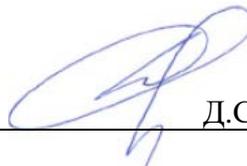


УТВЕРЖДЕНО:

ООО «Зеленая гавань»

Руководитель архитектурно-проектного
управления управляющей организации



Д.С. Сахончик

«16» сентября 2025г.

.....

ДОКУМЕНТАЦИЯ

**для проведения переговоров по выбору организации на выполнение работ по
проектированию объектов:**

**«Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 9-й квартал. 1
очередь строительства. Жилой дом №9.1 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, каб. 23.

Банковские реквизиты Организатора: р/с №BY89ALFA30122677320010270000, в ЗАО «Альфа-Банк», г. Минск, ул. Сурганова, 43-47, БИК ALFABY2X, УНП 691797838

Контактные телефоны и адрес электронной почты Организатора:

Ответственное лицо Организатора: Мусихин Юрий Павлович

тел. [+375 \(29\) 191-89-51](tel:+375291918951), email: musikhin@a-100.com.

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 работ по объектам:

Лот №1 - «Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 9-й квартал. 1 очередь строительства. Жилой дом №9.1 по г.п. (далее – Жилой дом 9.1);

2.2. **Место расположения Объекта:** Минская область, Минский район, Колодищанский сельсовет. Свидетельство о государственной регистрации с кадастровым номером участка 623683400001000872

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.

2.5 Состав и требуемый результат предпроектных/ проектных работ:

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

Результатом работ являются:

На стадии «Архитектурный проект»:

согласованная Заказчиком (по результатам внутренней экспертизы Заказчика), задекларированная в установленном порядке проектная документация и прошедшая государственную экспертизу в установленном законодательством порядке проектная документация стадии «Архитектурный проект».

На стадии «Строительный проект»:

согласованная эксплуатирующими организациями в установленном законодательством порядке проектная документация по стадии «Строительный проект»; согласованная и прошедшая внутреннюю экспертизу Заказчика проектной документацией по стадии «Строительный проект»; задекларированная в установленном законодательством порядке проектная 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 предоставления проектной документации

на госэкспертизуэкспертизу необходимо передать проектную документацию на внутреннюю экспертизу Заказчика для согласования. Проектная документация стадии «Строительный проект» также передается на внутреннюю экспертизу заказчика для согласования.

Проектная организация в обязательном порядке, собственными силами осуществляет согласование проектной документации с соответствующими государственными органами и органами местного управления и самоуправления, эксплуатирующими организациями и самостоятельно (без участия заказчика) получает положительное заключение государственной экспертизы.

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

01.10.2025 – 22.07.2026

Стадия «Архитектурный проект»

- предоставление проектной документации на внутреннюю экспертизу Заказчика, а также получение отчета по конструктивной схеме здания от ГП «Институт жилища - НИПТИС им. Атаева С.С. до **15.12.2025**;

- направление согласованной Заказчиком проектной документации в органы госстройэкспертизы до **15.01.2026**;

- выдача итоговой проектно-сметной документации в адрес Заказчика до **20.02.2026**;

Стадия «Строительный проект»

- предоставление проектной документации на внутреннюю экспертизу Заказчика до **06.06.2026**;

- предоставление итоговой проектной документации в адрес Заказчика до 22.07.2026

2.8 Источник финансирования: собственные средства заказчика.

2.9 Цена заказа (стартовая цена):

Жилой дом 9.1:

390 000,00 рублей

Стадия «Архитектурный проект» - 160 000,00 руб.

Стадия «Строительный проект» - 230 000,00 руб.

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.

2.10 Условия платежей по договору: согласно проекту договора на проектные работы. Проект договора на проектные работы прилагается организатором к конкурсной документации и размещается на сайте Организатора. Срок оплаты – 30 рабочих дней со дня подписания акта выполненных работ или даты платежа согласно договору.

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

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

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 электронном виде с подписями и печатями уполномоченного лица;

- 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;

- Календарный план (график) выполнения работ и платежей;

- бухгалтерская отчетность за последний отчетный год и период;
- перечень аналогичных реализованных объектов за 2020-2025 год;

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.

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.

4.2. Порядок оформления и доставки предложения для переговоров.

Предложения участников предоставляются путем обязательного заполнения электронной формы на сайте Организатора (<https://a-100development.by/tendery>). А также направляются в электронном виде на адрес электронной почты Организатора (musikhin@a-100.com);

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 и переговоров.

5.1 Срок предоставления коммерческих предложений:

Коммерческие предложения участников и документы, предоставление которых предусмотрено настоящей документацией для переговоров, должны быть направлены в срок до 24.09.2025 00:00.

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.

5.2 Процедура улучшения предложения для переговоров:

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

Процедура улучшения коммерческих предложений участников проводится онлайн посредством программы Телемост (дата и время уточняется дополнительно).

Участники, снизившие цену своих первоначально поданных предложений, уменьшившие сроки выполнения работ, снизившие размеры аванса, обязаны не позднее 1 (одного) рабочего дня после процедуры улучшения коммерческих предложений 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.

6. Порядок и основные критерии оценки предложений для переговоров.

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

	Критерий	Удельный вес критерия (оценка в баллах)
--	----------	---

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 2020-2025 г.	10
5	Разработка проектно-сметной документации в виде информационной модели , с применением BIM технологий	20
	ИТОГО:	100

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; предпочтение отдается претендентам с минимальным авансовым платежом/без предоставления аванса

- 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 2020-2025 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.

8. О порядке утверждения результатов переговоров:

Результаты проведения переговоров подводятся на закрытом заседании конкурсной комиссии без присутствия претендентов, 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 неутверждения 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 изменять условия переговоров или отказ от проведения переговоров, а также о праве участника отзывать свои предложения для переговоров и изменять 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.

11.2. Договор заключается в редакции проекта договора, приложенного к настоящей документации.

Победитель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения победителем переговоров подписанного со стороны Заказчика договора подписать договор со своей стороны. 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. Проект договора прилагается к настоящей документации (приложение 2). Внесение изменений в проект договора без согласия Организатора не допускается.

12. Обязательства участника переговоров:

- подготовить предложение для переговоров в соответствии с условиями переговоров и требованиями Организатора;

- 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.

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);

От Заказчика

Руководитель проектов



Ю.П. Мусихин

«15» сентября 2025 года

Приложение 1

(на фирменном бланке претендента)

Исх. № ____ от ____ 2025 года

В конкурсную комиссию
ООО «Зеленая гавань»

О предоставлении коммерческого предложения

Изучив документацию для переговоров, согласны принять участие в переговорах по выбору организации для выполнения проектных работ по объекту: «_____».

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.

Настоящим подтверждаем, что _____ (наименование участника):

не являлось участником в качестве ответчика в судебных и (или) арбитражных процессах, связанных с осуществлением строительной деятельности за последние три года;

не включено в список подрядчиков временно не допускаемых к участию в процедурах закупок, и не включено в реестр коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей с повышенным риском совершения правонарушений в экономической сфере;

является действующей организацией, имеет стабильное финансовое положение, не было признано судом экономически несостоятельным или банкротом, не находится на любом этапе рассмотрения дела об экономической несостоятельности или банкротстве или на стадии прекращения деятельности предприятия (ликвидации или реорганизации);

надлежащим образом выполняет все обязательства, связанные с уплатой налогов, взносов, сборов и не имеет задолженности по платежам, взимаемым налоговыми органами в бюджет;

не имеет отрицательных отзывов со стороны Заказчиков и взысканий со стороны контролирующих органов.

имеет все необходимые аттестаты, лицензии для выполнения работ по предмету переговоров (указать).

имеет необходимый и достаточный штат квалифицированных специалистов для выполнения работ по предмету переговоров (*указать. В случае необходимости привлечения субподрядчиков – указать виды работ*);

имеет опыт выполнения аналогичных работ (*указать объекты*).

Настоящим гарантируем достоверность представленной нами информации в документах и коммерческом предложении.

Приложение: «Предложение для переговоров»

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

Приложение 2
(заполняется участником)

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

« _____ »

№ п/п	Наименование	Условия конкурса	Предложение участника	Увеличение или снижение показателей в %	Перечень работ и затрат, за счет которых снижены значения показателей
1	Цена предложения участника, руб.				
2	Предыдущий положительный опыт сотрудничества с организатором в части выполнения проектных работ				
3	Срок представления проектной документации в органы государственной экспертизы и окончание разработки проектно-сметной документации				
4	Условия финансирования				
5	Количество реализованных аналогичных проектов за 2020-2025 г.				
6	Разработка проектно-сметной документации в виде информационной модели, с применением BIM технологий				

Приложение: расчет цены предложения.

Дата

Подпись

УТВЕРЖДЕНО:

ООО «Зеленая гавань»

Руководитель архитектурно-проектного
управления управляющей организации



С.Д. Сахончик

«15» сентября 2025г.

ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ предварительное

«Спортивно-туристский гольф-комплекс в Минском районе» 9-й квартал. 1 очередь строительства. Жилой дом №9.1 по г.п.

Перечень основных данных и требований	Содержание основных данных и требований
1 Основание для проектирования	1. Указ Президента Республики Беларусь от 11 августа 2016 г. № 309 2. Инвестиционный договор №ИД-1914 от 10.11.2016 г.
2 Разрешительная документация на проектирование и строительство	
2.1 Акт выбора места размещения земельного участка в случае, если требуется предварительное согласование места размещения земельного участка для строительства объекта, или документ, удостоверяющий право на земельный участок, в случае, когда строительство намечается на предоставленном в установленном порядке земельном участке согласно Положению (пост СМ №223 от 20.02.2007) и Пост ГКИ № 4 от 06.03.2018	Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в отношении земельного участка с кадастровым номером 62683400001000872. Правообладатель (право постоянного пользования) – юридическое лицо, резидент Республики Беларусь Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая гавань».
2.2 Решение о разрешении проведения проектно-изыскательских работ и строительства объекта	Решение Минского районного исполнительного комитета «О разрешении на проведение проектно-изыскательских работ и строительства»
2.3 Архитектурно-планировочное задание	Архитектурно-планировочное задание, утвержденное заместителем начальника управления архитектуры и строительства Минского райисполкома и согласованное председателем комитета по архитектуре и строительству Миноблисполкома
2.4 Технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства	В соответствии с перечнем исходных данных (приложение к заданию на проектирование)

2.5 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	Площадь участка – 218.507 га. Местонахождение земельного участка – Республика Беларусь, Минская обл., Минский район, Колодищанский с/с. Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в отношении земельного участка с кадастровым номером 62683400001000872. Правообладатель (право постоянного пользования) – юридическое лицо, резидент Республики Беларусь Общество с ограниченной ответственностью «Зеленая гавань».
4 Информация о строительстве	Возможность сооружения не подлежит общественному обсуждению
5 Вид строительства	Возведение (новое строительство)
6 Вид проектирования	Разработка индивидуального проекта
7 Вид проектной документации	В виде информационной модели (если требуется по договору), электронного документа и на бумажном носителе
8 Дополнительные требования к информационной модели* (в случае ее разработки)	Определяется приложением к договору
9 Стадийность проектирования	Двухстадийное
10 Выделение очередей, пусковых комплексов, этапов строительства	Не требуется.
11 Параллельное проектирование и строительство	Инвестиционный договор №ИД-1914 от 10.11.2016 г.
12 Перечень работ и услуг, поручаемых заказчиком проектной организации-исполнителю (предмет договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ и авторский надзор)	<p>Проектирование жилого дома №9.1 по г.п. (до отмостки здания) с внутренними инженерными сетями. (выполнить увязку проектных решений жилого дома с запроектированными ООО «Пассат Проект» наружными сетями).</p> <p>Двухстадийное проектирование с получением положительного заключения госстройэкспертизы по проекту.</p> <p>Отделку мест общего пользования предусмотреть в соответствии с предоставленным Заказчиком Дизайн-проектом МОП.</p> <p>Архитектурное и цветовое решение жилого дома выполнить в соответствии с предоставленным Заказчиком заданием и SketchUp-моделью.</p> <p>Состав и объем проектной документации должен соответствовать СН 1.02.02-2023, быть необходимым и достаточным для прохождения государственной вневедомственной экспертизы и выполнения строительно-монтажных работ на объекте.</p> <p>Проектная документация по стадии Строительный проект проектировщиком представляется в органы государственной экспертизы.</p> <p>Проектная организация в обязательном порядке, собственными силами осуществляет согласование проектно-сметной документации</p>

	с соответствующими государственными органами и органами местного управления и самоуправления, эксплуатирующими организациями и самостоятельно (без участия заказчика) получает положительное заключение государственной экспертизы. Авторский надзор – по отдельному договору с Заказчиком.
13 Источники финансирования строительства	Собственные средства Заказчика (без привлечения бюджетных и приравненных к ним средств).
14 Способ строительства	Подрядный.
15 Наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Зелёная Гавань» 223053, Минская область, Минский район, деревня Боровая, дом 7, кабинет 23 УНП 691797838. р/с №BY89ALFA30122677320010270000 в ЗАО «Альфа-Банк», г. Минск, ул. Сурганова, 43-47 БИК ALFABY2X
16 Наименование проектной организации — исполнителя работ	Определяется по результатам подрядных торгов
17 Наименование подрядчиков по выполнению строительных работ	Определяется по результатам подрядных торгов
18 Объект строительства	Количество квартир – 114 кв; Площадь жилого здания – 7541,19 м ² ; Общая площадь квартир – 6407,19 м ² ; Категория комфортности по шуму по СН 2.04.01-2020 «Защита от шума» - В Показатели уточняются в процессе проектирования и согласовываются с Заказчиком. Допускается изменение показателей ТЭП в пределах 15%.
19 Отдельно стоящие здания и сооружения в составе проектируемого объекта строительства	Многоквартирный трехсекционный жилой дом переменной этажности (8-9-7 этажей). Показатели уточняются проектом.
20 Встроенно-пристроенные помещения	Помещение торгово-административного назначения – 28,37 м ²
21 Дополнительные показатели, уточняющие характеристики проектируемого объекта строительства	В соответствии с предоставленным Заказчиком заданием на отделку и SketchUp моделью. Уточняются проектом и согласовываются с Заказчиком.
22 Основные технико-экономические и финансовые показатели	
22.1 Предельная стоимость строительства	-
22.2 Предполагаемый срок эксплуатации проектируемого объекта в соответствии с ТНПА	50 лет
22.3 Сроки начала и окончания строительства	Предполагаемая дата начала строительства – III квартал 2026 Дату окончания строительства определить по результатам разработки раздела проекта «организация строительства»
22.4 Удельные капитальные затраты на строительство	-

23 Применение основного технологического оборудования	Основное технологическое оборудование принимать в соответствии с ТНПА.
24 Требования к мероприятиям по обеспечению доступной среды жизнедеятельности физически ослабленных лиц (в том числе инвалидов) различной категории	Проект выполнить с учетом обеспечения требований по безбарьерной среде согласно действующих норм.
25 Требования к дизайн-проекту интерьера	Дизайн-проект предоставляется Заказчиком.
26 Требования к архитектурно-планировочным решениям	<p>В соответствии с АПЗ, разработанными по заданию Заказчика и согласованными с ним архитектурно-планировочными решениями, а также в соответствии с разработанными Заказчиком заданиями на фасады (SketchUp-модель) и места общего пользования (Дизайн-проект).</p> <p><u>Предусмотреть устройство проходных подъездов</u>, подъезды запроектировать с минимальным количеством ступеней, пригласительных маршей и площадок. Исключить ступени перед входом в подъезды (вход в подъезды с планировочной отметки земли).</p> <p>На первом этаже предусмотреть помещение "колясочной".</p> <p><u>Лифты</u> выполнить без машинного отделения, предусмотреть проектом проходные кабины с двумя остановками на первом этаже жилого дома (на нулевой и минусовой отметках), вход в лифтовые кабины с планировочной отметки земли (обеспечивающий беспрепятственный доступ и подъем на этажи для ФОЛ).</p> <p>Внутренняя отделка квартир – согласно заданию от Заказчика.</p> <p>Кровля плоская неэксплуатируемая.</p> <p>Категория «В» - условия проживания, соответствующие законодательству в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения, устанавливаемому требованиям к шуму при его воздействии на человека</p>
27 Требования к конструктивным решениям зданий и сооружений, строительным конструкциям, материалам и изделиям; класс функциональной пожарной опасности, степень огнестойкости, уровень ответственности зданий	<p>Здание запроектировать из сборных железобетонных конструкций (трехслойная наружная и однослойная внутренняя стеновая панель) со сборными многопустотными плитами перекрытий производства завода-изготовителя ООО «Современные бетонные конструкции».</p> <p>Высота до потолка - не менее 2.7 м (уточняется проектом).</p> <p><u>Проектное решение по фасадам</u> должно быть максимально адаптировано к выданному Заказчиком заданию (SketchUp-модель) на жилой дом.</p> <p>Уровень ответственности здания – II нормальный;</p> <p>Коэффициент надежности по ответственности – 0,95;</p> <p>Класс по функциональной пожарной опасности - Ф1.3;</p> <p>Степень огнестойкости – II;</p> <p>Предельно допустимый прогиб плит перекрытий регламентировать как 1/250 пролета плит (с учетом требования п. 4.2.4.7 СП 5.03.01-2020 «Бетонные и железобетонные конструкции»).</p>

28 Требования к инженерным системам зданий и сооружений	<p>Внутренние и наружные инженерные сети и системы разрабатываются в соответствии с техническими условиями, заданием на проектирование с учетом энергосберегающих мероприятий, прогрессивных технических разработок, оборудования и материалов и согласовываются с Заказчиком.</p> <p>В здании предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - отопление; - водопровод и канализацию; - водосток; - вентиляцию; - электроснабжение объекта; - систему электросвязи и информационно-телефонную кабельную сеть; - предусмотреть электроплиты; - лифты; - сети связи; - видеонаблюдение; - не предусматривать мусоропровод. <p>Вентиляция: Естественная по схеме: приток в жилые помещения посредством щелевого проветривания, вытяжка через кухни и санузлы. Установить на последних двух этажах электровентиляторы в кухнях (включение отдельной клавишей), также в санузлах и ваннных (включение ручное: при включении освещения в санузле). Для комнаты уборочного инвентаря (комнаты для мытья лап животным) предусмотреть вентиляцию с механическим побуждением.</p> <p>Система теплоснабжения: Общедомовой прибор учёта тепла – ультразвуковой</p> <p>Разработать разделы СКУД, СВН</p>
29 Производственное и хозяйственное кооперирование	отсутствуют
30 Класс энергетической эффективности	по СН 2.04.02-2020 - В
31 Требования и условия к разработке природоохранных мероприятий	Раздел ОВОС не разрабатывать. Разработать раздел «Охрана окружающей среды» и «Экологический паспорт проекта» согласно действующих норм.
32 Требования по выполнению НИОКР	Требования отсутствуют
33 Дополнительные требования заказчика	Требования отсутствуют
34 Особые условия проектирования и строительства	Отсутствуют.
35 Класс сложности объекта	К-3 по СН 3.02.07-2020
36 Условия проектирования	Осуществляется разработчиком проектной документации на стадии ее разработки и указывается в проектной документации в установленном порядке.

Примечания:

1. Перечень основных данных и требований задания на проектирование может быть изменён, расширен или сокращён, в зависимости от сложности, вида и назначения проектируемого объекта.

2. Перечень исходных данных, необходимых для проектирования, оформляют в виде приложения к заданию на проектирование.
3. Изменения и дополнения в задание на проектирование вносят в том же порядке, как изменения и дополнения в договор подряда.

Руководитель проектов



Ю.П. Мусихин

«15» сентября 2025 года

7эт.

9эт.



8эт.

Зеленая Гавань, ж.д. 9.1(СБК)			
Изм. Кол.уч. Лист №Док.	Подп.	Дата	
Архитектор	Зухович А		
Продукт-менеджер	Новицкая М		
Многоквартирный жилой дом		Стадия	Лист
План типового этажа		Проекта	Листов
		03	
		4-100 девелопмент	