

УТВЕРЖДЕНО:

Руководитель архитектурно-проектного  
управления управляющей организации



Д.С. Сахончик

«14» августа 2025 года

(настоящее утверждение имеет силу распоряжения о  
размещении заказа на основе переговоров)

### **ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**для проведения переговоров по выбору организации для  
выполнения проектных и изыскательских работ по объекту:**

**«Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 8-й квартал. 16  
очередь строительства. Паркинг №8.16 по г.п.**

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ДЛЯ ПЕРЕГОВОРОВ

### 1. Информация об организаторе переговоров и способе их проведения.

**1.1. Наименование организатора переговоров:** ООО «Зеленая гавань» (далее – Организатор).

Место нахождения Организатора: 223053, Республика Беларусь, Минская обл., Минский район, д. Боровая, дом 7, кабинет 23.

р/с BY89ALFA30122677320010270000 в ЗАО «Альфа-Банк», г. Минск, ул. Сурганова, 43-47, код банка ALFABY2X.

УНП 691797838

тел.факс (8017) 233-33-33

Контактные телефоны и адрес электронной почты Организатора:

тел. 8029 653 3 653, email: [zotov@a-100.com](mailto:zotov@a-100.com).

Ответственное лицо Организатора: Зотов Антон Дмитриевич (т. 8029 653 3 653).

**1.2.** Переговоры проводятся без предварительного квалификационного отбора участников, с проведением процедуры улучшения предложения для переговоров.

**1.3.** По решению Организатора допускается в ходе проведения процедуры закупки изменение объема (количества) закупки товара (работ, услуг), но не более чем на 10 процентов.

### 2. Предмет заказа, условия проведения переговоров.

**2.1.** Предметом заказа является выполнение проектных и изыскательских работ по объекту: «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 8-й квартал. 16 очередь строительства. Паркинг №8.16 по г.п. (далее – паркинг №8.16 по г.п.) – лот №1 (далее – Объект).

**Состав и требуемый результат предпроектных/ проектных и (или) изыскательских работ:** архитектурный, строительный проект, сметная документация (по стадии «Строительный проект»). Результатом работ являются:

#### *На стадии «Архитектурный проект»:*

Согласованная (в т.ч. с органами ГАИ) и прошедшая государственную экспертизу в установленном законодательством порядке проектная документация по стадии «Архитектурный проект»; согласованная и прошедшая внутреннюю экспертизу Заказчика проектной документаций по стадии «Архитектурный проект»

#### *На стадии «Строительный проект»:*

согласованная и прошедшая государственную экспертизу (при необходимости) в установленном законодательством порядке проектная документация по стадии «Строительный проект»; согласованная и прошедшая внутреннюю экспертизу Заказчика проектной документаций по стадии «Строительный проект»; согласованная эксплуатирующими организациями (в т.ч. РОЧС Минского района), Заказчиком (по результатам внутренней экспертизы Заказчика), задекларированная в установленном законодательством порядке проектно-сметная документация по стадии «Строительный проект».

**2.2. Место расположения Объекта:** Минская область, Минский район, Колодищанский сельсовет. Проектируемый объект располагается в пригородной зоне г. Минска в районе аг. Колодищи в третьем поясе санитарной охраны водозабора «Дражия», севернее биологического заказчика «Стиклево». Свидетельство о государственной регистрации с кадастровым номером участка 623683400001000872 (площадь-214,5826 га, целевое назначение-Земельный участок для строительства жилого поселка, гольф-академии, клубного дома, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры в составе спортивно-туристского гольф комплекса).

**2.3. Характеристика участка:** имеется почвенно-растительный слой мощностью 0,03-0,2 м (ориентировочно). Рельеф территории сложившийся с перепадом отметок от 228,28 до 233,1.

**2.4 Задание на проектирование:** имеется предварительное задание на проектирование для проведения переговоров по выбору проектной организации.

**Порядок предоставления предварительного задания на проектирование/ исходных данных для разработки предварительного задания на проектирование:** проект предварительного задания на проектирование для проведения переговоров по выбору проектной организации представляется организатором и размещается на сайте Организатора.

Состав и содержание проектной документации определяются в соответствии с СН 1.02.02-2023 «Состав и содержание проектной документации»; предоставление детализировочных узлов в полном объеме.

Результатом работ являются:

**На стадии «Архитектурный проект»:**

Согласованная (в т.ч. с органами ГАИ и пр. эксплуатирующими организациями в соответствии с ТНПА и законодательством Республики Беларусь) и прошедшая государственную экспертизу в установленном законодательством порядке проектная документация по стадии «Архитектурный проект»; согласованная и прошедшая внутреннюю экспертизу Заказчика проектной документацией по стадии «Архитектурный проект».

**На стадии «Строительный проект»:**

Согласованная (в т.ч. с органами ГАИ и пр. эксплуатирующими организациями в соответствии с ТНПА и законодательством Республики Беларусь) и прошедшая государственную экспертизу (при необходимости) в установленном законодательством порядке проектная документация по стадии «Строительный проект»; согласованная и прошедшая внутреннюю экспертизу Заказчика проектной документацией по стадии «Строительный проект»; согласованная эксплуатирующими организациями, Заказчиком (по результатам внутренней экспертизы Заказчика), задекларированная в установленном законодательством порядке проектно-сметная документация по стадии «Строительный проект».

**Основные архитектурные, технические и технологические параметры объекта строительства** – согласно предварительному заданию на проектирование. Предварительное задание на разработку проектной документации прилагается к конкурсной документации.

**2.6 Порядок получения согласований и заключений государственных экспертиз:**

Проектная документация по стадии Архитектурный проект проектировщиком представляется в органы государственной экспертизы. До представления проектной документации на экспертизу проектная документация в обязательном порядке должна иметь все необходимые согласования эксплуатирующих организаций, органов местного управления и самоуправления, комитета архитектуры и градостроительства Мингорисполкома (при необходимости), ГАИ. Проектно-сметная документация по стадии Архитектурный и Строительный проект должна иметь все согласования эксплуатирующих организаций.

**2.7 Сроки начала и окончания выполнения работ, а при необходимости - сроках завершения их этапов:**

- начало работ - 01.09.2025г.;
- - предоставление проектной документации в органы госстройэкспертизы стадии «Архитектурный проект» (с наличием согласованного раздела организации дорожного движения в ГАИ Миноблсполкома) и на внутреннюю экспертизу Заказчика - до 15.11.2025г.;
- получение положительного заключения государственной экспертизы до 15.12.2025г.;
- предоставлении проектно-сметной документации на внутреннюю экспертизу Заказчика стадии «Строительный проект» – до 15.03.2026;
- предоставление Заказчиком замечаний по итогам внутренней экспертизы Заказчика в адрес Подрядчика – до 30.03.2026;
- предоставлении проектно-сметной документации после внутренней экспертизы Заказчика стадии «Строительный проект» со всеми исправлениями и корректировками – до 15.04.2026

**2.8 Порядок получения согласований и заключений государственных экспертиз:**

Проектная организация в обязательном порядке, собственными силами осуществляет согласование проектно-сметной документации с соответствующими государственными органами (в т.ч. районным отделом по чрезвычайным ситуациям, ГАИ) и органами местного управления и самоуправления, эксплуатирующими организациями и самостоятельно (без участия заказчика) получает положительное заключение государственной экспертизы.

**2.9 Источник финансирования:** собственные средства заказчика.

**2.10 Цена заказа (стартовая цена):**

паркинг №8.16 по г.п. – 192000,00 (сто девяносто две тысячи) белорусских рублей 00 копеек с учетом НДС.

Цена предложения участника должна включать в себя стоимость всех затрат, необходимых для выполнения работ и получения их результата. Цена предложения участника указывается в белорусских рублях. Валюта расчетов – белорусские рубли.

**2.11 Условия платежей по договору:** согласно проекту договора на проектно-изыскательские работы. Проект договора на проектно-изыскательские работы направляется организатором по запросу участника.

**3. Извещение участников, порядок и условия предоставления документации для переговоров.**

Извещение участника (участников) о проведении переговоров осуществляется путем размещения извещения на сайте Организатора и (или) путем направления участникам приглашений на участие в переговорах

Организатор переговоров размещает документацию для переговоров на своем сайте.

После размещения документации лица, желающие принять участие в переговорах, с целью получения дополнительной информации или ознакомления с разрешительной документацией, обращаются к ответственному лицу Организатора.

**4. Порядок предоставления Участником и объем предложения для переговоров.**

4.1. Перечень документов, представляемых участником в составе предложения для переговоров:

- сопроводительное письмо по форме согласно Приложению 1, подтверждающее принятие условий, выдвинутых Организатором, и согласие подписать договор подряда в редакции, содержащейся в документации для переговоров. Сопроводительное письмо представляется в конверте с предложением для переговоров;
- ценовое предложение по форме согласно Приложению № 2 с приложением обоснования и расчета стоимости предложения для переговоров. В цену предложения участника должны войти все затраты, необходимые для получения результата работ;
- документы, подтверждающие количеством реализованных аналогичных предмету заказа проектов;
- график производства работ;
- график платежей;
- бухгалтерская отчетность за последний отчетный год и период (письмо за подписью директора участника);
- сведения о дебиторской и кредиторской задолженности на первое число месяца, предшествующего месяцу подачи предложения, в том числе задолженности, просроченной свыше трех месяцев (письмо за подписью директора участника);
- справка о задолженности по платежам в бюджет, с момента выдачи которой прошло не более 10 дней;
- справки о состоянии текущих (расчетных) счетов из банков, в которых он обслуживается, с момента выдачи которых прошло не более 10 дней (письмо за подписью директора участника).

Предложение участника должно содержать:

- наименование, место нахождения и почтовый адрес участника (письмо за подписью директора участника);
- цену предложения участника;
- срок выполнения работ;
- условия оплаты за выполненные работы.

4.2. Порядок оформления и доставки предложения для переговоров.

Предложения участников предоставляются одним из способов:

- в опечатанном конверте по почтовому адресу Организатора;
- направляются в электронном виде на адрес электронной почты Организатора;
- путем обязательного заполнения электронной формы на сайте Организатора (<https://a-100development.by/tendery>).

В случае предоставления предложения в электронном виде (заполнения формы на сайте), участник обязан предоставить распечатанный экземпляр предложения, подписанный уполномоченным лицом и скрепленный печатью до окончания срока подачи предложений для переговоров.

На конверте указывается почтовый адрес Организатора, делается отметка «Предложение для переговоров по выбору организации для выполнения проектных и изыскательских работ по объекту:

«Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 8-й квартал. 16 очередь строительства. Паркинг №8.16 по г.п.

Если конверт не запечатан или не имеет соответствующих надписей, как указано выше, Организатор не несет ответственности за его утерю или вскрытие до заседания конкурсной комиссии. Предложения для переговоров регистрируются Организатором в порядке их поступления с указанием даты и времени.

При непредставлении участником полного перечня документов, несоответствия содержания и формы предоставленных документов требованиям настоящей документации, его предложение для переговоров может быть отклонено комиссией как не отвечающее условиям переговоров.

**5. Сроки подачи предложений для переговоров. Дата и место проведения заседания конкурсной комиссии по вскрытию конвертов (открытию документов) с предложениями для переговоров.**

Предложения для переговоров должны быть получены Организатором по адресу Минская обл., Минский район, д. Боровая, д.7, не позднее 09 час. 00 мин. 28 августа 2025 г.

Любые предложения участников, полученные Организатором после конечного срока подачи предложений, возвращаются участникам без вскрытия конвертов.

Организатор вправе по своему усмотрению перенести окончательную дату подачи предложений для переговоров на более поздний срок, внося поправки в документацию для переговоров.

Организатор вправе провести переговоры с каждым участником индивидуально или рассматривать предложения для переговоров на заседании конкурсной комиссии.

Заседание конкурсной комиссии по вскрытию конвертов (открытию документов) с предложениями для переговоров будет проводиться в 14 час. 00 мин. 29.08.2025 г. онлайн посредством программы Телемост (дата и время уточняется)

При проведении переговоров участники, представившие предложения для переговоров и зарегистрированные Организатором переговоров, вправе присутствовать на заседании конкурсной комиссии при вскрытии конвертов (открытии документов) с предложениями для переговоров.

Представители участников представляют документ, подтверждающий полномочия на осуществление действий от имени участника (доверенность на представление интересов соответствующего участника, либо документ, подтверждающий право действовать от имени участника без доверенности).

Конкурсной комиссией проверяется наличие всех установленных условиями переговоров документов и оглашается содержание основных пунктов предложений для переговоров. Указанные данные по каждому Участнику вносятся в протокол заседания конкурсной комиссии.

#### **6. Порядок и основные критерии оценки предложений для переговоров.**

6.1. Для определения наилучшего предложения для переговоров будут использованы следующие критерии оценки:

|   | <b>Критерий</b>                                                                                                                                   | <b>Удельный вес критерия (оценка в баллах)</b> |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1 | Цена предложения (неизменная стоимость выполняемых работ с учётом расчета по прогнозным индексам на период планируемого выполнения работ)         | 35                                             |
| 2 | Срок представления проектной документации в органы экологической, государственной экспертизы и окончание разработки проектно-сметной документации | 25                                             |
| 3 | Условия финансирования                                                                                                                            | 10                                             |
| 4 | Количество реализованных аналогичных проектов за 2018-2023 г.                                                                                     | 10                                             |
| 5 | Разработка проектно-сметной документации в виде информационной модели, с применением BIM технологий                                               | 20                                             |
|   | <b>ИТОГО:</b>                                                                                                                                     | <b>100</b>                                     |

Методика расчета количества баллов:

- цена предложения: максимальное количество баллов получает минимальное по цене предложение, остальные предложения оцениваются исходя из увеличения цены предложения путем пропорционального уменьшения количества присваиваемых баллов;

- условия финансирования: предложение, имеющее условия оплаты без предоставления текущих (целевых) авансов получает максимальное количество баллов, остальные предложения

оцениваются исходя из увеличения размера авансовых платежей путем пропорционального уменьшения количества присваиваемых баллов;

- срок производства работ: предложение с минимальным сроком выполнения работ оценивается максимальным баллом, остальные предложения оцениваются в сторону уменьшения присваиваемых баллов пропорционально возрастанию срока выполнения работ;

- количество реализованных аналогичных объектов за 2019-2024 г.: предложение с максимальным количеством реализованных аналогичных предмету заказа проектов оценивается максимальным баллом, остальные предложения оцениваются в сторону уменьшения присваиваемых баллов пропорционально уменьшению реализованных аналогичных проектов. К рассмотрению принимаются проекты, положительный опыт реализации которых (выполнения работ, строительства) подтвержден отзывом заказчика.

6.2. Победителем переговоров признается участник, предоставивший лучшее предложение для переговоров по критериям его оценки и набравший наибольшее количество баллов.

6.3. Конкурсная комиссия вправе отказать в признании победителем переговоров участнику:

- не предоставившему полный комплект документов, указанных в п. 4.1 настоящей документации;

- не подтвердившему свою финансовую и экономическую состоятельность (согласно критериям, определяемым конкурсной комиссией);

- предложение которого оформлено или рассчитано не в соответствии с настоящей документацией для переговоров;

- не имеющие опыта выполнения работ по объектам, аналогичным выставленному на переговоры за предшествующий календарный год;

- не предоставившие обеспечение предложения;

- не имеющие необходимых аттестатов и сертификатов соответствия.

#### **7. Процедура улучшения предложения для переговоров.**

Процедура улучшения предложения для переговоров заключается в повышении предпочтительности предложений путем добровольного снижения участниками цены своих первоначально поданных предложений, уменьшения сроков выполнения заказа, снижения размера аванса при условии сохранения остальных положений своих предложений без изменений.

В процедуре улучшения предложения для переговоров имеют право участвовать все участники, допущенные к переговорам. Участник вправе не участвовать в процедуре снижения цены заказа, при этом его предложение для переговоров остается действующим с предложенной им первоначальной ценой.

Организатор приглашает участников, допущенных к процедуре улучшения предложения для переговоров, путем одновременного направления им приглашений, способом, определенным Организатором.

Участники, снизившие цену своих первоначально поданных предложений, уменьшившие сроки выполнения заказа, снизившие размеры аванса, обязаны не позднее 2 (двух) рабочих дней после процедуры снижения цены заказа дополнительно предоставить Организатору откорректированное с учетом новой цены заказа предложение для переговоров, оформленное в порядке, предусмотренном для подачи предложения для переговоров. Откорректированные предложения для переговоров, предоставленные Организатору по истечению указанного срока, либо не соответствующие предъявляемым к нему требованиям, либо ухудшающие условия, предусмотренные документацией для переговоров, рассмотрению не подлежат.

#### **8. О порядке утверждения результатов переговоров:**

Конкурсная комиссия вправе изучать предложения для переговоров не более 45 рабочих дней со дня вскрытия конвертов с предложениями для переговоров. В отдельных случаях с согласия Организатора этот срок может быть продлен.

Оценка предложений участников проводится конкурсной комиссией в порядке, установленном документацией для переговоров, с учетом критериев и методики, приведенных в ней.

Информация о рассмотрении и оценке предложений для переговоров не подлежит разглашению.

Результаты проведения переговоров подводятся на заседании конкурсной комиссии, в процессе открытого голосования, большинством голосов, с оформлением протокола заседания конкурсной комиссии по выбору победителя переговоров.

Организатор извещает участников в электронной форме о результатах их проведения в течение трех рабочих дней со дня утверждения протокола заседания конкурсной комиссии по выбору победителя переговоров.

В случае не утверждения результатов переговоров, а также непризнания конкурсной комиссией ни одного из Участников победителем переговоров, Организатор переговоров может принять решение о проведении повторных переговоров или об их отмене.

При отказе победителя переговоров от заключения договора по их результатам, Организатор переговоров может не проводить повторные переговоры, а заключить договор с участником, занявшим второе (по показателям) после победителя место.

**9. О праве Организатора переговоров изменить условия переговоров или отказ от проведения переговоров, а также о праве участника отзывать свои предложения для переговоров и изменить их содержание.**

9.1. В любое время не позднее окончательного срока принятия предложений для переговоров Организатор переговоров вправе внести изменения в документацию для переговоров, разработав дополнения к ней. В этом случае Организатор при необходимости вносит изменения в сроки представления предложений для переговоров. Указанные дополнения, являющиеся неотъемлемой частью документации для переговоров, рассылаются по почте, либо по электронной почте, либо по факсу всем участникам.

9.2. Участники могут изменить свои предложения для переговоров после их подачи при условии, что изменения будут получены Организатором до окончания срока подачи предложений.

9.3. Организатор оставляет за собой право отказаться от проведения переговоров, и при этом не обязан мотивировать принятое им решение представившим предложения участникам. Уведомления об отказе от проведения переговоров в течение трех рабочих дней направляются представившим предложения участникам (способ направления уведомлений определяется Организатором).

9.4. Участник вправе отказаться от участия в переговорах не позднее срока подачи предложений для переговоров. В данном случае участник, получивший документацию для переговоров, должен прислать официальный отказ.

## **10. Финансовые условия участия в переговорах.**

Расходы участников, связанные с подготовкой предложений для переговоров, в том числе затраты на почтовые, канцелярские и транспортные расходы, а также связанные с ознакомлением со строительной площадкой, и другие расходы осуществляются за счет участников и относятся на общие результаты их деятельности. Указанные расходы не подлежат компенсации Организатором (в том числе в случае отказа от проведения переговоров).

## **11. Условия заключения договора.**

11.1. Договор строительного подряда (далее и ранее по тексту – договор) заключается в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь, Правилами заключения и исполнения договоров строительного подряда, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 сентября 1998г. № 1450, Положением о порядке формирования неизменной договорной (контрактной) цены на строительство объектов, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 18.11.2011 г. № 1553, настоящей документацией, а также с учетом предложения победителя переговоров в части, не противоречащей настоящей документации.

11.2. Договор заключается в редакции проекта договора, приложенного к настоящей документации. Подписанный Организатором проект будет направлен (предоставлен) победителю переговоров. Срок рассмотрения и подписания договора – 5 дней с момента получения победителем переговоров указанного проекта договора. В случае, если в указанный срок Организатору не будет возвращен подписанный победителем переговоров без замечаний и протоколов разногласий экземпляр договора, победитель переговоров считается отказавшимся (уклонившимся) от заключения договора.

11.3. Проекты договора (с разработкой информационной модели и без ее разработки) прилагаются к настоящей документации (приложение 3, приложение 4). Внесение изменений в проект договора без согласия Организатора не допускается.

11.4. В случае отказа (уклонения) победителя переговоров от заключения договора в течение установленного срока, участник переговоров - победитель возмещает реальный ущерб, понесенный Организатором в соответствии с расчетами, представленными Организатором переговоров, а также уплачивает штраф, предусмотренный п. 11.5. настоящей документации.

11.5. Участник несет ответственность за свое предложение для переговоров.

В случае нарушения обязательств перед Организатором или в случае его отказа (уклонения) от заключения договора в течение установленного срока, победитель переговоров обязан уплатить Организатору штраф в размере 1,5% от цены заказа, компенсировать понесенные Организатором затраты, связанные с проведением переговоров, а также лишается права на возврат конкурсного обеспечения.

11.6. Участник вправе указать в своем предложении для переговоров процент снижения цены по отношению к цене заказа, но не более 15 процентов от стартовой цены, с приложением соответствующих расчетов и обоснований. При снижении цены от 10 до 15 процентов договор заключается только после предоставления таким участником обеспечения исполнения договора в размере 30 процентов цены заказа, выставленной в качестве стартовой.

Участник, не выполнивший данное требование, признается уклонившимся от заключения договора.

#### **12. Обязательства участника переговоров:**

- подготовить предложение для переговоров в соответствии с условиями переговоров и требованиями Организатора;
- привлечь (при необходимости) к разработке предложения для переговоров инженерную организацию;
- подписать договор в случае признания его победителем переговоров в соответствии с требованиями, изложенными в настоящей документации;
- не разглашать информацию, полученную в результате участия в переговорах.

#### **13. Обязательства Организатора:**

- обеспечивать объективный и равный подход ко всем Участникам, к рассмотрению их документов;
- осуществлять выбор победителя переговоров исходя из критериев, содержащихся в условиях переговоров;
- предоставлять участникам разъяснения в случае их обращения по вопросам подготовки предложений для переговоров;
- обеспечивать конфиденциальность проведения переговоров, их результатов, сведений, представленных участниками и содержащими коммерческую тайну;
- нести иные обязанности, установленные действующим законодательством Республики Беларусь.

#### **14. Приложения:**

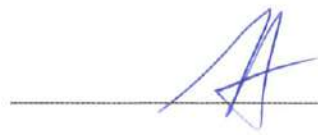
№ 1 форма сопроводительного письма участника переговоров;

№ 2 форма таблицы с показателями участников переговоров;

№ 3 проект договора подряда, заключаемого с победителем переговоров с учетом разработки информационной модели (направляется Заказчиком по запросу);

№ 4 проект договора подряда, заключаемого с победителем переговоров (направляется Заказчиком по запросу).

От Заказчика  
Инженер



А.Д. Зотов

«14» августа 2025 года

## Приложение 1

Исх. № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ 2025 года

В конкурсную комиссию  
ООО «Зеленая гавань»

Изучив документацию для переговоров, согласны принять участие в переговорах по выбору организации для выполнения проектных и изыскательских работ по объекту:

«Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 8-й квартал. 16 очередь строительства. Паркинг №8.16 по г.п.

В случае признания \_\_\_\_\_ (наименование участника) победителем переговоров, берем на себя обязательства заключить договор подряда в редакции проекта договора, являющегося приложением к документации для переговоров в срок, предусмотренный документацией для переговоров.

Приложение: «Предложение для переговоров»

\_\_\_\_\_  
(должность)\_\_\_\_\_  
(подпись)\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

Приложение 2  
(заполняется участником)

Таблица показателей участника переговоров по выбору организации на выполнение проектных и изыскательских работ по объекту:

«Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 8-й квартал. 16 очередь строительства. Паркинг №8.16 по г.п.

| №<br>п/п | Наименование                                                                                                                                       | Условия<br>конкурса | Предложение<br>участника | Увеличение или<br>снижение<br>показателей в % | Перечень работ и<br>затрат, за счет<br>которых снижены<br>значения<br>показателей |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Цена предложения<br>участника, руб.                                                                                                                |                     |                          |                                               |                                                                                   |
| 2        | Предыдущий<br>положительный опыт<br>сотрудничества с<br>организатором в части<br>выполнения проектно-<br>изыскательских работ                      |                     |                          |                                               |                                                                                   |
| 3        | Срок представления<br>проектной документации в<br>органы государственной<br>экспертизы и окончание<br>разработки проектно-<br>сметной документации |                     |                          |                                               |                                                                                   |
| 4        | Условия финансирования                                                                                                                             |                     |                          |                                               |                                                                                   |
| 5        | Количество реализованных<br>аналогичных проектов за<br>2017-2022 г.                                                                                |                     |                          |                                               |                                                                                   |
| 6        | Разработка проектно-<br>сметной документации в<br>виде информационной<br>модели, с применением<br>BIM технологий                                   |                     |                          |                                               |                                                                                   |

Приложение: расчет цены предложения.

Дата

Подпись

## Приложение 3

ПРОЕКТ ДОГОВОРА  
(с учетом разработки информационной модели)

Предоставляется отдельно по запросу участника

## Приложение 4

ПРОЕКТ ДОГОВОРА  
(без учета разработки информационной модели)

Предоставляется отдельно по запросу участника

## УТВЕРЖДЕНО

ООО «Зеленая гавань»

Руководитель архитектурно-проектного управления  
управляющей организации

должность представителя заказчика

Д.С. Сахончик

подпись

инициалы, фамилия

«14» августа 2025г.

## Предварительное ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

«Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 8-й квартал. 16 очередь строительства.  
Паркинг №8.16 по г.п.

| Наименование основных данных и требований                                                                                                                                                                              | Содержание основных данных и требований                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                      | 2                                                                                                                                                                                                           |
| 1.1. Основание для проектирования                                                                                                                                                                                      | Решение Минского районного исполнительного комитета «О разрешении на проведение проектно-изыскательских работ и строительства» №332 от 20.01.2025                                                           |
| 1.2. Исходно разрешительная документация                                                                                                                                                                               | Решение Минского районного исполнительного комитета «О разрешении на проведение проектно-изыскательских работ и строительства» №332 от 20.01.2025                                                           |
| 2. Разрешительная документация на проектирование и строительство, передаваемая проектной организации-исполнителю для разработки проектной документации.                                                                |                                                                                                                                                                                                             |
| 2.1. Акт выбора места размещения земельного участка.                                                                                                                                                                   | Акт выбора места размещения земельного участка отсутствует. Имеется свидетельство (удостоверение) №600/1715-27800 о государственной регистрации земельного участка с кадастровым номером 623683400001000872 |
| 2.2. Решение об изъятии и предоставлении земельного участка.                                                                                                                                                           | Решение Минского райисполкома о предоставлении земельных участков в Минском районе                                                                                                                          |
| 2.3. Решение о разрешении проведения проектно-изыскательских работ и строительства объекта.                                                                                                                            | Решение Минского районного исполнительного комитета «О разрешении на проведение проектно-изыскательских работ и строительства» №332 от 20.01.2025                                                           |
| 2.4. Архитектурно-планировочное задание                                                                                                                                                                                | Архитектурно-планировочное задание №6655/5855, согласованное зам.председателя КАНС Миоблисполкома от 16.01.2025                                                                                             |
| 2.5. Заключение согласующих организаций                                                                                                                                                                                | -                                                                                                                                                                                                           |
| 2.6. Технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства                                                                                                                                    | Технические условия заинтересованных организаций                                                                                                                                                            |
| 2.7. 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. Сведения о земельном участке и планировочных ограничениях                                                                                                                                                           | Площадь участка – 214,5826 га.<br>Минская область. Минский район. Колодищанский с/с.                                                                                                                        |
| 4. Информация о строительстве                                                                                                                                                                                          | Не требуется                                                                                                                                                                                                |
| 5. Вид строительства                                                                                                                                                                                                   | Возведение                                                                                                                                                                                                  |
| 6. Вид проектирования                                                                                                                                                                                                  | Разработка индивидуального проекта                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6а. Вид проектной документации                                                                                  | В виде информационной модели (если требуется по договору), электронного документа и на бумажном носителе.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6б. Дополнительные требования к информационной модели.                                                          | Определяются Приложением к Договору.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7. Стадийность проектирования                                                                                   | Двухстадийное (Архитектурный и Строительный проект).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8. Выделение очередей, пусковых комплексов, этапов строительства<br>Параллельное проектирование и строительство | На стадии «Строительный проект» предусмотреть выделение пусковых комплексов: для гаража-стоянки и встроенных помещений административно-торгового назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 9. Перечень работ и услуг, поручаемых заказчиком проектной организации-исполнителю.                             | <p>Выполнение проектных работ по составу и содержанию согласно СН 1.02.02-2023 (с предоставлением разработанных детализированных узлов) на основе индивидуального проекта с монолитным железобетонным каркасом, а также на основе разработанных по заданию Заказчика и согласованных с ним планировочных решений, и представляемых Заказчиком заданий на фасады.</p> <p>Выдача заданий Заказчику на инженерно-геодезические, инженерно-геологические изыскания (при необходимости).</p> <p>Получение всех необходимых для проектирования и сдачи объектов в эксплуатацию согласований и заключений (включая заключения территориальных органов энергонадзора, энергосбыта, ГАИ, районного МЧС), получение положительного заключения государственной экспертизы.</p> <p>Подачу документации в органы государственной экспертизы для её проведения выполняет проектировщик.</p> <p>Проектирование объемной части выполнять с внутренними инженерными сетями (в т.ч. СКУД, ОДД, видеонаблюдение), выпусками до первого колодца, с учетом разработанного генерального плана, благоустройства, наружных сетей.</p> <p>Согласовать угловые отметки, отметки 0.000, отметки и расположение вводов-выпусков наружных инженерных сетей и предоставить Заказчику на стадии «Архитектурный проект» (перед подачей проектно-сметной документации на государственную строительную экспертизу) и «Строительный проект».</p> <p>Архитектурное и цветовое решение выполнить в соответствии с предоставленным Заказчиком заданием и SketchUp-моделью.</p> <p>Состав выполненных проектных работ (в т.ч. узлов) должен соответствовать СН 1.02.02-2023 и заданию Заказчика, быть необходимым и достаточным для строительства объекта в соответствии с требованиями ТНПА, быть необходимым и достаточным для прохождения «Архитектурным проектом» и «Строительным проектом» (при необходимости) государственной вневедомственной экспертизы.</p> <p>Разработанный «Строительный проект» Генеральный подрядчик согласовывает со следующими организациями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Раздел «Водоснабжение и канализация» - с УП «Водоканал Минского района» и Госэнергогазнадзор (филиал по Минску и Минской области);</li> <li>- Раздел «Отопление и вентиляция», «теплосети» (в т.ч. ИТП) - с ООО «Зеленая гавань» и Госэнергогазнадзор (филиал по Минску и Минской области), Минрайтеплосети;</li> <li>- Раздел «Электроосвещение и силовое электрооборудование» - с РУП «МИНСКЭНЕРГО» ф-л</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                            | <p>«ЭНЕРГОСБЫТ» и Госэнергогазнадзор (филиал по Минску и Минской области);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Раздел «Внутренние сети связи» - согласовать с РУП «Белтелеком» Минский филиал (МРЦЭС);</li> <li>- Раздел «Газоснабжение внутреннее» - согласовать с РУП «Мингаз» (при необходимости);</li> <li>- организация дорожного движения – согласовать УГАИ Миноблисполкома;</li> <li>- совместно с Заказчиком получить согласование проекта с Минским районным отделом по чрезвычайным ситуациям.</li> <li>- получить иные согласования, предусмотренные Техническими условиями на проектирование.</li> </ul> <p>При внесении изменений в отделку фасадов, влияющее на облик фасада, необходимо также согласовать с МРИК.</p> <p>По утвержденному заданию Заказчика, в соответствии с требованиями действующих ТНПА требуется выполнить проектные работы по объекту на стадии Архитектурный проект (без смет) и Строительный проект (со сметами).</p> |
| 10. Источники финансирования строительства                                                                                                                                 | Собственные средства<br>ООО «Зеленая гавань»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 11. Предполагаемые сроки начала и окончания строительства                                                                                                                  | Ориентировочно старт СМР – сентябрь 2026. Срок выполнения СМР: принять оптимальную продолжительность СМР 29 месяцев – решения дополнительно согласовать с Заказчиком.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 12. Предполагаемый срок эксплуатации проектируемого объекта                                                                                                                | 50 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 13. Способ строительства                                                                                                                                                   | Возведение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 14. Наименование заказчика                                                                                                                                                 | <p>ООО «Зеленая гавань», Юридический адрес: д. Боровая, д.7, каб. 23, 223053, Минский р-н, Минская обл. Республика Беларусь</p> <p>Почтовый адрес: д. Боровая, д.7, каб. 23, 223053, Минский р-н, Минская обл. Республика Беларусь, тел/факс: +375 17 233 33 33, р/с BY89ALFA30122677320010270000 BIC ALFABY2X, ЗАО «Альфа-Банк», г. Минск, ул. Сурганова, 43-47</p> <p>УНП 691797838.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 15. Наименование проектной организации-исполнителя работ, указанных в пункте 9 настоящего задания                                                                          | По итогам конкурса, выбирается подрядная организация                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 16. Наименование подрядчиков по выполнению строительных работ. Способы их выбора                                                                                           | Определяется по результатам проведения конкурсных процедур.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 17. Основные технико-экономические показатели исходя из экономических расчетов, выполненных в бизнес-плане, обосновании инвестиций и иных документах пред проектной стадии |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 17.1. Предельная стоимость строительства, определенного инвестором                                                                                                         | Уточнить на стадии подписания договора на проектно-изыскательские работы.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 17.2. Объект строительства                                                                                                                                                 | <p>3-х уровневый паркинг с эксплуатируемой кровлей и встроенными помещениями административно-торгового назначения.</p> <p>Количество машиномест – 221 (в т.ч. 46 с электрозарядными розетками с нагрузкой на каждое м/м 1,5-22 кВт).</p> <p>Общая ориентировочная площадь – 8000 м<sup>2</sup></p> <p>Общее количество машиномест и площадь уточняется проектом без изменения стоимостного показателя (см. предоставленные планировочные решения).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 17.3. Отдельно стоящие здания и сооружения в составе проектируемого объекта строительства                                                                                  | Определить проектом.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 17.4. Встроенно-пристроенные помещения                                                                                                                                     | Предусмотреть следующие встроенные помещения:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                 | <p>Административно-торговое помещение (коворкинг) – 118,16 м<sup>2</sup>;</p> <p>Административно-торговое помещение (перспективный магазин продовольственных товаров) – 301,21 м<sup>2</sup>;</p> <p>Административно-торговое помещение (перспективный магазин алкогольных напитков) – 97,99 м<sup>2</sup>;</p> <p>Расположение выполнить согласно задания Заказчика.</p> <p>Площади уточнить проектом и назначения помещений согласовать с Заказчиком.</p> <p>Высоту подвесного потолка в чистоте (с учетом прокладки инженерных сетей) предусмотреть не менее 4 м для встроенных помещений.</p> <p>Предусмотреть на фасаде места для размещения рекламных вывесок и запитку кабеля от помещения арендатора.</p> <p>Предусмотреть место для размещения кондиционеров и иных инженерных сооружений арендаторов.</p> <p>Рассчитать и заложить необходимые лимиты мощности электроснабжения в соответствии с назначением перспективных помещений. Предусмотреть иные необходимые сети (ВК, ОВ, кондиционирование и пр.).</p> <p>Предусмотреть наличие отдельных санузлов (в т.ч. приборов для съема показаний) для каждого помещения.</p> <p>Для встроенных помещений предусмотреть подоконные части высотой 400 мм для установки настенных радиаторов отечественного производства. При необходимости увеличения подоконной части дополнительно согласовать с Заказчиком.</p>                                                                                                                                                                                                       |
| 17.5. Дополнительные показатели, уточняющие характеристики проектируемого объекта строительства | <p>Категория комфортности по шуму по СН 2.04.04-2020 – В (уточняется проектом)</p> <p>Габариты машиномест – не менее 2,6*5,5 м. предусмотреть беспрепятственный доступ (до шлагбаумов и пр.).</p> <p>Ориентировочные габариты стойки с розеткой: высота 25-40 см, ширина 25-40 см + стойка. 3 фазы 380 В</p> <p>Кол-во коннекторов и тип: 1 коннектор Type2, без зарядного кабеля</p> <p>Активация зарядной сессии: при подключении зарядного кабеля от машины к зарядке (собственник использует свой зарядный кабель).</p> <p>Светодиодная индикация</p> <p>Степень защиты: не ниже IP54</p> <p>Управление открытием коннектора по RFID-метке или чипу (для исключения возможности воспользоваться зарядкой третьему лицу – не владельцу машиноместа с зарядкой)</p> <p>Возможность брендирования: нанесение логотипа, возможность выбора цвета корпуса или окраски корпуса под цвет заказчика</p> <p>Высота этажей гаража-стоянки принять минимальную с учетом возможного наличия инженерных сетей под потолком, дополнительно согласовав с Заказчиком на стадии проектирования архитектурного проекта.</p> <p>Предусмотреть зоны для хранения шин, велобоксов, для хранения вещей.</p> <p>Предусмотреть не менее одного хаба для машиномест с розетками. В концепцию закладывать хаб на 32 шт. Мощность на каждое машиноместо не менее 1,5 кВт, разъем ЭЗС предусмотреть Type2. Сечение кабеля предусмотреть по расчету с нагрузкой до 22 кВт. По возможности изыскать лимиты на 2 хаба. ММ с розетками (входящими в состав машиноместа) расположить по заданию Заказчика.</p> |

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                 | <p>выполнить обеспечение динамической балансировки мощности между зарядными станциями и заряжаемыми автомобилями.</p> <p>Машиноместа для физически-ослабленных лиц и места для зарядки автомобилей не предусматривать (будет выполнено в рамках проекта застройки).</p> <p>Материалоемкость согласовать с Заказчиком на стадии архитектурного проекта</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 18. Применение основного технологического оборудования                                                          | Применяемое основное технологическое оборудование согласовать с Заказчиком                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 19. Требования к архитектурно-планировочным решениям                                                            | <p>Проектную документацию разработать в соответствии с передаваемыми Заказчиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектом застройки,</li> <li>- концепцией фасадов зданий,</li> <li>- планировочными решениями,</li> <li>- архитектурной концепции ООО «Зеленая гавань».</li> </ul> <p>Входные группы запроектировать без ступеней, пригласительные марши разместить в помещениях вестибюлей, расположенных внутри зданий (данные решения согласовать с Заказчиком).</p> <p>Разработать решения фасадов в т.ч. и входных групп, кровли в соответствии с эскизным проектом, передаваемым Заказчиком.</p> <p>Разработка фасадов и кровли должна включать подробную карту покрытий (в т.ч. и цветовых) с поэлементной раскладкой материалов отделки, декоративных элементов, поручней, ограждений, отливов, указание размеров и привязок (в т.ч. и цвета), ведомости отделки (в т.ч. покраски), ведомость объемов работ, цвет окон, дверей, остекления, кровли, водосточной системы, входных групп, абсолютно всех элементов (цвет, маркировка, привязки), видимых на фасаде. Количество и детализация узлов и сечений должна быть достаточной для производства строительно-монтажных работ, просчета бюджета Заказчиком и для разработки детализированных чертежей марки КМД. Обязательно наличие спецификации всех фасадных и кровельных элементов.</p> <p>Все дополнительные элементы на фасаде (кабель-каналы, вентиляционные решетки и т.д.) должны быть выполнены в цвет прилегающей стены и согласованы с Заказчиком.</p> <p>Высоту потолков предусмотреть:</p> <p>для первого этажа – не менее 4 м от уровня чистого пола до потолка административно-торговых помещений (соблюдая минимально допустимую по нормам).</p> <p>Разработать зашивки сантехнических стояков с устройством лючков (в местах их необходимого размещения), обеспечивающих беспрепятственный доступ к приборам учета и устройствам ревизии.</p> <p>В разработанной проектной документации информации должно быть достаточно для выполнения строительно-монтажных и отделочных работ.</p> <p>Технические помещения запроектировать минимальной площадью необходимой для компактного размещения инженерного оборудования.</p> |
| 20. Требования к конструктивным решениям зданий и сооружений, строительным конструкциям, материалам и изделиям. | <p>На основе индивидуального проекта в монолитном каркасе. Конструктивную схему здания (с заполнением перегородок) и тип фундаментов согласовать с Заказчиком. Отделка фасада согласно эскизному проекту, передаваемого Заказчиком.</p> <p>Проектная документация должна включать все необходимые конструктивные решения для выполнения строительно-монтажных работ по объекту (фундаменты, каркас здания, вентшахты, металлические элементы на</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | <p>фасадах здания для крепления подсистемы вентфасада (при его наличии), металлические элементы кровли, металлоконструкции для размещения и крепления инженерного оборудования, накрывки, ограждения, козырьки, перемычки и т.д.).</p> <p>Класс энергетической эффективности «В».</p> <p>Материалоемкость железобетонных конструкций должна быть оптимальной с точки зрения себестоимости</p> <p>Предусмотреть в проектной документации выполнение фанки по монолитным конструкциям: капителям, колоннам и контурным балкам</p> <p>Парапеты: предоставить заказчику при выполнении архитектурного (и строительного проектов) расчет с материалоемкостью трех вариантов выполнения: монолитные парапеты, монолит+металлическое ограждение (разной высоты) требуемое по расчету и ТНПА.</p> <p>Класс бетона на эксплуатируемой кровле предусмотреть гидрофобный с35/45 w8 без дополнительного устройства гидроизоляционных мероприятий</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 21. Требования к инженерным системам зданий и сооружений | <p>Разрабатывается в соответствии с учетом энергосберегающих мероприятий, прогрессивных технических разработок, оборудования и материалов.</p> <p><b>Теплоснабжение:</b></p> <p>Точка подключения - наружная сеть, разработанная в составе проекта застройки, а также согласно техническим условиям на теплоснабжение.</p> <p>Подключение системы отопления осуществить с параметрами воды в тепловых сетях 80-60°C в соответствии с техническими условиями.</p> <p>Ввод в здание согласно сводному плану инженерных сетей, отметку ввода уточнить проектом, согласовать с Заказчиком.</p> <p>Параметры теплоносителя в системе горячего водоснабжения по ТУ.</p> <p>Предусмотреть дистанционный съём показаний (при отражении в технических условиях от эксплуатирующих организаций) счетчиков с передачей данных в систему диспетчеризации и теплоснабжающую организацию.</p> <p>Систему отопления определить проектом, согласовать с Заказчиком.</p> <p>Предусмотреть совмещенное помещение индивидуального теплового пункта с водомерным узлом.</p> <p><b>Вентиляция:</b></p> <p><i>Встроенные помещения:</i></p> <p>Предусмотреть систему вентиляции, обеспечивающую по ТНПА возможность функционирования встроенных помещений по назначению.</p> <p>При необходимости устройства вытяжной (либо приточно-вытяжной) системы вентиляции, внутреннюю разводку по помещению не предусматривать (выполняется собственником).</p> <p><b>Водоснабжение:</b></p> <p>Точка подключения - наружная сеть, разработанная в составе проекта застройки, а также согласно ТУ.</p> <p>Запроектировать отдельный хозяйственно-питьевой водопровод с подключением в запроектированные наружные сети проекта застройки.</p> <p>Гарантийный напор на вводе водопровода – см. ТУ и уточнить в проекте застройки (разработчик ООО «ПассатПроект»).</p> <p><b>Водоснабжение (холодное):</b></p> <p>- ввод от магистральной сети водопровода согласно ТУ;</p> |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | <p>- трубы - ниже 0.000 - полипропиленовые; выше 0.000 - полипропиленовые.</p> <p>Водоснабжение (горячее):</p> <p>- трубы – ниже 0,000 – стальные водогазопроводные оцинкованные; выше 0.000 – полипропиленовые.</p> <p>Запорная арматура – шаровые краны.</p> <p>Предусмотреть поливочные краны в наружной стене здания со шлангами согласно ТНПА и не менее 1-го на каждую секцию, в нишах со скрытыми лючками под отделку. Расстановку выполнить согласно ТНПА с максимальным покрытием прилегающей территории.</p> <p><b>Канализация:</b></p> <p>Канализация К1 выше 0,000 – полипропиленовые канализационные трубы по ТУ ВУ 600012297.067-2009; ниже 0,000 – трубы чугунные канализационные раструбные.</p> <p>Запроектировать самотечные сети К1 с подключением в запроектированные наружные сети по проекту застройки.</p> <p>Исключить устройство ревизий и прочисток в коридорах и жилых комнатах, в случае отсутствия такой возможности, решение согласовать с Заказчиком</p> <p><i>Встроенные помещения торгово-административного назначения:</i></p> <p>Установку сантехпосуды не предусматривать (приобретается собственником), предусмотреть минимальный набор, необходимый для ввода в эксплуатацию объекта, согласно ТНПА.</p> <p><b>Система электроснабжения:</b></p> <p>Точка подключения - наружная сеть, разработанная в составе проекта застройки, а также согласно ТУ.</p> <p>Применить счетчики с возможностью дальнейшей интеграции в систему диспетчеризации района должны иметь возможность дистанционного съема информации.</p> <p>Проводку по стенам выполнить скрыто (при возможности проводку максимально выполнять в штукатурном слое), по потолку кабельные линии проложить открыто.</p> <p><i>Для встроенных помещений:</i></p> <p>Предусмотреть отдельный коммерческий учет электроэнергии на каждое встроенное помещение.</p> <p>Предусмотреть вводной учетно-распределительный щит (типа ЩУР-24) для каждого помещения и минимально необходимую по ТНПА разводку электрики. (ЩУР 24 - для возможной установки дополнительных аппаратов защиты – автоматич. выкл.). Электрощитовую предусмотреть одну общую на гараж-стоянку и помещения административно-торгового назначения</p> <p>Опоры освещения на эксплуатируемой кровле предусмотреть в центре</p> <p><b>Сети связи:</b></p> <p><i>Телефикация.</i> Телефикацию, предусмотреть с использованием ВОЛС кабеля.</p> <p><i>Телефонизация.</i> Интернет. Телефонизацию в соответствии с ТУ МРТС на телефонизацию и телефикацию, применить кабель ВОЛС, пассивная оптическая сеть.</p> <p>Всю проводку (в т.ч. для видеонаблюдения) выполнить скрыто, с обязательным обеспечением «продерживаемости» ВОК от ОРК до ОРА.</p> |
| 22. Производственное и хозяйственное кооперирование                     | Нет необходимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 23. Требования и условия к разработке природоохранных мер и мероприятий | Выполнить в соответствии с действующими ТНПА РБ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

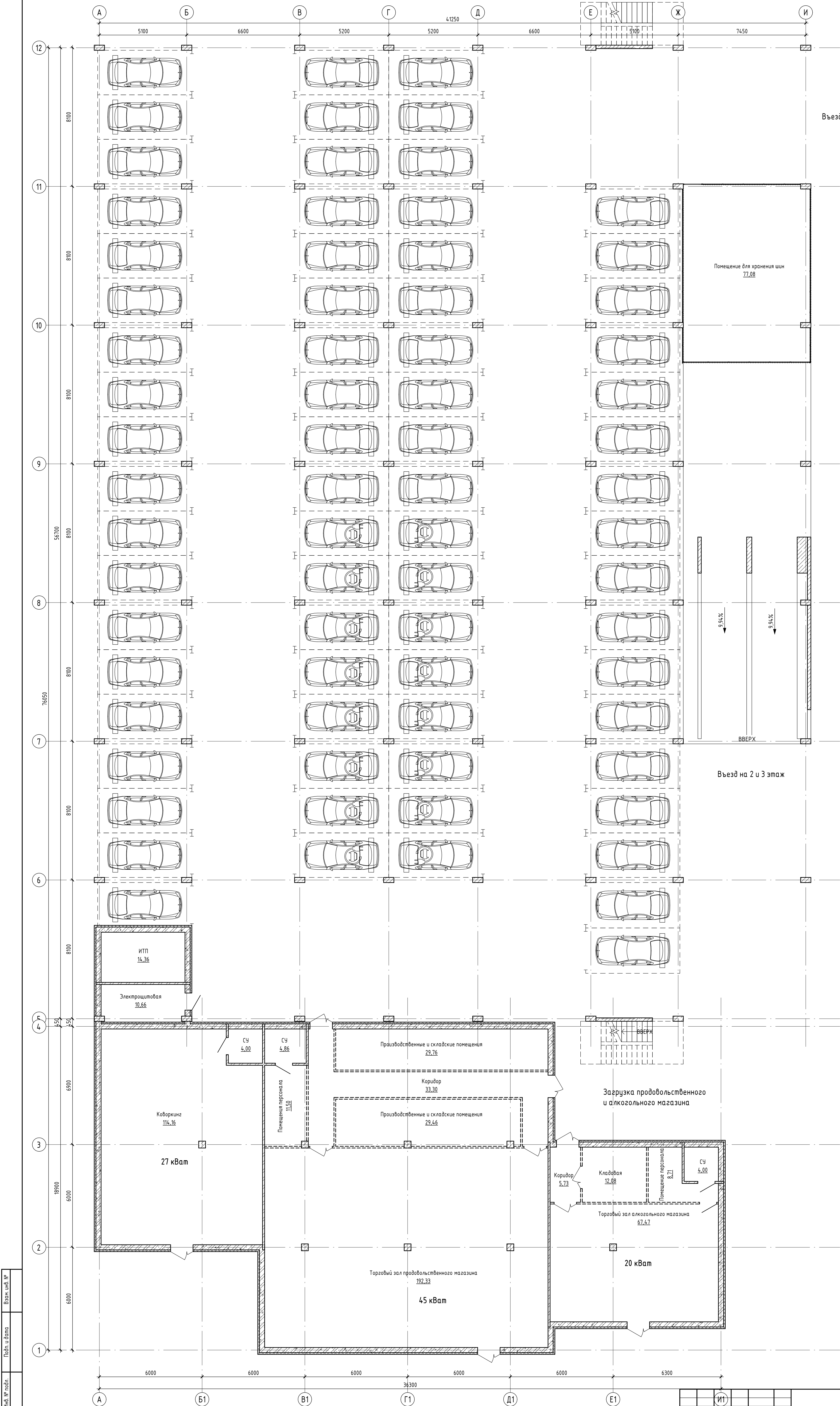
|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24. Требования по выполнению научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ | Не предусмотрено                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 25.Дополнительные требования заказчика                                               | <p>Выполнить проектные работы по разработке проектно-сметной документации на основе индивидуального проекта, а также на основе разработанных по заданию Заказчика и согласованных с ним планировочных решений, и представляемых Заказчиком заданий на фасады и места общего пользования.</p> <p>Выполнить увязку проектных решений с разработчиком проекта застройки и разделов наружных инженерных сетей, не входящих в объем работ по настоящему заданию, получить взаимное согласование.</p> <p>Оборудование, системы, материалы, изделия, в том числе аналоги допускается применять только с наличием действующих сертификатов соответствия, технических свидетельств и т.д в соответствии с действующими ТНПА (в том числе требованиям пожарной безопасности).</p> <p>При разработке проектной документации применять наиболее экономически эффективные и целесообразные проектные решения по согласованию с Заказчиком.</p> <p>Разработать и согласовать с Заказчиком раздел визуально-адресного ориентирования, с учетом дизайн-проекта, предоставляемого Заказчиком. Вывести электрику к месту размещения табличек. Привязать визуальное адресное ориентирование мест общего пользования для дизайн-проекта, включить в проект.</p> <p>Все согласования с заинтересованными и ответственными организациями, заключения, разрешения выполняет проектная организация - исполнитель.</p> <p>Обязательно выполнить согласование с Заказчиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- планировочные решения всех этажей с расположением оборудования (сантехнического, кухонного, розеток, выключателей, светильников и т.д.);</li> <li>- архитектурных и цветовых решений фасадов, кровли, мест общего пользования с указанием отделки;</li> <li>- схемы водомерных узлов, электрические схемы ВРУ, щитов;</li> <li>- ПОС, ОПЗ, Смет, в т.ч. ССР.</li> </ul> <p>Фасады и цветовое решение согласовать с Минским районным исполнительным комитетом.</p> <p>Обеспечить передачу проектной документации в Минский РОЧС для проведения мероприятий технического (технологического, поверочного) характера и устранения замечаний в случае их наличия, а также своевременной передачи раздела «Организация дорожного движения» (с выполнением необходимых расчетов, в т.ч. освещенности) за месяц до подачи документации в органы госстройэкспертизы и с предварительным рассмотрением, согласованием Заказчика.</p> <p><b>Количество и формат передаваемой документации:</b><br/> <i>Для стадии «Архитектурный проект» (после прохождения госстройэкспертизы):</i><br/> На бумажном носителе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Общая пояснительная записка» и «Проект организации строительства», «Охрана окружающей среды», «Экологический паспорт», «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны» - 6 (шесть) экз.;</li> <li>- все остальные разделы проекта– 1 (один) экз.</li> </ul> <p>На электронном носителе:</p> |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Общая пояснительная записка» - 1 экз. в форматах PDF и Word;</li> <li>- сметная документация – 1 экз. в форматах SIC, PDF и Excel/Word;</li> <li>- все остальные разделы проекта – 1 экз. в форматах DWG и PDF;</li> <li>- BIM-модель – 1 экз. в формате RVT (при ее разработке).</li> </ul> <p>Для стадии «Строительный проект»:<br/>На бумажном носителе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- все разделы проекта (за исключением сметной документации) – 6 (шесть) экз.;</li> <li>- сметная документация – 1 (один) экз.;</li> <li>- «Эксплуатационно-технический паспорт» (с подписью и печатью разработчика проекта) – 2 (два) экз.;</li> </ul> <p>На электронном носителе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сметная документация – 1 экз. в форматах SIC, PDF и Excel/Word;</li> <li>- все остальные разделы проекта – 1 экз. в форматах DWG и PDF.</li> <li>- BIM-модель – 1 экз. в формате RVT (при ее разработке).</li> </ul> |
| 26. Особые условия проектирования и строительства | Уровень ответственности здания, коэффициент надежности по ответственности $\gamma_n$ определить на этапе разработки архитектурной стадии в соответствии с Государственным стандартом ГОСТ 27751–88 «Надежность строительных конструкций и оснований», утвержденным постановлением Государственного строительного комитета СССР от 25.03.1988 №48                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 27. Класс сложности строительства                 | К-3 (согласно СН 3.02.07-2020)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Разработал:

Инженер ООО «Зеленая гавань»

 А.Д. Зотов



Въезд на 1 этаж

Помещение для хранения шин  
77,08

Въезд на 2 и 3 этаж

- ТЭП
1. Количество машиномест:
    - 1 этаж – 72 (16 ЗЗС)
    - 2 этаж – 71 (14 ЗЗС)
    - 3 этаж – 78 (16 ЗЗС)
    - Итого 221 (46 ЗЗС)
  2. Коммерческие помещения:
    - Коворкинг 118,16м²
    - Магазин продовольственных товаров 301,21м²
    - Алкогольный магазин 97,99м²
    - Итого 517,36м²
  3. Помещение хранения шин 77,08м²

План 1 этажа

|              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| Изм. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
|--------------|--------------|--------------|

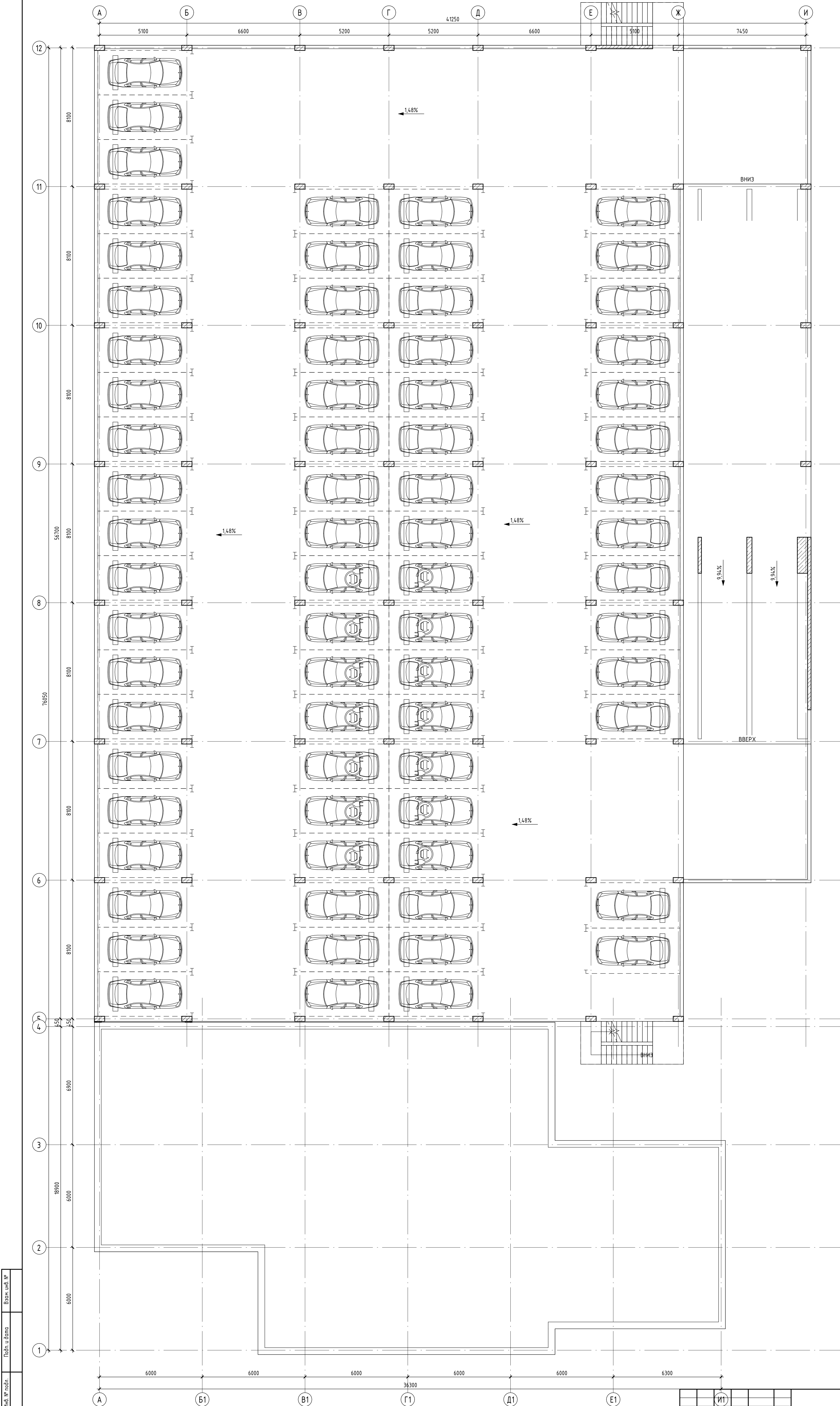
|    |      |        |       |      |
|----|------|--------|-------|------|
| И1 | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|----|------|--------|-------|------|

Номер проекта –

Лист

02

Формат А1К

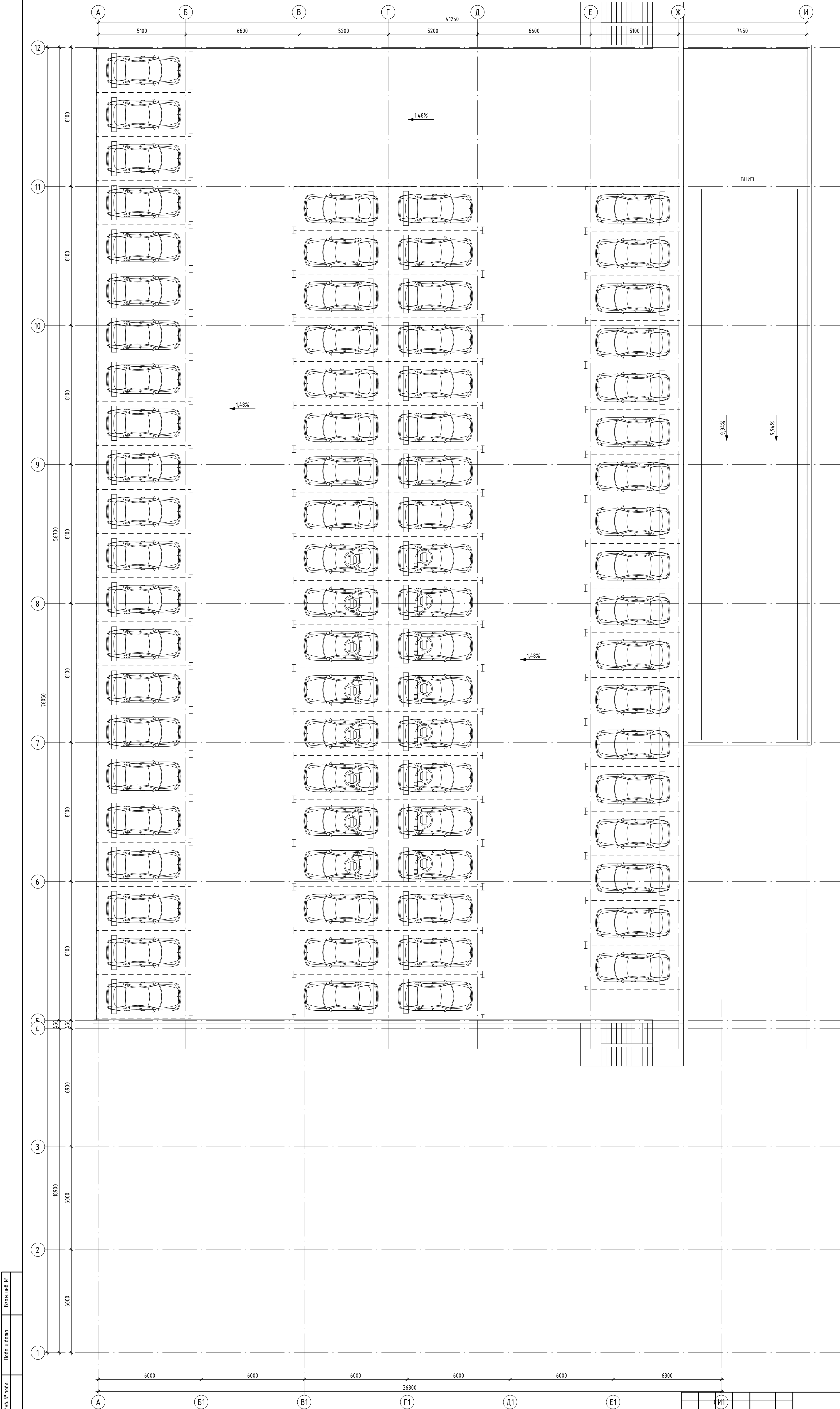


План 2 этажа

|              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| Изм. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
|              |              |              |

|      |         |      |        |       |      |
|------|---------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|      |         | И1   |        |       |      |

Номер проекта -



План 3 этажа

|              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| Изм. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
|              |              |              |

|      |         |      |        |       |      |
|------|---------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|      |         | И1   |        |       |      |

Номер проекта -

# Общие характеристики

## Паркинг 8.16



|                    | Паркинг 8.16                                                                                                                                                                         |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Кол-во мм          | ~230                                                                                                                                                                                 |
| Этажность          | 3 уровня.                                                                                                                                                                            |
| Высота этажа       | Высота типового этажа минимальная по нормам                                                                                                                                          |
| Размер мм          | Ширина машиноместа не менее 2,5 м. Длина машиноместа не менее 5 м.                                                                                                                   |
| Лифт               | Нет                                                                                                                                                                                  |
| Видеонаблюдение    | По периметру и внутри паркинга                                                                                                                                                       |
| Прочее             | Помещения для хранения шин / велосипедов / боксов для хранения вещей.<br>Соответствующие помещения расположить в зонах, непригодных для организации парковочных мест.                |
| ЭЗС                | Внутри паркинга оборудовать м/м с ЭЗС. Кол-во м/м – 46 шт. Принцип размещения: 24 шт - на нижнем уровне и 22 шт– на верхнем уровне. Мощность на каждое машиноместо от 1,5 до 22 кВт. |
| ФОЛ                | ММ для ФОЛ разместить на уличной части территории, прилегающей к паркингу. Предусмотреть беспрепятственный доступ (до шлагбаумов и пр.).                                             |
| Хаб с быстрыми ЭЗС | Разместить 2 м/м с быстрыми ЭЗС возле паркинга для общего доступа, мощностью не менее 50-80 кВт                                                                                      |

# Коммерческие помещения

## Паркинг 8.16



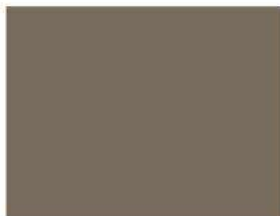
- Предусмотреть коммерческие помещения в пристроенной части паркинга с потенциальной сдачей арендаторам:
  - Магазин у дома – 300 кв.м
  - Алкогольный магазин – 100 кв.м.
  - Клуб по интересам (или коворкинг) – 200 кв.м.
  - Назначение всех помещений – административно-торговое
- 
- Расположить помещения со стороны перекрестка
  - Высота потолка в чистоте – не менее 4 м.
  - Предусмотреть на фасаде места для размещения рекламных вывесок.
  - Предусмотреть место для размещения кондиционеров и иных инженерных сооружений арендаторов.
  - Рассчитать и заложить необходимые лимиты мощности электроснабжения в соответствие с назначением помещений. Предусмотреть иные необходимые сети (ВК, ОВ, кондиционирование и пр.).
  - Предусмотреть наличие отдельных санузлов и счетчиков для каждого помещения
  - Предусмотреть наличие открывающихся створок окон в коммерческих помещениях с удобным открыванием на уровне человеческого роста.
  - Возле паркинга предусмотреть парковочные места для обеспечения коммерции
  - Окна не в пол, а с подоконной частью 30-40 см, достаточной для установки низких стальных радиаторов. Конвекторы не допустимы.

## Лесные сны

8 квартал



RAL 7016  
Anthracite Grey



RAL 7006  
Beige Grey



RAL 1005  
Honey Yellow



RAL 8019  
Grey Brown



RAL 1012  
Lemon Yellow



RAL 8000  
Green Brown



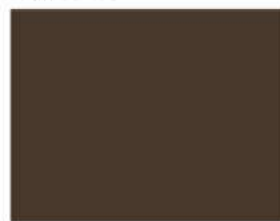
RAL 6021  
Pale Green



RAL 6013  
Reed Green



RAL 7038  
Agate Grey



RAL 8014  
Sepia Brown



- Фасадные решения паркинга 8.16 разрабатывать в концепции 8 квартала

