



«Утверждаю»

ТОО "FIRST CHILL"

Саканов С.А.

## Техническая характеристика проекта

по объекту: «Строительство объектов обслуживания населения (посетителей) в зоне отдыха «Разгуляй» (проектное название «MINDAL»)  
по адресу: Акмолинская область, Аршалынский район, сельский округ Жибек жолы, село Жибек жолы, улица Бейбитшилик, строение 97

1	Наименование проектируемого объекта	Строительство объектов обслуживания населения (посетителей) в зоне отдыха «Разгуляй» (проектное название «MINDAL»)
2	Основание для проектирования	Постановление акимата Договор временного возмездного землепользования (аренды) земельного участка. Договор купли-продажи земельного участка.
3	Вид строительства	Новое строительство
4	Стадийность проектирования	Эскизный проект, Рабочий проект.
5	Особые условия строительства	Высокий уровень грунтовых вод.
6	Выполненный объем по проектированию.	Выполнили рабочие проекты для строительства объектов обслуживания в составе следующих разделов проекта: 1. Общая пояснительная записка; 2. Генеральный план согласно общей концепции застройки (эскизный проект); 3. Архитектурно - планировочные решения; 4. Конструктивные решения; 5. Решения по инженерному оборудованию и внутренним инженерным системам; 6. Энергетический паспорт объекта; 7. ОВОС
7	Основные технико-экономические показатели	Проектом предусмотрен, что при строительстве используются экологически чистые материалы. Планировку выполнить согласно утвержденного эскизного проекта. Ориентировочная площадь и этажность жилых и общественных зданий: 1. Парковочная зона №1 на 10 машин, общая площадь - 150 м <sup>2</sup> Габариты одного машиноместа (одной парковки) для легкового автотранспорта должны быть 2.5х5.5 м. (13,75м <sup>2</sup> ) 2. КПП №1 "Check-Point" на 33 ожидающих посетителей, общая площадь 109,8м <sup>2</sup> 3. Центральное здание отеля "The Wood", общая площадь- 1816,5м <sup>2</sup> 4. Дополнительный домик Вип на 12 человек, общая площадь- 72 м <sup>2</sup> 5. Здание крытого бассейна и СПА "Rehab", общая площадь - 1421,90 м <sup>2</sup> 6. Зона общественного бассейна "The Qol", общая площадь - 651,6 м <sup>2</sup> 7. Центральное здание ресторана "Circle", общая площадь- 814,24 м <sup>2</sup> 8. Многоцелевая композиция при ресторане (зона венчания,

		<p>театр), общая площадь-400 м2</p> <p>9. <b>Массив вип-домов</b> с благоустройством “Kohen”, общая площадь - 297.185м2 7 ед. “Mono” по 33.075м2, 1ед. “Multi” 65,66м2, кабинки на 5 человек</p> <p>10. <b>Спортивная площадка</b> 15м x 30м, общая площадь - 450 м2</p> <p>11. Летние круглые <b>вип-кабинки “Dot”</b>, общая площадь - 274,83 м2 27 ед. по 10,18 м2, кабинки на 6 человек. Габариты R=1,8 x 2,8. D=3.6</p> <p>12. <b>Костровая зона</b> (234,6 м2) с лестницей в виде амфитеатра “The Hus” (45,3 м2), общая площадь - 279,9 м2</p> <p>13. <b>Центральная детская площадка</b>, общая площадь-80 м2,</p> <p>14. <b>Зона променада-набережная</b>, общая площадь - 196 м2</p> <p>15. <b>Видовой балкон</b> с благоустройством-зона селфи, общая площадь-27 м2</p> <p>16. <b>Пешеходный мост</b>, общая площадь - 108.5 м2</p> <p>17. <b>Летние вип-кабинки “Вох”</b>, общая площадь - 150 м2 6 ед. по 25м2, кабинки по 8 человек</p> <p>18. <b>Зона с благоустройством “Тет”</b> – прогулочная зона, общая площадь-180м2</p> <p>19. <b>Массив вип-домов “Multi”</b> – большой пирс на правом берегу, общая площадь - 328,30 м2 5 ед. по 65,66 м2, кабинки на 10 человек.</p> <p>20. <b>Массив вип-домов “Mono”</b> – на левом берегу, общая площадь - 595,35 м2 18 ед. по 33,075м2, кабинки на 5 человек</p> <p>21. <b>Территория пляжа</b> на правом берегу около костровой зоны, общая площадь - 63м2</p> <p>22. <b>Территория пляжа</b> на левом берегу, общая площадь - 60 м2</p> <p>23. <b>Парк «Тополиная роща»</b> на правом берегу, общая площадь - 6 000 м2</p> <p>24. <b>Фонтан-инсталляция</b> в виде корабля, 1 шт</p> <p>25. <b>КПП №2</b> на 10 ожидающих посетителей, общая площадь - 20 м2</p> <p>26. <b>Парковочная зона №2</b>, общая площадь - 800 м2 Габариты одного машиноместа (одной парковки) для легкового автотранспорта должны быть 2.5x5.5 м. (13,75м2)</p>
--	--	---

8	Генеральный план	<p>Запроектировано благоустройство территории в соответствии с действующими нормами и АПЗ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Разработана комплексная схема градостроительной планировки территории, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>эскиз благоустройства, озеленения и декоративного оформления участка застройки.</li> </ul> </li> <li>- Разработан архитектурный замысел, композиционное и объемно-планировочное решение данного участка застройки – учитывающие социальные, экономические, функциональные, инженерно-технические, противопожарные, санитарно-гигиенические и экологические требования.</li> </ul> <p><b>Предусмотрены:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– нормативные разрывы,</li> <li>– проезды для пожарных машин,</li> <li>– малые архитектурные формы (размещение согласовать с Заказчиком дополнительно),</li> <li>– Пешеходные дорожки с покрытием: <ul style="list-style-type: none"> <li>- из цементно-песчаной плитки</li> </ul> </li> </ul> <p>Покрытие проездов - асфальтобетонное. Для освещения территории зоны отдыха в вечернее и ночное время предусмотрены светильники вдоль автомобильных проездов, дорожек и тротуаров.</p>
9	Основные требования к объемно-планировочным решениям	<p>Проект выполнен в соответствии с требованиями действующих норм и правил РК.</p> <p>Принципиальные объемно-планировочные решения согласован с заказчиком.</p> <p>Предусмотрены на проектируемой территории искусственный пруд с площадкой для отдыха, спортивные площадки. МАФ и стоянку для автомашин.</p> <p>Предусмотрено ограждение вдоль функциональных зон в виде живой изгороди.</p>
10	10.1. Требования к отделке фасадов	<p>Фасады выполнены согласно утвержденного Эскизного проекта.</p> <p><b>Стены</b> – пенеблоки, оцилиндрованного бруса. облицовка мансарды из дерева;</p> <p><b>Цоколь</b> - Гранит</p> <p><b>Крыльца, пандусы и ступени</b> – тротуарные плиты.</p> <p>Предусмотрены балконы. Ограждение балконов выполнены согласно эскизного проекта.</p>
	10.2. Окна и остекление балконов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- профили окон – ПВХ; витражей – алюминий;</li> <li>- остекление – двухкамерные стеклопакеты, внутреннее стекло – с энергосберегающим покрытием, с нормируемым сопротивлением теплопередаче не менее 0,621м2 С/Вт.</li> </ul> <p>Наружное стекло - Антибликовое Подоконники – пластиковые. Открывание окон согласован дополнительно.</p>
11.	Требования к внутренней отделке:	<p>По плитам перекрытий выполнена стяжка для трассировки инженерных коммуникаций.</p> <p>Наружные входные двери– металлические.</p> <p>Полы – санузлы, ванные, балконы: керамическая плитка; остальные помещения – согласно норм.</p> <p>Стены – санузлы, ванные – подготовленные под укладку керамической плитки, остальные помещения – покраска ВА.</p> <p>Потолки – санузлы, ванные, балконы и остальные помещения – покраска ВА.</p>

12	Мусороудаление	Предусмотрены места для мусоросборных камер на общей площадке на проектируемом участке.
13	Лифты	Не предусматривать
14	Конструктивные решения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>КПП №1, №2</b>  Фундаменты – монолитные железобетонные, ленточные подошвы из бетона класса В20 и из бетонных блоков по ГОСТ 13579-78;  Стены несущие – из керамического кирпича  Перекрытия – ж/б плиты</li> <li>• <b>Центральное здание отеля и ресторана:</b>  Конструктивная система здания решено рамно-связевой, здание имеет круглую и прямоугольную форму в плане. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Фундаменты под колонны столбчатые из бетона кл. С20/25, F150, W8 на сульфатосойком цементе.</li> <li>2. Фундаменты под стены ленточные из бетона кл. С20/25, F150, W8 на сульфатосойком цементе.</li> <li>3. Наружные стены - блоки из ячеистых бетонов с термовкладышем из</li> <li>4. политстирола ГОСТ 21520-89 толщиной 400мм.</li> <li>5. Внутренние стены комплексной конструкции из обожженного кирпича КОРПо 1НФ/100/2,0/50/ ГОСТ 530-2012 на смешанных цементных растворах растворах марки 50, со специальными добавками и пластификаторами, повышающими прочность сцепления кладки с раствором, предел огнестойкости несущей стены E15, R90, толщиной стены 120мм.</li> <li>6. Перекрытия - монолитные железобетонные по несъемной опалубке из бетона кл.С20/25.</li> <li>7. Колонны - металлические и монолитные железобетонные из бетона кл.С20/25.</li> <li>8. Балки - металлические</li> <li>9. Ригели - монолитные железобетонные из бетона кл.С20/25.</li> </ol> Кровля - плоская, не эксплуатируемая.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Здание крытого бассейна и СПА:</b>  Фундаменты бассейна из бетона кл. С20/25, F150, W8 на сульфатосойком цементе с добавкой в смесь "Пенетрон адмикс"  Под подошвы фундаментов выполнить подготовку из бетона класса С8/10 толщиной 100мм и щебеночную подготовку толщиной 100мм. Расход бетона дан в спецификации.  Днище и стенки бассейна толщиной 300мм из бетона кл. С20/25, F150, W8 на сульфатосойком цементе с добавкой в смесь "Пенетрон адмикс"  Фундаменты парной из бетона кл. С20/25, F150, W8 на сульфатосойком цементе с добавкой в смесь "Пенетрон адмикс"  Под подошвы фундаментов выполнить подготовку из щебня фр. 20-40 и бетона класса С8/10 толщиной 100мм. Расход бетона дан в спецификации.  Стены подвала из сборных железобетонных блоков по ГОСТ 13579-2018.  Наружные стены. Кирпич рядовой (лицевой), полнотельный, размерами 250ГОСТ 530-2012, толщиной стены 510мм.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Пешеходный мост:</b>  Сооружение пешеходного моста состоит из разборного металлического моста РММ, поставляемого ТОО «Алматинский завод Электроцит» и разрабатываемых монолитных столбчатые фундаментов.  Пролетное строение моста состоит из 4-х вертикальных ферм, соединенных между собой связями по верхнему и нижнему поясам ферм. Береговые фермы крепятся шарнирно к фундаментам.  Фундаменты запроектированы в виде монолитных столбчатые из бетона кл. С20/25.  Конструктивная система сооружения – связевая, где основные несущие конструкции образуются системой вертикальных ферм, соединенных между собой связями.</li> </ul>
15	Утеплитель	Наружные стены зданий- IZOTERM П-75 (толщина согласно расчета), защищенным с наружной стороны влагозащитной мембраной. Необходимость ветрозащитной пленки и пароизоляции определить расчетом. Чердачное перекрытие - IZOTERM П-150 (толщина согласно расчета)
17	Конструкция кровли	Кровля – скатная, по деревянным наклонным стропилам; Водосток – организованный по фасаду здания.
<b>Инженерно-техническое обеспечение, оборудование, внутренние инженерные коммуникации</b>		
18	Теплоснабжение	Согласно ТУ. Ввод теплоносителя предусмотрен по схеме, утвержденной Заказчиком. Источником теплоснабжения является проектируемая встроенная котельная в зданиях. Теплоноситель - вода с параметрами 80-60 °С. Предусмотрен: - учет расхода тепла. - присоединение систем ГВС в холодный и теплый периоды

		года.
19	Отопление	<p>Теплоноситель для систем отопления – вода с параметрами 80 – 60 °С.</p> <p>Параметры теплоносителя для системы отопления – 80 – 60 °С</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- система отопления горизонтальная двухтрубная с попутным движением теплоносителя, закольцованная;</li> <li>- распределительные коллекторы в подсобном помещении;</li> <li>- предусмотреть общедомовой учет тепла;</li> <li>- прокладка трубопроводов скрытая в конструкции пола;</li> <li>- радиаторы секционные биметаллические;</li> <li>- у радиаторов предусмотреть установку терморегулирующей и запорной арматуры с ручным управлением;</li> </ul> <p>Трубопроводы системы отопления:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– из металлопластиковых труб;</li> </ul> <p>Расчетные параметры внутреннего воздуха:</p> <p>В холодный период:</p> <p>В жилых помещениях 20-22° С</p> <p>В ванных комнатах 25°С-</p>
20	Вентиляция и кондиционирование	<p>Выполнены в соответствии с требованиями СНиП РК</p> <p>Вентиляция жилых помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- вытяжная с естественным побуждением через вытяжные каналы в стене кухонь, ванных и сан.узлов;</li> <li>- приток неорганизованный, через открывающиеся фрамуги окон.</li> </ul> <p>Кондиционирование – предусмотреть в жилых комнатах</p>
22	Внутренние сети водопровода	<p>Согласно техническим условиям и СНиП РК.</p> <p>Счетчики воды установить в подсобном помещении.</p> <p>Выполнить разводку с прокладкой трубопроводов скрыто в конструкции пола.</p>
23	Внутренние сети канализации	<p>Согласно СНиП РК 4.01-41-2006* трубопроводы пластмассовые и чугунные по ГОСТ 6942-98.</p>
24	Внутренние водостоки	<p>Согласно СНиП РК 4.01-41-2006*, трубы стальные электросварные по ГОСТ 10704-91.</p>
25	Наружные сети водопровода	<p>Согласно ТУ. Колодцы из сборных ж/б элементов по т.п. 901-09-11.84 альбом II. Трубы напорные (ЧШГ) класса А ТУ 14-3—1848-92.</p> <p>При необходимости разработать по отдельному договору по дополнительному заданию Заказчика</p>
26	Наружные сети канализации	<p>Согласно ТУ. Колодцы из сборных ж.б элементов по т.п. 902-09-22.84 альбом II..Трубы чугунные по ТУ 14-3. 1247-83кл «ЛА»</p> <p>При необходимости разработать по отдельному договору по дополнительному заданию Заказчика.</p>
27	Наружные сети ливневой канализации	<p>Колодцы из сборных ж.б элементов по т.п. 901-09-11.84 альбом II Трубы чугунные по ТУ 14-3. 1247-83кл «ЛА»</p> <p>При необходимости разработать по отдельному договору по дополнительному заданию Заказчика.</p>
28	Электроснабжение	<p>Согласно ТУ от РПК и действующим нормам СНиП РК.</p>
29	Электроснабжение и электроосвещение домов	<p><u>Групповые и распределительные сети:</u></p> <p>1.- горизонтальная разводка открытым способом по потолку в гофре (эл. освещение по потолку, розеточная сеть по полу в стяжке в виниловых трубах) кабелем марки ВВГ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- опуски к выключателям и подъемы к розеткам по перегородочному блоку, выполняются в гофрированной трубе,</li> </ul>

		<p>проводом марки ППВ. В монолитных конструкциях в закладной винилпластовой трубе.</p> <p>2. По корридору: - открыто в гофре (эл. освещение по потолку в гофре, розеточная сеть по полу в стяжке в виниловых трубах): кабелем марки ВВГ;</p> <p>3. По техническим помещениям и подвалам – открыто, кабелем с изоляцией не поддерживающей горение.</p> <p>В жилых комнатах площадью 10 кв.м. и более, предусмотреть возможность установки многоламповых светильников с выключением ламп двумя частями. Предусмотреть установку крюков для подвешивания люстр.</p> <p><u>Внутреннее освещение.</u></p> <p>1. Освещение выполняется: - без дизайна в соответствии с нормативными документами.</p> <p>2. Расстановка светильников в холлах выполняется: - согласно СНиП.</p> <p>3. Управление освещением: - местное;</p> <p>Силовое электрооборудование: В электрощитовых и тех. помещениях устанавливаются распределительные устройства с учетом электроэнергии. Для защиты линий от перегрузки и коротких замыканий применяются автоматические выключатели. Для подключения эл. плит на кухнях предусматривается: - одна однофазная розетка Теплые полы не выполнять. Применить щиты, автоматические выключатели, розетки, шкафы управления и другое электрическое оборудование производства стран СНГ. Производителя оборудования заложить со ссылкой на аналог.</p>
30	Наружное электроосвещение	<p>Типы и количество светильников принять согласно действующих норм. Применить светильники с источниками света: - газоразрядными.</p> <p>2. Управление наружным освещением: -от выключателя в корридоре.</p>
31	Архитектурное освещение фасадов	Согласовать отдельно с Заказчиком
33	Телевидение	<p>1. Пассивное оборудование: - ответвители. - делители. - коннекторы. -головные станции (устанавливается оператором).</p> <p>2.Подсистема розеток: - одну розетку установить в гостиной.</p> <p>3.Активное оборудование: - усилители. Производителя оборудования заложить со ссылкой на аналог.</p>
34	Радиофикация	Не предусматривать.
35	Система контроля доступа, система	Не предусматривать.

	домофонной связи	
36	Охранная сигнализация.	Не предусматривать.
37	Видеонаблюдение	Не предусматривать.
38	Лифтовая связь	Не предусматривать.
39	Противопожарная сигнализация, автоматическое пожаротушение, речевое оповещение о пожаре.	Системы противопожарной защиты выполнить по действующим нормам РК для проектирования.
40	Требования по обеспечению жизнедеятельности инвалидов.	В соответствии с требованиями СНиП РК.
41	Авторский надзор за строительством.	Осуществляется по отдельному договору.
42	Заказчик	<b>TOO "FIRST CHILL"</b>
43	Генеральный проектировщик	<b>TOO «Нуржас»</b>

**Согласовано:**

**Генеральный проектировщик**

**TOO «Нуржас»**

**Бакеев Н.К.**

