**УТВЕРЖДАЮ:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

**ЗАДАНИЕ**

**на выполнение эскизного проекта туристической гостиницы на территории спортивно-туристического комплекса «Горная карусель» на отм. +540**

|  |  |
| --- | --- |
| Предмет закупки | Выполнение эскизного проекта по объекту: «Туристическая гостиница категории 3\*, со встроенными помещениями торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, рекреационной зоны», расположенного на земельном участке по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г Сочи, Адлерский район, с. Эстосадок, северный склон хребта Аибга, СТК «Горная карусель» отм. +540м |
| Наименование объекта | Туристическая гостиница категории 3\*, со встроенными помещениями торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, рекреационной зоны |
| Местонахождение объекта | Российская Федерация, Краснодарский край, г Сочи, Адлерский район, с. Эстосадок, северный склон хребта Аибга, СТК «Горная карусель» отм. +540м |
| Основание для проектирования | Реализация инвестиционной программы |
| Застройщик | НАО «Красная поляна» |
| Технический заказчик |  |
| Подрядчик (генеральный проектировщик) | По результатам закупочных мероприятий |
| Стадийность проектирования | Эскизный проект |
| Вид строительства | Новое строительство |
| Срок (этапы) и условия выполнения работ | Общий срок выполнения работ 120 календарных дней с даты заключения договора. |
| Цель проектирования | Строительство объектов нежилой недвижимости. |
| Потребность в инженерных изысканиях | Не требуется |
| Уровень ответственности зданий и сооружений | Уровень ответственности для зданий и сооружений – II (нормальный) по ГОСТ Р 54257-2010. |
| Перечень, функциональное назначение и основные показатели по проектируемым объектам | Комплекс разместить на участке площадью 3,07 Га. Ввиду того что участок расположен в территориальной зоне «ОЦ 5.3».  При разработке проектной документации предусмотреть следующие основные характеристики объекта:  1. Апарт-отели этажностью 6-7 этажей общей площадью 47455,8 кв.м., площадь застройки 6779 кв.м., в т.ч.  1.1. Номерной фонд общей площадью 32888 кв.м.  Рекомендуемая структура номерного фонда апарт-отелей: --- студии площадью 28 кв.м. – 470 шт.,  - 1-комн. апартаменты площадью 42 кв.м. – 274 шт.,  - 2-комн. апартаменты площадью 58 кв.м. – 85 шт.,  - 3-комн. апартаменты площадью 70 кв.м. – 47 шт.,  1.2. Офисные помещения общей площадью 3 000 кв.м.  1.3. Помещения общего пользования общей площадью 13332,72 кв.м.  1.4. Нежилые помещения 1-го этажа (в аренду, стрит-ритейл) общей площадью 1 500 кв.м.  1.5. Арочные пространства общей площадью 312 кв.м.  Площади являются ориентировочными, рассчитывались исходя из модели продаж. Площади и планировочные решения подлежат уточнению в соответствии с архитектурой и согласованию с Заказчиком, но должны быть максимально приближены к рекомендуемым.  2. Объекты общественного питания (встроенные помещения), в т.ч. рестораны, бары, кафе.  3. Объекты социально-культурного и бытового назначения, в т.ч. детские игровые комнаты/площадки, спортивные площадки (многофункциональные), прачечные самообслуживания, объекты розничной торговли, оказания услуг, прочее.  4. Рекреационная зона, в т.ч. скверы, пешеходные дорожки и тротуары, площадки отдыха.  5. Улично-дорожная сеть, в т.ч. места посадки-высадки гостей комплекса, места стоянки такси и общественного транспорта, открытый паркинг не менее 5% от общего количества апартаментов – уточнить проектом, заезды/выезды на территорию комплекса и контрольно-пропускные пункты, дороги и проезды.  Состав, количество и площади помещений комплекса уточнить проектом. |
| Требования к составу и качеству | Проектные решения должны соответствовать требованиям основных нормативных документов включая, но не ограничиваясь:   * «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.06.2018) * Федеральный закон от 4 июля 2008 года №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; * Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования город-курорт Сочи, утвержденных Решением Городского собрания г. Сочи от 29 декабря 2009 г. N 202 (с изменениями и дополнениями) * СП 118.13330.2012\* «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями N 1, 2)» * СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 * СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения» * СП 35-103-2001 «Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям». * СП 31-112-2004. Часть 1. «Физкультурно-спортивные залы»; * СанПиН 2.1.2.2631-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к размещению, устройству, оборудованию, содержанию и режиму работы организаций коммунально-бытового назначения, оказывающих парикмахерские и косметические услуги»; * СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий». * СП 14.13330.2014. «Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81\* (ред. от 23.11.2015)»   Состав и качество документации должно соответствовать   * Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 23.01.2016) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" * ГОСТ Р 21.1101-2013 «Основные требования к проектной и рабочей документации», * -действующему законодательству, нормам, правилам, стандартам, в объеме необходимом и достаточном для получения положительного заключения экспертизы |
| Особые условия строительства | 1. Сейсмичность принять в соответствии с требованиями СП 14.13330 и с СНКК 22-301-2000\*.  2. Проектную документацию разработать на основе  «зеленых стандартов строительства» с применением  систем регулирования теплового режима, влажности  воздуха в помещении, водоснабжения и водоотведения  на основе замкнутых систем и систем оборотного  водоснабжения.  3. В проектной документации предусмотреть применение  передовых строительных технологий, архитектурных  решений и новейших экологичных строительных  материалов. Применяемые материалы, изделия и  оборудование должны соответствовать действующим  на территории РФ ГОСТ, сертификатам качества и  нормативным документам. |
| Исходные данные | Заказчик передает подрядчику топосъемку с границами участка в формате dwg.  Отчет Cushman & Wakefield, 2018 г. о проведении маркетингового исследования потенциала реализации проекта девелопмента земельных участков на территории «Вахтового городка» курортного комплекса «Горки Город» Адлерского района г. Сочи Краснодарского края и находящихся в аренде у НАО «Красная поляна». |
| Требования к исполнителю | 1. Исполнитель должен являться членом саморегулируемой организации (СРО) в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования за исключением случаев, предусмотренных п. 2.1. статьи 47, п. 4.1. статьи 48 Градостроительного кодекса РФ.2. Наличие необходимой профессиональной (в том числе, технической) квалификации;  3. Наличие трудовых ресурсов, необходимого количества специалистов и иных работников определенного уровня квалификации для исполнения договора; |
| Привлечение субподрядчиков (соисполнителей) | Привлечение субподрядчиков (соисполнителей) допускается по согласованию с Заказчиком. |
| Дополнительные требования | Исполнитель передает Заказчику отчетные материалы, на бумажных носителях, сброшюрованные, в 4-х экземплярах.  Электронные копии передаются Заказчику на CD-R дисках в 2-х экземплярах.  Состав и содержание диска должны соответствовать комплекту документации.  Файлы должны нормально открываться в режиме просмотра средствами операционной системы Windows 7  Формат графических материалов – dwg (AutoCAD), 3D max. При использовании в системе AutoCAD оригинальных шрифтов, форм линий и блоков, они также должны быть переданы.  Формат текстовых материалов – doc (MS Word) и xls (MS Excel). Формат растровых изображений – jpeg. pdf.  Формат смет - ГРАНД-смета и в формате xls (Excel). |
| Приложения |  |

**Техническое задание разработал:**

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/*

**Согласовано:**

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/*