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.м20% от общего количества - большой класс 2700\*5500 – 14,9 кв.м5% от общего количества – маломобильных групп населения (МГН) - 3500\*5450 – 19 кв.мЗависимые 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 материаламТребования к буклетам* Проволочная спираль.
* Передняя и задняя обложки.
* Содержание.
* Высококачественная цветная печать.

Электронные носителиВся 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 документацииДля 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 экземпляровНеобходимо 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 правилПояснительная 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 иобъемов их образования;- Таблица накопления и организации временного хранения отходовстроительства/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 |