Приложение № 1

к договору

от « » 2024г. №\_\_

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**на разработку рабочей и сметной документации ландшафтного дизайна территории объекта капитального строительства: «Гостиничный комплекс вилл и шале сезонного проживания, включая гостиничное обслуживание, общественное питание, бытовое обслуживание, отдых (рекреация), спорт, инженерная и транспортная инфраструктура, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район,**

**с. Эстосадок, северный склон хребта Аибга, отм. +1000».**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование объекта | Гостиничный комплекс вилл и шале сезонного проживания |
|  | Месторасположение объекта | 354392, Краснодарский край, г Сочи, Адлерский район, с. Эсто-Садок, северный склон хребта Аибга, отм. +1000 |
|  | Застройщик | ООО СЗ «КП Шале» |
|  | Технический Заказчик | ООО ПСК «Основа Сочи» |
|  | Источник финансирования | Собственные средства Заказчика |
|  | Проектная организация | Определяется по результатам проведения тендера |
|  | Требования по привлечению субподрядной организации | Привлечение субподрядных организаций для выполнения разработки проектной документации возможно только после письменного согласования с Заказчиком. |
|  | Вид строительства | Новое строительство |
|  | Цель проектирования | Разработка рабочей документации (Р) и сметной документации, в необходимой и достаточной комплектации для выполнения комплекса работ по строительству объекта  Выполнить проект ландшафтного дизайна на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0512001:4012  Площадь территории для разработки ландшафтного дизайна согласно п.14 данного ТЗ |
|  | Исходные данные,  предоставляемые Заказчиком | Приложение 1:  Требования для составления сметной документации.  Приложение 2:  Проектная документация. Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Этап 2. Подэтап 2.2;  Проектная документация. Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Этап 2. Подэтап 2.1.  Архитектурная концепция благоустройства фрагмента земельного участка разработанной ООО «АйЭнДи» |
|  | Сроки выполнения работ | Общий срок выполнения работ: 2,5 мес. (27.09.24-13.12.24)  Детальный график выдачи документации разрабатывается проектной организацией в течение 3-х дней с момента заключения договора и утверждается Техническим Заказчиком. |
|  | Стадия проектирования | Рабочая документация (Р) |
|  | Тип объекта, функциональное назначение | Проектом предусмотрено размещение сезонного проживания, расположенных в непосредственной близости с существующей гостиницей «Новотель Резорт Красная Поляна», имеющей классификацию по уровню комфорта для проживающих «пять звезд». Размещение гостей в виллы и обслуживание осуществляется силами отеля «Новотель Резорт Красная Поляна». Функциональное назначение объекта капитального строительства – гостиничное обслуживание, расширение сферы обслуживания инфраструктуры гостиницы «Новотель Резорт Красная Поляна». |
|  | Основные показатели объекта проектирования | Площадь земельного участка - 29 747,00 м2  Площадь застройки - 8 416,09м2  Площадь покрытий - 8 034,38м2  Площадь озеленения – 13 296,53м2 |
|  | Требования к выделению этапов строительства | Один этап строительства. |
|  | Особые условия строительства | Сейсмичность площадки строительства 8 баллов (по карте ОСР 2015 «А», а также согласно отчета Геофизические исследования 0521-ИГФИ 8 баллов по шкале MSK-64 при периоде повторения землетрясений 1 раз в 500 лет). |
|  | Выполнение инженерных изысканий | Не требуется. |
|  | Требования к расчету потребности в энергоресурсах. | Выполнить расчетное обоснование нагрузок (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения) исходя из утвержденных технико-экономических показателей объекта. |
|  | Объем работ | Разработка рабочего проекта ландшафтного дизайна территории гостиничного комплекса.  **1. Представление дизайн проекта в визуальных образах**   1. Экспресс вариант основных элементов ландшафта ( для согласования) на основе этапа 1 2. Реалистичная 3D модель с учетом сезонности (по итоговым проектным чертежам) на основе этапа 2. Общее количество ракурсов 25 шт. – по 1 ракурсу для каждого из 20 коттеджей + 5 ракурсов общей территории.   **2. Основная идея благоустройства Планировочное решение**   1. Эскизный план 2. Ситуационный план / схема функционального зонирования территории 3. Мудборд (подбор фото-аналогов)   **3. Основной пакет рабочих схем/чертежей, выполненный в соответствии с действующей нормативной документацией:**   1. Генеральный план (итоговая ступень концепции) 2. Общие данные (баланс территории) 3. Разбивочный план зон озеленения 4. Вертикальная планировка (высотные отметки, разрезы по осевым линиям) 5. План дренажной системы 6. План дорожных покрытий (подбор материалов, объёмы) 7. Конструктивные разрезы дорожных одежд 8. Схема раскладки мощений (разработка рисунка покрытия) 9. План расстановки светильников (подбор материала, спецификация, точки размещения) 10. Дендрологический план 11. Ведомость ассортимента растений, выращенные на территории РФ или из доступных для поставки стран (исключить поставку из стран, распространяющих политические и экономические санкции в отношении РФ) 12. Посадочный чертеж (посадка крупных деревьев и кустарников) 13. План цветников / многолетников 14. Контейнерное озеленения 15. Раздел автоматической системы полива 16. План ограждений 17. План отделки подпорных стен, клумб 18. План – концепция МАФ (малых архитектурных форм) при необходимости Архитектурные чертежи/схемы, разработка конструктивов (МАФ, перголы, хоз. блок, ограждения, подпорных стен и тд.) 19. Ведомости объемов работ   **4. Разработка технических заданий для корректировки необходимых разделов проектной и рабочей документации (стадия П и Р).** Перечень ТЗ необходимых для корректировки разделов документации согласовать с Тех. Заказчиком. |
|  | Требования к оформлению перечня оборудования и материалов | Выполнить отдельным томом сводные спецификации запроектированного оборудования, изделий и материалов их качественных характеристик со ссылками на нормативные документы (ГОСТ и ТУ), и передать Техническому Заказчику, т.ч. в электронном виде в формате МS Excel. |
|  | Требования к нормативам, составу и оформлению проектной документации | Состав и качество документации должно соответствовать:  1) Данному техническому заданию;  2) ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» (утверждён и введён в действие Приказом Росстандарта от 23.06.2020 № 282-ст).  3) СП 52.13330.2016 Естественное и искусственное освещение  4) ПУЭ  5) Иные нормативные документы, действующему законодательству РФ, СП, СНиПам, стандартам и т.д.  Если существуют противоречия между Техническим заданием и существующими законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, законодательные и нормативно-правовые акты (РФ) должны преобладать. При этом Технический Заказчик должен быть уведомлен о таких отступлениях от данного ТЗ.  Если в объеме работ или приложениях к нему на проектирование упомянуто более высокое качество, или более высокие требования, чем в действующих нормативах, то в этом случае объем работ превалирует над действующими нормативами.  Требования к материалам и оборудованию определены в Задании на проектировании.  Любые несоответствия или упущения, возникающие между Заданием на проектирование и законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, должны быть обозначены Проектировщиком и разъяснены Заказчику. Проектировщик должен предложить альтернативные решения, для согласования Техническим Заказчиком  В процессе разработки и согласования Проектной Документации, Проектировщик должен своевременно реагировать на внесение изменений в существующие законодательные и нормативно-правовые акты РФ, градостроительные и технические регламенты и вносить соответствующие изменения в проектную документацию, а также в процесс согласования проектной документации, предварительно согласовав их с Техническим Заказчиком.  Проектные решения должны быть разработаны таким образом, чтобы обеспечить безопасную среду пребывания и отсутствие угроз причинения вреда жизни и здоровью людей, имуществу и окружающей среде; исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления здания и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество;  Проектировщик, при необходимости, должен самостоятельно (после согласования с Техническим Заказчиком), посещать Объект и прояснять возникающие вопросы.  Перед подписанием Договора, Проектировщик подтверждает, что:  - Проектировщик полностью ознакомлен со строительной площадкой, инфраструктурой, знает объем работ, необходимый для выполнения на основании предоставленных Заказчиком Исходных данных, перечень которых определен пунктом 9 Технического задания ТЗ;  - Проектировщик имеет профессиональный штат сотрудников, необходимый для реализации проекта реконструкции объекта капитального строительства;  - Проектировщик должен своевременно запрашивать информацию, которая может быть необходима при разработке и согласовании проектной документации;  - Любые детали, которые не обозначены, но необходимы для разработки полного комплекта Проектной Документации, считаются внесенными в Перечень работ по Договору.  Проектировщик должен назначить Руководителя проекта, который должен управлять и координировать проектные работы. На всех стадиях проектирования Руководитель проекта должен непосредственно общаться с Заказчиком и отвечать за качество и сроки выполнения работ.  Руководитель проекта должен координировать собственных проектировщиков, субподрядчиков, осуществлять общение с инстанциями, а также с другими людьми, вовлеченными в проект. |
|  | Дополнительные требования к внутренним инженерным системам и сетям | |
|  | Система подсветки и освещения в части ландшафтного дизайна | **Электроосвещение:**  Проектом предусмотреть ландшафтное, декоративное, уличное освещение. Точку подключения к сетям электроснабжения согласовать с Техническим Заказчиком после сбора нагрузок.  Системы электроосвещения запроектировать в соответствии с требованиями ПУЭ, СП 31-110-2003; СП 52.13330.2016;  Показатели освещенности принять в соответствии с действующими нормами;  В проекте разработать систему удаленного контроля состояния и управления оборудованием (диспетчеризация).  Для проектирования системы подсветки и освещения будет выдано частное техническое задание.  При проектировании проектная организация согласовывает с Заказчиком тип и производителя применяемого оборудования |
|  | Система Полива | Проектом предусмотреть систему автоматического полива с контролем состояния и возможностью удаленного управления. Точку подключения к сетям водоснабжения согласовать с Техническим Заказчиком после сбора нагрузок.  При проектировании проектная организация согласовывает с Заказчиком тип и производителя применяемого оборудования |
|  | Система водоотведения | Проектом предусмотреть (при необходимости) систему дренажа. Точку подключения дренажной канализации к сетям водоотведения согласовать с Техническим Заказчиком |
|  | Требования к материалам отделки | Проектом предусмотреть, подборку материалов мощения твердых покрытий, пешеходных дорожек, тротуаров, бордюров. Предусмотреть варианты отделки подпорных стен, устройство необходимых ограждений и малых архитектурных форм, размещение необходимых навигационных схем и указателей и иные мероприятия, влияющие на эстетику вспомогательных объектов проекта |
|  | Требования к сметной документации | Необходимо определить сметную стоимость строительства согласно требованиям, см. Приложение №1 |
|  | Количество экземпляров документации | Передача документации на рассмотрение Техническому Заказчику осуществляется в электронном виде в формате PDF, а также в исходных редактируемых форматах (dwg, xls, doc, rvt и т.д.).  - Рабочая документация - 4 экземпляра на бумажном и 1 экз. на электронном носителе, закрепленный усиленной электронной подписью Генерального проектировщика. 1 экземпляр в электронном виде в PDF, а также в исходных редактируемых форматах (dwg, xls, doc, rvt и т.д.). |
|  | Прочие условия | При разработке проектной документации предусмотреть преимущественное применение местных строительных материалов, строительных изделий и конструкций отечественных производителей.  Проектные решения согласно частных технических заданий должны быть выполнены в составе проекта. |

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Заказчик:**  **ООО СЗ «КП Шале»**  **Генеральный директор** | **Техзаказчик:**  **ООО ПСК «Основа Сочи»**  **Исполнительный директор** | **Подрядчик:**  **ООО « »**  **Генеральный директор** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.В. Горбачёв /  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_/Н.Д. Пшеницькая /  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /  М.П. |

Приложение № 1

к Техническому заданию на проектирование

**Требования для составления сметной документации**

| **№**  **п/п** | | **Наименование**  **показателя** | **Показатель** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | | **2** | **3** | | |
| 1. | | Нормативная база и пересчет в текущие цены | Сметную документацию составить базисно-индексным методом по сборникам Федеральных единичных расценок на строительные и специальные строительные работы, монтаж оборудования (база ФСНБ-2001) с учетом Методики определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, с учетом изменений на момент подготовки проектно-сметной документации.  Нормативы накладных расходов и сметной прибыли принять на основании Приказов Минстроя России от 21.12.2020 № 812/пр, от 02.09.2021 №636/пр и от 11.12.2020 № 774/пр, от 22.04.2022 №317соответственно.  При определении сметной стоимости в текущем уровне цен применить ежеквартальные индексы изменения сметной стоимости по элементам прямых затрат по письму Минстроя России на момент подготовки сметной документации по Южному федеральному округу (прочие объекты) | | |
| 2. | | Цены на материалы, изделия, конструкции и оборудование | При отсутствии во ФГИС ЦС данных о сметных ценах в текущем уровне цен на отдельные материалы, изделия, конструкции и оборудование определить их сметную стоимость на основании конъюнктурного анализа (не менее трех поставщиков) с оформлением результатов по рекомендуемой форме Методики в соответствии с Приложением № 1 с согласованием и подписанием Застройщиком.  При этом размер заготовительно-складских расходов определить в процентах от суммы материалов, изделий, конструкций, оборудования и транспортных затрат в следующих размерах:  2 (два) процента - для материальных ресурсов (за исключением металлических конструкций), 0,75 процентов - для металлических конструкций, 3,1 процента - для оборудования. Доставку материалов, изделий, конструкций и оборудования включить в соответствии со сметными нормативами ФСНБ-2001. | | |
| 3. | | Временные здания и сооружения | Принять в размере 1,8 процента согласно п. 50 приложения 1 к Приказу Минстроя РФ от 19.06.2020 № 332 | | |
| 4. | | Резерв средств на непредвиденные работы и затраты | Принять в размере 2 процентов | | |
| 5. | |  | Сметную документацию выполнить дополнительными/исключаемыми сметами с составлением итоговой сводки затрат по объекту. | | |
| 6. | |  | Перед началом разработки сметной документации представить на согласование Заказчику пояснительную записку к сметной документации. | | |
|  | | |  |

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Заказчик:**  **ООО СЗ «КП Шале»**  **Генеральный директор** | **Техзаказчик:**  **ООО ПСК «Основа Сочи»**  **Исполнительный директор** | **Подрядчик:**  **ООО « »**  **Генеральный директор** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И.В. Горбачёв /  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.Д. Пшеницькая /  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /  М.П. |

Приложение № 2

к договору от «\_\_» сентября 2024 года №\_\_\_

**ФОРМА АКТА СДАЧИ-ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ**

**Акт № \_\_\_\_\_\_\_**

**сдачи-приемки выполненных работ**

по договору на выполнение проектных работ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

г. Сочи «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Разработка рабочей и сметной документации ландшафтного дизайна территории объекта капитального строительства: «Гостиничный комплекс вилл и шале сезонного проживания, включая гостиничное обслуживание, общественное питание, бытовое обслуживание, отдых (рекреация), спорт, инженерная и транспортная инфраструктура», расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Сочи, Адлерский район, с. Эсто-Садок, северный склон хребта Аибга, отм. +1000.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Заказчика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, представитель Техзаказчика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, и представитель Подрядчика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с третьей стороны, составили настоящий акт о том, что Подрядчик выполнил, а Техзаказчик и Заказчик приняли следующие работы по договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ г. № \_\_\_:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  этапа | Наименование принятых работ по настоящему акту | Стоимость принятых работ по настоящему акту без НДС, руб. | Ранее уплаченная сумма аванса, руб. без НДС | Подлежит оплате по акту, руб. |
|  |  |  |  |  |
| Итого по акту | |  |  |  |

Всего по акту прописью: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Заказчик:**  **ООО СЗ «КП Шале»**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ И.В. Горбачёв /  М.П. | **Проектировщик:**  **ООО « »**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /  М.П. | **Техзаказчик:**  **ООО ПСК «Основа Сочи»**  Исполнительный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.Д. Пшеницькая/  М.П**.** |

**ВЫШЕИЗЛОЖЕННАЯ ФОРМА АКТА СДАЧИ-ПРИЕМКИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ СОГЛАСОВАНА:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Заказчик:**  **ООО СЗ «КП Шале»**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ И.В. Горбачёв /  М.П. | **Проектировщик:**  **ООО « »**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /  М.П. | **Техзаказчик:**  **ООО ПСК «Основа Сочи»**  Исполнительный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_/Н.Д. Пшеницькая/  М.П. |