УТВЕРЖДАЮ
Директор
коммунального унитарного предприятия
«Минский городской центр недвижимости»

_____В.С. Аскирко
«___» _____2026г.
М.П.

ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

по объекту: «Модернизация здания специализированного для бытового обслуживания
вид строительства, наименование объекта строительства,
населения, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Гамарника, д. 22, корп. 1».
месторасположение (улица, номер дома, город), очередь или пусковой комплекс (при наличии)

Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1. Основание для проектирования	Приказ коммунального унитарного предприятия «Минский городской центр недвижимости» от 27.07.2026 № 134 «О разработке предпроектной документации»; Техническое заключение строительных конструкций и инженерных сетей от 06.05.2026 № 60/26-ОБ
2. Разрешительная документация на проектирование и строительство	
2.1 Технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства	Технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта получить в процессе проектирования. Проектной организации на стадии разработки проектной документации выполнить расчет планируемых нагрузок для последующего запроса ТУ.
2.2 Разрешение Министерства культуры на выполнение работ на историко-культурных ценностях, а также на разработку научно-проектной документации на выполнение реставрационно-восстановительных работ на этих ценностях	Не требуется
3. Информация о капитальном ремонте и (или) модернизации объекта	Обеспечить информирование арендаторов и граждан о предстоящих работах в установленном законодательством порядке. Проектной организации в разделе ПОС учесть требования по обеспечению безопасности граждан и поэтапности проведения работ.
4. Вид строительства	Модернизация. При модернизации выполнить замену инженерных сетей и коммуникаций, тепловую модернизацию (утепление) фасадов, замену дверей, ремонт и усиление кирпичной кладки стен, колонн, перемычек и плит техподполья, полную замену кровельного пирога (с утеплением), восстановление подпорных стен, водоотводных лотков и отмостки.
5. Вид проектной документации	Проектная и сметная документация разрабатывается и предоставляется заказчику в 6 (шести) экземплярах, один из которых в электронном виде (графические и текстовые материалы – в формате PDF, сметная документация – в формате CIC)

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)	1. До разработки проектной документации выполнить дополнительные обследования строительных конструкций и инженерных сетей, обмерные работы и изыскания, необходимые для проектирования (при необходимости) 2. Разработать проектную документацию строительного проекта в соответствии с нормами законодательства Республики Беларусь, межгосударственными и национальными ТНПА, с соблюдением технических условий в объеме, необходимом и достаточном для выполнения строительно-монтажных, пусконаладочных работ_и ввода объекта в эксплуатацию. При разработке проекта учитывать техническое заключение строительных конструкций и инженерных сетей от 06.05.2026 № 60/26-ОБ. 3. Выполнение проектных работ в полном объеме согласно СН 1.02.02-2023 «Состав и содержание проектной документации»; 4. Инженерные изыскания (геологические, геодезические) при необходимости; 5. В составе ССР предусмотреть затраты на проведение пусконаладочных работ; 6. В соответствии с Техническим заключением по результатам общего обследования технического состояния строительных конструкций и инженерных сетей от 02.06.2026 № 60/26-ОБ предусмотреть: - ремонт, восстановление защитного слоя бетона и усиление дефектных участков кирпичной кладки наружных стен, перемычек и колонн; - ремонт и восстановление несущей способности железобетонных плит перекрытия технического подполья; - устройство заделки мест вскрытий элементов армирования плит покрытия рампы и надстроек; - полная замена поврежденного (увлажненного) кровельного пирога, включая цементно-песчаную стяжку, предусмотреть утепление кровли; - восстановление отделочного слоя стен надстроек и замена оконного блока; - замена и восстановление разрушенных подпорных стен (по осям Ж, И) и бетонных водоотводящих лотков; - разборка дефектной и устройство новой отмостки; - замена асфальтового покрытия подъездного участка к рампе; - тепловая модернизация (утепление) фасадов; - замена наружных дверей входа в здание, а также технических помещений; - ремонт ступеней и входных групп; - восстановление внутренней отделки помещений в местах замены инженерных сетей;

	- замена системы теплоснабжения здания на двухтрубную, оборудования и трубопроводов теплового узла; - модернизация электрощитовой здания с заменой вводно-распределительных устройств (ВРУ), распределительных и групповых щитов; - замена водомерного узла; - замена трубопроводов инженерных систем в уровне техподполья; - восстановление теплоизоляции существующих трубопроводов инженерных систем; - ремонт технических помещений; - устройство козырька входа в теплоузел. Состав и содержание могут быть уточнены в процессе разработки и согласования проектной документации. 7. Обеспечить сопровождение, рассмотрение и получение согласования проектных решений (включая цветовое решение и наружную отделку фасадов) в управлении по архитектуре и строительству Администрации Советского района г. Минска 8. Обеспечить сопровождение, рассмотрение и получение официального заключения (согласования) проектных решений в филиале Госэнергогазнадзора по г. Минску и Минской области в части разделов электроснабжения, электрооборудования, тепломеханических решений и тепловых сетей. 9. Получение заключения государственной экологической экспертизы (при необходимости). 10. Быть представителем доверителя при обращении в Госстройэкспертизу и получить положительное заключение государственной экспертизы по объекту. 11. Осуществление авторского надзора на всех стадиях реализации проекта (по отдельному договору). 12. Выполнение иных работ и услуг, поручаемых заказчиком проектировщику в рамках договора подряда. 13. Осуществить проверку и согласование деталировочных чертежей металлических конструкций (марки КМД), разработанных заводом-изготовителем или монтажным подрядчиком, на предмет их соответствия разработанной проектной и рабочей документации (марки КМ).
10. Источники финансирования строительства	Собственные средства коммунального унитарного предприятия «Минский городской центр недвижимости» Филиал № 2
11. Способ строительства	Подрядный
12. Наименование заказчика	Коммунальное унитарное предприятие «Минский городской центр недвижимости» в лице директора филиала № 2 Буйко Александра Миледьевича, действующего на основании Доверенности от 30.12.2025 № 10/72. УНП: 102386187 Почтовый адрес филиала № 2: 220005, г. Минск, ул. Красная, 16-27 Тел/факс: 8 017 257 52 57 E-mail: f2@mgcn.by / f2zamdir@mgcn.by

	Банковские реквизиты филиала № 2: Р/с: BY57BLBB30120102386187001001 В ГОПЕРУ ОАО «Белинвестбанк» УНП банка: 807000028 BIC банка: BLBBBY2X Адрес банка: 220002, г. Минск, пр. Машерова, 29-3,4
13. Наименование проектной организации-исполнителя работ, указанных в позиции 9 настоящего задания	Определяется по результатам проведения процедуры закупки за счет собственных средств в установленном законодательством Республики Беларусь порядке.
14. Объект капитального ремонта, его технико-экономические показатели, в том числе жилых или общественных зданий, их назначение (этажность, количество секций и квартир, вместимость или пропускная способность)	Показатель по назначению здания – 2 29 21 Здание специализированное для бытового обслуживания населения. Год постройки – 1985 год. Этажность: 1 надземный этаж (имеется техническое подполье). Наличие подземного этажа: 0. Общая площадь здания: 956,3 м². Общий объем здания: 4069 м³. Физический износ – 31%.
15. Назначение и типы встроенных помещений	Тип и назначение помещений: Встроенные изолированные и нежилые помещения специализированного назначения для оказания бытовых услуг населению, а также сопутствующие административно-бытовые и вспомогательные помещения. Технические и производственные помещения: Помещения электрощитовой, вентиляционных камер, помещения рампы, а также помещения технического подполья для прокладки и обслуживания инженерных сетей. Точный состав, площади, нумерацию встроенных помещений и их планировочные решения принять по актуальной Ведомости технических характеристик от 09.02.2023 г. и уточнить на стадии разработки предпроектной документации с учетом действующих договоров аренды.
16. Основные требования к внутренней перепланировке	Внутренняя перепланировка помещений проектом не предусматривается.
17. Основные технико-экономические и финансовые показатели	
17.1 Предельная стоимость строительства	Не более 2 500 000 (двух миллионов пятисот тысяч) белорусских рублей в текущих ценах с учетом НДС. Предельная стоимость включает полный комплекс затрат по Сводному сметному расчету (главы 1–12), в том числе строительно-монтажные работы, стоимость оборудования, благоустройство территории, проектно-изыскательские работы, государственную экспертизу, содержание инженерной организации, а также установленный законодательством резерв на непредвиденные работы и затраты. Стоимость подлежит уточнению сметным расчетом на стадии строительного проекта и согласованию с Заказчиком.
17.2 Сроки начала и окончания строительства	Дата начала строительства – май 2027г. Оптимальную продолжительность выполнения строительно-монтажных работ определить проектом

	(раздел «Организация строительства») согласно СП 1.03.11-2023.
17.3Технико-экономические показатели	1. Общая площадь здания: 956,3 м². 2. Площадь застройки здания (наружная): 1417 м². 3. Строительный объем здания: 4069 м³. 4. Этажность: 1 надземный этаж (наличие технического подполья). 5. Габаритные размеры здания в плане: ≈ 24,12 × 85,51 м. 6. Площадь земельного участка – 0,2849 га. 7. Объемы модернизации конструктивных элементов (уточняются проектом): - тепловая модернизация (утепление) наружных стен: в границах площади фасадов (за вычетом проемов); - замена кровельного пирога: в границах плоской кровли основного объема и 4-х венткамер надстроек; - замена и восстановление подпорных стен: общая длина подпорной стены из ФБС до оси 2 по оси Ж составляет 15,65 м; общая длина подпорной стены в осях И–К/11–17 составляет ≈ 33,0 м; - замена асфальтобетонного покрытия: в границах подъездного участка к рампе в осях Ж–И/11–17. 8. Расчетные инженерные нагрузки (отопление, ГВС, электроснабжение): определяются проектной организацией расчетом на стадии строительного проекта. 9. Сметная стоимость модернизации по ССР (всего): определяется проектной организацией в пределах лимита, установленного подпунктом 17.1 настоящего Задания.
18. Требования к мероприятиям по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц (в том числе инвалидов) различной категории	Разработать проектные решения в строгом соответствии с требованиями СН 3.02.12-2020. Предусмотреть модернизацию существующих входных групп (включая крыльца и пандусы) с обеспечением нормативных уклонов, ширины маршей и установкой двухуровневых поручней. В местах сопряжения новой отмостки и тротуаров с входными группами исключить перепады высот (устроить съезды с уклоном не более 1:10 или уложить бортовой камень с высотой борта 0 см). Применить на путях движения к зданию и на площадках перед входами предупреждающую и направляющую тактильную тротуарную плитку. Покрытия пандусов, крылец и пешеходных дорожек выполнить из твердых материалов, не допускающих скольжения при намокании.
19. Требования к архитектурно-планировочным решениям	В соответствии с действующими ТНПА.
20. Требования к конструктивным решениям, материалам несущих и ограждающих конструкций	Конструктивные решения зданий, типы строительных конструкций, отделочных и строительных материалов определить на стадии проектирования. Применить современные, сертифицированные в Республике Беларусь материалы и изделия, обеспечивающие нормативный срок службы и требования безопасности согласно ТНПА.

21. Требования к инженерным системам зданий и сооружений	Отопление: Полная замена трубопроводов, запорно-регулирующей арматуры и отопительных приборов с автоматическим регулированием теплоотдачи. Установку оборудования выполнить без нарушения нормативных габаритов путей движения ФОЛ согласно СН 3.02.12-2020. Прибор учета тепла на отопление оставить существующий, на ГВС – заменить. Водоснабжение: Замена водомерного узла и сопутствующей арматуры. При этом приборы учета воды с дистанционным съемом оставить существующие. Электроснабжение: замена оборудования электрощитовой (ВРУ/ГРЩ) на современные комплектные устройства с устройствами защиты и учета. ТО и ремонт: применить материалы и оборудование с межремонтным сроком эксплуатации не менее 10-20 лет. Периодичность ТО и ремонта - согласно паспортам заводов-изготовителей.
22. Требования по обеспечению условий жизнедеятельности физически ослабленных лиц	Сохранение габаритов путей движения: Размещение новых отопительных приборов (радиаторов) и открыто прокладываемых трубопроводов в коридорах, вестибюлях выполнить без заужения нормативной ширины путей движения ФОЛ и эвакуации. Безопасность оборудования: Отопительные приборы на путях движения ФОЛ не должны иметь острых кромок и углов. При необходимости предусмотреть их скрытую установку (в нишах) или применение защитных экранов. Восстановление безбарьерной среды: при повреждении в ходе строительно-монтажных работ существующих элементов доступной среды (тактильной плитки, покрытий, поручней) обеспечить их полное восстановление в первоначальном виде.
23. Требования к благоустройству территории и малым архитектурным формам	Подъездной участок к рампе: замена дефектного асфальтобетонного покрытия на новое. Обеспечить нормативные продольные и поперечные уклоны для отвода ливневых вод. Отмостка здания: Полная замена разрушенной отмостки по периметру (или на участке ремонта). Среда для ФОЛ: В местах примыкания обновленного асфальта к пешеходным путям или пандусам рампы полностью исключить перепады высот (пороги). Сохранить или восстановить существующие элементы безбарьерной среды (тактильные указатели, бортовые камни), если они будут затронуты ремонтом. Подпорная стенка: Ремонт (или замена) конструкций подпорной стены. Обеспечить её механическую прочность, устойчивость к давлению грунта и гидроизоляцию.
24. Требования по разработке инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций	В соответствии с действующими ТНПА.

25. Требования по выполнению научно-исследовательских работ	Не требуется.
26. Дополнительные требования заказчика	Поэтапное согласование проектных решений строительного проекта с Инженерной организацией и Заказчиком. Технические требования, принятые в проектной документации, должны соответствовать требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Республики Беларусь, и обеспечивать безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий. Проект предусматривает полный комплекс проектно-сметных работ и разрабатывается в соответствии с требованиями технических условий, действующими ТНПА. Предусмотреть комплекс мероприятий по обращению с отходами в соответствии с Законом об обращении с отходами.
27. Класс сложности объекта	Класс сложности объекта К-4 в соответствии с СН 3.02.07-2020. Уточнить расчетными критериями в проектной документации.
28. Условия проектирования	Осуществляется разработчиком проектной документации на стадии ее разработки и указывается в проектной документации в установленном порядке.
29. Уникальный идентификационный номер ОКС (при наличии)	4726301020508.04.07.00
30. Наличие радиационных объектов	Отсутствуют.

СОГЛАСОВАНО:
от заказчика
Директор филиала № 2 КУП «Минский городской центр недвижимости»
_____А.М. Буйко
«____» _____2026 г.

СОГЛАСОВАНО:
от проектной организации
_____
«____» _____2026 г.

СОГЛАСОВАНО:
от инженерной организации
Руководитель проекта
УПЧП «СТРОЙКОМПЛЕКС»
_____Н.Н. Рацык
«____» _____2026 г.