

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на выполнение проектно-сметной документации по объекту:
«Жилой дом ЖСК «Ветлужанская Дубрава» в Октябрьском районе г. Красноярска»

№ п/п	Перечень основных данных и требований	Содержание требований
Жилой дом на 90 квартир		
1. Общие данные		
1.1	Основание для проектирования	1. Решение общего собрания членов ЖСК от 18.02.2021 2. Договор на выполнение функций технического заказчика № 1 от 13.03.2021 3. Градостроительный план земельного участка от ... № ..., выданный департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Красноярск
1.2	Район, пункт, площадка строительства	Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Елены Стасовой
1.3	Данные об отводе земельного участка	Договор безвозмездного срочного пользования земельным участком жилищно-строительным кооперативом для строительства многоквартирного жилого дома №21/1389-19 от 02.04.2019 г. Кадастровый номер земельного участка: 24:50:0100486:1161 Общая площадь земельного участка 15 300 кв. м.
1.4	Застройщик	ЖСК «Ветлужанская Дубрава»
1.5	Генеральная проектная организация	ООО «Промстрой»
1.6	Вид проектирования	Индивидуальный проект.
1.7	Стадийность проектирования	Стадия «Проектная документация» Стадия «Рабочая документация» До начала выполнения стадии «Проектная документация» выполнить эскизный проект и согласовать с ЖСК «Ветлужанская Дубрава»
1.8	Сроки проектирования: Всего в том числе: Стадия «Эскизный проект» Стадия «Проектная документация» Стадия «Рабочая документация»	120 календарных дней 15 календарных дней 90 календарных дней 30 календарных дней
1.9	Стоимость оказания комплексных услуг по проектным работам:	5 500 000 (пять миллионов пятьсот тысяч) рублей
1.10	Вид строительства	Новое строительство
1.11	Особые условия строительства (УГВ и их характер,	Городская застройка. По данным инженерно-геологических, инженерно-

_____ (Заказчик)

_____ (Исполнитель)

	сейсмичность площадки, просадка грунтов, карсты, многолетняя мерзлота, подтопление площадки и т.п.)	геодезических, инженерно-экологических изысканий. Учесть выполнение всех необходимых технических условий для присоединения здания к внешним инженерным сетям и коммуникациям и обеспечить согласование проектной и рабочей документации с ресурсоснабжающими организациями. Сейсмичность района строительства определить согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах»			
1.12	Источник финансирования	Паевые взносы членов ЖСК			
1.13	Классификация объекта по условиям заселения	Объект строительства должен соответствовать характеристикам жилья стандарт класса, утвержденным Приказом Министерства строительства жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 апреля 2020 г. №237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью стандартного класса». Выполняться с внутренней отделкой и установкой инженерного оборудования.			
1.14	Ограничение по стоимости строительства 1 кв. м. включая отделку помещений и благоустройство территории	46 851 (сорок шесть тысяч восемьсот пятьдесят один) рублей.			
2. Требования по основным характеристикам					
2.1	Назначение объекта	Здание жилое многоквартирное			
2.2	Основные характеристики здания (этажность, вместимость, общая площадь, состав площади основных помещений; основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций; вид и основные характеристики технологического оборудования)	<p>Этажность: 5- 6 жилых этажей (могут различаться в разных блок-секциях), технический этаж (чердак), техническое подполье (подвал). Общая площадь _____ кв.м. Предполагаемая площадь квартир 5 820 кв.м., Уточнить общую площадь квартир, общую площадь жилых помещений (без учета лоджий) и общую площадь здания после обсуждения планировок с Заказчиком. Количество квартир: 90 Жилищная обеспеченность: согласно ПЗЗ для Красноярска, не менее 30м² на 1 чел. Исполнение: кирпичное Фасад: согласование с Заказчиком</p>			
2.2.1	Этажность	5- 6 жилых этажей (могут различаться в разных блок-секциях), технический этаж (чердак), техническое подполье (подвал)			
2.2.2	Квартиры, шт.	90			
2.2.3	Высота помещений в чистоте, м	Не менее 2,65 м			
2.2.4	Квартирография: тип квартир, количество комнат	1 комн. кв.	2 комн. кв.	3 комн. кв.	4 комн. кв.
	количество типов квартир в здании	30	36	18	6
2.2.5	Необходимость наличия в каждой квартире балконов или лоджий с единым остеклением, их количество и площадь	Обязательное устройство лоджии, не менее одного на квартиру, с остеклением, во всех квартирах.			

_____ (Заказчик)

_____ (Исполнитель)

2.2.6	Необходимость проектирования двухсторонних квартир	Обязательна – для квартир с 3 и более комнатами
2.2.7	Размещение санузлов	Санузлы по возможности не должны граничить с кухней. В квартирах площадью более 90 кв.м. по возможности предусмотреть 2 туалета (в гостевой зоне и около спален).
2.2.8	Необходимость устройства подвала или цокольного этажа, высота помещений в чистоте, возможность использования для размещения нежилых помещений	Предусмотреть устройство тех. подполья (подвала) или цокольного этажа для инженерных коммуникаций высотой не менее 2,1 м. При этом в обязательном порядке должен быть обеспечен беспрепятственный доступ к инженерным системам для эксплуатации.
2.3	Основные требования к архитектурно – планировочному решению, к отделке здания	Определить проектом в соответствии с нормативной документацией, действующей на территории РФ.
2.3.1	Степень индивидуальности / уникальности архитектурного облика	Обеспечить архитектурное решение объекта с учетом сложившейся окружающей и проектируемой застройки.
2.3.2	Фасады, материал отделки наружных стен	Фасады: фасадный (облицовочный) кирпич
2.3.3	Отношение общей площади квартир к общей площади здания	Определить проектом
2.3.4	Количество квартир на лестничной площадке	Определить проектом
2.3.5	Расположение входов в жилую часть	Входные группы в жилой дом должны быть ориентированы на дворовую территорию.
2.4	Основные требования к конструктивным решениям и материалам	Детально разработать конструкцию температурных швов. Размеры шахт лифтов: определить проектом по заданию на лифты. Лифты грузоподъемностью по 640 кг, в экономичном исполнении, по 1 на подъезд
2.4.1	Фундаменты	Фундаменты: свайные (определить проектом), ростверк: железобетонный, монолитный.
2.4.2	Перекрытия	Железобетонные сборные, монолитные.
2.4.3	Крыша и кровля	Крыша – шатровая, скатная Кровля – тип кровельного покрытия определить проектом. Кровельный материал согласовать с Заказчиком Разработать узлы прохода инженерных коммуникаций через конструкцию кровли, примыканий к парапетам, антенным площадкам, техническим помещениям, вентиляционным шахтам, устройствам молниезащиты.
2.4.4	Внутренние несущие стены	Кирпичные
2.4.5	Наружные несущие стены надземной части	Эффективная кладка из кирпича с внутренним теплоизоляционным слоем
2.4.6	Межквартирные перегородки	Кирпичные или газобетонные блоки
2.4.7	Внутриквартирные перегородки	Кирпичные или из пазогребневых плит (блоков)
2.4.8	Лестничные марши и площадки	Сборные железобетонные, заводского

_____ (Заказчик)

_____ (Исполнитель)

		изготовления.
2.4.9	Вентиляционные блоки	Определить проектом
2.4.10	Лестничные ограждения	Индивидуальные
2.4.11	Окна жилой части здания	ПВХ по ГОСТ 30674-99 с двухкамерным стеклопакетом, пятикамерным профилем, минимум створок, простой прямоугольной формы, поворотно-откидные без форточек или фрамуг. Цвет профиля ПВХ определить проектом на стадии «Эскизный проект». Оснащение противомоскитной сеткой. Звукоизоляция – в соответствии с Российскими нормами. Высококачественная фурнитура с дополнительными деталями (ограничитель поворота, защелка, поворотно-откидной ограничитель, стопор поворота).
2.4.12	Подоконные отливы	Из оцинкованного листа с полимерным покрытием.
2.4.13	Подоконные доски	ПВХ
2.4.14	Двери внутри квартир	Двери в санузлах и межкомнатные – ламинированные (ЛДСП или деревянные)
2.4.15	Двери на входе в подъезд	Индивидуальные, металлические, высокой надежности, оборудованные домофоном.
2.4.16	Двери на входах в квартиры	Двери входные квартирные – квартирная металлическая сейф-дверь (производство Россия)
2.4.17	Двери на входах в электрощитовую	Противопожарные согласно требованиям Технических регламентов.
2.4.18	Двери на входах в подвальные (цокольные) помещения	
2.4.19	Двери на выходах на кровлю	
2.4.20	Двери на входах в водомерный узел, тепловой пункт, венткамеру	
2.4.21	Отделка мест общего пользования, включая коридоры, лифтовые холлы, межэтажные площадки в жилой части здания	С отделкой: потолки – покраска вододисперсионными составами; стены – покраска винил-акриловыми составами; полы – цементно-песчаная стяжка, керамогранитная плитка.
2.4.22	Отделка и оборудование квартир	Минимальная в соответствии с предъявляемыми требованиями к квартирам стандарт класса. Полы жилых комнат – цементно-песчаная стяжка, линолеум бытовой с основой не ниже 23 класса Стены жилых комнат – штукатурка, оклейка бумажными обоями Потолок жилых комнат – натяжной Полы санузлов, ванных и туалетов: гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка, керамогранитная плитка Стены санузлов, ванных и туалетов: штукатурка, шпатлевка (чистовая); Потолок санузлов, ванных и туалетов:

_____ (Заказчик)

_____ (Исполнитель)

		<p>гидроизоляция, шпатлевка, покраска вододисперсионными красками;</p> <p>Обязательная установка санитарных приборов (ванны, унитазы, раковины, смесители) во всех предусмотренных местах.</p> <p>Во втором туалете установка санитарных приборов не предусмотрена.</p>
2.4.23	Оборудование балконов и лоджий	<p>Ограждение лоджий: кирпичное из керамического пустотелого кирпича толщиной $\frac{1}{2}$ кирпича, с расшивкой швов изнутри без оштукатуривания.</p> <p>Полы: цементно-песчаная стяжка</p> <p>Остекление.</p>
2.4.3	Требования к обеспечению среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения	<p>Предусмотреть проектом необходимые и достаточные мероприятия в соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 и СП 1.13130.2020. А также Приказом Министерства строительства жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 апреля 2020 г. №237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью стандартного класса».</p>
2.5	Требования к благоустройству комплекса, оснащению малыми архитектурными формами	<p>Проектом предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - открытую автостоянку для личного транспорта жильцов с количеством машиномест, равным количеству квартир; - озеленение в соответствии с нормативными требованиями; - площадки для занятия спортом; - площадку для сбора ТБО предусмотреть на участке, свободном от подземных инженерных коммуникаций; - площадку для выгула домашних животных; - площадки для отдыха детского и взрослого населения.
3. Требования по инженерному обеспечению		
3.1	Границы проектирования инженерных коммуникаций	В соответствии с техническими условиями
3.2	Холодное водоснабжение:	<p>Материал трубопроводов – стояки из оцинкованной стали, внутренняя разводка по санузелу и кухне – полипропилен</p> <p>Водоразборная, запорная, балансировочная арматура – производства России.</p> <p>Изоляция трубопроводов – трубками «энергофлекс» Предусмотреть индивидуальные приборы учета.</p>
	внутренние магистральные сети	Из металлических оцинкованных труб российского производства.
	разводка по квартирам	Из полипропиленовых труб российского производства.
	учет по квартирам	Счетчик ЕТК.
3.3	Горячее водоснабжение:	Материал трубопроводов – стояки из оцинкованной стали, внутренняя разводка по

_____ (Заказчик)

_____ (Исполнитель)

		санузлу и кухне – полипропилен Водоразборная, запорная, балансировочная арматура – производства России. Изоляция трубопроводов – трубками «энергофлекс» Предусмотреть индивидуальные приборы учета.
	внутренние магистральные сети	Из металлических оцинкованных труб российского производства. Выбранную систему разводки горячего водоснабжения дополнительно согласовать с заказчиком.
	разводка по квартирам	Из полипропиленовых труб российского производства. Выбранную систему разводки горячего водоснабжения дополнительно согласовать с заказчиком.
	учет по квартирам	Счетчик ЕТW
	учет и регулирование для здания	Узел присоединения к теплосети по закрытой схеме: Автоматическое поддержание температуры ГВС с использованием автоматических регуляторов.
3.4	Отопление:	Материал трубопроводов – стояки стальные. Отопительные приборы – для МОП – конвекторы «Комфорт», в жилых помещениях – алюминиевые радиаторы отечественного производства.
	внутренние магистральные сети	Из металлических труб российского производства. Запорная арматура импортная, сертифицированная в РФ, либо российский аналог. Выбранную систему отопления дополнительно согласовать с заказчиком.
	разводка по квартирам и отопительные приборы	Из металлических армированных труб по ГОСТ RU.9001.1.4.0361 Радиаторы – согласно техническим условиям поставщика услуг. Выбранную систему разводки отопления дополнительно согласовать с Заказчиком.
	учет и регулировка	Узел учета теплоносителя, с возможностью контроля качества ресурса, давления в системе, автоматического регулирования и передачи данных.
3.5	Бытовая канализация:	
	внутренние магистральные сети	Стояки и подводки к приборам из полипропиленовых труб по ТУ-4926-010- 42943419-97 с противопожарными муфтами на стояках в перекрытии на каждом этаже. Узел учета сточных вод, с возможностью автоматической передачи данных.
	разводка по квартирам	
	Учет и регулировка	
3.6	Ливневая канализация:	
	внутренние сети	Из полипропиленовых труб.
3.7	Электроснабжение:	Питание внутренних электропотребителей

_____ (Заказчик)

_____ (Исполнитель)

		каждой секции (жилого дома) и встроенных помещений принять от ВРУ. ВРУ принять с предохранителями либо с автоматическими выключателями. Разработать раздел «Энергоэффективность» и «Энергетический паспорт объекта» по установленной форме с учетом действующих нормативных требований.
	внутренние магистральные сети, разводка по квартирам, разводка по нежилым помещениям	Электропроводка – медным проводом, с заземлением, в соответствии с нормативной документацией. Скрыто в конструкции стен.
3.8	Электрическая мощность: учет, регулирование в квартирах учет, регулирование в местах общего пользования	По расчету в соответствии с СП 31-110-2003 Отдельный учет. Установка приборов электробезопасности и учета. Двухтарифные счетчики. В соответствии с ТУ. Отдельный учет. Двухтарифные счетчики. В соответствии с ТУ. Узел учета электроэнергии с возможностью контроля качества и автоматической передачей данных
3.9	Освещение: в квартирах в нежилых помещениях в местах общего пользования жилой части	В соответствии с нормами В соответствии с нормами с установкой оконечных изделий и средой использования Освещение лестниц, подъездов и входов в подъезды – автоматическое с помощью световых датчиков, с использованием светодиодных ламп. Светильники в подъездах, на входах в подъезды и на лестницах – в антивандальном исполнении.
3.10	Приготовление пищи	Установка электроплит не предусмотрена
3.11	Требования к доступности инженерных систем для обслуживания и ремонта	Все инженерные системы должны быть размещены в местах максимального доступа.
3.12	Дополнительные требования для эксплуатации	Предусмотреть вместо пробок для слива воды из систем отопления, горячего и холодного водоснабжения шаровые краны. При наличии повышающих насосов в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения предусмотреть установку систем защиты насосов от перекоса фаз, автоматического управления давлением, и защиты от «сухого пуска». Предусмотреть установку на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения шаровых кранов. Переключение питания ГРЩ с одной линии на другую – автоматическое с возможностью ручного переключения.
3.13	Противопожарные мероприятия: в квартирах в нежилых помещениях	В соответствии с действующими нормами

_____ (Заказчик)

_____ (Исполнитель)

3.14	Вентиляция:	Устройство вентиляционных каналов в стенах Вентрешетки накладные пластиковые
	в квартирах	В ванных комнатах и туалетах на вытяжные отверстия вентиляционных каналов предусмотреть установку вентрешеток, оснащённых вентилятором, с подключением его к выключателю.
	в местах общего пользования	Не предусматривать
3.15	Кондиционирование:	Не требуется
3.16	Телефонизация:	Обеспечение связью – согласно техническим условиям поставщика услуг.
	Квартиры	
3.17	Доступ в Интернет:	Обеспечить
	Квартир	
3.18	Радиофикация:	В соответствии с действующими нормами.
	Квартир	
3.19	Телевещание:	Предусмотреть установку коллективной телевизионной антенны.
	Квартир	
3.20	Заземление и зануление	В соответствии с действующими нормами.
3.21	Защита от коррозии	В соответствии с действующими нормами.
3.22	Молниезащита	В соответствии с действующими нормами.
3.23	Дополнительные требования при проектировании инженерных сетей	Принять согласно техническим условиям поставщиков услуг.
3.24	Мусоропроводы	Предусмотреть площадку для сбора ТБО на участке, свободном от подземных инженерных коммуникаций.
4. Наружные инженерные сети		
4.1	Водоснабжение	Принять согласно техническим условиям поставщиков услуг.
4.2	Водоотведение	Принять согласно техническим условиям поставщиков услуг.
4.3	Ливневая канализация	Принять согласно техническим условиям поставщиков услуг.
4.4	Теплоснабжение	Принять согласно техническим условиям поставщиков услуг.
4.5	Электроснабжение	Принять согласно техническим условиям поставщиков услуг.
5. Специальные требования		
5.1	Требования и разработка природоохранных мероприятий	Принять согласно действующим нормам и регламентам. Метеорологические и фоновые концентрации для разработки раздела ООС запросить в специализированной организации
5.2	Мероприятия по организации строительства. Продолжительность строительства	Определить в рамках разработки раздела «Проект организации строительства»
6. Дополнительные требования		
6.1	Демонстрационные материалы	Демонстрационный альбом эскизного проекта с основной информацией об объекте (формат А3) и на электронном носителе информации, предоставить на согласование в ЖСК «Ветлужанская Дубрава»

_____ (Заказчик)

_____ (Исполнитель)

		согласно календарному плану выполнения работ.
6.2	Требования о необходимости выполнения согласований	Проведение согласований проектной документации осуществляется Генпроектировщиком при участии Заказчика. На проектно-сметную документацию должно быть получено положительное заключение негосударственной экспертизы.
6.3	Разработка отдельных проектных решений в нескольких вариантах или на конкурсной основе.	До разработки разделов проектной документации согласовать с заказчиком принципиальные архитектурные, архитектурно-строительные, конструктивные и объёмно-планировочные решения
6.4	Указания о составе проектно-сметной документации, выдаваемой Заказчику	В соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 (ред. от 26.03.2014), ГОСТ 21.401-88, 21.408-2013, ГОСТ Р 21.1101-2013. Инженерно-геодезические, инженерно-геологические и инженерно-экологические изыскания должны быть выполнены в объеме требований СП 47.13330.2012 «Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»
6.5	Требования о ведении авторского надзора	Авторский надзор осуществлять в рамках общего договора на проектирование
6.6	Количество экземпляров проектно-сметной документации, передаваемой Заказчику	Пять экземпляров в виде альбомов формата А3 и один экземпляр электронной копии документации на электронном носителе в формате PDF.

_____ (Заказчик)

_____ (Исполнитель)