

УТВЕРЖДЕНО

Первый заместитель
директора - главный инженер
государственного предприятия
«Минсккоммунтеплосеть»

Г.Л.Лукашевич

2026 г.



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

по объекту:

**«Реконструкция здания неустановленного назначения под здание
специализированное коммунального хозяйства по ул. Карвата, 18 в г.Минске»**

Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1. Основание для разработки предпроектной документации	1.1. Необходимость трансформации территории объекта во исполнение решения Минского городского исполнительного комитета от 13.03.2025 № 887 «Об изменении решения Минского городского исполнительного комитета от 17 декабря 2021 г. № 3673». 1.2. Необходимость демонтажа неэксплуатируемой части здания по ул. Карвата, 18, в г.Минске. 1.3. Необходимость изменения функционального назначения здания. 1.4. Разработка мероприятий для обеспечения безопасной эксплуатации здания на основании результатов обследования технического состояния строительных конструкций. 1.5. Приказ государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» от 02.07.2026 № 538 «О разработке предпроектной (предынвестиционной) документации, назначении руководителя (управляющего) проекта».
2. Сведения о земельном участке	Земельный участок государственного предприятия «Минсккоммунтеплосеть» с кадастровым номером 500000000001000293, расположенный по адресу г. Минск, ул. Карвата, 18, площадью 0,2575 га (свидетельство о государственной регистрации №500/1422-16196), назначение – обслуживание котельной.
3. Вид строительства	Реконструкция. Класс сложности К-3 согласно СН 3.02.07-2020.
4. Вид документации	4.1. Разработка предпроектной (предынвестиционной) документации на бумажном носителе (3 экз.) и в виде электронного документа (1 экз. в формате не

	позволяющем редактировать). <i>К накладной на передачу предпроектной документации Заказчику прилагается гарантийное письмо Подрядчика о соответствии электронной версии бумажному носителю.</i> 4.2. Заключение согласующих органов и экспертиз – оригинал на бумажном носителе.
5. Перечень работ и услуг, поручаемых заказчиком проектной организации - исполнителю	5.1. Разработка обоснования инвестиций по безопасному демонтажу неэксплуатируемой части здания, устранению дефектов строительных конструкций на основании результатов обследования технического состояния строительных конструкций в соответствии с требованиями настоящего задания, а также нормативных правовых актов, строительных норм и иных обязательных для соблюдения требований технических нормативных правовых актов в объеме, требуемом для реконструкции здания. 5.2. Состав материалов обоснования инвестиций должны содержать разделы: цели инвестирования; общая характеристика; мощность объекта; архитектурно-планировочная концепция (ситуационный план, схема генерального плана, фасады с цветовым решением, архитектурные решения – планы, фасады, разрезы); конструктивные решения; оценка воздействия на окружающую среду; продолжительность строительства; бюджет проекта, стоимость строительства; выводы и предложения. 5.3. Выполнение инженерных изысканий (геодезических, геологических) в объеме, требуемом для выполнения обоснований инвестиций и определения объемов и видов работ при проектировании (<i>объем изысканий предварительно согласовать с заказчиком на стадии разработки документации</i>). 5.4. Получение, в установленном законодательством порядке, необходимых согласований обоснования инвестиций и заключений.
6. Источник финансирования строительства	6.1. Предпроектные, проектные, изыскательские работы – собственные средства предприятия; 6.2. Строительно-монтажные работы – собственные средства предприятия.
7. Предполагаемые сроки начала и окончания строительства	7.1. Ориентировочное начало строительства – 2028 г. (дата начала строительно-монтажных работ уточняется в процессе разработки предпроектной документации по письменному запросу проектной организации). 7.2. Продолжительность строительства – определить в рамках разрабатываемой предпроектной

	документации.
8. Предполагаемый срок эксплуатации проектируемого объекта	50 лет согласно СН 2.01.01-2022.
9. 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.
10. Объект строительства	10.1. Здание неустановленного назначения (<i>инв. № 500/С-47889</i>). Часть здания в осях 9'-12/А-В оборудована под центральный тепловой пункт (действующий), предназначенный для теплоснабжения систем отопления, вентиляции и горячего водоснабжения. Год постройки – 1968. Год последней реконструкции – 2020. <u>Значения натуральных показателей до реконструкции:</u> Общая площадь здания – 703,5 м². Строительный объем здания – 4365 м³. <u>Значения натуральных показателей после реконструкции (уточняются по итогу разработки предпроектной документации):</u> Общая площадь здания – 132,6 м². Строительный объем здания – 760 м³. 10.2. Существующая тепловая нагрузка – 10,6053 Гкал/час. 10.3. Температурный график 130/70°С со срезкой на 95°С и точкой излома 50°С. 10.4. Параметры давления в трубопроводах на выходе из ЦТП 2/362 в отопительный период: $P_1/P_2 - 0,45/0,37$ МПа; $P_3/P_4 - 0,40/0,20$ МПа. 10.5. Давление холодной воды $P_{хв} - 0,25-0,3$ МПа.
11. Требования к вариантам	11.1. Рассмотреть варианты реконструкции здания котельной путем демонтажа конструкций неэксплуатируемой части здания в соответствии с действующими ТНПА. Определить границу демонтажных работ, учитывая конструктивные решения здания и техническую возможность выполнения работ (преимущественно по оси 9'). Предусмотреть мероприятия по сохранению конструкций, не подлежащих демонтажу. 11.2. Рассмотреть вариант выноса трубопровода холодного водоснабжения и водомерного узла из

	демонтируемой части здания. Определить оптимальный след прокладки трубопровода и место для размещения водомерного узла. 11.3. Разработать вариант планировочной концепции территории объекта коммунального обслуживания по ул. Карвата, учитывающей градостроительный проект детального планирования территории в границах ул. Карвата – местного проезда – северной территории гаражной застройки – МКАД – продолжения ул. Ваупшасова – северо-западной границы ландшафтно-рекреационной зоны 95ЛРпр – железной дороги (внесение изменений), утвержденный решением Минского городского исполнительного комитета от 13.03.2025 № 887 «Об изменении решения Минского городского исполнительного комитета от 17 декабря 2021 г. № 3673».
12. Требования к технологии, оборудованию и режиму эксплуатации здания	12.1. Обеспечить сохранность существующего технологического оборудования действующего центрального теплового пункта без изменения технологических решений. 12.2. Предусмотреть оборудование ЦТП системой пожарной сигнализации и оповещения о пожаре с подключением к СПС «Молния» МЧС РБ. 12.3. Обеспечить сохранность инженерных систем, задействованных в работе ЦТП. 12.4. Предусмотреть вынос трубопровода холодного водоснабжения из демонтируемой части здания с переврезкой и установкой запорной арматуры, водомерного узла. 12.5. Предусмотреть демонтаж недействующего инженерного оборудования и сетей в неэксплуатируемой части здания. 12.6. Произвести расчёт целесообразности демонтажа вводных кабельных линий 0,4кВ недействующей котельной для передачи балансодержателю (РУП «Минскэнерго»). 12.7. При выявлении линий связи ВОЛС РУП «Белтелеком» предусмотреть перекладку линий связи и перенос ШУПД в здание ЦТП.
13. Требования к зданиям и сооружениям, территории	13.1. Решения по строительной части и мероприятия по демонтажу неэксплуатируемой части здания, а также по приведению сохраняемой части здания в надлежащее состояние, выполнить с учётом технического заключения по результатам обследования технического состояния строительных конструкций здания. 13.2. Принимаемые решения и мероприятия по демонтажу части здания должны обеспечивать

	выполнение работ по освобождению территории с требуемым качеством и наименьшими затратами материальных и энергетических ресурсов. 13.3. В части здания, оборудованной под ЦТП, сохранить существующие помещения без изменения планировочных решений. 13.4. Предусмотреть демонтаж ограждения вокруг здания котельной. 13.5. Предусмотреть рекультивацию нарушенных земель, а также благоустройство и озеленение земельного участка после проведения работ по демонтажу части здания. 13.6. Определить возможность и варианты размещения на территории объекта коммунального обслуживания учреждения дополнительного образования детей и молодежи с сохранением (пристройкой) ЦТП по ул. Карвата, 18, согласно п. 11.3. настоящего технического задания. 13.7. При выполнении архитектурно-планировочной концепции рассмотреть варианты цветового решения фасадов здания в увязке с существующей застройкой. 13.8. Предоставить 3D-визуализацию объекта в условиях существующей застройки с благоустройством освобождаемой территории после демонтажа части здания.
14. Количество рабочих мест	Без постоянного присутствия обслуживающего персонала.
15. Требования и условия к разработке природоохранных мер и мероприятий	Выполнить в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в области охраны окружающей среды и техническими нормативными правовыми актами.
16. Требования к режиму безопасности и гигиене труда	Выполнить в соответствии с действующими нормативными правовыми актами. Предусмотреть необходимые технические решения по демонтажу части здания, обеспечивающие безопасность строителей, населения, окружающей природной среды и инженерной инфраструктуры, в том числе действующих подземных коммуникаций.
17. Особые условия и дополнительные требования заказчика	17.1. В рамках разработки предпроектной документации (на начальной стадии) разработчик осуществляет расчёт нагрузок (в том числе для обеспечения строительной площадки) (электроснабжение, водоснабжение и т.п.) и формирует сводную ведомость нагрузок в объеме, необходимом для разработки проектной документации и получения разрешительной документации в установленном законодательством порядке.

17.2. В обосновании инвестиций капитальные затраты привести с разбивкой: проектные, изыскательские и обследовательские работы, стоимость получения заключений; стоимость материалов, стоимость строительно-монтажных работ (в том числе демонтаж строительных конструкций здания, инженерных систем и сетей, монтаж системы пожарной сигнализации и системы оповещения о пожаре), пусконаладочные, режимно наладочные работы системы пожарной сигнализации, непредвиденные затраты и прочие включаемые в сводный сметный расчёт.

17.3. В общей стоимости объекта должны быть, в том числе, учтены:

- средства на выполнение работ на строительной площадке по подготовке строительных отходов к утилизации;

- работы по выносу, при необходимости, инженерных коммуникаций, попадающих в границы производства работ.

17.4. 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).

17.5. В рамках разработки предпроектной документации выполнить ведомости объемов демонтажных работ – строительных конструкций, инженерных систем и сетей (объем демонтажных работ подлежит уточнению по итогам разработки проектной документации).

17.6. Выполнить идентификацию образующихся отходов в соответствии с ОКРБ 021-2019 «Классификатор отходов, образующихся в Республике Беларусь» и определить возможность их использования и (или) необходимость обезвреживания отходов, и (или) их захоронения.

17.7. Предпроектную документацию согласовать с Заказчиком. Документацию предоставлять Заказчику на рассмотрение и согласование по мере разработки отдельных разделов и технических решений.

17.8. Выход на объект оформить двусторонним актом совместно с РТС-7.

17.9. Выполнить расчёт стоимости проектных работ (при необходимости дополнительных изыскательских, обследовательских работ), являющейся стартовой ценой заказа услуг.

17.10. В рамках разработки предпроектной документации:

	– составить акт общего осмотра технического состояния элементов благоустройства; – определить перечень исходных данных, необходимых для разработки проектной документации по объекту. 17.11. Язык документации – русский.
--	---

От Заказчика:

Зам. директора по капитальному строительству

И.Г.Коломиец

Зам. гл. инженера по эксплуатации

С.Н.Стародубцев

Зам. гл. инженера по электрической части

В.Л.Свободин

Зам. гл. инженера по ремонту

П.А.Руфкин

Зам. начальника РТС-7

М.А.Котик

Начальник СЭХ

А.А.Валов

Начальник АСУ и С

О.М.Кравчук

Начальник экологической лаборатории

В.А.Степанов

Начальник ОППР

С.А.Забелло

Зам. начальника ОСПР

Н.С.Ромакина

Составил

В.А.Санько

От Проектной организации – исполнителя:

(Ф.И.О. представителя проектной организации)

(подпись)

« ____ » _____ 20 ____ г.