



Бюро 128

СОГЛАСУЕМОЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Карточка проекта

Загородный дом Георгия и
Софии Андреевых

ПРОЕКТ
A128-001

РАБОЧАЯ ПЛОЩАДЬ
340 м²

ЛОКАЦИЯ
**КП
Заповедник**

ВЕРСИЯ
02.10.2026

Содержание

Нажмите на раздел, чтобы перейти к нужной странице.

01	Исходные данные	03
02	Архитектурная база	04
03	Техническая координация	05
04	Специальные системы	06
05	Материалы и узлы	07
06	Образ интерьера	08
07	Сценарии семьи	09

01 · ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Паспорт проекта

Документ собирает в одном месте фактическое состояние объекта, пожелания семьи, уже выбранные решения и вопросы, которые необходимо закрыть до выпуска рабочей документации.

КЛИЕНТЫ

Георгий и София Андреевы

КОНТАКТ

+7 921 400-16-19

АДРЕС

**г. Екатеринбург, поселок
Заповедник**

НАЗНАЧЕНИЕ

Постоянное проживание семьи

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

**458,42 м² по архитектурному
проекту**

В ДИЗАЙН-ПРОЕКТЕ

**340 м²; гараж, крыльцо и
террасы исключены**

Основания документа: анкета «Карточка проекта» и установочная встреча 02.10.2026. При расхождении цифр рабочей считается детализация, подтверждённая на встрече.

Объект, объём и календарные ориентиры

Параметр	Текущая ситуация	Пожелание	Выбранное решение	Статус
Стадия объекта	White box; точное состояние полов, потолков и инженерных выводов не зафиксировано	Получить фактический отчёт строителей	Совместная встреча со строительной командой	Проверить
Перегородки	Кирпичные, часть ещё не возведена; схема есть в архитектурном проекте	Сохранить базовую планировку, но улучшить эргономику точно	Переносить только ненесущие участки после согласования	В работе
Расстановка мебели	В архитектурном проекте показана ориентировочно	Проработать глубоко под сценарии семьи	Отдельное планировочное решение в дизайн-проекте	Согласовано
Площадь	Анкета: 450 м²; проект: 458,42 м²	Не платить за зоны вне текущей задачи	Расчёт на 340 м² жилой и обслуживаемой площади	Согласовано
Гараж	51,1 м²	Не включать в полный дизайн-проект	При необходимости - отдельный эскиз или мудборд	Вне объёма
Крыльцо и террасы	Крыльцо около 11 м²; две крупные террасы	Сохранить возможность развить зоны позже	Не входят в текущий расчёт	Вне объёма
Камин	Место предусмотрено	Не перегружать интерьер и график	Подготовить место, сам камин в этот ремонт не включать	Исключено
Старт ремонта	Зависит от готовности строителей	Начать ориентировочно в мае 2027	Сверить график скрытых работ до проектирования	Подтвердить
Целевой въезд	Закончить ремонт осенью 2028 года	Целевой въезд — к Новому году 2028 года	Помесячный график формируется после готовности проекта	Ориентир

03 · ТЕХНИЧЕСКАЯ КООРДИНАЦИЯ

Инженерия: базовые системы

Система	Текущее состояние	Требование	Решение / следующий шаг	Статус
Электрика	Щит и разводку выполняют строители; затем трассы будут защиты	Передать дизайнерские задания до закрытия стен	Совместная координация; предварительный ориентир выдачи заданий - до марта 2027	Проверить срок
ГВС, ХВС, канализация	Разводку выполняет строительная команда	Согласовать точки по рабочему проекту	Получить инженерный проект и контакты подрядчика	Запросить
Отопление	Водяное; запланированы тёплые полы	Учесть покрытия, мебель и температурные зоны	Увязать с планами полов и мебели	В проект
Водоподготовка	Обсуждалась с профильной командой	Надёжная питьевая вода и стабильный напор	Проверить состав системы и место оборудования	Проверить
Вентиляция	Нужна; подрядчик предварительно есть	Свежий воздух без визуального шума	Проверить каналы и решётки до отделки	В проект
Кондиционирование	Предварительно сплит-системы в комнатах	Комфорт без конфликтов с интерьером	Согласовать трассы, блоки и дренаж	В проект
Приточные установки	Обсуждались для спален	Рассмотреть локальные устройства	Встреча с инженером; проверить шум и фасадные отверстия	Опция
Увлажнение	Решение не выбрано; обсуждалась форсуночная система	Поддерживать комфортную влажность без переносных приборов	Отдельный инженерный расчёт с учётом лимита дома 30 кВт	Опция

04 · СПЕЦИАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ

Автоматизация, безопасность и контроль

Параметр	Текущая ситуация	Пожелание	Выбранное решение	Статус
Умный дом	Клиент не принимает облачные и голосовые экосистемы	Локально, без обязательного интернета; понятно и отказоустойчиво	Ознакомительная встреча с интегратором; включать только полезные сценарии	Опция
Хранение данных	Есть принципиальные вопросы приватности	Данные должны оставаться внутри дома	Локальный контроллер и локальная сеть	Обязательно
Видеонаблюдение	Наружное; участок около 30 соток	Покрыть периметр и слепые зоны; камер больше 2-3	Схема после осмотра участка	В проект
Звукоизоляция	Кирпичные стены дают базовую защиту	Усилить рабочий кабинет	Рассчитать локальную звукоизоляцию кабинета	В проект
Домашний кинотеатр	Не нужен	Телевизор и стереосистема в лаунж-зоне кабинета	Без многоканальной системы и колонок по периметру	Согласовано
Технический надзор	Исполнитель ещё не выбран	Обязательная независимая проверка скрытых и этапных работ	Сформировать 15-20 контрольных этапов и отдельное предложение	Отдельно
Авторский надзор	Нужен для связи дизайна и стройки	Сохранить проектные решения при реализации	1-2 выезда в месяц, проверка материалов и коммуникация со строителями	В КП

Инженерные системы проектируются профильными подрядчиками. Дизайн-проект координирует размещение оборудования, трасс, решёток, панелей управления и доступов для обслуживания.

Отделка и конструктивные решения

Элемент	Текущая ситуация	Пожелание	Выбранное решение	Статус
Стены	Финиш не выбран	Окрашенная поверхность с осязательной, но комфортной фактурой	Матовая фактурная окраска; без грубой штукатурки типа «короед»	Согласовано
Потолок	Сравнивались натяжной и гипсокартон	Практичность и предсказуемость реализации	Матовый натяжной потолок без глянца	Согласовано
Межкомнатные двери	Тип не выбран	Обычные понятные двери	Двери с наличниками; скрытый монтаж не нужен	Согласовано
Плинтус	Тип не выбран	Без дорогих скрытых узлов	Обычный плинтус; теневой и скрытый монтаж исключить	Согласовано
Молдинги	Не соответствуют вкусу семьи	Универсальная современная база	Не использовать	Исключено
Душевые	Типовые кабины не нравятся	Душевая в уровне пола	Трап и уклон пола; без готовой кабины	В проект
Мокрые зоны	Посчитано 8 точек, включая прачечную и кухню	Точный состав сверить с архитектурным планом	Закладывать 8 зон как рабочую базу	Проверить
Художественный акцент	Есть интерес к мозаике, росписи или выразительной плитке	Один уместный акцент без декоративного шума	Определить место и технику на концепции	В концепцию

Стиль, мебель и уровень качества

Параметр	Исходная позиция	Критерий семьи	Проектное решение	Статус
Направление	Капсульные решения не дали нужного отклика	Индивидуальный интерьер	Полный индивидуальный дизайн-проект	Согласовано
Образ	Нравятся светлые природные материалы, но не полностью однотонная среда	Спокойная база плюс цветные акценты	Современный интерьер с эко-мотивами и умеренным максимализмом	В концепцию
Долговечность	Есть опасение быстро устаревающих трендов	Актуальность через 10 лет	Нейтральные крупные поверхности; сменяемый характер через мебель, текстиль, искусство	Обязательно
Натуральность	Нравятся массив дерева и честные материалы	Выразительность не декором, а качеством фактуры	Использовать натуральные материалы в ключевых предметах	В концепцию
Корпусная мебель	Есть положительный опыт индивидуального российского производства	Надёжные производители с историей и сервисом	Россия - базовый вариант; Китай точно; Европа только при обоснованной ценности	Согласовано
Сантехника	Негативный опыт с дешёвыми смесителями и душами	Без протечек и ранних замен	Премиальный / проверенный уровень в постоянно используемых узлах	Приоритет
Чистовые материалы	Эконом-сегмент не подходит	Рациональный выбор без люкса ради статуса	Хороший комфорт; премиум только там, где влияет на ресурс и эксплуатацию	Согласовано

07 · СЦЕНАРИИ СЕМЬИ

Помещения и специальные требования

Зона	Обязательное требование
Кабинет	Сделать максимально функциональным и визуально спокойным; усилить звукоизоляцию; предусмотреть лаунж-зону, ТВ и стерео
Мастер-спальня	Предусмотреть сауну в составе мастер-спальни по требованию клиента; привлечь профильного исполнителя и заранее проверить инженерные требования
Спальни	Рассмотреть локальные приточные установки / бризеры с оценкой шума и размещения
Санузлы и душевые	Рабочая база - 8 мокрых зон; душевые в уровне пола; сантехника долговечного класса
Прачечная	Считать отдельной мокрой зоной; подтвердить раковину, хранение и оборудование
Кухня	Индивидуальная корпусная мебель; качественная фурнитура; надёжные смеситель, мойка и измельчитель
Гостевые помещения	Допустимо использовать отдельные типовые приёмы, если они не конфликтуют с общей концепцией
Участок и вход	Периметральное видеонаблюдение; входную дверь подбирает проектная команда через профильного поставщика

Что сознательно не закладываем

- Скрытые двери, теневой плинтус и молдинги.
- Облачный умный дом, голосовые экосистемы и обязательный интернет-доступ.
- Домашний кинотеатр и колонки по всему периметру.
- Механизмы складных кроватей и сам камин в текущем ремонте.