

Утверждено:

Первый заместитель
директора – главный инженер
государственного предприятия
«Минсккоммунтеплосеть»
Г.Н. Лукашевич
2026г.



**Техническое задание на разработку предпроектной
(предынвестиционной) документации**

по объекту

«Модернизация административного помещения
по ул. Волгоградской, 63-1Н в г.Минске»

Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1. Основание для разработки предпроектной документации <i>Новый приказ</i>	Оценка правомерности и технической возможности размещения архива в изолированном помещении №1Н по ул. Волгоградской, 63 в г. Минске для нужд государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть». Приказ государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» от 22.06.2026 г. № 487 «О разработке предпроектной (предынвестиционной) документации, назначении руководителя (управляющего) проекта».
2. Вид предпроектной документации	Разработка предпроектной документации на бумажном носителе (3 экз.) и в виде электронного документа (документация в формате не позволяющем редактировать). К накладной на передачу предпроектной документации Заказчику прилагается гарантийное письмо Подрядчика о соответствии электронной версии бумажному носителю.
3. Перечень работ и услуг, поручаемых заказчиком проектной организации-исполнителю	3.1. Выполнение предпроектных работ в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, строительных норм и иных обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов и данного задания в объеме, требуемом для модернизации помещения, в составе: 3.1.1. разработка инвестиционного замысла (рассмотрение вариантов объемно-планировочных, технологических и инженерных решений, их оценка и выбор наиболее оптимальных; предпочтительные варианты размещения объекта, а именно оценка технической возможности размещения); 3.1.2. разработка обоснований инвестиций (общая характеристика, основные технологические решения; бюджет проекта, выводы и предложения);

	3.2 Выполнение, при необходимости, инженерных изысканий в объеме, требуемом для проектирования (объем изысканий предварительно согласовать с заказчиком на стадии разработки документации).
4. Источники финансирования строительства	Предпроектные, проектные работы, обследовательские работы, строительно-монтажные работы - собственные средства предприятия.
5. Предполагаемые сроки строительства	2027 г. (дата начала строительно-монтажных работ уточняется в процессе разработки предпроектной документации по письменному запросу проектной организации).
6. Предполагаемый срок эксплуатации проектируемого объекта	30 лет
7. Наименование заказчика	Коммунальное унитарное производственное предприятие по эксплуатации и ремонту коммунальных тепловых сетей и котельных «Минсккоммунтеплосеть», почтовый адрес: Республика Беларусь, 220049, г. Минск, ул. Волгоградская, 12. Сведения о государственной регистрации №100185328.
8. Вид строительства, класс сложности	Модернизация, класс сложности – К-4 согласно СН 3.02.07-2020. <i>Уточняется по результатам разработки обоснований инвестиций и принятых решений.</i>
9. Функциональное назначение и характеристики существующих инженерных сооружений	Изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-7093447 государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть». Назначение: административное помещение. Свидетельство о государственной регистрации: 500/2132-506 от 04.07.2024. Построено: в 1962 г. Площадь помещения: 278,7 м ² . Объем помещения: 366 куб.м.
10. Требования к вариантам, технологии, инженерным системам и т.п.	<u>10.1. Требования к вариантам, технологии:</u> 10.1.1 Определить техническую способность организации хранения документации внутри архива, определить тип используемого оборудования (рассмотреть варианты устройства классических стационарных стеллажей, современных мобильных (выездных) систем, либо другие варианты; 10.1.2 Обеспечить соблюдение круглогодичного температурно-влажностного режима хранения документов, светового режима; 10.1.3 Обеспечить требования пожарной безопасности; 10.1.4 Обеспечить организацию основных помещений: - помещение для приема и временного хранения документов;

	-помещение для хранения документов (хранилище); -кабинет для работников архива; -помещение для работы пользователей с документацией; -копировальная комната; -гардероб для рабочего персонала (уборщиц помещений и территории); -помещение для хранения уборочного инвентаря и чистящих средств (с наличием вентиляции); -комната для приема пищи персонала; -санитарная комната; 10.1.5 Выполнить перепланировку помещения, позволяющую обеспечить возможность хранения, комплектования и учета архивных документов, относящихся к деятельности государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть»; 10.1.6 Строительство должно осуществляться с применением современных энергоэффективных технологий и материалов; 10.1.7 Помещения, микроклимат, оборудование проектируемого объекта должны соответствовать требованиям постановления Министерства юстиции Республики Беларусь 24 мая 2012 г. № 143 «Об утверждении Правил работы архивов государственных органов и иных организаций» (гл. 32-35); 10.1.8 Предусмотреть выделенное (отдельное) помещение для оборудования двух рабочих мест персонала архива (предусмотреть оборудование ПК и МФУ каждого из рабочих мест, плоттер-сканер форматом до А0), а также рабочее место, позволяющее проводить приемку, выдачу документации, ознакомление с документацией (бумажным форматом до А0) с обеспечением соответствующего уровня локальной освещенности; 10.1.9 В качестве оборудования в помещении хранения архивного фонда предусмотреть мобильные системы хранения (мобильные стеллажи) с ручным приводом, с рамками для описи; (системы SATURN - представительство РБ, Минск или аналог); 10.1.10 К хранению архивных материалов по линии проектной/исполнительной документации, а также иной документации, расположенной в настоящее время в архиве, предусмотреть наличие мест для хранения в количестве не менее 3000 (три тысячи) единиц хранения; 10.1.11 В помещении хранения библиотечного фонда передвижные стеллажи, с планкой-карманом для размещения образца документа. Планка-карман должна иметь возможность установки на ранее смонтированные стеллажи без демонтажа и не требовать при этом инструмента; 10.1.12 К хранению библиотечных фондов преду-
--	--

	смотреть наличие мест не менее 150 единиц хранения (Под единицей хранения понимается архивная коробка с шириной корешка 150 мм (типа KOROBOFF из гофрокартона); 10.1.13 При необходимости предусмотреть монтаж фальшпола; 10.1.14 Предусмотреть отсутствие порогов в помещении для обеспечения возможности перемещения архивных документов с использованием колесных архивных/ библиотечных тележек — предусмотреть при комплектации; 10.1.15 В помещении должно быть предусмотрено не менее 2 лестниц-стремянков (типа «Сибирячка» или аналог) с 3 широкими ступенями (предусмотреть при комплектации). Покрытие ступеней – рифленый противоскользящий пластик. Размер ступеней в плане не менее 230 x 360 мм. Максимальная полезная нагрузка на стремянку 150 кг. Замок безопасности должен фиксировать конструкцию стремянки в рабочем (разложенном) состоянии. Соответствие Европейскому стандарту EN 131. <u>10.2 Требования к отделке помещений:</u> 10.2.1 Предусмотреть современные высококачественные отделочные материалы, прошедшие сертификацию на соответствие требованиям пожарной, экологической и санитарной безопасности; 10.2.2 Предусмотреть ремонт всех помещений здания, выполнение отделочных работ; 10.2.3 Предусмотреть замену дверных блоков (наружного, внутренних), имеющих повреждения, деревянных заполнений оконных проемов, покрытия полов; 10.2.4 Проектная документация, применяемые строительные материалы и изделия должны соответствовать техническому регламенту ТР 2009/013/ВУ «Здания и сооружения. Строительные материалы и изделия. Безопасность»; 10.2.5 Предпроектной документацией предусмотреть: - выполнение замены отмостки на бетонную; - обеспечение герметичности примыкания отмостки к цоколю; - утепление цоколя до необходимых параметров; - ремонт стыков между плитами перекрытия. 10.2.6 Предусмотреть выполнение работ по устранению выявленных дефектов, указанных в техническом заключении о результатах детального обследования строительных конструкций административного помещения. <u>10.3 Требования к системе электроснабжения:</u> Предусмотреть:
--	---

	10.3.1 замену морально и физически устаревшего ВРУ и электрооборудования в помещении электрощитовой; 10.3.2 установку розетки (3ф+1РЕ+N 63А) с аппаратом защиты для подключения ВРУ (после коммерческого ПУ) от передвижной генераторной установки при отключении электроснабжения от сети электроснабжающей организации по вводной КЛ-0,4кВ; 10.3.3 замену вводной кабельной линии 0,4 кВ; 10.3.4 возможность опломбировки коммутационной аппаратуры до узла учёта; 10.3.5 для учета электроэнергии на вводе, счетчик электроэнергии, предпочтительно марки СС-301 (типовое по предприятию) или аналог, с передачей данных в действующую АСКУЭ государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» (ИВК «АльфаЦЕНТР»), по каналам связи, построенным на оптических линиях связи (ВОЛС) РУП «Белтелеком» с использованием преобразователя RS-485 в Ethernet, 2хRS-485 с изоляцией, PoE TDS-725i (типовое по предприятию); организовать передачу данных в РУП «Минскэнерго» филиал «Энергосбыт» через удаленный ПК по ул. Лынькова, 10; По возможности сохранить существующий узел учёта данных, ПУ марки СС-301 5(40)А; 10.3.6 на приводах механизмов, работающих с переменной нагрузкой - частотное регулирование с использованием ПЧ настенного исполнения с IP не ниже 55 (без размещения в отдельном корпусе) с функцией автоматического запуска после прерывания электроснабжения; 10.3.7 класс энергоэффективности выбранных электроприводов - не ниже IE2, степень защиты - не ниже IP54; 10.3.8 использование корпусного оборудования (боксов) со степенью защиты не ниже IP 54; 10.3.9 установку светильников светодиодного исполнения со степенью защиты IP54, аварийное освещение - со встроенными аккумуляторами. Обеспечить нормируемую освещённость в соответствии с действующими ТИПА; 10.3.10 защиту оборудования, обслуживающего персонала, окружающей среды от неблагоприятного воздействия со стороны электромагнитных излучений. Предусмотреть меры защиты от поражения электрическим током в случае повреждения изоляции электрооборудования при косвенном прикосновении (в соотв. с ТКП 339 п.4.3.2.3), в том числе контур уравнивания потенциала и контур наружного заземления; 10.3.11 отдельные силовые линии
--	---

	с соответствующими аппаратами защиты для подключения приборов учёта тепла, системы сбора и передачи «Индел», переносного электроинструмента (в электрощитовой), системы пожарной сигнализации, СКУД; 10.3.12 необходимость проведения ЭФИ смонтированного оборудования модернизируемого объекта; наладку АСКУЭ; затраты на демонтаж старого оборудования, силовых кабельных линий, линий сети освещения (согл. проекту), дополнительно предусмотреть необходимость демонтажа/ монтажа приборов учета электрической энергии с целью осуществления процедуры параметризации. <u>10.4</u> Предусмотреть замену систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, вентиляции. <u>10.5 АСУ и связь:</u> 10.5.1. Сохранить действующую систему пожарной сигнализации; 10.5.2 Предусмотреть СКС, основываясь на размещении рабочих мест; 10.5.3 Предусмотреть телефонную сеть основываясь на размещении рабочих мест; 10.5.4 Сохранить ВОЛС РУП Белтетеком; 10.5.5 Обеспечить внедрение программно-аппаратного комплекса для ведения архива. 10.6 По возможности сохранить существующую СВН, СКУД, охранную сигнализацию с подключением на ПЦН Первомайского районного Департамента охраны.
11. Дополнительные требования заказчика	11.1 Выход на объект оформить актом совместно с Заказчиком и предоставить в ОСПР. Акт должен содержать сведения в объеме достаточном для принятия решений с обязательным приложением <i>схем и фотоматериалов (для удобства принять условные номера точек осмотра в помещении, указать их на схемах)</i>. 11.2 Материалы согласовать с Заказчиком и обеспечить их предоставление по мере принятия ключевых решений. 11.3 Рассчитать оптимальную продолжительность выполнения строительно-монтажных работ и ввода объекта в эксплуатацию. 11.4 В обосновании инвестиций капитальные затраты привести с разбивкой: проектные, изыскательские и обследовательские работы, стоимость получения заключений; стоимость материалов, стоимость строительно-монтажных работ, непредвиденные затраты и прочие включаемые в сводный сметный расчёт. 11.5 Определить перечень исходных данных, необходимых для проектирования объекта.

	11.6 Затраты должны быть рассчитаны с учетом прогнозных индексов на планируемую дату начала разработки сметной документации проекта и дату реализации объекта (уточняется в ходе разработки документации). 11.7 Выполнить расчёт стоимости проектных, изыскательских, обследовательских работ, являющейся стартовой ценой заказа услуг. 11.8 Язык документации - русский.
--	--

От Заказчика:

Зам.директора по капитальному
строительству

Зам.директора по общим вопросам

Зам. гл. инженера по эксплуатации

Зам. гл. инженера по ремонту

Зам. гл. инженера по электрической
части

Заведующий канцелярией

Начальник СЭХ

Начальник АСУ и связи

Начальник УОО

Начальник ПТО

Начальник ОППР

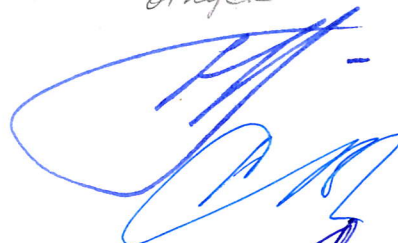
Начальник ОСПР

Составила



И.Г.Коломиец

отпуск

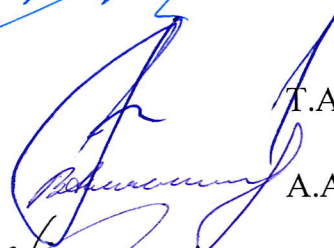


Д.А.Миронов

С.Н.Стародубцев

П.А.Руфкин

В.Л.Свободин



Т.А.Соколовская

А.А.Валов

О.М.Кравчук

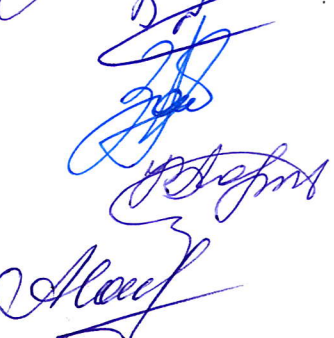


Р.Н.Анфилатов

А.А.Володько

С.А.Забелло

Е.К.Воронович



Е.А.Косарева

От Проектной организации – исполнителя:

(Ф.И.О. представителя проектной организации)

(подпись)

«__» _____ 2026г.