

ООО «ТОРЕС-ПРОЕКТ»

220039, г. Минск, ул. Чкалова 14 оф.405, тел/факс 213-44-18 (63)р/с 3012167902012
ЦБУ 701 ОАО «БПС-СБЕРБАНК» код 369УНП 192291654 ОКПО 381808265000
toresproekt@tut.by

Шифр 74/24

Инв. № ____

«Капитальный ремонт балконов и лоджий жилого дома №39 по ул. Я.Коласа в г. Минске»

Строительный проект Пояснительная записка

Главный инженер проекта



В.А. Свищев

Главный архитектор проекта



Н. Н. Богдан

Заказчик: КУП ЖКХ Советского района г. Минска

Минск 2024г

1 СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование документов	Примечания
74/24-ОПЗ 74/24-ПОС 74/24-АС	Общая пояснительная записка. Исходные данные. Проект организации строительства. Архитектурно-строительные решения	
74/24-СД	Сметная документация	
	ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ по объекту: «Обследование технического состояния строительных конструкций балконов и лоджий 90-квартирного жилого пятиэтажного дома № 39 по ул. Якуба Коласа, в г.Минске»	выполнено ЧУП «БелТехЭксперт»

						74/24-ОПЗ			
Изм	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
									
ГИП		Свищёв В.А.			03.25	Общая пояснительная записка			
ГАП		Богдан			03.25				
						Стадия	Лист	Листов	
						С	2		
						ООО «ТОРЕС-ПРОЕКТ» г. Минск			

2 СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование документов	Примечания
1	Состав проекта	
2	Содержание тома	
3	Перечень исходно-разрешительной документации и приложений	
4	Общие положения	
5	Технико-экономические показатели.	
6	Архитектурно-планировочные решения.	
7	Охрана окружающей среды	

3 ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

Перечень исходных данных	Дата и номер документа или срок представления		Дата окончания действия ТУ
	Дата	Номер	
Приказ КУП ЖКХ Советского района г. Минска о разрешении проведения проектно - изыскательских и строи- тельно - монтажных работ. Изменение в приказ	от 17.09.2024г.. от 20.05.2025г.	№ 460 №241	Дата при- ёмки объ- екта в экс- плуатацию
Решение администрации Советского района . Изменение решения администрации	от 06.02.2024г.. от 20.05.2025г.	№ 124 №490 №489	
Задание на проектирование	от 19.06.25г.		
Письмо согласование заказчика	от 28.05.2025	№ 11/2-675	
Согласование администрации Со- ветского района г. Минска	от 18.06.2025г	№2494	
Информационное письмо по отхо- дам	от 28.05.2025г.	№ 11/2-673кр	
Письмо о начале работ	от 04.09.2025г.	№ 11/2-1418кр	
Акт весеннего осмотра	От 05.05.2025г.		

4 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Строительный проект «Капитальный ремонт балконов и лоджий жилого дома №39 по ул. Я. Коласа в г. Минске» разработан на основании задания на проектирование, технического задания, и исходных данных для проектирования.

2. Нормативные значения нагрузок:

- ветровое давление - 0,23 кПа;
- вес снегового покрова для I II б района – 1,2 кПа.

Проектная документация разработана в соответствии с разрешительной документацией на строительство, заданием на проектирование, включая исходные данные, требованиями НПА, в том числе требованиями обязательных для соблюдения ТНПА, а также требованиями ТНПА, указанных в проектной документации.

Главный

инженер

проекта



Свищёв В.А.

					74/24– ОПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

5 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Показатели
Объемно-планировочные показатели	
Степень огнестойкости здания	II
- класс функциональной пожарной опасности жилого дома	Ф 1.3
Год постройки	1968г.
Этажность	5
Количество квартир	90
Общая площадь квартир	5584 м ²
Строительный объем здания	24368 м ³
Продолжительность строительства	2 месяца
Сметная стоимость на дату начала разработки сметной документации (1 марта 2025г)	254,620 тыс. руб.



МІНСКІ ГАРАДСКІ
ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ
АДМІНІСТРАЦЫЯ
САВЕЦКАГА РАЁНА Г. МІНСКА

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
АДМИНИСТРАЦИЯ
СОВЕТСКОГО РАЙОНА Г. МИНСКА

РАШЭННЕ

РЕШЕНИЕ

6 февраля 2024 г. № 124
г. Минск

г. Минск

Об определении заказчика

На основании пункта 7 Положения о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров от 21.04.2016 № 324, администрация Советского района г. Минска РЕШИЛА:

1. Определить заказчиком по объекту «Ремонт балконов и лоджий жилого дома № 39 по ул. Я. Коласа в г. Минске» коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство Советского района г. Минска».

2. Коммунальному унитарному предприятию «Жилищное коммунальное хозяйство Советского района г. Минска» разработать проектно-сметную документацию по объекту, указанному в пункте 1 настоящего решения.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на заместителя главы администрации Советского района г. Минска Малащенко А.В., начальника отдела городского хозяйства администрации Советского района г. Минска Логинова М.А.

Глава администрации

С.А.Хильман





МІНСКІ ГАРАДСКІ
ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ
АДМІНІСТРАЦЫЯ
САВЕЦКАГА РАЁНА Г. МІНСКА

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
АДМИНИСТРАЦИЯ
СОВЕТСКОГО РАЙОНА Г. МИНСКА

РАШЭННЕ

РЕШЕНИЕ

20 мая 2025 г. 489

г. Минск

г. Минск

Об изменении решения
администрации Советского
района г. Минска от 6 февраля
2024 г. № 124

В соответствии с пунктом 7 Положения о порядке планирования, проведения и финансирования капитального ремонта жилищного фонда, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 апреля 2016 г. № 324, администрация Советского района г. Минска РЕШИЛА:

в пункте 1 решения администрации Советского района г. Минска от 6 февраля 2024 г. № 124 «Об определении заказчика» слово «Ремонт» заменить словами «Капитальный ремонт».

Глава администрации

А.В.Щекович





МІНСКІ ГАРАДСКІ
ВЫКАНАўчы камітэт
Адміністрацыя
Саветскага раёна г. Мінска

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
Администрация
Советского района г. Минска

РАШЭННЕ

РЕШЕНИЕ

20 мая 2025 г. 490

г. Минск

г. Минск

Об изменении решения
администрации Советского
района г. Минска от 12 ноября
2024 г. № 1156

На основании статьи 8 Закона Республики Беларусь от 29 декабря 2023 г. № 330-З «Об изменении законов по вопросам управления жилищным фондом и его эксплуатации» администрация Советского района г. Минска РЕШИЛА:

в пункте 1 решения администрации Советского района г. Минска от 12 ноября 2024 г. № 1156 «О назначении исполнителей» слово «Ремонт» заменить словами «Капитальный ремонт».

Глава администрации

А.В.Щекович





АДМІНІСТРАЦЫЯ САВЕЦКАГА
РАЁНА Г. МІНСКА

Камунальнае ўнітарнае прадпрыемства
«ЖЫЛЛЁВАЯ КАМУНАЛЬНАЯ
ГАСПАДАРКА САВЕЦКАГА РАЁНА
Г. МІНСКА»

ЗАГАД

26.05.2025 № 241

г. Мінск

АДМИНИСТРАЦИЯ СОВЕТСКОГО
РАЙОНА Г. МИНСКА

Коммунальное унитарное предприятие
«ЖИЛИЩНОЕ КОММУНАЛЬНОЕ
ХОЗЯЙСТВО СОВЕТСКОГО РАЙОНА
Г. МИНСКА»

ПРИКАЗ

г. Минск

О внесении изменений в приказ
от 17.09.2024 № 460

В связи с неверно указанным названием объекта,
ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести изменения в пункт 1 приказа от 17.09.2024 № 460 и изложить в следующей редакции «Провести проектно-изыскательские работы с последующим проведением строительно-монтажных работ по объекту «Капитальный ремонт балконов и лоджий жилого дома № 39 по ул. Я. Коласа в г. Минске»».

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя директора – главного инженера.

Директор предприятия

Н.А.Казунко

АДМІНІСТРАЦЫЯ САВЕЦКАГА
РАЁНА Г. МІНСКА
Камунальнае ўнітарнае прадпрыемства
«ЖЫЛЛЁВАЯ КАМУНАЛЬНАЯ
ГАСПАДАРКА САВЕЦКАГА РАЁНА
Г. МІНСКА»

ЗАГАД

17.09.2024 № 460

г. Мінск

О разрешении проведения
проектно - изыскательских
и строительно - монтажных
работ

На основании подпунктов 4.4 пункта 4 Декрета Президента Республики Беларусь от 23.11.2017 № 7 «О развитии предпринимательства», руководствуясь письмом Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 01.08.2018 № 02-1-01/9734

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Провести проектно-изыскательские работы с последующим проведением строительно-монтажных работ по объекту «Ремонт балконов и лоджий жилого дома № 39 по ул. Я. Коласа в г. Минске».

2. Разработать проектно-сметную документацию, согласовать проект в установленном порядке до начала выполнения строительных работ;

2.1. при необходимости до начала производства работ получить:

2.1.1. по проектам заключение государственного предприятия «Госстройэкспертиза по г. Минску»;

2.1.2. разрешение на проведение строительных работ в инспекции Департамента государственного строительного надзора по г. Минску;

2.3. приемку в эксплуатацию осуществить в соответствии с действующим законодательством.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на первого заместителя директора – главного инженера.

Директор предприятия



Т.Е. Кремез

АДМИНИСТРАЦИЯ СОВЕТСКОГО
РАЙОНА Г. МИНСКА
Коммунальное унитарное предприятие
«ЖИЛИЩНОЕ КОММУНАЛЬНОЕ
ХОЗЯЙСТВО СОВЕТСКОГО РАЙОНА
Г. МИНСКА»

ПРИКАЗ

г. Минск



ОАО «Минскремстрой»
 пер. Калининградский, 13А
 г. Минск

Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство Советского района г.Минска» по объекту «Капитальный ремонт балконов и лоджий жилого дома № 39 по ул. Я.Коласа в г. Минске» предоставляет информацию по вывозу и утилизации строительных отходов.

Стоимость вывоза и утилизации составляет с арендой контейнера:

1. Смешанные отходы строительства: 60 руб/м³ с НДС включая стоимость вывоза приемки и переработки.
2. Бетонный бой: 36 руб/м³ с НДС включая стоимость вывоза приемки и переработки.
3. Отходы от разборки асфальтобетонного покрытия: 36 руб/м³ с НДС включая стоимость вывоза приемки и переработки.
4. Рулонные материалы (битумосодержащие): 85 руб/м³ с НДС включая стоимость вывоза приемки и переработки.
5. Стеклобой: 36 руб/м³ с НДС включая стоимость вывоза приемки и переработки.
6. Древесные отходы с лакокрасочным покрытием: 36 руб/м³ с НДС включая стоимость вывоза приемки и переработки.
7. Отходы при корчевании пней, сучья, ветви, вершины, кустовые отходы и т.д. 48 руб/м³ с НДС включая стоимость вывоза приемки и переработки

Перевоз растительного грунта – 4 км (УП «Зеленстрой»).

Привоз песка, гравия и щебня, ПГС - 40 км (карьер «Волма»).

Вывоз минерального грунта – 35 км.

Первый заместитель директора -
 главный инженер

Е.Ч. Заборовский



ОАО «Минскремстрой»
Проектно-технический филиал

Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство Советского района г. Минска» по объекту: «Капитальный ремонт балконов и лоджий жилого дома № 39 по ул. Я. Коласа в г. Минске» согласовывает проектную документацию.

Документация соответствует заданию на проектирование, замечания отсутствуют.

Первый заместитель директора –
главный инженер

Е. Ч. Заборовский



МІНСКІ ГАРАДСКІ
ВЫКАНАЎЧЫ КАМІТЭТ
АДМІНІСТРАЦЫЯ
САВЕЦКАГА РАЁНА Г. МІНСКА

вул. Дарашэвіча, 8, 220013, г. Мінск
тэл: (017) 378 34 12, факс: 353 32 21
Р/р ВУ30АКВВ 3604 0000 0514 2530 0000
ЦБП № 514 ААТ «ААБ Беларусбанк»
ВІС АКВВВУ2Х, УНП 100612349
e-mail: sovadm@minsk.gov.by

МИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
АДМИНИСТРАЦИЯ
СОВЕТСКОГО РАЙОНА Г. МИНСКА

ул. Дорошевича, 8, 220013, г. Минск
тел: (017) 378 34 12, факс: 353 32 21
Р/с ВУ30АКВВ 3604 0000 0514 2530 0000
ЦБУ № 514 ОАО «АСБ Беларусбанк»
ВІС АКВВВУ2Х, УНП 100612349
e-mail: sovadm@minsk.gov.by

19.06.2025 № 2494

На № _____ ад _____

ОБЪЕКТ: «Капитальный ремонт балконов и лоджий жилого дома № 39 по ул. Я.Коласа в г. Минске»

Заказчик КУП «ЖКХ Советского района г. Минска»

Проектная организация: Проектно-технический филиал
ОАО «МИНСКРЕМСТРОЙ»

Главный инженер проекта Л.М.Быченко

Объектный номер проектной документации в проектной организации: 74/24

Решений администрации Советского района г. Минска № 124 от 06.02.2024, № 489 от 20.05.2025, № 490 от 20.05.2025.
Приказов КУП ЖКХ Советского района г. Минска № 460 от 17.09.2024, № 241 от 26.05.2025.

Сведения о рассмотрении и согласовании: рассмотрен раздел «ОПЗ», «АС»

Сведения об объекте проектирования:

При капитальном ремонте выполнить:

Балконы и лоджии

Демонтаж остекления балконов (кв. 5,8,11,14,20,21,24,26,27,30,34,37,40,44,54,56,57,59,64,68,70,71,73,80,86,89).

Замена конструкции балконов с устройством новых полов со слоем гидроизоляции, металлических ограждений и экранов из металлических профилированных листов (кв.30,41,56).

Ремонт и усиление плит балконов с заменой конструкции пола со слоем гидроизоляции, металлических ограждений и экранов из металлических профилированных листов кв. 5,8,11,14,20,21,23,24,26,27,29,34,35,37,38,40,43, 44,50,51,53,54,57,59,60,64,65, 67,68,70,71,73,74,80,83,86,89).

Ремонт плиты неостекленной лоджии (кв.10) с усилением стоек ограждения и устройством экранов ограждения из металлических профилированных листов.

Замена конструкции пола со слоем гидроизоляции и деревянного поручня ограждения неостекленной лоджии (кв.10).

Замена отливов по наружным выступающим граням плит лоджий (кв.1,3,4,6,7,9,10,12,13,15,16,19,22,25,26,33,36,39,42,44,46,49,52,55,58,63,66,69, 72,75,76,78,79,81,82,84,85,87,88,90).

Окраска металлических элементов ограждений лоджий кв.1,3,4,6,7,9,10,12,13,15,16,19,22,25,26,33,36,39,42,44,46,49,52,55,58,63,66,69,7 2,75,76,78,79,81,82,84,85,87,88,90).

Замена перегородок между смежными балконами (кв. 30и43, 27и40, 24и37, 21и34, 60и73, 57и70, 54и67, 51и64) на металлические с экранами из металлических профилированных листов.

Ремонт и усиление железобетонных козырьков над балконами верхнего этажа с заменой стяжки и гидроизоляционного ковра покрытия (кв.30,43,60,73).

Замена отливов из оцинкованной стали по наружным выступающим граням плит козырьков над балконами верхнего этажа (кв.30,43,60,73).

Оштукатуривание ремонтируемых участков фасадов в местах усиления плит балконов и ж/б козырьков над балконами верхнего этажа, а также в местах устройства новых плит балконов с выравниванием (вровень с плоскостью, облицованной плиткой типа "кабанчик" или вровень с сущ. кирпичной кладкой) с последующей окраской в цвет фасада.

ПРОЕКТ: «Капитальный ремонт балконов и лоджий жилого дома № 39 по ул. Я.Коласа в г. Минске» – СОГЛАСОВАТЬ

Заместитель
главы администрации



А.В.Ленько

Заместитель начальника
управления по архитектуре и
строительству



И.В.Шведова

Обратить внимание заказчика (застройщика), что производство строительно-монтажных работ осуществляется строго в соответствии с проектом.

Согласование получил (а):

«___» _____ 2025 г. (_____)

Замечания сняты СОГЛАСОВАНО «___» _____ 20___ г. 027505 (_____) (_____)	Срок действия заключения ПРОДЛЕН «___» _____ 20___ г. (_____) (_____)
---	---



ООО «Торес-Проект»

ул. Чкалова, 14 офис 405
г. Минск

Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство Советского района г. Минска» по объекту «**Капитальный ремонт балконов и лоджий жилого дома № 39 по ул. Я. Коласа в г. Минске**» сообщает, что предварительные сроки начала проведения строительно-монтажных работ – март 2026 год.

Первый заместитель директора -
главный инженер

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A.N. Kardash'.

А.Н.Кардаш

УТВЕРЖДАЮ

Первый заместитель директора –
Главный инженер КУП «ЖЭУ №1
Советского р-на г. Минска»

А.Г.Юркевич

2025 г.

АКТ

общего планового (весеннего) технического осмотра здания

«05» 05 2025г.

г. Минск

Здание №39 по ул. Я. Коласа

находится в хозяйственном ведении, оперативном управлении КУП «ЖКХ Советского района г. Минска»

Эксплуатационная организация: КУП «Жилищно-эксплуатационный участок №1 Советского района г. Минска»

Комиссия в составе:

Главный инженер ГП ЖЭУ №1

Начальник участка № 65

Мастер участка № 65

Директор ТСЖ

Юркевич А.Г.
Островцов А.А.
Давыдова Л.Н.
Бусевитч И.А.

провела общий плановый осмотр здания.

1 Техническим осмотром установлено следующее техническое состояние элементов здания и необходимый объем работ:

Части зданий и конструкций	Оценка технического состояния	Наименование дефектов, выявленных в период технического осмотра	Необходимый объем работ		
			Вид	Ед.изм.	Кол-во
Фундаменты	уд.				
Цоколь	уд. уд.				
Наружные стены	уд. уд.				
Внутренние стены	уд. уд.				
Фасад	уд. уд.				
Балконы (лоджии) и карнизы	уд. неуд.	Отслоение бетонных элементов, штукатурного слоя, оголена арматура, замена балконных ограждений	Рем.	Шт/м2/шт	10/60/10
Водосточные трубы	уд.				
Внутренние водостоки	уд. уд.				
Перекрытия	уд. уд.				
Полы	уд. уд.				
Перегородки	уд.				

Крыша	ур.				
Окна	ур.				
Двери	ур.				
Лестничные клетки	ур.				
Отмостка и тротуары	ур.				
Система отопления	ур.	Профосмотр, замена запорной арматуры	Рем.	Кв-р/шт.	90/10
Система ГВС	ур.	Профосмотр, замена запорной арматуры	Рем.	Кв-р/шт.	90/8
Система ХВС	ур.	Профосмотр, замена запорной арматуры	Рем.	Кв-р/шт.	90/12
Групповые приборы учета тепла, холодной и горячей воды	ур.	Групповой прибор учета тепла	замена	шт	1
Система регулирования подачи тепловой энергии и учета	ур.	Система регулирования подачи тепловой энергии	замена	шт	1
Система анализа	ур.	Трубопровод общего назначения	Рем.	м/п	17
Системы электроснабжения и освещения	ур.				
Лифты	—				
Мусоропроводы, мусорокамеры	—				
Котейнерные площадки для сбора мусора	—				
Система дымоудаления	—				
Система вентиляции	ур.				
Водоповысительные и циркуляционные установки	—				
Лентенны на крыше	—				

2. На основании результатов осмотра комиссия считает, что:

2.1. Здание находится в удовлетворительном состоянии и нуждается только в текущем ремонте.

2.2. Здание требует капитального ремонта.

Нужное подчеркнуть.

Председатель комиссии:

Первый зам
директора
инженер

Кривенко А.Г.

Члены комиссии:

Гл. инженер
Над участком №68
мастер участка №65
Директор ТСЖ

Кривенко А.Г.
Ростроков А.А.
Демин А.Н.
Буевич И.А.



ООО «ТОРЕС-ПРОЕКТ»

Коммунальное унитарное предприятие «ЖКХ Советского района г.Минска» по объекту «Капитальный ремонт балконов и лоджий жилого дома №39 по ул. Я.Коласа в г. Минске» сообщает, что обеспечит подрядную организацию на период выполнения строительно-монтажных работ на объекте складскими и бытовыми помещениями в соответствии с требованиями: «Правила по охране труда при выполнении строительных работ» постановление №24/33 от 31.05.2019г и «Специфические требования по обеспечению пожарной безопасности» постановление Совета министров РБ 20.11.2019г. №779.

Первый заместитель директора-
главный инженер

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A.N. Kardash'.

А.Н.Кардаш

СОГЛАСОВАНО

ГО «Минское
городское жилищное хозяйство»
Первый заместитель
генерального директора –
главный инженер

В.В.Батура

19 июня 2025 г.

УТВЕРЖДАЮ

Представитель коммунального
унитарного предприятия «Жилищное
коммунальное хозяйство Советского
района г. Минска»
в лице первого зам. директора –
главного инженера

А.Н.Кардаш

19 06

2025 г.

ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
объекта «Капитальный ремонт балконов и лоджий жилого дома №39 по
ул. Я.Коласа в г. Минске»

Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1. Основание для проектирования	Решение Администрации Советского района г. Минска №124 от 06 февраля 2024 г. Решение Администрации Советского района г. Минска №489 от 20 мая 2025 г. Решение Администрации Советского района г. Минска №490 от 20 мая 2025 г. Приказ КУП ЖКХ Советского района г. Минска о разрешении проведения проектно-изыскательских и строительно - монтажных работ № 460 от 17.09.2024 г. Приказ КУП ЖКХ Советского района г. Минска о разрешении проведения проектно-изыскательских и строительно - монтажных работ № 460 от 17.09.2024 г. Приказ КУП ЖКХ Советского района г. Минска о разрешении проведения проектно-изыскательских и строительно - монтажных работ № 241 от 26.05.2025 г.
2. Разрешительная документация на проектирование и строительство	
2.1 Технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства	Не требуется.
2.2 Разрешение Министерства культуры на выполнение работ на историко-культурных ценностях, а также на разработку научно-проектной документации на выполнение реставрационно-восстановительных работ на этих ценностях	Не требуется.
3 Информация о капитальном ремонте и (или) модернизации объекта	Заказчику провести мероприятия по информированию жителей о предстоящем ремонте в установленном законодательством порядке.
4 Вид строительства	При капитальном ремонте выполнить: ■ Замена конструкции балконов с устройством новых полов со

	слоем гидроизоляции, металлических ограждений и экранов из металлических профилированных листов (кв.30,41,56). ■ Ремонт и усиление плит балконов с заменой конструкции пола со слоем гидроизоляции, металлических ограждений и экранов из металлических профилированных листов кв.5,8,11,14,20,21,23,24,26,27,29,34,35,37,38,40,43,44,50,51,53,54,57,59,60,64,65,67,68,70,71,73,74,80,83,86,89). ■ Ремонт плиты неостекленной лоджии (кв.10) с усилением стоек ограждения и устройством экранов ограждения из металлических профилированных листов. ■ Замена конструкции пола со слоем гидроизоляции и деревянного поручня ограждения неостекленной лоджии (кв.10). ■ Замена отливов по наружным выступающим граням плит лоджий (кв.1,3,4,6,7,9,10,12,13,15,16,19,22,25,26,33,36,39,42,44,46,49,52,55,58,63,66,69,72,75,76,78,79,81,82,84,85,87,88,90). ■ Окраска металлических элементов ограждений лоджий кв.1,3,4,6,7,9,10,12,13,15,16,19,22,25,26,33,36,39,42,44,46,49,52,55,58,63,66,69,72,75,76,78,79,81,82,84,85,87,88,90). ■ Замена перегородок между смежными балконами (кв. 30и43, 27и40, 24и37, 21и34, 60и73, 57и70, 54и67, 51и64) на металлические с экранами из металлических профилированных листов. ■ Ремонт и усиление железобетонных козырьков над балконами верхнего этажа с заменой стяжки и гидроизоляционного ковра покрытия (кв.30,43,60,73). ■ Замена отливов по наружным выступающим граням плит козырьков над балконами верхнего этажа (кв.30,43,60,73). ■ Оштукатуривание ремонтируемых участков фасадов в местах усиления плит балконов и ж/б козырьков над балконами верхнего этажа, а также в местах устройства новых плит балконов с выравниванием (вровень с плоскостью, облицованной плиткой типа "кабанчик" или вровень с сущ. кирпичной кладкой) с последующей окраской в цвет фасада.
5 Вид проектной документации	Проектную документацию передать Заказчику, после получения положительного заключения экспертизы, на бумажном носителе-5 экз. В виде электронного документа- сметная документация.
6. Дополнительные требования к информационной модели* (в случае ее разработки)	Без требований
7. Стадийность проектирования	Одностадийный строительный проект
8. Выделение очередей, пусковых комплексов, этапов строительства	Без очередей и пусковых комплексов
9 Перечень работ и услуг, поручаемых заказчиком проектной организации-исполнителю (предмет договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ)	-Разработка проектной документации на основании технического заключения «Обследование технического состояния строительных конструкций балконов и лоджий 90- квартирного жилого пятиэтажного дома №39 по ул. Якуба Коласа, в г. Минске» (Договор №46—03/23 от 28 марта 2023 г. вып. ЧП «БелТехЭксперт») - Прохождение государственной экспертизы проектной

	документации - Осуществление авторского надзора за объектом строительства.
10 Источники финансирования строительства	Отчисления населения на капитальный ремонт, местный бюджет г. Минска.
11. Способ строительства	Подрядный. Без отселения жильцов
12. Наименование заказчика	Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство Советского района г. Минска» 220055, г. Минск ул. Смолячкова, 16 р/с BY12 АКВВ 3012 0569 2454 0530 0000 в филиале №514 ОАО АСБ «Беларусбанк», г. Минск, ул. Сурганова, 47а, ВИС АКВВBY21514, УНП 192603930 Тел./факс 280-00-75
13. Наименование проектной организации- исполнителя работ.	Проектно-технический филиал ОАО «Минскремстрой» 220012, г. Минск, пер. Калининградский, 13а. р/с BY32BLBB30120100088985001001 ЦБУ № 527 ОАО «Белинвестбанк», г. Минск, ул. К. Маркса, 33-4Н, 8Н БИК BLBBBY2X, УНП 100088985, ОКПО 058954965024
14 Объект капитального ремонта, его основные технико-экономические показатели, в том числе жилых или общественных зданий, их назначение (этажность, число секций и квартир, вместимость или пропускная способность)	Показатель по назначению здания-11 Кол-во квартир- 90. Год постройки здания –1968 г.; Количество этажей – 5;. Общая площадь – 5589 м2; Объем здания – 24368 м3; Материал стен – кирпич; Кровля – рулонная совмещенная. Физический износ здания-55%
15 Назначение и типы встроенных помещений	В зоне производства работ встроенные помещения отсутствуют
16. Основные требования к внутренней перепланировке.	Не требуется.
17 Основные технико-экономические и финансовые показатели	
17.1 Предельная стоимость строительства	Стоимость 1м2 общей площади квартир в соответствии с Постановлением МАиС РБ и МЖКХ РБ № 22/17 от 14.07.2015
17.2 Срок начала и окончания капитального ремонта	Начало строительства – Согласно письма Заказчика. Окончание строительства – согласно раздела «Организация строительства»
17.3 Техничко-экономические показатели	См. пункт 14.

18. Требования к мероприятиям по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц (в том числе инвалидов) различной категории	Без требований
19. Требования к архитектурно-планировочным решениям	Без требований
20. Требования к конструктивным решениям, материалам несущих и ограждающих конструкций.	Применение строительных материалов, разрешённых к применению в порядке, установленном законодательством РБ. Импортные материалы предусматривать в случае отсутствия отечественных аналогов. Без изменения конструктивной схемы здания.
21. Требования к инженерным системам зданий и сооружений	Без требований.
22. Требования по обеспечению условий жизнедеятельности физически ослабленных лиц	Без требований.
23. Требования к благоустройству территории в малых архитектурных формах	Без требований.
24. Требования по разработке инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций	Без требований.
25. Требования по выполнению научно-исследовательских работ.	Без требований.
26. Дополнительные требования заказчика	Получить положительное заключение экспертизы.
27. Класс сложности объекта	Класс сложности жилого дома- К4 (по СН 3.02.07-2020)

От Заказчика:

Представитель отдела кап. ремонта
КУП «ЖКХ Советского района г. Минска»

В лице инженера

Сидоренко И.В.

подпись

Ф.И.О.

«19» 05 2025 г.

От проектной организации-исполнителя:

Проектно-технический филиал

ОАО «Минскремстрой»

Директор

С.П.Ревтович

подпись

Ф.И.О.

«29» 05 2025 г.

ГНП

БН

Л.М. Быченко

6 АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕШЕНИЯ

6.1 Общие данные

Объект расположен по адресу: г. Минск ул. Якуба Коласа, 39. Здание выполнено близкой к прямоугольной форме, пятиэтажное бескаркасное. Несущими конструкциями здания являются наружные и внутренние стены, плиты перекрытия и покрытия. Пространственная жёсткость обеспечивается совместной работой наружных и внутренних стен, жёсткого диска перекрытия и покрытия, фундаментов.

В уровне первого этажа жилого дома размещены административные и торговые помещения.

Здание построено 1968-ом году.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНЫХ КОНСТРУКЦИЙ:

- фундаменты – ленточные, бетонные;
- стены – каменная кладка из керамического кирпича на цементно-песчаном растворе, с облицовочным слоем из керамической плитки.;
- перегородки -кирпичная кладка из керамического и силикатного кирпича;
- перекрытия – сборные железобетонные многопустотные плиты ;
- Балконы – сборные железобетонные консольно защемленные плиты.
- Лоджии – сборные железобетонные многопустотные плиты.
- Кровля – малоуклонная, совмещённая, с водоизоляционным покрытием из мягкоролонных кровельных материалов, с внутренним организованным водостоком.

Здание подключено к городским сетям теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водопроводу и канализации.

В проекте предусмотрены мероприятия по восстановлению несущей способности балконов и лоджий жилого дома без отселения жильцов.

6.2 Архитектурно-планировочные и конструктивные решения

Настоящая часть раздела разработана на основании исходных данных (см. приложение №2); задания на проектирование и в соответствии с требованиями действующих нормативных документов.

Нормативные значения нагрузок:

Нормативный вес снегового покрова 1,2 кПа для Пб-го района,
Нормативный скоростной напор ветра – 0,23 кПа для I-го района,
Расчетная зимняя температура наружного воздуха согласно ТКП 45-2.04-43-2006 табл.4.3:

средняя наиболее холодной пятидневки – 24°С;

средняя наиболее холодных суток – 28°С.

Настоящие проектные решения приняты на основании ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ «Обследование технического состояния строительных конструкций

					74/24– ОПЗ	Лист
						7
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

балконов и лоджий 90-квартирного жилого пятиэтажного дома № 39 по ул. Якуба Коласа, в г.Минске» выполнено выполнено ЧУП «БелТехЭксперт» марте-апреле 2023 года. Срок действия технического заключения, согласно п. 12.4.17 СН 1.04.01-2020 – три года

Проектом предусмотрено:

Балконы и лоджии

- Замена конструкции балконов с устройством новых полов со слоем гидроизоляции, металлических ограждений и экранов из металлических профилированных листов (кв.30,41,56).
- Ремонт и усиление плит балконов с заменой конструкции пола со слоем гидроизоляции, металлических ограждений и экранов из металлических профилированных листов (кв.5,8,11,14,20,21,23,24,26,27,29,34,35,37,38,40,43,44,50,51,53,54,57,59,60,64,65,67,68,70,71,73,74,80,83,86,89).
- Ремонт плиты неостекленной лоджии (кв.10) с усилением стоек ограждения и устройством экранов ограждения из металлических профилированных листов.
- Замена конструкции пола со слоем гидроизоляции и деревянного поручня ограждения неостекленной лоджии (кв.10).
- Замена отливов из оцинкованной стали по наружным выступающим граням плит всех лоджий (кв.1,3,4,6,7,9,10,12,13,15,16,19,22,25,26,33,36,39,42,44,46,49,52,55,58,63,66,69,72,75,76,78,79,81,82,84,85,87,88,90).
- Окраска металлических элементов ограждений всех лоджий (кв.1,3,4,6,7,9,10,12,13,15,16,19,22,25,26,33,36,39,42,44,46,49,52,55,58,63,66,69,72,75,76,78,79,81,82,84,85,87,88,90).
- Замена перегородок между смежными балконами (кв. 30и43, 27и40, 24и37, 21и34, 60и73, 57и70, 54и67, 51и64) на металлические с экранами из металлических профилированных листов.
- Ремонт и усиление железобетонных козырьков над балконами верхнего этажа с заменой стяжки и гидроизоляционного ковра покрытия (кв.30,43,60,73).
- Замена отливов из оцинкованной стали по наружным выступающим граням плит козырьков над балконами верхнего этажа (кв.30,43,60,73).
- Оштукатуривание ремонтируемых участков фасадов в местах усиления плит балконов и ж/б козырьков над балконами верхнего этажа, а также в местах устройства новых плит балконов с выравниванием (вровень с плоскостью, облицованной плиткой типа "кабанчик" или вровень с сущ. кирпичной кладкой) с последующей окраской силиконмодифицированной краской в цвет фасада.

В проекте предусмотрено восстановление несущей способности балконов жилого дома без отселения жильцов.

					74/24– ОПЗ	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

6.3 Мероприятия по взрывопожарной и пожарной безопасности

Проект разработан в соответствии с заданием на проектирование, ТР 009/013/ВУ, актами законодательства Республики Беларусь, межгосударственными и национальными ТНПА, с соблюдением технических условий для проектов капитального ремонта жилых домов.

Согласно ТКП 45-2.02-315-2018 «Пожарная безопасность зданий»:

- степень огнестойкости здания - II,
- класс функциональной пожарной опасности жилого дома - Ф1.3.

Уровень ответственности здания – II -нормальный.

Объект 4-го класса сложности (К-4) по СТБ 2331-2015.

Предел огнестойкости основных строительных конструкций по ТКП 45-2.02-315-2018 «Пожарная безопасность зданий» не ниже:

- наружные несущие стены $R > 60$ мин.;
- железобетонные перекрытия $REI > 45$ мин.;
- внутренние ограждающие стены лестничных клеток $REI > 60$ мин.;
- марши и площадки лестничных клеток $REI > 45$ мин.;
- покрытие $REI > 45$ мин.

6.4 Уровень безопасности эксплуатации объекта

Принятые проектные решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других действующих норм, и правил и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектной документацией мероприятий.

					74/24– ОПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		9

7 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Проектом приняты надлежащие, обеспечивающие охрану окружающей среды и сбережение природных ресурсов, меры по обращению с отходами:

-раздельный сбор, образующихся отходов по их видам, классам опасности и другим признакам с тем, чтобы обеспечить их использование в качестве вторичного сырья, обезвреживание и экологически безопасное размещение;

-оснащение мест сбора отходов необходимой тарой в достаточном количестве, расположение которой соответствует требованиям безопасного выполнения работ по сбору отходов и ее легкое освобождение от накопившихся отходов

-Материалы и изделия, непригодные для повторного применения или использования в качестве вторичного сырья, подлежат размещению на полигонах.

-Производитель строительных работ обязан до начала производства вступить в договорные отношения с организацией (предприятием) по ликвидации строительных отходов.

-Согласно приказу Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды РБ от 23.02.2004 г. № 32 ввод объекта в эксплуатацию осуществляется при условии наличия у организации, осуществляющей строительство, следующих документов:

-книги учета строительных отходов;

-разрешения на размещение строительных отходов;

-сопроводительных паспортов перевозки отходов производства (с отметками перевозчика и получателя отходов), подтверждающих перевозку отходов для использования или обезвреживания.

-Не допускается сжигать отходы на территории ведения работ.

-В результате строительно-монтажных работ по усилению балконов образуются строительные отходы в результате демонтажных работ.

-Объемы строительных отходов являются ориентировочными и подлежат уточнению по факту.

Возврат материалов от разборки определяется по фактическому выходу и оформляется двухсторонним актом между Заказчиком и Подрядчиком при производстве работ. Заказчиком создаётся комиссия по возможности дальнейшего использования демонтированного оборудования и материалов.

Места для временного складирования строительного мусора показаны на стройгенплане (см. 74/24-ПОС). Территория проектируемого объекта подлежит регулярной очистке от отходов в соответствии с природоохранными, санитарными и противопожарными требованиям.

					74/24– ОПЗ	Лист
						10
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Таблица1

Наименование отхода	Код	Степень опасности.	Единицы измерения.	Количество	Рекомендации по использованию.	Примеч.
Металлические конструкции и детали из железа и стали поврежденные	3511500	неопасные	т	0,458	Металлом. Возврат. «Вторчермет»	
Смешанные отходы строительства	3991300	4-й класс	т	22,752	Производственное унитарное предприятие «Вторичный щебень» Минская обл. «Стайки» Переработка	
Рулонные материалы (битумосодержащие)	1870500	4-й класс		0,278	УП «Жилкомплект» ул. Жилуновича 1а. Переработка	
Отходы бетона	3140701	неопасные	т	3,125	ОДО «Экология города» ул. Павловского, 76, г. Минск.	