Техническое задание на разработку стадии «Проект» для нужд компании ПАО «ПИК-СЗ»

Объект: Многофункциональный жилой комплекс г. Санкт-Петербург.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  п/п | №  под/п | Содержание требований |
| **1** | **2** | **3** |
| **1. Общие условия** | | |
| **1.1** | **Адрес объекта** | |
|  |  | Проектируемый многофункциональны жилой комплекс с подземной автостоянкой располагается в Красногвардейском районе. |
| **1.2** | **Описание территории объекта** | |
|  |  | Участок проекта расположен в Красногвардейском районе г. Санкт-Петербург.  Земельный участок площадью 43 236 кв.м. оформлен в долгосрочную аренду до 2070 года. |
| **1.3** | **Ближайшее окружение участка** | |
|  |  | Ближайшее окружение участка на сегодняшний день представлено жилыми домами и промышленными объектами. В соответствие с реализуемой программой вывода промзон за пределы центральной части города, в ближайшей перспективе территории в непосредственной близости от участка проекта будут перепрофилированы. Жилые здания в ближайшем окружении представлены, в основном, домами постройки сталинской эпохи. Также в районе имеются и строятся современные жилые комплексы бизнес- и премиум-класса. В районе имеется несколько рекреационных зон, оказывающих благотворное влияние на экологию района. |
| **1.4** | **Ожидаемые технико-экономические показатели** | |
| **1.4.1** | **Предельные показатели объекта** | |
|  |  | Все исходные параметры проектирования предоставляются Заказчиком содержат следующую информацию:  Общая площадь участка 4,32 Га (43 236 м²)  Плотность застройки – до 30 000 м2/га.  Максимальная высотность 99,6 метров.  Максимальная общая площадь приблизительно S=120 000 м2  В том числе: 90 000 м2 надземная площадь (измеряемая по внутреннему периметру наружных стен) в составе:   * Жилых квартир (6 МКД, одпоподъездный, 12 этаж.) * Апартаментов * Нежилых помещений * ДОУ (количество мест 350) * Технических помещений   и приблизительно 30 000 м2 – подземная площадь в составе:   * Подземной парковки * Зон хранения имущества жильцов и управляющей компании/службы эксплуатации. * Технических помещений   Соотношение площадей (проектировать с учетом возможности реализации следующих сценариев без корректировки проекта):   * Для 25 000 м2/га: 30% - апартаменты и нежилые помещения, 70% - жилая * Для 30 000 м2/га: 40% - апартаменты и нежилые помещения, 60% - жилая   Функциональный состав нежилых помещений определить проектом.  Подземный паркинг – 1 уровень. Количество машиномест принять согласно следующим требованиям заказчика   |  |  | | --- | --- | | **Функционал** | **Кол-во (мм на 1 кв)** | | Квартиры и апартаменты с возможностью перевода в квартиры | Коэффициент 1,5 м/м на 1 квартиру | | Апартаменты | Коэффициент 0,5-0,6 м/м на 1 апартамент | | Торговые помещения | 50 м/м на наземном паркинге в зонах расположения коммерческих помещений (ориентированных на внешних потребителей) | | прочее | - |   Предусмотреть следующие размеры и структуру машиномест:  75% от общего количества - средний класс 2550\*5450 - 13,9 кв.м  20% от общего количества - большой класс 2700\*5500 – 14,9 кв.м  5% от общего количества – маломобильных групп населения (МГН) - 3500\*5450 – 19 кв.м  Зависимые машиноместа – не более 25-30% от общего количества.  В случае невозможности расположения всех машиномест в одном уровне допускается локально располагать машины в два уровня за счет применения механизированных парк систем типа Klaus или аналог, а также располагать зависимые машино-места «семейный тип». Конкретные места расположения двухуровневых и зависимых машиномест согласовать с Заказчиком. Предпочтительная схема движения круговая.  Встроенно-пристроенный детский сад – требуемую площадь и количество детей определить расчётом. |
| **1.4.2** | **Целевая эффективность проекта (функции)** | |
|  |  | Определить проектом, при этом показатель продаваемой/ арендопригодной площади по каждому проектируемому функционалу не должен быть ниже следующих параметров:   |  |  | | --- | --- | | Функционал | Коэффициент | | Квартиры | 85% | | Апартаменты | 80% | | Торговые помещения на 1-х этажах зданий | 80% | | Подземный паркинг | Определить проектом, при этом необходимо оптимизировать площади рамп, въезды/выезды с целью минимизации показателя, определяющегося соотношением общего количества машиномест к общей проектируемой площади паркинга. |   При разработке проекта учесть основное требование Заказчика к проектным решениям – максимизация арендопригодной / продаваемой площади Объекта. |
| **1.4.3** | **Высота этажей** | |
|  | При проектировании высоты и этажности здания учесть следующие параметры высоты этажей в рамках каждого функционала:   |  |  | | --- | --- | | Назначение Функции | Высота типового этажа  (от чистого пола до чистого потолка этажа), не менее | | Квартиры (первый этаж) | 5,00-5,50 м | | Квартиры (типовой этаж) | 3,30 м | | Квартиры (зоны пентхаузов кроме последнего) | 4,00 м | | Квартиры (зоны пентхаузов последний этаж) | 4,50 м | | Апартаменты (первый этаж) | 5,00-5,50 м | | Апартаменты (типовые этажи) | 3,30 м | | Апартаменты (если абсолютный верхний этаж здания) | 4,00 м | | Торговые помещения на 1х этажах | 5,00-5,50 м | | Паркинг | определить проектом |   При расчете максимальной высотной отметки здания с учетом указанных выше параметров высоты этажа для функционалов и предельного количества этажей учитывать требования Заказчика по достижению заданной предельной общей площади здания. В случае, если указанные параметры по высоте этажа для каждого функционала при учете заданной предельной этажности здания не позволяют достичь показателя предельной общей площади здания, отдельно согласовать с Заказчиком изменение параметров высоты этажа для каждого функционала и/или сокращение предельного параметра общей площади Объекта.  При проектировании подземных этажей приоритетным заданием Заказчика является минимизация глубины котлована, при этом обеспечить комфортную высоту этажа для паркинга с учетом прохождения инженерных коммуникаций и локальных мест занижения стилобата для посадок деревьев с крупным комом. | |
| **1.5** | **Транспортная доступность** | |
|  |  | Участок проекта расположен на расстоянии 1,4-2,1 км от магистралей.  Другими важными улицами, обеспечивающими удобство доступа в различные районы г. Санкт-Петербург. В непосредственной близости расположена остановка наземного общественного транспорта.  Таким образом, доступность участка может быть охарактеризована как хорошая и для автомобильного, и для общественного транспорта. |
| **1.6** | **Вид предполагаемых строительных работ** | |
|  |  | Новое строительство. |
| **1.7** | **Стадийность проектирования** | |
|  |  | Подготовка Проектной документации Объекта |
| **1.8** | **Объем проектных Работ** | |
|  | 1. Проведение необходимых работ в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». 2. Координация проектирования и выпуск Документации в соответствии с Приложениями Договора. 3. Разработка и выпуск всех разделов Документации, требуемой для предоставления в Экспертизу (в соответствии с Приложениями Договора). 4. Выполнение расчетных обоснований, необходимых для разработки Проектной документации. 5. Подготовка частных технических заданий необходимых для разработки Проектной документации. 6. Разработка и согласование в установленном порядке Специальных Технических Условий (СТУ). 7. Консультирование Заказчика по всем вопросам, связанным с реализацией Договора включая но не ограничиваясь лучшие мировые практиками в области архитектуры и строительства «Best practices». | |
| **1.9** | **Указания о выделении пусковых комплексов, их состав** | |
|  |  | Единый пусковой комплекс – строительство в одну очередь (окончательно утверждается на последующих стадиях проектирования). |
| **1.10** | **Основание для проектирования** | |
|  |  | 1. Договор на выполнение проектных работ ( предоставляется конечному Исполнителю). 2. Настоящее Техническое задание.   3.Техническая документация на разработку проекта ( предоставляется конечному Исполнителю).  4*.* НМЦД не предусмотрена. Оплата работ осуществляется в следующем порядке:  **Стадия «Эскизный проект»**  1 этап - аванс 50% от стоимости работ;  2 этап - 50 % от стоимости работ, после выдачи документации;  **Стадия «Проектная документация»**  1 этап - аванс 50% от стоимости работ;  2 этап - 30% от стоимости работ, после выдачи проектной документации;  3 этап - 20% от стоимости работ, после получения положительного заключения экспертизы проектной документации.  5. Срок выполнения работ до 01.02. 2024г. |
| **1.11** | **Состав проектной документации стадии «Проектная документация»** | |
|  | **«П»** | Выполнить в объёме необходимом для прохождения экспертизы согласно Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 (ред. от 26.03.2014) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" от 16 февраля 2008 г. |
| **1.12 Дополнительные требования** | | |
|  |  | **Совещания по проектированию**  Совещания по проектированию проводятся каждую неделю (при необходимости) с целью выполнения следующих действий:   * Обсуждение Отчетов о ходе проектирования. * Проверка координации проектных решений. * Контроль исполнения решений предыдущих совещаний. * Обсуждение вопросов и принятие решений.   В ходе совещаний проводятся работы по оптимизации проектных решений в рамках Технического задания. Проектировщик должен учитывать результаты данных работ при разработке проектной документации. |
|  |  | **Подсчет площадей здания**  Подсчет площадей здания должен производиться в соответствии со стандартами СНиП **2.08.01-89** «**ПРАВИЛА ПОДСЧЕТА ПЛОЩАДИ КВАРТИР В ДОМАХ И ОБЩЕЖИТИЯХ, ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ ОБЩЕЖИТИЙ, ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ, ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ, СТРОИТЕЛЬНОГО ОБЪЕМА, ПЛОЩАДИ ЗАСТРОЙКИ И ЭТАЖНОСТИ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ»** |
|  |  | **Требования к оформлению и представлению документации**  Требования к презентационным материалам  Требования к буклетам   * Проволочная спираль. * Передняя и задняя обложки. * Содержание. * Высококачественная цветная печать.   Электронные носители  Вся документация должна предоставляться Заказчику на электронных носителях в дополнение к экземплярам на бумаге.   * Письменная документация должна представляться в формате MS-Word и PDF (с подписями разработчиков). * Чертежи должны предоставляться в формате DWG и PDF  (с подписями разработчиков). * Иллюстрации / визуальные материалы по проекту должны предоставляться в формате «\*.tiff» или «\*.jpg», размером не менее А3 и разрешением не менее 600 точек на дюйм. * Электронные таблицы должны представляться в формате MS-Excel и PDF (с подписями разработчиков). * Презентационные документы должны предоставляться в формате PDF, а также в MS-Powerpoint.   Форма подачи документации  Для облегчения организации ссылок вся документация должна иметь следующие идентификационные данные:   * Название проекта * Наименование Проектировщика * Наименование эскиза, чертежа или документа * Номер эскиза, чертежа или документа * Дату выпуска * Номер редакции * Дату редакции * Для планов – стрелку с указанием направления на север. * Числовой масштаб для чертежей. * Основные надписи.   Количество экземпляров  Необходимо предоставлять четыре (4) комплекта Документации, включая полноразмерные чертежи в соответствии с нормативными требованиями к масштабу, пояснительные записки, расчеты и спецификации, а также две (2) дополнительные копии, уменьшенные до формата А3. |
| **2. Основные требования к проектным решениям** | | |
| Все объемно-планировочные решения при отсутствии специальных требований Заказчика разработать в соответствии с действующими нормами и правилами | | |
| **2.1** | **Пояснительная записка** | |
|  |  | Пояснительная записка должна содержать таблицу ТЭПов в формате excel. Форму и уровень детальности таблицы согласовать с Заказчиком. |
| **2.2** |  | **Технологические решения** |
|  |  | Проектом предусмотреть технологические решения следующих предприятий (по необходимости):   * Торговля. * Апартаменты. * Общественное питание. * Вертикальный транспорт. * Автостоянка. * Автомойка. * Других предприятий по необходимости. |
| **2.3** | **Проект организации строительства** | |
|  |  | Пояснительная записка.  Стройгенплан. Основного и подготовительного периодов.  Расчет потребности энерго-водоресурсов для строительства.  Расчет продолжительности строительства.  Расчет и таблицы потребности людских ресурсов, машин и механизмов.  Технологическая последовательность работ при возведении объектов капитального строительства.  Охрана труда.  Пожарная безопасность.  Мероприятия по охране окружающей среды на период строительства.  Проект организации движения на период строительства. |
| **2.4** | **Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства.** | |
|  |  | Разработка данного раздела должна производиться в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".  Документацию выполнять на основании действующих на момент проектирования российских СНиП, СП, ГОСТ, МГСН, градостроительного кодекса Российской Федерации от 19.12.2004 г. №190-ФЗ, технического регламента о требованиях пожарной безопасности, Федерального закона №123-ФЗ от 22.08.2008г. и другими законодательными и нормативными актами Российской федерации в области проектирования и строительства Постановление Правительства № 87 от 16.02.08г. |
| **2.5** | **Перечень мероприятий по охране окружающей среды (в том числе шумозащитные мероприятия на период строительства и функционирования объекта).** | |
|  |  | Пояснительная записка.  Результаты оценки воздействия объекта на окружающую среду.  Перечень мероприятий по предотвращению или снижению воздействия.  Необходимые ситуационные планы и план-схемы.  Разработка данного раздела должна производиться в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".  Документацию выполнять на основании действующих на момент проектирования российских СНиП, СП, ГОСТ, МГСН, градостроительного кодекса Российской Федерации от 19.12.2004 г. №190-ФЗ, технического регламента о требованиях пожарной безопасности, Федерального закона №123-ФЗ от 22.08.2008г. и другими законодательными и нормативными актами Российской федерации в области проектирования и строительства Постановление Правительства № 87 от 16.02.08г. |
| **2.6** | **Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов** | |
|  |  | Документация разрабатывается на основании действующих на территории РФ норм и правил  Пояснительная записка.  Перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов.  Схема планировочной организации земельного участка с указанием путей перемещения инвалидов.  Поэтажные планы с указанием путей перемещения инвалидов, а также путей их эвакуации. Поэтажные планы с указанием путей перемещения инвалидов, а также путей их эвакуации. |
| **2.7** | **Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов** | |
|  |  | Пояснительная записка.  Энергетический паспорт объекта.  Мероприятия по обеспечению соблюдения установленных требований энергетической эффективности.  Требования к отдельным элементам, конструкциям зданий, строений и сооружений и их свойствам, к используемым в зданиях, строениях и сооружениях устройствам и технологиям.  Схемы расположения приборов учета используемых энергетических ресурсов. |
| **2.8** | **«Вертикальный транспорт»** | |
|  |  | Документация разрабатывается на основании действующих на территории РФ норм и правил |
| **2.9** | **Проект организации дорожного движения на период строительства и эксплуатации** | |
|  |  | Документация по ОДД разрабатывается в соответствии с требованиями нормативных правовых актов по ОДД и должна соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, субъектов Российской Федерации в области градостроительной деятельности, дорожной деятельности, обеспечения безопасности дорожного движения, экологической безопасности, технического регулирования.  Раздел ПОДД должен содержать:   * Текстовую часть; * Графическую часть: * Схемы расстановки технических средств организации дорожного движения; * Существующая схема ОДД; * Проектируемая схема ОДД на период эксплуатации; * Проектируемая схема ОДД на период строительства; * Планы захваток; * Ведомости размещения средств организации дорожного движения; * Спецификация;   Сводная ведомость объемов работ; |
| **2.10** | **Технологический регламент процесса обращения с отходами сноса,**  **Технологический регламент процесса обращения с отходами строительства** | |
|  |  | Оба раздела разработать в составе:  - Пояснительная записка;  - Таблица видов отходов строительства/сноса, образующихся на объекте и  объемов их образования;  - Таблица накопления и организации временного хранения отходов  строительства/сноса на объекте;  - Таблица удаления отходов строительства/сноса с территории объекта;  - Таблица использования или захоронения отходов строительства/сноса;  - Маршрутные схемы вывоза отходов строительства/сноса;  - Приложения. |
| **2.11** | **Требования по обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства** | |
|  |  | Документация разрабатывается на основании действующих на территории РФ норм и правил |
| **2.12** | **Комплексное обеспечение безопасности и антитеррористическая защита** | |
| **2.13** | **Охранно-Защитная Дератизационная Система** | |
|  |  | Разработать проект ОЗДС в соответствии с действующими нормативными требованиями. |
| **2.14** | **Инсоляция и естественное освещение (в составе концепции)** | |
|  |  | 1. Сбор и анализ исходных данных;   2. Натурное обследование территории с фотофиксацией (при необходимости);  3. Исследование режима инсоляции и естественного освещения в помещениях проектируемого жилого комплекса и придомовой территории.  4. Выполнение расчетов естественного освещения.  5. В случае нарушения режима инсоляции или освещенности в исследуемых зданиях, предлагаются мероприятия по обеспечению нормативной продолжительности инсоляции и освещенности помещений и территории.  6. Оформление графических материалов и формирование раздела «Инсоляция и естественное освещение» |
| **2.15** | **Дендрология. (в составе концепции)** | |
|  |  | Документация разрабатывается на основании действующих на момент проектирования:  - российских СНиП, СП, ГОСТ, МГСН |