|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 5. | Сведения об участке | Кадастровые номера участков 18:30:000878:674 (в пределах данного земельного участка должно быть расположено проектируемое производственное здание), 18:30:000878:797 |
| 6. | Цель работы | Проектирование |
| 7. | Назначение объекта | Промышленный технопарк:  Производственное здание площадью общей площадью 17200 кв.м.  (ориентировочно 1500 кв.м. – офисные помещения, 15 700 кв.м. - производственные)  Инженерные сети и системы в границах участков проектирования для обеспечения жизнедеятельности основного производственного здания, а также планируемых к постройке в дальнейшем зданий на земельных участках, включая очистные сооружения (при необходимости) и трансформаторные подстанции;  Модульная котельная для обеспечения жизнедеятельности основного производственного комплекса и планируемых к постройке зданий производственного назначения на земельных участках (общая площадь дополнительных производственных площадей ориентировочно 6800 кв.м., высота 8 м.);  Благоустройство территории: проезды, парковки, освещение, площадки ТБО, ограждения, озеленение |
| 8. | Мощность объекта | Площадь производственных площадей – 15 700 кв.м., 1500 кв.м. – офисные помещения. |
| 9. | Источник финансирования | Собственные и/или заемные средства компании, компенсация затрат за счет бюджетных средств. |
| 10. | Срок выполнения работ | Срок стадии «П», стадии «Р» - согласно договора |
| 11. | Вид градостроительной деятельность | Новое строительство объекта капитального строительства |
| 12. | Стадийность проектирования | Проектная документация, Рабочая документация |
| 13. | Требования по вариантной проработке | Требуется в части:   1. обустройства фундамента, стен, кровли и используемых строительных материалов; 2. расположения здания и инженерной инфраструктуры на территории земельных участков с учетом минимизации затрат на строительство, вариантов размещения на земельном участке и смежном земельном участке с кадастровым номером 18:30:000878:797 (арендованном заказчиком) сетей коммуникаций и зданий, а также размещения на земельных участках транспортной инфраструктуры и мест для парковки грузовых (10 мест) и легковых автомобилей (200 мест). |
|  | Исходные данные для проектирования | * Технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения (будут предоставлены в период выполнения работ); * Правоустанавливающие документы на земельный участок; * Градостроительный план земельного участка; * Инженерно-геологические изыскания, инженерно-геодезические изыскания, инженерно-экологические изыскания, инженерно-гидрометеорологические изыскания, таксацию (при необходимости), .историко-культурные изыскания (при необходимости).   Исходные данные передаются после заключения договора.  Точки подключения к инженерным сетям (сети электроснабжения, сети связи, газопровод, водопровод, канализация), а также координаты автомобильной дороги до участков передаются Заказчиком Исполнителю в составе проектной документации «Инженерная инфраструктура промышленного технопарка ООО «АйПиДжи Сарапул» (внеплощадочные сети и автодорога)» |
| 15. | Особые условия | 1. В документации необходимо предусмотреть отдельно затраты на строительство по участкам с кадастровыми номерами 18:30:000878:674 и 18:30:000878:797. 2. Земельные участки имеют уклон. Необходимо выполнить все необходимые расчеты и мероприятия, связанные с расчетом устойчивости склона и/или иных необходимых расчетов и требуемых мероприятий. |
| 16. | Перечень объектов проектирования | Проектную документацию стадии «П» выполнить в объеме в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию». |
|  | Раздел «Смета на строительство объекта капитального строительства» разработать на стадии «П». |
|  | 1. Основной производственный комплекс:   Запроектировать здание размерами 216x72 для размещения резидентов создаваемого промышленного технопарка (предоставление помещений здания в аренду).  Площади для размещения резидентов промышленного технопарка:  Резидент 1 – 5000 кв.м. (обособлено от других резидентов) Технологические требования прилагаются (Технология производства, план расстановки оборудования прилагаются)  Высота помещения – 12 м.  Резидент 2 – 1200 кв.м. (обособлено от других резидентов) Технологические требования прилагаются (Технология производства, план расстановки оборудования прилагаются)  Высота помещения – 8 м.  Оставшиеся площади – для размещения других резидентов промышленного технопарка (Технологию производства использовать аналогично Резиденту 1, 2).  Офисные помещения – 1500 кв.м.  Производственные помещения для резидентов должны быть отделены друг от друга, учет потребленных коммунальных услуг должен вестись раздельно в отношении каждого из резидентов технопарка (некоммерческий учет). |
|  | Цели использования помещений, используемых Резидентом 1 (5000 кв.м.):  Производство трубчатых электрических нагревателей |
|  |  |
|  | Цели использования помещений, используемых Резидентом 2 (1200 кв.м.):  Изготовления деталей из стальной нержавеющей трубы и шестигранного латунного прутка.  Цели использования помещений, используемых Резидентами (оставшиеся):  Производство тепловой техники, оборудования и комплектующих.  Цели использования офисных помещений - размещение офисных работников, размещение столовой (100 посадочных мест, раздача, полный цикл приготовления), размещение конгрессно – выставочного зала площадью не менее 100-150 кв.м., оснащенного аудио и видео оборудованием).  Нагрузку на пол по первому этажу здания определить исходя из давления 5 тонн на кв.м.   1. Модульная котельная для обеспечения жизнедеятельности основного производственного комплекса и планируемых к постройке зданий на земельных участках; 2. Модульный контрольно-пропускной пункт; 3. Инженерные сети и системы в границах участков проектирования для обеспечения жизнедеятельности основного производственного комплекса и планируемых к постройке зданий на земельных участках; 4. Благоустройство территории: проезды, парковки, площадки ТБО, ограждения, озеленение |
|  | Требования к  архитектурно-планировочным решениям | В соответствии с требованиями действующих норм, действующих в РФ стандартов, норм и правил (СНиП, СаНПиН, ГОСТ и т.д.).  Согласовать с Заказчиком все применяемые материалы, их характеристики и цвета. |
|  | Требования к конструктивным решениям зданий и материалы несущих ограждающих конструкций | Здание каркасное, обшивка с использованием сэндвич-панелей.  Конструктивные элементы должны соответствовать требованиям действующих норм, действующих в РФ стандартов, норм и правил (СНиП, СаНПиН, ГОСТ и т.д.). Применить экономически обоснованные конструктивные решения, ведущие к сокращению стоимости строительства. Конструктивные решения и применяемые материалы предлагает Генеральный проектировщик для согласования с Заказчиком.  Фундаменты определить расчетом. |
|  | Инженерные сети, инженерное и технологическое оборудование | Водоснабжение от существующей водопроводной сети.  Газоснабжение от существующего газопровода  Водоотведение предусмотреть систему водоотведения для всех видов стоков (хоз-бытовые, производственные, ливневые) согласно всех действующих норм. (предусмотрено присоединение к существующей системе водоотведения)  Отопление и горячее водоснабжение от модульной котельной, располагаемой на земельном участке.  Предусмотреть въезды для еврофур, герметизаторы проемов (докшелтеры до проезжей части) и выравнивающие платформы для разгрузки/ погрузки фур при въездах в здание (параметры платформ и их места установки согласовать с Заказчиком).  В производственных помещениях планируется использование сжатого воздуха (необходимо предусмотреть помещения для размещения соответствующего оборудования и прокладку сетей).  В части помещений будет использовано оборудование, работающее на сжатом газе (пропан, азот), а также на газе из газопровода (метан).  В офисных помещениях предусмотреть остекление окнами из ПВХ.  Предусмотреть:  систему телефонной связи;  систему контроля и управления доступом;  систему охранного видеонаблюдения;  систему охранной тревожной сигнализации; автоматизированную систему учета электропотребления, водопотребления, теплопотребления;  структурированную кабельную систему с отдельным помещением для размещения серверов,  автоматизацию системы вентиляции и кондиционирования;  автоматизацию системы управления центральным тепловым пунктом.    Для получения технических условий на подключение к инженерным системам выполнить расчет нагрузок.  Инженерные системы и оборудование должно соответствовать действующим в РФ санитарным нормам и правилам.  Оборудование и конфигурацию, применяемые в проекте, согласовать с Заказчиком.  Оборудование должно иметь сертификаты соответствия требования Российским стандартам. |
|  | Требования по пожарной безопасности | Здания, сооружения, сети, оборудования, технологические процессы и т.д. должны соответствовать действующим в  РФ противопожарным нормам и правилам. |
|  | Необходимость прохождения экспертизы | Государственная экспертиза проектной документации |
|  | Требования к сметной документации на стадии П | 1. При разработке проектно-сметной документации по  стадии «Проектная документация» сводный сметный расчет  составить в двух уровнях цен: в базовом (в ценах 2001 года) и в текущем.  2. Стоимость строительства объекта определить по локальным сметным расчетам базисно-индексным методом в программном комплексе «Гранд-смета»;  При пересчете в текущий уровень к ценам 2001 года  применить индексы, учтенные в федеральном реестре  сметных нормативов, утвержденные письмом Минстроя  России на момент передачи проектной документации Заказчику.  3. В сводном сметном расчете стоимости строительства  объекта учесть:  3.1. Затраты на устройство временных зданий и  сооружений согласно Приказа от 19.06.2020 № 332/пр;  3.2. Затраты при производстве работ в зимнее время  согласно Приказа от 19.06.2020 № 332/пр;  3.3. Затраты на пусконаладочные работы на основании  локальных сметных расчетов в соответствии с письмом  Минрегиона РФ от 13.04.2011 года № ВТ-386/08;  3.4. Затраты на строительный контроль в соответствии с  постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 года  № 468 согласно п.167 Методики 421/пр от 04.08.21 г.  3.5 Средства на содержание технического заказчика согласно п.163 Методики №421/пр от 04.08.21 г.  3.6. Затраты на осуществление авторского надзора согласно п.п.173,174 Методики №421/пр от 04.08.21 г.  3.7. Затраты на технологическое присоединение к сетям  электроснабжения и газоснабжения на основании  заключенных договоров  3.8. Плату за выброс и размещение отходов на основании данных раздела ООС  3.8. Затраты на проектно-изыскательские работы на  основании заключенных контрактов;  3.9. Затраты на проведение экспертизы проектно-сметной  документации и результатов инженерных изысканий на  основании заключенных договоров  3.10. Затраты на непредвиденные расходы в размере 3% в  соответствии с Методикой №421/пр от 04.08.21 г., п.179;  3.11. За итогом сводного сметного расчета приводится сумма налога на добавленную стоимость в соответствии с Методикой №421/пр от 04.08.21 г., п.180,181  4. Локальные сметные расчеты рассчитать с  применением сборников территориальных единичных  расценок, утвержденных приказом Минстроя России от  26.12.2019 №876/пр с изменениями и дополнениями к  ним, внесенными в федеральный реестр сметных  нормативов.  5. Стоимость основных строительных материалов  определить по сборникам ТССЦ-2001, включенных в  Федеральный реестр сметных нормативов, в случае  отсутствия стоимости материалов, изделий и  конструкций в сборниках цен 2001 года, сформировать  стоимость, используя данные прайс-листов,  коммерческих предложений, счетов и т.п., рассчитанную  на основе конъюнктурного анализа рыночных цен (Методика №421/пр от 04.08.21 г., п.п.13-22) на текущий момент разработки проектно-сметной документации в рублевом эквиваленте. Сформированную стоимость согласовать Заказчиком  6. Документы, подтверждающие проведение ценового  мониторинга по выбору поставщиков основных  строительных материалов и оборудования, представить по форме Приложения 1 к №421/пр от 04.08.21 г.;  7. При разработке проектно-сметной документации  учесть перевозку строительных материалов согласно радела ПОС. Расчет необходимо выполнить на основании проектных данных о массе материалов, изделий и конструкций, классов грузов, с указанием кратчайшего расстояния от выбранных поставщиков до места строительства объекта.  8. Затраты на транспортные расходы материальных ресурсов принять в соответствии с п.91 Методики №421/пр от 04.08.21 г., затраты на транспортные расходы оборудования в размере 3% при отсутствии информации в прайс-листах условий о доставке до места строительства. Затраты на заготовительно-складские расходы принять в соответствии с п.92 Методики №421/пр от 04.08.21 г.  9. Технологическое оборудование, не относящееся к жизнеобеспечению здания в сметных расчетах не учитывать, данное оборудование поставляет и устанавливает резидент, арендатор.  10. Предельная стоимость строительства в текущих ценах  на \_\_ квартал 2021 г. с НДС – \_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 тыс. руб., в  базовых ценах  2001 г. – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тыс.руб. (Этот пункт нужно вставить по договоренности в конце) |
|  | Прочие условия |  |

Разработал:

Согласовано: