|  |  |
| --- | --- |
| **Утверждаю:**  **Заказчик:**  ООО «ПСК «Основа Сочи»  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**С.Д. Лебедев**/**  м.п. | **Согласовано**:  **Исполнитель:**  ООО « »  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /  м.п. |

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**На разработку архитектурной-градостроительной концепции участков   
А5, К14, К15, К16 курорта «Архыз», расположенных по адресу:   
Карачаево-Черкесская Республика, Зеленчукский район**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование объекта | Развитие курорта «Архыз», расположенного по адресу: Карачаево-Черкесская Республика, Зеленчукский район. Участки А5, К14, К15, К16 |
|  | Местонахождение объекта | Зеленчукский район, Карачаево-Черкесская Республика |
|  | Застройщик | ООО «Вертикаль» |
|  | Заказчик | ООО ПСК «Основа Сочи» |
|  | Исполнитель | Определяется по результатам проведения тендера |
|  | Стадийность проектирования | Архитектурно-градостроительная концепция, мастер-план, поэтажные планировки и зонирование |
|  | Вид строительства | Новое строительство |
|  | Источник финансирования строительства объекта | Собственные средства Застройщика. |
|  | Требование к Исполнителю | 1. Исполнитель должен являться членом саморегулируемой организации (СРО) в области архитектурно-строительного проектирования за исключением случаев, предусмотренных п. 2.1. статьи 47, п. 4.1. статьи 48 Градостроительного кодекса РФ.  2. Наличие положительного опыта проектных работ на аналогичных объектах, в условиях повышенной сейсмичности, исходя из следующих критериев:  a) Опыта - Исполнитель должен иметь релевантный опыт работы в заявленном виде деятельности в части характера и сложности, сопоставимых с предлагаемыми Заказчиком условиями договора, опыт работ должен быть подтверждён портфолио, предоставлением рекомендательных писем Заказчиков;  b) Кадровых возможностей – Исполнитель должен располагать кадрами ресурсами в достаточном количестве, обладающими соответствующей квалификацией для выполнения работ, необходимо подтверждение в письменном виде с перечнем специалистов по направлениям;  c) Репутации (участие в судебных разбирательствах) - Исполнитель должен представить достоверные сведения по законченным или находящимся в процессе разбирательства, в органах арбитража по судебным тяжбам, которые имели место быть по её контрактам за последние пять лет. |
|  | Цель проектирования | Исполнитель обязуется по данному техническому заданию выполнить собственными силами или с привлечением сторонних организаций, по согласованию с Заказчиком, разработку архитектурно-градостроительной концепции, мастер-плана с учетом возможной трассировки УДС и возможного расположения инженерных сооружений, поэтажных планировок и зонирования участков А5, К14, К15, К16 курорта «Архыз» в объеме, достаточном для выполнения последующего проектирования. |
|  | Привлечение субподрядчиков (соисполнителей) | Исполнитель вправе выполнять работы своими силами или с привлечением субисполнителей (субподрядчиков) на отдельные виды работ по согласованию с Заказчиком. Без права передавать субисполнителям (субподрядчикам) обязательства по выполнению работ в полном объеме. |
|  | Состав работ | В выполняемые работы входят:   1. Анализ территории, включая описание местоположения, транспортной доступности; пешеходной доступности; наличия веломаршрутов, пешеходных троп и прочей инфраструктуры. Проработка возможностей размещения Объекта строительства с учетом наличия санитарно-защитных зон, природно-охранных зон, зон культурного наследия, лесных фондов и пр. 2. Ситуационный план; 3. Предварительные функциональные планы зданий в 3х вариантах (зонирование) с экспликациями:  * функциональное зонирование застройки территории (коммерция, встроенный паркинг и пр, 1 этажи и одноэтажные блоки) * функциональное зонирование блоков Объекта (2ой и следующие этажи); * эскизное решение вариантов планировочных решений помещений с учетом технико-экономических требований, поэтажные планы (укрупненная номерография и экспликация)  1. Фасадные решения объектов застройки – не менее 3-х видов. Фрагменты фасадов (ключевые точки и узлы) для выбора Заказчика; 2. Разработать 3 варианта схемы генплана с указанием предварительных основных отметок проектируемого рельефа с обозначением границ проектирования, объектов проектирования, зон благоустройства, с учетом возможной трассировки УДС и пешеходных дорожек, зон парковки и возможного расположения инженерных сооружений и их охранных зон; 3. Пояснительная записка с описанием концепции, генплана, благоустройства территории, объемно-планировочных решений, интерьерных решений, а также ТЭП (сводная таблица предварительных функциональных блоков и ТЭПов Объекта) 4. Транспортная схема, включая логистику движения автомобильного транспорта, пешеходов и велосипедистов, и парковки 5. Схема генплана с принципиальными трассировками инженерных сетей; 6. По выбранному варианту 3D визуализации архитектурного облика зданий и иных размещаемых объектов с различных ракурсов, в том числе: -видовые изображения (перспективные изображения с привязкой к местности и проектируемым объектам), дающие представления об архитектурных характеристиках Объекта с видовой точки на уровне пешехода (3D визуализация) – 5 видов с модели» и 2 вида в ночное время; -видовые изображения, (перспективные изображения с привязкой к местности и проектируемым объектам) дающие представления об архитектурных характеристиках Объекта с видовой точки на высоте «птичьего» полета (3D визуализация) – 5 видов с модели» и 2 вида в ночное время; 7. Характерные разрезы зданий и сооружений; 8. Разработка основных технических решений по внутренним инженерным системам:   • Принципиальные решения ОВ, ВК, ЭО, СС;  • Принципиальные решения по составу и размещению оборудования   1. Разработка основных конструктивным решений; 2. Разработка основных технических решений по пожарной безопасности; 3. Разработка основных технологических решений:   • Укрупнённые спецификации основного технологического оборудования (совместно с Заказчиком и Застройщиком) – котельная, КНС, насосная станция 2го подъема, РТП/ТП;  • Принципиальная схема сезонности использования территории с учетом погодных условий прорабатывается отдельно по отдельному заданию Застройщика;   1. Расчет потребности Объекта в инженерных ресурсах: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, ливневая канализация, сети связи для подготовки заявок на получение предварительных технических условий 2. Предварительная бюджетная оценку стоимости реализации проекта рассчитать по укрупненным нормативам цены строительства (НЦС).   Все технические и технологические решения предоставить в виде расчётных итоговых таблиц, пояснительных записок.  Итоговые документы разработанные по составу проекта скомпоновать в альбом.  Все проработанные решения не должны противоречить архитектурному коду курорта «Архыз».  Архитектурная концепция не может уменьшать количество заданных параметров (исходные ТЭП объектов), а именно количество исходных гостевых номеров/апартаментов. |
|  | Исходные технико-экономические показатели объектов | **Минимальные ориентировочные ТЭП:**  **Участок К16:**  -Площадь участка - 2,3 Га;  **-**Тип размещаемых объектов – апартаменты;  **-**Площадь объектов общая – 15305м2;  **-**Площадь надземная – 11700м2;  **-**Площадь подземная – 3605м2;  **-**Кол-во лотов – 259 шт;  **-**Площадь лота (GBA) – 44м2.  **Участок А5:**  -Площадь участка - 3,9 Га;  **-**Тип размещаемых объектов – апартаменты;  **-**Площадь объектов общая – 20253м2;  **-**Площадь надземная – 16000м2;  **-**Площадь подземная – 4253м2;  **-**Кол-во лотов – 355 шт;  **-**Площадь лота (GBA) – 44м2.  **Участок К15:**  -Площадь участка – 1,1Га;  **-**Тип размещаемых объектов – апартаменты;  **-**Площадь объектов общая – 4177м2;  **-**Площадь надземная – 3300м2;  **-**Площадь подземная – 877м2;  **-**Кол-во лотов – 55 шт;  **-**Площадь лота (GBA) – 59м2.  **Участок К14:**  -Площадь участка – 3,9Га;  **-**Тип размещаемых объектов – апартаменты, виллы;  **-**Площадь объектов общая – 20127м2;  **-**Площадь надземная – 15900м2;  **-**Площадь подземная – 4227м2;  **-**Кол-во лотов – 264 шт;  **-**Площадь лота (GBA) – 59м2. |
|  | Исходные данные | 1. Архитектурный код курорта «Архыз» 2. План границ участков в формате DWG (план с географической привязкой и нанесением в масштабе границ участка) 3. ЗОУИТ в формате DWG 4. Топографический план в масштабе М1:2000 с коммуникациями в формате DWG 5. Правоустанавливающие документы на земельные участки; 6. Предварительные точки подключения к сетям инженерного обеспечения и улично-дорожной сети региона; 7. Технические требования (утвержденные Заказчиком стандарты) для проектирования апартаментов и вилл; 8. Технические требования (утвержденные Заказчиком стандарты) к общественным зонам и помещениям; 9. Технические требования (утвержденные Заказчиком стандарты) к системам контроля и безопасности. |
|  | Особые условия | - Объект расположен на активном горном рельефе.  - Высокая сейсмичность участка.  - Риски подтопления участка строительства;  **Предварительные параметры строительства для ППТ ОЭЗ:**  - Максимальная высота зданий от уровня земли до конька крыши – 26 метров (данный показатель является максимальным по курорту и может корректироваться в меньшую сторону в зависимости от зоны размещения объектов);  - Минимальный процент озеленения в границах участка – 30 %;  - Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 метра;  - Максимальный процент застройки земельного участка – 50 % |
|  | Требования к обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест | Расчетные коэффициенты обеспеченности объектов капитального строительства нормативными площадями, необходимыми для организации машино-мест (парко-мест), в отношении 1 кв. м общей площади здания:  -Общественно-деловая застройка (за исключением комплексов апартаментов, апарт-отелей и гостиниц, включающих номерной фонд по типу апартаменты) – не менее 0,25 за исключением гостиниц.  -Общественно-деловая застройка (комплексы апартаментов, апарт-отели и гостиницы, включающие номерной фонд по типу апартаменты) – не менее 0,21.  Для определения количества машино-мест (парковочных мест), размещаемых в границах парковочного пространства, площадь парковочного места определяется исходя из расчета в зависимости от типа организации парковки, паркинга:  - не менее 25 кв. м на автомобиль при размещении плоскостных открытых стоянок автомобилей;  - не менее 35 кв. м на автомобиль при размещении гаражей-стоянок (паркингов), в том числе подземных гаражей (паркингов);  - не менее 18 кв. м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей (без учета проездов);  - не менее 14 кв. м на автомобиль при примыкании парковочного пространства к проезжей части улиц и проездов и перпендикулярном расположении автомобилей или расположении под углом (без учета проездов);  - не менее 40 кв. м на автомобиль при размещении автомобиля с электрическим двигателем с возможностью осуществления его зарядки. |
|  | Требования к градостроительным решениям | Градостроительные решения принять в соответствии с утвержденным градостроительным планом земельного участка и требованиями нормативных документов в области строительства, действующих на территории РФ (СП42.13330.2016 «Градостроительство», планировка и застройка городских и сельских поселений»).  Предусмотреть благоустройство территории с обустройством малыми архитектурными формами, зонами отдыха, зелеными насаждениями и т. п.  Виды и количество дорожных покрытий и озеленения уточнить концепцией, после получения результатов геодезической съемки.  Уточнить объем предполагаемой вырубки зелёных насаждений, кустарников и т. д. в соответствии с результатами натурального обследования (предоставляется Заказчиком), в рамках концепции указать схематично на графике зону предполагаемой вырубки. |
|  | Требования к архитектурно- планировочным решениям | Выполнить работы с учетом: -предельных параметров разрешенного строительства (размеры, в том числе площадь, земельных участков; минимальный процент озеленения; допустимые отступы зданий и сооружений от границ земельных участков; предельные габариты зданий и сооружений, в том числе высота здания, коэффициент использования территории; предельные численные характеристики использования поверхности земельного участка); -ограничений использования земельного участка в границах зон охраны памятников истории и культуры;  - ограничений использования земельного участка в границах ЗОУИТ; -требований к дорогам, в том числе расположению нормативному уклону и ширине основных проездов и проездов пожарной техники; -минимальных отступов от фасада здания до пожарных проездов; -минимального противопожарного расстояния между зданиями; -требованиям к стоянкам для хранения и парковки легковых автомобилей, в том числе количеству мест; -других требований нормативных правовых актов, национальных стандартов и сводов правил РФ  Планировочные решения выполнить в соответствии с данным заданием и согласовать с Заказчиком  Перечень помещений с указанием функционального назначения, натуральных показателей (предполагаемая площадь и/или количество людей и/или рабочих мест и/или указание количества иных показателей, необходимых для выполнения работ) запроектировать с соблюдением требований  СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения» и других нормативных документов, действующих на территории РФ.  Перечень необходимых помещений и параметров сооружений, включая материалы уточнить концепцией, после сбора исходных данных для проектирования. |
|  | Количество экземпляров и требования к документации, передаваемой Заказчику | Разрабатываемая документация передается в следующем виде:  -в электронном виде в 3 (трех) экземплярах на электронном носителе в формате PDF (USB флэш-накопитель), в формате презентации в MS Powerpoint, а также в исходных редактируемых форматах (dwg, xls, doc и т.д.), в том числе 3D формат;  -4 экземпляра на бумажном носителе. |
|  | Требования к составу и качеству документации | Разработать документацию в объеме достаточном для выполнения последующего проектирования.  Документация должна соответствовать требованиям основных нормативных документов включая, но не ограничиваясь:  Градостроительные нормативы:   1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (приоритетный) 2. «Генеральный план и Правила землепользования и застройки Всесезонного туристско-рекреационного комплекса «Архыз»» утвержденных Решением Совета Зеленчукского муниципального района от 13 августа 2017 г. N 183 (с изменениями и дополнениями) 3. ГОСТ Р 21.101–2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации». 4. ГОСТ 21.507–81\* «СПДС. Интерьеры. Рабочие чертежи». 5. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений 6. СП 118.13330.2022 Общественные здания и сооружения. 7. СП 332.1325800.2017 Спортивные сооружения. 8. СП 257.1325800.2016 Здания гостиниц 9. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 Гигиенические требования   к инсоляции и солнцезащите помещений  жилых и общественных зданий и территорий   1. ГОСТ 2.119—2013 ЕСКД Эскизный проект.   Действующей нормативно технической документацией (далее НТД) и другими нормативными актами, действующими на территории РФ. |
|  | Прочие условия | При разработке документации предусмотреть:  - преимущественное применение местных строительных материалов, строительных изделий и конструкций отечественных производителей.  При выборе производителя систем не привлекать компании участвующие в санкциях против Российской федерации и не имеющих официальных представительств на территории РФ в связи с риском поставок производимого ими оборудования (ПО) и их отказом от гарантийного обслуживания. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик**  **ООО «ПСК «Основа Сочи»**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/С.Д. Лебедев/**  **м.п.** | **Исполнитель**  **ООО « »**  **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**  м.п. |