

Техническое задание

«Строительство пяти многоквартирных жилых домов на участке 38.6 га севернее микрорайона Коктем города Кокшетау, Акмолинской области (позиция В)» (Корректировка).

№	Перечень данных	Перечень требований
1.	Основание для проектирования и строительства	Договор с Инвестором.
2.	Вид строительства	Строительство МЖК.
3.	Стадийность	Рабочий проект, эскизный проект.
4.	Особые условия строительства	Руководствоваться данными заключений по инженерно-геологическим изысканиям на объект.
5.	Основные технико-экономические показатели	- Жилой комплекс состоящий из 3-х секций 9 этажей и 2-х секций 5-ти этажей. Количество квартир – 92.
6.	Назначение и типы встроенных объектов гражданского назначения, вместимости и т.д.	Высота помещения подвала составляет 1,80 метра. В подвальном этаже расположить тепловой узел, водомерный узел и электрощитовую.
7.	Технический надзор	В целях обеспечения качества, безопасности и соответствия выполняемых строительно-монтажных работ проектной документации и требованиям законодательства Республики Казахстан технический надзор по объекту осуществляется организацией, определенной Заказчиком, имеющей соответствующие разрешительные документы и аттестованных специалистов. Генеральный подрядчик обязуется заключить договор на осуществление технического надзора с указанной организацией на весь период реализации Проекта до ввода Объекта в эксплуатацию.
8.	Основные требования к объемно – планировочному решению здания.	Проектируемое здание: 3-х подъездный 9-ти этажный и 2-х подъездный 5-ти этажный многоквартирный жилой комплекс. Высота 1-9, этажей – 2.8 м. Технический этаж – имеется. Класс жилья – 4. Общую площадь участка – 0.4537 га. Условия блокировки – свободная Г-образного типа Чистовая отделка. В усредненный базовый вариант входят следующие положения: Пол. Поверхность выровнена стяжкой, покрыта линолеумом, ламинатом или плиткой. По периметру всех комнат установлен плинтус. Стены. Оштукатурены под уровень, ровные, без видимых следов строительных работ (пятна, остатки цемента и т.д.). Оклеены обоями или покрашены краской. Потолки в квартирах принять натяжными. Неровность не может превышать 1–3 мм на 1 м по горизонтали.

		Двери. В наличии все межкомнатные и входные дверные конструкции. Проемы облицованы наличником. Окна. В каждой комнате установлены стеклопакеты. Проводка. Схема электросети полностью разведена и готова к эксплуатации. Предусмотрены выходы для люстр. Сантехника. В санузле установлены смесители, ванна, унитаз, умывальник.
9.	Особые требования к технологическому оборудованию	Согласно нормативным документам. В целях обеспечения качества, безопасности и соответствия выполняемых работ проектной документации Стороны организуют технический надзор за реализацией Проекта. Технический надзор осуществляется: - с привлечением аттестованных специалистов в соответствии с требованиями законодательства Республики Казахстан. Лицо, осуществляющее технический надзор, обязано: - контролировать качество выполняемых строительно-монтажных работ; - проверять соответствие работ проектной, технической и сметной документации; - участвовать в освидетельствовании скрытых работ; - контролировать сроки и объемы выполнения работ; - проверять применяемые материалы и оборудование; - подписывать акты выполненных работ либо предоставлять мотивированные замечания. Представители технического надзора вправе: - беспрепятственно посещать объект строительства; - требовать устранения выявленных нарушений и дефектов; - приостанавливать выполнение работ при выявлении нарушений, влияющих на качество и безопасность объекта; запрашивать необходимую исполнительную и техническую документацию. Стороны обязуются своевременно устранять замечания технического надзора. Работы, выполненные с нарушением требований технического надзора, подлежат устранению за счет виновной стороны. Подписание актов выполненных работ осуществляется после подтверждения техническим надзором соответствия выполненных работ установленным требованиям.

10.	Требования архитектурно-строительным, объемно-планировочным конструктивным решениям	к и	Архитектурно-планировочное решение монолитного многоэтажных жилых домов, выполненный по принципу пространства с наилучшей взаимосвязью всех помещений и обеспечения комфортных условий для проживания. Эскизный проект разработан с учетом всех технических, санитарных и противопожарных требований. В общем в домах находятся 378 квартир, которые разделены по блокам. В "поз.А" в 9ти этажных домах по 27 квартир, в 5ти этажных по 10, в дугообразном 9ти этажном доме 18 квартир, общее количество квартир в поз.А 92. В "поз.Б" в 5ти этажных дома, по 10 квартир на каждый. В "поз.В" в 9ти этажных домах по 27 квартир, в 5ти этажных по 10, в дугообразном 9ти этажном доме 18 квартир, общее количество квартир в "поз.В" 92. В "поз.Г" в 9ти этажных домах по 27 квартир, в 5ти этажных по 10, в дугообразном 9ти этажном доме 18 квартир, общее количество квартир в "поз.Г" 92. В "поз.Д" в 9ти этажных домах по 27 квартир, в 5ти этажном жилом доме 10, в дугообразном 9ти этажном доме 18 квартир, общее количество квартир в "поз.Д" 82. В жилую часть застройки предусмотрены входные группы оснащенные пандусами для инвалидов и мало мобильных групп населения. Высота этажа жилого дома 2,8 м. Так же предусмотрен технический этаж для проводки инженерных сетей. Каждый блок имеет по одному подъезду, для каждого из них созданы современные и удобные условия для проживания, так же дворы оснащены парковочными местами и детскими площадками. Внутри дворовое пространство открытого типа. При проектировании учтены все строительные нормы и правила.
11.	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 инженерному оборудованию	к	Водоснабжение - согласно ТУ. Канализация - согласно ТУ. Теплоснабжение - согласно ТУ. Электроснабжение - согласно ТУ. Телефонизация - согласно ТУ. Газоснабжения - согласно ТУ. Проекты наружных инженерных сетей разрабатываются отдельным проектом. Электроснабжение.

	Электроснабжение предусмотреть от вводно-распределительных устройств, расположенных в электрощитовых. 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). 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.

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 воздушовыпускные краны.

Вентиляцию жилого здания принять согласно санитарных норм. Воздуховоды вентиляции принять из тонколистовой оцинкованной стали по ГОСТ 14918-2020 класса Н.

Для противодымной 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».

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».