

ООО «ТСП-Инжиниринг»



ТСП-05/25-Гинт4_плав-ОПЗ

Экз. ____

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

Объект: **«Модернизация многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Минск, ул. Гинтовта, д. 4»**

Том 1. Пояснительная записка

Директор

Л.А.Ширенкова

2025г

Заверение проектной организации

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.

В рамках своей компетенции, как организация, не обладающая правом выполнять технические обследования строительных конструкций и не имеющая аттестатов на данный вид деятельности, заверяем о соответствии результатов обследования натурному состоянию объекта и техническому заданию на обследование.

Главный инженер проекта

Л.А. Ширенкова

					ТСП-05/25-Гинт4_плав-ОПЗ			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Модернизация многоквартирного жилого дома по адресу: г. Минск, ул. Гинтовта, д. 4	Лит.	Лист	Листов
Разраб.		Карпович						
Провер.		Ширенкова					2	11
Н. Контр.		Карпович				ООО «ТСП-Инжиниринг»		
Утверд.		Ширенкова						

СОДЕРЖАНИЕ:

№	Наименование материалов	№стр.
1	Титульный лист	1
2	Основные исполнители	2
3	Содержание	3
4	Состав строительного проекта	4
5	1. Общая пояснительная записка	
	1.1 Общие данные	5
	1.2 Общая характеристика объекта	6
	2. Архитектурные решения	7
	3. Электроснабжение	8
	4. Технологическое оборудование	8
	5. Противопожарные и охранные мероприятия	9
	6. Охрана окружающей среды	9
	7. Энергетическая эффективность проектных решений	10
	8. Основные положения по эксплуатации зданий и сооружений	10
6	Приложения:	
	1. Письмо КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» о согласовании проектной документации №04-15/829 от 08.12.2025;	
	2. Приказ КУП «ЖКХ Первомайского района г. Минска» от 11.04.2025 №150/1.	
	3. Согласование Администрации Первомайского района г. Минска от 19.11.2025 №240-П25;	
	4. Задание на проектирование;	
	5. Технические условия на электроснабжение;	
	6. Строительное задание на подъемную платформу НС.ПН.225А;	
	7. Паспорт платформы подъемной НС.ПН.225А;	
	8. Акт осмотра технического состояния здания перед началом проектирования (в границах производства работ)	
	9. Акт осмотра сетей и систем электроснабжения перед началом проектирования.	
	10. Письмо Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь №03.2.1-07/14921 от 11.11.24 о согласовании отступлений.	
	11. Технический паспорт на жилой дом	

СОСТАВ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТА

«Модернизация многоквартирного жилого дома по адресу: г. Минск, ул. Гинтовта, д. 4»

№	Наименование	№ тома	№ раздела	Обозначение комплекта рабочих чертежей	Примечание
1	Общая пояснительная записка	1		ТСП-05/25-Гинт4_плав-ОПЗ	
2	Сметная документация	2		ТСП-05/25-Гинт4_плав-СД	
3	Рабочие чертежи: - Архитектурно-строительные решения - Электроснабжение - Система пожарной сигнализации	3	1 2	ТСП-05/25-Гинт4_плав-АС ТСП-05/25-Гинт4_плав-ЭМ 307-11-25/СПС-ПИР.2	ЧП «БЕЛОПСПРОЕКТ»
4	Проект организации строительства	4		ТСП-05/25-Гинт4_плав-ПОС	
5	Заключение по результатам обследования технического состояния крыльца				разработано УП «ПРОМСТРОЙ-ЭКСПРЕСС»

					ТСП-05/25-Гинт4_плав-ОПЗ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

1. Общая пояснительная записка

1.1. Общие данные

Настоящий строительный проект выполнен на основании:

- Задания на проектирования;
- Технических условий;
- ТР 2009/013/ВУ Технический регламент Республики Беларусь «Здания и сооружения, строительные нормы и изделия. Безопасность»;
- СН 1.02.02-2023 «Состав и содержание проектной документации»;
- СТБ 2255-2023 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной документации»;
- СП 1.04.01-2021 «Ремонт и модернизация зданий и сооружений»;
- СН 3.02.12-2020 «Среда обитания для физически ослабленных лиц»;
- СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- СН 4.04.01-2018 "Системы электрооборудования жилых и общественных зданий."
- ПУЭ «Правила устройства электроустановок»;
- «Правила по охране труда при выполнении строительных работ»
- СН 1.04.01-2020- «Техническое состояние зданий и сооружений».

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.

					ТСП-05/25-Гинт4_плав-ОПЗ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

1.2. Общая характеристика объекта.

Объект проектирования расположен в пятне сложившейся городской застройки в г. Минске по ул. Гинтовта, 4, подъезд №3 (см. рис. 1).

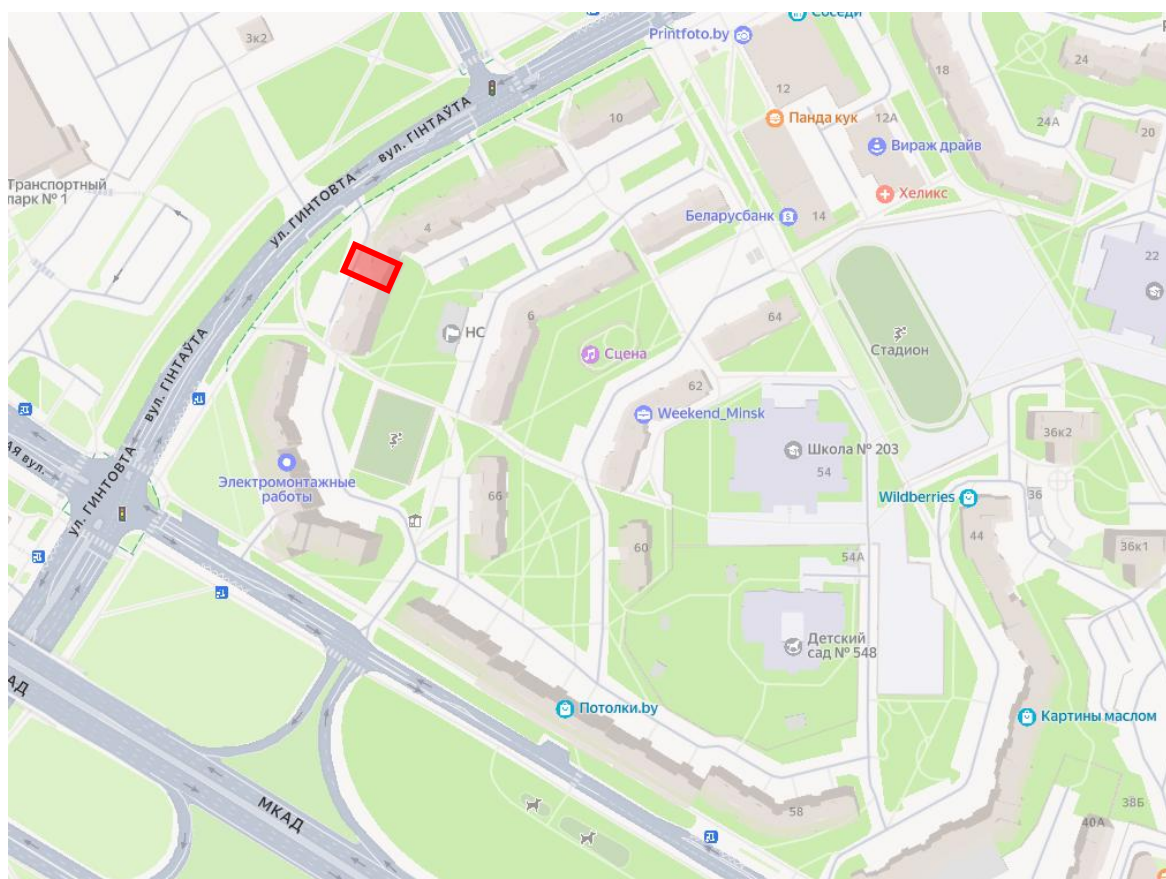


Рис. 1 Схема размещения объекта

Здание представляет собой многоквартирный жилой дом.

Серия дома – М-464;

Год постройки – 1991;

Этажность – 9 этажей

Количество секций – 8;

Высота этажа – 2,8м

Конструктивная схема здания - бескаркасная.

Стены здания – железобетонные панели высотой на 1 этаж

Перекрытия - железобетонные плиты

Фундамент – бетонные блоки

Пространственная жесткость здания обеспечивается за счет взаимного пересечения продольных и поперечных кирпичных стен, а также жестких дисков плит перекрытия и покрытия.

Степень огнестойкости здания – II (СН 2.02.05-2020)

Класс сложности здания - К-3 (СН 3.02.07-2020)

Класс по функциональной пожарной опасности - Ф1.3 по (СН 2.02.05-2020)

Класс ответственности здания - II (по ГОСТ 27751-88)

Настоящим строительным проектом предусматривается обустройство пригласительного марша подъезда №3 по ул. Гинтовта, 4 подъемной платформой с наклонным перемещением. Для разработки строительного проекта за аналог принята подъемная платформа ООО «НоваСтар».

					ТСП-05/25-Гинт4_плав-ОПЗ	Лист 6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

2. Архитектурные решения

Архитектурные решения по объекту «Модернизация многоквартирного жилого дома по адресу: г. Минск, ул. Гинтовта, д. 4» в части устройства безбарьерной среды подъезда № 3 выполнены в соответствии с выданным Заказчиком заданием на проектирование, актом осмотра строительных конструкций, выполненного в соответствии СН 1.02.02-2023.

Проектом предусмотрены мероприятия по организации безбарьерной среды путем обустройства подъемной платформой пригласительного марша в подъезде.

Настоящим разделом предусматривается:

- устройство подъемной платформы с наклонным перемещением на пригласительном марше лестничной клетки внутри подъезда;
- замена входного металлического и деревянного тамбурного дверных блоков;
- монтаж/демонтаж домофонной системы при замене входной двери;
- замену ограждения пригласительного марша;
- переустройство покрытий полов в тамбуре и на лестничной клетке перед пригласительным маршем;
- окраска контрастной краской первой и последней ступеней лестничного пригласительного марша шириной полосы не менее 100мм;
- установка над входной дверью речевого звукового электронного информатора с дистанционным управлением;
- установку у входа в подъезд универсальной таблички с рельефно-точечным шрифтом Брайля;
- перенос почтовых ящиков;
- восстановление отделки после СМР в границах работ.

Все материалы, изделия, конструкции и оборудование, применяемые в строительстве по чертежам данного комплекта должны иметь свидетельства о проведении обязательной сертификации на соответствие требованиям безопасности и их применение без наличия сертификатов запрещается.

Основные технико-экономические показатели

Наименование показателя	до модернизации	после модернизации
Строительный объем	64602м ³	64602м ³
Общая площадь здания	17309м ²	17309м ²

Мероприятия по созданию доступной среды обитания для физически ослабленных лиц

Проектом выполнены следующие мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности физически ослабленных лиц согласно СН 3.02.12-2020:

- установка наклонной подъемной платформы на пригласительном марше для доступа инвалида с уровня входной двери на площадку перед лифтом;
- выполнена окраска 1-й и последней ступеней марша сигнальной краской желтого цвета для безопасного передвижения слабовидящих людей.
- переустройство ограждения пригласительного марша;
- двери тамбурная и входная для доступа ФОЛ соответствуют следующим требованиям:
 - ширина в свету при открывании большего полотна - не менее 900мм;
 - в нижней части тамбурных дверных полотен с двух сторон предусмотрены противоударные полосы высотой 300мм над низом полотен.

					ТСП-05/25-Гинт4_плав-ОПЗ	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- нижняя часть смотровых панелей в полотнах входной и тамбурной дверей располагается на высоте не более 900мм над низом дверного полотна;
- материал смотровой панели - ударопрочное стекло;
- максимальное усилие при открывании и закрывании - не превышает 25 Н;
- дверные ручки, высота размещения - не менее 0,8 м, но не более 1,1 м (контрастируют с дверным полотном).
- пороги в данных дверных блоках не допускаются, возможно устройство перепада пола не более 20 мм между улицей и тамбуром, и тамбуром и лестничной клеткой с пригласительным маршем;
- установка речевого информатора над дверным проемом входа в подъезд;
- установка универсальной таблички со шрифтом Брайля при входе в подъезд;

3. Электроснабжение

Существующее положение.

Вводно-распределительное устройство (ВРУ) установлено в отдельном помещении электрощитовой на первом этаже и оборудованы коммутационной и защитной аппаратурой, счётчиками электроэнергии. Электроснабжение ВРУ выполнено 2-мя КЛ-0,4кВ от ТП. Система заземления TN-C-S.

Освещение посадочной площадки не обеспечено освещением.

Проектные решения.

Проект выполнен на основании технических условий на электроснабжение.

В соответствии с техническими условиями электроснабжение подъемной платформы предусмотрено осуществлять от ВРУ жилого дома, после общедомового учета электроэнергии, потребляемой лифтами.

В качестве второго независимого источника электроснабжения внутренней подъемной платформы в проекте принят источник бесперебойного питания с аккумуляторной батареей, обеспечивающий время (10минут) работы необходимое для завершения движения при отключении электроэнергии в жилом доме.

Место подключения согласовано со всеми заинтересованными организациями. Объект проектирования относится к потребителю электроэнергии I и III категории (III категория по ТУ от энергосистемы).

Тип кабелей, сечения, длина и способ прокладки кабелей линий приведены в разделе, разработанном под марку «ЭМ».

Установленная мощность потребления электроэнергии составляет (в соответствии с техническим паспортом):

- 1,0 кВт. (0,75кВт двигатель подъёмной платформы);

Учет электроэнергии осуществляется сущ. счетчиком для лифтов.

Проектом предусматривается электрооборудование, обеспечивающее прием и распределение электроэнергии по потребителям учет электрической энергии.

Освещение места установки подъемной платформы выполнено светодиодным светильником с оптико-акустическим датчиком. Электроснабжение освещения осуществляется от ближайшей монтажной коробки освещения подъезда.

4. Технологическое оборудование.

В качестве аналога в данном проекте применяется внутренняя наклонная платформа НС.ПН.255.А ГОСТ 34682.1-2020 производства ООО «НоваСтар».

Подъемная платформа с наклонным перемещением предназначена для транспортировки сидя в кресле-коляске без сопровождающего людей с нарушением статодинамической функции и с ограниченными возможностями для передвижения, относящихся к маломобильной группе.

					ТСП-05/25-Гинт4_плав-ОПЗ	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Наклонное перемещение подъемной платформы происходит вдоль направляющей с приводом.

Направляющая крепится к стене.

На верхней и нижней остановках предусмотрены посты вызова.

Основные технико-экономические показатели:

Подъемная платформа	Наклонная прямолинейная, с размерами в плане 0,9x1,0м
Привод	Электромеханический червячный
Окружающая среда в которой может эксплуатироваться оборудование	-20°С....+40°С
Количество остановок	2
Грузоподъемность, кг	225
Электропотребление, кВт	0,75
Энергопотребление в год, МВт*ч	0,055
Номинальная скорость движения, м/с	0,15
Питание	220В, 50Гц
Тип платформы	Проходная
Масса, кг	112

При закупке оборудования с техническими характеристиками и параметрами, отличающимися от принятых в данном проекте, изменения в разработанную проектную документацию вносятся по поручению заказчика на договорной основе.

5. Противопожарные и охранные мероприятия

Данный строительный проект разработан в соответствии с требованиями нижеперечисленных нормативных документов по охране труда и технике безопасности:

- «Правила по охране труда при выполнении строительных работ»;
- СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;

В проекте требования техники безопасности и охраны труда обеспечиваются:

- подключением используемого инструмента к существующим сетям защитного заземления электроустановок здания;
- сохранением достаточных эксплуатационных проходов;
- использованием имеющихся у Заказчика существующих защитных средств и инструментов с изолирующими ручками;
- использованием сетей общего освещения задействуемого здания.

К началу монтажных работ необходимо выполнить весь комплекс работ, обеспечивающих нормативные условия труда.

Класс зоны по взрывопожарной опасности, в соответствии с ПУЭ.

Класс по функциональной пожарной опасности - Ф1.3 по (СН 2.02.05-2020).

В случае отключения электроэнергии, подъемник автоматически переходит на питание от резервного источника питания (см. раздел ЭМ). Если отключение электроэнергии произошло во время пользования подъемной платформой, платформа завершает движение на крайней остановке, складывается и блокирует все функции, связанные с её использованием до момента возобновления постоянной подачи электроэнергии.

6. Охрана окружающей среды

В процессе выполнения строительных работ не должен наноситься ущерб окружающей среде.

					ТСП-05/25-Гинт4_плав-ОПЗ	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Строительные отходы, полученные в результате проведения работ по демонтажу, относятся к 4-му классу по степени опасности согласно общегосударственному классификатору РБ, утвержденному постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды РБ 09.09.2019г. №3-Т.

Таблица а1. Перечень строительных отходов.

№ п/п	Код/кл. опасн.	Наименование отхода	Кол-во, тонн	Способ утилизации
Строительные отходы				
1	3140705/неопасн	Бой кирпича керамического	1,764*	Передать на переработку в ОДО «Экология города»
2	3142708/неопасн	Бой железобетонных изделий	0,14*	Передать на переработку в ОДО «Экология города»
3	3511008/неопасн	Лом стальной несортированный	0,004*	Передать на переработку в УП «Вторчермет»
4	1720200/4 класс	Древесные отходы строительства	0,1*	Передать на переработку в ОДО «Экология города»

*Количество отходов, возвратных материалов, расстояние перевозки и способ утилизации уточнить на стройплощадке при производстве работ.

Для накопления и складирования строительного мусора использовать контейнер для хранения строительного мусора, установленный на специализированной оборудованной площадке. Вывоз мусора к местам захоронения согласно графику вывоза крупногабаритного мусора.

Необходимость разработки в данном проекте специальных мероприятий по охране окружающей среды отсутствует, т.к. строящийся объект, предусмотренный данным проектом, не окажет вредного воздействия и не потребует специальных мер по охране атмосферного воздуха, подземных и поверхностных вод.

7. Энергетическая эффективность проектных решений.

Для экономии электроэнергии в проекте применена простая и надежная система электроснабжения. Прокладка кабельных трасс по оптимальному варианту позволяет уменьшить расход цветных и черных металлов.

Сети силового электрооборудования выполнены кабелями с медными жилами, что увеличивает пропускную способность кабелей и уменьшает потери электроэнергии в сетях по сравнению с алюминиевыми кабелями, облегчает их монтаж и эксплуатацию.

В проекте применен светодиодный энергосберегающий светильник, который позволяет экономить электроэнергию не менее чем на 40%.

8. Основные положения по эксплуатации зданий и сооружений.

Техническая эксплуатация зданий и сооружений – это использование их по назначению с систематическим осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, обслуживанию, ремонту зданий и их элементов в целях обеспечения эксплуатационной надежности в течение всего периода использования по назначению.

Здания и сооружения должны эксплуатироваться в строгом соответствии с требованиями СН 1.04.01-2020, положениями других нормативных и отраслевых документов, утвержденных в установленном порядке, не противоречащих СН 1.04.01-2020.

Собственнику помещения следует назначить ответственного для обеспечения надлежащего технического состояния, сохранности и постоянной эксплуатационной надежности здания, строительных конструкций, инженерного оборудования, террито-

					ТСП-05/25-Гинт4_плав-ОПЗ	Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

рии отвода, подъездных автомобильных дорог, сетей и сооружений телефонизации, водопровода и канализации.

Общее руководство по эксплуатации осуществляет собственник, который устанавливает обязанности, права и ответственность в этой работе.

Контроль за техническим состоянием здания или сооружений должен осуществляться собственником, эксплуатирующей организацией или службой технической эксплуатации путем проведения плановых и внеплановых технических осмотров, по результатам которых оформляются акты с оценкой технического состояния здания, указанием наличия дефектов, сроков их устранения.

					ТСП-05/25-Гинт4_плав-ОПЗ	Лист
						11
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		