

ДОРОЖНАЯ КАРТА СТРОИТЕЛЬСТВА КОТТЕДЖА

1

УЧАСТОК



1 - 3 месяцев

(1,5 - 2 года)

ВЫБОР УЧАСТКА С LUKS

- Поиск и подбор
- Проверка
- Покупка (оформление)



ИЗЫСКАНИЯ

- Топосъёмка/геодезия
- Геология



ПОДКЛЮЧЕНИЕ К СЕТЯМ

- Подача запросов на ТУ (вода, свет, газ)
- Реализация технических условий, в том числе и выполнение и согласование проекта
- Договор коммунального обслуживания с ресурсными компаниями

ДОПОЛНИТЕЛЬНО

- Выкопировка из генерального плана поселка с указанием точек подключения
- Согласования с администрацией проекта (точки прокола дороги и пр.)
- Разрешение на подключение к сетям: электричество, вода, канализация

ВЫЯВЛЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ ЗАСТРОЙКИ И ДРУГИХ ОСОБЕННОСТЕЙ СТРОИТЕЛЬСТВА

2

ПРОЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА



1-4 месяцев

ПОДГОТОВКА ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАДАНИЯ (ВЫБОР МАТЕРИАЛОВ И ТЕХНОЛОГИИ)

ФУНДАМЕНТ

- Ж/б плита
- Ленточный
- Свайный

СТЕНЫ

- Кирпич
- Газобетон
- Монолит
- Дерево
- Керамоблоки
- Каркас

ПЕРЕКРЫТИЯ

- Монолитные
- Сборные
- Деревянные

КРОВЛЯ

- Металлочерепица
- Натуральная черепица
- Гибкая черепица
- Плоская кровля

ФАСАДНАЯ ОТДЕЛКА

- Штукатурка
- Клинкерные панели
- Дерево
- Искусственный камень
- Декоративные элементы (полиуретан, архибетон)
- Натуральный камень

ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ С LUKS

ПРОЕКТ ДОМА И ХОЗ. ПОСТРОЕК

- Эскизный проект
- Архитектурные решения
- Конструктивные решения

ГЕНПЛАН УЧАСТКА

- Посадка дома и других строений на участок
- Проект ландшафта

ПОКУПКА ГОТОВОГО ПРОЕКТА С LUKS ИЛИ У ПАРТНЕРОВ

ПРОЕКТ НАРУЖНЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

- Вода, канализация, электричество, система полива, дренаж, уличное освещение, сигнализация

ИТОГ: Смета на строительство

ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ЗАКАЗЧИКА! ПРОВЕРКА ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАДАНИЯ И ЕГО ДЕТАЛЬНОЕ ИЗУЧЕНИЕ



3

ВЫБОР ПОДРЯДЧИКА ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ



1 месяц

ОБРАЩЕНИЕ В LUKS

- Анализ портфолио работ по строительству
- Запрос коммерческого предложения
- Расчет сметы
- Экскурсия по построенным домам
- Знакомство с генеральным директором, клиентами компании, командой



ПОИСК АЛЬТЕРНАТИВНОГО ПОДРЯДЧИКА

- Разочарование

ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА С LUKS

4

КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО ДОМА



5-12 месяцев

ПРАВОВОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ

- Разрешение на строительство
- Оформление по дачной амнистии после сдачи дома

КОРОБКА

ФУНДАМЕНТ

- Устройство подготовки фундамента
- Устройство фундамента
- Устройство ж/б лестниц и площадок

ОТДЕЛКА ФАСАДА

- Утепление и облицовка фасада и цоколя, устройство покрытия крылец и террас подшив свесов кровли

ИТОГ: Регистрация строения

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ НА ПЛОЩАДКЕ

- Временное ограждение
- Вырубка леса, уборка кустарников и зарослей
- Обустройство "строительного городка" (бытовка, санузел, временные дороги)
- Временные коммуникации (вода, электричество, отопление)
- Вертикальная планировка земельного участка

СТЕНЫ И ПЕРЕКРЫТИЯ

- Устройство несущих стен, колонн
- Внутренние перегородки и вентканалы
- Перекрытия
- Устройство лестниц
- Межэтажные перекрытия

МОНТАЖ ОКОН

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАКАЗЧИКА! УТОЧНЕНИЕ ПЕРЕЧНЯ МАТЕРИАЛОВ.

- Подбор материалов с менеджером проекта
- Уточнение цветовых решений по фасаду и кровле
- Тип отделки цоколя и фасада
- Выбор материала, комплектации и поставщиков окон, дверей и гаражных ворот

КРОВЛЯ

- Монтаж мауэрлата и стропильной системы
- Пароизоляция и гидроизоляция
- Монтаж обрешетки и контробрешетки, черепицы
- Утепление чердачных перекрытий кровли



5

ДИЗАЙН-ПРОЕКТ



2 месяца

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ
ИНТЕРЬЕРНЫХ РЕШЕНИЙ

- Разработка идеи планировочного решения
- Функциональные планировки (2-3 варианта)
- Разработка стилиевой концепции помещений

3D - ВИЗУАЛИЗАЦИЯ
ИНТЕРЬЕРА

**ОБЯЗАННОСТЬ ЗАКАЗЧИКА!
ПОДОБРАТЬ КАРТИНКИ ДЛЯ
АССОЦИАТИВНОГО РЯДА
И ПУНКТУАЛЬНО ОТКРЫТО
И БЕЗ СТЕСНЕНИЯ ДАВАТЬ
ОБРАТНУЮ СВЯЗЬ**

РАБОЧИЙ ПРОЕКТ ИНТЕРЬЕРНЫХ РЕШЕНИЙ

- План возводимых стен и перегородок
- План размещения розеток с привязкой по высоте
- План размещения светильников и бра
- План размещения выключателей (с трассировкой групп включения)
- План потолков
- План пола. Виды покрытий
- Планы размещения кондиционеров и инженерного оборудования
- Планы отопления (размещение теплого пола, расстановка радиаторов и конвекторов)
- Узлы и сечения пирогов пола в помещениях
- Развертки стен по всем помещениям (раскладка и привязка сан. приборов, электрики и оборудования)
- Сводная спецификация по материалам и элементам
- Лист общих данных с перечнем чертежей Ведомость объемов отделки помещений

6

ИНЖЕНЕРИЯ



4-6 месяцев

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

- Получение тех. условий
- Проектирование
- Согласование
- Врезка
- Сбытовой договор

ПРОЕКТ ВНУТРЕННИХ
ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

- Электричество, водоснабжение, канализация, водоподготовка, теплые полы, отопление, слаботочные сети (интернет, сигнализация, ожаротушение, телефония), кондиционирование и вентиляция, элементы системы умного дома

СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ
РАБОТЫ ПО НАРУЖНЫМ СЕТЯМ

- Подключение канализации, воды, электричества, ливневой канализации, организация системы полива и освещения на участке

ПРОКЛАДКА ВНУТРЕННИХ
ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

- Электрика, водоснабжение, канализация, отопление, слаботочные системы (пожарная и охранная сигнализации, телевидение и интернет)

ФИНИШНАЯ ПРОВЕРКА
РАБОТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ
И ПУСК В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

**ОБЯЗАННОСТЬ ЗАКАЗЧИКА!
СОХРАНИТЬ ФОТО СКРЫТЫХ РАБОТ
И ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СХЕМЫ**



7

ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ



4-8 месяцев

ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

- Утверждение спецификации по отделочным материалам
- Организация временного отопления при отсутствии газа (электричество, дизель, газгольдер)

**ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ЗАКАЗЧИКА!
ВЫБОР ОТДЕЛОЧНЫХ
МАТЕРИАЛОВ, ДВЕРЕЙ И МЕБЕЛИ,
КУХНИ, САНФАЯНСА**

ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА

ЧЕРНОВАЯ ОТДЕЛКА

- Черновое выравнивание стен и потолков
- Устройство стяжки полов
- Подготовка стен и полов к финишной отделке
- Финальные обмеры перед чистовой отделкой

ЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА

- Укладка плитки на пол и на стены (мокрые зоны, кухонный фартук, подсобные помещения, гараж)
- Установка декоративных карнизов и устройство потолков
- Установка подоконников и отделка откосов
- Чистовая отделка стен (декоративная штукатурка, покраска, обои)
- Подготовка поверхности пола к укладке паркета, паркетной доски (ламината)
- Устройство лестницы, ступеней, балясин, перил и балюстрады
- Устройство чистого пола (паркетная доска, паркет)
- Устройство потолков
- Монтаж дверей, санфаянса

8

ЛАНДШАФТНЫЕ РАБОТЫ



2 месяца

- Газон
- Дорожки
- Установка въездных ворот
- Ограждения
- Дренаж
- Террасирование

9

ПУСКОНАЛАДКА (отладка систем)



1 месяц

- Пусконаладка всех систем
- Сдача работ и проверка всех систем заказчиком
- Сдача на гарантию оборудования
- Уборка, клининг, последние штрихи

ИТОГ: Вечеринка в честь новоселья, подарки от LUKS

**ОБЯЗАННОСТЬ ЗАКАЗЧИКА!
ОТТЕСТИРОВАТЬ ВСЕ СИСТЕМЫ
АВТОМАТИЗАЦИИ И ИНЖЕНЕРИЮ,
РАЗОБРАТЬСЯ В БАЗОВЫХ ПРИНЦИПАХ
РАБОТЫ И НАСТРОЙКИ, ВСЕ ЧТО НЕ
ПОНЯТНО ОТРАБОТАТЬ С
СОТРУДНИКАМИ LUKS**

