

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель директора по проектированию
управляющей организации/М.Н. Четырбок
"13" мая 2023.

Предварительное задание на проектирование по объектам:

«Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал. 8 очередь строительства. Жилой дом №13.8 по г.п.;
 «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал. 9 очередь строительства. Жилой дом №13.9 по г.п.;
 «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал. 10 очередь строительства. Жилой дом №13.10 по г.п.;
 «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 13-й квартал. 11 очередь строительства. Жилой дом №13.11 по г.п.
 (для проведения переговоров по выбору организации для выполнения проектных и изыскательских работ)

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» №6456 от 15.11.2021 г.
1.2. Исходно разрешительная документация	Решение Минского районного исполнительного комитета «О разрешении на проведение проектно-изыскательских работ и строительства» №6456 от 15.11.2021 г.
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) №600/1920-2462 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 ООО «Зеленая гавань» 10.03.2017 № 189;
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» №6456 от 15.11.2021 г.
2.4. Архитектурно-планировочное задание	Архитектурно-планировочное задание от 11.03.2022 №4225/3425
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	Не требуется

реставрационно-восстановительных работ на этих ценностях	
3.Сведения о земельном участке и планировочных ограничениях	Площадь участка – 218.6072 га. 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 Параллельное проектирование и строительство	Не требуется
9.Перечень работ и услуг, поручаемых заказчиком проектной организации-исполнителю.	Выполнение проектных работ по составу и содержанию согласно ТКП 45-1.02-295-2014 (с предоставлением разработанных детализированных узлов). для жилых домов 13.8-13.11 по ГП на основе индивидуального проекта со сборным железобетонным каркасом (изделия ООО «Современные бетонные конструкции»), а также на основе разработанных по заданию Заказчика и согласованных с ним планировочных решений, и представляемых Заказчиком заданий на фасады. Наружные стеновые панели однослойные (изделия ООО «Современные бетонные конструкции»). Выдача заданий на инженерно-геодезические, инженерно-геологические изыскания (при необходимости). Получение всех необходимых для проектирования и сдачи объектов в эксплуатацию согласований и заключений (включая заключения территориальных органов энергонадзора и энергосбыта), получение положительного заключения государственной экспертизы. Подачу документации в органы государственной экспертизы для её проведения выполняет проектировщик. Раздел «Генеральный план», разработанный в составе проекта застройки, предоставить в органы государственной экспертизы справочно. Подключение к наружным сетям осуществить до первых колодцев.
10.Источники финансирования строительства	Собственные средства ООО «Зеленая гавань»
11.Предполагаемые сроки начала и окончания строительства	Согласно ПОС. Дополнительно согласовать с Заказчиком.
12. Предполагаемый срок эксплуатации проектируемого объекта	50 лет
13.Способ строительства	Возведение

14. Наименование заказчика	ООО «Зеленая гавань», Юридический адрес: д. Боровая, д.7, каб. 23, 223053, Минский р-н, Минская обл. Республика Беларусь 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 УНП 691797838.
15. Наименование проектной организации-исполнителя работ, указанных в пункте 9 настоящего задания	Определяется по результатам проведения конкурсных процедур.
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	-
17.2. Объект строительства	Жилые дома (в соответствии с проектом застройки): 13.8 по г.п. – 620,7 м ² ; 13.9 по г.п. – 608,4 м ² ; 13.10 по г.п. – 608,4 м ² ; 13.11 по г.п. – 620,7 м ² . Площади уточнить проектом и согласовать с Заказчиком.
17.3. Отдельно стоящие здания и сооружения в составе проектируемого объекта строительства	Определить проектом.
17.4. Встроенно-пристроенные помещения	Согласно утвержденному эскизному проекту, передаваемого Заказчиком.
17.5. Дополнительные показатели, уточняющие характеристики проектируемого объекта строительства	Категория комфортности по шуму по СН 2.04.04-2020 - В
18. Применение основного технологического оборудования	Применяемое основное технологическое оборудование согласовать с Заказчиком
19. Требования к архитектурно-планировочным решениям	Проектную документацию разработать в соответствии с передаваемыми Заказчиком: - проектом застройки, - концепцией фасадов зданий, - планировочными решениями, - архитектурной концепции ООО «Зеленая гавань». Инсолируемые планировочные решения всех этажей согласовать с Заказчиком и ООО «Пассат проект». При разработке планировок учесть: четкое разделение между приватной зоной и гостевой, ориентированной на вход. В планировках квартир избегать больших коридоров и других неэффективно используемых площадей. Проектное решение входных групп разработать согласно дизайн-проекту, передаваемого Заказчиком. Перед каждым входом в подъезд предусмотреть грязезащитные решетки (1-й и 2-й уровень грязезащиты) и устройство для очистки обуви (по

	заданию Заказчика). Расположение и тип согласовать с Заказчиком. Входные группы запроектировать без ступеней, пригласительные марши разместить в помещениях вестибюлей, расположенных внутри зданий (данные решения согласовать с Заказчиком). Разработать решения фасадов в т.ч. и входных групп, кровли в соответствии с эскизным проектом, передаваемым Заказчиком. 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 и, при необходимости Заказчику, разработки детализировочных чертежей марки КМД. Обязательно наличие спецификации всех фасадных и кровельных элементов. При разработке кровельных решений необходимо указывать раскладку всех элементов кровельного пирога, в т.ч., при наличии, профилей для устройства фальцевой кровли с указанием объемов материалов в спецификации. Все дополнительные элементы на фасаде (кабель-каналы, вентиляционные решетки и т.д.) должны быть выполнены в цвет прилегающей стены и согласованы с Заказчиком. Также разработать внутреннюю отделку балконов и лоджий, включая ограждение и остекление, привязанную к решению фасадов. Предусмотреть проектом технические балконы на каждом этаже для размещения наружных блоков индивидуальных систем кондиционирования квартир. В составе проекта для мест общего пользования с учетом, передаваемого Заказчиком дизайн-проекта, разработать: - индивидуальное ограждение (согласно дизайн-проекта, передаваемого Заказчиком) лестничной клетки в т.ч. (маршей, площадок); - отразить текстовую информацию о цветовом решении и инфографике стен и дверей с указанием объемов работ; - схему размещения (и тип) осветительных приборов; - выполнить расчёт материалов, указанных в дизайн-проекте (при наличии). Высоту потолков предусмотреть не менее 2,8 м от уровня чистого пола до низа плиты перекрытия, решение согласовать с Заказчиком. Разработать зашивки сантехнических стояков с устройством лючков (в местах их необходимого
--	---

	размещения), обеспечивающих беспрепятственный доступ к приборам учета и устройствам ревизии. На стадии Архитектурный проект разработать «шахматки» по квартирам с указанием площадей. В разработанной проектной документации информации должно быть достаточно для выполнения строительно-монтажных и отделочных работ. Технические помещения запроектировать минимальной площадью необходимой для компактного размещения инженерного оборудования.
20. Требования к конструктивным решениям зданий и сооружений, строительным конструкциям, материалам и изделиям.	На основе индивидуального проекта в сборном железобетоне (изделия – ООО «Современные бетонные конструкции»). Решение определить проектом. Конструктивную схему здания и тип фундаментов согласовать с Заказчиком. Отделка фасада согласно эскизному проекту, передаваемого Заказчиком. Проектная документация должна включать все необходимые конструктивные решения для выполнения строительно-монтажных работ по объекту (фундаменты, каркас здания, сборные ж/б элементы, вентшахты, металлические элементы на фасадах здания для крепления подсистемы вентфасада (при его наличии), металлические элементы кровли, металлоконструкции для размещения и крепления инженерного оборудования, накрывки, ограждения, козырьки, перемычки, приямки, деревянные лестницы и т.д.). Все металлические элементы расположенные снаружи здания выполнить с применением горячего цинкования и полимерного покрытия. Предусмотреть сопротивление теплопередаче наружных стен жилых домов – не менее $3,2 \text{ м}^2 \cdot ^\circ\text{C}/\text{Вт}$, покрытий - $6,0 \text{ м}^2 \cdot ^\circ\text{C}/\text{Вт}$. Толщину утепления стен согласовать с Заказчиком. Класс энергетической эффективности «В».
21. Требования к инженерным системам зданий и сооружений	Разрабатывается в соответствии с учетом энергосберегающих мероприятий, прогрессивных технических разработок, оборудования и материалов. Теплоснабжение: <i>Жилые дома:</i> Точка подключения - наружная сеть, разработанная в составе проекта застройки, а также согласно техническим условиям на газоснабжение. Подключение системы отопления осуществить от газового котла с параметрами воды в тепловых сетях $80-60^\circ\text{C}$ в соответствии с техническими условиями. Ввод в здание согласно сводному плану инженерных сетей, отметку ввода уточнить проектом, согласовать с Заказчиком и ООО «Пассат проект».

	Систему отопления квартир, типы и подбор радиаторов отопления, разработать с учетом наличия окон в пол. Параметры теплоносителя в системе горячего водоснабжения по ТУ. Предусмотреть поквартирный и общедомовой учет тепла. Предусмотреть дистанционный съём показаний (при отражении в технических условиях от эксплуатирующих организаций) счетчиков с передачей данных в систему диспетчеризации и теплоснабжающую организацию. Систему отопления определить проектом, согласовать с Заказчиком. Вентиляция: <i>Жилые дома:</i> Естественная по схеме: приток в жилые помещения с помощью клапанов в окнах либо стенах (предложить оптимальное решение и согласовать с Заказчиком), вытяжка через кухни и санузлы. Необходимость установки электровентиляторов на вытяжных вентканалах двух последних этажей определить проектом. Водоснабжение: <i>Жилые дома:</i> Точка подключения - наружная сеть, разработанная в составе проекта застройки, а также согласно ТУ. Запроектировать отдельный хозяйственно-питьевой водопровод с подключением в запроектированные наружные сети проекта застройки. Гарантийный напор на вводе водопровода – см. ТУ и уточнить в проекте застройки ООО «Пассат проект». Водоснабжение (холодное): - ввод от магистральной сети водопровода согласно ТУ; - трубы - ниже 0.000 - полипропиленовые; выше 0.000 - полипропиленовые. Водоснабжение (горячее): - трубы – ниже 0,000 – стальные водогазопроводные оцинкованные; выше 0.000 – полипропиленовые. Запорная арматура – шаровые краны. 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. Канализация: <i>Жилые здания:</i> Канализация К1 выше 0,000 – полипропиленовые канализационные трубы по ТУ ВУ 600012297.067-2009; ниже 0,000 – трубы чугунные канализационные раструбные.
--	--

	Запроектировать самотечные сети К1 с подключением в запроектированные наружные сети по проекту застройки. Исключить устройство ревизий и прочисток в коридорах и жилых комнатах, в случае отсутствия такой возможности, решение согласовать с Заказчиком Система электроснабжения: <i>Жилые дома:</i> Точка подключения - наружная сеть, разработанная в составе проекта застройки, а также согласно ТУ. Применить счетчики с возможностью дальнейшей интеграции в систему диспетчеризации района должны иметь возможность дистанционного съема информации. Проводку по стенам выполнить скрыто (при возможности проводку максимально выполнять в штукатурном слое), по потолку кабельные линии проложить открыто. Все квартирные и видимые щиты МОП выполнить встроенными в ниши стен. Сети связи: <i>Телефикация.</i> Телефикацию, предусмотреть с использованием ВОЛС кабеля с устройством в каждой квартире оптической розетки. Оптические розетки устанавливать согласно расстановки мебели, согласованной Заказчиком, в зоне предполагаемой установки платяного шкафа в коридоре каждой квартиры. Высота установки розетки 300 мм от уровня чистого пола. Установить рядом с оптической розеткой силовую на 220 В – 2 шт. <i>Телефонизация.</i> Интернет. Телефонизацию в соответствии с ТУ МРТС на телефонизацию и телефикацию, применить кабель ВОЛС, пассивная оптическая сеть. . Всю проводку выполнить скрыто, с обязательным обеспечением «продергиваемости» ВОК от ОРК до ОРА. Предусмотреть видеодомофон на каждую квартиру марки tantos lilulux (либо аналог, согласованный с заказчиком).
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	Выполнить проектные работы по разработке проектно-сметной документации жилых домов 13.8-13.11 по ГП 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. Выполнить увязку проектных решений с разработчиком проекта застройки и разделов наружных инженерных сетей, не входящих в объем работ по настоящему заданию, получить взаимное согласование ООО «Пассат проект». 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). При разработке проектной документации применять наиболее экономически эффективные и целесообразные проектные решения по согласованию с Заказчиком. 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. Все согласования с заинтересованными и ответственными организациями, заключения, разрешения выполняет проектная организация - исполнитель. Обязательно выполнить согласование с Заказчиком: - планировочные решения всех этажей с расположением оборудования (сантехнического, кухонного, розеток, выключателей, светильников и т.д.); - архитектурных и цветовых решений фасадов, кровли, мест общего пользования с указанием отделки; - схемы ГСВ, ТМ, водомерных узлов, электрические схемы ВРУ, квартирных щитов; - ПОС, ОПЗ, Смет, в т.ч. ССР. Фасады и цветовое решение согласовать с Минским районным исполнительным комитетом. Обеспечить передачу проектной документации в Минский РОЧС для проведения мероприятий технического (технологического, поверочного) характера и устранения замечаний в случае их наличия. Количество и формат передаваемой документации: <i>Для стадии «Архитектурный проект» (после прохождения госстройэкспертизы):</i> На бумажном носителе: - «Общая пояснительная записка» и «Проект организации строительства», «Охрана окружающей
--	---

	среды», «Экологический паспорт», «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны» - 6 (шесть) экз.; - все остальные разделы проекта – 1 (один) экз. На электронном носителе: - «Общая пояснительная записка» - 1 экз. в форматах PDF и Word; - сметная документация – 1 экз. в форматах СИС, PDF и Excel/Word; - все остальные разделы проекта – 1 экз. в форматах DWG и PDF; - BIM-модель – 1 экз. в формате RVT (при ее разработке). <i>Для стадии «Строительный проект»:</i> На бумажном носителе: - все разделы проекта (за исключением сметной документации) – 6 (шесть) экз.; - сметная документация – 1 (один) экз.; - «Эксплуатационно-технический паспорт» (с подписью и печатью разработчика проекта) – 2 (два) экз.; На электронном носителе: - сметная документация – 1 экз. в форматах СИС, PDF и Excel/Word; - все остальные разделы проекта – 1 экз. в форматах DWG и PDF. - BIM-модель – 1 экз. в формате RVT (при ее разработке).
26. Особые условия проектирования и строительства	Уровень ответственности здания, коэффициент надежности по ответственности γ_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-4 (согласно СН 3.02.07-2020)

Разработал:

Инженер ООО «Зеленая гавань»

А.Д. Зотов



13.05.2023

