



Техническое задание на ОТРИСОВКУ ПЛАНИРОВОК

для жилых комплексов ГК ФСК

ТЗ приведено для ориентира по стилистике отрисовки планировок. Полный бренд-бук по отрисовке планировок будет предоставлен выбранному подрядчику до начала работ.

Основные задачи

1. Отрисовка планов типовых этажей
2. Нарезка на посекционные планы
3. Нарезка на поквартирные планы
 - с общими размерами комнат
 - с внутренними размерами комнат
 - с расстановкой мебели
4. Варианты зонирования или законной перепланировки (для 1кк – 1 вариант, для 2кк – 1-2 варианта, для 3кк и более – 2 варианта) - *выполняется только для квартир без отделки*
5. Отрисовка и нарезка коммерческих помещений
 - план этажа с общими размерами комнат
 - Нарезка на помещения с внутренними размерами комнат
6. Отрисовка плана паркинга и кладовых
 - с общими размерами
 - с внутренними размерами машиномест и кладовых
 - с разметкой (выделение цветом) каждого м/м и кладовой

Отрисовкой называется чистка чертежа Заказчика (удаление осей, обозначений, штампов и тд), создание векторного файла в программе Adobe Illustrator с *Планом секции* или *Этажа*, разбиение **Квартир** на отдельно стоящие изображения и файлы.

Уникальными считаются Квартиры, Секции и Этажи отличающиеся от всех остальных этажей в здании. Другая планировка, другая конфигурация стен и перегородок и т.д.

Типовыми считаются Квартиры, Секции и Этажи, которые повторяются в здании, но НЕ требуют расстановки площадей, специальных символов, и НЕ имеют мелких различий от Уникального этажа. Они не требуют нарезки этажа на поквартирные планы.

При условии, что Жилой комплекс состоит из 3 уникальных корпусов, каждый по 3 уникальные секции, в каждой секции по 3 уникальных этажа. На каждом этаже по 5 уникальных, НЕ повторяющихся квартир.

Итого, нужно отрисовать и нарезать:

на поэтажные планы 3 корпуса x 3 этажа = 9 план-этажей.

на секционные планы 3 корпуса x 3 секции x 3 этажа = 27 план-секций.

Итого, нужно нарезать 27 секций x 5 квартир = 135 квартир.

Итого, нужно нарезать 135 квартир x 4 вида нарезки

- отдельностоящая квартира с внутренними размерами*
 - отдельностоящая квартира без размеров*
 - отдельностоящая квартира с расстановкой мебели*
 - план секции с отмеченной на нем подложкой квартиры без размеров и мебели*
- = 540 изображений квартир*

Ключевые понятия

Отрисовка планировок квартир с мебелью предполагает доработку векторного файла в программе Adobe Illustrator с *планом квартиры на следующих условиях:*

- Расстановка элементов мебели в заданном стиле по всем комнатам в квартире по базовым рекомендациям выданным Заказчиком
- Обязательно присвоение комнатам названий (кухня, кухня-гостиная, спальня, кабинет и т.п.)
- Внесение правок по рекомендациям дизайнера по интерьеру ГК ФСК (правки вносятся не более 3х раз)

Проработкой вариантов зонирования или законной перепланировки называется доработка векторного файла в программе Adobe Illustrator с *планом квартиры на следующих условиях:*

- Перенос несущих стен с учетом сохранения мокрых точек, изменение размеров комнат
- Объединение кухни с комнатой или увеличение кухни за счет коридора
- Изменение функционала одного из санузлов (увеличение коридора или переоборудование в гардеробную)
- Объединение / разделение санузлов в пределах исходных размеров
- Организация гардеробных
- Организация дополнительных стен-перегородок

И т.п.

Варианты зонирования отрисовываются только для квартир без отделки

Проработка вариантов зонирования выполняется с расстановкой мебели.

- Для Студии вариант зонирования выполняется только при возможности такового.
- Для Однокомнатной квартиры выполняется 1 (один) дополнительный вариант зонирования
- Для Двухкомнатной квартиры исходя из возможностей планировки выполняется 1-2 варианта зонирования
- Для Трех- и более комнатных квартир выполняется минимум 2 дополнительных варианта зонирования.

При условии, что Жилой комплекс состоит из 135 уникальных квартир без отделки, среди которых

50% (68 квартир) однокомнатные = $68 \cdot 1$ вариант зонирования = 68

20% (27 квартир, 7 из которых с маловариативной планировкой) двухкомнатные = $7 \cdot 1$ варианта зонирования + $20 \cdot 2$ варианта = 47

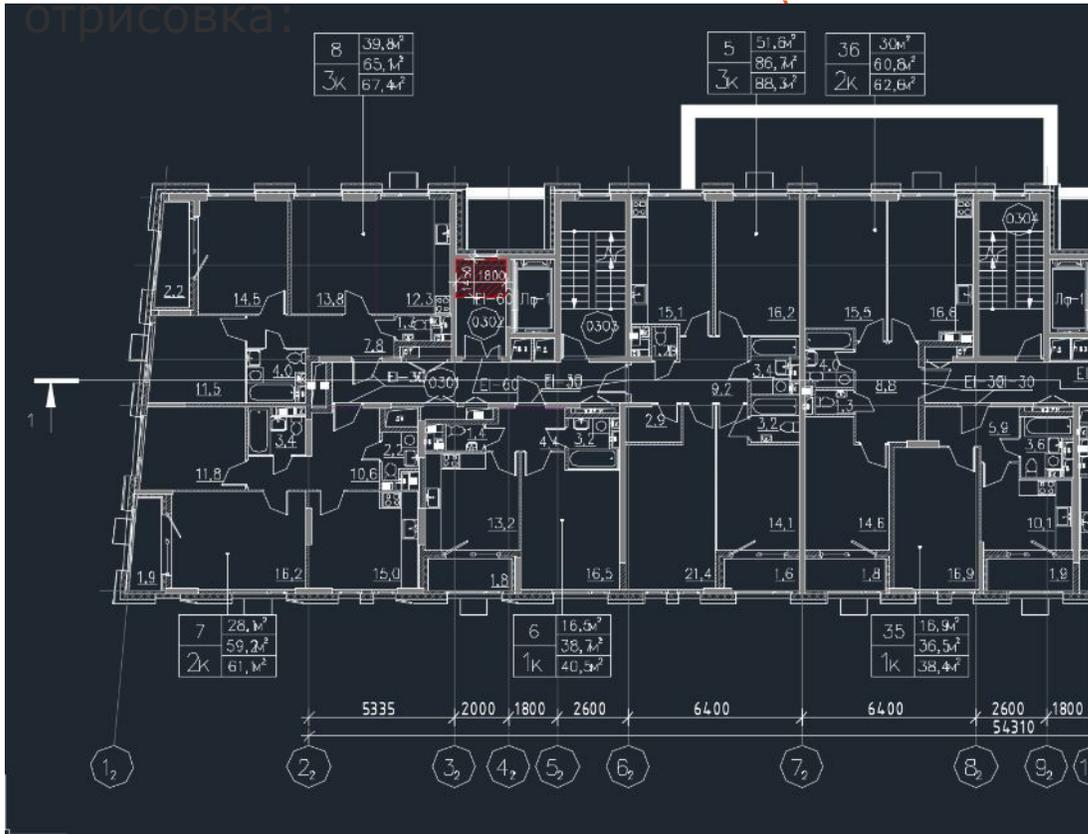
30% (40 квартир) трехкомнатные = $30 \cdot 2$ варианта зонирования = 60

Итого, нужно разработать $68+47+60 = 175$ планировок зонирования квартир с расстановкой мебели

Требования к оформлению файлов

Обязательные условия в оформлении файлов

Чертеж, по которому выполняется



Формат файлов Планов этажа одной секции:
Adobe Illustrator (.ai), Adobe Illustrator PDF (.pdf)

Формат файлов Секций и Квартир:
Adobe Illustrator (.ai), Portable Network Graphics (.png).

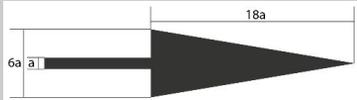
Необходимо распределить объекты в файлах по следующим слоям:

<input type="checkbox"/>	>		Логотип и обозначения	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		Размеры	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		№ на пл.	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		Квартиры	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		Площади	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		_Монолит	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		_Перегородки	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		Кондиционеры	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		_Двери	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		_Лестница Лифт	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		_С.У.	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		_Окна	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		Отверстия	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	>		Цвет	<input type="checkbox"/>

Элементы обязательные для чертежей



При подготовке файлов .rvt черный 100% понижается до 90%

	Толщина линий, шрифт	Цвет, кегль, прозрачность и т.п.	Прочее
Монолит		100% черного	
Внутренние перегородки (ненесущие стены)		80% черного	
Линии внутренних размеров	0,4 пункта	90% черного	
Окна	0,4 пункта	100% черного	
Двери	0,4 пункта	100% черного	
Площадь комнат	Museo sans Cyr 500, 13 кегль	100% черного	
Ширина\длинна комнат	Museo Sans Cyr 300, 8 кегль	90% черного	
Элементы (сантехника, стояки, лифты и т.п.)	0,4 пункта	100% черного	

Элементы обязательные для чертежей в соответствии с исходным чертежом

Основные параметры квартиры

Museo sans cyr 700,
21,5 кегль

2E	26,9
	42,2

Museo sans cyr 700,
15,5 кегль

- Комнатность (Ст, 1, 2, 2E, 3, 3E, 4, 5 и т.п.)
- Жилая площадь квартиры
- Общая площадь квартиры (с учетом коэффициента балконов и лоджий)



При отрисовке секций секция поворачивается по часовой стрелке до горизонтального расположения

Элементы обязательные для чертежей в соответствии с исходным чертежом



Обязательные условия в оформлении файлов

Необходимо распределить объекты в файлах по следующим слоям:

		>		Логотип и обозначения	
		>		Размеры	
		>		№ на пл.	
		>		Квартиры	
		>		Площади	
		>		_Монолит	
		>		_Перегородки	
		>		Кондиционеры	
		>		_Двери	
		>		_Лестница Лифт	
		>		_С.У.	
		>		_Окна	
		>		Отверстия	
		>		Цвет	

корпус_секция_этаж_номернаэтаже

Если планировка используется для нескольких этажей идущих подряд, то имя должно формироваться следующим образом

корпус_секция_этажна начало_этажконец_номернаэтаже.png

Пример:

Для 3 корпуса 2 секции с 4 по 9 этаж и квартиры 1 на площадке, планировка будет называться 3_2_4_9_1.png

Если в названии корпуса или секции встречаются русские буквы, то они должны заменяться на латинские по правилам транслитерации

Т.е. для 3 корпуса, секции В, с 4 по 9 этаж и квартиры 1 на площадке, планировка будет называться 3_V_4_9_1.png

Если квартира двухуровневая, то название файла присваивается по первому этажу расположения данной квартиры

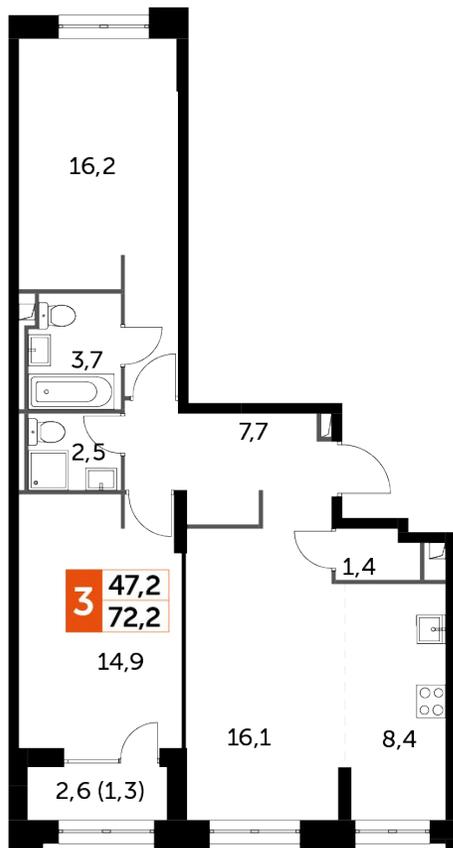
При повторении подобных квартир через этаж, необходимо сохранение отдельными файлами по каждому первому этажу квартиры.

Поквартирные планы

Типы поквартирных планов

Отрисовка каждой квартиры на типовом этаже должна быть в 3х видах:

С общими площадями комнат
(название папки «без размеров»)



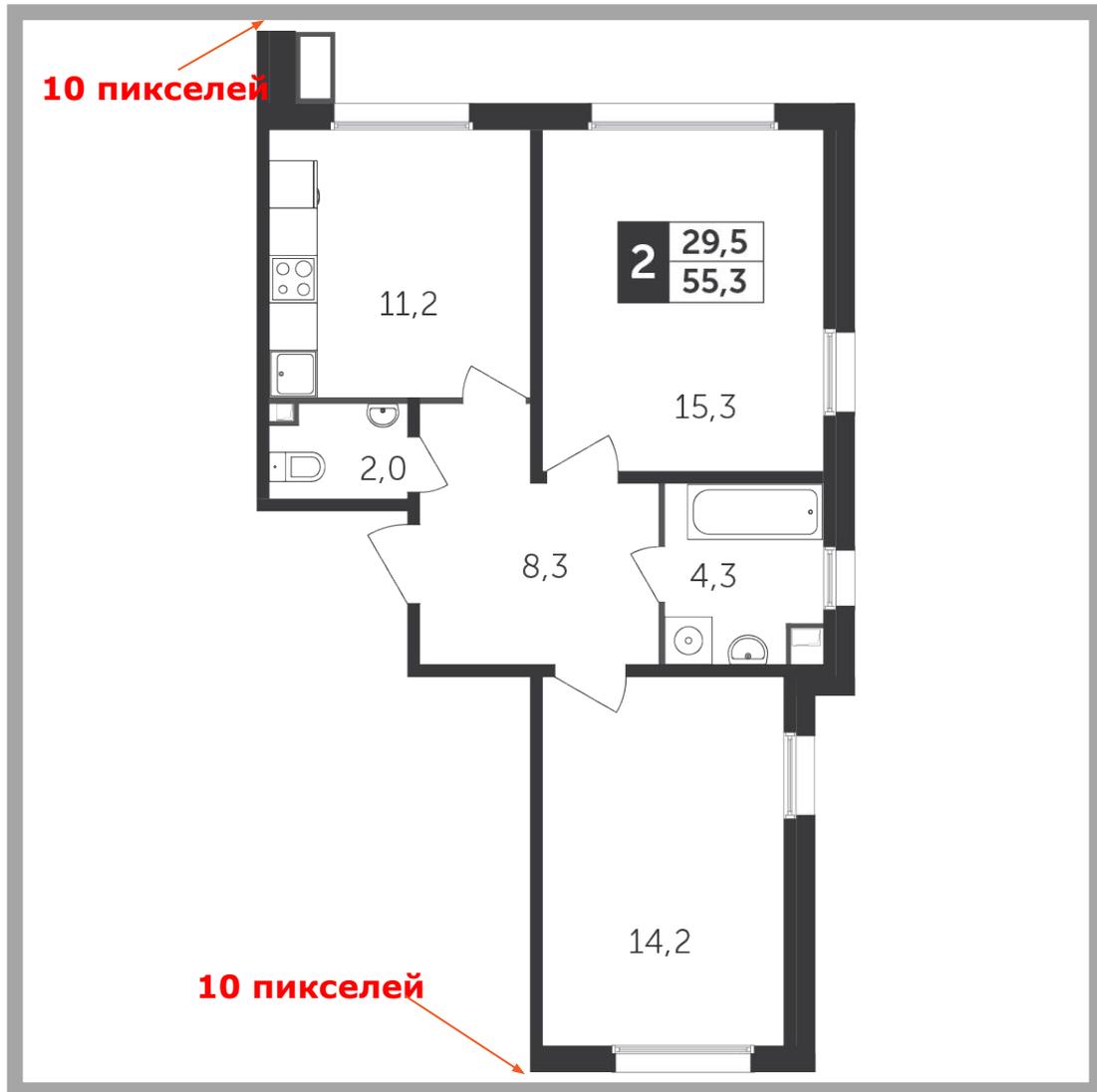
С меблировкой (название папки «с мебелью»)



С указанием внутренних размеров комнат
(название папки «с размерами»)



Требования к файлам .png



Нарезка посекционных,
поквартирных и мебелированных
планов для сайта:

.png 8-bit,
transparency – on,
256 цветов,
72dpi,

1000x1000 пикселей
Отступы 10 пикселей

Любая планировка должна быть
980 пикселей по бОльшей стороне

Требования к оформлению двух- трехуровневых квартир

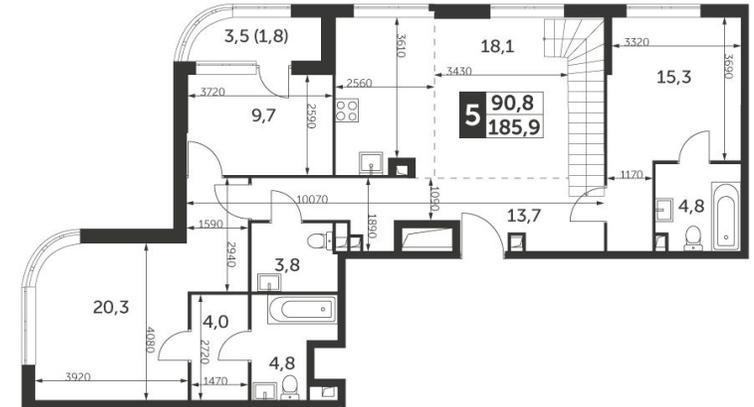
Разные уровни 2х, 3х уровневых квартир или секций размещаются строго на одном поле. Второй и последующий этажи располагаются под первым при горизонтальной планировке и слева направо при вертикальных планировках.

Если в жилом комплексе присутствует антресольный этаж, то он считается как объединенный с предыдущим. Обычно в квартирах с антресольным этажом нет выхода на лестничную клетку верхнего этажа.

42 этаж



43 этаж



Поэтажные планы

Отрисовка планов типовых этажей

Формат файлов:

- .ai
- .pdf

Виды файлов .pdf
(слои в .ai)

- с общими размерами
- с внутренними размерами комнат
- с расстановкой мебели

Заливка квартир цветом:

- Чередование 5 и 20% черного



Посекционные планы

Посекционная нарезка с выделением квартиры (без внутренних размеров и мебели)

Формат файлов:

- .png

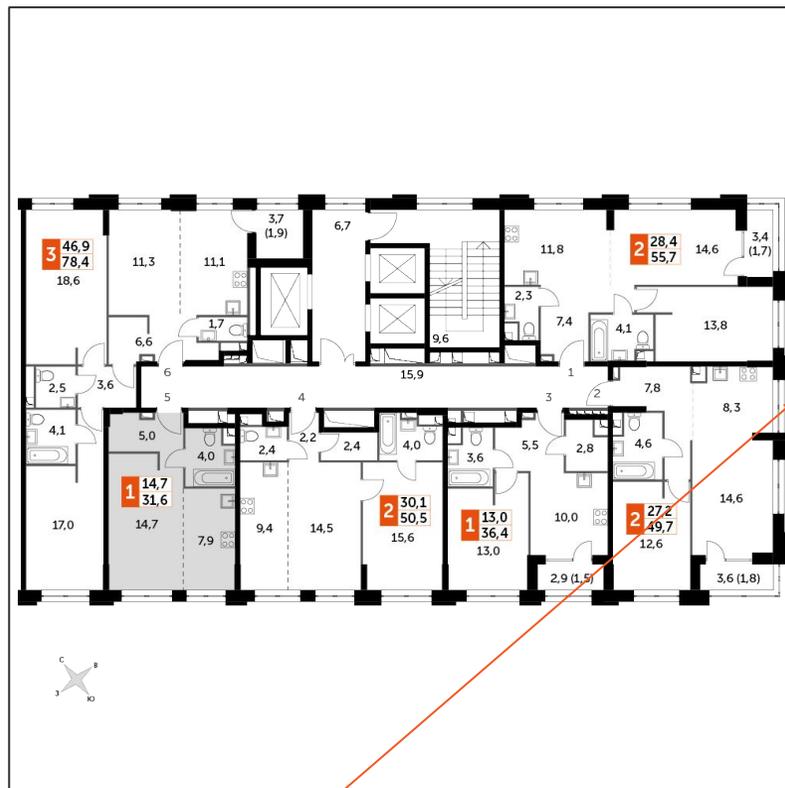
Виды файлов:

- 1000x1000 пикселей

Секция всегда 980 пикселей по большей стороне

Заливка квартир цветом:

- 5%
- Жилая площадь в антресольных квартирах и 2-х уровневых квартирах со вторым светом на 2-ом уровне поверх основного цвета заливается штриховкой



10
пикселей



10
пикселей

Поквартирные планы с мебелью

Референсы мебелированных отрисовок

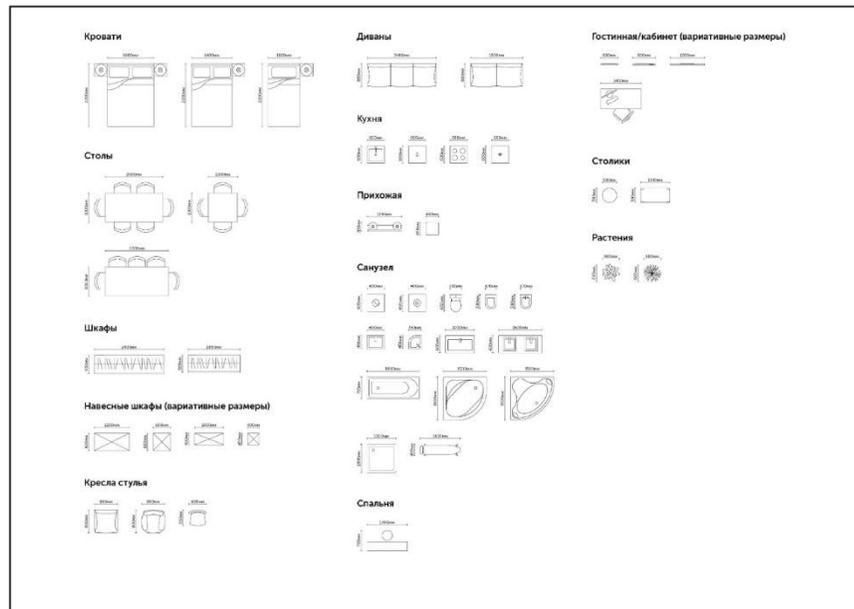


Базовый набор мебели

Цвет заливки стен
65% черного

Вся мебель должна
находиться на слое
МЕБЕЛЬ

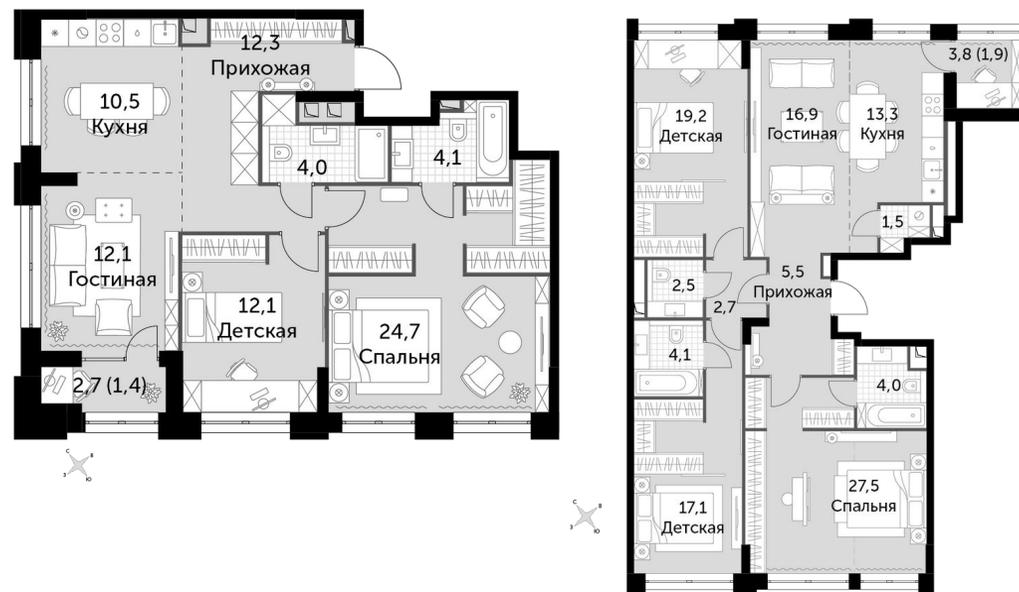
Толщина линии 0,4 пункта
Цвет - 50% черного



Требования к функциональному назначению комнат в планировках

Варианты функционального назначения и зонирования жилых комнат в зависимости от типа квартиры:

- ✓ В 1 ком. квартире – кухня, гостиная / спальня;
- ✓ В 2 ком. квартире – кухня, гостиная + спальня;
- ✓ В 2 комн. квартире с малогабаритной кухней – кухня-гостиная + спальня
- ✓ В 3 ком. квартире – гостиная+ спальня + детская;
- ✓ В 3 ком. квартире с малогабаритной кухней – кухня-гостиная спальня + детская;
- ✓ В 4 ком. квартире – кухня, гостиная+ спальня + детская + универсальная комната (диван/спальное место + рабочий стол)
- ✓ В 4 ком. квартире с малогабаритной кухней – кухня-гостиная+ спальня + детская + универсальная комната (диван/спальное место + рабочий стол)



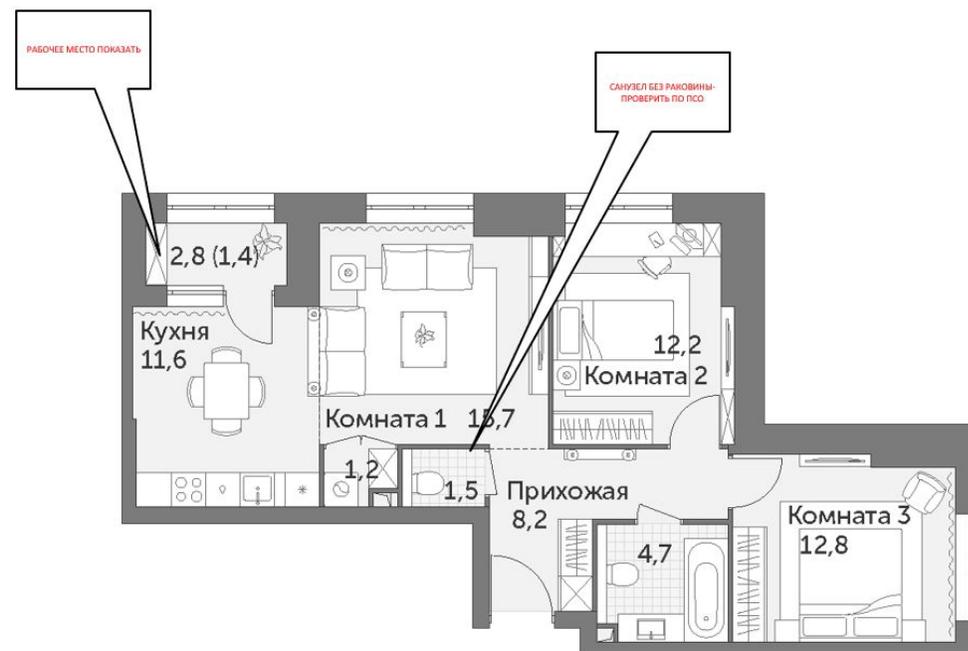
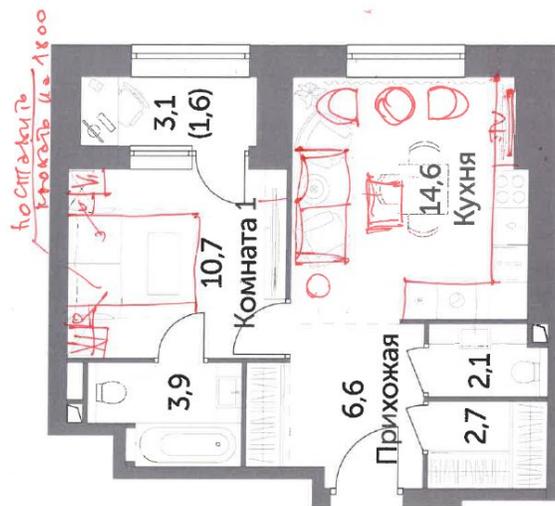
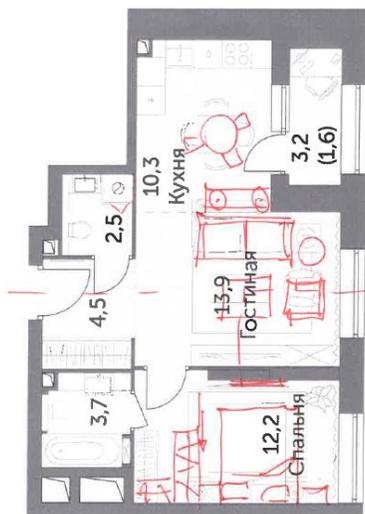
Основные требования к расстановке мебели и оборудования

При расстановке мебели не допускается изменение конфигурации помещений, расстановки сантехнического оборудования, изменение открывания дверей и прочее. Все планировки остаются по версии проектной документации, переданной в качестве исходных данных.
При отрисовке мебели использовать библиотеку Заказчика.

1. Вся мебель и оборудование должны быть расставлены с учетом эргономики помещений;
2. В каждой квартире необходимо предусмотреть небольшое комфортное рабочее место, при отсутствии в квартире отдельного кабинета;
3. В малогабаритных квартирах предусматривать интегрированные системы со спальным местом и рабочим местом в зоне гостиных, в комнатах по типу-производителя <https://olissys.com/>
4. Мебель показывать на планах с учетом композиционных осей помещения и элементов, пропорционально, согласно площади помещения;
5. При отрисовке планировок по типам (подтипам) квартир – все решения с расстановкой мебели, оборудования принимать по всем этажам этого типа или аналогичного типа квартиры;
6. Предусмотреть следующий набор мебели/ оборудования в помещениях:
 - в холле-прихожей предусмотреть: полноценный шкаф глубиной 650мм (при отсутствии отдельной гардеробной при входе) консоль, пуф, большое напольное зеркало;
 - в зоне кухни: кухонная мебель (предпочтительно в одну линию, не угловой вариант) с логичной (правильный треугольник) системой расстановки модулей (холодильник/ мойка/ варочная панель), обеденный стол 800x800мм (минимум);
 - в зоне гостиной предусматривать: систему стеллажей с тв-зоной, диван-трансформер (предпочтительно не угловой) со спальным местом, кресло (кресла). журнальный столик (столики);
 - в спальне должны быть предусмотрены: шкаф глубиной 600мм либо группа шкафов (гардеробная), кровать 1600x2100мм (минимум), тумбочки, комод; допускается при больших площадях использовать прием с проходной гардеробной (в мебельном исполнении);
 - в детской комнате указать: кровать 1100x2000мм (минимум), комод, шкаф глубиной 600мм, стеллажи для книг, рабочее место, игровая зона; при больших площадях можно указать детскую на два ребенка (спальные и рабочие места)
 - на планах показать линию портьер, при этом всю встроенную мебель в зоне окон показываем от угла до угла.
7. Предусмотреть следующий набор оборудования в санузлах:
 - в гостевых санузлах по возможности указывать раковину среднего размера;
 - в мастер санузлах показывать раковины на 900мм согласно ведомости комплектации;
 - полотенцесушители показывать только во всех типах санузлов, кроме гостевых; располагать исключая монтаж на стены шахт, зоны ванны и раковины; компактный (на 1/2 трубы) тип полотенцесушителя показывать если стандартный тип-размер не становится;
 - раковины показывать с учетом возможного размещения на столешницу (показывать столешницу) и монтажа тумбы;
 - гигиенический душ не предусматриваем в гостевых санузлах, если в квартире есть отдельно 2 полноценных санузла в спальном зоне (с ванной, раковиной, унитазом);
8. Стиральную машину предпочтительно убирать в отдельную нишу, помещение (не в санузел) либо предусматривать место на кухне;
9. Входные двери в квартиры предусмотреть в соответствии с утвержденной концепцией, в габаритах согласно АР; со стороны квартиры предусмотреть монтаж декоративной панели согласно стилю отделки;
10. Ширина проемов в жилые комнаты, гостиные, кухни принять 900мм, 800мм для санузлов, гардеробных и подсобных помещений; Широкие и нестандартные проемы с порталной отделкой в кухни-гостиные, гостиные предусматриваются если данное решение отображено по АР;

Примеры правок

(допускается до 3х правок по каждой квартире)



Поквартирные планы перепланировка и зонирование квартир с расстановкой мебели

Референсы перепланировки и зонирования квартир

Перепланировка и зонирование квартир выполняется с учетом возможных жизненных сценариев: проживание в квартире семьи без детей/ с одним ребенком / с двумя детьми / проживание трех поколений и т.п.

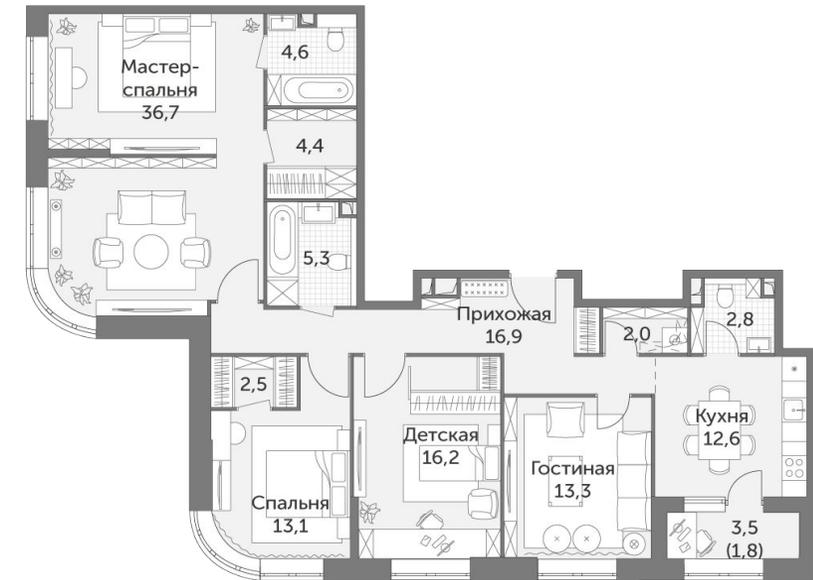
Исходная планировка



Вариант 1



Вариант 2



Референсы перепланировки и зонирования квартир

Исходная планировка



Вариант 1



Исходная планировка



Вариант 1



Коммерческие помещения

Паркинг

Требуемые файлы паркинга

1. Поэтажная отрисовка + слой внутренние размеры (.ai, .pdf, .png)
2. Разметка машиномест без внутренних размеров (.png)

Требования файлам :
.png 8-bit,
transparency – on,
256 цветов,
72dpi,
2000 пикселей по
горизонтали



Кладовые

Требуемые файлы кладовых

1. Поэтажная отрисовка + слой внутренние размеры (.ai, .pdf, .png)
2. Посекционная нарезка без размеров (только общие размеры) .png
3. Посекционная нарезка с внутренними размерами(.png)
4. Разметка кладовых в секции без внутренних размеров (.png)



Требования файлам :

.png 8-bit,
transparency – on,
256 цветов,
72dpi,

2000 пикселей по горизонтали
пикселей