

Утверждено

Директор фонда «Фонд защиты прав граждан
– участников долевого строительства
в Нижегородской области»



Д.С. Донской

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

по выполнению работ на разработку проектной, рабочей документации и проведению комплексного обследования технического состояния и инженерных изысканий объекта: «Жилой дом с помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Жукова (между домами №8 и №10)». (Завершение строительства).

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1	2	3
1. Общие данные		
1.1.	Наименование объекта по этапу строительства	«Жилой дом с помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Приокский район, ул. Жукова (между домами №8 и №10)». (Завершение строительства).
1.2.	Заказчик	Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в Нижегородской области
1.3.	Исходно-разрешительная документация (предоставлена заказчиком)	Правоустанавливающие документы на земельный участок: ГПЗУ; ППТ, ПМТ; Технические условия на подключение к инженерным сетям: - водоснабжения и водоотведения; - ливневой канализации; - сети связи; - электроснабжения; - газоснабжения; - теплоснабжения; - ГО ЧС; - ТУ на примыкания дорог или согласованный раздел ОДД; - ТУ на период строительства (ЭОМ, вода); - договоры долевого участия; - СТУ (при необходимости).
1.4.	Вид строительства	Завершение строительства.
1.5.	Очередность подготовки документации (состав этапов строительства)	Подготовка документации на завершение строительства многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения. Очередность подготовки документации (состав этапов строительства) может быть изменена по соглашению сторон договора.

		<p>Подготовка документации для строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Получение исходных данных; - Согласование программ на обследование и изыскания; - Проведение изыскательских работ; - Комплексное обследование технического состояния здания; - Разработка проектной документации; - Прохождение государственной экспертизы; - Разработка рабочей документации. <p>Строительство производится в один этап.</p>
1.6.	Стадийность проектирования	<ul style="list-style-type: none"> - Инженерные изыскания; - Комплексное обследование технического состояния здания; <p>Двух стадийное проектирование: Проектная документация в составе разделов согласно Постановлению Правительства РФ от 16 февраля 2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»; Рабочая документация в соответствии с ГОСТ Р 21.1101-2013г.; Сметная документация.</p>
1.7.	Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> - При подготовке проектной документации необходимо учитывать изменения действующих нормативных документов, произведенных после получения положительного заключения государственной экспертизы. - Проектную документацию разработать в строгом соответствии с заключенными договорами долевого участия и всеми приложениями к ним. При разработке проектной документации необходимо учесть все требования, указанные в договорах долевого участия и приложениях к ним. - Сокращение сроков проектирования в два и более раз по сравнению с нормативными сроками, в соответствии с приказом Минстроя от 27.12.15. №137-ПР. - Квартиры проектируются в соответствии с ДДУ. - Объекты инженерной инфраструктуры (ЛЮС, КНС и проч.), линейные объекты (дороги, магистральные сети) данным ТЗ не охватываются. - При необходимости, разрабатываются специальные технические условия.
1.8.	Технико-экономические параметры	<p>Уточняются проектом.</p> <p><u>Строительный объем:</u> Общий - V=71 830 м3 Подземный (в том числе) - V= 4 850 м3</p> <p><u>Общая площадь:</u> Квартир – 11 387,1 м2</p>

		Помещений обществ-го назначения – 1 385 м2 Технических помещений – 750,57 м2
2.	Требования к разрабатываемой проектной документации	
2.1.	Требования к схеме планировочной организации земельного участка	<p>Раздел ПЗУ необходимо разработать в полном объеме завершения строительства. В границе зон проектирования, выданных заказчиком.</p> <p>Предусматривается строительство трехсекционного жилого дома 10-16 этажей с ориентацией главного фасада на юго-запад. Запроектировать отдельные выходы из нежилых помещений. Подъезды к зданию запроектированы с улицы Вятской шириной 5,5м. Кругового проезда вокруг здания нет. Предусмотреть разворотные площадки 12*12м.</p> <p>Вертикальная планировка: ввиду сложившейся застройки перепад высот составляет около трех метров. При решении вертикальной планировки возникает необходимость срезки грунта и устройства подпорной стенки высотой 2 м.</p>
2.2.	Архитектурные и объемно-планировочные решения	<p>Раздел выполняется в полном объеме учитывая планировочные решения предыдущих проектов. При нарушении норм проектирования планировки корректируются.</p> <p>Жилой дом с помещениями общественного назначения по ул. Жукова в Приокском районе 10-16 этажный состоит из трех жилых секций. Две секции 10-этажные и одна 16-ти этажная. В подвальном этаже располагаются технические помещения, тепловой узел, насосная, электрощитовая.</p> <p>Нежилые помещения запроектировать офисного типа – первые этажи секций.</p> <p>Лифты: в 10-ти этажных секциях запроектировать по одному лифту, в 16-ти этажной секции - два лифта, в том числе один для перевозки пожарных подразделений.</p>
2.3.	Основные требования к конструктивным решениям	<p>Раздел КР необходимо разработать в полном объеме завершения строительства (уточняется обследованием).</p> <p>Привести в соответствие с учетом фактически возведенных несущих и ограждающих конструкций объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> - конструктивные решения выполнить для климатических условий Нижнего Новгорода; - разработать спецификации оборудования и материалов при этом исключить указание конкретных производителей. В проектной документации должны быть указаны необходимые параметры оборудования, которые при заказе обязательны к учёту и не могут быть ниже запроектированных, при требовании государственной экспертизы указать конкретный

		<p>материал, добавлять фразу – возможно применения полного аналога.</p> <p>Фундаменты: свайные, длиной 9 м с расчетной несущей способностью 57 т.</p> <p>Несущие конструкции: монолитные железобетонные конструкции, состоящие из колонн, балок, перекрытий.</p> <p>Наружные стены: керамический полнотельный кирпич 250 мм с минераловатным утеплителем толщиной 125 мм и облицовкой декоративным кирпичом – 10 этажей, выше 10 этажа: керамический полнотельный кирпич с минераловатным утеплителем толщиной 125 мм под декоративную штукатурку.</p> <p>Перегородки: пустотные керамические блоки.</p> <p>Лестницы: монолитные железобетонные.</p> <p>Кровля: рулонная по минераловатному утеплителю.</p>
2.4.	Технологические решения	<p>Выполнить раздел «Вертикальный транспорт» в полном объеме, с учетом фактической геометрии шахты, отсутствия закладных деталей в стенах шахты лифта.</p> <p>Выполнить разделы технологических решений по автостоянкам.</p>
2.5.	Внутренние инженерные системы здания	<p>Разделы ИОС необходимо разработать в полном объеме завершения строительства и привести в соответствие с откорректированными этажными планами. Наружные сети (К1, В1) учитываются до первого колодца, ЭОМ до существующего ТП, ОВ (ТМ) до теплокамеры указанной в ТУ (при наличии правоустанавливающих документов).</p>
2.5.1.	Система электроснабжения	<p>Раздел разрабатывается в полном объеме. Систему электроснабжения выполнить в соответствии с актуальными ТУ МРСК.</p> <p>Электроснабжение осуществляется от ТП - 4027.</p> <p>Выполнить проектирование системы учета потребляемых ресурсов.</p>
2.5.2.	Отопление	<p>Раздел разрабатывается в полном объеме. ИТП запроектировать исходя из уточненных нагрузок, климатического района. Обеспечить соответствие разделов ТМ, ОВ, ВК, ЭЭ (энергоэффективность) друг другу.</p> <p>Система теплоснабжения - закрытая 4-х трубная.</p> <p>Точка присоединения - камера ТК6-3</p> <p>Производительность ИТП – 1,5 г кал/час.</p> <p>Предусмотреть систему отопления технических помещений, располагаемых в цокольных, подвальных этажах и автостоянке.</p>
2.5.3.	Вентиляция	<p>Раздел разрабатывается в полном объеме. Выполнить в соответствии с современными</p>

		<p>нормами и правилами, принятыми в строительстве.</p>
2.5.4.	Водоснабжение водоотведения	<p>и</p> <p>Раздел разрабатывается в полном объеме. Гидравлический расчет внутренних сетей водоснабжения и оборудования, установленного в домах предусмотреть с учетом новых условий подключения к сетям водопровода. Предусмотреть водомерный узел на вводе, общий, на всё здание, включая жилую и офисную часть.</p> <p>Наружные сети водопровода и канализации выполнить согласно ТУ выданным МУП «Водоканал»</p> <p>Расходы воды – 192,03 м³/сутки (2,52 л/сек) Требуемый напор – 482м.</p> <p>Расход сточных вод. – 192,03 м³/сутки (7,87 л/сек.)</p> <p>Водоснабжение принять от существующей водопроводной сети д.300мм по ул. Жукова.</p> <p>Предусмотреть следующие системы водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - хозяйственно-питьевая (В1) - высоконапорная хозяйственно-питьевая (на нужды 16-ти этажной секции) В1Н - горячей воды (Т3, Т4) - высоконапорной горячей воды (Т3Н, Т4Н) - горячей воды на нужды коммерческих помещений (Т3.1, Т4.1) <p>Водоснабжение осуществляется двумя вводами д.100мм каждый, закольцованными внутри.</p> <p>Для обеспечения необходимых напоров и расходов на хозяйственно-питьевые нужды здания на отм. +4.200 запроектировать повысительную напорную станцию.</p>
2.5.5.	Газоснабжение	<p>Раздел разрабатывается в полном объеме. Проектная и рабочая документация разрабатывается в соответствии с ТУ.</p> <p>Газоснабжение 10-16 этажного жилого дома осуществляется путем газоснабжения двух 10-этажных секций. Газоснабжение 16-этажной секции не предусмотрено.</p>
2.5.6.	Телефонная связь радиофикация	<p>Раздел разрабатывается в полном объеме. Проектная и рабочая документация разрабатывается в соответствии с ТУ.</p> <p>Домовая распределительная сеть от узла связи до квартир с установкой Радиорозеток и распределительных коробок под Телефонию и интернет-связь.</p> <p>Радиофикацию и телефонизацию осуществлять от стойки на доме №1А (АТС-66) пл. Жукова.</p> <p>Количество номеров - 180 шт.</p>

2.5.7.	Сеть интернет	<p>Раздел разрабатывается в полном объеме.</p> <p>Домовая распределительная сеть от узла связи до квартир с установкой распределительных коробок под Телефонную и интернет-связь.</p> <p>Количество абонентов 181.</p> <p>180 квартир +1 диспетчер.</p>
2.5.8.	Контроль доступа	<p>Раздел разрабатывается в полном объеме. На всех входных дверях в жилой подъезд здания предусмотреть установку домофонов с установкой в квартирах переговорных устройств.</p> <p>Систему домофонной связи предусмотреть без функции видеосвязи посетитель-квартира.</p> <p>Система опирается на 3 канала связи.</p>
2.5.9.	Автоматическая охранно-пожарная сигнализация	Разработать в полном объеме. В соответствии с действующими нормами (при необходимости).
2.5.10	Телевизионное вещание	Разработать в полном объеме. Эфирное телевидение в квартирах
2.5.11.	Диспетчеризация лифтов	<p>Разработать в полном объеме. Предусмотреть систему диспетчерского контроля за работой лифтов в соответствии с ТУ.</p> <p>Система опирается на 4 номера диспетчерской связи.</p>
2.5.12	Система охранного видеонаблюдения	<p>Разработать подсистему видеонаблюдения системы обеспечения безопасности микрорайона с передачей изображения в пункт централизованного видеонаблюдения микрорайона. Наличие данного раздела отдельно подтверждается заказчиком. Ориентировочное количество видеокамер – 10 шт. с одним комплексом хранения.</p>
2.6.	Проект организации строительства	<p>Проект разрабатывается в полном объеме. При разработке проекта организации строительства необходимо учесть сроки завершения строительства. Учесть существующую ситуацию, учесть очистку площадки и вывоз мусора (определяется обследованием).</p>
2.7.	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	<p>Раздел ОДИ разработать в полном объеме в соответствии с нормативными требованиями проектирования в полном объеме завершения строительства</p> <p>Рабочие места для МГН в помещениях общественного назначения не предусмотрены.</p> <p>Доступ маломобильных групп М4 выше первого этажа не предусматривается.</p>
2.8.	Охрана окружающей среды	Разработать в полном объеме.
2.9.	Наружные и внутриплощадочные и внеплощадочные инженерные сети	<p>Запроектировать в соответствии с ТУ. Объекты инженерной инфраструктуры, линейные объекты (дороги, магистральные сети) данным ТЗ не охватываются, выполняются по отдельному договору.</p> <p>Наружные сети В1, К1, В2, К2 проектируются до вводных колодцев.</p>

3.	Специальные технические условия	Проводится оценка необходимости выполнения Специальных технических условий.
4.	Требования к составу разделов проектной документации	<p>Состав разделов проектной документации в соответствии с постановлением правительства РФ от 16 февраля 2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», ГОСТ Р 21.1101-2013 «Основные требования к проектной и рабочей документации»:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Раздел 1 "Пояснительная записка"; - Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"; - Раздел 3 "Архитектурные решения"; - Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения"; - Раздел 5 "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений" в составе подразделов: <ul style="list-style-type: none"> - "Система электроснабжения"; - "Система водоснабжения"; - "Система водоотведения"; - "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха"; - "Сети связи. Система телефонизации и радиофикации. Диспетчеризация лифтов. Эфирное телевидение"; - Раздел 6 "Проект организации строительства"; - Раздел 7 «Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства» - Раздел 8 "Перечень мероприятий по охране окружающей среды"; - Раздел 9 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности"; - Раздел 10 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»; - Раздел 10.1 "Технологические решения"; - Раздел 11 "Сметная документация"; - Раздел 12 "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства"; <p><u>Обозначение разделов подлежит уточнению в соответствии с составом проектной документации дополнительно.</u></p> <p>Требования к сметной документации: Стоимость работ определить в соответствии с МДС 81-35.2004 «Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации»,</p>

		<p>Постановление Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1, базисно-индексным методом.</p> <p>Сметную документацию разработать на основе сметных нормативов, включенных в федеральный реестр сметных нормативов, в базисном уровне цен с пересчетом в текущий уровень цен, сложившихся на дату проведения проверки государственной экспертизы проектной документации в части проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. N 145.</p> <p>Состав и содержание документа «Ведомости объемов работ и спецификации»:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ведомости объемов строительных и монтажных работ и спецификации должны быть представлены по каждому разделу проектной документации аналогично построению смет с подписями разработчиков и ГИПа; - все позиции в ведомостях объемов работ должны содержать ссылки на чертежи и спецификации (см. образец 4 приложения к МДС 81-35.2004) и формулы подсчета объемов работ (приложение 1). <p>В составе сметной документации выполнить и согласовать с заказчиком маркетинговое исследование, предусмотренных проектом оборудования и материалов</p>
5.	Требования к составу рабочей документации	<p>Выполнить рабочую документацию в полном объеме на основании принятых технических решений в проектной документации, соответствующих разделов.</p> <p>В соответствии с ГОСТ Р 21.1101-2013 рабочую документацию выполнить в составе основных комплектов чертежей и в объеме необходимом и достаточном для завершения строительства и ввода объектов в эксплуатацию, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ГП – генеральный план; - АР – Архитектурные решения; - АС – Архитектурно-строительные решения; - КЖ – Конструкции железобетонные; - ЭОМ – силовое электрооборудование и внутреннее освещение; - ЭН – электроосвещение наружное; - ЭС – наружные сети электроснабжения; - ВК- внутренние системы водоснабжения и канализации; - НВК – наружные сети водоснабжения и канализации; - ОВ1 –отопление и вентиляция. Отопление; - ОВ2- отопление и вентиляция. Вентиляция;

		<ul style="list-style-type: none"> - ПС – пожарная сигнализация; - СС – внутренние сети связи; - НСС – наружные сети связи; -ТМ - Индивидуальный тепловой пункт (ИТП). Теплоомеханические решения; - ЭАТ - Электрооборудование и автоматизация индивидуального теплового пункта; - УУТ - Узлы учета тепловой энергии; - ОЛ – опросный лист на лифт. - Диспетчеризация лифтов - Охрана входов (домофон) <p><u>Обозначение комплектов и состав РД подлежит уточнению в соответствии с ведомостью полного комплекта рабочей документации дополнительно.</u></p>
6.	Объем выдаваемой Заказчику документации:	<p>В шести экземплярах на бумажном носителе и в одном (1-м) экземпляре на электронном носителе в формате разработки DWG (чертежи), WORD (текстовая часть), сформированные комплекты в формате PDF.</p>
7.	Согласование проектной документации	<p>Заказчик направляет проектно-сметную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу и проверку достоверности определения сметной стоимости.</p> <p>Исполнитель осуществляет сопровождение проектной документации до получения положительного заключения государственной экспертизы, включая положительное заключение по проверке достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства.</p>