**Задание на проектирование**

**Офисный Центр «Технопарк»**

по адресу: Россия, г. Москва, Инновационный центр «Сколково»

|  |  |
| --- | --- |
| «Согласовано»  Застройщик:  ООО «Технопарк «Сколково»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Сурнин М.Ю./  М.П.  « » \_\_\_\_\_\_\_ 2013 г.  «Согласовано»  ООО «Объединенная дирекция по проектированию и строительству Центра разработки и коммерциализации новых технологий (инновационного центра «Сколково)»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Лумельский А.М./  М.П.  « » \_\_\_\_\_\_\_ 2013 г. | «Утверждаю»  Некоммерческая организация Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий:  Заместитель Сити-менеджера – Директор департамента  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Лаптев А.А./  М.П.  « » \_\_\_\_\_\_\_ 2013 г. |

**ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ**

|  |  |
| --- | --- |
| А.Н. Тургенева  Директор Департамента по строительному регулированию |  |
| А.В. Соловьев  Директор Департамента имущественных и земельных отношений |  |
| А.Б. Беспалов  Директор Департамента по безопасности жизнедеятельности |  |
| Е.С. Гуляева  Руководитель Департамента мониторинга строительных проектов |  |
| Н.А. Михаэлис  Руководитель Управления сметного контроля |  |

**1. Общие данные**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Перечень основных требований** | **Содержание требований** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1.1 | Основание для проектирования | Приказ Президента Некоммерческой организации Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий (инновационного центра «Сколково») от 11.03.2013 г. № 39 «Об утверждении Матрицы распределения функций Некоммерческой организации Фонд развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий, её дочерних обществ, связанных с организацией проектирования, строительства и эксплуатации объекта «Офисный центр «Технопарк»».  Протокол № 10 от 22.03.2013 г. Комитета по управлению Программой строительства инновационного центра «Сколково»  Протокол Штаба строительства № 56 от 26.03.2013 г. |
| 1.2 | Назначение объекта | Объект гражданского строительства.  Офисный центр. |
| 1.3 | Технико-экономические показатели | Площадь земельного участка 3,0959 га  Общая площадь быстровозводимых модульных зданий – 30 000 кв. м. Ввод в эксплуатацию - не позднее декабря 2013 года. Количество блоков зданий – 4 (четыре).  Предельная этажность – 4 (четыре) этажа.  Предельная высота этажа - до 4,5 м.  Общее количество рабочих мест - до 2 800 человек.  Общее количество обслуживающего персонала – определить в отдельном разделе проектно-сметной документации.  Протяжённость инженерных сетей определить проектом.  Примечание\*: Правила подсчета общей, полезной и расчетной площади, строительного объема, площади застройки и этажности зданий определяются в соответствии со СНиП 31-06-2009, утвержденных [Приказом](consultantplus://offline/ref=F4102EF43FA2BAC4F8753CE9E00AF95695D3C49EE8C9FB20FEC232CAS9q8N) Минрегиона России от 1 сентября 2009 г. N 390 и вводится в действие с 1 января 2010 г. |
| 1.4 | Лимит финансирования | Сметный лимит установить на основании выбора эскизного проекта и расчета стоимости. |
| 1.5 | Коэффициент плотности застройки | Определить проектом с учетом ограничений, заданных в ППТ. |
| 1.6 | Вид строительства | Новое строительство. |
| 1.7 | Стадийность проектирования | Предусмотреть следующие стадии проектирования:   1. Эскизный проект   (в соответствии с требованиями п. 2.11 Задания на проектирование).   1. Проектно-сметная документация |
| 1.8 | Вариантность проектирования | Предоставить не менее 3-х (трёх) вариантов эскизных архитектурно-строительных и планировочных решений, из существующих на рынке вариантов модульных конструкций, для утверждения в разработку проектно-сметной документации и выбора оптимальных технико-экономических показателей, с обоснованием их сравнительных преимуществ и сравнительной стоимости (в соответствии с п. 2.11) |
| 1.9 | Сроки проектирования | 1. Эскиз архитектурно-строительных решений и планировочного решения территории - 15 календарных дней с момента заключения Договора;  2. Техническое задание на проектирование и разделы проектно-сметной документации, эскиз генерального плана - 20 календарных дней с момента заключения Договора;  3. Эскиз сводного плана инженерных сетей, проект комплекса зданий в рамках ПОС, укрупнённый сметный расчёт строительства – 35 календарных дней с момента заключения Договора;  4. Разработка остальных разделов проектно-сметной документации - 50 календарных дней с момента заключения Договора (при условии согласования с Заказчиком необходимости разработки стадии проектирования). |
| 1.10 | Категория сложности проекта | Согласно статье 48.1 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» - не относится к особо опасным, технически сложным и уникальным объектам.  Вышеуказанная категория сложности проекта должна быть рассмотрена Генеральным проектировщиком на соответствие требованиям Российского законодательства и нормативных требований и в случае необходимости откорректирована по согласованию с Заказчиком. |
| 1.11 | Основные требования к составу, содержанию и форме представления материалов проектной документации | Вся проектная документация, включая документацию, направляемую на экспертизу, разрабатывается и предоставляется в соответствии с постановлением Правительства РФ №87 от 16.02.2008 г., СП.118.13330.2012 «Свод правил. Общественные здания и сооружения», пунктом 12 ст.48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и другими нормативами, действующими на территории Российской Федерации, применяемыми к данному типу объектов.  Проектирование вести с учетом последующей сертификации здания по системе LEED, уровень не ниже «Серебро» (по согласованию с Заказчиком).  Схему организации дорожного движения согласовать с Заказчиком (либо его представителем) и Фондом развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий и уполномоченными государственными органами в установленном порядке.  Применять комплексные методы проектирования и пассивные стратегии, чтобы минимизировать сложность систем.  В случае необходимости Генеральный проектировщик должен разработать и в установленном порядке согласовать Специальные технические условия (СТУ), в том числе, согласовать СТУ по пожарной безопасности в органах МЧС.  Генеральный проектировщик передает Заказчику результаты проектных работ в следующем формате и количестве:  - 4 (четыре) комплекта Документации, включая полноразмерные чертежи, пояснительные записки, калькуляции, спецификации.  - 2 (две) дополнительные копии чертежей /уменьшенных в формат А3.  Цифровые копии и правила для электронных файлов чертежей:  Все чертежи должны быть в формате AutoCAD 2011 офисы класса В. Чертежи должны быть аккуратными, правильными, согласующимися с другими чертежами, строительными и инженерными спецификациями и иметь унифицированный вид. Избегать повторения одной и той же информации на разных чертежах.  Элементы файла выполняются только в двухмерном (плоском) формате.  Проектную документацию оформить в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.1001-2009 и другими нормативами, действующими на территории Российской Федерации. |
| 1.12 | Общие сведения об участке | Площадь участка – принять согласно Градостроительному плану земельного участка (ГПЗУ).  Земельный участок с кадастровым номером 77:15:0020321:9.  Площадь земельного участка - 3,0959 га  Участок для строительства объекта расположен по адресу: г. Москва, Инновационный центр «Сколково».  Строительный адрес: г. Москва, Инновационный центр «Сколково», 1-й строительный проезд, D1.03.26.00, D1.03.27.00, D1.03.28.00, D1.03.29.00.  Участок занимает территорию, ограниченную Минским шоссе на севере и западе, деревнями Марфино и Сколково на востоке, и деревней Баковка юге и юго-востоке.  Описание площадки строительства приведено в Техническом заключении об **инженерно-геологических** условиях участка строительства проектируемого территориально обособленного комплекса для развития исследований и разработок и коммерциализации их результатов (Сколково) для разработки градостроительной концепции. Изыскания проводились ГУП «Мосгоргеотрест», Заказ №1002-10 от 15.10.2010 года.  В Техническом заключении указано, что территорию площадки предварительно следует считать потенциально подтопляемой. Предполагается, что оценка потенциальной подтопляемости будет выполнена для всей территории объекта в целом. Необходимо выполнить оценку потенциальной подтопляемости для объекта.  Строительная площадка относится к строительно-климатической зоне II-B с умеренно-континентальным климатом.  Указанные в Техническом заключении факторы, такие как влияние суммарного водоотбора из эксплуатируемых водоносных горизонтов (на площадку строительства), и возможное присутствие подверженных суффозионным процессам грунтов должны быть уточнены по получении результатов инженерных изысканий, с учётом соответствия с СП  42.13330.2011.  Природно-климатические условия строительства:  - Климатический район строительства IIВ;  - Снеговой район III;  - Ветровой район I.  Вышеприведенные сведения об участке строительства уточнить при проведении инженерных изысканий. |
| 1.13 | Исходно-разрешительная документация | Проект планировки территории Инновационного центра «Сколково».  Градостроительный план земельного участка (Чертеж градостроительного плана земельного участка).  Предварительные технические условия подключения объекта капитального строительства к общегородским системам инженерно-технического обеспечения на территории инновационного центра «Сколково».  "Зеленый кодекс инновационного центра "Сколково" (Носит рекомендательный характер).  Системный проект по комплексной безопасности ИЦ «Сколково» в части Технических условий и технических требований на проектирование объектов ИЦ Сколково в части обеспечения их безопасности.  Техническое заключение об инженерно-геологических условиях участка строительства проектируемого территориально обособленного комплекса для развития исследований и разработок и коммерциализации их результатов (Сколково) для разработки градостроительной концепции. (ГУП «Мосгоргеотрест», Заказ №1002-10 от 15.10.2010 года). |

**2. Основные требования к проектным решениям**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Перечень основных требований** | **Содержание требований** |
| **1** | **2** | **3** |
| 2.1 | Требования к архитектурным, конструктивным и объёмно-планировочным решениям. | При проектировании учесть требования Свода правил «Общественные здания и сооружения» СП 118.13330.2012 и других нормативных актов, действующих на территории РФ.  Объект представляет собой комплекс четырех отдельностоящих блоков.  Каждый блок состоит из двух-трёх отдельно стоящих зданий. Предусмотреть соединение зданий между собой переходом-галереей, проходящей на уровне второго этажа. Технологию строительства определить проектом. |
| 2.2 | Требования к инженерному и технологическому оборудованию, максимальные удельные показатели потребления | Определить проектом в соответствии с действующими нормативами с учетом требований Технического задания на проектирование и (Предварительных) Технических условий подключения к общегородским системам инженерно-технического обеспечения.  В объеме работ, выполняемом согласно настоящему Заданию на проектирование на объекте должны быть запроектированы следующие инженерные системы:  Внутренние системы:   * Водоснабжение и водоотведение (ХВС, ГВС, пожарный водопровод); * Водоотведение и канализация (хозяйственно-бытовая, производственная, ливневая) * Пожаротушение; * Система автоматического пожаротушения (в архивных и серверных помещениях); * Отопление; * Общеобменная вентиляция и кондиционирование; * Технологическая вентиляция; * Противодымная вентиляция (необходимость определить проектом); * Теплоснабжение, включая ИТП; * Электроснабжение и силовое оборудование; * Защитное и технологическое заземление; * Молниезащита; * Внутреннее электроосвещение; * Освещение территории; * Беспроводной высокоскоростной интернет; * Структурированная кабельная сеть, включая серверы, стойки и патч-панели; * Автоматизация инженерного оборудования; * Автоматизация инженерного оборудования при пожаре; * Охранная и пожарная сигнализация с системой информирования в ближайшую пожарную часть; * Система оповещения о пожаре и управления эвакуацией; * Система диспетчеризации здания; * Видеонаблюдение, контроль доступа, охранная сигнализация первого этажа зданий. * Акустические мероприятия; * Технологическое озвучивание; * Технологическое освещение;   Внутриплощадочные сети и сооружения:   * Водоснабжение (хозяйственно-питьевой и проитвопожарный) * Канализация (хозяйственно-бытовая, производственная) * Ливневая канализация * Теплоснабжение * Электроснабжение * Наружное освещение, в том числе архитектурная подсветка зданий   Внешние сети и сооружения (строительство и реконструкция точек присоединения):   * + Водоснабжение (хозяйственно-питьевое и пожарный водопровод)   + Канализация хозяйственно-бытовая (включая КОС, ЛОС по необходимости)   + Ливневая канализация (включая КОС, ЛОС по необходимости)   + Теплоснабжение   + Электроснабжение, включая ТП   Электрооборудование – в соответствии с Техническим заданием, нормативными документами и требованиями ТУ (ПТУ) в части присоединения к сетям ИЦ Сколково. Размещение высоковольтного оборудования распределительных устройств (РУ) силовых трансформаторов и ГРЩ-0,4 кВ предусмотреть в выделенных помещениях.  При необходимости запроектировать резервный источник электропитания. Тип станции (мощность) согласовать с Заказчиком.  Водоснабжение – согласно Техническому заданию, нормативным документам и требованиям ТУ (ПТУ) в части присоединения к сетям ИЦ Сколково. Ввод водопровода осуществить двумя трубопроводами, диаметр которых уточнить на стадии проектирования.  Горячее водоснабжение – от проектируемого ИТП с принудительной циркуляцией согласно ТУ (ПТУ).  Канализация и водосток согласно Техническим условиям (ПТУ) на подключение к сетям ИЦ Сколково с самотечными выпусками в дворовую сеть бытовой и ливневой канализации соответственно.  Отопление – водяная двухтрубная система с попутным движением теплоносителя с вертикальными стояками и горизонтальной поэтажной разводкой по независимой схеме.  Вентиляция – приточно-вытяжная с механическим побуждением в соответствии с требованиями СНиП с возможностью централизованного отключения систем общеобменной вентиляции.  Теплоноситель для систем отопления и теплоснабжения вентиляции готовиться в ИТП.  Противодымная вентиляция – выполнить в соответствии с требованиями СНиП, установить огнезадерживающие клапаны на воздуховодах общеобменной вентиляции в местах прохода через огнестойкие преграды, при пересечении границы противопожарных отсеков и в местах окончания магистральных воздуховодов на этажах.  Воздушно-тепловые завесы – предусмотреть на входах с водяными или электрическими теплообменниками.  Радиофикация для нужд ГО и ЧС – по ТУ.  Предусмотреть систему сбора и обработки информации, систему контроля доступа, охранного видеонаблюдения, оповещения о пожаре, сети связи и системы безопасности в соответствии с действующими нормативами, Проектом системы обеспечения комплексной безопасности и антитеррористической защищенности инновационного центра «Сколково» в части Технических условий и технических требований на проектирование объектов ИЦ Сколково в части обеспечения их безопасности.  Разработать системы противопожарной и охранной сигнализации, автоматики пожаротушения, автоматизированной системы управления зданием, АОВ в соответствии с действующими нормативами.  Лифты – предусмотреть наличие грузопассажирских лифтов.  Проектные решения в сфере инженерных систем и сетей должны соответствовать техническим условиям (ПТУ), на присоединение к инженерным сетям ИЦ «Сколково».  Здание оборудовать инженерными системами, совокупность, которых должна будет поддерживать требуемые условия проведения технологических процессов, а также безопасности - как внутренней рабочей среды, так и внешней окружающей среды.  При разработке проектной документации учитывать требования технических условий (предварительных технических условий) подключения к общегородским сетям инженерно-технического обеспечения и улично-дорожной сети, а также требования необходимые для получения сертификата по LEED уровень «Серебро».  Максимальные удельные показатели потребления принять в соответствии с Предварительными техническими условиями.  Обеспечить возможность интеграции систем видеонаблюдения, контроля доступа, систем противопожарной безопасности с уже запроектированными системами на других объектах строительства ИЦ «Сколково». |
| 2.3 | Требования к благоустройству территории, озеленению, организации рельефа | Необходимо учесть общие градостроительные решения, заложенные в ППТ.  По уровню проектных решений ландшафтное обустройство должно быть рациональным.  Планировочными решениями в пределах участка предусмотреть внутреннюю улично-дорожную сеть с минимальным количеством выездов на магистральные улицы районного значения и улицы местного значения обслуживания объектов  На всей территории в соответствии с нормативными требованиями предусмотреть:   * пешеходные и велодорожки, проезды и стоянки пожарной спецтехники; * внутренние дворы, входные группы и рекреационные территории – зеленые насаждения (деревья, кустарники) с дорожками, уложенными тротуарной плиткой в сочетании с другими покрытиями, с газонами различных типов; * площадки отдыха с установкой МАФ, уложенные тротуарной плиткой, в сочетании с другими покрытиями (определяется проектом); * зоны благоустройства, граничащие с проездами отделить ограничителями (металлические парковочные столбы или бетонные колесоотбои); * закрытую площадку для размещения контейнеров под ТБО для селективного сбора мусора с твердым покрытием и круглогодичным подъездом уборочной техники; * обеспечить доступ ММГН. |
| 2.4 | Требования к организации строительства | Проект разработать в соответствии с требованиями действующих нормативов, в т.ч. Градостроительного кодекса РФ, СП 48.13330.2011 Свод правил. Организация строительства, МДС 12-46-2008 и п. 23 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008г. №87.  Учесть решения ППТ.  Функциональные требования к зданиям см. Приложение №1  Внутреннюю отделку помещений предусмотреть в соответствии с требованиями к офисам класса В.  Возмещение затрат лица, участвующего в реализации проекта на уплату ввозной таможенной пошлины и налога на добавленную стоимость за счет субсидий из федерального бюджета осуществляется в соответствии с приказом Президента Фонда №44 от 01 июня 2012 г. |
| 2.5 | Требования к мероприятиям по охране окружающей среды | Раздел «Охрана окружающей среды» и перечень мероприятий по охране окружающей среды разработать в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими нормами, правилами и экологическими требованиями к проектной документации и п. 25 и 40 п. 23 Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 №87. Разработать раздел «Защита от шума». Предусмотреть ОЗДС.  В составе раздела разработать мероприятия по предотвращению и (или) снижению возможного негативного действия намечаемой деятельности на окружающую среду в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 №7-ФЗ и рациональному использованию природных ресурсов на период строительства и эксплуатации.  По внешним шумам:  Разработать мероприятия по защите от внешнего шума в соответствии с утвержденным Проектом планировки территории ИЦ «Сколково».  По внутренним шумам:  Архитектурно-планировочные и конструктивные решения должны быть выполнены в соответствии с действующими нормами и правилами, обеспечивать санитарные требования по взаиморасположению помещений, исключающее зашумление помещений. В технических помещениях, связанных с повышенными источниками шума (венткамеры, ИТП и пр.) предусмотреть дополнительную (усиленную) шумоизоляцию. Проектируемое вентиляционное и технологическое оборудование должно быть оборудовано системами шумоглушения, гибкими вставками на воздуховодах, виборооснованиями (виброкомпенсаторами) с целью исключения распространения структурного шума  по несущим конструкциям здания.  Раздел разработать в соответствии с требованиями федеральных законов №89-ФЗ, №96-ФЗ.  Предусмотреть разработку паспортов опасных отходов и Порядка по обращению с отходами на период строительства (89-ФЗ ст. 26, Приказ Ростехнадзора №570 от 15.08.2007), программу производственного контроля за соблюдением санитарных правил (СП 1.1.1058-01), программу производственного экологического контроля (7-ФЗ от 10.01.2002).  При проектировании мехмастерской, при необходимости, предусмотреть возможность установки дополнительного пылеулавливающего устройства (СанПиН 2.1.6.575-96).  Согласовать с Заказчиком вопросы, связанные с вырубкой зелёных насаждений и компенсационным озеленением территории. |
| 2.6 | Требования по обеспечению пожарной безопасности | При проектировании в обязательном порядке учесть требования Технического регламента о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ и других нормативных документов по пожарной безопасности.  Выполнить расчет категорий по взрывопожарной и пожарной опасности складских, производственных помещений и наружных установок.  Предусмотреть требования к конструкциям здания, вентиляции и объемно-планировочным решениям с учетом категории по взрывопожарной и пожарной опасности помещений и наружных установок.  Противопожарные системы разработать в соответствии с действующим законодательством, включая, но, не ограничиваясь Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности от 22.07.2008 №123-ФЗ, СП.5.12120.2009 и прочими.  Разработать документацию по противопожарным системам:  - Система Пожаротушения (внутренний и наружный противопожарный водопровод);  - Система автоматического пожаротушения (при необходимости, в соответствии с действующими нормативами);  - Автоматическая система пожарной сигнализации (АСПС);  - Противопожарная автоматика (ПА);  - Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ);  При необходимости разработать специальные технические условия (СТУ) пожарной безопасности объекта и согласовать их в установленном законом порядке. |
| 2.7 | Требования к обеспечению ориентации и безопасного передвижения инвалидов и мало-мобильных групп населения | Предусмотреть конструктивные и другие специальные мероприятия, обеспечивающие беспрепятственное передвижение по территории инвалидов (в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012 «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»).  В комплексе предусмотреть нормативные мероприятия для инвалидов всех категорий (колясочники, опорники, для незрячих и глухих лиц). |
| 2.8 | Требования энергетической эффективности и оснащенности объекта приборами учета энергетических ресурсов | Энергетический паспорт объекта составить по установленной форме с учетом требований действующих норм, а также СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий».  Предусмотреть выполнение требований стандартов LEED «Серебро».  Применить технологии по экономии энергоресурсов, повторное использование ливневых стоков, устройство солнечных коллекторов, обеспечивающих сокращение потребления тепла на нужды ГВС до 5%.  Учесть требования ППТ ИЦ Сколково в части энергосбережения Том 3.1. «Общая пояснительная записка». |
| 2.9 | Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта | Определить в соответствии с назначением Объекта в соответствии с действующим Законодательством РФ. Разработать в составе Проектной документации раздел «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства» в соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации. |
| 2.10 | Требования к составу и содержанию архитектурного эскизного проекта | Примерный состав материалов эскизного проекта здания, сооружения, комплекса:  Ситуационный план в масштабе 1:1000; 1:2000; 1:5000.  Схема генерального плана в масштабе 1:500; 1:1000.  Планы этажей в масштабе 1:50; 1:100; 1:200; 1:400.  Разрезы в масштабе 1:50; 1:100; 1:200; 1:400.  Фасады в масштабе 1:50; 1:100; 1:200; 1:400.  Перспектива или аксонометрия - в произвольном масштабе.  Пояснительная записка с обоснованием архитектурно-градостроительных, инженерно-технических, конструктивных, экономических, технологических и других проектных решений, с основными эксплуатационными и объемно-планировочными показателями (вместимость, пропускная способность, мощность, строительный объем, расчетная и общая площадь, удельные показатели объема, площади (К1 и К2), стоимость строительства объекта).  Разработка эскизных проектов с использованием типовых или повторных индивидуальных проектов для строительства отдельных зданий и сооружений не допускается и не будет рассматриваться. |
| 2.11 | Требования к иным разделам и пунктам проектной документации | Разработать сметную документацию на строительство объектов согласно сметно-нормативной базе ФЕР-2011 (в редакции 2008/2009 г.) с учетом всех дополнений и изменений, выпущенных до настоящего времени в базисном уровне цен 2001 г. в соответствии с положениями Требований к сметному разделу проектной документации и рабочей документации, разрабатываемой в целях осуществления строительства объектов инновационного центра «Сколково», финансируемого за счет средств субсидии (Приложение №3 к настоящему Заданию на проектирование). |
|  |  |  |

**3. Дополнительные требования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 3.1 | Согласование проектной документации | Перед разработкой Проектной документации, разработать и представить Заказчику на утверждение Эскиз Генплана, Архитектурную концепцию, концепцию благоустройства, Техническое задание.  Фасадные решения согласовать с Главным архитектором Сколково в установленном порядке.  Ландшафтные решения согласовать с Дирекцией по Ландшафтным зонам и благоустройству ООО «ОДПС Сколково».  Согласовать Проектную документацию с проектировщиками и эксплуатирующими организациями общегородских сетей инженерно-технического обеспечения и улично-дорожной сети ИЦ Сколково, в иных заинтересованных согласующих организациях. |
| 3.2 | Порядок внесения изменений в задание на проектирование | Все изменения и дополнения в задание на проектирование считаются действительными, если они оформляются в письменном виде по взаимному согласию сторон и подписаны Заказчиком. |
| 3.3 | Прочее | Выполнить работы по инженерным изысканиям (инженерно-геодезических, инженерно-геологических, инженерно-гидрометеорологических и инженерно-экологических) и прочих в объеме, необходимом для проектирования и строительства объекта.  При необходимости разработать специальные технические условия (СТУ) на проектирование и строительство в части обеспечения пожарной безопасности. |

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. «Функциональные требования. Офисный центр «Технопарк» (С-30)» - на 2-х листах.

Приложение № 2. «Требования для размещения ЦКП в «Офисном центре «Технопарк» (С-30)» - на 2-х листах.

Приложение № 3. «Требования к составлению сметной документации при разработке проектной и рабочей документации на строительство объектов инновационного центра «Сколково», финансируемое за счет средств субсидий», утвержденные Приказом № 180 от 19.12.2012г. – на 6-ти листах.

Приложение № 4. «Правила проекта ИЦ Сколково».

Приложение №1

К Заданию на проектирование

Офисного центра «Технопарк»

**ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ.**

**ОФИСНЫЙ ЦЕНТР «ТЕХНОПАРК» (С-30).**

Объект «Офисный Центр «Технопарк» представляет собой комплекс четырех отдельностоящих быстровозводимых офисных блоков (состоящих из двух зданий) модульного типа, общей площадью 6 500 - 8 500 м2 каждое для размещения компаний резидентов, администрации Фонда Сколково и его дочерних организаций, а также других участников ИЦ. Каждая пара зданий соединена между собой галереей проходящей на уровне второго этажа.

Проектные решения Офисного центра «Технопарк» должны давать возможность строительства и введения каждого блока объекта в эксплуатацию отдельно.

Основные требования к объекту:

* предельная этажность 4;
* внутреннее пространство предусмотреть в открытой планировке «open space» позволяющей менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора/арендаторов, с возможностью организации отдельных офисных помещений минимальной площадью 18 кв.м.;
* целевой фактор потерь (соотношение используемой и арендуемой площадей) 20%;
* предусмотреть возможность организации гостиницы на 50 номеров в одном из блоков, в данном блоке предусмотреть помещения для прачечной, аптечного киоска, парикмахерской, минимаркета, столовую из расчета 80 посадочных мест (площадь столовой определить проектом);
* предусмотреть места общественного питания в каждом из зданий, а также другие бытовые удобства;
* все места общественного питания, торговли и бытовых услуг разместить на первом этаже;
* В каждом блоке предусмотреть помещения для обслуживающего персонала – служба безопасности, клининг, техперсонал, помещения для хранения мебели, перегородок и иных конструкций, используемых при проведении конференций и т.д. (площадь помещений определить проектом).
* предусмотреть наличие грузопассажирского лифта (один на каждый блок)
* предусмотреть в каждом блоке зону ресепшен в холле первого этажа;
* предусмотреть в каждом здании шесть переговорных комнаты ориентировочной площадью по 40 кв.м. и шесть с ориентировочной площадью по 20 кв.м.;
* предусмотреть в одном из блоков конференцзал (зал общих собраний») 120 кв..м;
* в двух блоках предусмотреть гардероб исходя из численности работающих людей;
* высота от пола до потолка в среднем 4,5 м;
* допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400-450 кг на 1 кв.м.;
* предусмотреть BMS (Систему Управления Зданием);
* в блоке первой очереди предусмотреть размещение помещение для серверной и офисной АТС (площадь определить проектом);
* в каждом блоке предусмотреть зону погрузки-разгрузки для малотоннажного транспорта для обеспечения работы офисов и расположенных в этих блоках функций, таких как гостиница, общественное питание, ЦКП, торговля, химчистка, парикмахерская и т.д.

При проектировании учесть мероприятия по снижению шумового воздействия от аэропорта «Внуково».

Приложение №2

К Заданию на проектирование

Офисного центра «Технопарк»

**ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦКП В ОФИСНОМ ЦЕНТРЕ «ТЕХНОПАРК» (С-30)**

**Лаборатория быстрого 3D прототипирования/макетирования**

* Общая площадь 60-70 кв. м.
* Состав и требования к размещению оборудования
  + шесть 3D принтеров (АБС-пластик, фотополимер, гипс);
  + оборудование для литья в силикон;
  + 2 промывочных машины, камера сушки;
  + вспомогательное оборудование;
  + покрасочная камера, камера финальной обработки.
* Инженерия:
  + локальная вытяжная вентиляция со стандартным для офисов общим кратным обменом;
  + электроэнергия 15 КВт;
  + подвод/отвод: технической воды.
* Логистика для доставки материалов

**Мехмастерская**

* Общая площадь 200 кв. м. (предусмотреть офис ИТР на 5 человек, отдельное помещение для ОТК на 4 человека, раздевалку)
* Состав и требования к размещению оборудования
* два универсальных станка;
* два станка с ЧПУ;
* вспомогательное оборудование для доработки, оснастка;
* компрессор
* вес станков - до 3 тонн (предусмотреть транспортировку по коридорам и демпфер на вибрацию)
* Инженерия
  + отдельная вытяжка, возможность установки дополнительного маслоулавливающего фильтрационного оборудования;
  + электроэнергия 150-200 кВт
* Подъездные пути на автомобиле, ворота, логистика для доставки станков.

**Микроанализ**

* Общая площадь 150 кв. м. отдельный офис 25 кв. м.
* Состав и требования к размещению оборудования
  + двухлучевой электронный микроскоп;
  + рентгеновский томограф;
  + индивидуальные локальные мероприятия по виброизоляции;
  + максимальное удаление от источников вибрации, шума и электромагнитного излучения;
  + вес оборудования до 1,5 тонн
* Инженерия
  + заземление 0,5 Ом;
  + промышленное кондиционирование;
  + электроэнергия 70 кВт;
  + пусковой ток 60А;
  + температурный режим 22+/- 1 C
* Логистика для доставки оборудования.

**Лаборатория для производства электронных плат.**

* Общая площадь 30-40 кв. м. стандартного офиса.
* Локальная вытяжная вентиляция со стандартным для офисов общим кратным обменом

Приложение №3

К Заданию на проектирование

Офисного центра «Технопарк»

**ТРЕБОВАНИЯ К СМЕТНОМУ РАЗДЕЛУ**

**ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

**ТРЕБОВАНИЯ**

**к сметному разделу проектной документации, разрабатываемой в целях осуществления строительства объектов инновационного центра «Сколково», финансируемого с привлечением средств федерального бюджета**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п.п.** | **Наименование** | **Показатели** |
| 1 | Сметно-нормативная база | Подрядчик в соответствии с заданием на проектирование и действующими нормативами по определению стоимости строительной продукции разрабатывает сметную документацию в следующем составе:  - сводный сметный расчет (далее - ССР) стоимости строительства в базисном уровне цен 2001 г. с итогами по структуре стоимости, пересчитанными в текущий уровень цен;  – объектные сметы в базисном уровне цен 2001 г.;  – локальные сметы, разработанные базисно-индексным методом, в сметно-нормативной базе ФЕР-2001 (в редакции 2008 г./2009 г.) с учетом всех дополнений и изменений, выпущенных до настоящего времени в базисном уровне цен 2001 г. |
| 2 | Уровень цен, в котором составляется сметная документация | 1. Базисный уровень по состоянию на 01.01.2001 г. 2. Текущий уровень для стадии «Проектная документация»:    1. на момент составления сметной документации;    2. с пересчетом на момент выдачи заключения по сметной документации. |
| 3 | Метод пересчета в текущий уровень цен | Базисно – индексный к ФЕР-2001 с пересчетом в текущий уровень цен в соответствии с утвержденными Министерством регионального развития Российской Федерации индексами, публикуемыми ежеквартального в установленном порядке.  Применять следующие индексы изменения сметной стоимости:   1. Строительно-монтажные работы по видам строительства для г. Москвы; 2. Оборудование – по строке «Объекты непроизводственного назначения»; 3. Прочие работы графы 7 ССР (кроме затрат по Главе 12) по строке «Объекты непроизводственного назначения»; 4. Проектные работы и изыскательские работы (не превышающие показатели, установленные в соответствии с Приказом Фонда от 15.11.12. № 153 «Об утверждении Порядка формирования начальной (максимальной) цены предмета закупок и цены договора на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг, необходимых для осуществления строительства на территории инновационного центра «Сколково»); 5. Лимит средств на проведение авторского надзора рекомендуется определять расчетом в текущем уровне цен, но не более 0,2% от полной сметной стоимости, учтенной в главах 1-9 сводного сметного расчета.   Пересчет в базовый уровень цен осуществляется по индексу на проектные работы и учитывается в графе 7 и 8 Главы 12 «Проектные и изыскательские работы».  6. Стоимость экспертизы по индексу потребительских цен. Индекс потребительских цен рассчитывается в соответствии с [Основными положениями](consultantplus://offline/ref=92980CAE7FA4ED5C32E31F27AB02956698D9B65883D15326DCF7D3EA759CE07A48D63EAB5A23A7f2w6L) о порядке наблюдения за потребительскими ценами и тарифами на товары и платные услуги, оказанные населению, и определения индекса потребительских цен, утвержденными постановлением Госкомстата РФ от 25.03.2002 N 23. |
| 4 | Сводный сметный расчет | Согласно п. 4.71 МДС 81-35.2004 выполнить ССР в 12 главах в соответствии с п. 31 Положения о составе разделов проектной документации и требования к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 по форме Приложения 2 образец № 1 МДС 81-35.2004.  При выделении этапов строительства ССР составлять на каждый этап и объединять в сводку затрат по форме Приложения 2 образец № 2 МДС 81-35.2004.  В главу 10 «Содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора) строящегося предприятия» включаются в графы 7 и 8 средства на услуги технического надзора для строительства в размере 1,2 % от итогов Глав 1-9.  ССР выполнить одним документом (сметами) в базисном уровне цен на 01.01.2001 с пересчетом итогов ССР в текущий уровень цен. За итогом ССР «справочно» указать затраты на приобретение мебели, инвентаря, оборудования, аренды необходимых машин, не учтенных сметой на строительство.  Распределение базовой цены на разработку стадии «Проектная документация» и стадии «Рабочая документация» осуществляется в соответствии с показателями, принятыми техническими частями сборников базовых цен (СБЦ).  Если заданием на проектирование (техническим заданием) предусмотрена одновременная (параллельная) разработка проектной документации и рабочей документации, то суммарный процент базовой цены определяется по согласованию между заказчиком и проектной организацией, в зависимости от архитектурных, функционально-технологических, конструктивных и инженерно-технических решений, содержащихся в проектной документации, а также степени их детализации с понижающими коэффициентами 0,25 и 0,54 к стадии «П» и «РД», соответственно.  За итогом глав 1-12 сводного сметного расчета начисляется резерв средств на непредвиденные работы и затраты для объектов социальной сферы 2%. |
| 5 | Объектные сметы (расчеты) | Согласно п. 3.17 МДС 81-35.2004 выполнять объектную смету по форме приложения 2 образец № 3 в базисном уровне цен 01.01.2000 г.  Нумерацию объектных смет (расчетов) выполнять в соответствии с п. 3.25 МДС 81-35.2004. |
| 6 | Локальные сметы | Выполнять по форме Приложения 2 образец № 4 МДС 81-35.2004.  Применять федеральные единичные расценки в базисном уровне цен без корректировки, кроме случаев, предусмотренных Указаниями по применению (МДС) и техническими частями Сборников.  В случаях, когда отсутствуют необходимые сметные нормативы в действующей нормативной базе или технология работ и потребность в ресурсах существенно отличается от предусмотренных в сборниках ГЭСН, разработать индивидуальные сметные нормативы (расценки), согласовать и утвердить в установленном порядке в соответствии с приказом Минрегиона России от 11.04.2008 № 44.  Отпускную цену на изделия, материалы и полуфабрикаты, изготовленные в построечных условиях (на вспомогательных предприятиях, предусмотренных проектом организации строительства (далее - ПОС), определять по калькуляциям.  **Ведомости объемов работ должны быть представлены в полном объеме в составе ПОС.** |
| 6.1 | Применение объектов – аналогов | Допускается определение стоимости строительства на основании ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов, прошедших экспертизу в установленном порядке, при этом объекты-аналоги должны по характеристикам максимально совпадать с проектируемым объектом или их стоимость должна определяться на основании локальных смет по рабочим чертежам. |
| 6.2 | Коэффициенты, учитывающие условия производства работ и усложняющие факторы | Применять только при обосновании ПОС, в том числе и коэффициенты Приложения № 1 МДС 81-35.2004. |
| 6.3 | Материальные ресурсы, не учтенные расценками | Стоимость материалов, отсутствующих в сметно-нормативной базе, определенных по прайс-листам в текущем уровне цен, пересчитывается в базисный уровень цен для включения в сметную документацию с использованием индекса пересчета на СМР в установленном порядке на дату текущего уровня цен составления сметной документации.  В случае применения импортных материалов их стоимость в текущем уровне цен при пересчете стоимости должна быть указана в рублевом эквиваленте. При пересчете стоимости материальных ресурсов «обратным счетом» под каждой строкой сметы должно быть показано ценообразование и ссылка на страницу книги с Прайс-листами.  Прайс-листы (другие документы) должны быть ближайшими к дате составления документации, подобраны на основе конъюнктурного анализа не менее трех поставщиков, содержать расшифровку включенных в стоимость затрат (отпускная цена, НДС, тара, транспортные расходы, комплектация, таможенные сборы и т.д.).  Транспортные расходы не могут составлять более 3% для базисной стоимости материалов, определенных «обратным счетом», и 2% на заготовительно-складские расходы.  Прайс-листы должны быть сшиты в отдельную книгу с конъюнктурным анализом. |
| 6.4 | Стоимость оборудования | Стоимость оборудования, требующего монтажа, учитывается в отдельном разделе локальной сметы.  Стоимость оборудования, не требующего монтажа, вносится в графу 6 ССР с учетом 2% на сборку и расстановку.  При составлении сметных расчетов и смет в них рекомендуется раздельно определять стоимость:  – оборудования, предназначенного для производственных нужд;  – инструмента и инвентаря производственных зданий;  **– оборудования и инвентаря, предназначенных для общественных и административных зданий.**  В ССР учитывается стоимость оборудования, необходимого для функционирования здания. Стоимость оборудования, мебели и инвентаря, предназначенного для оборудования помещений не прямого назначения учитывается за итогом ССР.  Прайс-листы (другие документы) должны быть ближайшими к дате составления документации, подобраны на основе конъюнктурного анализа не менее трех поставщиков, содержать расшифровку включенных в стоимость затрат (отпускная цена, НДС, тара, транспортные расходы, комплектация, таможенные сборы и т.д.).  Транспортные расходы для импортного оборудования могут составлять не более 6 % для базисной стоимости оборудования, определенных «обратным счетом».  Прайс-листы должны быть сшиты в отдельную книгу с конъюнктурным анализом. |
| 6.5 | Накладные расходы | Нормативы МДС 81-33.2004 по видам работ (Приложение № 4). |
| 6.6 | Сметная прибыль | Нормативы МДС 81-25.2004 по видам работ (Приложение № 3). |
| 7 | Затраты на временные здания и сооружения | По нормам Сборника сметных норм затрат на строительство временных зданий и сооружений ГСН 81-05-01-2001, в процентах от сметной стоимости СМР по итогам глав 1-7 и дополнительными затратами не учтенными сметными нормами. |
| 8 | Зимнее удорожание | ГСН 81-05-02-2007 «Сборник сметных норм дополнительных затрат при производстве строительно-монтажных работ в зимнее время» |
| 9 | Формат представления сметной документации | Итоги в разделах локальных смет выводить по разделам сметы с начислением накладных расходов и сметной прибыли. Сметы представлять на электронном носителе, выполненные в сметной программе (формат arp, xml), и в формате xls (Excel).  К локальным сметам прикладывать ведомость ресурсов.  В пояснительной записке к сметной документации указывать все применяемые индексы и коэффициенты. |

**Требования к сметному разделу рабочей документации, разрабатываемой в целях осуществления строительства объектов инновационного центра «Сколково», финансируемого с привлечением средств федерального бюджета**

1. Локальные и объектные сметы разрабатываются базисно-индексным методом в сметно-нормативной базе ФЕР-2001 (в редакции 2008 г./2009г.) с учетом всех дополнений и изменений, выпущенных до настоящего времени в базисном уровне цен 2001 г.

2. Для включения в Акты выполненных строительно-монтажных работ по форме КС-2 федеральные единичные расценки пересчитываются в текущий уровень цен на дату выполнения работ с индексами пересчёта в текущий уровень цен базисной стоимости строительства, капитального ремонта, реконструкции, определённой по сборникам ФЕР-2001, для объектов, строящихся в Московском регионе (Москва и Московская область) с использованием средств федерального бюджета.

Индексы пересчёта в текущий уровень цен базисной стоимости строительства, капитального ремонта, реконструкции, определённой по сборникам ФЕР-2001, для объектов, строящихся в Московском регионе (Москва и Московская область) с использованием средств федерального бюджета применяются при взаиморасчетах, а также в случаях, когда при исполнении договора с твердой договорной ценой появляется необходимость выполнения дополнительных строительно-монтажных работ, не учтенных твердой договорной ценой.

3. При определении объема дополнительных работ следует исходить из того, что в соответствии со статьей 744 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию при условии, если вызываемые этим дополнительные работы по стоимости не превышают десяти процентов указанной в смете общей стоимости строительства и не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ. Внесение в техническую документацию изменений в большем объеме осуществляется на основе дополнительной сметы или пересмотра сметы.

4. Расчеты за выполненные дополнительные строительно-монтажные работы осуществляются в соответствии с положениями части 7 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, согласно которым отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Таким образом, внесение изменений в условия твердой договорной цены и рабочую документацию, влекущих изменение стоимости строительства более чем на десять процентов, а также существенное изменение принципиальных, ранее утвержденных, проектных решений являются основанием для пересмотра сметы (сводного сметного расчета стоимости) и переутверждения проектно-сметной документации заказчиком.

5. В случае превышения сметной стоимости того или иного вида работ по сравнению с предусмотренной в утвержденной проектной документацией, сметы выдаются с пояснительной запиской, обосновывающей превышение и указанием источника его покрытия либо с обосновывающими документами для принятия заказчиком решения о переутверждении проектно-сметной документации.

6. К сводному сметному расчету стоимости строительства по рабочей документации составляется сопоставительная ведомость изменения сметной стоимости строительства по форме приложения Г МДС 11-18.2005 «Методических указаний о составе материалов, представленных для рассмотрения предложений о переутверждении проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений».