

Техническое задание
«Строительство многоэтажного жилого комплекса со встроенными
коммерческими помещениями и паркингом в городе Кокшетау,
Акмолинской области»

№	Перечень данных	Перечень требований
1.	Основание для проектирования и строительства	Договор с Инвестором.
2.	Вид строительства	Новое строительство 1 МЖК.
3.	Стадийность	Рабочий проект, государственная экспертиза, строительство и ввод эксплуатацию завершённого проекта.
4.	Особые условия строительства	Руководствоваться данными заключений по инженерно-геологическим изысканиям на объект.
5.	Основные технико-экономические показатели	- Жилой комплекс 5-ти подъездный 9-ти этажный. Количество квартир – 143. - Помещение нежилого фонда общей площадью не менее 1000 кв. м.
6.	Назначение и типы встроенных объектов гражданского назначения, вместимости и т.д.	- Помещение нежилого фонда общей площадью не менее 1000 кв. м, предназначенное для организации деятельности художественной школы - Паркинг, вместимостью не менее 50 машино-мест.
7.	Основные требования к объемно – планировочному решению здания.	Проектируемое здание: 5-ти подъездный девятиэтажный многоквартирный жилой комплекс. Высота коммерческого помещения – не менее 3,0 м. Высота 2-9 этажей – 3,0 м. Технический этаж – имеется. Класс жилья – IV. Общую площадь здания, квартир, помещений уточнить при проектировании. Чистовая отделка. В усредненный базовый вариант входят следующие положения: Пол. Поверхность выровнена стяжкой, покрыта линолеумом, ламинатом или плиткой. По периметру всех помещений установлен плинтус. Стены. Оштукатурены под уровень, ровные, без видимых следов строительных работ (пятна, остатки цемента и т.д.). Оклеены обоями или покрашены краской. Потолок. Выровнен, ошпаклёван и окрашен. Неровность не может превышать 1–3 мм на 1 м по горизонтали. Двери. В наличии все межкомнатные, между помещениями и входные дверные конструкции. Проемы облицованы наличником. Окна. В каждом помещении установлены стеклопакеты. Проводка. Схема электросети полностью разведена и готова к эксплуатации. Предусмотрены выходы для люстр. Сантехника. В санузле установлены смесители, ванна или поддон для душа, унитаз, умывальник.

			Наружная отделка – лицевой кирпич, оштукатуривание цоколя.
8.	Особые требования к технологическому оборудованию	к	Согласно нормативным документам.
9.	Требования архитектурно-строительным, объемно-планировочным конструктивным решениям	к и	Фундаменты – плита. Перекрытия - сборные ж.б. плиты Наружные стены кирпичные, с утеплением согласно расчёту. Облицовка согласно эскизного проекта. Внутренние стены - кирпичные. Перегородки - кирпичные. Перекрытия - сборные железобетонные. Утеплитель кровли согласно расчёта. Крыша – рулонная совмещенная. Окна – металлопластиковые с 2-х камерным остеклением. Двери - деревянные по ГОСТ 6629-88 и индивидуальные из ПВХ и алюминиевых профилей. Полы - керамическая плитка, керамогранит, цементно-песчаная стяжка. Паркинг. Конструктивная система – железобетонный каркас. Фундаменты – забивные железобетонные сваи по ГОСТ 19804-2012. Ростверк – монолитные железобетонные столбчатые под колонны. Ленточные ростверки - монолитные железобетонные. Монолитные стены – монолитные железобетонные. Колонны – монолитные железобетонные. Плиты перекрытия и покрытия - монолитные железобетонные без балочные. Рампы - монолитные железобетонные плиты. Парапет – монолитный железобетонный.
10.	Требования по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов		Требуется в соответствии с действующими РДС РК 3.01.05.2001, МСН 3.02-05-2003 по обеспеченности доступом предусматривают подъездные пути, пандус, подъемные механизмы, сигнальные системы для слабослышащих, глухих, звуковые сопровождения и световые обозначения, тактильные дорожки для слабовидящих, слепых. При проектировании учесть доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения согласно МСН 3.02-05-2003.
12.	Основные требования к инженерному оборудованию	к	Водоснабжение - согласно ТУ. Канализация - согласно ТУ. Теплоснабжение - согласно ТУ. Электроснабжение - согласно ТУ. Телефонизация - согласно ТУ. Проекты наружных инженерных сетей разрабатываются отдельным проектом. Электроснабжение. Электроснабжение предусмотреть от вводно-распределительных устройств, расположенных в электроцитах.

Распределительные сети выполнить кабелями типа АсВВГнг, питающие линии квартир выполнить кабелями АВВГнг.

В ванных комнатах предусмотреть штепсельные розетки. Предусмотреть обогрев водосточных воронок. Поставка и монтаж оборудования обогрева, будет выполняться специализированной организацией по отдельному договору. Предусмотреть подвод питания к комплектному шкафу обогрева воронок.

Предусмотреть во встроенных помещениях отдельное электроснабжение. Во встроенных помещениях не предусматривать осветительную и розеточные сети. Сечение кабеля принять по удельной электрической нагрузке, как для встроенных помещений нежилого назначения, согласно действующим нормативным документам.

Слаботочные сети.

Проектом предусмотреть устройство связи для прокладки перспективных сетей телекоммуникаций. Кабельные линии и оборудование сетей телефонизации будет поставляться местным провайдером, после строительства объекта, по отдельному договору.

От этажных щитов до каждой квартиры предусмотреть устройство каналов связи (основного и альтернативного) из ПВХ труб, диаметром не менее 20 мм.

В подвале предусмотреть установку шкафа распределения оптики ШРПО-05 (без сплиттеров).

Предусмотреть систему домофонной связи на оборудовании марки Визит или аналогичную.

Видеонаблюдение предусмотреть на входах в подъезды и по периметру объекта. Видеорегистраторы устанавливаются в электрощитовых. Подключение видеорегистратора к сети "internet" для доступа органов внутренних дел к просмотру видеоданных в онлайн-режиме, будет предусматриваться провайдером услуг связи.

Для жилого дома предусмотреть адресную систему пожарной сигнализации на базе прибора Рубеж-20П. Приборы устанавливаются в электрощитовых. Передачу сообщений о состоянии системы АПС предусмотреть через GSM канал (модуль МС-4).

Для каждого встроенного помещения коммерческого назначения предусмотреть отдельную систему пожарной сигнализации.

Систему диспетчеризации лифтового хозяйства принять комплектной с лифтом. Не предусматривать отдельное помещение диспетчерской для лифтов. Передача данных предусматривается по беспроводному каналу связи в

	диспетчерский пункт обслуживающей организации района. Водоснабжение, канализация жилого дома. Система водоснабжения с установкой стояков в общих коридорах. От этажного стояка до квартир прокладка металлополимерных труб в стяжке пола в изоляции. Трубопровод водоснабжения в насосной и к теплообменнику принять из водогазопроводных оцинкованных труб, стояки и разводку в подвале из полипропиленовых труб. Разводку труб в квартирах: в санузлах, кухнях, санприборы, эл.полотенцесушители (за счет собственников квартир). Горячее водоснабжение от теплообменников. Трубопроводы системы канализации выполнить из канализационных полипропиленовых труб. Водосток. Трубопроводы водостока выполнить из полиэтиленовых напорных труб. Водоснабжение, канализация офисов. Разводку сетей офисов выполнить отдельно от жилого дома. Трубопровод водоснабжения и канализации выполнить из полипропиленовых труб. Теплоснабжение, отопление и вентиляция жилого дома. Теплоснабжение жилого дома централизованное, от наружных тепловых сетей. Присоединение системы отопления к тепловым сетям выполнить по независимой схеме, через пластинчатые теплообменники, установить в тепловом пункте. Трубопроводы системы отопления – стальные водогазопроводные и электросварные для магистральных трубопроводов и стояков, металлополимерные в защитном кожухе на этажах в поквартирной системе отопления. Предусмотреть индивидуальный узлы ввода (для поквартирной разводки отопления). В системе отопления на радиаторах установить автоматические терморегуляторы, также предусмотреть воздуховыпускные краны. Вентиляцию жилого здания принять согласно санитарных норм. Воздуховоды вентиляции принять из тонколистовой оцинкованной стали по ГОСТ 14918-2020 класса Н. Для противоподымной защиты при пожаре предусмотреть удаление дыма из коридоров и подпор воздуха в лифтовые шахты. Система дымоудаления автоматизирована. Предусмотреть клапаны дымоудаления
--	--

		и вентиляторы дымоудаления. Воздуховоды выполнить из тонколистовой кровельной стали класса «П». Вентиляцию паркинга принять согласно норм. Оборудование по водоснабжению и отоплению принять на давление 1.0-1.6 мПа. Не учитывать в проекте электрические плиты в кухнях квартир, так как будут приобретаться собственниками. Центральный мусоропровод в жилом доме не предусматривать.
13.	Наружные инженерные сети	Разработать отдельным проектом, согласно техническим условиям.
14.	Требования к благоустройству площадки	Согласно нормативным документам.
15.	Требования по энергосбережению	Согласно нормативным документам.
16.	Озеленение	Согласно требований «зелёного строительства».