

МИНОБРНАУКИ РФ  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
профессионального образования  
«Московский архитектурный институт (государственная академия)»  
(МАРХИ)

**Кафедра «Архитектурная практика»**

**Е.С.Баженова, Л.А.Солодилова, О.Э.Дружинина**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**  
по выполнению **проектно-графических упражнений (ПГУ)**

**на темы: деловая игра «Организационная структура и идея фирмы»,  
«Договор подряда», «Техническое задание»**

по дисциплине **«Менеджмент и право в архитектуре»**

для студентов  
направления подготовки: 07.03.01 Архитектура  
уровень подготовки: академический бакалавр

Москва 2011

УДК \_\_\_\_\_ (выдается библиотекой МАРХИ)

ББК \_\_\_\_\_

Е.С.Баженова, Л.А.Солодилова, О.Э.Дружинина

Методические указания по выполнению Проектно-графических упражнений (ПГУ) по дисциплине «Менеджмент и право в архитектуре»/ Е.С.Баженова Л.А.Солодилова, О.Э. Дружинина. – М.: МАРХИ, 2010 – 16 с.

Рецензент – проф., доктор архитектуры \_\_\_\_\_

Рецензент – канд. архитектуры \_\_\_\_\_

**(внутренний, внешний)**

Методические указания раскрывают цели, задачи, содержание и состав проектно-графических упражнений (ПГУ) на темы Деловая игра "Организационная структура и идея фирмы", «Договор подряда», «Техническое задание» содержат алгоритм составления и последовательность решения ПГУ.

Методические указания предназначены для организации работы по выполнению Проектно-графических упражнений (ПГУ)» по дисциплине «Менеджмент и право в архитектуре»/ для студентов направления подготовки 07.03.01 Архитектура, уровень подготовки: академический бакалавр

Методические указания утверждены заседанием кафедры «Архитектурная практика», протокол № \_\_\_\_\_, от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2011 г.

Методические указания рекомендованы решением Научно-методического совета МАРХИ, протокол № \_\_\_\_\_, от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2011.

© Баженова Е.С., Солодилова Л.А., Дружинина О.Э., 2011

© МАРХИ, 2011

Содержание:

|   | Стр. |
|---|------|
| 1. Введение _____   | 4    |
| 2. Цели и задачи Проектно-графических упражнений (ПГУ) _____                                    | 4    |
| 3. Исходные данные для составления следующих ПГУ: _____   | 5    |
| 4. Общие требования к выполнению Проектно-графических упражнений (ПГУ):                         |      |
| "Организационная структура и идея фирмы" _____  | 5    |
| "Договор подряда на выполнение проектных работ" _____   | 6    |
| "Техническое задание на проектирование" _____   | 7    |
| 5. Представление Проектно-графических упражнений (ПГУ) _____                                    | 9    |
| 6. Литература и справочный материал _____   | 9    |
| Приложение №1 к ПГУ Деловая игра "Организационная структура и идея фирмы" _____                 | 10   |
| Приложение №2 к ПГУ "Техническое задание (ТЗ) на проектирование" _____                          | 11   |
| Приложение №3 к ПГУ "Календарный план на выполнение работ" _____                                | 13   |
| Приложение №4 к ПГУ "Акт приемки выполненной работы<br>(разделов проектной документации)" _____ | 15   |

## 1. Введение.

Методические указания составлены к выполнению следующих проектно-графических упражнений (ПГУ):

- деловая игра "Организационная структура и идея фирмы"
- договор;
- техническое задание на проектирование;

Проектно-графические упражнения (ПГУ) выполняются в соответствии с учебным планом кафедры «Архитектурная практика» по дисциплине «Менеджмент и право в архитектуре» в середине и конце первого семестра на пятом курсе.

Проектно-графические упражнения (ПГУ) направлены на закрепление теоретических знаний в области использования определённых методик планирования имеющихся профессиональных, временных, материальных и человеческих ресурсов.

ПГУ по проведению деловой игры "Организационная структура и идея фирмы" выполняются на базе изучения методов общего менеджмента по организационному проектированию, обеспечению бизнеса и управлению людьми.

ПГУ по составлению Договора подряда и Технического задания на проектирование выполняются на основе изучения требований к разделам договорной документации и позволяют понять принципы и специфические особенности изложения документов.

## 2. Цели и задачи Проектно-графических упражнений (ПГУ)

*Целью выполнения ПГУ по проведению деловой игры "Организационная структура и идея фирмы"* является закрепление теоретических знаний, полученных в ходе изучения дисциплины, выработка практических навыков мотивации, планирования и управления организационных структур.

Основные задачи к проведению деловой игры:

- применить знания об основных методах и функциях менеджмента организации при создании Архитектурного бюро в условиях рыночных отношений;
- дать практику разработки организационной структуры, системы управления, штатного расписания, номенклатуры делопроизводства, составления отдельных организационно-распорядительных, кадровых, планово-экономических и др. документов, необходимых при создании предприятия;
- определение доходной части бюджета с учетом прямых затрат, накладных расходов, фонда заработной платы, а также размера прибыли и резерва на непредвиденные расходы

*Целью выполнения ПГУ по составлению Договора подряда и Технического задания на проектирование (ТЗ)* является закрепление теоретических знаний, полученных в ходе изучения дисциплины, получение практических навыков в области создания договорной документации для оформления правовых взаимоотношений с Заказчиком, а также управления, контроля и формирования основных документов, регламентирующих их деятельность.

Задачи к выполнению Проектно-графических упражнений (ПГУ) по составлению Договора подряда и Технического задания на проектирование (ТЗ):

- изучение разделов договорной документации;
- создание договорной документации, используя требования к выполнению текущего курсового проектирования;
- приобретение навыков составления договорной документации в соответствии с параметрами оформления текстового документа.

В соответствии с требованиями третьего стандарта Министерства образования студенты должны:

**Знать:** основные закономерности и возможности участия в международном рынке архитектурных работ и услуг;

**Уметь:** осуществлять мониторинг ситуации и организовывать собственную деятельность, обеспечивающую эффективность и качество предлагаемых работ и услуг ;

**Владеть:** способами и методами составления документации, обеспечивающей выполнение профессиональных задач, стратегию действий в конкретных рыночных условиях.

### **3. Исходные данные для выполнения ПГУ:**

- по проведению деловой игры "Организационная структура и идея фирмы";
- по составлению Договора подряда на выполнение проектных работ;
- по составлению Технического задания на проектирование (ТЗ).

#### Разделы ПГУ Деловая игра "Организационная структура и идея фирмы":

1. Наименование и вид организации проектной фирмы (бюро);
2. Партнеры
3. Расчет прямых затрат, определение фонда заработной платы
4. Определение доходной части бюджета
5. Расчет годового бюджета с учетом планируемой прибыли
6. Планирование работы на год

#### Разделы ПГУ "Договор подряда на выполнение проектных работ":

1. Преамбула
2. Предмет Договора
3. Права и обязанности Сторон
4. Оплата и порядок расчетов
5. Приемка выполненной работы (этапа работы) Заказчиком
6. Ответственность Сторон
7. Исключительное право на использование результата выполненной работы
8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)
9. Разрешение споров и прочие условия
10. Юридические адреса и реквизиты Сторон
11. Приложения к Договору подряда

#### Разделы ПГУ "Техническое задание на проектирование (ТЗ)":

1. Общие данные
2. Основные требования к проектным решениям
3. Перечень документов, необходимых для учета при подготовке проекта

### **4. Общие требования к выполнению Проектно-графических упражнений (ПГУ)**

Проектно-графическое упражнение (ПГУ) по проведению деловой игры "Организационная структура и идея фирмы" определяет роль и значение руководителя предприятия, как организатора в работе по эффективному управлению проектной организации (бюро). Команда бюро объединяет персонал для достижения поставленной цели организации, обеспечивает совокупность мероприятий или действий по обеспечению эффективного функционирования этой системы.

*В разделе 1 "Наименование и вид организации проектной фирмы (бюро)"* следует указать наименование (АБ - архитектурное бюро, АМ -архитектурная мастерская, АПМ - архитектурно-проектная мастерская и др.) и виды форм собственности организации (ЗАО - закрытое акционерное общество, ООО - общество с ограниченной ответственностью, ПАО - публичное акционерное общество и пр.) проектной фирмы.

*В разделе 2 "Партнеры"* студенты распределяют роли и функциональные обязанности членов команды

В разделе 3 "Расчет прямых затрат, определение фонда заработной платы" необходимо произвести расчет прямых затрат и определить фонд заработной платы с учетом размера месячной заработной платы, коэффициента участия, индекса заработной платы и должности партнера-участника ПГУ Деловая игра "Организационная структура и идея фирмы" (см. Прил. №1).

В разделе 4 Определение доходной части бюджета учитываются прямые затраты - фонд заработной платы в течение года (ПрЗ) и накладные расходы (НР) в следующем соотношении 40/60. При этом необходимо учесть резерв на непредвиденные расходы по следующей формуле:  $(ПрЗ + НР) \times 10\%$

Тогда определение доходной части бюджета составит  $Д = ПрЗ + НР + НЗ$

В разделе 5 "Расчет годового бюджета с учетом планируемой прибыли" составит

$Б = Д + 15\% (20\%)$

В разделе 6 "Планирование работы на год" учитывается:

- средняя стоимость разработки одного проекта, тыс. руб.
- средний срок разработки одного проекта, мес.
- количество проектов, выпускаемых в год

Проектно-графическое упражнение (ПГУ) "Договор подряда на выполнение проектных работ" является определяющим упражнением для понимания хода выполнения проектных и изыскательских работ. Договорная документация на выполнение проектных и изыскательских работ призвана упорядочить, типизировать и тем самым облегчить процессы подготовки и урегулирования при рыночных взаимоотношениях между участниками инвестиционной деятельности. Таким образом, договорная документация способствует закреплению организационно-технологических и юридических обязательств, прав и ответственности сторон на период его действия.

Заказчик может действовать от своего имени или передать свои права доверенному лицу, который представляет его интересы в течение всего периода инвестиционной деятельности. Исполнителем, как правило, выступает проектная (изыскательская) организация (проектно-изыскательская, проектно-конструкторская и т.п.), зарегистрированная и получившая лицензию на строительную деятельность в установленном законодательством порядке.

Договор подряда на выполнение проектных работ может быть заключен на основании Устава или действующей Генеральной доверенности

В разделе 1 Преамбула могут содержаться сведения о порядке размещения заказов на выполнение проектной и рабочей документации

В разделе 2 Предмет Договора указываются:

- основания для выполнения работ (техническое задание, задание на проектирование, исходно-разрешительная документация, права собственности на земельные участки Заказчика);

- сведения применительно к объектам капитального строительства (ландшафтно-планировочным объектам и др.), наименование, этажность, расположение и т.д.;

- тип и предполагаемые результаты выполненной работы - эскизный проект, рабочая, проектная документации (в соответствии с ГрадКодексом и Постановлением Правительства РФ №87 о составе разделов проектной документации);

- обязательства Подрядчика по выполнению работ в надлежащем виде и в положенные договором сроки;

В разделе 3 перечисляются Права и обязанности Сторон, а также условия приема выполненной работы

В разделе 4 Оплата и порядок расчетов определяется цена работы по этапам, включающая стоимость всех затрат, а также условия оплаты

В разделе 5 Приемка выполненной работы (этапа работы) Заказчиком определяются сроки и условия передачи и подписания акта выполненной работы;

В разделе 6 Ответственность Сторон описывается степень ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, а также условия устранения обнаруженных недостатков в работе

В разделе 7 Исключительное право на использование результата выполненной работы определяется возможность использования результата выполненной работы (этапа работы):

- воспроизведение (тиражирование);
- размещение в сети И-нет и пр.;

В разделе 8 Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) описываются условия,, по которым Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору (военные действия, природные катастрофы, акты и действия государственных органов, делающие невозможными исполнение обязательств и пр.)

В разделе 9 Разрешение споров и прочие условия рассматриваются условия устранения возникающих разногласий по Договору (путем переговоров, передачи дела в Арбитражный суд), регламенты и нормами действующего гражданского законодательства и авторского права.

В разделе 10 указываются юридические адреса и реквизиты Сторон (Проектировщика и Заказчика)

В разделе 11 дается полный перечень Приложения к Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора

Таким образом, договорная документация состоит из текста Договора<sup>1</sup> подряда на выполнение проектных и изыскательских работ (дополнительных соглашений и дополнений) и Приложений к нему, являющихся неотъемлемой частью.

Основными приложениями к Договору подряда служат:

1. Техническое задание на проектирование (Прил. № 2);
2. Календарный план на выполнение работ (Прил. № 3);
3. Акт приемки выполненной работы (разделов проектной документации) (Прил.№ 4);
4. сметно-финансовый расчет или смета
5. Перечень исходно-разрешительной документации

При этом следует помнить, что проектные (изыскательские) работы предназначены для конкретного Заказчика, что предполагает заданные им технико-экономические показатели. Это должно учитываться при подготовке и заключении Договора. Если проектные (изыскательские) работы проведены по инициативе Исполнителя для обезличенного заказчика, то Договор может заключаться на передачу проектной (изыскательской) продукции и оказание инженерно-консультационных услуг по ее использованию.

Проектно-графическое задание (ПГУ) "Техническое задание на проектирование (ТЗ)"(см. Прил.№2 к ПГУ "Техническое задание на проектирование").

Техническое задание - основной документ, устанавливающий назначение, характеристики, технико-экономические требования, состав и разделы проектной документации, а также показатели качества и специальные требования.

ПГУ «Техническое задание на проектирование» выполняется на основании рассмотрения студентом гипотетической ситуации, заданной преподавателем.

ПГУ выполняется на семинарских занятиях (частично, завершение работы над ПГУ входит в самостоятельную работу студента), на которых студент должен ознакомиться с

---

<sup>1</sup> Международная практика вместо термина «договор» допускает использование термина «контракт». Договор должен соответствовать требованиям Гражданского Кодекса Российской Федерации.

методикой работы над заданием на проектирование объекта гражданского назначения, изучить соответствующие положения Градостроительного Кодекса РФ, приобрести навыки планирования проектной и аналитической работы:

На семинарах проводятся подготовка к выполнению ПГУ и рассматриваются следующие основные группы вопросы:

«Структура Задания на проектирование. Техническое задание – требования к проектным решениям». В результате групповой работы («мозговой штурм», открытое обсуждение и т.п.) студентами формируется перечень вопросов к заказчику для составления технического задания;

- «Исходные данные для проектирования». Осуществляется контроль самостоятельной работы студента по изучению ст.47 ГрК РФ в форме составления перечня инженерных изысканий;

- «Состав проектной документации». Осуществляется контроль самостоятельной работы студента по изучению ст.48 ГрК РФ в форме составления развернутого перечня проектной документации;

- «Этапы выполнения работ». Студентом выполняется график работы над проектом

- завершение ПГУ самостоятельно

Следует в тексте Технического задания четко указать по возможности все детали проектирования, чтобы в процессе разработки не возникло необходимости разработки дополнительных соглашений, которые вносят определенные корректировки в первоначальный вариант задания. Все изменения, дополнения и уточнения формулировок ТЗ обязательно согласуются с Заказчиком и им утверждаются.

*В разделе 1 Общие данные дается описание:*

- названия проекта

- требования к разработке проекта (Эскизный проект, виды проектной документации - Проектная документация или Рабочая документация);

- вид строительства, (новое строительство, реконструкция реставрация), сведения об участке и планировочных ограничениях;

- район строительства;

- назначение объекта (жилое, общественное, промышленное и др.);

- планируемые технико-экономические показатели (Площадь застройки, этажность, общая площадь здания, строительный объем, количество машино-мест на открытых автостоянках, количество и площади квартир и др.);

- этапы проектирования;

- состав проектной документации.

*В разделе 2 Основные требования к проектным решениям дается подробное описание:*

- архитектурно-планировочного решения здания (основные принципы планировки помещений, обеспечение комфортности помещений, в том числе потребности инвалидов, наружная и внутренняя отделка и пр.);

- конструктивных решений и материалы несущих и ограждающих конструкций здания (фундаменты, несущие и ограждающие конструкции, перекрытия, изделия и материалы ограждающих конструкций, лестницы, перегородки и кровли);

- мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (автоматическая пожарная сигнализация всех помещений здания);

- инженерное обеспечение объекта (система водоснабжения, водоотведения, отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети, сети связи, система газоснабжения, технологические решения, система электроснабжения);

- мероприятия по обеспечению доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения (пандусы, подъемники, приспособление прилегающих территорий, включая организацию путей движения, обеспечение путей передвижения, эвакуации и мест отдыха в



пределах зоны гостевой доступности, наличие дверных проемов, достаточной ширины, в помещениях, предназначенных для доступа маломобильных групп и др.);

- состав сметной документации;
- требования к выдаче проектной и рабочей документации (на бумажном носителе с указанием количества экземпляров, на электронном носителе в формате PDF, DWG, для презентационных целей адаптированный к формату А3 и пр.);
- дополнительные требования, подготовка демонстрационных материалов, вариантность решений.

В разделе 3 необходимо указать Перечень документов, необходимых для учета при подготовке проекта. Например, для проектирования малоэтажных жилых домов могут быть указаны следующие документы:

- методические рекомендации по установлению характеристик жилья экономического класса в отношении жилых домов, строительство которых осуществляется с использованием средств федерального бюджета, утвержденные приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.02.2010 № 79;

- положение о критериях отнесения проектной документации к типовой проектной документации, а также к модифицированной проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства, утвержденное приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 09.07.2010 № 62, зарегистрированным Минюстом России 02.08.2007 № 9943;

- письмо Министерства регионального развития Российской Федерации от 07.11.2006 № 10808-ЮТ/08 «О проектной документации, применяемой повторно (типовая проектная документация), которая не подлежит государственной экспертизе;

- положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87;

- разъяснение Министерства регионального развития Российской Федерации от 22.06.2009 № 19088-СК/08 «О порядке разработки, согласования, утверждения и составе документации на строительство предприятий, зданий и сооружений;

- постановление Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»

Техническое задание утверждается и подписывается со стороны Проектировщика (подрядчика) и Заказчика.

## **5. Представление Проектно-графических упражнений (ПГУ)**

Представление Проектно-графических упражнений (ПГУ) происходит на занятиях в учебной группе и в сроки, предусмотренные учебным планом.

## **6. Литература и справочный материал**

1. В.А.Заренков Управление проектами»: Учеб.пособие. – 2-е изд. –М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПбГАСУ, 2010. -312с.

2. Нанасов П.С.Управление проектно-строительным процессом. Теория и практика., Учебное пособие.АСВ, М. 2008.

3. Этенко, В. П. [9](http://sevntu.com.ua/cgi-bin/irbis64r_72/cgiirbis_64.exe?LNG=&Z21ID=&I21DBN=BOOK_PRINT&P21DBN=BOOK&S21STN=1&S21REF=&S21FMT=fullw_print&C21COM=S&S21CNR=&S21P01=0&S21P02=0&S21P03=M&S21STR=Управление архитектурным проектом. Учеб. - М.: Академия, 2008. - 352 с.</a></p></div><div data-bbox=)

4. Нанасов, П.С. Управление проектом : Учеб. пособие для вузов / П. С. Нанасов. - М., 2002. - 143с.
  5. Сапков В.В., Информационные технологии и компьютеризация делопроизводства / учеб. пособие для нач. проф. образования / В.В. Сапков. – 4-е изд., стер. – М. : Издательский центр «Академия», 2008.
  6. Свиридова М.Ю. Информационные технологии в офисе. Практические упражнения: учеб. пособие для нач. проф. образования/ М.Ю. Свиридова. - 2-е изд., стер.- М.: Издательский центр «Академия», 2009
  7. Шафрин Ю.А. Информационные технологии: в 2 ч.: - М.: БИНОМ, Лаборатория знаний, 2003
  8. Угринович Н.Д. Информатика и информационные технологии. 10-11 кл.-М.: БИНОМ. Лаборатория знаний, 2005.
- Интернет-ресурсы
1. <http://www.ktgs.ru/upload/ReznikovaAA/Infra/TrebovanijaKReseme.pdf>
  2. <http://archspeech.com/article/5-bazovyh-principov-dlya-portfolio-arhitekтора>
  3. <http://center-yf.ru/data/stat/Derevo-celei.php>
4. *Хорошев А.Н.* Введение в управление проектированием механических систем: Учебное пособие. — Белгород, 1999. — 372 с. — ISBN 5-217-00016-3 Электронная версия 2011 г.
5. [http://www.znaytovar.ru/gost/2/Sbornik\\_form\\_dogovorov\\_kontrak.html](http://www.znaytovar.ru/gost/2/Sbornik_form_dogovorov_kontrak.html)
  6. <http://kmt.stu.ru/cukarev/menegment2.htm>

**Приложение №1**

**к ПГУ Деловая игра "Организационная структура и идея фирмы"**

Примерные соотношения зарплат различных сотрудников бюро:

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Руководитель мастерской        | 2    |
| Заместитель руководителя       | 1,95 |
| Главный архитектор проекта     | 1,9  |
| Координатор (менеджер) проекта | 1,85 |
| Ведущий архитектор             | 1,8  |
| Архитектор-разработчик         | 1    |
| Техник-архитектор              | 0,7  |
| Главный инженер проекта        | 1,85 |
| Главный инженер по разделу     | 1,8  |
| Ведущий инженер                | 1    |
| Инженер-разработчик            | 0,85 |

### Нормативные сроки проектирования

| категория сложности | Наименование объекта                         | Мощность объекта  | Продолжительность проектирования, мес. |          |                        |
|---------------------|--|-------------------|--|----------|------------------------|
|                     |  |                   | "Концепция"                            | "Проект" | "Рабочая документация" |
| III                 | Офисы отдельно стоящие                       | 1200 - 2800 кв.м. | 3,5                                    | 4,5      | 5,5                    |
| III                 | Школы  | 5000 кв.м.        | 3                                      | 4,8      | 6                      |
| IV                  | Коттеджи                                     | 400 кв.м.         | 1                                      | 2        | 2,5                    |
| IV                  | Многоквартирные жилые дома (индивид. проект) | 7200 кв.м.        | 4                                      | 5,5      | 7                      |
| IV                  | Торговые центры                              | до 15 тыс. кв.м.  | 3                                      | 5        | 5,5                    |
| V                   | Многофункциональные жилые комплексы          | до 50 тыс. кв.м.  | 3                                      | 4,5      | 8                      |

Стоимость строительства 1 кв.м. жилья (2 п.г. 2010) – 29 050 руб.

Стоимость проектирования (в % от стоимости строительства) – 5% - 12%

### *Приложение №2* *к ПГУ Техническое задание (ТЗ) на проектирование*

Московский Архитектурный Институт (Государственная Академия)  
Кафедра «Архитектурная практика»  
Дисциплина «Менеджмент и право в архитектуре» 2009-2010 уч.г.  
Тема: «ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ»

#### **Специализации: «Дизайн архитектурной среды», «Ландшафтная архитектура», «Теория и история архитектуры»**

«Дано:

- Участок, площадью 2,7 га
- Участок расположен в центральной части города, в зоне исторической застройки
- На участке размещаются три здания общей площадью 3000 кв.м.
- Существующие здания не являются памятниками архитектуры
- Необходимо выполнить проект реконструкции существующих зданий (без сноса) под размещение многофункционального жилого комплекса, с увеличением общей площади до 5000 кв.м.
- При этом часть участка должна быть отведена под общественный городской парк (сквер)»

«Студент \_\_\_\_\_ гр. \_\_\_\_\_ (дизайн)

«Задание на разработку проекта реконструкции»

#### **Раздел I. Общие данные**

##### 1. Объект проектирования

|   |
|---|
| <p>Указывается название проекта:</p> <p>1. «Реконструкция зданий под размещение Многофункционального жилого комплекса общей площадью 5000 кв.м. по адресу: город N _____» - для студентов специализации Жилые здания, Общественные здания и сооружения, Дизайн архитектурной среды;</p> <p>2. «Комплексное благоустройство территории Многофункционального жилого комплекса по адресу: город N _____»</p> |
|---|

с организацией общественного городского парка /сквера - для студентов специализации «Ландшафтная архитектура» «Теория и история архитектуры»

3. Необходимо провести комплексное обследование зданий и территории участка для подготовки исчерпывающего пакета исходных данных для проектирования» для студентов специализации «Теория и история архитектуры»

2. Сведения об участке и планировочных ограничениях

Описываются:

расположение участка в системе города территориальная приближенность к городским центрам, крупным магистралям, станциям метро и т.д.; характер окружающей застройки; описание границ участка; площадь участка и т.д.; размещение объекта относительно существующих зон (объектов), затесненность участка; требования градостроительного зонирования; требования и ограничения линий и режимов градостроительного регулирования; другие ограничения

3. Исходные данные для проектирования

Указываются ТЭП:

Площадь земельного участка (га), для студентов спец. Ландшафтная архитектура *Приводится планируемый баланс территории (га; %)*

для студентов специализации Жилые здания, Общественные здания и сооружения, Дизайн архитектурной среды;

- Площадь застройки (кв. м.),
- Максимальная общая площадь здания (суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен) (кв. м),
- Этажность здания (количество уровней),
- Верхняя отметка (м),
- высота этажа (м),
- Общая площадь квартир по зданию (кВ.м.),
- Общая площадь нежилых помещений (помещений общественного назначения) (кв. м),
- Показатели обеспечения местами хранения автотранспорта

4. Состав проектной документации

Перечисляются текстовые и графические материалы, составляющие проектную документацию по реконструкции зданий

5. Этапы проектирования и требования по разработке проекта

Перечисляются этапы предпроектного анализа, проектирования и согласования проекта, включая подготовку исходных данных и утверждение проекта заказчиком. Устанавливаются сроки начала/окончания и длительность каждого этапа выполнения работ с результатом работы - Эскизный проект

## **Раздел II Основные требования к проектным решениям**

Формулируются требования к архитектурным решениям (планировочные; объемно-пространственные; художественные и т.д.) - для студентов специализации Жилые здания, Общественные здания и сооружения, Дизайн архитектурной среды:

- Состав, назначение и площади помещений, в т.ч. в первых этажах, их вместимость, пропускная способность; Использование подземного пространства; технические этажи; организация, размещение и состав помещений входной группы; габариты помещений; основные принципы планировки помещений; обеспечение комфортности помещений, в т.ч. с учетом потребностей инвалидов и маломобильных граждан; конфигурация здания в плане; ориентация помещений; Условия блокировки и группировка помещений; размещение и взаимосвязь помещений; горизонтальные и вертикальные коммуникации
- Типы, этажность и уникальность новых, реконструируемых и реставрируемых зданий
- Принцип расселения (муниципальное, для коммерческой реализации) и норма заселения (кВ.м./чел)
- Типы и количество квартир, их соотношение, категория комфортности
- Наличие гаража-стоянки: Тип гаража-стоянки (открытый, закрытый, отапливаемый, неотапливаемый, Вместимость гаража-стоянки, Способ хранения автомобилей (боксовый, манежный), Наличие пункта технического обслуживания (номенклатура работ и число постов по видам работ - мойка, ТО, ТР. шиномонтаж, сход-развал и др.)
- Наружная и внутренняя отделка: Стены, цоколь, входы; стены, потолки, полы, столярные изделия; колористическое решение и материалы
- сметно-финансовый расчет по укрупненным показателям
- презентация

Формулируются требования к архитектурным решениям (планировочные; объемно-пространственные; художественные и т.д.) - для студентов специализации «Ландшафтная архитектура»:

- Эффективность использования и зонирование участка;
- увязка с окружающей застройкой;
- ориентация и размеры участка;
- организация въездов-выездов;
- размещение зданий на участке;
- Организация пешеходных и транспортных связей;
- Мероприятия, обеспечивающие ориентацию и безопасное передвижение на улице инвалидов и маломобильных групп населения;
- Обеспеченность местами хранения автотранспорта, в т.ч. для инвалидов,
- Обеспеченность площадками для отдыха, площадками для выгула собак, малыми формами архитектуры;
- благоустройство и озеленение

Формулируются требования для каждого вида исследования или изыскания - для студентов специализации «Теория и история архитектуры»:

- Объект исследования;
- Предмет исследования;
- Цели и задачи исследования;
- Границы исследования;
- Методика проведения исследования;
- Этапы выполнения работ
- Состав отчетных материалов

### Раздел III Перечень документов, необходимых для учета при подготовке проекта

### *Приложение №3* к ПГУ Календарный план на выполнение работ

Московский Архитектурный Институт (Государственная Академия)  
Кафедра «Архитектурная практика»  
Дисциплина «Менеджмент и право в архитектуре» 2009-2010 уч.г.  
Тема: «График выполнения проектных работ».

Студент \_\_\_\_\_ гр. \_\_\_\_\_

**ЗАДАНИЕ:**

Подготовить линейный график проектирования / выполнения предпроектных исследований Объекта  
\_\_\_\_\_.

| № п/п | Наименование работ | Исполнитель | Недели |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
|-------|--------------------|-------------|--------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|--|
|       |                    |             | 1      | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |  |  |
|       |                    |             |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
|       |                    |             |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
|       |                    |             |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
|       |                    |             |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
|       |                    |             |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
|       |                    |             |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
|       |                    |             |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
|       |                    |             |        |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |  |  |

**ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ ЗАДАНИЯ:**

1. Из нижеприведенного перечня вы должны выбрать работы, которые, по вашему мнению, необходимо выполнить в процессе проектирования / пред проектных исследований Объекта.
2. Наименование выбранных вами работ необходимо внести в таблицу (столбец №2), расположив работы в той последовательности, в которой, по вашему мнению, они должны выполняться.
3. Вы должны назначить: начало, окончание и длительность выполнения каждой работы и построить линейный график ее выполнения.
4. Полученные в результате линейные графики для каждой отдельной работы должны быть объединены вами в единый график с помощью построения линий взаимосвязей (взаимозависимости) работ относительно друг друга.
5. Назначьте исполнителей работ, заполнив графы столбца №3.

|               |  |              |   |
|---------------|--|--------------|---|
| <b>ЗП-у</b>   | Утверждение «Задания на проектирование» Заказчиком.                      | <b>ИИ-з</b>  | Задание на проведение инж. изысканий и обследований     |
| <b>АК-пр</b>  | Разработка компоновочных схем - вариантов объемно-планировочного решения | <b>ЗП-п</b>  | Подготовка «Задания на проектирование»                  |
| <b>ИИ-гео</b> | Инженерно-геологические и гидрогеологические изыскания                   | <b>ТУ</b>    | Подготовка ТУ на подключение к инженерным сетям         |
| <b>ТУ-р</b>   | Расчет инженерных нагрузок для запроса ТУ на подключение к инж. сетям    | <b>АК-тп</b> | Разработка эскизов размещения технических помещений     |
| <b>АК-спр</b> | Согласование варианта планировочного решения с Заказчиком.               | <b>ИИ-лв</b> | Ландшафтно-визуальный анализ                            |
| <b>ЗД</b>     | 3D моделирование (визуализация)  | <b>АК-гп</b> | Разработка вариантов планировочной организации участка. |
| <b>П-гп</b>   | Разработка проекта генерального плана участка, проекта благоустройства   | <b>АК-б</b>  | Оформление буклета АК, печать и брошюрование.           |
| <b>П-кр</b>   | Разработка конструктивного решения                                       | <b>П-иос</b> | Разработка проектов инженерного оборудования и систем   |
| <b>АК-ар</b>  | Разработка вариантов фасадов, включая цветое фактурное решение.          | <b>ИИ-ао</b> | Выполнение архитектурных обмеров                        |
| <b>П-ар</b>   | Разработка выбранного варианта объемно-пространственного решения.        | <b>АИД</b>   | Анализ исходных данных                                  |
| <b>П-пд</b>   | Комплектование томов проектной документации по разделам                  | <b>ИИ-пк</b> | Природно-климатические изыскания                        |
| <b>ИИ-ден</b> | Дендрологические изыскания   | <b>ПЗ</b>    | Составление пояснительной записки                       |
| <b>ТЭР</b>    | Расчет технико-экономических и стоимостных показателей                   | <b>ИИ-аи</b> | Выполнение историко-архитектурных исследований          |

|               |   |                |  |
|---------------|---|----------------|--|
| <b>АК-у</b>   | Презентация архитектурно-градостроительной концепции Заказчику. | <b>ИИ-топо</b> | Инженерно-геодезические изыскания            |
| <b>ИИ-эко</b> | Экологические изыскания   | <b>ИИ-соц</b>  | Маркетинговые и социологические исследования |
| <b>П-экс</b>  | Согласование и экспертиза проекта                               | <b>П-у</b>     | Утверждение проекта заказчиком               |

Требования для каждого вида исследования или изыскания - для студентов специализации «Теория и история архитектуры»:

| Вид исследования / или наименование инженерно-изыскательских работ  | Объект исследования  | Цели исследования  | Задачи исследования  | Границы исследования  | Методика исследования  | Этапы выполнения   | Состав отчетных материалов  |
|---|--|--|--|---|--|--|---|
| Последовательно указываются все виды исследований и инженерных изысканий, необходимые для разработки проекта реконструкции и проекта благоустройства территории | Для каждого вида исследования или изыскания указывается объект исследования: грунты, почвы, конструкции, планировка помещений, геометрические параметры фасада, и т.п. | Для каждого вида исследования или изыскания указывается цель проведения исследования: установленные степени износа, конструкции, установленные несущие способности и грунтов, определены виды точек и т.п. | Для каждого вида исследования или изыскания указывается задача исследования, т.е. определяет последовательность действий для достижения поставленных целей исследования. | Для каждого вида исследования или изыскания указывается границы исследования: территориальные, временные, исторические, социальные и т.п. | Для каждого вида исследования или изыскания указывается методика проведения исследований или изыскательских работ: геодезическая съемка, обмеры, бурение скважин, отрыв шурфов, исторический анализ и т.п. | Для каждого вида исследования или изыскания указывается сроки начала/окончания и длительность выполнения работ | Для каждого вида исследования или изыскания указываются текстовые и графические материалы, составляющие отчет о проведении исследований и изысканий |

**Приложение №4**  
**к договору подряда на выполнение проектных работ**  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ №\_\_

**Акт приемки выполненной работы (первого или второго этапа работы)**  
по договору подряда на выполнение проектных работ №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2010г.

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ г.

**Отформатировано:** Отступ:  
Слева: -0,25 см

**Удалено:** Приложение №4  
к договору подряда №\_\_ от \_\_\_\_\_ 2010 г.

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Заказчик, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» составили настоящий акт о нижеследующем: 1. Подрядчик передал, а Заказчик принял результат первого (или второго) этапа работы – проектную (или рабочую) документацию, выполненную Подрядчиком по договору подряда на выполнение проектных работ № \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2010г. (далее – договор), соответствующую требованиям, установленным к проектной (или рабочей) документации договором, в следующем составе:

– пять экземпляров проектной документации в составе, указанном в пункте \_\_\_\_\_ технического задания на бумажном носителе.

– один экземпляр проектной документации на электронном носителе (в формате PDF, DWG) и один экземпляр проектной документации на бумажном носителе формата А3;

– один экземпляр спецификаций оборудования по каждому разделу проектной документации на электронном носителе (в формате PDF, DWG) и один экземпляр указанных спецификаций на бумажном носителе с брошюрованием в общий том;

2. Подрядчик передал, а Заказчик принял следующие документы, подтверждающие наличие у Подрядчика исключительного права на проектную (или рабочую) документацию:

1) заверенные Подрядчиком копии трудовых договоров с работниками Подрядчика, непосредственно осуществлявшими выполнение проектной (или рабочей) документации, подтверждающих, что исключительное право на служебное произведение, созданное такими работниками, принадлежит работодателю (указать реквизиты договоров);

2) заверенные Подрядчиком копии договоров с субподрядчиками, подтверждающих, что исключительное право на результат выполненной субподрядчиками работы принадлежит Подрядчику (в случае, если к исполнению обязательств по договору были привлечены субподрядчики).

3. В соответствии с пунктом \_\_\_\_\_ договора, цена первого (или второго) этапа работы – цена выполнения проектной (или рабочей) документации составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, из которых:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) было перечислено Заказчиком Подрядчику в качестве аванса;

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) подлежит оплате в порядке, предусмотренном пунктом 3.3 договора.

4. В соответствии с пунктами \_\_\_\_\_ договора исключительное право на проектную (или рабочую) документацию, указанную в пункте \_\_\_\_\_ настоящего акта, переходит от Подрядчика к Заказчику с момента подписания настоящего акта обеими Сторонами.

ПОДРЯДЧИК

ЗАКАЗЧИК

\_\_\_\_\_  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
Первый заместитель генерального  
директора

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_ /  
М.П.

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_ /  
М.П.