Программа восстановления жилищного фонда «Возрождение Нью-Йорка»

Руководство по разработке проекта поднятия строения

август 28, 2014

Ниже представлена информация по строительству, предназначенная для домовладельца и/или профессионального проектировщика, по проектированию и подъему жилья, расположенного в 100-летней зоне затопления, с использованием средств, предоставленных по программе "Возрождение Нью-Йорка". **Рекомендуем также ознакомиться с "Краткой информацией о добровольных мерах повышения устойчивости жилья", где поясняются требования программы "Возрождение Нью-Йорка" и содержатся указания по получению финансирования.**

Основные требования программы «Возрождение Нью-Йорка» к поднятию

Программа поможет вам в поднятии вашего дома если он находится в 100-летней зоне затопления, определенной на Карте оценки при страховании от наводнения FEMA или местным органом, обладающим соответствующими полномочиями (Authority Having Jurisdiction (AHJ)). Если ваш дом был существенно поврежден, по определению вашего муниципалитета, вы ОБЯЗАНЫ поднять его, а если он не был существенно поврежден, у вас есть выбор поднять его с помощью Программы. Дом должен быть поднят до базового уровня подъема воды при наводнении плюс 2 фута, хотя некоторые муниципалитеты могут потребовать более высокого поднятия. Если это так, и требование было письменно закреплено муниципалитетом, Программа профинансирует более высокое поднятие согласно такого требования.

1. **Наем проектировщика.** Поскольку поднятие дома является технически сложным видом деятельности, домовладелец **должен** пригласить лицензированного профессионального проектировщика для разработки наилучшего варианта своего проекта. Проектировщик, который может быть архитектором или инженером, координирует архитектурное проектирование, проектирование фундамента и несущих конструкций, подъем и установку строения, работы на площадке, а также выполняет требования в отношении инженерных, электрических, водопроводно-канализационных сетей и системы ОВК для данного проекта. Подрядчик не уполномочен заполнять все формы, требуемые Программой, до того, как утвержден объем работ по поднятию строения **(см. п. 5 и 6 ниже).**
2. **Начало процесса проектирования.** Организуйте посещение площадки вашим проектировщиком. Если проектировщик определит, что необходимо предварительное обследование, как описано ниже, которое позволит оценить текущее состояние вашего дома, то затраты на услуги по такому обследованию признаются расходами, на которые

распространяется действие Программы и для которых установлены определенные максимальные значения:

a. **Кадастровая съемка.** Съемка, выполняемая лицензированным профессиональным топографом, предоставляет информацию о границах земельного участка, о местоположении дома на данном участке и прочие сведения, необходимые для работы над данным проектом.

b. **Отчет о бурении грунта.** В некоторых случаях могут потребоваться бурильные работы, позволяющие разработать проект прочного и экономичного фундамента. Этот процесс включает бурение небольшой скважины, глубину которой определяет ваш проектировщик.

3. **Сертификат поднятия строения до проведения строительных работ. Программа требует от вас предоставления** этого документа, который обычно подготавливает топограф. Документ содержит сведения о том, в какой зоне затопления находится ваш дом, о текущей высоте строения, об уклоне окружающего грунта и о высоте базовой отметки уровня затопления. Если вы также проводите кадастровую съемку, то топограф может одновременно составлять и этот документ.

4. **Документирование объема работ по поднятию строения.** Ко времени первичного обследования вашего дома Программой подготавливается Смета предстоящих ремонтных работ (Estimated Cost of Repair, ECR), содержащая приблизительную оценку работ по поднятию. Документы, представленные вашим проектировщиком, позволят администрации Программы установить окончательную утвержденную стоимость таких работ. Проектировщик должен произвести оценку всех перечисленных ниже элементов, сравнить результаты со Сметой предстоящих ремонтных работ (ECR) и внести эти сведения в **"Форму подробной ведомости при изменении объема работ 6100". Эта и все прочие требуемые Программой формы** представлены на веб-сайте Программы: http://stormrecovery.ny.gov/homeowner-resources-and-forms)**. При определении окончательной утвержденной стоимости работ администрация Программы использует представленные проектировщиком подробные данные о размерах, глубине, погонных футах и объемах**.

a. **Требуемая высота.** Проектировщик должен применять требуемую высоту поднятия (базовый уровень подъема воды при наводнении плюс 2 фута и предписанная законом дополнительная высота, если таковое предписание имеется) и согласовать ее (в сторону увеличения или уменьшения) с высотой, указанной в качестве первоначальной оценки в предоставленной Программой смете ECR.

b. **Сваи и опоры фундамента.** Проектировщик на основе отчета о бурении грунта и выполненных измерений дома должен определить тип, глубину и количество свай или опор, если таковые предусматриваются, необходимых для строительства фундамента. Стандартно используются значения глубины 16, 20 и 25 футов с отдельным учетом стоимости каждого 5-футового удлинения. Проектировщик должен указать общее количество и размеры всех опор и их оснований, предусмотренных в проекте.

c. **Стены по периметру фундамента** – это стены от грунта до нижней границы поднятой конструкции, которые могут быть выполнены из дерева, железобетона или бетонных

блоков. Проектировщик должен указать высоту стен, длину в погонных футах над и под уровнем земли, а также размер подземного основания.

d. **Фундаментные балки/свайные ростверки** – это железобетонные балки, которые крепятся к верхней части свай или связывают сваи между собой, что увеличивает прочность свайной конструкции. При необходимости проектировщик должен предоставить сведения о материалах, размерах (ширина и высота) и общем необходимом количестве погонных футов.

e. **Лестницы.** На основе данных о высоте поднятия проектировщик определяет высоту лестниц. Программой определяется стоимость каждого вертикального фута лестниц. Проектировщику необходимо учитывать и конструкцию лестницы, чтобы определить, где она соприкасается с землей. В ходе съемки будут выявлены все отступы или незастраиваемые зоны, где лестницы не могут располагаться. Если необходим поворот лестницы на 90 или 180 градусов для обхода отступа, потребуется дополнительная лестничная площадка, что также должно быть учтено.

f. **Лестничные площадки.** Программа предусматривает затраты на лестничную площадку у каждой наружной двери в соответствии с минимальными нормативными требованиями. Проектировщик должен согласовать количество имеющихся наружных дверей с количеством, определенным в первоначальной смете ECR и учесть возможность изменения этого количества по причине выравнивания лестниц.

g. **Инженерные коммуникации.** Программой предусматривается компенсация затрат, связанных с отключением, подъемом и повторным подключением инженерных коммуникаций, причем размер компенсации определяется на основе данных о площади дома и высоты его подъема по вертикали. Основываясь на данных о высоте подъема, проектировщик должен учесть все случаи необходимого увеличения длины повторно подключаемых инженерных сетей. Генеральный подрядчик координирует действия лицензированных электриков, водопроводчиков и субподрядчиков по монтажу систем ОВК в процессе отключения и повторного подключения инженерных коммуникаций.

h. **Прочее.** Наряду с упомянутыми выше работами проектировщик должен учитывать и другие аспекты, которые могут иметь отношение к проекту, такие как пандусы или лифты для обеспечения доступа лиц с особыми потребностями, удаление существующих бетонных стен или перекрытий, возникновение необходимости в опорных балках, перестановка электрического и механического оборудования, заделка технического подполья или подвальных помещений.

5. **Подача проектировщиком сведений об объеме работ.** Ваш проектировщик должен заполнить **Форму запроса проектировщика на изменение объема работ и Форму подробной ведомости при изменении объема работ 6100. Форма 6100 должна быть подана в формате PDF с хорошо видимой печатью проектировщика, а также в форме файла Excel**. Кроме того, следует помнить о следующем:

a. От проектировщика не требуется предоставлять данные о затратах по позициям, запрашиваемым в форме на изменение объема работ, требуется только описание позиций, данные о количествах и единицах измерения.

b. Если вы запрашиваете средства для покрытия затрат на услуги предварительного обследования, которое предшествовало проектным работам (кадастровые съемки и испытания грунта), сведения об этих услугах следует внести в Форму 6100, представив **оплаченные счета с обозначением фактической стоимости этих услуг**. В рамках Программы фактическая стоимость этих услуг будет покрыта в объеме до 8000 долларов, но не более следующих максимальных сумм за каждую услугу: 1000 долларов за выполнение кадастровой съемки профессиональным топографом, по 750 долларов за сертификат поднятия строения до проведения строительных работ и за сертификат после строительных работ, до 5000 долларов за инженерно-геологический анализ грунта, включая бурение, тестирование, лабораторные анализы и окончательный отчет, и 500 долларов за прочие подтвержденные расходы.

c. Если вы приняли решение о выполнении каких-либо дополнительных добровольных мероприятий, таких как ремонт подпорной стены или меры снижения риска при будущих стихийных бедствиях, или если у вас есть приемлемое доказательство наличия требований для лиц с ограниченными физическими возможностями, ваш проектировщик должен внести в те же формы сведения об этих работах в пригодном для сравнения формате.

d. Проектировщик должен использовать **Контрольный список HUD CPD по экологичному ремонту зданий (Green Building Retrofit Checklist),** который можно найти на веб-сайте Программы в форме минимальных проектно-конструкторских стандартов для всех позиций, включенных в этот контрольный список (воздуховодов и оболочки здания).

6. **Дополнительная информация.** Кроме подготовки упомянутых выше форм, проектировщику рекомендуется создать и представить схематичные (эскизные) уровневые чертежи: 1) план первого этажа дома с местами расположения свай под наружными и всеми несущими стенами и данные о количестве свай; 2) вид в сечении (вид сбоку в разрезе) всех этажей дома; 3) информация о высоте нижнего этажа, следующего этажа, об уклоне окружающего грунта, о базовой отметке уровня затопления и высоте превышения также должна быть обозначена на виде в сечении. Это облегчит анализ информации, представленной в Форме 6100, и ускорит процедуру проверки.

7. **Разрешение на поднятие объекта.** Копию разрешения на поднятие объекта или копию подаваемого в муниципалитет заявления на получение такого разрешения следует представить администрации Программы в составе проектного пакета. Копию окончательного варианта разрешения необходимо представить в Программу до предоставления окончательных выплат за работы по поднятию строения.

8. **Предоставление требуемых материалов.** Контрольный список всех требуемых Программой материалов приведен в конце данного документа. Эти материалы следует отправить по электронной почте своему Представителю по работе с населением.

9. **Как определяется сумма предоставляемого вам возмещения.** На основе прайс-листов и шаблонов Xactimate будут рассчитаны затраты на единицу продукции для тех позиций, для которых существует возможность подтверждения и добавления. Процесс проверки всех этих сведений не включает подробного учета всех элементов и компонентов проекта. В рамках приложения Xactimate будет применена оценка с точностью до порядка величины и/или

системно-блочный подход. После завершения проверки и утверждения внесенных изменений будет определена и утверждена окончательная смета ECR для работ по поднятию строения.

10. Таблица расчета возмещения с новыми данными. После утверждения объема работ по поднятию и создания и утверждения окончательной сметы ECR вам будет прислана Таблица расчета возмещения с новыми данными. Таким образом, у вас появится возможность проверить ее и принять окончательное решение о том, продолжать ли данную работу. В случае, если вы решите продолжать, вам необходимо будет подписать новое Соглашение о предоставлении субсидии, после чего вы получите чек на 50% от утвержденной стоимости поднятия за вычетом уже полученных средств на проектные работы.
11. Привлечение подрядчика. После получения первой выплаты на строительные работы вам следует привлечь генерального подрядчика, основываясь на разрешительных документах и Форме 6100 при переговорах о ценах и заключении контракта.

Контрольный список проектных документов

- ☐ Должным образом заполненная и подписанная проектировщиком Форма подробной ведомости при изменении объема работ (Форма 6100) в формате PDF;
- ☐ Форма подробной ведомости при изменении объема работ (Форма 6100) в формате Excel;
- ☐ Форма запроса проектировщика на изменение, надлежащим образом составленная проектировщиком;
- ☐ Сертификат поднятия строения до проведения строительных работ, подготовленный геодезистом;
- ☐ Кадастровая съемка, в случае необходимости;
- ☐ Отчет о бурении грунта, в случае необходимости;
- ☐ Заявление на получение разрешения на поднятие строения или разрешение, выданное муниципалитетом;
- ☐ Схематичный план первого этажа, настоятельно рекомендуется;
- ☐ Схематичный вид здания в сечении, настоятельно рекомендуется;
- ☐ Фотографии/эскизы, в случае необходимости.