**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**на выполнение строительно-монтажных работ**

**по объекту капитального строительства:**

«Гостиничный комплекс 2\* Cosmos Galich в г. Галиче»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Перечень основных требований** | **Перечень основных требований** |
|  | **Объект** | Объект капитального строительства:  «Гостиничный комплекс 2\* Cosmos Galich в г. Галиче»  Площадка находится по адресу Костромская область, город Галич, район ул. Фестивальная - Телецентр  Кадастровый номер N 44:26:022001:231 |
|  | **Адрес строительства** | Костромская область, город Галич, район ул. Фестивальная - Телецентр» |
|  | **Вид строительства** | Новое строительство |
|  | **Основание для производства работ** | Инвестиционная программа |
|  | **Источник финансирования** | Собственные и заемные средства. |
|  | **Сроки производства работ** |  |
|  | **Заказчик** | ООО «Космос Отель Галич» |
|  | **Технический заказчик** | ООО «ЛИДЕРТЕХИНВЕСТ» |
|  | **Исполнитель** |  |
|  | **Общие данные** | Особые условия в соответствии с Объект находится в следующих зонах   * Границы зоны охраняемого ландшафта * Границы археологически ценного наследия * Зона строгого регулирования застройки   Ограничения   * протяженность проектируемых зданий - не более 25 метров. Увеличение протяженности фасада свыше 25 метров возможно при выполнении следующего условия: объемно-пространственную организацию проектируемого здания разбить на разнохарактерные объемы/блоки,: этажности и (или) высоте; выносу одного или нескольких объемов; архитектурному стилю фасадов; разнохарактерной отделке (в том числе колористическому решению) фасадов; насыщению разными архитектурными элементами декора соответствующего стиля и (или) применение различных архитектурных нюансов одного стиля; наличию архитектурных акцентов; ритмическому членению фасадов вертикальными элементами и целыми объемами; * максимальный процент застройки - 30 процентов; * предельное количество этажей - 4 этажа, включая цокольный/мансардный (мезонин). * предельная высота здания – не более 14 метров. * материал стен - кирпич, дерево или облицовка керамическим кирпичом, деревом. * характер кровли - скатный или вальмовый без переломов. * характер отделки фасадов должен соответствовать (поддерживать традиции) исторической застройке - штукатурка, калеванный тес, керамический кирпич   Назначение объекта:   * Гостиница 90-100 номеров * Общая площадь объекта – 3500-3600 м2 * Количество этажей – 5 в том числе: * Подземный этаж (технические, служебные помещения) * 1этаж (наземный) - Общественные помещения, часть номерного фонда. * 2-4 этажи (наземные) - Гостиничные номера. * Предварительная высотность по этажам: * 1 этаж (лобби, обеденный зал, кухня-доготовочная) 4,0 м * 2-4 этажи гостевые номера – 3,2 м |
|  | **Состав работ:** | Нормы водопотребления и водоотведения.  Расход воды на наружное и внутреннее пожаротушение жилого дома принять в соответствии с действующими нормативными документами, расход воды на хозяйственно–питьевое водоснабжение определить проектом. Проект выполнить в соответствии с действующими нормами и правилами, инструкциями и государственными стандартами, а также соответствовать требованиям экологических и санитарно-гигиенических норм.  Исходные данные и основные положения.  Здание оборудовать системами хозяйственно-питьевого водоснабжения, в составе систем ХВС и ГВС. Горячее водоснабжение закрытого типа, от встроенного ИТП.  При проектировании системы хозяйственно-питьевого водопровода и противопожарного водопровода необходимо зонирование в соответствии с делением на пожарные отсеки и технологией гостиничного комплекса.  Проектом предусмотреть насосные повысительные установки, мембранные баки, предусмотрено оснащение инвентарными подъёмно–транспортными устройствами в соответствии с СП41-101-95, для возможности демонтажа и замены оборудования и системой защиты от гидроударов.  Прокладку трубопроводов системы хозяйственно-питьевого водоснабжения выполнить в специально предусмотренных вертикальных шахтах. Компоновка инженерных коммуникаций должна обеспечивать свободный доступ к «арматуре» (ревизионной, регулировочной и т.п.), возможность ремонта и замены отдельных участков.  Запорно- регулирующая арматура: отечественного или импортного производства.  Предусмотреть систему учёта в точках подключения предприятий питания и арендных помещений первого этажа. Предусмотреть присоединение счётчиков к измерительной системе общего учёта ресурсов и водопотребления для коммерческого учёта водопотребления с дистанционным считыванием в диспетчерской (в составе АСУД).  Источники водоснабжения, условия водоотведения и прокладки сетей.  Источником водоснабжения гостиничного комплекса является сеть городского водопровода. Водомерные узлы выполняются в соответствии действующими нормативными требованиями и ТУ.  Системы водоснабжения и канализации.  В здании предусмотреть следующие системы водоснабжения и канализации (уточняется проектом):  водяное пожаротушение;  водоснабжение гостиничных номеров и служебных помещений;  водоснабжение предприятий питания;  канализация хозяйственно-фекальная;  канализация технологическая;  канализация ливнёвая;  канализация дренажная.  Система водоподготовки.  Предусмотреть систему водоподготовки- централизованную очистку воды системой УФО с механическим фильтром тонкой фильтрации 20мкм с автоматической промывкой.  Водяное пожаротушение  Водяное пожаротушения выполнить раздельным с системой ХВС .  Для автоматизации системы внутреннего противопожарного водопровода (2 пожарных насоса: основной и резервный) предусматривается использование комплектно поставляемого шкафа управления, контрольно-измерительных приборов (датчики давления, электроприводы и др.), обеспечивающих автоматическое регулирование и управление.  Управление системой внутреннего противопожарного водопровода осуществляется:  – в ручном режиме переключателями и кнопками, расположенными на лицевой панели щита управления;  – автоматически по сигналу от устройства обрыва связи после проверки величины давления на напорном трубопроводе внутреннего противопожарного водопровода по двум датчикам давления, включенных по схеме «или».  Система автоматизации внутреннего противопожарного водопровода обеспечивает:  автоматическое включение резервного противопожарного насоса при аварии рабочего.  Внутренний противопожарный водопровод обеспечивает нормативный расход воды для тушения пожара и оборудуется внутренними пожарными кранами в количестве, обеспечивающем достижения целей пожаротушения. Все пожарные краны оборудуются устройствами обрыва связи.  Электрозадвижка на байпасе водомерного узла открывается одновременно с запуском основного пожарного насоса системы ВПВ здания по сигналу от системы АПС, который подается на шкаф управления задвижками (ШУЗ).  Работа основного противопожарного насоса контролируется по сигналу от датчиков давления и при его снижении ниже заданной величины запускается резервный насос.  Остановка противопожарных насосов производится вручную кнопкой, расположенной на передней панели шкафа управления.  В шкафу управления предусмотрена защита органов управления от несанкционированного доступа, автоматическая проверка на короткое замыкание и обрыв в цепях всех датчиков давления, а также сигнала «Пожар». При обнаружении КЗ или обрыва одного из этих устройств загорается индикация «Общая неисправность».  Пожарная насосная станция относится к первой категории надежности электроснабжения.  Максимальная и тепловая защиты в цепях управления противопожарными насосами не предусматриваются.  Стальные неоцинкованные трубопроводы системы внутреннего водяного пожаротушения монтируются на сварке.  Число пожарных стволов и минимальный расход воды на внутреннее пожаротушение здания принимаются в соответствии с СП 10.13130.2009 и письмом ФГБУ ВНИИПО МЧС России № 218-1-29-12-1 от 31.03.2017: расход воды на внутреннее пожаротушение здания, при высоте компактной части струи равной 6,0 м и со свободным напором у внутренних пожарных кранов равным 10,0 м составит 2 струи по 2,6 л/с (каждая).  К установке принимаются пожарные краны Ø50, рукава диаметром 51 мм, длиной 20м, пожарные стволы с диаметром спрыска наконечника 16 мм. Время работы пожарных кранов предусматривается не менее 3 ч.  Пожарные шкафы устанавливаются в легкодоступных местах. Спаренные пожарные краны устанавливаются один над другим, при этом один кран устанавливается на высоте 1,35 м, другой на высоте не менее 1 м от пола. Краны размещаются в пожарных шкафах, имеющих отверстия для проветривания, приспособленных для их опломбирования и визуального осмотра без вскрытия.  Водопровод ХВС.  На вводе водопровода в помещение водомерного узла устанавливается счётчик учёта воды с импульсным выходом (подключённый к системе АСУД).  Жилая зона.  Внутренние сети ХВС жилой части комплекса (гостиничные номера), оборудовать регуляторами давления, фильтрами, запорной и регулирующей арматурой.  Проектом предусмотреть доступ к запорно-регулирующей арматуре из зоны МОП.  Магистральные трубопроводы, в подземной части здания, прокладываются под потолком, с последующей разводкой до вертикальных участков магистралей (стояков) проходящих в шахтах инженерных коммуникаций.  Подключение системы ХВС к санитарным приборам и оборудованию выполнить в соответствии с заданием «дизайн- проекта».  Сеть водопровода нежилых помещений выполнить из трубопроводов РЕХ-а, с использованием обжимной пресс-системы.  Трубопроводы изолируются теплоизоляционным материалом.  По периметру комплекса выполнить систему водоснабжения системы полива территории.  Нежилая зона.  Внутренние сети ХВС нежилой части комплекса (кафе, прачечная, служебные и технические помещения), оборудовать регуляторами давления, фильтрами, запорной и регулирующей арматурой.  Проектом предусмотреть доступ к запорно-регулирующей арматуре, для обеспечения ремонта.  Сеть водопровода нежилых помещений выполнить из трубопроводов РЕХ-а, с использованием обжимной пресс-системы.  Подключение системы ХВС к санитарным приборам и оборудованию выполнить в соответствии с заданием «дизайн- проекта» или раздела технологии.  Трубопроводы изолируются теплоизоляционным материалом.  Водопровод ГВС.  Проектом предусмотреть зонирование внутренних систем горячего водоснабжения. Для каждой зоны предусмотреть установку узлов учёта тепла.  Систему ГВС оборудовать регуляторами давления, фильтрами, запорной и регулирующей арматурой. Магистральные трубопроводы после теплообменников и насосной станции, в подземной части здания, прокладываются под потолком, с последующей разводкой до вертикальных участков магистралей (стояков) проходящих в шахтах инженерных коммуникаций.  Трубопроводы изолируются теплоизоляционным материалом.  Проектом предусмотреть доступ к запорно-регулирующей арматуре, для обеспечения ремонта.  Сеть водопровода нежилых помещений выполнить из трубопроводов РЕХ-а, с использованием обжимной пресс-системы.  Подготовка горячей воды для системы ГВС расположена в ИТП здания.  Жилые помещения.  Внутренние сети ГВС жилой части комплекса (гостиничные номера), оборудовать регуляторами давления, фильтрами, запорной и регулирующей арматурой.  Проектом предусмотреть доступ к запорно-регулирующей арматуре из зоны МОП.  В совмещённых санитарных узлах предусмотреть водяные полотенцесушители.  Сеть водопровода нежилых помещений выполнить из трубопроводов РЕХ-а, с использованием обжимной пресс-системы.  Трубопроводы ГВС изолируются теплоизоляционным материалом.  Подключение системы ГВС к санитарным приборам и оборудованию выполнить в соответствии с заданием «дизайн- проекта».  Нежилая зона.  Внутренние сети ГВС нежилой части комплекса (кафе, прачечная, служебные и технические помещения), оборудовать регуляторами давления, фильтрами, запорной и регулирующей арматурой.  Проектом предусмотреть доступ к запорно-регулирующей арматуре, для обеспечения ремонта.  Сеть водопровода нежилых помещений выполнить из трубопроводов РЕХ-а, с использованием обжимной пресс-системы.  Подключение системы ГВС к санитарным приборам и оборудованию выполнить в соответствии с заданием «дизайн- проекта» или раздела технологии.  Трубопроводы изолируются теплоизоляционным материалом.  Мероприятия по энергосбережению.  - Предусмотреть зонирование внутренних систем водоснабжения.  - Предусмотреть установку регуляторов давления.  - Предусмотреть мероприятия в соответствии с «Перечнем водосберегающих мероприятий при проектировании и эксплуатации внешних и внутренних систем водоснабжения» (Распоряжением Премьера правительства Москвы от 05.05.97 г. №460-РП.)  - Предусмотреть установку приборов учёта холодной и горячей воды с импульсным выходом.  - Предусмотреть применение повысительных насосных установок с автоматическим регулированием давления, повышающих эффективность их использования.  Хозяйственно-фекальная канализация.  Проектом предусмотреть системы самотёчной канализационной сети и напорной канализационной сети. Трубопроводы применить из ПВХ труб.  При необходимости для канализирования подземных уровней применить канализационную насосную установку, с возможностью автоматической работы и дистанционного контроля. Прокладку канализационных сетей запроектировать скрытную, с обеспечением удобного доступа к крышкам ревизий и прочисток для технического обслуживания и ремонта из помещений МОП.  Подключение системы хозфекальной и технологической канализации к санитарным приборам и оборудованию выполнить в соответствии с заданием «дизайн- проекта» или раздела технологии.  Технологическая канализация.  Технологическую канализацию предприятий питания выполнить в соответствии с технологическими решениями принятыми в проекте.  Подключение системы технологической канализации к санитарным приборам и оборудованию выполнить в соответствии с заданием «дизайн- проекта» и разделов технологии.  Ливневая канализация.  Здание оборудовать системой внутреннего водостока.  Трубопроводы внутреннего водостока принять из напорных ПВХ труб.  На кровле - водосточные воронки с электрообгревом, подключение водосточных воронок к системе внутреннего ливнестока - изолировать на длину не менее 3-х метров  Прокладку внутреннего водостока выполнить в шахтах с возможностью доступа из зоны МОП  Выпуски водостока соединить с городской системой ливневой канализации, с установкой канализационного затвора с электроприводом.  Дренажная канализация  Предусмотреть систему дренажных насосов, устанавливаемых в приямках технических помещений -1 этажа.  - Трубы от дренажных насосов - стальные оцинкованные (ГОСТ 3262-75\*) отечественного производства на сварных соединениях.  - фитинги и разъемные соединения участков трубопроводной сети - стальные оцинкованные  Предусмотреть:  - насосы в приямках (при необходимости) –для удаления вод от срабатывания системы ВПВ и удаления случайных и аварийных вод из помещений насосных станций, а также отвода конденсата от систем центрального вентиляционного оборудования;  - трапы типа HL или аналог;  -муфта противопожарная для трапа с вертикальным выпуском– для отвода стоков от системы ВПВ  Во всех технических помещениях, где находится инженерное и технологическое оборудование, работающее на воде, как рабочей среде (ИТП, венткамеры, водомерный узел, насосные пожаротушения, точки опорожнения водяных систем и т.д.), предусмотреть приямки или трапы для приема воды в случае аварии, ремонтных и профилактических работ, соединив их с системой дренажной канализации через обратный клапан. В необходимых случаях установить дренажные насосы (станция пожаротушения).  Предусмотреть ЛОС  **Отопление вентиляция и кондиционирование**  Проектирование систем отопления, вентиляции, и кондиционирования вести в соответствии с ТУ, требованиями нормативных документов Российской Федерации, проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы.  Расчетные параметры наружного воздуха принимать в соответствии с требованиями СП131.13330.2012  Параметры наружного воздуха для Галича:  - для холодного периода температура  - tн = –32 °С  - влажность 60%  -скорость ветра м/с  Теплый период года для систем вентиляции принять по параметрам Б  - tн = +24°С;  - влажность 60%  - скорость ветра – 0 м/с  - tн = +35°С – для подбора холодильного оборудования  При размещении приемных устройств для наружного воздуха на юго-восточном, южном или юго-западном фасаде температуру наружного воздуха в теплый период  года принимать на 3-5°С выше расчетной.  переходный период температура +12°С (для всех систем)  Расчетные параметры внутреннего воздуха помещений, поддерживаемые системой отопления, приняты:  • номера +18-21°С  • туалет 19-21°С  • совмещенный санузел 24-26°С  • вестибюль, коридор 18°С  • лестничные клетки 16°С  • кладовые, технические помещения 16 °С  • помещения эксплуатации 18-21°С  • помещения арендной зоны 16-21°С  Расчетные параметры внутреннего воздуха помещений, обслуживаемых системами приточно-вытяжной вентиляции:  - холодный период температура 16°-21°С  В угловых помещениях температура воздуха должна быть на 2 °С выше.  Температура воздуха в помещениях 1 этажа должна быть дифференцирована в зависимости от назначения помещения.  Расчетные параметры внутреннего воздуха в помещениях ресторана, принять согласно нормативным требованиям на проектирования.  Если не оговорено отдельно, параметры: внутренней температуры, относительной влажности и подвижности воздуха в помещениях, принять исходя из функционального назначения помещений в соответствии с требованиями действующих норм и правил.  Количество приточного воздуха для помещений ritail части здания, принять из функционального назначения помещения.  Количество наружного воздуха на одного человека для помещений организации и служб по обслуживанию, принять 60 м3/час/чел. Количество людей для определения воздухообменов принято из расчета 4м2 общей площади на человека.  Количество наружного воздуха на одного человека для арендных помещений, принято согласно технологии помещения, но не менее 2,5 крат.  Минимальное количество приточного воздуха для номера принять не менее 60 м3/ч.  При этом количество удаляемого воздуха в режиме обслуживания принять в соответствии с СП 257.13330.2016, СП 118.13330.2016, СП 2.3.6.1079-01:  -ванные, туалеты, совмещенный туалетом с ванной - не менее 90 м3/час.  Предусмотреть необходимые мероприятия, исключающие проникновение шума и вибраций от работающего оборудования систем теплоснабжения и вентиляции в помещениях и на прилегающей территории.  Уровень звука LA (эквивалентный уровень звука LAэкв), дБА принять в помещениях для:  • номера — 35 и 25 дБА с 7.00 до 23.00 и с 23.00 до 7.00 соответственно;  • в холлах, вестибюлях 45 дБА;  • для остальных помещений принять в соответствии с СП 51.13330.2011.  Системы отопления и вентиляции однозонные, подключенные к тепловым сетям по «независимой схеме».  Регулирование температуры теплоносителей во вторичных контурах систем отопления и вентиляции осуществляется регулирующими клапанами и системой автоматики, в зависимости от температуры наружного воздуха.  Для систем отопления предусмотреть два рабочих теплообменника на 100% тепловую нагрузку, насосную группу (1-рабочий и 1-резервный) с регулирующим клапаном и однопоточными теплосчетчиками для каждого потребителя, подключенными к системе АСКУЭП.  Для систем вентиляции, офисов и автостоянки предусмотрен блок с теплообменником, рассчитанным на 100% нагрузку, насосной группой, регулирующим клапаном и однопоточным теплосчетчиком для каждого потребителя, подключенным к системе АСКУЭП;  Система горячего водоснабжения присоединяется к тепловым сетям по двухступенчатой смешанной схеме. Температура горячей воды в местах водоразбора не ниже 60 °С.  Циркуляционные насосы присоединяются между первой и второй ступенью. Для каждого потребителя (жилья, офисов и автостоянки) на подающих и циркуляционных трубопроводах установить водомеры.  Предусмотреть в ИТП водосборный приямок с установкой двух стационарных дренажных насосов.  Предусмотреть устройства фундаментов под оборудования с виброгашением.  Предусмотреть местное, дистанционное и автоматическое управление:  • местное - всеми электропотребителями;  • дистанционное:  • циркуляционными, подпиточными и дренажными насосами;  • вентсистемами ИТП.  • Автоматическое:  • циркуляционными насосами по таймеру;  • подпиточными насосами по давлению;  • дренажными насосами по уровню;  • вентсистемами по температуре воздуха;  Предусмотреть дистанционный контроль, за параметрами теплоносителей (первичного и вторичного). Предусмотреть звуковой и световой сигналы (подпиточный и аварийный) при падении давления в системах отопления и вентиляции.  Сигналы о состоянии оборудования и основные параметры теплоносителей вывести в диспетчерский пункт (ЦДП).  Тепловой ввод оборудовать теплосчетчиком «ВИС.Т» с двухпоточными преобразователями расхода.  Предусмотреть мероприятия, обеспечивающие экономию энергоресурсов.  Предусмотреть учет и контроль теплоносителя, изоляцию трубопроводов и т.д.  Уровень звукового давления в смежных помещениях от работающего оборудования принять в соответствии с СП 51.13330.2011.  -Предусмотреть расчет поверхностей нагрева водоводяных подогревателей по каждой системе с указанием требуемой поверхности нагрева с запасом в размере 10%, с проверкой наличия запаса по расходу сетевой воды в размере 15%, с учетом обеспечения температуры горячей воды в местах водоразбора не ниже 60С.  • Гарантийный срок эксплуатации проектируемого оборудования – должен быть не менее 12 месяцев.  • Проектируемое оборудование должно иметь сертификаты и декларации соответствия во исполнение требованиям законодательных и нормативных документов  Здание оборудовать центральной двухтрубной системой отопления, зонированной по функционалу зданий. Для потребителей теплоты каждой зоны необходимо предусматривать свой контур теплоносителя с температурой, регулируемой по индивидуальному температурному графику.  Температуры теплоносителей вторичного контура принять:  • для отопления 85-60ºС;  • для вентиляции и ВТЗ 85-60ºС.  В качестве теплоносителя системы отопления - вода, приготавливаемая в индивидуальном тепловом пункте. Система отопления в здании выполняется в полном объеме.  Номера  Для номерной части здания система отопления водяная двухтрубная, независимая с нижней разводкой на -1 этаже. Прокладка вертикальных стояков и размещение коллекторного шкафа отопления, предусматривается в выделенных шахтах межэтажных холлов. Этажный коллектор отопления с запорно-регулирующей арматурой предусмотреть заводского изготовления. Для межэтажного регулирования предусмотреть установку автоматической балансировочных клапанов. Прокладка трубопроводов от шкафа до номера выполнить в полу коридора в теплоизоляции. В номере разводку трубопроводов выполнить в конструкции пола в гофроизоляции тупикового типа. Отопительные приборы номеров объединить по 3 штуки на ветку.  В качестве отопительных приборов в номерах принять конвекторы или радиаторы с терморегуляторами в зависимости от высоты остекления. Марку согласовать с Заказчиком. В технических помещениях, в общественных зонах и входных группах применить конвекторы или радиаторы в зависимости от требований к дизайну помещений и высоты остекления и функционального назначения помещения. Внешний вид отопительных приборов помещений МОП согласовать с Заказчиком в соответствии с дизайн проектом. Нагревательные приборы в общественных зонах оборудованы термостатическими клапанами прямого действия, отключающей арматурой и воздушными кранами.  Подключение настенных отопительных приборов выполнить углового типа (от стены).  В электротехнических помещениях установить электроконвектор или регистры из гладких труб, с соединениями на сварке и с вынесенной за пределы помещения отключающей арматурой.  Отопительные приборы в лестничных клетках разместить на каждом этаже на стене без установки термостатических клапанов.  Отоплением обеспечивается максимальная температура в помещении +21°С. Увеличение температуры воздуха в помещениях обеспечить вентиляторными доводчиками в режиме «тепло».  Общественные помещения  Для встроенных нежилых помещений ретейл, помещения питания, предусмотреть систему отопления водяная двухтрубная, независимую с нижней разводкой на -1 этаже. Прокладка вертикальных стояков и размещение коллекторного шкафа отопления, предусматривается в выделенных шахтах межэтажных холлов. Этажный коллектор отопления с запорно-регулирующей арматурой предусмотреть заводского изготовления. Для регулирования предусмотреть установку автоматической балансировочных клапанов. Прокладка трубопроводов от шкафа до помещений в полу коридора выполнить в теплоизоляции. В помещениях разводку трубопроводов выполнить в конструкции пола в гофроизоляции тупикового или (и) лучевого типа.  В качестве отопительных приборов в номерах принять конвекторы или радиаторы с терморегуляторами в зависимости от высоты остекления. Марку согласовать с Заказчиком. В случаи использования в архитектурной части проекта защитных экранов на отопительные приборы, нагревательные приборы подобрать с учетом защитного ограждения.  Управление отопительными приборами предусмотреть системы диспетчеризации объединённой с работой кондиционера.  Арендные помещения  Для помещений, сдаваемых в аренду система отопления водяная двухтрубная независимая с нижней или верхней разводкой, с прокладкой магистральных трубопроводов по -1 этажу или тех. этажу. Прокладка трубопроводов от шкафа до отопительных приборов выполнить в теплоизоляции тупикового или (и) лучевого типа.  В качестве отопительных приборов приняты конвекторы, радиаторы с терморегуляторами В случаи использования в архитектурной части проекта защитных экранов на отопительные приборы, нагревательные приборы подобрать с учетом защитного ограждения.  Общие требования  Систему отопления оборудовать запорной, спускной и регулирующей арматурой, термостатическими клапанами прямого действия, автоматическими балансировочными клапанами, автоматическими воздухоотводчиками и необходимыми контрольно-измерительными приборами по температуре и давлению.  На вертикальных стояках системы отопления предусмотреть компенсаторы.  Инженерные системы должны быть смонтированы с учетом требований безопасности, содержащихся в соответствующих нормативных документах и указаний инструкций заводов – изготовителей оборудования. В случаи использования в архитектурной части проекта защитных экранов на отопительные приборы, нагревательные приборы подобрать с учетом защитного ограждения.  Стояки трубопроводов для систем отопления запроектировать из стальных труб ГОСТ 3262-75\*(обыкновенные). В качестве запорной арматуры предусмотреть шаровые краны.  При прокладке труб в полу используются трубопроводы из сшитого полиэтилена тип PEX-a(с), которые изолируются изоляцией для прокладки в полу.  Изоляция магистральных подающих и обратных трубопроводов и стояков, проходящих в вертикальных коммуникационных шахтах и горизонтально по -1 этажу или техэтажу, подлежат тепловой изоляции. В качестве теплоизоляционных изделий используются материалы, имеющие гигиенический и пожарный сертификаты РФ и в соответствии с СП 61.13330.2012.  На рабочей документации указать в помещениях температуру и нагрузку по теплопотерям и теплопроизводительности отопительных приборов. Приложить гидравлический и тепловой расчет здания.  Здание оборудовать системами приточно-вытяжной вентиляции, зонированной по функциональному назначению помещений. Количество систем вентиляции предусмотреть в соответствии с разделением их по характеру обслуживаемых помещений, конструктивным возможностям и требованиям нормативной документации.  Номера  В номерах запроектировать естественную приточную вентиляцию через оконные приточные гигрорегулируемые клапана защищенными от повышенного ветрового давления согласно расчета и механическую вытяжную вентиляцию.  Вытяжную вентиляцию запроектировать индивидуальными каналами из номеров с установкой индивидуального вытяжного вентилятора внутри санузла.  Воздуховоды расположить вытяжные воздуховоды ввести в помещения на отметке 150 мм от потолка в свету.  Выбросы отработанного воздуха предусмотреть на кровлю здания через обособленные шахты.  В входных вестибюлях здания предусмотреть самостоятельные системы приточной вентиляции с секцией охлаждения воздуха до температуры +21С и систему кондиционирования в полном объём, согласно дизайн проекта.  Общественные помещения  Предусмотреть независимые системы приточно-вытяжной вентиляции для зоны ресторана.  Размещение вентиляционного оборудования предусмотреть в технических помещениях – венткамерах и за подшивным потолком помещений.  Технические помещения  Предусмотреть самостоятельную систему механической приточно-вытяжной вентиляции в помещениях: диспетчерской, комнаты охраны и т.д. Помещение ИТП оборудовать системой приточно-вытяжной вентиляцией с рециркуляцией воздуха без подогрева. Параметры воздуха: температура поддерживать в соответствии с технологическим заданием; влажность не поддерживается. При проектировании систем вентиляции предусмотреть противопожарные мероприятия в соответствии с действующими нормативными документами (противопожарные клапаны, огнезащитное покрытие).  Общие требования  Выбросы предусмотреть на кровлю здания комплекса по возможности максимально удаленную от окон жилой части здания.  Воздуховоды предусмотреть из плотной стали.  Предусмотреть проектом установку вентиляционного оборудования на виброоснования; присоединение вентиляторов к воздуховодам через гибкие вставки, крепление воздуховодов на подвесках с амортизирующими прокладками, акустическую обработку венткамер и т.д. Расчетные параметры внутреннего воздуха в помещениях для холодного и тёплого периодов принимать в соответствии с требованиями действующих норм и «Исходных данных».  Оборудование общеобменной, технологической вентиляции, разместить в венткамерах на -1 этаже.  **Теплоснабжение**  Теплоснабжение предусмотреть от проектируемой котельной. Материал труб определить проектом по согласованию с Заказчиком.  **Индивидуальный тепловой пункт**  Теплоснабжение объекта осуществляется от индивидуальной котельной.  Для здания предусмотрено устройство собственного Индивидуального теплового пункта (ИТП), из которого осуществляется теплоснабжение проектируемого здания. ИТП разместить в техническом помещении на -1 этаже у наружной стены. Высота помещения ИТП не менее 3,0 м.  Присоединение систем отопления, вентиляции предусмотреть по независимой схеме.  Присоединение ГВС предусмотреть по двухступенчатой смешанной схеме.  Система горячего водоснабжения однозональная. На период отключения ГВС предусмотреть установку электрических бойлеров для номерного фонда.  Температуры теплоносителей вторичного контура принять:   * для отопления 85-60ºС; * для вентиляции и ВТЗ 85-60ºС; * температуру горячей воды для ГВС 62ºС.   Предусмотреть возможность организации учета тепла для отдельных потребителей.  При согласовании Техническим заказчиком проекта ИТП со всеми заинтересованными городскими организациями, генпроектировщик сопровождает его и несёт полную ответственность за снятие замечаний и получение согласования.  Проекты ИТП согласовать со всеми заинтересованными городскими организациями.  **Противодымная защита здания**  Проектирование систем противодымной вентиляции (ПДВ) комплекса и определение основных расчетных параметров следует выполнять в соответствии с требованиями № 123-ФЗ, и СТУ на проектирование противопожарной защиты, СП 7.13130.2013 и по утвержденным в установленном порядке методикам.  Системы ПДВ должны быть автономными для каждого пожарного отсека.  Для воздуховодов с нормируемым пределом огнестойкости толщину листовой стали следует принимать расчетную, но не менее 0,8 мм. Для уплотнения разъемных соединений (в том числе фланцевых) следует использовать негорючие материалы.  В здании для обеспечения противодымной защиты предусматривается устройство:   * подпора в незадымляемые лестничные клетки типа Н2; * подпора в шахты лифтов для перевозки пожарных подразделений; * дымоудаления из поэтажных коридоров; * компенсации систем вытяжной противодымной вентиляции, разнесенной с дымоприемными устройствами системы дымоудаления.   Предусмотреть установку настенных противодымных противопожарных клапанов с возможностью установки решеток стаканного типа (заподлицо со стеной).  **Воздушная тепловая завеса**  Для основных входных зон здания предусмотреть водяную тепловую завесу.  **Мусороудаление**  Бытовой мусор накапливается в мусоросборной камере, расположенной на первом этаже в максимально удалённом месте от главного входа в гостиницу. Предусмотреть вход в помещение из внутренних помещений здания. Должен быть обеспечен подъезд автомобиля для загрузки и вывоза мусора. В помещении предусматривается необходимый воздухообмен согласно нормативным требованиям.  Сбор мусора осуществляется с каждого этажа вручную с использованием тележек.  Гравитационного вертикального мусоропровода не предусматривается.  **Слаботочные системы**  Структурированная кабельная сеть (СКС)  Структурированная кабельная сеть (СКС) строится на оборудовании категории 5e должна обеспечивать:  • универсальность пассивного оборудования (горизонтальной и вертикальной разводки, кроссов, розеток и пр.) для использования одних и тех же элементов СКС для локальной вычислительной сети, телефонной сети, передачи данных (видео или аудио) и данных сети «Интернет»;  • возможность быстрой и удобной перекоммутации (переключения) линий связи в серверной и кроссовых;  • Возможность (при необходимости) модернизации активного оборудования без замены линий связи.  • Кабели СКС прокладываются с учётом требований по физической защите трасс от повреждения и в зависимости от назначения:  • по коридорам и холлам за подвесными потолками на кабельных лотках и в гибких ПВХ-трубах;  • в помещениях – в кабельных каналах по стенам и в гибких ПВХ-трубах за подвесными потолками.  Система телефонизации (СТС)  Система телефонной связи предусматривает обеспечение сотрудников и гостей возможностью подключения к единой системе телефонной связи гостиницы и выходом в сети связи общего пользования.  Подключение гостиницы к сетям связи общего пользования и сети «Интернет» выполняется отдельным проектом Наружных сетей связи по Техническим условиям оператора связи данного региона.  В помещении серверной установить АТС, которая обеспечит работу необходимого количества внешних и внутренних линий связи. Предусмотреть возможность модернизации и расширения, в том числе увеличение количества внешних линий и внутренних абонентов, резервирование основных модулей АТС и энергопитания.  Система телефонной связи должна обеспечить:  • возможность построения внутренней DECT-сети;  • работу системы голосовой почты;  • внутреннюю конференцсвязь;  • автоматическую тарификацию разговоров с возможностью разделения абонентов по группам тарифов;  • подключение управляющего компьютера для настройки, диагностики и управления системой телефонной связи  Система беспроводного доступа к Интернету и беспроводной связи (СБС)  Информационно-телекоммуникационная сеть "Интернет" гостиницы осуществляется от сетей Интернет-провайдера данного региона.  Локальная вычислительная сеть (ЛВС) должна включать:  • активное сетевое оборудование (оборудование передачи данных);  • серверный узел и систему хранения данных;  • модуль подключения к внешним сетям (учитывается проектом Наружных сетей связи);  • структурированную кабельную сеть.  На этапе проектирования Заказчик должен согласовать марку, фирму-производителя активного оборудования (согласно Вендерного листа оборудования).  Активное оборудование ЛВС должно обеспечивать:  • работу 100 % пользователей на скорости не менее 100 Мб/с;  • модульную структуру аппаратной части, позволяющую наращивать и модернизировать систему;  • высокую отказоустойчивость системы за счет горячего резервирования модулей управления и источников питания;  • настройку, управление и администрирование с помощью современного и удобного программного обеспечения;  • возможности буферизации и маршрутизации.  • Требования к «интернет» -соединениям:  • возможность выхода в сеть «Интернет» с любого рабочего места ЛВС;  • обеспечение безопасности данных во внутренней сети, т.е. закрытость внутренней сети для внешних несанкционированных подключений;  • 100% покрытие гостевых зон подключением к беспроводному «Интернету» WI-FI.  Активное сетевое оборудование разместить в телекоммуникационные шкафы в серверном помещении  Система кабельного телевидения (СКТ)  Прием эфирных вещательных программ в цифровом формате выполнить в соответствии с Техническими условиями на подключение к системе коллективного приема телевизионных сигналов (СКПТ) в данном регионе.  Антенно-мачтовые устройства предусмотреть на кровле здания. Для подключения абонентов к СКПТ предусмотреть в слаботочном стояке установку разветвителей абонентских, количество которых определить расчетом. Предусмотреть один резервный абонентский отвод на каждом этаже. Абонентские розетки системы телевидения предусмотреть в помещениях службы эксплуатации и охраны гостиницы, оснащаемых СКПТ, согласовать с Заказчиком. Абонентская разводка гостиничных номеров входит в состав проекта СКПТ  Система охранной сигнализации (СОС), а также центральный пост комплекса инженерно-технических средств охраны (КИТСО) включая систему противопожарной защиты (СППЗ)  Система охранного телевидения (СОТ)  • Система охранная телевизионная должна обеспечивать наблюдение:  • наружными телекамерами периметра здания (за основным, служебными входами здания, входами в технологические помещения);  • поворотными купольными телекамерами за обстановкой в вестибюле главного входа;  • внутренними телекамерами за вестибюлями, выходами на эвакуационные лестницы, коридорами, помещениями кухни, зала ресторана, служебные коридоры на цокольном этаже, гардероб иные участки, согласованные на стадии выдачи ТЗ на проектирование.  Система должна обеспечивать идентификацию лиц, входящих в охраняемое помещение или зону с контролем доступа, со степенью детализации, достаточной для последующего розыска возможного нарушителя  Размещение телевизионных камер, их тип (поворотная или фиксированная) и количество должно быть согласовано с Заказчиком.  Рабочее место оператора СОТ организовать на посту охраны (первый этаж), где разместить необходимое для оперативного наблюдения количество устройств отображения информации, элементы оперативного управления телекамерами. Качество и масштаб наблюдаемого изображения должны обеспечивать возможность визуального обнаружения цели (нарушителя) и его идентификацию в любое время суток.  Оператор со своего рабочего места должен иметь возможность наблюдать одновременно за несколькими камерами в мультиплексированном режиме и/или любой камерой по его выбору, а также иметь доступ к архивам системы видеонаблюдения. Доступ к СОТ, а также к архивам системы должен быть защищен паролем.  Оборудование архивации должно быть цифровым и обеспечивать возможность видеозаписи по команде оператора; при обнаружении движения и прочим сигналам анализа изображения; сигналам тревоги СОТ с программируемым интервалом предварительной тревожной записи; постоянную запись с уменьшенной скоростью потока, переключаемым в штатную по вышеназванным сигналам.  Обеспечить возможность доступа к архиву по локальной сети с организацией мер по разграничению прав доступа операторов для его анализа и организации поиска по номеру камеры, дате и событию.  Предусмотреть размещение активного, коммутационного оборудования и оборудование архивации в монтажных стойках в серверной, с ограничением доступа к системе  Система контроля и управления доступом (СКУД) должна обеспечивать:  контроль прибытия персонала, формирование табеля учета рабочего времени;  • пресечение несанкционированного доступа в помещения гостиницы постоянно работающего персонала, гостей и посетителей;  • проход на этаж обслуживающего персонала номеров согласно графику дежурства;  • мониторинг и оперативное оповещение попыток несанкционированного проникновения в помещения для обеспечения безопасности;  • автоматическое разблокирование дверей на путях эвакуации людей при пожарной тревоге;  • дистанционное управление открыванием и блокированием дверей с рабочих мест операторов системы.  Вход (выход) сотрудников в здание, а также проход через зоны контроля должен осуществляться по личным электронным картам-идентификаторам в соответствии с разрешительной системой доступа в автоматизированном режиме. В нерабочее время доступ в помещения ограничивается согласно установленному внутреннему распорядку.  Точками доступа являются служебные входы в здание, входы на этажи здания со стороны холлов и лестниц; входы в служебные, технологические и административные помещения, входные двери в зоны доступа, определенные Заказчиком. Окончательное определение мест установки считывателей определяется РД. Все двери, оборудованные СКУД должны быть оборудованы доводчиками с регулируемым усилием.  Двери номеров оборудуются электромагнитными защелками, которые блокируют двери для входа в номер, выход из номера свободный, каждая дверь также снабжается датчиком, индицирующим открывание двери. Со стороны входа входные двери номеров оборудуются считывателем магнитных карт. Внутри номера недалеко от двери размещается пульт управления с карманом для хранения карт. При помещении хотя бы одной карты в карман пульта, переключается контакт и в СКУД передается сигнал, который интерпретируется как «Гость в номере». В этом состоянии уровень доступа в номер изменятся, что запрещает вход обслуживающего персонала.  Заселение номеров гостиницы производится с рабочих мест интегрированной системы управления гостиницей. После регистрации очередного гостя в СКУД автоматически передается необходимая информация о времени проживания, уровне доступа и коде выданной магнитной карты  Система комплексной автоматизации и диспетчеризации внутренних инженерных систем (АК), включая центральный пост диспетчеризации инженерных систем  Наружные внутриплощадочные сети связи  Системы противопожарной защиты.  Системы выполняются преимущественно из комплектующих Российских производителей («Болид», «Рубеж») или аналог.  Сигнал «Тревога» и «Пожар» выводить непосредственно на пост охраны объекта, в диспетчерскую.  Обеспечить контроль линий связи систем противопожарной защиты (АПС, АПТ, СОУЭ).  Обеспечить возможность передачи сообщений по линиям СОУЭ адресно в каждую зону пожарного оповещения.  Подключить гостиницу к местной проводной радиотрансляционной сети или предусмотреть систему эфирной радиосвязи для получения сигналов ГО и ЧС определяют Технические условия местного оператора. Радиофикации, с установкой приемников проводного вещания (или УКВ вещания), подлежат помещения служб обеспечения безопасности (кроме отдельностоящих КПП), помещения служб эксплуатации и гостиничные номера.  Технология прокладки кабелей должна обеспечивать сохранность эстетического вида помещений после производства монтажных работ  **Газоснабжение**  Газоснабжение блочно-модульной котельной выполнить согласно ТУ.  **Технологические решения**   * Технологические решения гостиницы * Технологические решения предприятий общественного питания * Технологические решения по мусороудалению * Технологические решения прачечной   **Системы противопожарной защиты (СППЗ) включая внутренние сети систем противопожарной защиты**   * Автоматические установки пожаротушения * Внутренний противопожарный водопровод * Автоматическая пожарная сигнализация, включая автоматизацию противопожарной защиты (АППЗ) и систему обнаружения вредных выбросов (угарный газ и пары бензина) в пространстве подземной автостоянки * Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ) включая систему экстренного вызова (СЭВ).   Разработать при необходимости мероприятия направленные на сохранность памятника культурного наследия |
|  | Условия выполнения работ | Все работы, входящие в состав настоящего технического задания, выполняются исключительно в границах земельного участка согласно ГПЗУ  Выполняемые работы должны производиться в соответствии с документацией, разработанной \_\_\_\_\_\_\_ шифр\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и нормативными документами, действующими на территории РФ. |
|  | Требования  к содержанию строительной площадки | В соответствии с условиями Договора, Генподрядчик принимает на себя обязательства по обустройству и содержанию Строительной площадки, а именно:  До начала работ по подготовке участка строительства и прилегающей к нему территории Генподрядчик обязан установить на границе участка строительства стенд, доступный для обозрения с прилегающей к участку строительства территории и содержащий информацию о проекте строительства.  **До начала основных работ необходимо:**  - обеспечить общую устойчивость, прочность, надежность, эксплуатационную безопасность ограждения строительной площадки;  - оборудовать внутриплощадочные проезды и пункт мойки колес транспортных средств, для исключения выноса грязи и мусора на проезжую часть улиц (проездов) в границах территории строительной площадки;  - обеспечить наружное освещение по периметру строительной площадки, освещение опасных зон. Точки подключения электроэнергии, в границах строительной площадки, предоставляются заказчиком до начала производства работ;  - в необходимом количестве, разместить на территории бытовой городок, бытовые и подсобные помещения для рабочих и служащих в соответствии с нормативными требованиями, временные здания и сооружения производственного и складского назначения в соответствии с проектной документацией;  - установить бункер-накопитель для сбора строительного мусора или выгородить для этих целей специальную площадку. При необходимости временного использования определенных территорий, не включенных в строительную площадку, для размещения временных зданий и сооружений режим использования, охраны (при необходимости) и уборки этих территорий определяется соглашением с владельцами этих территорий (для общественных территорий - с органом местного самоуправления).  - временные здания и сооружения, а также отдельные помещения в существующих зданиях и сооружениях, приспособленные к использованию для нужд строительства, должны соответствовать требованиям технических регламентов и действующих строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, предъявляемым к бытовым, производственным, административным и нежилым зданиям, гостиницам, сооружениям и помещениям.  **Содержание строительной площадки и 5-ти метровой зоны.**  Содержание строительной площадки, мест складирования и хранение мусора на территории строительной площадки необходимо осуществлять в строгом соответствии с проектом организации строительства (ПОС).  - обустройство и содержание подъездных путей к строительным площадкам возлагается на Генподрядчика;  - внутриплощадочные временные дороги должны иметь твердое покрытие, а в зимний период времени очищаться от снега;  - для складирования и хранения строительных материалов, оборудования, грунта, тары на территории строительства должны быть оборудованы места, специально отведенные для этих целей;  - на период строительства за уборку и содержание пятиметровой прилегающей к ограждению зоны строительной площадки или здания территории ответственность возлагается на Генподрядчика;  - автотранспорт, перевозящий сыпучие грузы, должен быть оборудован специальными съемными тентами;  - Генподрядчик обязан своими силами выполнить работу по водоотводу, устройству временных внутриплощадочных дорог и инженерных сетей, необходимых на время строительства и предусмотренных проектами организации строительства и проектами производства работ. Точка отвода вод предоставляется Заказчиком до начала производства работ;  - производственные и бытовые стоки, образующиеся на строительной площадке, должны удаляться и обезвреживаться в соответствии с ПОС;  - ограждение строительной площадки и мест разрытия должны иметь опрятный внешний вид: очищены от грязи, промыты, не иметь проемов, поврежденных участков, отклонений от вертикали, посторонних наклеек, объявлений и надписей. Ограждения и их конструкции должны быть окрашены красками устойчивыми к неблагоприятным погодным условиям, а при повторном использовании - отремонтированы и окрашены заново;  - территория строительной площадки по всему периметру должна быть ограждена сплошным забором в соответствии со стройгенпланом, установка которого согласовывается с органами местного самоуправления, на территории которых находится строительная площадка. Ограждения должны содержаться в чистоте и исправном состоянии и не иметь дефектов;  Дополнительные затраты, связанные с обслуживанием и содержанием участка дороги находящегося на балансе муниципальных служб г. Сегежа, согласовываются с Заказчиком.  **Содержание строительного городка.**  До начала работ на строительной площадке Генподрядчик обязан обустроить строительный городок, в том числе осуществить следующие мероприятия:   1. Назначить Коменданта строительного городка. 2. Содержать строительный городок и места общего пользования в чистоте и порядке. 3. Заключить контракты с сторонней организацией на предоставление и обслуживание переносных туалетных кабин. 4. Выполнять необходимые требования по содержанию строительного городка. 5. Проживание рабочих (сотрудников Генподрядчика и субподрядных организаций, задействованных в процессе строительства Объекта) на территории строительного городка оговаривается проектом производства работ. |
|  | Порядок осуществления строительного контроля | Заказчик, Технический заказчик, Генподрядчик и Проектировщик осуществляют строительный контроль и авторский надзор, предусмотренный законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, с целью оценки соответствия строительно-монтажных работ, возводимых конструкций и систем инженерно-технического обеспечения здания или сооружения требованиям технических регламентов, проектной и рабочей документации.  **Лицо, осуществляющее строительство (Генподрядчик), в составе строительного контроля выполняет:**   * входной контроль применяемых строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования; * операционный контроль в процессе выполнения и по завершении операций строительно-монтажных работ; * освидетельствование выполненных работ, результаты которых становятся недоступными для контроля после начала выполнения последующих работ; * освидетельствование ответственных строительных конструкций и участков систем инженерно-технического обеспечения; * испытания и опробования технических устройств.   **Строительный контроль застройщика (заказчика) в лице Технического заказчика**  В соответствии с действующим законодательством осуществляется в виде контроля и надзора заказчика за выполнением работ по договору строительного подряда.  В составе строительного контроля выполняется авторский надзор лица, осуществившего разработку проектной документации (Проектировщика).  Входным контролем проверяют соответствие показателей качества покупаемых (получаемых) материалов, изделий и оборудования требованиям стандартов, технических условий или технических свидетельств на них, указанных в проектной документации и (или) договоре подряда. При этом проверяются наличие и содержание сопроводительных документов поставщика (производителя), подтверждающих качество указанных материалов, изделий и оборудования.  При необходимости могут выполняться контрольные измерения и испытания указанных выше показателей. Методы и средства этих измерений и испытаний должны соответствовать требованиям национальных стандартов. Результаты входного контроля должны быть документированы в журналах входного контроля и (или) лабораторных испытаний.  В случае выполнения контроля и испытаний привлеченными лабораториями проверить соответствие применяемых ими методов контроля и испытаний установленным национальными стандартами. Материалы, изделия, оборудование, несоответствие которых установленным требованиям выявлено входным контролем, следует отделить от пригодных и промаркировать. Работы с применением этих материалов, изделий и оборудования приостановить.  В этом случае, в соответствии с Законодательством может быть принято одно из трех решений:   * поставщик выполняет замену несоответствующих материалов, изделий, оборудования аналогичными надлежащего качества; * несоответствующие изделия дорабатываются; * несоответствующие материалы, изделия могут быть применены после обязательного согласования с Заказчиком, Проектировщиком и органом государственного контроля (надзора) по его компетенции.   Операционный контроль лица, осуществляющее строительство, проверяет:   * соответствие последовательности и состава выполняемых технологических операций технологической и нормативной документации, распространяющейся на данные технологические операции; * соблюдение технологических режимов, установленных технологическими картами и регламентами; * соответствие показателей качества выполнения операций и их результатов требованиям проектной и технологической документации, а также распространяющейся на данные технологические операции нормативной документации; * места выполнения контрольных операций, их частота, исполнители, методы и средства измерений, формы записи результатов, порядок принятия решений при выявлении несоответствий установленным требованиям должны соответствовать требованиям проектной, технологической и нормативной документации.   Результаты операционного контроля должны быть документированы в журналах работ [2].  В процессе строительства выполняются оценка выполненных работ, результаты которых влияют на безопасность объекта, но в соответствии с принятой технологией становятся недоступными для контроля после начала выполнения последующих работ, а также выполненных строительных конструкций и участков инженерных сетей, устранение дефектов которых, выявленных контролем, невозможно без разборки или повреждения последующих конструкций и участков инженерных сетей. В указанных контрольных процедурах могут участвовать представители Заказчика, соответствующих органов государственного надзора, авторского надзора, а также, при необходимости, независимые эксперты. Лицо, осуществляющее строительство, в сроки по договоренности, но не позднее чем за 24 часа до начала приемки отдельных ответственных конструкций и скрытых работ по мере их готовности извещает остальных участников о сроках проведения указанных процедур.  Результаты освидетельствования работ, скрываемых последующими работами, в соответствии с требованиями проектной и нормативной документации оформляются актами освидетельствования скрытых работ [1].  К процедуре оценки соответствия отдельных конструкций, ярусов конструкций (этажей) лицо, осуществляющее строительство, должно представить акты освидетельствования всех скрытых работ, входящих в состав этих конструкций, геодезические исполнительные схемы, а также протоколы испытаний конструкций в случаях, предусмотренных проектной документацией и (или) договором строительного подряда. Заказчик может выполнить контроль достоверности представленных исполнителем работ исполнительных геодезических схем. С этой целью лицо, осуществляющее строительство, должно сохранить до момента завершения приемки, закрепленные в натуре разбивочные оси и монтажные ориентиры.  Результаты освидетельствования отдельных конструкций должны оформляться актами освидетельствования ответственных конструкций [1].  Испытания участков инженерных сетей и смонтированного инженерного оборудования выполняются согласно требованиям соответствующих нормативных документов и оформляются соответствующими актами [1].  При обнаружении в результате строительного контроля дефектов работ, конструкций, участков инженерных сетей соответствующие акты должны оформляться только после устранения выявленных дефектов.  В случаях, когда последующие работы должны начинаться после перерыва более чем в шесть месяцев с момента завершения поэтапной приемки, перед возобновлением работ эти процедуры следует выполнить повторно с оформлением соответствующих актов.  **Строительный контроль Заказчика в лице Технического заказчика выполняет:**   * проверку наличия у лица, осуществляющего строительство, документов о качестве (сертификатов в установленных случаях) на применяемые им материалы, изделия и оборудование, документированных результатов входного контроля и лабораторных испытаний; * контроль соблюдения лицом, осуществляющим строительство, правил складирования и хранения применяемых материалов, изделий и оборудования; при выявлении нарушений этих правил представитель Строительного контроля Заказчика может запретить применение неправильно складированных и хранящихся материалов; * контроль наличия и правильности ведения лицом, осуществляющим строительство, исполнительной документации, в том числе оценку достоверности геодезических исполнительных схем выполненных конструкций с выборочным контролем точности положения элементов; * контроль за устранением дефектов в проектной документации, выявленных в процессе строительства, документированный возврат дефектной документации проектировщику, контроль и документированная приемка исправленной документации, передача ее лицу, осуществляющему строительство; * контроль исполнения лицом, осуществляющим строительство, предписаний органов государственного надзора и местного самоуправления; * извещение органов государственного надзора обо всех случаях аварийного состояния на объекте строительства; * оценку (совместно с лицом, осуществляющим строительство) соответствия выполненных работ, конструкций, участков инженерных сетей, подписание двухсторонних актов, подтверждающих соответствие; контроль за выполнением лицом, осуществляющим строительство, требования о недопустимости выполнения последующих работ до подписания указанных актов; * заключительную оценку (совместно с лицом, осуществляющим строительство) соответствия законченного строительством объекта требованиям законодательства, проектной и нормативной документации.   Замечания представителей Строительного контроля Заказчика документируются в общем и специальных журналах работ, замечания представителей авторского надзора - в журнале авторского надзора. Факты устранения дефектов по замечаниям этих представителей документируются с их участием.  Авторский надзор архитектора осуществляется автором-архитектором в инициативном порядке независимо от решения Заказчика и наличия договора на авторский надзор по объекту. Территориальный орган по архитектуре и градостроительству по заявлению автора, удостоверившись в его авторстве, может выдать Заказчику распоряжение об обеспечении допуска автора на объект строительства, возможности внесения им записей в журнал авторского надзора. Претензии автора-архитектора по реализации архитектурных проектных решений могут рассматриваться органом по градостроительству и архитектуре, решение которого является обязательным для Заказчика.  **Все действия по приемке строительно-монтажных работ на строительной площадке регламентируются следующими документами:**  [1] РД 11-02-2006 Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.  [2] РД 11-05-2007 Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства.  [3] СП 11-110-99 Авторский надзор за строительством зданий и сооружений.  [4] Приказ Ростехнадзора от 12 марта 2020 г. N 107  Об утверждении форм документов, Необходимых для осуществления государственного Строительного надзора |
|  | **Порядок предоставления первичной и исполнительной документации** | Согласно Договора, на выполнение в полном объеме комплекса строительно-монтажных и пуско-наладочных работ по объекту, приемка ответственных конструкций и скрытых работ подтверждается подписанием полномочными представителями Службы строительного контроля, авторского надзора и Генподрядчика актов приемки ответственных конструкций и актов освидетельствования скрытых работ (далее – Акты скрытых работ). Генподрядчик приступает к выполнению последующих работ только после подписания Актов скрытых работ представителем Службы строительного контроля и авторским надзором. Акты скрытых работ подписываются Службой строительного контроля и авторским надзором в день приемки скрытых работ, либо в тот же день должен быть представлен письменный мотивированный отказ от подписания Актов.  Акты освидетельствования скрытых работ должен составляться на завершенный процесс.  Освидетельствование скрытых работ и составление акта в случаях, когда последующие работы должны начинаться после перерыва, следует производить непосредственно перед производством последующих работ.  Запрещается выполнение последующих работ при отсутствии актов освидетельствования предшествующих скрытых работ во всех случаях.  Ответственные конструкции по мере их готовности подлежат приемке в процессе строительства (с участием авторского надзора) с составлением акта промежуточной приемки этих конструкций по форме, установленной РД 11-02-2006. К наиболее ответственным конструкциям относятся те конструктивные элементы, некачественное выполнение которых может привести к потере несущей способности конструкции или к непригодности сооружения для нормальной эксплуатации. В акте указываются все промежуточные акты скрытых работ по захваткам и прикладываются протоколы испытания бетонных, металлических и др. конструкций.  Исполнительная документация комплектуется в четырех равнозначных экземплярах (два экземпляра сдаются Заказчику, два экземпляра остаются у Генподрядчика). Полный комплект исполнительной документации передается Заказчику по завершении соответствующих этапов работ.  Каждый комплект исполнительной документации должен включать в себя:   общий реестр передаваемых документов, с подписью Генподрядчика, (направляется Заказчику в бумажном и электронном виде в формате Excel);   акты освидетельствования видов работ (отражающие вид, сроки и объемы выполненных работ), подписанные представителями Заказчика, Генподрядчика, Авторского надзора и иными лицами, участвующими в строительстве;   документы, удостоверяющие качество используемых материалов, конструкций, изделий и оборудования (сертификаты соответствия, гигиенические заключения, сертификаты о пожарной безопасности, сертификаты качества, паспорта, протоколы испытаний), заверенные подписью и круглой печатью Генподрядчика (с указанием фамилии и должности ответственного лица), один экземпляр оригиналов вышеперечисленных документов сдается Заказчику;   исполнительные схемы, отражающие фактическое исполнение проектных решений, с указанием объемов выполненных работ, подтвержденные подписью инженера технического надзора службы Заказчика, на геодезических схемах подписи геодезистов (исполнительные геодезические схемы оформлять по ГОСТ Р 51872-2002 заменен на ГОСТ Р 51872-2019);   копии журналов работ (общих, специальных и т.п. в бумажном и электронном виде в формате PDF), подтверждающие сроки выполнения работ, указанных в актах. При полном завершении работ на объекте, в службу Заказчика сдаются оригиналы всех журналов (РД 11-05-2007);   копии удостоверений, приказов о назначении лиц, ответственных за качество сборки, монтажа, проверки качества выполненных работ, заверенные подписью и круглой печатью Генподрядчика.  Формы актов и полный перечень приложений определяются в зависимости от вида выполняемых работ, в соответствии с РД 11-02-2006, СНиП 12-01-2004 и другими действующими строительными нормами и правилами.  Комплект исполнительной документации для сдачи-приемки выполненных работ формируется Генподрядчиком поэтапно в течение всего периода выполнения работ.  Ежемесячно, после завершения строительно-монтажных работ, не позднее 3 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, в службу Заказчика (на строительную площадку) предоставляется сформированный реестр исполнительной документации (подписанный всеми участниками освидетельствования работ) и журнал учета выполненных работ по форме КС-6а на предварительное рассмотрение и утверждение.  В течении 5 (пяти) рабочих дней инженеры по контролю за качеством строительных работ службы Заказчика, совместно с ответственными представителями Генподрядчика, подтверждают фактическое выполнение работ, указанных в КС-6а и освидетельствованных представленной исполнительной документацией, либо выдают замечания по объемам принимаемых работ за отчетный период.  На основании согласованных (откорректированных) форм КС-6а формируются акты приемки выполненных работ по форме КС-2 за отчетный период.  Ежемесячно, не позднее 3 числа месяца, следующего за отчетным месяцем, Генподрядчик представляет на рассмотрение и утверждение Заказчиком утвержденную руководителем Генподрядчика первичную отчетную документацию в составе:   * журнал учета выполненных работ по форму КС-6а; * акт приемки выполненных работ по форме КС-2; * справка о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3; * счет и счет-фактуру на выполненные работы.   При этом Стороны оговорили, что комплект исполнительной документации, утвержденной Службой строительного контроля Заказчика с копиями сертификатов, технических паспортов и других документов, удостоверяющих качество использованных Генподрядчиком материалов и оборудования, Генподрядчик предоставляет Заказчику не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента завершения соответствующего этапа работ.  Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения утверждает полученный комплект документов и передает подписанные документы Генподрядчику. В случае несогласия Заказчика с представленным комплектом документов и/или их содержанием, Заказчик направляет Генподрядчику мотивированный отказ от подписания. В случае мотивированного отказа от подписания форм КС-2, КС-3, либо уклонения от их подписания, соответствующие работы считаются выполненными в надлежащий срок и подлежат оплате. |
|  | **Общие требования к охране труда и технике безопасности** | Генподрядчик должен предусмотреть мероприятия по охране труда и технике безопасности, а также мероприятия по предотвращению аварийных ситуаций на объекте в соответствии с действующими положениями.  Охрана труда рабочих должна обеспечиваться выдачей необходимых средств индивидуальной защиты, выполнением мероприятий по коллективной защите работающих.  Рабочие места в вечернее время должны быть освещены.  При производстве работ должны использоваться оборудование, машины и механизмы, допущенные к применению органами государственного надзора |
|  | **Требования к качеству работ** | 1. Материалы, используемые для выполнения Работ должны соответствовать сертификатам качества, быть новыми, ранее не бывшими в употреблении и соответствовать всем нормативным документам Российской Федерации.  2. Работы должны выполняться в строгом соответствии с актуальной нормативной документацией:  • Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ.  • Федеральный закон от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании».  • Федеральный закон от 21.12.1994 года № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».  • СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть первая. Общие требования».  • СП 71.13330.2017, СП 32.13330.2018,  СП 28.13330.2017, СП 60.13330.2016  СП 124.13330.20212, СП 61.13330.2010,  СП 73.13330.2011, СНиП 42-01-2002,  СП 74.13330.2011, СП 129.13330.2019,  СП 75.13330.2011, СП 76.13330.2016  СП 77.13330.2016, СП 82.13330.2016.  • Федеральный закон №52-ФЗ от 30.03.1999 г. «О санитарно- эпидемиологическом благополучии населения».  • СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве».  • Правила устройства электроустановок (ПУЭ).  • Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей (ПТЭЭП).  • Правила технической эксплуатации тепловых энергоустановок.  3. Места пересечения стен новым инженерным оборудованием должны заделываться негорючим составом (раствором, пеной противопожарной и т.д.) составом по ГОСТ 23037-99 «Заполнители огнеупорные. Технические условия». |
|  | **Требования по объему гарантии качества выполненные работы** | Срок предоставления гарантии качества на результат выполненных работ по договору должен составлять не менее 24 месяцев. Срок гарантии на использованные в ходе выполнения работ комплектующие и материалы – в соответствии с гарантийной документацией их производителя. Исчисление гарантийного срока начинается с момента приемки Заказчиком всего объема работ по договору. |
|  | **Требования к участникам.** | 1. Наличие СРО на выполнение строительных работ на сумму не менее 1 млрд. руб.  2. Опыт работы на территории Российской Федерации в области  капитального строительства или капитального ремонта не менее 5-ти лет.  3. Наличие опыта работы в качестве генерального подрядчика при строительстве (реконструкции) Гостиничных комплексов.  4. Наличие не менее 15 (пятнадцати) квалифицированных и аттестованных специалистов, состоящих в трудовых отношениях с Участником. Наличие не менее 100 (ста) специалистов, имеющих профессиональное образование или дополнительное профессиональное образование, состоящих в трудовых отношениях с Участником, либо привлекаемых по срочным трудовым договорам, либо договорам субподряда  6. Среднегодовая выручка компании за 3-и года (2018, 2019, 2020) по данным бухгалтерской отчетности должна составлять не менее 1 млрд. рублей без НДС, с отклонением от указанного размера до -10% (решение по допуску принимается Закупочной комиссией). |