

«УТВЕРЖДАЮ»

ООО «СТРОЙМОНТАЖСЕРВИС»

Генеральный директор _____ Щербатых В.В.



Техническое задание

на выполнение мероприятий по созданию инфраструктуры для развития кинопроизводства - городка для киносъемок «Балтик Синема», расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Нарвская, д56 (разработка проекта)

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
1.		1. Общие данные
	Исходные данные для проектирования, предоставляемые Заказчиком	1. Градостроительный план земельного участка. 2. Кадастровая выписка о земельном участке. 3. Свидетельство о праве собственности на земельный участок и здание. 4. Инженерно-геодезические изыскания. 5. Инженерно-геологические изыскания 6. Инженерно-экологические изыскания 7. Акты разграничения балансовых принадлежностей Технические условия, выданные ОАО «Ростелеком».(Телефонизация, телевидение, интернет). 8. Договора на отпуск тепловой энергии и горячей воды. Договор энергоснабжения. 9. Технические условия на водоснабжение и водоотведение (бытовая канализация). Технические условия на отвод ливневых стоков. 10. Паспорта БТИ на существующие строения 11. Технический отчет по результатам обследования
	Стадийность проектирования	Стадийность проектирования: - Проектная документация; Кст=0,4 Примечание: 1. Вид строительства – новое строительство, реконструкция существующих объектов ; 2. Стадия –П; - Рабочая документация. Кст=0,6 Примечание:

		1.Вид строительства – новое строительство, реконструкция существующих объектов; 2.Стадия –Р;
	Очередность проектирования	Проектная документация; Прохождение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий с одновременным подтверждением сметной стоимости объекта; Рабочая документация
	Сроки проектирования	Не более 180 календарных дней с даты заключения Договора, но не позднее 1 июня 2022 года предоставить документацию стадии П (Проект) для прохождения Государственной экспертизы
	Особые условия строительства	Строительство комплекса зданий и сооружений городка для киносъемок «Балтик Синема» расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Нарвская, д.56 – работы производятся в границах существующего предприятия.
	Сведения об участке	Кадастровый номер: 39:15:131503:36 Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешённое использование: Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Подкатегория земель под здания и сооружения строительной базы. Земельный участок по адресу: Калининградская область, г Калининград, ул. Нарвская, д 56 Уточненная площадь: 7 406 кв. м
	Основные технико-экономические показатели	Проектом предусмотреть следующие здания и сооружения согласно технических и архитектурных решений прилагаемого архитектурного проекта «Альбом технических и архитектурных решений комплекса зданий и сооружений городка для киносъемок «Балтик Синема», расположенного по адресу: ул. Мусоргского, д. 56, город Калининград, Калининградская область»: - Здание А,Е,Д (Д- 2 этаж). Многофункциональный кинопавильон (проект) - Здание Д (1 этаж). Ресторан на 29 чел. (встроенный) - Здание Б. Административное здание с рестораном на 1 - этаже: ресторан на 69 чел: административное здание (реконструкция) - Здание В. Здание гостиницы с рестораном на 1 этаже: - Здание гостиницы на 36 чел. (проект.) - Здание Г. Здание гостиницы на 14 чел. (проект.) - Парковка - Дренаж

		<p>- Трамвайные рельсы - Эскизный проект. Наружный фасад комплекса</p> <p>Общие технико-экономические показатели: Общая площадь территории застройки – 3945,0м² Площадь застройки новыми зданиями – 3311м² Площадь застройки существующих зданий – 500м²</p> <p>Общая площадь новых зданий – 5985,0м² Общая площадь существующих зданий – 880м² Показатели уточняются по результатам изысканий. Этажность общая – 2- 3 этажа</p>
	Требования к составу проектной документации	<p>Состав проектной документации в соответствии постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»</p> <p>Проектная документация:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Пояснительная записка 2. Схема планировочной организации земельного участка 3. Архитектурные решения 4. Конструктивные решения 5. Система электроснабжения 6. Система водоснабжения 7. Система водоотведения 8. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети 9. Сети связи 10. Система газоснабжения 11. Проект организации строительства 12. Перечень мероприятий по охране окружающей среды 13. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов 14. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов 15. Смета на строительство объектов капитального строительства 16. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства <p>Рабочая документация:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Генеральный план 2. Архитектурно-строительные решения

		3. Конструкции железобетонные 4. Конструкции металлические 5. Электроснабжение 6. Водоснабжение и канализация 7. Отопление, вентиляция и кондиционирование
2. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ		
	<p>Основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций</p>	<p>После разработки и утверждения заказчиком архитектурных решений: предварительных планов этажей, фасадов и генплана, принять решение оснащение здания, исходя из экономической целесообразности.</p> <p>Конструкция фундаментов. Предусмотреть инженерную защиту здания на основании отчёта инженерных изысканий от подтопления территории.</p> <p>Наружные стены зданий существующие учитывают назначение здания. Толщину стен по расчету несущей способности с учетом теплотехнических характеристик материалов.</p> <p>Плиты перекрытий существующие должны быть в зависимости от конструктивной схемы здания при необходимости быть усилены по результатам инженерного обследования.</p> <p>Конструкции крыши и кровли из деревянных элементов с покрытием из черепицы, ПВХ мембраны и других экономически обоснованных материалов.</p> <p>Стены внутренние, стены лестничных клеток, шахты лифтов кирпичные, в помещениях с влажным режимом из кирпича керамического, толщиной по расчету; при необходимости должны быть облицованы глазурованной плиткой в соответствии с эскизным проектом.</p> <p>Перегородки должны быть выполнены из керамического, силикатного кирпича, гипсокартона, сэндвич-панелей.</p> <p>В помещениях, в которых по функциональному назначению уровни шума и вибрации превышают допустимые значения, должны быть предусмотрены соответствующие мероприятия по снижению шума в соответствии с требованиями.</p> <p>«СП 51.13330.2 011. Свод правил. Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003».</p> <p>Лестничные марши должны быть сборные или монолитные, либо из сборного железобетона, либо по металлическим косоурам. Высоту ограждений лестничных маршей и площадок принять в соответствии с действующими нормами.</p>

		<p>Кровля должна быть с эффективным утеплителем с учётом тепломеханического расчета), с наружным или внутренним организованным стоком.</p> <p>Окна должны быть выполнены из стеклопакета в ПВХ переплете или имитирующем его в соответствии с эскизным проектом утвержденным Заказчиком.</p> <p>Предусмотреть фрамужные приборы и устройства для удобного открывания форточек.</p> <p>Теплотехнические показатели окон должны соответствовать расчетам и действующим нормам, и быть не менее показателей, установленных Постановлением администрации Калининградской области от 06.10.2000 №476 «Об утверждении территориальных строительных «Нормативов (норм) по энергосберегающей теплозащите жилых и общественных зданий».</p> <p>Подоконники должны быть пластиковые, деревянные или гранитные. Отливы должны быть металлические или керамические.</p> <p>Двери наружные, входные должны быть в соответствии с исходными данными и утвержденным эскизным проектом.</p> <p>Двери внутренние должны быть выполнены в зависимости от назначения помещений: металлопластиковые, из мелко дисперсионной фракции (МДФ), металлические, противопожарные.</p> <p>Внутренняя отделка помещений должна быть предусмотрена с учетом действующих строительных, санитарно-гигиенических, пожарных и других требований и норм и в соответствии с назначением помещений.</p> <p>Отделка потолков. Предусмотреть оборудование подвесных потолков для скрытой прокладки инженерных коммуникаций и зашивки выступающих частей строительных конструкций из материалов, разрешенных для применения в гостиницах.</p> <p>Подвесные потолки должны обеспечивать возможность эксплуатации и ремонта инженерных коммуникаций. В венткамерах, подвальных помещениях предусмотреть водоземлюсионную окраску, в соответствии эскизным проектом.</p> <p>Полы здания предусмотреть в соответствии с действующими строительными, пожарными и санитарно-гигиеническими требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для тамбуров, коридоров, туалетов, душевых, электрощитов, буфетов, раздевальных помещений, медицинских кабинетов, технических помещений -
--	--	--

		<p>керамическая, матовая, шероховатая, не допускающая скольжения плитка;</p> <ul style="list-style-type: none"> - в остальных помещениях в соответствии с исходными данными. <p>Стены должны быть покрыты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в санузлах, душевых керамической глазурованной плиткой на всю высоту и ширину стен; - в остальных помещениях в соответствии с утвержденным эскизным проектом; <p>Отделка стен, потолка и пола на путях эвакуации и в местах массового сбора людей должна быть выполнена из материалов с повышенной износостойкостью, отвечающих требованиям санитарно-гигиенических норм и Техническому регламенту по пожарной безопасности.</p> <p>В наружной и внутренней отделке здания использовать отделочные материалы, обеспечивающие взрыва-, пожаробезопасность и отвечающие санитарно-гигиеническим нормам.</p> <p>Предусмотреть гидроизоляцию подземных конструкций с использованием технологий, предусматривающих защиту стальных конструкций от агрессивного воздействия грунтов, подземных вод, блуждающих токов.</p> <p>Инженерное оборудование объекта выполнить согласно требованиям технических условий, выданных инженерными службами города Калининграда (договора на отпуск тепловой энергии и горячей воды, договора на электроснабжение) и в соответствии с действующими строительными, пожарными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, обеспечивающими комфортность всех помещений для работающих и проживающих в здании людей и надежную эксплуатацию зданий в соответствии с российскими нормами и стандартами.</p> <p>Требования к системе отопления:</p> <ul style="list-style-type: none"> - тип радиаторов принять с учетом экономической и энергетической эффективности, с установкой терморегулирующих вентилей; - отопление предусмотреть от тепловых сетей, в случае нехватки мощности согласовать с заказчиком установку оборудования котельной (проектирование котельной проектом не предусмотрено); <p>Требования к системе вентиляции и кондиционирования:</p> <p>Все помещения оборудовать системой приточно-вытяжной вентиляции. Систему проложить скрыто в</p>
--	--	--

		<p>соответствии с действующими строительными и пожарными нормами. Размещение системы кондиционирования уточнить при проектировании.</p> <p>Требования к системе водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - трубы ПП (полипропиленовые); - подводы к санитарно-техническим приборам предусмотреть из полипропиленовых труб; - установить умывальные раковины в помещениях в соответствии с требованиями санитарных норм и правил (далее - СанПиН); - предусмотреть узел учет воды в соответствии с техническими условиями (далее - ТУ) эксплуатирующей организации. <p>Требования к системе бытовой и производственной канализации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выполнить из труб, изготовленных из поливинилхлорида (далее - ПВХ), - установить на выпусках производственной канализации жиро-уловители; <p>Требования к системе электроснабжения:</p> <p>Выполнить в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.</p> <p>В разделе электрооборудования предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - искусственное освещение всех помещений энергосберегающими лампами в соответствии с назначением помещений; - следующие виды освещения: рабочее, аварийное (эвакуационное и безопасности) и ремонтное освещение; - наружное освещение производственных помещений и гостиничного комплекса, декоративную подсветку фасада здания, внутренних пешеходных и автомобильных дорог выполнить в соответствии с полученными ТУ. - электрооборудование экономичное, компактное. - устройство электропроводки проводами, проложенными скрыто, с медными жилами в соответствии с требованиями действующих норм и правил. <p>Электрооборудование предусмотреть в соответствии с действующими нормами и правилами, «СП 52.13330.2011. Свод правил. Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*».</p> <p>Место расположения вводно-распределительного устройства (далее - ВРУ) определить согласно ТУ АО «Янтарьэнерго».</p>
--	--	--

		<p>Предусмотреть мероприятия по молниезащите зданий и сооружений в соответствии с Приказом Минэнерго РФ от 30.06.2003 № 280 «Об утверждении Инструкции по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций», «РД 34.21.122-87. Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений».</p> <p>В разделе связь и сигнализация предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - телефонизацию; - информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет»; - кабельное или цифровое телевидение (в соответствии с ТУ эксплуатирующей организации) с обеспечением возможности получения информации от системы оповещения населения; - компьютерную сеть; - предусмотреть внутреннее и наружное видеонаблюдение, охранную сигнализацию по периметру территории, внутреннюю сигнализацию в помещениях с оборудованием с выводом на пульт управления; <p>Разработать раздел «Диспетчеризация работы инженерных систем здания». Все инженерные сети проложить скрыто.</p> <p>Счетчики воды тепловой энергии и электрической энергии должны обеспечивать защиту от несанкционированного вмешательства и исключать возможность обнуления результатов измерений.</p> <p>Проектом предусмотреть комплекс мероприятий по снижению водопотребления, теплотребления и электропотребления.</p> <p>Ведомость технологического монтируемого и не монтируемого оборудования выделить в отдельные тома с указанием технических характеристик, стоимостных показателей и заводов-поставщиков производителей оборудования.</p>
	Наружные сети	<p>Наружные сети должны соответствовать договорам на подключение к инженерным коммуникациям и с техническими условиями эксплуатирующих организаций.;</p> <p>Предусмотреть водоотвод с территории парковок с использованием компактной установки очистных сооружений поверхностного стока.</p> <p>Предусмотреть систему дренажа здания и территории земельного участка. Проектные решения принять с учетом инженерно-геологических изысканий, и ТУ эксплуатирующих организаций.</p>

		<p>Предусмотреть систему оповещения на случай чрезвычайных ситуаций. Обеспечить сохранность существующих инженерных сетей, при необходимости - их переустройство и вынос из зоны строительных работ в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.</p> <p>Отвод воды с крыши осуществлять в дождевую канализацию.</p>
	Требования к разработке природоохранных мероприятий и энергосбережению	<p>В составе проектной документации разработать раздел «Перечень мероприятий по охране окружающей среды» в объеме, необходимом для проведения государственной экспертизы.</p> <p>Предусмотреть комплекс мероприятий, обеспечивающих снижение энергопотребления здания, в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также другими действующими нормативными документами и требованиями законодательства Российской Федерации.</p> <p>Разработать раздел «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов» и энергетический паспорт объекта согласно п. 27.1 раздела 10.1 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».</p> <p>Обеспечить категорию энергетической эффективности здания согласно п. 4.5 по СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».</p>
	Требования к благоустройству территории и малым архитектурным формам	<p>Разработать проект в соответствии с действующими нормативными документами. Организовать сбор и отвод поверхностных вод.</p> <p>Покрытие внутреннего двора, тротуаров, площадок, дорожек выполнить плиточным, не допускающим скольжения. Предусмотреть:</p> <p>подъездные пути, разворотные площадки и стоянки для автомобилей с покрытием из плитки;</p> <p>решение по организации движения транспортных средств и пешеходов в соответствии с «СП 42.13330.2011.Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;</p>

		<p>восстановление нарушенного благоустройства; малые архитектурные формы.</p> <p>Предусмотреть установку светофорных объектов (при необходимости), дорожных знаков, искусственных неровностей, нанесение разметки, установку информационных щитов.</p>
	Требования к разработке решений по озеленению	<p>При разработке решений по озеленению предусмотреть: максимально возможное сохранение существующих зеленых насаждений;</p> <p>озеленение вдоль линии застройки с использованием деревьев, а также декоративной и защитной посадки из кустарников;</p> <p>озеленение должно быть функциональное и безопасное; использование композиций из декоративных кустарников;</p> <p>С целью уменьшения затрат на содержание зеленых насаждений для озеленения использовать многолетние растения.</p> <p>С целью обеспечения приживаемости зеленых насаждений, предусмотреть затраты на уход за высаженными зелеными насаждениями до конца календарного года.</p> <p>С целью подготовки получения поручочного билета оформить и согласовать с комитетом городского хозяйства администрации городского округа «Город Калининград» пересчётную ведомость зеленых насаждений и проект компенсационного озеленения.</p>
	Требования к разработке сметной документации	<p>Сметную документацию разработать базисно-индексным методом с применением сметных нормативов, включенных в Федеральный реестр сметных нормативов и индексов, утверждённых Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для Калининградской области, действующих на дату предоставления Заказчику сметной документации (в объеме проектной документации) для передачи на государственную экспертизу, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», в соответствии с пп. 28, 30, 42 Постановления Правительства РФ от 16.02.08 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и с учётом «Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению</p>

		<p>объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации», утверждённой приказом Минстроя России от 04.08.2020 № 421/пр «Об утверждении Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации»).</p> <p>При необходимости произвести перерасчет сметной части проекта в цены на дату выдачи положительного заключения государственной экспертизой.</p> <p>Сметную документацию следует разработать на основе конъюнктурного анализа цен на оборудование. Провести мониторинг цен по оборудованию производителей не менее чем от трёх поставщиков Калининградского региона и представить на согласование Заказчику и эксплуатирующей организации. Данные документы должны быть предоставлены с указанием источника информации, с подписью ответственного лица, печатью предприятия, его юридического (фактического) адреса, контактных данных, цены с НДС (без НДС), с учетом или без транспортных услуг, даты действия цены.</p> <p>Выполнить расчетную стоимость строительства объекта с учетом показателей укрупненных нормативов цены строительства (НЦС).</p> <p>Сметные расчеты, содержащиеся в документации, должны соответствовать физическим объемам работ, конструктивным, организационно-технологическим и другим решениям, предусмотренным проектной и рабочей документацией, принятым с учетом ограничения предельной стоимости строительства, определенной Генеральным проектировщиком.</p> <p>Локальные сметы выполнять по форме 4т в уровне текущих</p> <p>и базисных цен, по форме 4 с показателями затрат труда по видам работ.</p> <p>Сводный сметный расчет разработать в двух уровнях цен: в базисном уровне цен 2001 года и текущем уровне цен на момент составления.</p> <p>В составе сметной документации разработать следующие альбомы и согласовать с Заказчиком и эксплуатирующей организацией:</p> <ul style="list-style-type: none"> - протоколы согласования фактической цены;
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - прайс-листы, по три коммерческих предложений на каждую позицию в смете; - ведомость объемов работ. <p>В раздел сводного сметного расчёта стоимости строительства включить основные затраты:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стоимость государственной экспертизы; - стоимость проектных и изыскательских работ, в том числе авторский надзор; - расстановку дорожных знаков на период строительства и по постоянной схеме с согласованием в Управлении ГИБДД УМВД России по Калининградской области; - затраты на временные здания и сооружения; - разбивку осей трасс сетей и сооружений, переноса их в натуру и закреплению пунктами и знаками; - обследование земельного участка и сопровождение земляных работ на наличие взрывоопасных предметов; - на осуществление мероприятий по поиску и захоронению останков погибших; - археологические исследования и археологический надзор за земляными работами; - затраты по сносу и компенсационные выплаты за снос зелёных насаждений; - на содержание дирекции (строительный контроль); - затраты на технологическое присоединение к электрическим сетям АО «Янтарьэнерго»; - на восстановление дорожного покрытия, благоустройства, и другие необходимые затраты, выявленные при анализе исходной документации и при обследовании объекта. <p>При необходимости произвести перерасчёт сметной части проекта в цены на дату выдачи положительного заключения государственной экспертизы.</p>
3. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ И СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ		
	Количество экземпляров, передаваемой проектной документации или отдельных разделов	<ul style="list-style-type: none"> - 3 (три) экземпляра документации на бумажном носителе; - 1 (один) экз. на электронном носителе в том числе в форматах PDF или *.dwg.
	Основные требования к проектной документации	<p>Проектирование выполнить в соответствии с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - При разработке проектной документации учесть требования безопасности установленные национальными стандартами, утвержденными в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также в соответствии с другими нормативными документами, действующими по состоянию на дату выдачи проектной документации.

		<ul style="list-style-type: none"> - В границах земельного участка разместить парковку в соответствии с действующими требованиями СНиП. - Планировочные решения должны обеспечивать беспрепятственное прохождение лиц с ограниченными возможностями, в том числе на креслах-колясках. - Размеры зданий и сооружений уточнить на этапе проектирования. - Предусмотреть площадки для отдыха, дорожки, а также подъездные пути с твердым покрытием, одновременно являющимися пожарными и эвакуационными путями.
	Состав основных и дополнительных помещений	<p>Проектирование выполнить в соответствии с исходными данными.</p> <p>Все помещения должны быть оснащены в соответствии с предназначением оборудованием, мебелью, бытовой техникой.</p> <p>Подземное пространство здания использовать для размещения и обслуживания оборудования и инженерных систем в соответствии с принятыми технологическими решениями.</p>

«Исполнитель»

«Заказчик»

Генеральный директор

Генеральный директор

ООО «Диар-проект»

ООО «СТРОЙМОНТАЖСЕРВИС»

_____ Н.А. Нешков

_____ / В.В. Щербатых

МП

