

Техническая спецификация

**Разработка проектно-сметной документации для объекта:
«Капитальный ремонт, административного здания АО «Эйр Астана»,
расположенного в г. Алматы, Турксибский район, улица Ахметова, дом 4а»**

п/п	Перечень основных данных и требования	Содержание основных данных и требований
1	Вид строительства	Капитальный ремонт
2	Назначение объекта	Административное здание АО «Эйр Астана»
3	Стадийность проектирования	Двухстадийный. Эскизный проект, Рабочий проект
4	Особые условия строительства	Сейсмичность согласно инженерно-геологический изысканий, либо архивных данных.
5	Исходные данные	- акт на право частной собственности на земельный участок - топографическая съемка участка М 1:500 - задание планировочного решения
6	Основные показатели	- количество этажей – 5 этаж - подвал – да, один уровень - общая площадь, – 3460,3 м ² - площадь участка – 0,1031 Га
7	Основные требования к архитектурно – интерьерным и планировочным решениям	В проектируемом здании предусмотреть хозяйственно-бытовые, технические (вспомогательные) помещения с оборудованием, а также помещения для посетителей: ТРЕБОВАНИЯ К ПОМЕЩЕНИЯМ ДЛЯ ПОСЕТИТЕЛЕЙ Оснащение всех помещений для посетителей структурированной кабельной сетью, освещением, электропитанием, системами отопления, вентиляции и кондиционирования, согласно функционального назначения. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОФИСНЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ Оснащение всех помещений для посетителей структурированной кабельной сетью, освещением, электропитанием, системами отопления, вентиляции и кондиционирования, согласно функционального назначения. СПЕЦИФИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ПОЭТАЖНО, С УЧЕТОМ РАСПОЛОЖЕНИЯ ПЕРСОНАЛА, КОЛИЧЕСТВА РАБОЧИХ МЕСТ ПОДВАЛ – Оставить существующие расположение помещений без изменения. 1 ЭТАЖ – Юридический Департамент: 16 чел, Департамент по управлению персоналом и административным вопросам: 48 человек. 2 ЭТАЖ – Департамент организации полетов - 32 чел, Служба внутреннего аудита – 7 чел, Департамент по управленческому учету и управлению рисками – 15 чел. 3 ЭТАЖ – Департамент ИТ и электронной коммерции – 42 чел, Департамент финансов – 36 чел. 4 ЭТАЖ – Департамент финансов – 90 чел. 5 ЭТАЖ – Офис Президента, Департамент планирования – 10 чел, департамент PR – 7чел Предварительные планировочные решения по рассадке персонала

		прилагаются в приложении №4 . ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЕ К РАБОЧИМ МЕСТАМ: Исполнителю организовать рабочие места согласно норм и правил действующих СНиП РК. ТРЕБОВАНИЯ К ХОЗЯЙСТВЕННО-БЫТОВЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ ПОМЕЩЕНИЯМ: Организовать пространство, согласно норм и правил действующих СНиП РК. ТРЕБОВАНИЯ К АРХИТЕКТУРНО-ИНТЕРЬЕРНЫМ РЕШЕНИЯМ, ХОЛЛА 1-ГО ЭТАЖА: Разработать архитектурно-интерьерные решения, с 3Д визуализацией с разных ракурсов. Разработать рабочую документацию, согласно утвержденных Заказчиком интерьерных решений, совместить всем разделы проекта. ТРЕБОВАНИЯ К НОВОЙ ВХОДНОЙ ГРУППЕ: Разработать эскизный проект входной группы, согласовать в установленном Законом порядке, с 3Д визуализацией с разных ракурсов, разработать рабочий проект согласно утвержденных Заказчиком решений ТРЕБОВАНИЯ К КОНФЕРЕНЦ КОМНАТЕ НА 5-М ЭТАЖЕ: Разработать архитектурно-интерьерные решения, с 3Д визуализацией с разных ракурсов. Разработать рабочую документацию, согласно утвержденных Заказчиком интерьерных решений, совместить всем разделы проекта. Перед началом разработки ПСД выполнить, предварительные визуализации данных помещений и входной группы. Иметь специализированную технику, включая дрон для фото-видео съемок в формате HD для выполнения работ.
8	Основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций	Выполнить обследование на сейсмическую устойчивость каркаса здания, специализированной организацией. Выполнять все работы согласно задания на проектирование. Материал внутренних перегородок – ГКЛВ. Основное требование, не нарушать несущий каркас здания. В случае наличия сейсмического саадразлома под объектом проектирования, может возникнуть необходимость дополнительного выполнения работ с привлечением АО «КАЗНИИСА», ТОО «КАЗГИИЗ» на основании дополнительно заключенных договорных обязательств с Заказчиком и выставленных счетов от данных организаций.
9	Требования к техническим условиям на присоединение проектируемого объекта к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям	- Хозяйственно-питьевое водоснабжение, Хозяйственно-бытовая канализация, электроснабжение, выполнить сметную документацию согласно дефектного акта. - Теплоснабжение, без изменений в тепловом пункте, телефонизация – согласно действующих договоров потребления, без увеличения мощностей, без изменения Технических условий. - Телефонизация, без увеличения мощностей от собственных источников
10	Основные требования к инженерному и технологическому оборудованию	В разрабатываемом проекте выполнить требования согласно задания на проектирование, не противоречащим нормам. Максимально сохранить существующие инженерные системы:

		Отопление Отопление помещений - воздушное, совмещенное с приточной вентиляцией. Без замены теплового пункта. Вентиляция Выполнить замеры анемометром воздушного потока от существующей системы АЕРМЕС. Вентиляция и кондиционирование офисных помещений, зон отдыха, сан.узлов, демонстрационного зала с макетом салона самолета, приточно-вытяжная с механическим побуждением, совмещенная с воздушным отоплением. Оборудование вентиляции и кондиционирования разместить в технических помещениях и на кровле здания. Технические помещения – определить эскизным проектом. Офисы и помещения переговорных, кабинетов руководителей - определить эскизным проектом. Суммарную холодопроизводительность принять, ориентировочно и определить расчетом. Приточная установка при помощи сети воздухопроводов и с учетом естественного притока обслуживает следующие помещения: - санузлы; - все внутренние служебные помещения. В целях экономии энергоресурсов предусматривается рециркуляция воздуха, если данное решение в стадии обсуждения будет подписано Заказчиком. Окончательные нагрузки уточняются расчетами. Водоснабжение и канализация (ВК) Все системы ВК Заказчика, независимо от того, являются они полностью новой установкой или изменением существующей системы водопровода и канализации, должны отвечать указанным ниже критериям. Все работы производить согласно СНиП 2.04.01-85*, СНиП 3.05.01-85, СН РК 4.01-05-2002 издание 2004, СН РК 4.01-102-2001 и другим действующим нормам. Выполнить работы комиссионно совместно с Заказчиком по обнаружению дефектов, выполнить сметную документацию Для трубопроводов горячей и холодной воды следует применять пластмассовые трубы и фасонные изделия из полиэтилена, полипропилена, поливинилхлорида и т.п. Допускается применять медные, бронзовые и латунные трубы, фасонные изделия, а также стальные с внутренним и наружным защитным покрытием от коррозии. Прокладка пластмассовых труб должна предусматриваться преимущественно скрытой: в штробах и гипсокартонной перегородке. Допускается открытая прокладка подводов к санитарно-техническим приборам, а также в местах, где исключается механическое повреждение пластмассовых трубопроводов. Счётчики горячей и холодной воды следует устанавливать в удобном для снятия показаний и обслуживания эксплуатационным персоналом месте, в помещении с искусственным или естественным освещением и температурой воздуха не ниже 5°C. Система водоснабжения и канализации, внутренняя, выполняется согласно дефектного акта, выполненного комиссионно с участием представителями Заказчика и Проектировщика.
--	--	--

бар

		Канализация Сброс в канализационную систему составляет ориентировочно 18 м3/час. В объем работ по внутренней канализации входит устройство хозяйственно-бытовой канализации. Электроснабжение (выполнить сметы согласно дефектного акта). Относится к 1-ой категории надежности. Ориентировочные существующие нагрузки 400 кВт, окончательные нагрузки уточняются расчетами, выполненными Проектировщиком. В объем работ по электроснабжению входит устройство следующих систем: - внутренние сети электроснабжения и электроосвещения (согласно дефектного акта); Системы связи - Система доступа; - Охранная сигнализация; - Видеонаблюдение; - Пожарная сигнализация. - Оповещение о пожаре - Система охраны (тревожная кнопка) Данные системы разрабатываются с учетом основных требований при проектировании и строительстве
	Применяемое оборудование и материалы:	- аквапанели (Aquapanel Indoor) ИНДОР; - дверная фурнитура, доводчики «Dorma» «Abloy»; - потолки акустические - «Экофон», «Армстронг» - тепловые завесы российского производства - смесители, европейского качества - предусмотреть ограничители расхода воды; - керамогранит и керамическая плитка «Керрама Марацци» - сушилка для рук Dyson; - писсуар настенный безводный Ideal Standart или аналог - унитазы, мойки Ideal Standart или аналог - датчики «Болид» - энергосберегающий светильники «LED» - тактильные плитки -подъемник для маломобильных групп населения, казахстанского производства
11	Требования по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения, перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к предприятию общественного питания	Выполнить мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения в соответствии со следующими действующими нормами: -СП РК 3.06-15-2005 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности маломобильных групп населения. Общие положения» -МСН 3.02-05-2003 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»
	Общие требования для Проектировщика	Проект и строительные работы, выполняемые Проектировщиком, должны включать в себя следующее: 1. Исходные данные (в формате *.dwg) для проектирования Заказчик выдает Проектировщику сразу после подписания

		Договора на выполнение проектно-сметной документации. Перед тем как приступить к проектированию, Проектировщику необходимо своими силами произвести замеры помещения. При проектировании необходимо опираться не на размеры с электронных чертежей, а на произведенные Проектировщиком замеры помещения. 2. Проектировщик должен обеспечить фасад входной группы возможностью полного его закрытия и защиты помещений в нерабочее время. Если используются рольставни, то их конструкция и дизайн должны быть приняты Заказчиком. Все рольставни должны полностью подниматься и не должны быть видны посетителям во время работы офисного здания. ОТДЕЛКА • Отделка всех колонн здания внутри помещения. Отделка должна выполняться из негорючих материалов. • Менять отделку на фасаде запрещено, кроме случаев, специально разрешенных Заказчиком. • В помещениях, в которых генерируется средний и высокий уровень звука, должны установить подвесной потолок и обеспечить звуковую изоляцию (стен, пола), исключаящую распространение звука. Подвесной потолок при установке перегородок должен разделяться до перекрытия. • В помещениях с выполнением архитектурно-интерьерных решений потолок должен согласовываться с Заказчиком. 1. Не допускается использование следующих материалов: • Открытые люминесцентные трубки и осветительная арматура • Материалы, являющиеся, по мнению Заказчика, низкосортными, недолговечными, или создающими трудности при эксплуатации. • Любые горючие материалы, создающие пожарную опасность или опасные для здоровья людей, применять горючие материалы для отделки, облицовки и окраски стен и потолков, а также ступеней и лестничных площадок на путях эвакуации. • Бетон без отделки в офисной зоне. • Металл без отделки. • Люминесцентные светильники 60 смх60 см с открытыми люминесцентными трубчатыми лампами. 2. Призматические акриловые линзы. Использование следующих материалов будет разрешено: • Твердые породы дерева • Керамическая плитка • Естественные камни • Металлы • Массивные пластиковые поверхности • Ковровые покрытия (коммерческих марок), за исключением контрольной зоны, примыкающей ко входу в здание и офисные пространства. В соответствии с требованием СНиП РК 3.02-02-2009 (п.4.61) применение ковровых покрытий группы В3 по воспламеняемости и группы ДЗ по дымообразующей способности, групп Т3 и Т4 по токсичности в общественных зданиях не допускается. • Наливные самовыравнивающиеся напольные покрытия • Гипсокартон Knauf • Окрашенный гипс
--	--	--

		• Осветительное оборудование, одобренное Заказчиком. • Светильники на шинопроводах, встроенные светильники, бра, освещение отраженным светом. ПОЛЫ: • Обеспечить плавный переход от пространства Заказчика к зоне общего пользования на одной отметке. • Не допускается на путях эвакуации ковровое покрытие. ПОТОЛКИ: • Отметки высоты потолка должны иметь полную высоту в пределах контрольной зоны. • Расположите знак выхода • В контрольной зоне должны использоваться встроенные светильники направленного света. • При наличии в межпотолочном пространстве оборудования, обеспечить доступ к оборудованию с установкой люков, размер которых согласовывается с Заказчиком. • В офисной зоне разрешается использовать акустическую плитку, по согласованию с Заказчиком ПЕРЕГОРОДКИ: • Перегородки должны выполняться из негорючих материалов; • При наличии подвесного потолка перегородки должны разделять и пространство за подвесным потолком и обеспечивать дымогазонепроницаемость. - перегородки стеклянные, мобильные, раздвижные и стационарные перегородки не несущие межкомнатные, с возможностью демонтажа и последующего монтажа с сохранением габаритов по высоте типа «Nayada» Standart, «Nayada» Cristal и перегородки «Nayada» -SmartWall для временного зонирования пространства - противопожарные двери типа противопожарные двери NAYADA оснащенными антипаниковыми ручками и электромагнитными замками Dorma или Abloy, а также электромеханическими защелками effeff LT631, класс EI-60 - в переговорных установить Акустические панели «Nayada» - Акустика, «Экофон», «Армстронг» - сантехнические кабинки применить влагостойкую ЛДСП Egger, с закрыванием периметра панели кромкой. Нагрузка на пол (постоянная нагрузка) в любой точке внутри Помещений не должна превышать 300 кг на квадратный метр.
13	Требования о необходимости: выполнения экологических и санитарно-эпидемиологических условий к объекту.	Согласно требованиям действующих норм и нормативных документов РК, заложить в проекте экологические чистые материалы. Заказчик разрабатывает самостоятельно или на основе дополнительного соглашения с Проектировщиком, раздел ОВОС для капитального ремонта, а также согласования: - государственного санитарно-эпидемиологического надзора; - государственной экологической экспертизы.
14	Требования по энергосбережению	Согласно: -Закону РК от 13.01.2012г. №541-IV «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности»; -Постановление Правительства РК от 4.02.2000 г.№167 «Об

		утверждении Правил экспертизы энергоснабжения действующих и строящихся объектов». Постановление Правительства Республики Казахстан от 13 сентября 2012 года № 1192 «Об утверждении требований по энергосбережению и повышению энергоэффективности, предъявляемых к предпроектным и (или) проектным (проектно-сметным) документациям зданий, строений, сооружений» Постановление Правительства Республики Казахстан от 11 сентября 2012 года № 1181 «Об установлении требований по энергоэффективности зданий, строений, сооружений и их элементов, являющихся частью ограждающих конструкций»
--	--	--

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ УСЛУГ

Разработка проектно-сметной документации для объекта:
«Реконструкция административного здания АО «Эйр Астана», расположенного в г. Алматы,
Турксибский район, улица Ахметова, дом 4а»

п/п	Наименование	Стоимость
ТАБЛИЦА №1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ РАБОТА ПО СОГЛАСОВАНИЯМ		
1	Общая пояснительная записка	
2	Съемка с дрона в формате HD, участка строительства, требование «Управления Архитектуры и градостроительства» г.Алматы	
3	Эскизный проект входной группы	
4	Согласование проекта с Департаментом Комитета Труда, Социальной Защиты и Миграции г.Алматы	
5	Расчет необходимой мощности инженерных сетей - водоснабжение - канализация - теплоснабжение	
6	Инженерно-геологические изыскания участка строительства или архивные данные	
7	Топографическая съемка с регистрацией в «Управлении архитектуры и градостроительства», и красными линиями	
8	Согласование эскизного проекта в «Управлении архитектуры и градостроительства» г.Алматы	
9	Обследование на сейсмическую устойчивость здания	
ИТОГО ПО ТАБЛИЦЕ №1. РАБОТ И УСЛУГ В ТЕНГЕ, БЕЗ НДС		
Срок (дни-рабочие) проектирования, без учета экспертизы: 30-50		

При прохождении экспертизы проекта обязательно сопровождение Проектировщика.
Согласно действующего законодательства, оплата за экспертизу проекта вне рамок договора,.

Вак

п/п	Наименование	Стоимость
1	Архитектурные решения.	
2	Архитектурно-интерьерные решения холла 1-го этажа , входной группы и конференц зала 5-го этажа	
3	Система электроснабжения, внутренняя (согласно дефектного акта)	
4	Система водоснабжения и канализации, внутренняя (согласно дефектного акта)	
5	Отопление, вентиляция и кондиционирование	
6	Сети связи - видеонаблюдение - звуковое оповещение - пожарная сигнализация - охранный сигнализация	
7	Структурированные кабельные сети	
8	Смета на строительство объекта, ресурсным методом	
9	Расчет продолжительности строительства	
10	Паспорт проекта	
11	Энергетический паспорт проекта	
12	Проект организации строительства (ПОС)	
ИТОГО ПО ТАБЛИЦЕ №2.		
РАБОТ И УСЛУГ В ТЕНГЕ, С НДС		
ИТОГО ПО ТАБЛИЦАМ №1 и №2, РАБОТ В ТЕНГЕ, БЕЗ НДС		
Сроки (дни-рабочие) проектирования, без учета экспертизы: 30-50		

При прохождении экспертизы проекта обязательно сопровождение Проектировщика.
Согласно действующего законодательства, оплата за экспертизу проекта вне рамках договора,.

В таблицах №1, 2 Приложения 1 настоящей технической спецификации, потенциальный поставщик должен указать цены за единицу, итоговые суммы по каждой таблице. При этом, итоговая сумма (по таблицам №1, 2) должна соответствовать сумме ценового предложения по лоту. При понижении суммы ценового предложения по результатам торгов на понижение, при заключении договора, цены за единицу каждой услуги должны быть снижены пропорционально уровню снижения ценового предложения до уровня ценового предложения на понижение цены.

504

ИСХОДНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Разработка проектно-сметной документации для
«Реконструкция административного здания АО «Эйр Астана», расположенного в г. Алматы,
Турксибский район, улица Ахметова, дом 4а»**

Перечень передаваемых документов Проектировщику, для начала работ:

1. Копия или оригинал Заключения на конструктивные элементы по существующему зданию
2. Копии технических паспорта объекта реконструкции
3. Обмерочные чертежи в dwg (Autocad)
4. Копии действующих технических условий (ТУ).
5. Копии договоров на потребление инженерных мощностей, электричество, вода, канализация, тепловые сети, газовые сети и т.д.
6. Копии гос. актов на землю.
7. Копии правоустанавливающих документов, устава.
8. Оригинал в 4-х экземплярах, Доверенности на сотрудников Проектировщика для предоставления интересов по проектным решениям в государственных органах.
9. Брэнд бук компании для выполнения архитектурно-интерьерных и фасадных решений
10. Энергоаудит

Дополнительные, обязательные требования к Подрядчику до / при проведении работ:

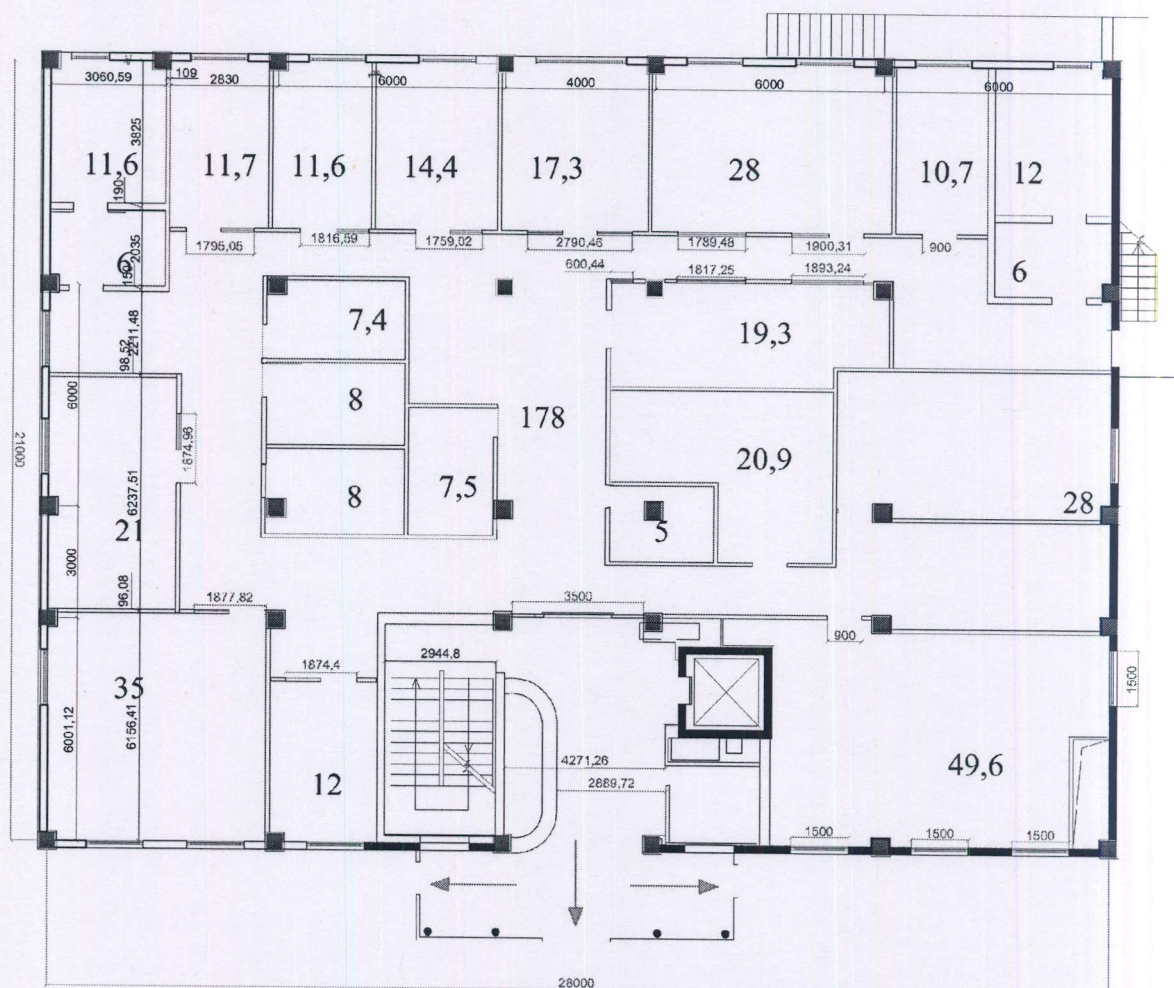
При составлении коммерческого предложения, расчеты производить исходя из данных, указанных в задании на проектирование;

1. Категория лицензии на осуществление проектной деятельности не менее 2-й.
2. Предоставить календарный план-график работ
3. К ценовому предложению проложить концептуальное решение входной группы и зоны ресепшн, предварительно сделав обмеры.
4. Концептуальные решения должны быть выполнены на легальном программном обеспечении AUTO Desk.
5. Проектная организация специализирующаяся на проектировании общественных зданий.
6. Разработать ПСД и предоставить на экспертизу не позднее 1 мая 2017г.
7. При составлении коммерческого предложения, расчеты производить исходя из данных, указанных в приложении №1 (таблицы 1 и 2) технической спецификации;
8. Прежде чем приступить к проектным работам на территории Компании работники Подрядчика должны выполнить следующие мероприятия:
9. Пройти вводный инструктаж в отделе ОТ и ТБ Компании;
10. Перед началом работ предоставить список сотрудников с указанием должности и квалификации. При изменении кол-ва сотрудников, предоставлять обновленный список;
11. Обеспечить все необходимые лицензии и разрешения уполномоченных органов РК для выполнения работ по договору. Гарантия качества распространяется на всю проектную документацию.
12. Обеспечить оперативно и за свой счет согласование необходимых работ, требующих такого согласования, со всеми уполномоченными органами РК.
13. Обеспечить пригодность результатов работ для целей использования.
14. Назначить со своей стороны, ответственного для координации работ и отчетности Заказчику о ходе работ, с предоставлением следующих отчетов в письменной форме (еженедельный, ежемесячный);
15. Работы выполнить согласно действующих норм принятых в РК
16. Иметь соответствующее лицензионное программное обеспечение Autodesk, для проектирования..
17. Иметь дрон для фото-видео фиксации работ в формате HD
18. Вместе с предоставлением технической спецификации предоставить письменную гарантию согласия Проектировщика о выполнении всех пунктов Технической спецификации и приложения №1 (таблицы №1 и №2) и №2 Указать в приложении №1 к технической спецификации субподрядчиков по разделу ОВОС, с приложением копий лицензии и иных документов, которое может возникнуть при прохождении экспертизы проекта. .
19. Указать в приложении №1 к технической спецификации субподрядчиков по обследованию на сейсмическую устойчивость, с приложением копий лицензии, аттестатов и иных документов по требованию Заказчика.

Бала

1. Существующие планы

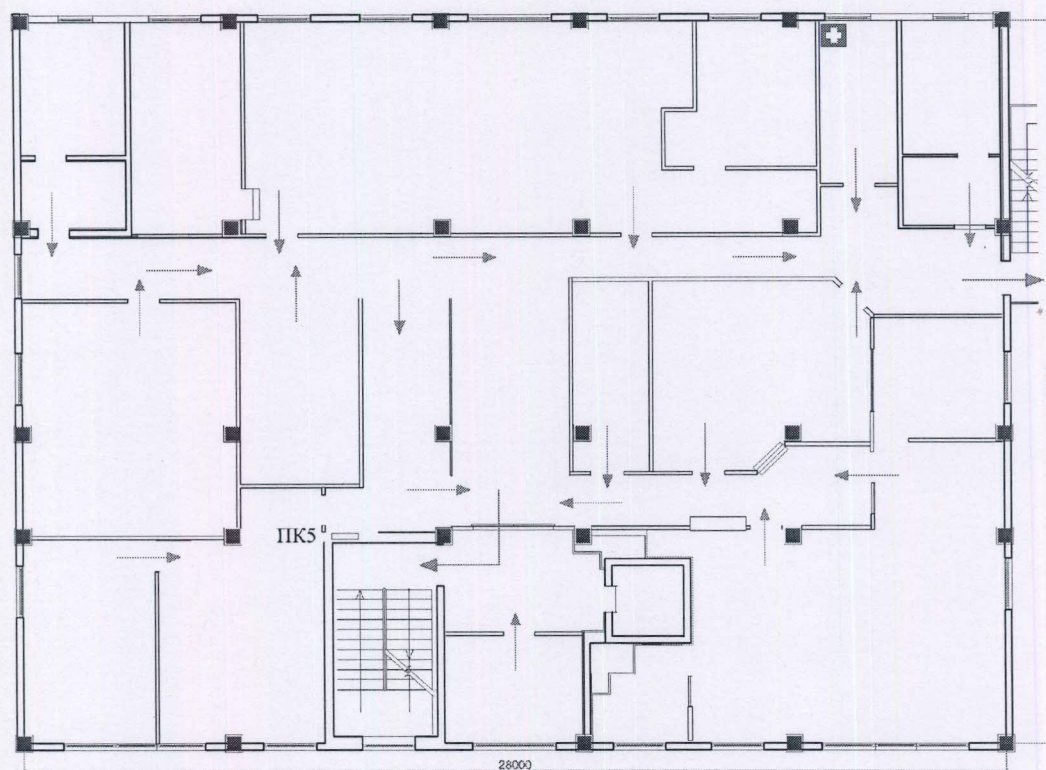
- 1 этаж



- 2 этаж

bal

План 3 этажа. Центр 1.

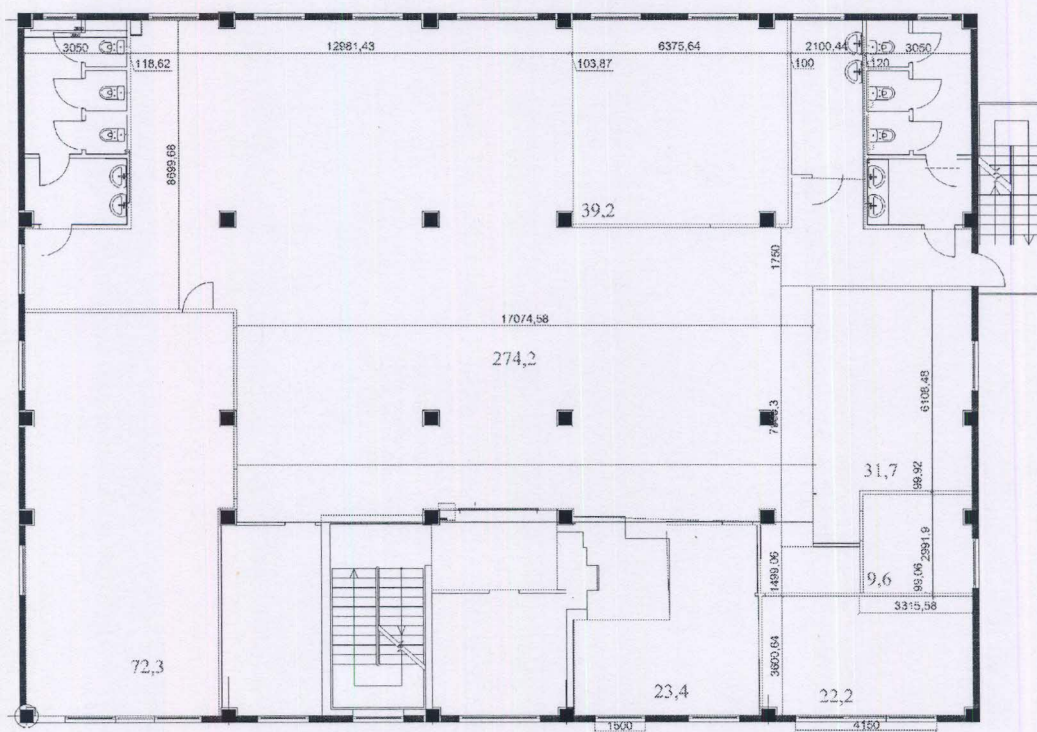


4этаж

Bay

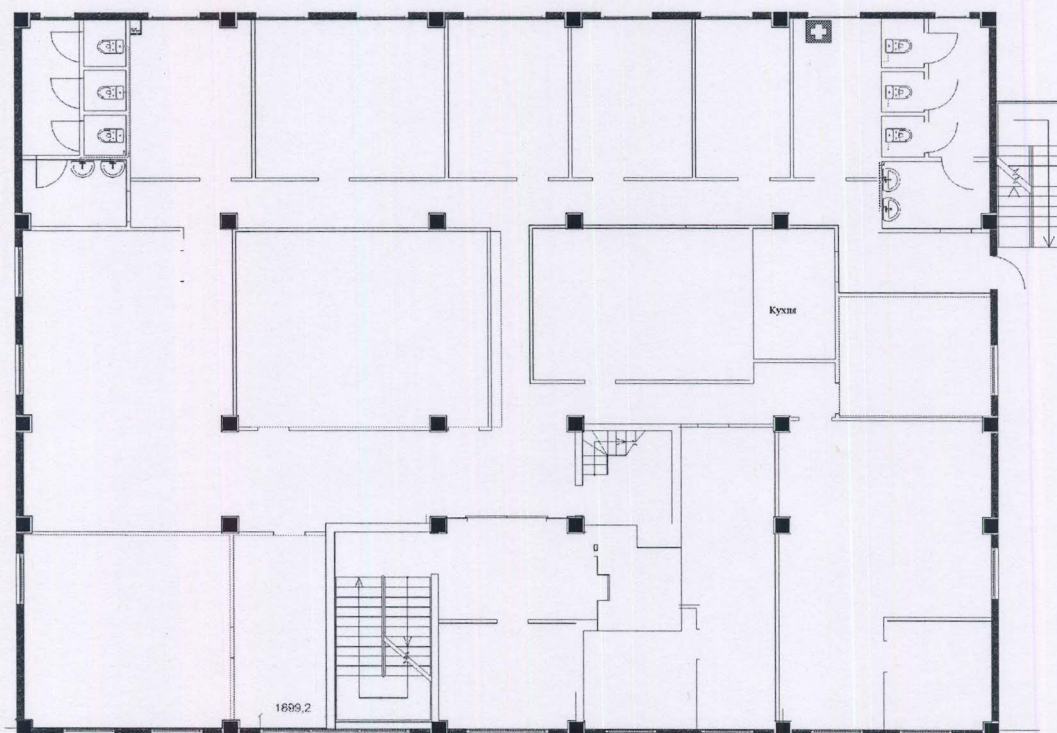
- 4 этаж

План 4 этажа. Центр 1.



- 5 этаж

План 5 этажа. Центр 1.



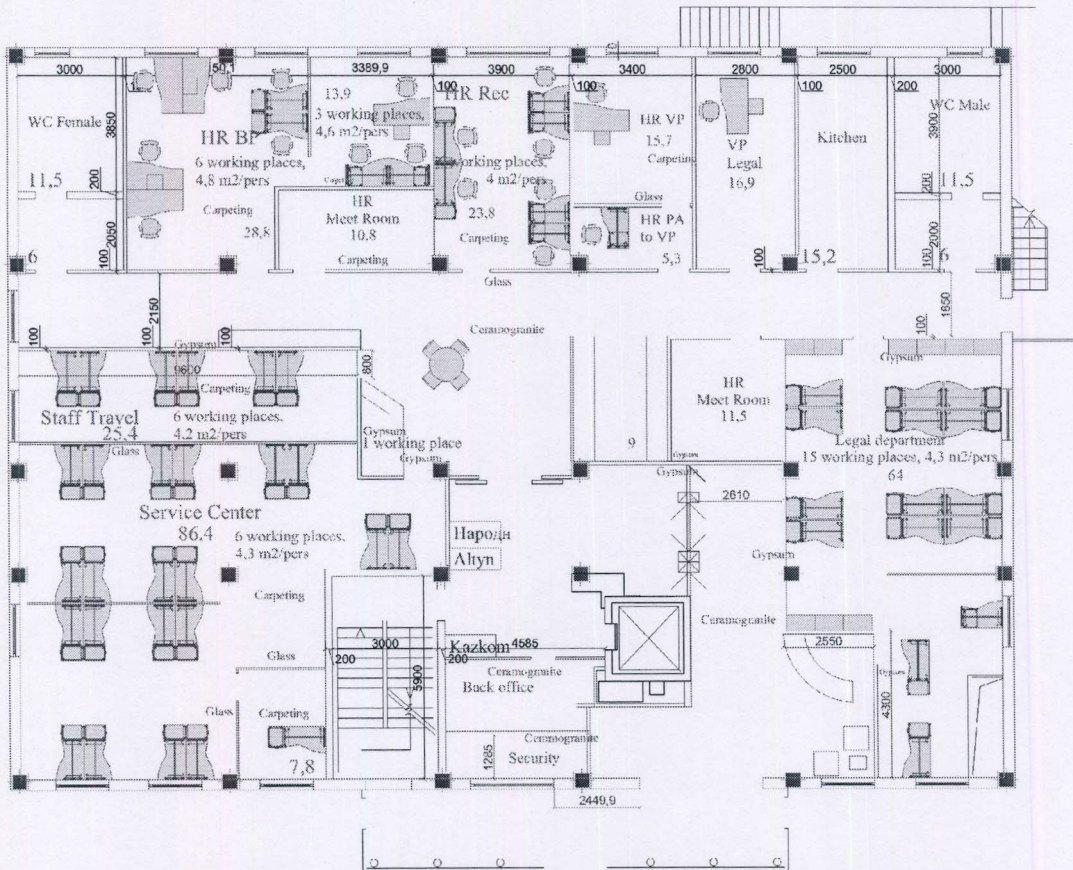
bag

2. Планируемые планы

- 1 этаж

The plan of the 1 st floor. Centre 1

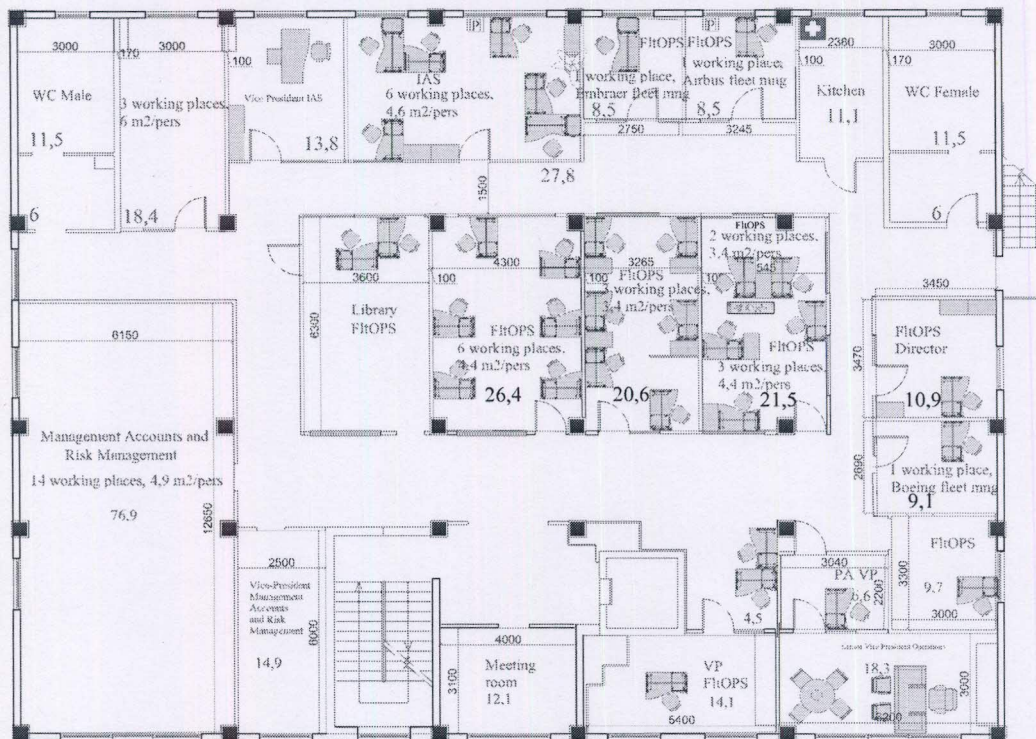
Option 17



- 2 этаж

The plan of the 2 nd floor. Centre 1

Option 16

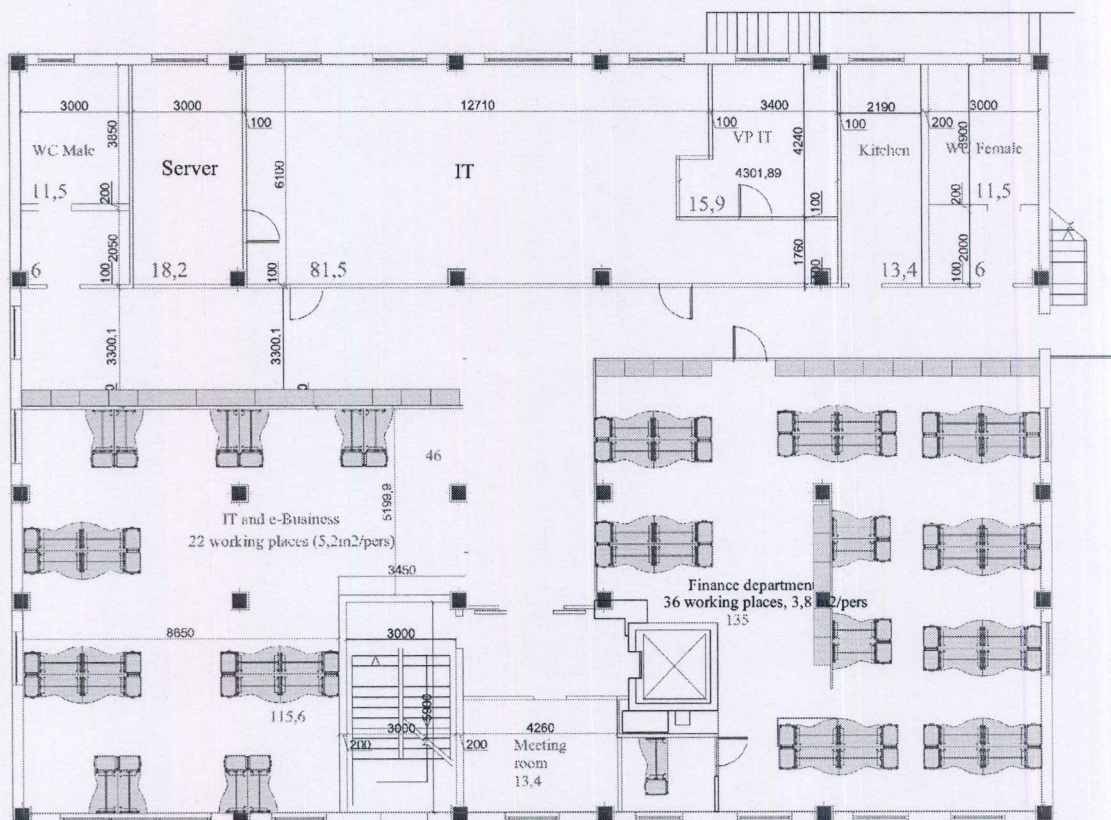


bak

- 3 этаж

The plan of the 3rd floor. Centre 1

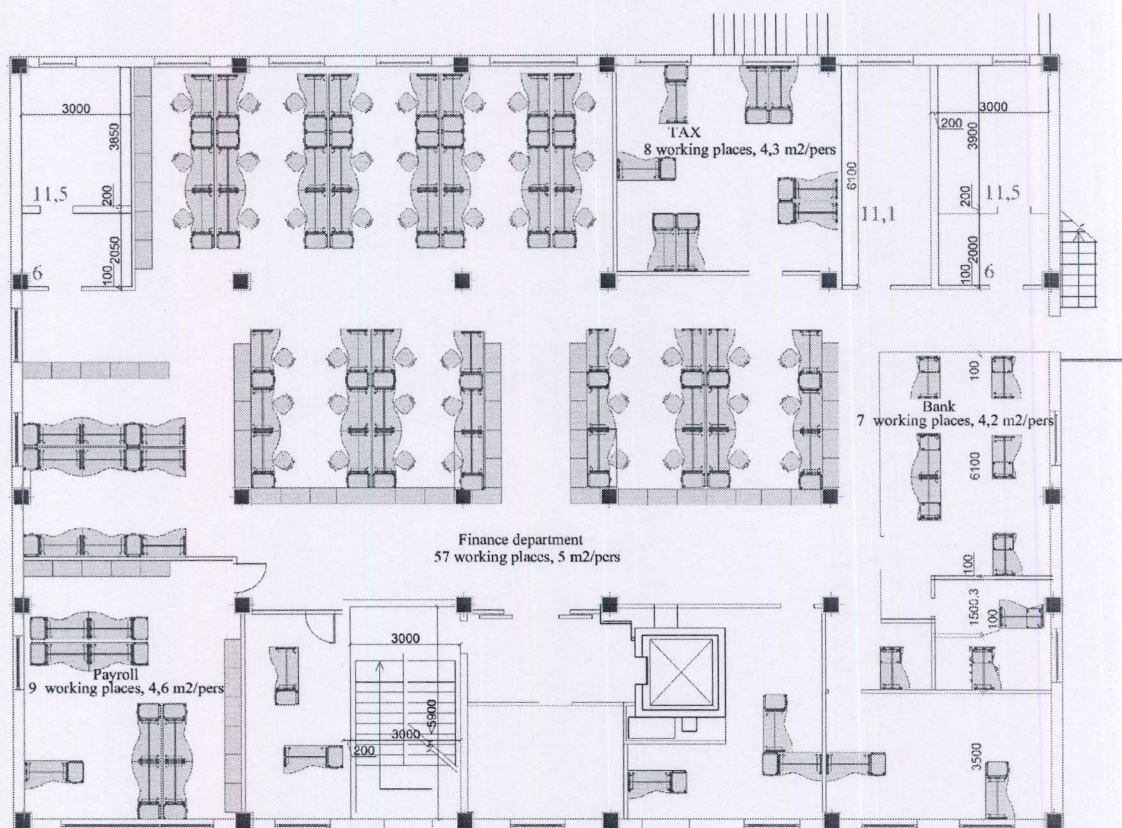
Option 17



- 4 этаж

The plan of the 4th floor. Centre 1

Option 2

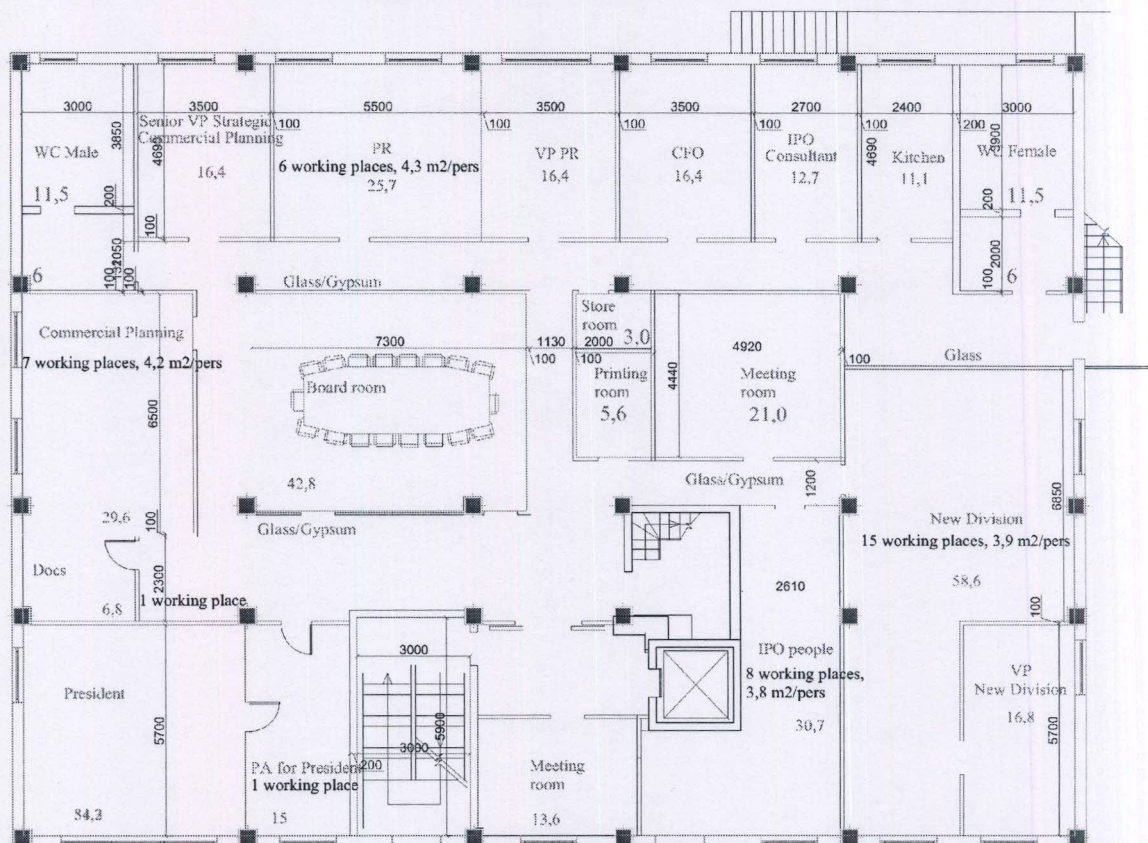


Bah

• 5 этаж

The plan of the 5 th floor. Centre 1

Option 9



Инженер по дизайну интерьера и ремонтным работам

Инженер по строительным работам и безопасности

Менеджер транспортного и административного отдела

Олжабаева

Олжабаева З.Т.

Черноусов

Черноусов С.Н.

Сабиева

Сабиева Л.Н.