

**Общество с ограниченной ответственностью
«СВК-ИнвестПроект»**

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г.Минск, ул. Лобанка д. 109»

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

10/81-ОПЗ

ТОМ 1

Директор



К.П. Купраш

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Лист регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в документе	№ документа	Подпись	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Содержание

Состав строительного проекта	5
Ведомость основных комплектов чертежей	5
1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
2.ТЕПЛОМЕХАНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ	7
3. АВТОМАТИЗАЦИЯ ТЕПЛОМЕХАНИЧЕСКИХ РЕШЕНИЙ	9
4.ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ	13
5. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	15
ПРИЛОЖЕНИЯ	17

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10/81-ОПЗ			
						Лист			
						4			

Состав строительного проекта

Том	Наименование томов, разделов, книг	Исполнитель и ответственный за раздел	Обозначение
Том 1	Общая пояснительная записка.	ООО «СВК-ИнвестПроект»	10/81-ОПЗ
Том 2	Проект организации строительства		10/81-ПОС
Том 3	Сметная документация		10/81-СМ

Ведомость основных комплектов чертежей

№ п./п.	Наименование	Исполнитель	Примечание
1	Тепломеханические решения	ООО «СВК-ИнвестПроект»	10/81-ТМ
2	Автоматизация тепломеханических решений		10/81-АТМ
3	Электротехнические решения		10/81-ЭОМ

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						10/81-ОПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Настоящий проект разработан на основании решения Минского районного исполнительного комитета № 5656 от 27.05.2024г., технических условий эксплуатирующих организаций и в соответствии с требованиями нормативных документов:

- СН 4.02.01-2019 «Тепловые сети»;
- ТКП 458-2023 «Правила технической эксплуатации теплоустановок и тепловых сетей потребителей»;
- СН 4.02.01-2019 «Тепловые сети»;
- СН 4.04.01 «Системы электрооборудования жилых и общественных зданий»;
- ПУЭ «Правила устройства электроустановок»;
- СП 4.0.06-2024 «Монтаж электротехнических устройств».

Принятые технические решения по модернизации теплового пункта приведены в соответствующих разделах пояснительной записки и в чертежах строительного проекта.

Принятыми проектными решениями не предусматривается снижение существующих характеристик и показателей конструктивных элементов и инженерных систем здания, к которым предъявляются существенные требования безопасности, установленные техническим регламентом Республики Беларусь «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/BY).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №								
						10/81-ОПЗ				Лист
										6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

2. Тепломеханические решения

2.1 Общие положения

В жилом доме по адресу ул. Лобанка, 109 в г. Минск размещен тепловой узел для присоединения к тепловым сетям.

Проект выполнен в соответствии с заданием на проектирование, архитектурно-строительной и технологической частями проекта и разработан в соответствии с действующими нормами и правилами:

СН 4.02.03-2019 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха";
 СНБ 2.04.02-2000 "Строительная климатология";
 СП 2.04.01-2020 "Строительная теплотехника";
 СН 3.02.01-2019 "Жилые здания";
 СП 1.03.02-2020 "Монтаж внутренних инженерных систем зданий и сооружений";
 СН 4.02.02-2019 "Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов";
 СП 4.02.03-2022 "Тепловые пункты";
 СН 4.02.01-2019 "Тепловые сети".

Существующее положение:

1. Система горячего водоснабжения присоединяется к тепловым сетям по независимой схеме через пластинчатый теплообменник. На подающем трубопроводе установлен двухходовой клапан с электроприводом. На циркуляционном трубопроводе установлены циркуляционные насосы (1 раб. и 1 рез.). На трубопроводе холодной воды установлен крыльчатый счетчик.

Фактический перепад давления на вводе P1/P2:

- зимний 0,75/0,46 МПа.

2.2. Климатологические данные

Взам. Инв. №		Наименование параметра						Значение				
		Расчетные параметры наружного воздуха для проектирования системы отопления и горячего водоснабжения						температура, оС		-24		
								удельная энтальпия, кДж/кг		-22,7		
								скорость ветра, м/с		3,7		
		Продолжительность отопительного периода, сут.						198				
Средняя температура отопительного периода, оС						-0,9						
Подп. и дата								10/81-ПЗ.ТМ				
Инв. № подл.		Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп	Дата	Тепломеханические решения		Стадия	Лист	Листов
		Разраб.	Шевченко		12.25	С	1			2		
		Проверил	Лещевич		12.25							
		Н. контрол	Купраш		12.25	ООО «СВК-ИнвестПроект» г.Минск						
		Утвердил	Радевич		12.25							

2.3. Тепловые нагрузки

Наименование здания (сооружения), помещения	Расход тепла, Вт			
	на отопление	на вентиляцию	на горячее водоснабжение	общий
Жилой дом (жилая часть)	835034	-	521373	1356407
Итого	835034	-	521373	1356407

2.4. Основные проектные решения

1. Тепловые нагрузки без изменений;
2. Замена узла регулирования системы горячего водоснабжения в полном объеме, включая установку циркуляционного насоса EVOPLUS B 60/220.32 M (G=3.59 м³/ч, H=5 м.в.с, N=230B, P=0,093 кВт), двухходового клапана VFM-2R DN 40 kvy 25.

2.5. Требования к монтажу оборудования и трубопроводов

Трубопроводы системы теплоснабжения и отопления монтируются из труб стальных электросварных прямошовных по ГОСТ 10704-91.

Трубопроводы системы ГВС монтируются из труб стальных оцинкованных электросварных прямошовных по ГОСТ 10704-91.

Трубопроводы прокладывать с уклоном 0,002 в сторону штуцеров для спуска воды. В верхних точках устанавливаются устройства для спуска воздуха.

Крепление трубопроводов к строительным конструкциям осуществляется при помощи кронштейнов и стоек согласно серии Б5.000-2.1.

2.6. Защита от коррозии и теплоизоляция

Антикоррозионную обработку наружной поверхности стальных трубопроводов произвести краской БТ-177 (ОСТ 6-10-426-79) в 2 слоя по грунту ГФ-021 (ГОСТ 25129-82) в 1 слой. Перед покраской поверхность подготовить в соответствии с ГОСТ 9.402-80.

После монтажа и испытания трубопроводов и оборудования произвести их теплоизоляцию в соответствии с техномонтажной ведомостью (см. лист 1, 2 ВТ компл. -ТМ).

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №	10/81-ПЗ.ТМ						Лист
									2
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

3. ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

3.1 Исходные данные

Настоящий раздел проекта выполнен на основании задания отдела СТО, АТМ и в соответствии существенных требований безопасности технического регламента ТР 2009/013/ВУ и перечня технических нормативных правовых актов, взаимосвязанных с техническим регламентом ТР 2009/013/ВУ "Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность", а также в соответствии с ТУ на электроснабжение №600 от 12.01.2026, выданными ПКУП "ЖКХ Фрунзенского района г. Минска".

Перечень технических нормативных правовых актов, взаимосвязанных с техническим регламентом ТР 2009/013/ВУ, примененных в комплекте:

- СН4.02.01-2019
- СН4.04.01
- ПУЭ
- СП 4.04.06-2024

3.2 Электроснабжение ИТП

Электроснабжение проектируемого ИТП в соответствии с техническим условиями на электроснабжения, выполняется от ВРУ жилого дома, расположенного на первом этаже.

В целях электроснабжения потребителей ИТП предусмотрено устройство щита управления ЩУ-ИТП. Подключение щита автоматики, а также розеточных групп на нужды теплосчетчика и УСПД выполняется через распределительный щит ЩР-ИТП. Устройство питающих кабельных линий от шкафа автоматики, до потребителей (насосы системы отопления, клапан с электроприводом 220В) предусмотрена в разделе АТМ.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №								
точных групп на нужды теплосчетчика и УСПД выполняется через распределительный щит ЩР-ИТП. Устройство питающих кабельных линий от шкафа автоматики, до потребителей (насосы системы отопления, клапан с электроприводом 220В) предусмотрена в разделе АТМ.										
		ЭОМ						10/81-ЭМ		
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп	Дата					
Инв. № подл.							Электротехнические решения	Стадия	Лист	Листов
								С	1	2
		Разраб.	Заяц		12.25	ООО «СВК-ИнвестПроект» г.Минск				
		Утвердил	Радевич		12.25					
		Н. контрол.	Купраш		12.25					

Сечение кабелей определено по длительно допустимому току, по допустимой потере напряжения, срабатыванию защиты при однофазных токах короткого замыкания и термической устойчивости токам короткого замыкания.

3.3 Противопожарные мероприятия

Проходы через перекрытия в зданиях выполнены в отрезках стальных труб.

Зазоры между кабелями, проводами и трубой при проходе через перекрытия, заделать легко удаляемой массой из негорящего материала с пределом огнестойкости не снижающими предел огнестойкости и класс пожарной опасности конструкций.

3.4 Эксплуатация зданий и сооружений

Для обеспечения сохранности установленного оборудования, кабельных сетей, а также безопасной эксплуатации электроустановок предусмотрены следующие мероприятия:

- выполнение герметизации проходов электрических сетей через стены и перекрытия легкоудаляемыми негорящими материалами;
- степень защиты и исполнение электротехнического оборудования, марок кабельной продукции должны соответствовать среде помещений согласно техническим решениям, принятым в проекте.

Кабели, электромонтажная арматура, поставляемые на монтаж, должны соответствовать требованиям ГОСТов и ТУ и иметь «Сертификат соответствия» согласно СТБ 1950-2009, СТБ 1951-2009.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							10/81-ЭМ	Лист
										2
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

4. Автоматизация тепломеханических решений

4.1 Исходные данные

Настоящий раздел проекта разработан на основании чертежей архитектурно-строительной, технологической, санитарно-технической частей проекта.

Настоящим проектом рассмотрены вопросы автоматического регулирования оборудования ИТП, системы отопления, а также устройство теплосчетчика и беспроводной передачи данных.

Перечень ТНПА, применяемых в проекте:

- СН 1.02.02-2023 Состав и содержание проектной документации;
- СН 3.02.02-2019 Общественные здания;
- СН 4.02.01-2019 Тепловые сети;
- СН 4.04.01-2019 Системы электрооборудования жилых и общественных зданий;
- СП 4.02.03-2022 Тепловые пункты;
- ТКП 339-2022 Электрооборудование жилых и общественных зданий;
- ПУЭ 6-издание. Правила устройства электроустановок.

4.2 Автоматизация работы теплового пункта

Автоматическое регулирование работы индивидуального теплового пункта выполнено на базе средств автоматизации ГК "Теплосила", принятого в комплекте "ТМ" в качестве аналога.

Разделом “ТМ” предусмотрена модернизация узла ГВС. Однако, для полноценного функционирования теплового пункта, шкаф автоматизации выбран для всего ИТП в целом. В графической части проекта, в соответствии с данными раздела ТМ, приведены места установки и характеристики существующего оборудования теплового пункта.

Автоматическая работа и регулирование параметров теплоносителя ИТП на базе щита управления ШУ-ИТП, обеспечивает:

- автоматическое поддержание температуры теплоносителя в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха;
- автоматическое снижение температуры теплоносителя в системе отопления по заранее установленным независимым программам;

						10/81-АТМ.ПЗ				
1	-	Все	18/26		12.26					
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп	Дата					
ГИП		Радевич			12.25	Автоматизация тепломеханических решений.		Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Заяц			12.25			С	1	4
								ООО «СВК-ИнвестПроект» г.Минск		
Н. контрол.		Купраш			12.25					

- автоматическое включение резервного насоса при выходе из строя рабочего;
- обеспечивает защиту насосов от работы в режиме "сухой ход";
- защиту от перегрузок и короткого замыкания каждого электроприемника теплоузла отдельным аппаратом;
- световую сигнализацию нормального и аварийного режима работы оборудования;
- ручной и автоматический режим работы насосов;
- искрогашение для контактов датчиков давления и перепада давления.

Питание щита автоматики осуществляется от сети переменного тока (см. комплект "ЭОМ").

В целях измерения параметров теплоносителя и вычисления количества тепловой энергии, предусмотрен теплосчетчик (существующий прибор).

В соответствии с ТКП411-2021, а также техническими условиям на теплоснабжение объекта, предусмотрен дистанционный съём информации посредством существующего на объекте Устройства сбора и передачи данных (УСПД) ИНДЕЛ – 1708, который обеспечивает следующие функции:

- опрос теплосчётчика и архивирование показаний в энергонезависимой памяти параметров теплопотребления;
- контроль технологических параметров на основании считанных показаний и передачу аварийных сообщений при выходе параметров за граничные значения;
- дистанционное изменение температурных графиков терморегуляторов;
- подсчёт импульсов от расходомера (один канал);
- передачу собранной информации на верхний уровень (диспетчерский терминал) по различным каналам связи (GSM /GPRS/UMTS, HSPA+ (3G), Ethernet);
- удалённое конфигурирование и обновление встроенного программного обеспечения по каналам связи.

4.3 Монтаж средств автоматизации

Выбор соответствующих материалов и способов монтажа электропроводки не должен понижать эксплуатационные качества строительных конструкций и пожарную безопасность объекта. Выполнение линий автоматизации предусмотрено кабелями с медными жилами, не распространяющими горение. При монтаже оборудования автоматизации следует руководствоваться инструкцией по монтажу, пуску и регулировке изделия заводов-изготовителей.

Проходы через стены и перекрытия выполнить в отрезках труб или в отверстиях с последующей заделкой легкоудаляемыми материалами, не снижаю-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	4.3 Монтаж средств автоматизации					
			Выбор соответствующих материалов и способов монтажа электропроводки не должен понижать эксплуатационные качества строительных конструкций и пожарную безопасность объекта. Выполнение линий автоматизации предусмотрено кабелями с медными жилами, не распространяющими горение. При монтаже оборудования автоматизации следует руководствоваться инструкцией по монтажу, пуску и регулировке изделия заводов-изготовителей.					
			Проходы через стены и перекрытия выполнить в отрезках труб или в отверстиях с последующей заделкой легкоудаляемыми материалами, не снижаю-					
						10/81-АТМ.ПЗ		Лист
								2
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

щими предел огнестойкости и класс пожарной опасности конструкции.

Прокладка шлейфов контрольных кабелей системы автоматизации должна производиться в соответствии с требованиями ПУЭ, ГОСТ 31565-2012 и технической документации на приборы и оборудование.

Трассировку провода и кабеля уточнить по месту прокладки.

При пересечении незащищенных и защищенных проводов и кабелей с трубопроводами расстояния между ними в свету должны быть не менее 50 мм, а с трубопроводами, содержащими горючие или легковоспламеняющиеся жидкости и газы, - не менее 100 мм. При расстоянии от проводов и кабелей до трубопроводов менее 250 мм провода и кабели должны быть дополнительно защищены от механических повреждений на длине не менее 250 мм в каждую сторону от трубопровода. При параллельной прокладке расстояние от проводов и кабелей до трубопроводов должно быть не менее 100 мм, а до трубопроводов с горючими или легко воспламеняющимися жидкостями и газами - не менее 400 мм. Провода и кабели, проложенные параллельно горячим трубопроводам, должны быть защищены от воздействия высокой температуры либо должны иметь соответствующее исполнение.

Кабель для датчика наружного воздуха предусмотреть в трубе стальной электросварной.

При монтаже оборудования автоматизации следует руководствоваться инструкцией по монтажу, пуску и регулировке изделия заводов-изготовителей.

4.4 Защитное заземление и зануление

Основная изоляция токоведущих частей должна покрывать токоведущие части и выдерживать все возможные воздействия, которым она может подвергаться в процессе эксплуатации.

Требования защиты при косвенном прикосновении распространяются на:

- корпуса электрических машин, трансформаторов, аппаратов, светильников и т.п.;
- приводы электрических аппаратов;
- каркасы распределительных щитов, щитов управления, щитков и шкафов,
- металлические конструкции распределительных устройств, кабельные конструкции, кабельные муфты и трубы электропроводки.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	— корпуса электрических машин, трансформаторов, аппаратов, светильников и т.п.; — приводы электрических аппаратов; — каркасы распределительных щитов, щитов управления, щитков и шкафов, — металлические конструкции распределительных устройств, кабельные конструкции, кабельные муфты и трубы электропроводки.					
						10/81-АТМ.ПЗ		Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			3

4.5 Мероприятия по технике безопасности, охране труда и охране окружающей среды

Для безопасности обслуживающего персонала и предупреждения ненормальных режимов работы оборудования предусматривается следующее:

Выбор исполнения аппаратов и приборов, а также вида проводок в соответствии с окружающей средой.

Выбор средств КИПиА, материалов и т.п. с учетом влияния на окружающую среду, неприменение приборов с ртутным заполнением, централизация ремонта, применение специальных приборов и т.п.

Размещение средств автоматики и щитов в специальных помещениях.

Установка вблизи электродвигателей выключателей безопасности, исключающих дистанционный пуск электродвигателей.

Устройство защитного зануления.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист	
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10/81-АТМ.ПЗ				4

СОГЛАСОВАНО

ГО «Минское городское жилищное хозяйство»

УТВЕРЖДЕНО

КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района
г. Минска»

Заместитель главного инженера

Директор

И.В.Гончарик

А.П.Новик

«12»
М.П.

2025 г.

«12»
М.П.

2025 г.

ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

по объекту: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка д. 109»

Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1 Основание для проектирования	Приказ от 08.08.2025 г. № 204 «О выполнении проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ»
2 Разрешительная документация на проектирование и строительство	
2.1 Технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства	Технические условия на замену систем автоматического регулирования горячего водоснабжения № 25/5751 от 12.08.2025 г. филиал «Минские тепловые сети» Технические условия на электроснабжение №600 от 12.01.2026г. КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г.Минска».
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 по [28]	Не требуется
3 Информация о капитальном ремонте и (или) модернизации объекта	Не требуется
4 Вид строительства	Капитальный ремонт При капитальном ремонте выполнить: 1. Предусмотреть замену систем автоматического регулирования тепловой энергии на горячее водоснабжение в помещениях существующих тепловых пунктов (ИТП). 2. Разработать разделы проектной документации: ОПЗ (Общая пояснительная записка); ТМ (Тепломеханическая часть); АТМ (Автоматизация тепломеханической части); ЭМ (Электрооборудование ИТП); ПОС (Проект организации строительства); СД (Сметная документация). 3. Предусмотреть выполнение пусконаладочных работ. 4. Мероприятия по опорожнению трубопроводов и оборудования теплового пункта самотеком в канализацию в данном проекте не предусматривать. Данный вид работ будет выполнен при проведении капитального ремонта.

	5. Предусмотреть подключение проектируемых шкафов управления к существующим и проектируемым устройствам сбора и передачи данных ИНДЕЛ-1708. 6. Предусмотреть установку датчиков давления с подключением их к шкафу управления.
5 Вид проектной документации	На бумажном носителе в 3 (трех) экземплярах и в виде электронного документа в 1 (одном) экземпляре (со сметами в формате СІС)
6 Дополнительные требования к информационной модели*	Не требуется
7 Стадийность проектирования	Одностадийное. Строительный проект
8 Выделение очередей, пусковых комплексов, этапов строительства	Не требуется
9 Перечень работ и услуг, поручаемых заказчиком проектной организации-исполнителю (предмет договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ)	Разработка проектной документации на объект с полным необходимым обеспечением и выполнением требований ТНПА и ТУ. Согласовать проект с теплоснабжающей организацией, ГУ «Госэнергогазнадзор» и Заказчиком. Прохождение государственной экспертизы с получением положительного заключения. Осуществление авторского надзора на всех стадиях реализации проекта (до сдачи объекта в эксплуатацию).
10 Источники финансирования строительства	средства местного бюджета
11 Способ строительства с учетом [8]	Подрядный
12 Наименование заказчика	Коммунальное унитарное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство № 2 Фрунзенского района г. Минска» 220104, г. Минск ул. Матусевича, 42 расчетный счет: BY35BLBB30120192603121001001 центр банковских услуг № 536, ОАО «Белинвестбанк» код BLBBBY2X, г. Минск, пр.Пушкина,81 УНН 192603121 Тел/ф +37517 360 02 76
13 Наименование проектной организации-исполнителя работ, указанных в позиции 9 настоящего задания	Общество с ограниченной ответственностью «СВК-ИнвестПроект» Адрес: РБ, 220040, г. Минск, ул. Некрасова, 4, 6 этаж УНП: 193660955 ОКПО 506659115000 Реквизиты для расчетов в Белорусских рублях: BY43ALFA30122C82600010270000 в BYN в ЗАО «Альфа-Банк», БИК: ALFABY2X

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)	Жилой дом № 109 по улице Лобанка, 10-14-ти этажный, общая площадь – 13136 м ² , квартир 186, количество подъездов – 4, класс функциональной пожарной опасности - Ф 1.3., степень огнестойкости – II. Несущие конструкции существующего здания не затрагивать.
15 Назначение и типы встроенных помещений	Отсутствуют
16 Основные требования к внутренней перепланировке	Не требуется
17 Основные технико-экономические и финансовые показатели	
17.1 Предельная стоимость строительства	По результатам проведения процедуры «закупки»
17.2 Срок начала и окончания капитального ремонта	Предполагаемая дата начала строительства – апрель 2026 года Точный срок окончания строительства - согласно ПОС
17.3 Техничко-экономические показатели	Не требуется
18 Требования к мероприятиям по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц (в том числе инвалидов) различной категории	Не предусматривать
19 Требования к архитектурно-планировочным решениям	Сохранить основные объемно-планировочные решения и конструктивные решения здания, соответствующие ранее действующим ТНПА
20 Требования к конструктивным решениям, материалам несущих и ограждающих конструкций	В соответствии с требованиями нормативной документации. Без изменения конструктивной схемы здания
21 Требования к инженерным системам зданий и сооружений	В соответствии с выданными техническими условиями эксплуатирующих организаций. При проектировании применить современные решения и оборудование.
22 Требования по обеспечению условий жизнедеятельности физически ослабленных лиц	Не предусматривать
23 Требования к благоустройству территории и малым архитектурным формам	Не предусматривать
25 Требования по разработке инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций	Не требуется
25 Требования по выполнению научно-исследовательских работ	Не требуется
26 Дополнительные требования заказчика	Строительно-монтажные работы будут выполняться без прекращения эксплуатации здания, необходимо учесть

	K=1,2 на стесненные условия при производстве работ. Предусмотреть односменный режим работы. Сводным сметным расчетом предусмотреть выделение средств на пусконаладочные работы. Подрядная организация будет обеспечена источниками электроснабжения и водоснабжения от существующих сетей. Предусмотреть возврат демонтированного оборудования Заказчику. Представить заказчику 3 экземпляра проектной документации на бумажном носителе, 1 экземпляр в виде электронного документа в формате PDF. Проектные решения согласовать с Заказчиком.
27 Класс сложности объекта	Класс сложности K-2 объекта в соответствии с СН 3.02.07-2020.
28 Условия проектирования	Осуществляется разработчиком проектной документации на стадии ее разработки и указывается в проектной документации в установленном порядке.

От Заказчика:

Заместитель главного инженера

 А.Л.Радаман
«12» 12 2025 г.

От проектной организации-

исполнителя:

Директор

 Курман К.Н.
«12» 12 2025 г.

 А.В.Перевина
01.12.25



СОГЛАСОВАНО

ГО «Минское городское жилищное хозяйство»



«
М.П.

2026 г.

УТВЕРЖДЕНО

КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района
г. Минска»

Директор



А.П.Новик

«
М.П.

2026 г.

ИЗМЕНЕНИЕ № 1 К ЗАДАНИЮ НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

по объекту: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка д. 109»

Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1. Основание для внесения изменений	Уточнение проектных решений
2. Изменить требования п.17.1 Предельная стоимость строительства	На дату начала разработки сметной документации не более 90,0 тыс.руб

От Заказчика:

Заместитель главного инженера

«
А.Л.Радаман
2026 г.

От проектной организации-исполнителя:

Директор

«
К.И. Бурлака
2026 г.





МИНСКЭНЕРГО
МИНСКИЕ ТЕПЛОВЫЕ СЕТИ

Мінскае рэспубліканскае ўнітарнае
прадпрыемства электраэнергетыкі
«МІНСКЭНЕРГА»

філіял

«МІНСКІЯ ЦЕПЛАВЫЯ СЕТКІ»

вул. Трасцянецкая, 4, 220033, г. Мінск

тэл.: (017) 298 27 50, факс: (017) 285 13 76

e-mail: office@ mts.minskenergo.by

Наименование заказчика технических условий

Государственное предприятие

«Жилищное коммунальное хозяйство №2

Фрунзенского района г. Минска»

Технические условия № 15/5751 от 12 08 2025 г.
на № 09-14/408 от 04 08 2025 г.

на установку ☐ , на замену ☒

систем автоматического регулирования

горячего водоснабжения

систем автоматического регулирования
вентиляции

☒

систем автоматического регулирования
отопления

водоподогревателя
горячего водоснабжения

приборов коммерческого учета расхода тепловой энергии ☐

Потребитель: ул. Лобанка, 109

Договорная нагрузка (Гкал/час):

отопление	0,7180
вентиляция	-
горячее водоснабжение	0,4483
технологические нужды	-
пар	-

Схема подключения ГВС: инд. в/п

- 1 До начала производства работ заказчик обязан в установленном порядке согласовать проект в Абонентской службе филиала «Минские тепловые сети».
- 2 Проектом предусмотреть установку регулятора перепада давления на вводе. Регулировочный диапазон настройки регулятора перепада определить из условий максимального перепада давлений $\Delta P_{\text{макс.}} = 40 \text{ м.в.ст.}$. Пропускную способность регулятора перепада на вводе определять исходя из минимального перепада $\Delta P_{\text{мин.}} = 10 \text{ м.в.ст.}$. Расчет оборудования теплового узла производить из условия достижения максимальной пропускной способности при минимальном располагаемом напоре $5-7 \text{ м.в.ст.}$
- 3 До начала монтажных работ один экземпляр согласованного проекта передать в РТС № 8.
- 4 Технические условия действительны в течение двух лет со дня их выдачи до начала строительно-монтажных работ, после начала строительно-монтажных работ – до приемки объекта в эксплуатацию.

Приложение: запрос на выдачу технических условий.

Заместитель главного инженера по эксплуатации
исполняющий обязанности
первого заместителя директора –
главного инженера филиала

А.Г. Жешко

Начальнику с/р № 8
Казаку В.Д.

З А П Р О С от 07.08.2025 г.

на выдачу технических условий на установку замену приборов коммерческого учета,
систем автоматического регулирования, водоподогревателя ГВС
(запрашиваемое подчеркнуть)

1. Наименование потребителя Государственное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство №2 Фрунзенского района г. Минска»

2. Адрес ул. Лобанка, 109

3. Тепловые договорные нагрузки по видам потребления (абонент и субабонента при их наличии)

а) отопление _____ см.на обороте _____ Гкал/час

б) горячее водоснабжение _____ Гкал/час

в) вентиляция _____ Гкал/час

г) технологическая _____ Гкал/час

д) пар _____ т/час

4. Фактические перепады давлений на вводе, кгс/см²

зимний P1 7.7 P2 4.7 летний P1 7.0 P2 3.4

5. Источник ГВС

внешний (ЦТП № _____ ; групповой бойлер _____
(его адрес)

местный (инд.бойлер; групповой бойлер _____

(адреса его потребителей)

схема ГВС (1 ступ.; 2 ступ.) _____
(адреса с/о подкл. к 1 ступ.в/п и схему)

6. Схема присоединения систем отопления абонента и субабонента

(ненужное зачеркнуть)

зависимая (перегретая; смешанная вода)

независимая (инд. водоподогреватель; внутренний контур)

7. Субабоненты

наименование _____ см.на обороте _____

8. Требования района тепловых сетей до монтажа проект согласованной документации передать в РТС№8

9. Схема подключения к тепловым сетям абонента и субабонентов с указанием границ разделов по сетевой и горячей воде см. на обороте.

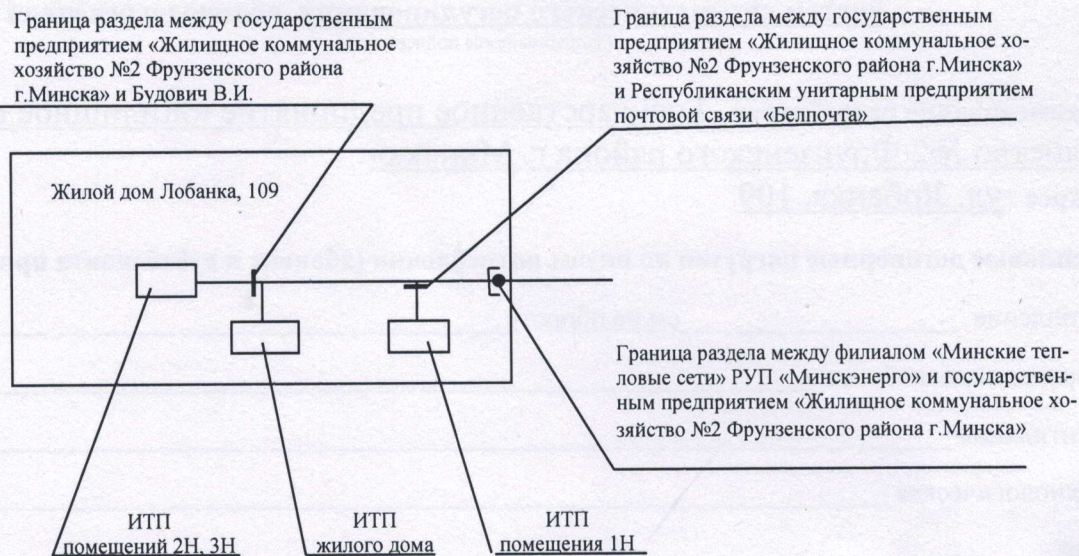
И.о.начальника РТС№8

(подпись, дата)

Р.П.Климашевский

08.08.2025г.

**Графическая часть акта разграничения балансовой принадлежности
и эксплуатационной ответственности сторон**



Разделение внутренних тепловых нагрузок

Наименование потребителя	Статус потр. А/С	Характеристики тепловых нагрузок				
		Q от., Гкал/ч	Схема отопления	Источник ГВС	Q гвс., Гкал/ч	Q вент., Гкал/ч
ж.д. со встроен.помещ.:	абонент	0.0000			0.0000	0.0000
жилая часть		0.7180	Независимая		0.4450	0.0000
помещение №106	в т.ч.	0.0021			0.0036	0.0000
отделение связи -1Н		0.0171		от ж.д.	0.0016	0.0000
помещение общественного питания-3Н		0.0324			0.1451	0.0925
торговое помещение-2Н		0.0072		от ж.д.	0.0017	0.0000

Ведущий инженер РТС №8

Л.Г.Шукайло

08.08.2025г.

стр. № 22
м-н "Сухарево-2"

картогр.	Город	Район	квартал картограмма	Ингер	Инв. № объекта регистрации
362-2	100	111	2119	10-14/к	

Типовая форма № 1-ти
Утверждена приказом ЦСУ СССР от 15.07.85 № 380

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

НА ЖИЛОЙ ДОМ

ГОСУДАРСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО

ЖИЛИЩНОГО ФОНДА,

ФОНДА ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

6. По улице Лобанка

7. № дома 109

8. № корпуса _____

Отоплен. с/ТФ24, электромонтажы $h=2.55$ По состоянию на 31.05.2001

Категория фонда	с	Число квартир	186
Тип строения	10	С номерами с	1 по 186
Материал стен	101	Отсутствуют номера	
Год постройки	1999	С полезная	10176
Число этажей	10-14	С жилая	5780
Собственник	18001		
Владелец			

1. Республика Белорусская ССР _____ 15000000
2. Область _____
3. Город (поселок, др.) Минск 100
4. Район в городе Фрунзенский 111
5. Квартал _____ 211.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА ЖИЛОЙ ДОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО,
ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ФОНДА ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ

6. По улице Лобанка 085
7. № дома 109 10
8. № корпуса _____
9. Инвентарный номер _____

Паспорт составлен по состоянию на 31.05.1990 г.

Директор ГП БРТИ г.Минска _____
подпись

1. Категория
фонда

820

2. Литер

10-14/к

1. Техническая характеристика жилого дома (строения)

3. № корпуса (строения) _____

II. Собственники (фондодержатели)	Долевое участие	№ реестр
1	2	3

III. Общие сведения

1. Серия, тип проекта
2. Число этажей, шт.
3. Площадь застройки, кв.м.
4. Объем здания, кв.м.
5. Общая площадь, кв.м.
6. Площадь ^{подземн} балконов и
террас, кв.м.
7. Жилая площадь, кв.м.
8. Число квартир, шт.

10-14
2076
62263
13136
926
5780
186

9. Число комнат, шт. 43
10. Площадь нежилых
помещений, кв.м. 29
11. Материалы стен кирпич 101
12. Год постройки 199
13. Стоимость
восстановления, руб.
14. Стоимость
действительная, руб.
15. Физический износ 0

наим. А.К.Л. кол-во 4/1932
наим. кровли 1998

II. Назначение и характеристика основных и вспомогательных устройств, подзаводов, дворовых сооружений, заповедных

[illegible]

III. Общая стоимость, списаний и сооплажений на участие (руб.)

В период какого года	Основные строения		Служебные строения и сооружения		Всего	
	восстановительная стоимость (балансовая)	действительная стоимость	восстановительная стоимость (балансовая)	действительная стоимость	восстановительная стоимость (балансовая)	действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7

ИЗДАТЕЛЬСТВО ИЛИ ЗАМЕТИЛЬНОГО УЧАСТКА

Директор ИИ БПТИ г. Мыска

Приложение 1 к техническому паспорту на жилой дом

[illegible][illegible]

VII. Техническое описание конструктивных элементов и инженерного оборудования

№	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Износ, %
1	2		3	4
1	Фундамент		сборные железобетонные блоки	0
2	а.	Наружные, внутренние капитальные стены	кирпичные	0
	б.	Перегородки	гипсобеетонные, кирпичные	0
3	Перекрытия	Чердачные	железобетонные плиты	0
		Междуэтажные	железобетонные плиты	0
		Подвальные	железобетонные плиты	0
4	Крыша		мягкая рулонная	0
5	Полы		частично линолеум, плитка, эмалированная, цемент.	0
6	Проем	Оконные	двойные	0
		Дверные	филенчатые, щитовые	0
7	Отделочные работы	Наружная отделка		
		а.		
		б.		
		Внутренняя отделка	штукатурено, облицов. плиткой и окл. обоями	0
8	Санитарно-технические работы	Центральное отопление	система однотрубная с нижней разводкой	0
		Печное отопление		
		Водопровод	стальные трубы с канорисо-резижур. арм-ой	0
		Электроосвещение	скрытая проводка	0
		Радио	трансляционная сеть	0
		Телефон	каблирован	0
		Телевидение	коллективные антенны	0
		Ван-ны	с газ. колонкой	
			с дров. колонкой	
			с гор. водой	
		Горячее водоснабжение	чугунные эмалированные	0
		Вентиляция	стальные трубы с распределит. арм-ой	0
		Газоснабжение	вентиляционные коробки	0
		Мусоропровод	электроплиты напольные	0
		Лифты	асбоцементные трубы	0
		Канализация	пассажирский и грузовой	0
9	Разные работы		чугунные трубы	0
			крыльца бетонные	0

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

1. Потажные платы 32
2. Экспликация к потажным планам 51

Особые отметки:

Паспорт выдан _____

Директор ГП БРТИ г.Минска

[illegible]

V. Нежилое население									
Площадь	Жилая площадь в не жилых помещениях	Торговая	Производственная	Складская	Итого				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						1006	1878	5911	691
						766	1073	3520	421

[illegible]

Дата записи

Канализация		VI. Близость к объекту недвижимости					
Отопление		Ванная		Горячее вод.		I кв. м.	

Дата записи

[illegible]



АДМІНІСТРАЦЫЯ
ФРУНЗЕНСКАГА РАЁНА г. МІНСКА
КАМУНАЛЬНАЕ УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ЖЫЛЛЁВАЯ КАМУНАЛЬНАЯ ГАСПАДАРКА №2
ФРУНЗЕНСКАГА РАЁНА г. МІНСКА»

Юр. адрас: вул. Матусевіча, 42, 220104, г. Мінск
Почт. адрас: вул. Прытыцкага, 59, 220121, г. Мінск
р/р BY17BLBB30120192605364001001
у ЦБП № 536 ААТ «Белінвестбанк»
г. Мінск, код BLBBVY2X,
УНП 192605364 АКПА 382718715
Тэл: +375 (17) 360-02-76

АДМИНИСТРАЦИЯ
ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА г. МИНСКА

КОММУНАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ЖИЛИЩНОЕ КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО №2
ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА г. МИНСКА»

Юр. адрас: ул. Матусевича, 42, 220104, г. Минск
Почт. адрас: ул. Притыцкого, 59, 220121, г. Минск
р/с BY17BLBB30120192605364001001
в ЦБУ №536 ОАО «Белинвестбанк»
г. Минск, код BLBBVY2X
УНП 192605364 ОКПО 382718715
Тел. +375 (17) 360-02-76

01.12.2025 № 09-14/54

ООО «СВК-Инвестпроект»

На № _____ ад _____

О разработке сметной
документации

Государственное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство
№ 2 Фрунзенского района г. Минска» по объектам:

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лещинского
д. 33 корп. 2»;

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск,
ул. Лещинского д. 35»;

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка
д. 109»;

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск,
ул. Неманская д. 52»;

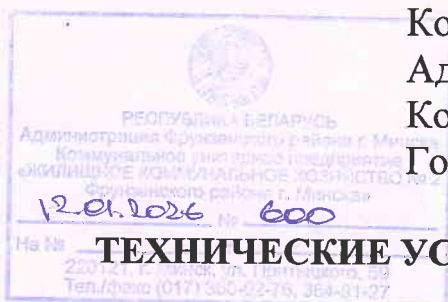
«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск,
ул. Притыцкого д. 45»;

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск,
ул. Сухаревская д. 27» просит разработать сметную документацию по
состоянию на 01.12.2025.

Заместитель главного инженера

А.Л.Радаман

Жилищно-строительный кооператив «Время-109»



Кому: ООО «СВК-ИнвестПроект»

Адрес: г. Минск, ул. Некрасова, д. 4

Копия: РУП «Минскэнерго» ф-л «Энергосбыт»
Госэнергогазнадзор, РЭС-6 «МКС».

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ НА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

1. НАИМЕНОВАНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ: «Капитальный ремонт жилого дома № 109 по ул. Лобанка в г. Минске».

2. Адрес: ул. Лобанка, д. 109.

3. Запрашиваемая мощность: 4,5 кВт, в 2026 году

4. Существующая мощность: 4,5 кВт, в 2026 году

5. Дополнительная мощность: 0,0 кВт, в 2026 году

В том числе потребители:

I категории 0 кВт, II категории 4,5 кВт, III категории 0 кВт.

В счёт лимита существующей мощности жилого дома № 109 по ул. Лобанка, находящегося на техническом обслуживании КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска».

6. Место присоединения: Электроснабжение выполнить кабелем, согласно расчету от ВРУ здания после приборов учета электрической энергии мест общего пользования, расположенных по адресу: ул. Лобанка, 109 с установкой аппаратов отключения и защиты питающей линии. Марку и сечение кабеля определить проектом.

7. Релейная защита, автоматика, телемеханика, грозозащита, защита от коррозии: в соответствии с требованиями ТКП 339-2022 и руководящих указаний.

8. Трассу линий электропередачи и точку подключения согласовать с заинтересованными организациями: государственным предприятием «ЖЭУ № 1 Фрунзенского района г. Минска».

9. Проект электроснабжения согласовать: КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска», ГУ «Госэнергонадзор», ф-л «Энергосбыт» в части учета электрической энергии.

10. Дополнительные условия: Данные технические условия согласовать с РЭС-6 филиала «Минские кабельные сети» РУП «Минскэнерго». После реализации проекта получить справку в КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска» о выполнении данных технических условий.

11. Срок действия настоящих технических условий: 2 (два) года.

Уполномоченное лицо, согласно решению администрации Фрунзенского района г. Минска от 26.10.2021 № 1081

Заместитель директора предприятия

Е.Е.Дубель



УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА**АДМИНИСТРАЦИИ ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА г. МИНСКА**

220073 г. Минск, ул. Кальварийская, 39, тел. 317 16 66

23.01.2026 № 90

ООО «СВК-ИнвестПроект»

О согласовании
проектной документации

В рамках административной процедуры 3.14.1 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 24.09.2021 № 548 «Об административных процедурах, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования», на основании статьи 25 Кодекса об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности управление по архитектуре и строительству администрации Фрунзенского района г. Минска рассмотрело и в рамках компетенции согласовывает проектную документацию по объекту: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка, д. 109» (стадия «Строительный проект», шифр 10/81).

Заказчик – КУП «ЖКХ № 2 Фрунзенского района г. Минска».

Проектная организация – ООО «СВК-ИнвестПроект»

Обращаем внимание, что статьей 72 Кодекса об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности определено, что разработчики проектной документации несут ответственность за соответствие разработанной проектной документации требованиям, установленным актами законодательства.

Начальник управления



Е.В. Зайцева



АДМІНІСТРАЦЫЯ
ФРУНЗЕНСКАГА РАЁНА г. МІНСКА

КАМУНАЛЬНАЕ УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА
«ЖЫЛЁВАЯ КАМУНАЛЬНАЯ ГАСПАДАРКА №2
ФРУНЗЕНСКАГА РАЁНА г. МІНСКА»

Юр. адрас: вул. Матусевіча, 42, 220104, г. Мінск
Почт. адрас: вул. Прытыцкага, 59, 220121, г. Мінск
р/р BY17BLBB30120192605364001001
у ЦБП № 536 ААТ «Белінвестбанк»
г. Мінск, код BLBBBY2X,
УНП 192605364 АКПА 382718715
Тэл: +375 (17) 360-02-76

АДМИНИСТРАЦИЯ
ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА г. МИНСКА

КОММУНАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ЖИЛИЩНОЕ КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО №2
ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА г. МИНСКА»

Юр. адрес: ул. Матусевича, 42, 220104, г. Минск
Почт. адрес: ул. Притыцкого, 59, 220121, г. Минск
р/с BY17BLBB30120192605364001001
в ЦБУ №536 ОАО «Белинвестбанк»
г. Минск, код BLBBBY2X
УНП 192605364 ОКПО 382718715
Тел. +375 (17) 360-02-76

ООО «СВК-Инвестпроект»

09-14/35 № 24.01.2026

На № _____ ад _____

О согласовании
проектной документации

На основании пункта 39 Положения о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 октября 2008 № 1476, государственное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство № 2 Фрунзенского района г. Минска» рассмотрело и согласовывает строительный проект объекта: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка д. 109».

Заместитель главного инженера

А.Л.Радаман

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
АДМІНІСТРАЦІЯ ФРУНЗЕНСКАГА
РАЁНА Г.МІНСКА

КАМУНАЛЬНАЕ
УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА

ЖЫЛЛЁВАЯ КАМУНАЛЬНАЯ
ГАСПАДАРКА № 2 ФРУНЗЕНСКАГА
РАЁНА Г.МІНСКА

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ
АДМІНІСТРАЦІЯ ФРУНЗЕНСКОГО
РАЙОНА Г.МИНСКА

КОММУНАЛЬНОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

ЖИЛИЩНОЕ КОММУНАЛЬНОЕ
ХОЗЯЙСТВО № 2 ФРУНЗЕНСКОГО
РАЙОНА Г.МИНСКА

ЗАГАД

от 08.08.2025 г. № 204
г. Минск

ПРИКАЗ

г. Минск

О выполнении проектно-
изыскательских и строительно-
монтажных работ

На основании подпункта 2.1. пункта 2 статьи 66 Кодекса Республики Беларусь от 17 июля 2023 г. № 289-З «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности».

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Абонентскому отделу организовать выполнение работ по замене систем автоматического регулирования за счет средств отчисления юридических и физических лиц на капитальный ремонт, местный бюджет, проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы по объектам:

1.1. «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Б.Берута д. 17 корп. 2»;

1.2 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Б.Берута д. 17 корп. 3»;

1.3 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Б.Берута д. 17 корп. 4»;

1.4 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лещинского д. 33 корп. 2»;

1.5 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лещинского д. 35»;

1.6 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка д. 109»;

1.7 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Неманская д. 52»;

1.8 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Притыцкого д. 45»;

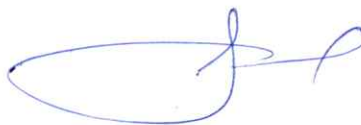
1.9 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, пр. Пушкина д. 7»;

1.10 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, пр. Пушкина д. 45»;

1.11 «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Сухаревская д. 27».

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на начальника абонентского отдела Радаман А.Л.

Директор предприятия



А.П.Новик

Начальник АО
 А.Л.Радаман
« » 2025



ООО «СВК-Инвестпроект»

О согласовании проектной документации

На основании пункта 39 Положения о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных проектов, проектной документации, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 октября 2008 № 1476, государственное предприятие «Жилищное коммунальное хозяйство № 2 Фрунзенского района г. Минска» рассмотрело и согласовывает строительный проект объекта: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка д. 109».

Заместитель главного инженера

 А.Л.Радаман

УТВЕРЖДАЮ:



АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ СИСТЕМЫ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ, ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ И АВТОМАТИЗАЦИИ ТЕПЛООВОГО ПУНКТА

Обследование выполнено «17» ноября 2025г.

По объекту: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка д. 109». Мы, нижеподписавшиеся, представитель Заказчика и представители ООО «СВК-ИнвестПроект» произвели осмотр помещений теплового пункта жилого дома №109 по адресу: ул. Лобанка в г. Минск Минского района.

При осмотре установлено следующее:

Части зданий и конструкций	Краткая характеристика	Наименование дефекта	Предложения по устранению дефектов
Помещение теплового пункта			
Система теплоснабжения	Тепловой пункт размещается в подвале жилого дома №109 в отдельном помещении. Дверь металлическая запираемая. Тепловой пункт предназначен для приготовления теплоносителя требуемых параметров в системах отопления и горячего водоснабжения. Параметры теплоносителя из тепловой сети 130/70 °С, со срезкой на 105/70 °С, ; в систему горячего водоснабжения 55/5°С. В здание входят два трубопровода теплосети Т1, Т2 с диаметром Ø133х4,0 мм. Система горячего водоснабжения присоединяется по независимой схеме. Вентиляция ИТП осуществляется через продух в двери.	Коррозия и износ запорной арматуры горячего водоснабжения. Износ насосов систем горячего водоснабжения. Износ элементов приборов учета.	Предусмотреть замену оборудования и запорной арматуры системы автоматического регулирования параметров теплоносителя системы горячего водоснабжения.
Электроснабжение	Электроснабжение существующего вводного устройства ВРУ жилого дома осуществляется от существующей трансформаторной подстанции ТП двумя кабельными линиями	Существующая система электроснабжения находится в удовлетворительном состоянии. Питающий кабель и аппараты защиты способны выдержать проектируемую суммарную нагрузку в аварийном режиме и не требуют замены.	Нет.

Электрооборудование и заземление	Внутренние распределительные и групповые линии теплового пункта здания выполнены проводом АПВ. Существующая система заземления типа TN-C.	Существующие внутренние распределительные и групповые линии теплового пункта здания находятся в неудовлетворительном состоянии. Снизилась пропускная способность и проводов, нарушена коммутационная способность электроустановочных изделий и коммутационных аппаратов.	Проектируемое силовое электрооборудование и групповые линии привести в соответствие с СН 4.04.01-2019, СН 4.02.01-2019, ГОСТ 30331-95, ПУЭ 6-ое изд., ТКП 339-2011.
Автоматизация	В теплоузле автоматика для отопления морально устарела, не соответствует вновь проектируемому оборудованию	Устаревшая проводка, нет защиты от механического повреждения.	Установить шкаф автоматики функциональный. Предусмотреть защиту от мех. повреждений сетей автоматизации.

Члены комиссии:

Представитель заказчика:

Зам. начальника ТО
(должность)

пер. инженер
(должность)

(должность)

Т.В. Рогова
(подпись, инициалы, фамилия)

В.С. Чистов
(подпись, инициалы, фамилия)

(подпись, инициалы, фамилия)

Представитель проектировщика:

ООО "СВК-ИнвестПроект" г. Минск
(организация, проводившая обследование)

ГИП
(должность)

Гл. спец.
(должность)

Н.И. Радев Радев Н.И.
(подпись, инициалы, фамилия)

Купраш К.С.
(подпись, инициалы, фамилия)

УТВЕРЖДАЮ: Насоленко А.В.
(должность заказчика)
19.11.2025
(подпись, Ф. И. О.)

АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ.

Обследование выполнено 17 ноября 2025г. по объекту: «Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка д. 109»

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Заказчика и представители ООО «СВК-ИнвестПроект» произвели осмотр помещений теплового пункта жилого дома №109 по адресу: ул. Лобанка в г. Минск Минского района.

При осмотре установлено следующее:

Таблица 1

Наименование	Описание
Краткая характеристика здания	
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Год постройки (предположительно)	2006
Количество этажей	9 этажное
Техподполье (подвал)	1
Объемно-планировочное решение	Сложной формы в плане
Несущие элементы здания (конструктивная схема)	Здание кирпичное с несущими поперечными и продольными стенами здания. Перекрытия сборные железобетонные многопустотные плиты. Пространственная жесткость обеспечивается перевязкой кладки поперечных и продольных стен. Анкерровкой плит перекрытий на опоре
Наружные и внутренние стены	Кирпичные
Перекрытие	Сборные железобетонные многопустотные плит
Условия эксплуатации	На момент проведения обследования здание эксплуатируется

Продолжение таблицы 1

Наименование		Описание
Помещение теплового пункта		
Место размещения		См. комплект ОВ
Стены помещения		Блоки ФБС
Перекрытие		Сборные железобетонные многпустотные плиты
Пол		Бетонный, по уплотненному грунту
Отделка		отсутствует
Категория техни- ческого состояния строительных конструкций по- мещения согласно СН 1.04.01-2020	стены	II
	покрытие	II
	полы	II

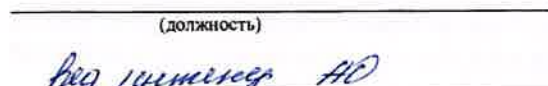
Дефектов, влияющих на несущую способность (класса 1, 2), на момент обследования не выявлено.

Члены комиссии:

Представитель заказчика:


(должность)


(подпись, инициалы, фамилия)


(должность)


(подпись, инициалы, фамилия)

Представитель проектировщика:

ООО "СВК-ИнвестПроект" г. Минск
(организация, проводившая обследование)

Главный инженер проекта
(должность)



Н.И. Радевич
(подпись, инициалы, фамилия)

Главный конструктор
(должность)

В.А. Бухвал
(подпись, инициалы, фамилия)

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник АУ  А. А. Родман
(подпись, Ф. И. О.)
« 18 » 11 2015



ДЕФЕКТНЫЙ АКТ

Сетей отопления по объекту

«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка д. 109»

Наименование	Вид дефекта	Ед. изм.	Кол-во	Примеч.
1	2	3	4	5
Демонтаж трубопроводов и арматуры по ИТП.				
Кран шаровой фланцевый Ду80	Пришла в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	4	
Кран шаровой фланцевый Ду65	Пришли в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	7	
Фильтр сетчатый фланцевый Ду65	Пришла в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	1	
Клапан обратный фланцевый Ду65	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	3	
Компенсатор (вибровставка) фланцевая Ду65	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	1	
Счетчик холодной воды крыльчатый Ду32	Пришли в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	1	
Насос циркуляционный системы ГВС Ду32	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	2	
Клапан регулирующий двухходовой Ду40	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	шт.	1	
Демонтаж трубы стальной электросварной Ø21х2,0	Пришла в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	м	2,3	
Демонтаж трубы стальной электросварной Ø27х2,5	Пришел в негодность, вследствие длительного	м	1,3	

	срока эксплуатации. Физический износ 70%.			
Демонтаж трубы стальной электросварной Ø48x2,8	Пришли в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	м	9	
Демонтаж трубы стальной электросварной Ø76x3,5	Пришла в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	м	24	
Демонтаж трубы стальной электросварной Ø89x3,5	Пришли в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	м	12	
Демонтаж металлоконструкций	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	кг	100	
Демонтаж тепловой изоляции	Пришел в негодность, вследствие длительного срока эксплуатации. Физический износ 70%.	м ³	2	
Шкаф управления ИТП	Физический износ 70%, не соответствует вновь проектируемому оборудованию	шт	1	

Члены комиссии:

Представитель заказчика:

Зав. лабораторией
(должность)

Вед. инженер
(должность)

(должность)

Т.В. Романова
(подпись, инициалы, фамилия)

И.С. Шматович
(подпись, инициалы, фамилия)

(подпись, инициалы, фамилия)

Представитель проектировщика:

ООО "СВК-ИнвестПроект" г. Минск
(организация, проводившая обследование)

ГИП
(должность)

Гл. спец.
(должность)

Радевич Н.И.
(подпись, инициалы, фамилия)

Купраш К.С.
(подпись, инициалы, фамилия)

НАИМЕНОВАНИЕ
ОБЪЕКТА Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка д.109

КОД
ОБЪЕКТА 10/81

ВЕДОМОСТЬ ОБОРУДОВАНИЯ ПО ОБЪЕКТУ
(нормы 2022г.)

на 01 декабря 2025 г.

№ п/п	Наименование ресурса	Единица измерения	Количество	Стоимость без учета транспорта, белорусских рублей с НДС	
				ед.измер./	всего
1	4	5	6	7	
1	ДАТЧИК ТЕМПЕРАТУРЫ ТЕПЛОНОСИТЕЛЯ	ШТ	2	98.70	197.40
2	ДАТЧИК ТЕМПЕРАТУРЫ НАРУЖНОГО ВОЗДУХА	ШТ	1	65.70	65.70
3	КЛАПАН РЕГУЛИРУЮЩИЙ ДВУХХОДОВОЙ ВКСР DN40 Kvу 25	ШТ	1	3445.20	3445.20
4	АВТОМАТИЧЕСКИЙ ВЫКЛЮЧАТЕЛЬ 1Р 20 А	ШТ.	2	12.76	25.52
5	ШКАФ УПРАВЛЕНИЯ ТШУА-2-124-77-22-66-3-IP54-02-ЦМП	ШТ	1	4084.68	4084.68
	ИТОГО ПО ОБЪЕКТУ				7818.50

Согласовано

Заместитель главного
инженера  А.Л.Радаман

Наименование работ	Ед. изм.	Кол.	Примечание
ИТП. Узел регулирования отопления ГВС, щит ШУ-ИТП. Пусконаладочные работы на автоматизированную систему управления II категории сложности с числом каналов - 17 шт.	с-ма	1	



ЛОГИСОРДНО:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	10/81-АТМ.ПНР						
			«Капитальный ремонт жилого дома по адресу г. Минск, ул. Лобанка д.109»						
	1	-	Нов.	18/26	02.26				
	Изм.	Колич.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
	Разработал	Заяц				12.25			
	Проверил	Заяц				12.25			
	Н.контр	Купраш				12.25			
	Утвердил	Радевич				12.25			
Ведомость объемов пусконаладочных работ							Стадия	Лист	Листов
							С		1
							ООО "СВК-ИнвестПроект" г. Минск		