование реконструкции – стадия, на которой утверждается состав работ по проектированию и начало проектно-конструкторской деятельности. В состав эскизного проекта входят: ПЗ; Архитектурно-строительные решения, Основные чертежи, Решения по инженерному оборудованию.

Получив положительное решение по эскизному проекту, заказчик подготавливает задание на разработку проектной документации.

Двухступенчатое проектирование реконструкции зданий и сооружений предполагает разработку:

- Общей ПЗ
- Основных чертежей (ситуационный план, генплан, объем работ по благоустройству, принципиальные решения по внешним инженерным сетям)
- Строительных решений, содержащий краткое описание строительных планов, основных способов водоснабжения и канализации, вентиляции, газо- и электроснабжения, перечень типовых решений узлов, планов по ГО и ЧС
- Чертежей здания со схематическим изображением несущих и ограждающих конструкций
- Инженерных разделов проекта
- Проекта организации реконструкции в соответствии с ВСН 41-85(р)
- Раздела технической эксплуатации здания
- Сметной документации

Для повышения качества реконструкции муниципальными властями устанавливается определенный порядок подготовки исходного разрешительного документа.

Обследование застройки выполняется с целью получения информации о ее исторической ценности, планировки, градостроительных, технических и иных свойств здания. На основе полученных сведений вырабатывается стратегия восстановления и обновления зданий и прежде всего благоустройство территорий.

Детальное обследование зданий проходит в два этапа:

1. Предварительное обследование. Осуществляется с целью уточнения возможности реконструкции, реставрации или сноса здания. Осуществляется с акцентом на техническое состояние здания.
2. Техническое обследование. Проводится в составе комиссии с соблюдением всех правил техники безопасности с целью выявления всех дефектов и неисправностей здания.

В процессе проектирования реконструкции особое внимание нужно уделять стеновым остовам в связи с большим сроком службы в целях избежания дальнейших перепланировок и быстрого старения здания.

Детальное обследование зданий включает в себя:

изучение архивных документов, на основании которых составляется историческая справка;

ознакомление с инвентаризационными планами здания;

установление состава и назначения помещений;

обследование конструктивных элементов зданий и определение эксплуатационных качеств;

разработка вариантов архитектурно-планировочных предложений по переустройству здания;

составление предложений по решению генерального плана участка, этажности и габаритам здания;

получение данных о геологии и гидрогеологии участка (по мере необходимости);

технико-экономическое обоснование решений.

Обследование застройки включает отбор архивных материалов, натурные изыскания и камеральную обработку данных. Историко — архивная оценка зданий требует особой глубины исследований, поскольку в зданиях, подвергнутых неоднократной реконструкции и реставрации, необходимо восстановить первоначальный облик.