

Михаил Кеслер

Инвестиционный процесс и организация проектирования храма

ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ХРАМА НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. НОРМАТИВЫ

Последовательность действий заказчика — православной общины в инвестиционном процессе постройки храма

1. Обращение верующих к благочинному церковного округа епархии с изложением своих пожеланий и возможностей по строительству (реконструкции или реставрации) храма.

2. Организационное собрание общины, принятие устава прихода и получение благословения епархиального архиерея на регистрацию православной общины с наименованием посвящения храма.

3. Регистрация православной общины в установленном порядке и оформление статуса юридического лица.

4. Обращение в местные органы власти, в том числе местную комиссию по имущественно-земельным отношениям и орган архитектуры по вопросу резервирования места под строительство нового храма, получение градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) и геоподосновы предполагаемого места строительства.

5. Изыскание источника финансирования на весь инвестиционный процесс строительства (реконструкции или реставрации) объекта.

6. Заказ проектировщику предпроектных материалов (эскизного проекта или архитектурно-градостро-

ительного обоснования) строительства (реконструкции) объекта.

7. Согласование предпроектных материалов (эскизного проекта, архитектурно-градостроительного обоснования) в епархиальном управлении и местном органе архитектуры.

8. Поручение выполнения функций заказчика организации, имеющей допуск к саморегулируемой организации (СРО) на выполнение этих функций.

9. Заказ исходно-разрешительной документации и получение разрешения на осуществление градостроительной деятельности, в том числе акта выбора участка, правоустанавливающих документов на пользование земельным участком и правового акта местного органа власти.

10. Составление совместно с проектировщиком задания на проектирование с учетом СП 31–103–99, согласование его в установленном порядке (в том числе с Епархиальным управлением) и заключение договора с проектировщиком на проектные работы.

11. Согласование проектной документации в Епархиальном управлении, в надзорных и контролирующих организациях.

12. Представление утверждаемой части проектной документации в орган государственной экспертизы (при необходимости).

13. Утверждение проектной документации.

14. Выбор подрядной организации, имеющей допуск СРО на производство соответствующих проекту работ.

15. Оформление разрешения и ордера на производство строительных работ в органах архитектурно-строительного надзора и административно-технической инспекции.

16. Строительство храма.

Организация архитектурного проектирования

На начальной стадии проектирования необходимо предусмотреть, как будет развиваться комплекс, строительство которого целесообразно разбить на несколько этапов. На первом может быть построен небольшой храм-часовня, который впоследствии можно использовать как крестильный или водосвятный. Далее можно возвести церковно-причтовый дом и приступить к строительству основного храма. Позднее храмовый комплекс при желании дополняется зданиями иного назначения в соответствии с задачами прихода. Составляя заранее генеральный план всего комплекса с учетом перспективного строительства, надо как следует продумать, как проложить по отведенной территории инженерные коммуникации, чтобы их

впоследствии не пришлось переключать, а их мощность должна быть заранее рассчитана на потребности всех будущих зданий. Хотя на первом этапе это несколько удорожит их строительство, впоследствии заказчик будет избавлен от дорогостоящих переделок.

Сегодня архитектурное проектирование храмов и их комплексов ведется, как правило, в три стадии: градостроительное обоснование, «проект» и рабочая документация. Для малых храмов и часовен проектирование может осуществляться в одну стадию — рабочий проект.

Архитектура храма и всего комплекса на этапе эскизного проекта может иметь несколько вариантов и многократно уточняться. Многое зависит от профессионализма и опыта архитектора, который должен учитывать весь комплекс требований со стороны заказчика и всех согласующих организаций. Архитектор перед началом эскизного проектирования должен познакомить заказчика с возможными вариантами решений из проектов-аналогов.

Разработка проектной документации осуществляется при наличии утвержденного местным органом исполнительной власти решения о предварительном выборе места размещения храма (комплекса) на основе одобренного Епархиальным управлением и местным органом архитектуры эскизного проекта (градостроительного обоснования), договора, задания на проектирование, комплекта исходно-разрешительной документации, согласованных в установленном порядке.

Состав исходно-разрешительной документации на стадии «проект» и «рабочий проект»

Вместе с утвержденным заданием на проектирование заказчик выдает



проектировщику следующие документы и материалы:

— правоудостоверяющие документы на пользование земельным участком (договор аренды или др.);

— решение о предварительном согласовании всеми заинтересованными организациями места размещения храма и разрешение местного органа исполнительной власти на осуществление проектной деятельности, строительство (реконструкцию) объекта;

— предпроектные проработки (эскизный проект, градостроительное обоснование), одобренные Епархиальным управлением и местным органом архитектуры;

— исходную документацию, в том числе архитектурно-планировочное задание (АПЗ) или градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), полученную в местном органе архитектуры;

— планово-реставрационное задание (для объектов реставрации), полученное в местном управлении охраны и использования памятников истории и культуры (УОПИК);

— ситуационный план М 1:2000;

— топографический план участка строительства с подземными коммуникациями М 1:500 (со сроком давности не более четырех лет);

— данные геологических и гидрогеологических изысканий, полученные у организации, имеющей соответствующий допуск;

— данные по фоновым концентрациям вредных веществ в атмосфере района строительства, выданные органом Госсанэпиднадзора;

— технические условия на присоединения к внешним инженерным коммуникациям (тепло, горячая и холодная вода, хозяйственно-бытовая и ливневая канализация, газ, электричество, слабые токи), выданные местными организациями соответствующего профиля.

Инженерные изыскания

В соответствии со статьей 47 Градостроительного кодекса для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов должны проводиться инженерные изыскания.

Виды работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов, выполняются только юридическими лицами (или индивидуальными предпринимателями), имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов нужны для получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будет идти строительство или реконструкция объектов;

2) материалов, необходимых для обоснования принятия конструктивных решений в отношении строительства, реконструкции объектов, для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций объектов, а также выработки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

Архитектурно-строительное проектирование

В соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса архитектурно-строительное проектирование проводится путем подготовки проектной документации применительно к объектам и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка. Это также касается случаев проведения капитального ремонта объектов, если при его про-

ведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде чертежей и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения.

Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

Заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка (ГПЗУ);

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае если функционирование проектируемого объекта невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам правообладателей земельных участков. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения техниче-

ских условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, ответственная за эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана подключить в установленные сроки построенный или реконструированный объект к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и предоставить правообладателю земельного участка информацию о плате за подключение.

Проектная документация готовится на основании задания заказчика, результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов.

В состав проектной документации включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения;

6) проект организации строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

10) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов;

11) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов (для объектов храмового комплекса с постоянным пребыванием людей).

По инициативе заказчика проектную документацию можно подготовить и применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов.

Определение стоимости проектирования и строительства нового храма

Когда церковная община намеревается строить капитальный храм, неизбежно встает вопрос о количестве средств, необходимых для его проектирования и строительства. По древним правилам архиерей благословляет строительство только в том случае, когда у общины есть твердая уверенность в том, что она сможет финансировать сама или с помощью благодетеля весь инвестиционный цикл до введения храма в эксплуатацию.

Стоимость проектирования и строительства нового храма может быть определена на основе Терри-

ториальных единичных расценок (ТЕР) — сметных нормативов, содержащих расценки на выполнение единичных строительных работ на территории субъектов Российской Федерации. Документы определяют условия и правила формирования базовых цен на проектные работы на основе натуральных показателей (в нашем случае на основе м² общей площади храма). Они служат для определения договорной цены между заказчиком и проектной организацией, частной фирмой или физическим лицом, осуществляющим на законной основе архитектурно-строительное проектирование. В сборниках представлены порядок и условия расчета стоимости проектных работ, учитывающие состав и стадийность проектной документации, а также факторы, усложняющие проектирование.

В составе основных проектных работ предусматривается разработка необходимого и достаточного комплекта проектной документации на объем строительства (кроме дополнительных и сопутствующих работ) в пределах отведенного земельного участка.

Расчет стоимости строительства храмов ведется по удельным показателям, взятым по проектам-аналогам (около 20 тыс. рублей/м³). В стоимости строительно-монтажных работ учитываются и общеплощадочные работы, но не учитывается стоимость внутреннего и наружного убранства, которое решается индивидуально на следующих стадиях проектирования и строительства.

Стоимость проектирования храмов рассчитывается в процентном отношении от стоимости строительства. Для малых храмов и часовен она порой достигает до 10–12%, а для больших храмов (комплексов) она составляет лишь 3–7% стоимости строительства.