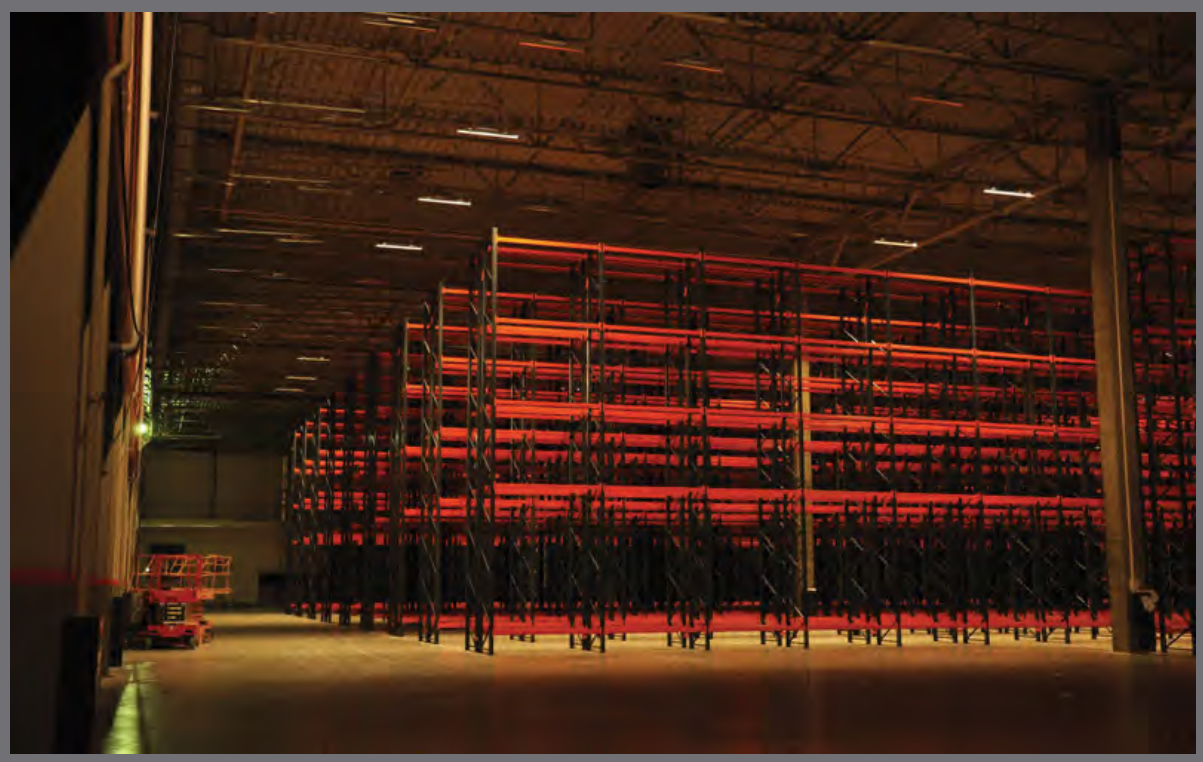
ПРОЕКТИРОВАНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО
ДЕВЕЛОПМЕНТ
ФУНКЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКАЗЧИКА
КОМПЛЕКТАЦИЯ

C O N S T Y L E . P R O

Москва, Новый Арбат, 21/1
+7 495 6460600
http://constyle.pro



ООО "КОНСТАЙЛ ПРО" – компания с опытом работы на рынке проектирования и строительства с 1996 года. Компания предоставляет полный спектр услуг - от разработки концепции и проекта, планирования и выполнения строительных работ до сдачи объекта в эксплуатацию.

В активе компании – работа с крупными государственными организациями, структурами крупного и среднего бизнеса, а также частными заказчиками.

Среди объектов компании Центральный аппарат Сбербанка России, МегаЦОД Сбербанка, отделения Сбербанка, ВТБ24, складские комплексы, офисные центры, гостиницы, магазины Bork, коттеджные поселки, частные дома и пр.

Работая в составе группы компаний, мы помогаем частным и корпоративным заказчикам минимизировать затраты на проведение всех необходимых работ и комплектацию строительных объектов.

Комплексное проектирование
Проектирование зданий различной степени сложности и функционального назначения: коттеджей, частных домов, жилых, общественных и административных зданий, торговых и многофункциональных комплексов, коммерческой недвижимости, сооружений и других архитектурных объектов.

Девелопмент
Консалтинг и сопровождение проектов на всех стадиях развития.

Функция техзаказчика
Техническое сопровождение проектов

Комплексная реконструкция, строительство и отделка

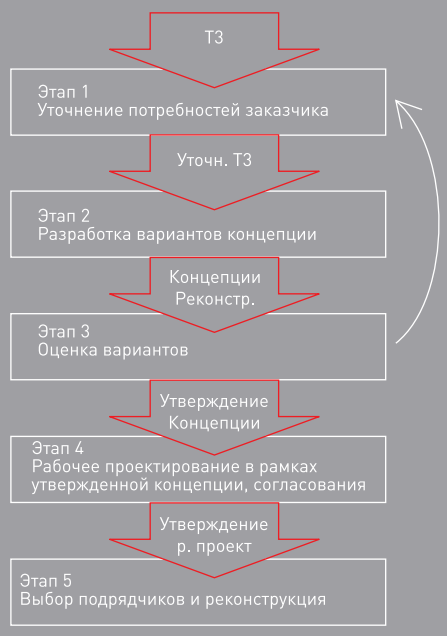
Комплектация объектов

Этапы работы над проектом

I. Техническое задание

номер по плану	функциональное назначение	Категория помещения	этаж	приоритет по кол-ву человек	кол-во человек		приоритет по площади	площадь		естественное освещение			звуковая изоляция			визуальная изолированность						помещение смежное с №	помещение рядом с №	проходное		возможность деления на несколько помещений (кол-во)				места для посетителей (кол-во)	особые требования
					минимальное	максимальное		минимальная	максимальная	максимальное	среднее	не требуется	максимальная 40дб	средняя 15дб	не требуетс (open spase)	полная(непрозрачные перегородки)	частичная (комбинированые)	условная (матовое стекло)	меняющаяся(жалюзи)	минимальная (меб. перегородки)	отсутсвует			да	нет	1	2	3	более		
0	переговорная	2	3	x	4	5						x		x				x				12			x					5	

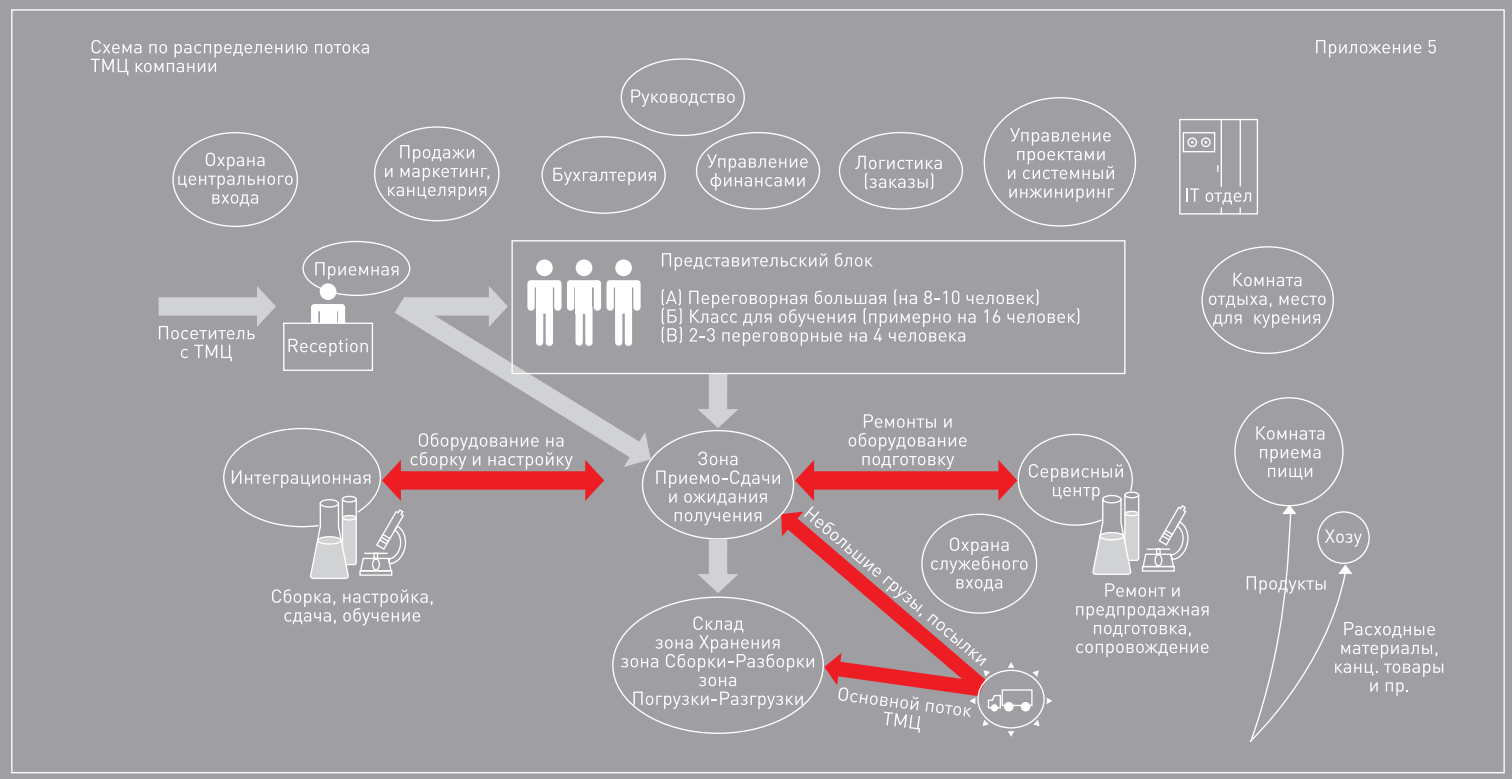
Этапы работы

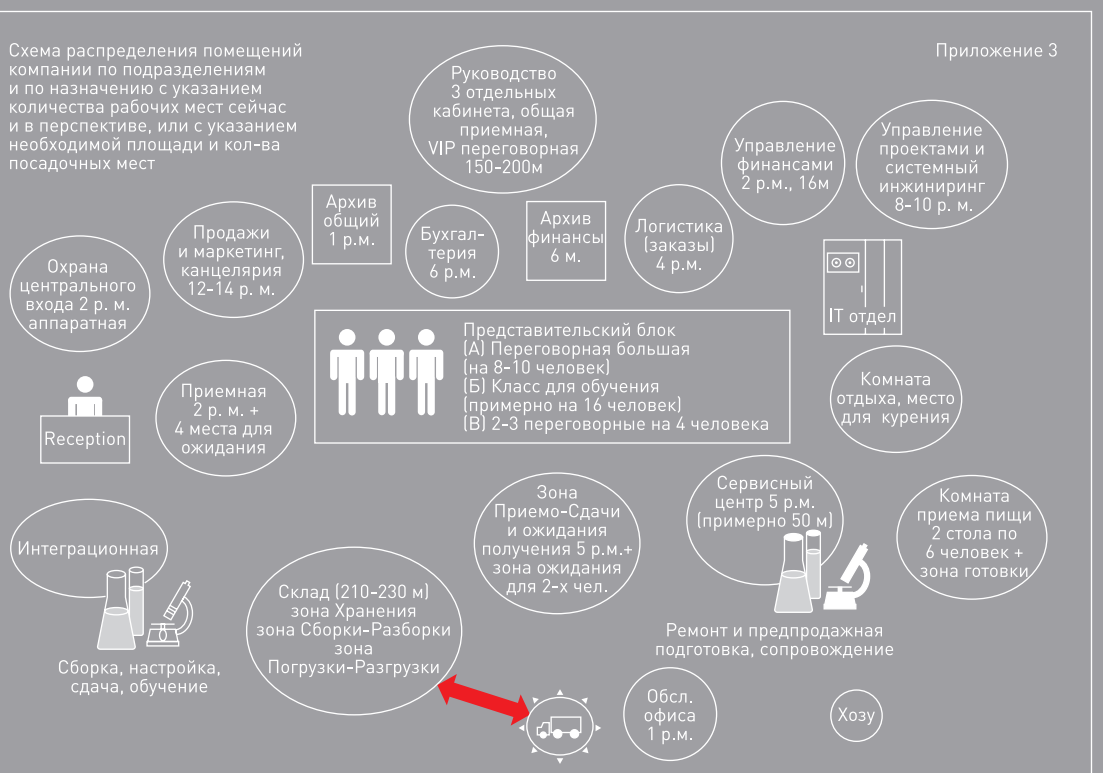


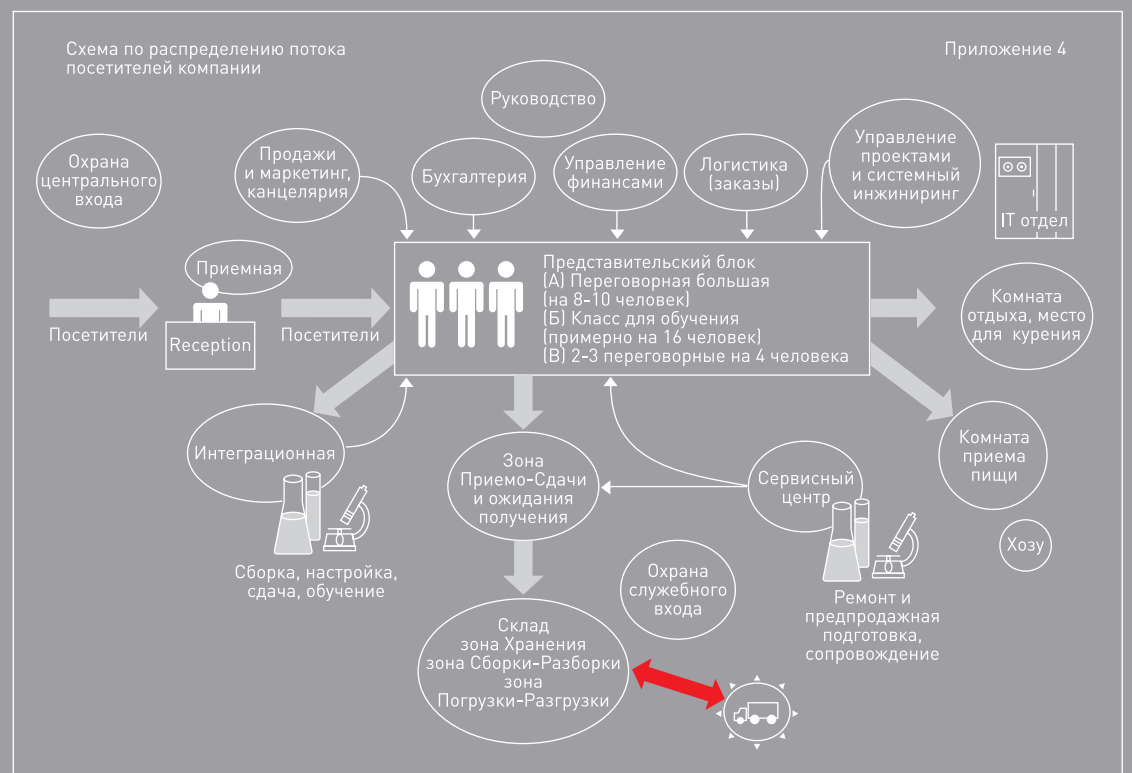
На этапах уточнения потребностей и разработки концепций происходит определение возможных путей решения задачи. Возможно несколько итераций с учетом экономической оценки заказчиком предложенных заказчиком вариантов. После утверждения концепции, реализации которой экономически состоятельна для Заказчика происходит переход к рабочему проектированию.

Вариант №1 размещения по уровням помещений (разделение представительского блока)
размер помещений не связан с размером прямоугольников их отображающих

II. Схемы функционального зонирования помещения

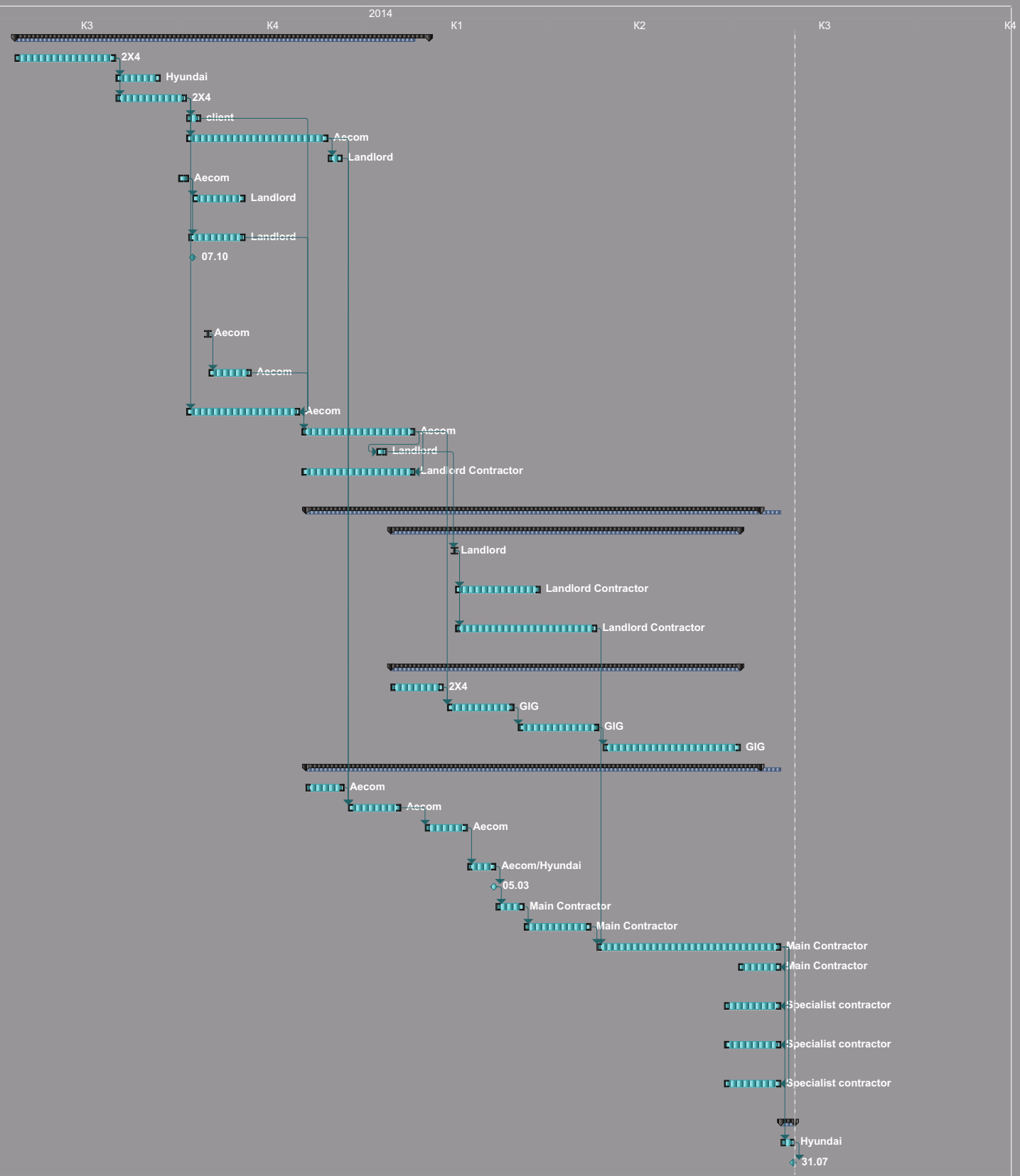






III. Пример графика проекта

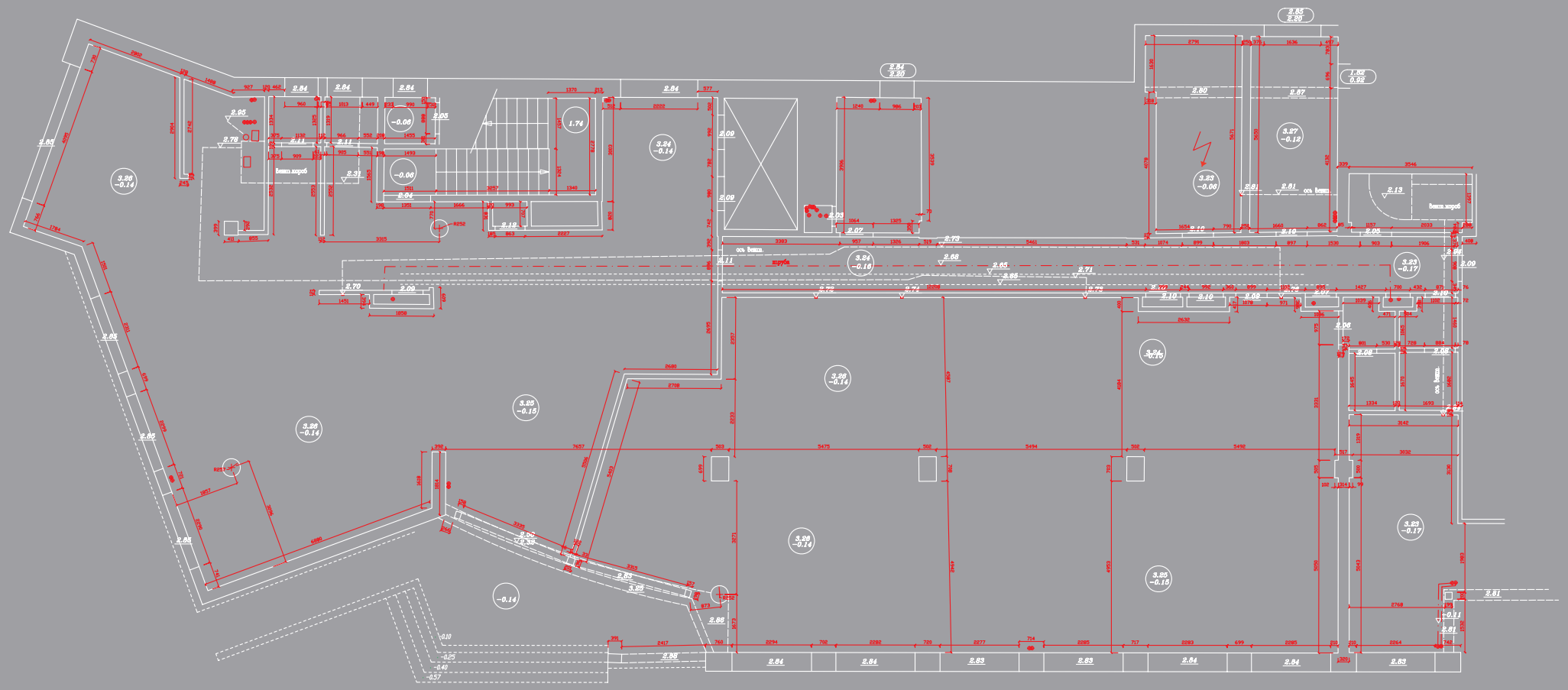
Ид.	Название задачи	Длительнос	Начало	Окончание	Предшест	Названия ресурсов
1	**Design, Проектирование (working days /рабочих дней)**	**147 дней**	**Чт 11.07.13**	**Пт 31.01.14**		
2	Concept design, концепт	36 дней	Чт 11.07.13	Чт 29.08.13		2X4
3	Client sign off, Согласование заказчиком	16 дней	Пт 30.08.13	Пт 20.09.13	2	Hyundai
4	Schematic design, схематичный проект	25 дней	Чт 29.08.13	Чт 03.10.13	2	2X4
5	Client sign off, Согласование заказчиком	5 дней	Чт 03.10.13	Чт 10.10.13	4	client
6	Detailed design for fit-out, детальный проект для отделки	50 дней	Пт 04.10.13	Чт 12.12.13	4	Aecom
7	Landlord approval, Согласование владельца	5 дней	Пт 13.12.13	Чт 19.12.13	6	Landlord
8	Aecom formatting AGR, АИКОМ разрабатывает АГР	5 дней	Пн 30.09.13	Пт 04.10.13		Aecom
9	Landlord submmiting AGR, Владелец передает АГР в органы городской власти	20 дней	Пн 07.10.13	Пт 01.11.13	8	Landlord
10	**GPZU, получение ГПЗУ**	**20 дней**	**Пт 04.10.13**	**Пт 01.11.13**	**8**	**Landlord**
11	Input from the landlord, confirmation of available capacities and connection points to the systems, подтверждение от владельца наличия мощностей по подключению к инженерным системам	0 дней	Пн 07.10.13	Пн 07.10.13		
12	Transmittal of technical task for structural survey, передача задания на обследование конструкций	1 день	Пн 14.10.13	Пн 14.10.13		Aecom
13	Results from the structural survey, результаты обследования конструкций	15 дней	Пн 14.10.13	Пн 04.11.13	12	Aecom
14	Stage P design, Проектная документация	40 дней	Чт 03.10.13	Чт 28.11.13	4;5ОО;100	Aecom
15	**Expertize, экспертиза проектной документации**	**40 дней**	**Пт 29.11.13**	**Пт 24.01.14**	**14**	**Aecom**
16	Construction permitt, разрешение на строительство	5 дней	Пн 06.01.14	Пт 10.01.14	15	Landlord
17	**Working design for primary structural works, рабочая документация на конструктив**	**40 дней**	**Пт 29.11.13**	**Пт 24.01.14**	**15ОО**	**Landlord Contractor**
18	**Construction, Строительство**	**161 дней**	**Пн 02.12.13**	**Пн 14.07.14**		
19	**Stage 1, Стадия 1**	**125 дней**	**Пн 13.01.14**	**Пт 04.07.14**		
20	Permission for works execution from IGASN, открытие ордера на производство работ в ИГАСН	1 день	Чт 13.02.14	Чт 13.02.14	16	Landlord
21	Demolishing works, Работы по сносу существующих конструкций	30 дней	Пт 14.02.14	Чт 27.03.14	20	Landlord Contractor
22	Primary structural works, as build docs, Возведение основных конструкций, исполнительная документация	50 дней	Пт 14.02.14	Чт 24.04.14	20	Landlord Contractor
23	**Fasade, фасад**	**125 дней**	**Пн 13.01.14**	**Пт 04.07.14**		
24	Detailed design, детальный проект	20 дней	Пн 13.01.14	Пт 07.02.14		2X4
25	Construction documents, заказная спецификация	25 дней	Пн 10.02.14	Пт 14.03.14	24;15	GIG
26	Order and delivery, размещение заказа и поставка	30 дней	Пн 17.03.14	Пт 25.04.14	25	GIG
27	Installation, монтаж	50 дней	Пн 28.04.14	Пт 04.07.14	26	GIG
28	**Stage 2, fit-out Стадия 2 отделка**	**161 дней**	**Пн 02.12.13**	**Пн 14.07.14**		
29	Prequalification, преквалификация	15 дней	Пн 02.12.13	Пт 20.12.13		Aecom
30	Tender, тендер	20 дней	Пн 23.12.13	Пт 17.01.14	6;7;29	Aecom
31	Tender analysis and negotiation, анализ тендера и переговоры	15 дней	Чт 30.01.14	Ср 19.02.14	30	Aecom
32	Contract award, определение победителя	10 дней	Чт 20.02.14	Ср 05.03.14	31	Aecom/Hyunda
33	Contract signing, подписание контракта	0 дней	Ср 05.03.14	Ср 05.03.14	32	Main Contracto
34	Mobilization, мобилизация	10 дней	Чт 06.03.14	Ср 19.03.14	33	Main Contracto
35	Working drawings, разработка рабочей документации	23 дней	Чт 20.03.14	Пн 21.04.14	34	Main Contracto
36	fit-out works, отделочные работы	65 дней	Чт 24.04.14	Чт 24.07.14	22;35	Main Contracto
37	Testing and commissioning, Тестовые испытания и ввод в эксплуатацию	15 дней	Чт 03.07.14	Чт 24.07.14	36ОО	Main Contractor
38	Information technology, монтаж систем компьютерной связи	20 дней	Чт 26.06.14	Чт 24.07.14	36ОО	Specialist contractor
39	Audio Visual, монтаж визуальных и аудиальных систем	20 дней	Чт 26.06.14	Чт 24.07.14	36ОО	Specialist contractor
40	Security, монтаж систем безопастности	20 дней	Чт 26.06.14	Чт 24.07.14	36ОО	Specialist contractor
41	**Move, переезд**	**5 дней**	**Пт 25.07.14**	**Чт 31.07.14**		
42	Fittings and furniture, мебель	5 дней	Пт 25.07.14	Чт 31.07.14	36	Hyundai
43	Opening date, открытие	0 дней	Чт 31.07.14	Чт 31.07.14	42	Hyundai

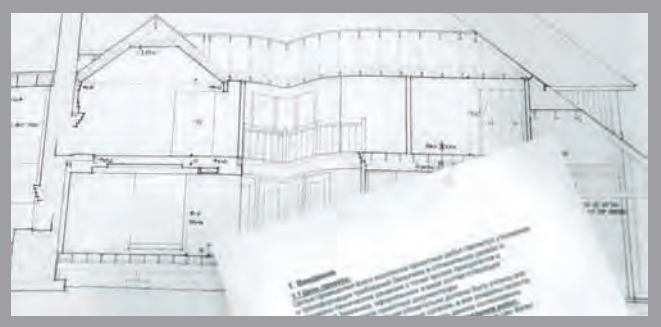


Проект: msproj11
Дата: Пн 17.02.14

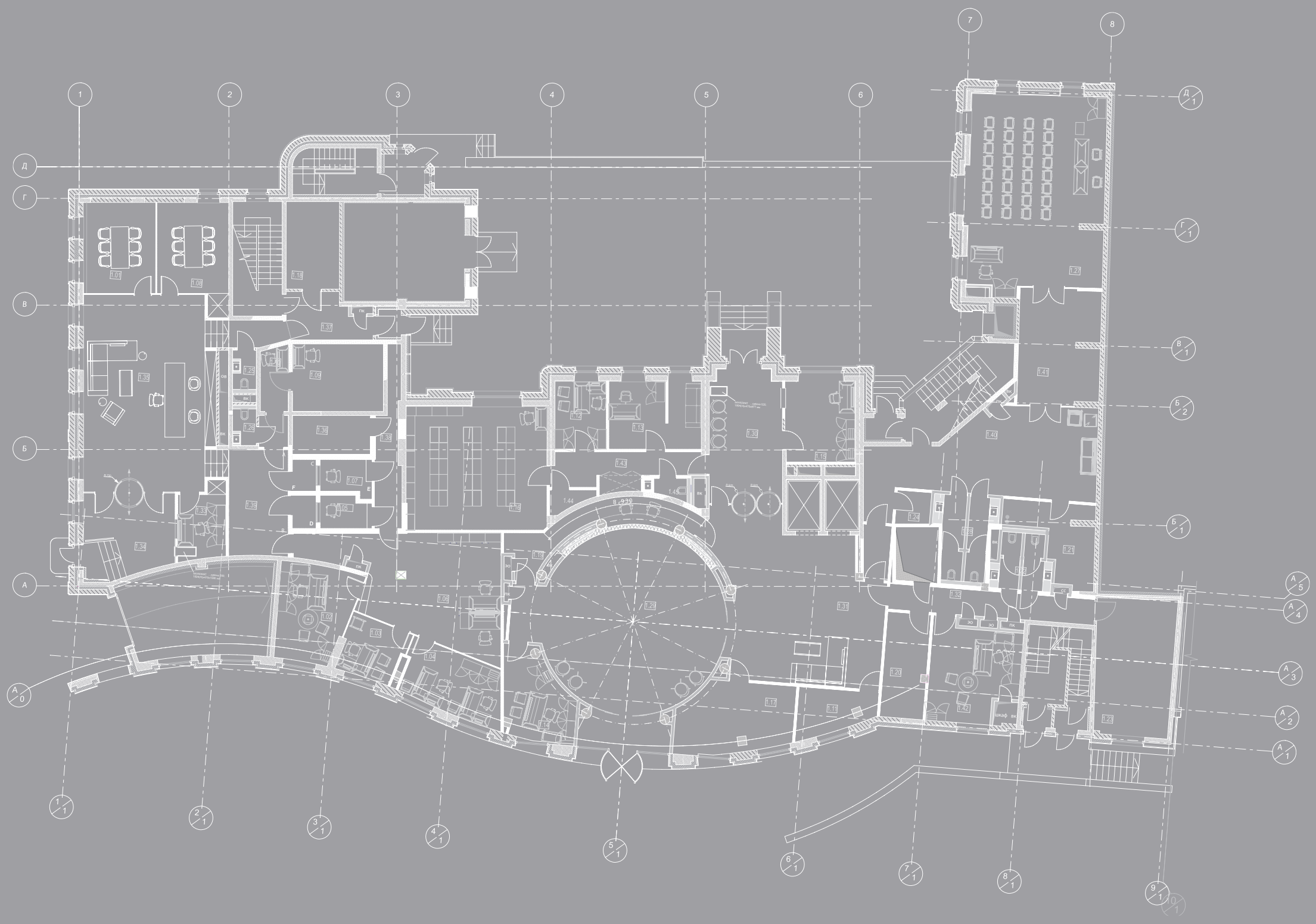
Задача	Суммарная задача	Внешняя веха	Неактивная суммарная задача	Суммарное сведение вручную	Только окончание				
Прерывание	Суммарная задача проекта	Неактивная задача	Задача вручную	Суммарная задача вручную	Крайний срок				
Веха	Внешние задачи	Неактивная веха	Только длительность	Только начало	Ход выполнения				

IV. Обмерная документация и фотофиксация объекта





V. Функциональное зонирование помещений



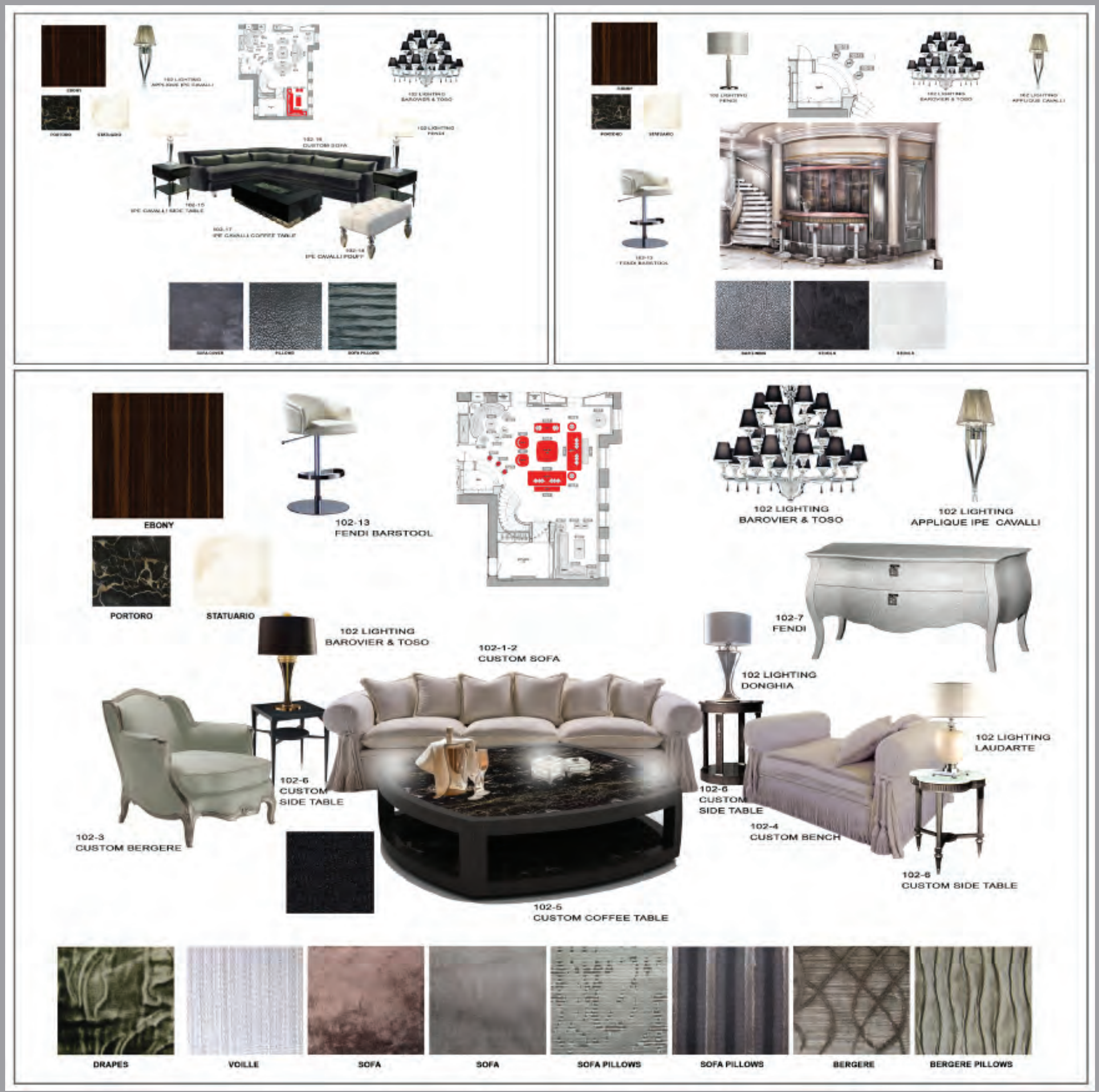
VI. 3D визуализация характерной видовой точки на основе утвержденного функционального зонирования

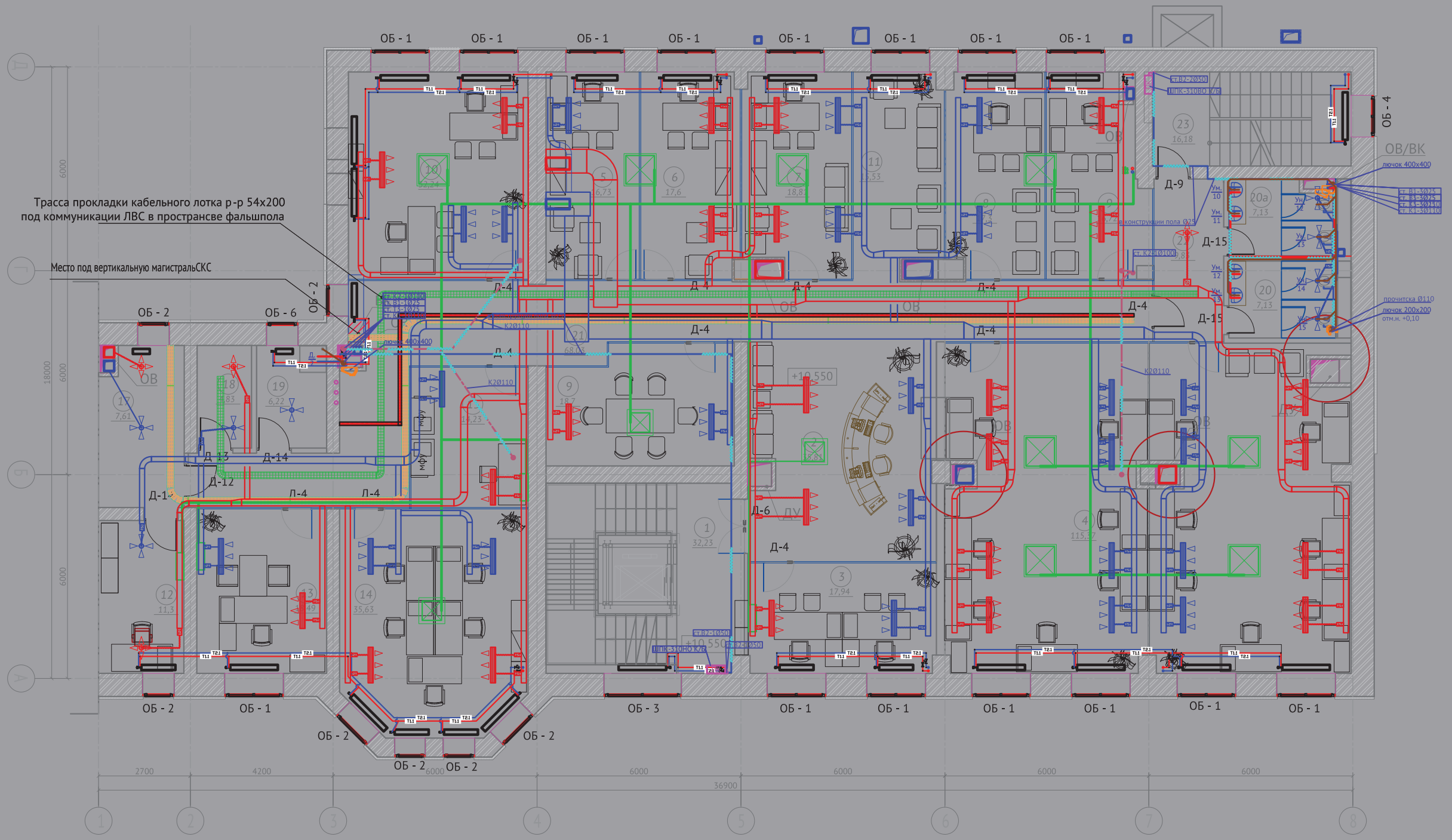
Возможно выполнение
нескольких вариантов

VII. Определение ориентировочного бюджета проекта (выполняется по запросу Заказчика)

	Наименование отделки	Вариант отделки/производитель	Кол-во, шт, кв.м	Цена за ед, евро	Стоимость, евро	Поставщик (ФИО, контакты)
Стены	Стены под покраску		9.108	18.00 €	163.94 €	
	Деревянные панели	Дуб беленый H = 1000мм	4.14			Альберо Андрей Сегеда 960-51-96 (моб) albero@bk.ru
	Стены под покраску		13.12	18.00 €	236.16 €	
	Обои рельефные тканевые	William morris H = 3200мм	30.4	87.00 €	2,644.80 €	Аэлита 792-27-90 info@designelite.ru
	Пескоструйное стекло	H = 3000мм B = 2000мм	6	75.00 €	450.00 €	Стекломания 642-32-76 (раб) steklomania@steklomania.ru
	Мрамор 2	Krema morfil	15.68	129.18 €	2,025.54 €	Arte Maestro Малышев Виктор 648-94-33 (раб)
	Мозайка	CE.SI Mikonos	12.8	55.00 €	704.00 €	Гранитогресс 772-75-55 (раб)
Полы	Маркет	Орех под черным маслом и под лаком раскладка “Ёлочка” 8 x 40мм + бордюр	135.3	300.00 €	40,590.00 €	Ковчег паркет Мнацканов Андрей 251-42-56 (раб) ookovcheg@mail.ru
	Ковролин		5.8	40.00 €	232.00 €	Ортграф Пименов Дмитрий 221-00-38 (раб) sirius@ortgraph.ru
	Мрамор 2	Emperador	6	141.72 €	850.32 €	Arte Maestro Малышев Виктор 648-94-33 (раб)
	Массив	Орех под черным маслом и лаком, раскладка «Палубный»	4.3	300.00 €	1,290.00 €	Ковчег паркет Мнацканов Андрей 251-42-56 (раб) ookovcheg@mail.ru
	Керамическая плитка		3.9	18.50 €	72.15 €	Базальт керамика Илаева Яна 699-83-00 (раб) janulka_mai@mail.ru
Сантехника	Ванна со смесителем	1,70 x 70 с фронтальной панелью	1	1,200.00 €	1,200.00 €	Европейская коллекция Парусова Мария 779-6590 san@ekm.ru
	Раковина со смесителем	Globo Space Free Art. SF070	1	1,502.70 €	1,502.70 €	Европейская коллекция Парусова Мария 779-6590 san@ekm.ru
	Биде со смесителем	Catalano Verso 55VS	1	589.00 €	589.00 €	Водолей Стайл Елена Белоусова 232-06-59
	Унитаз с инсталяцией и кнопкой спуска	Globo Space Concept SA S02	1	887.43 €	887.43 €	Европейская коллекция Парусова Мария 779-6590 san@ekm.ru
	Душевая кабина со смесителем	Glass Anthropos	1	9,474.00 €	9,474.00 €	Гидромаркет 223-23-83 (раб) sales@gidromarket.ru
Свет	Martini	I Calchi AR111 Арт. 82483,05; Арт. 4.94094,81	25	377.00 €	9,425.00 €	Martini Андрей Назаренко 223-45-75 (раб) andrey@martinilight.ru
Двери	Раздвижные двери дуб беленый + зеркало		1			Альберо Андрей Сегеда 960-51-96 (моб) albero@bk.ru
	Массив ореха под черным маслом		1			Альберо Андрей Сегеда 960-51-96 (моб) albero@bk.ru
	Вместе с фрамугой H = 3200мм, b = 900мм	Дуб беленый с зеркальной фрамугой	8			Альберо Андрей Сегеда 960-51-96 (моб) albero@bk.ru

VIII. Эскизный проект/Презентационный планшет




Трасса прокладки кабельного лотка р-р 54х200
под коммуникации ЛВС в пространсве фальшпола
Место под вертикальную магистральСКС
ОБ - 1
ОБ - 2
ОБ - 3
ОБ - 4
ОБ - 6
Д-4
Д-1
Д-6
Д-9
Д-12
Д-13
Д-14
Д-15
Л-4
ОВ
ОВ/ВК
ДУ
лючок 400х400
лючок 200х200
прочистка Ø110
отм.н. +0,10
+10,550
2700
4200
6000
36900

Функция технического заказчика. Управление проектами.

Поиск наболее оптимального и эффективного варианта достижения цели на каждом этапе реализации проекта.
Применение комплексного подхода к решению поставленных задач позволяет значительно сократить время и финансовые затраты на реализацию проекта.

Эксперты в области комплексного управления проектами решают следующие задачи:

Поиск и аудит земельного участка под строительство.

Аудит проекта: проведение анализа исходной проектно-сметной документации по каждому договору, согласно Спецификации.

Сбор и оформление разрешительной документации.

Получение технических условий на подключение к инженерным коммуникациям.

Подготовка и проведение тендеров по выбору подрядных организаций.

Управление процессом проектирования и организация взаимодействия между инвесторами, проектировщиками, подрядчиками и другими участниками проекта.

Контроль строительно-монтажных, инженерных работ и испытаний, осуществляемых подрядчиком. Проверка работ на соответствие техническим, строительным нормам и законодательству РФ.

Контроль соблюдения подрядчиком строительных технологических процессов.

Контроль качества применяемых строительных материалов, комплектующих и оборудования. Проверка на соответствие их законодательству РФ и различным техническим регламентам, включая ГОСТ и СНиП.

Контроль сроков выполнения работ.

Контроль бюджета.

Контроль своевременного устранения недостатков и дефектов, выявленных при выполнении и приемке работ.

Участие в приемке завершённых этапов работ.

Участие в приемке и составлении актов скрытых работ.

Проверка актов на соответствие выполненным работам по их объёму и качеству.