

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

"ИНСТИТУТ ГОМЕЛЬОБЛСТРОЙПРОЕКТ"

Заказчик: Государственное предприятие «УКС Речицкого района»

Объект: «Возведение здания многоквартирного жилого дома №7
в г. Хойники, Гомельская область» (Дом и инженерные сети)

Шифр объекта: 77/24-1

Договор: 145/24

**ПРЕДПРОЕКТНАЯ (ПРЕДЫНВЕСТИЦИОННАЯ)
ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Том II

**«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ»
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА. ЧЕРТЕЖИ**

Директор института

Главный инженер проекта



В.П. Яцко

С.А. Романенко

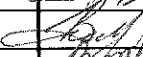
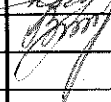
Гомель
2024

Изн. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II

	Заверение проектной организации	
1	Пояснительная записка	
1.1	Общие сведения	
1.2	Характеристика проектируемого участка	
1.3	Архитектурно-строительная часть	
1.4	Технико-экономическое обоснование	
1.5	Выводы и предложения	
1.6	Библиография	
2	Чертежи:	
2.1	Ситуационная схема (1:10 000).	- лист КЧ-1
2.2	Схема генплана (1:500)	- лист КЧ-2
2.3	Фасады 1-3, 3-1, А-В, В-А. Разрез 1-1	- лист КЧ-3
2.4	Планировочная схема плана 1 этажа	- лист КЧ-4
2.5	Планировочная схема плана 2-5 этажей	- лист КЧ-5

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ РАЗРАБОТАНА В
 СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ТЕХНИЧЕСКИМ
 РЕГЛАМЕНТОМ "ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ, СТРОИТЕЛЬНЫЕ
 МАТЕРИАЛЫ И ИЗДЕЛИЯ. БЕЗОПАСНОСТЬ", АКТАМИ
 ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ,
 МЕЖГОСУДАРСТВЕННЫМИ И НАЦИОНАЛЬНЫМИ ТНПА, С
 СОБЛЮДЕНИЕМ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ.

						77/24-1 – АПК.ПЗ			
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Романенко			11.24		ПП	1	12
ГАП		Залужная			11.24				
Разработал		Врублевская			11.24				
							ОАО «Институт Гомельоблстройпроект»		

1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Общие сведения

Разработка технико-экономического обоснования с архитектурно-планировочной концепцией размещения многоквартирного жилого дома в г. Хойники выполнена на основании письма-заказа №1936/01-18 от 16.10.2024г. КУДП «УКС Речицкого района».

Цель предпроектной стадии – разработка предпроектной документации, необходимой для архитектурной и инженерной подготовки к реализации инвестиционного проекта в строительстве, финансовая и экономическая оценка инвестиционного проекта. Согласно СП 1.02.01-2023 «Состав и порядок разработки предпроектной (предынвестиционной) документации» результаты предпроектной деятельности являются основанием для принятия решения о реализации инвестиционного проекта, корректировки инвестиционного замысла или отказа от реализации проекта.

1.2 Характеристика проектируемого участка

Общие указания

Участок, отводимый под строительство многоквартирного жилого дома, расположен в г. Хойники по ул. Жукова в существующей застройке на свободной от построек территории. Неблагоприятные для строительства геологические процессы и явления не выявлены. В месте посадки предполагаемого жилого дома имеются подлежащие сносу зеленые насаждения, которые будут максимально сохранены, при невозможности сохранения предусмотрены компенсационные посадки. В настоящее время на территории рассматриваемого участка размещаются малые архитектурные формы, подлежащие демонтажу.

С южной, западной и восточной сторон – многоквартирная застройка, с северной стороны – зеленые насаждения.

Размещение проектируемого жилого дома выполнено с учетом сложившейся застройки, инженерной и транспортной инфраструктуры, прилегающего благоустройства, условий обеспечения нормативной продолжительности инсоляции существующей застройки и проектируемого жилого дома, игровых площадок. При размещении жилого дома соблюдены нормативные санитарные разрывы от парковочных мест, хозяйственных площадок и мероприятия противопожарной безопасности (расстояния между домами, подъезды для пожарного автотранспорта).

В объемы работ по внутриплощадочному благоустройству территории входит территория под строительство жилого дома в пределах отмоксти, площадок входов в подъезды дома.

Площадь отводимого земельного участка – 0,63 га.

Площадь земельного участка под строительство жилого дома (внутриплощадочное благоустройство) – 0,10 га.

Площадь земельного участка распределительной транспортной инфраструктуры – 0,53 га.

Предпроектная (предынвестиционная) документация разработана в виде архитектурно-планировочной концепции с обоснованием необходимости, технической возможности, экономической целесообразности осуществления инвестиций в возведение многоквартирного жилого дома в соответствии с СП 1.02.01-2023 «Состав и порядок разработки предпроектной (предынвестиционной) документации».

Планировочные ограничения на территории генплана указаны на листе «Ситуационная схема. Схема генплана» в комплекте графических материалов комплекта «КЧ».

Санитарные разрывы:

- от автопарковок (10 и менее машино-мест) до площадок для отдыха взрослых, игр детей и спортивных площадок – 10 м;
- от автопарковок (10 и менее машино-мест) до окон жилых домов – 6 м;
- от площадок для отдыха взрослых, игр детей и спортивных площадок до окон жилых домов – 10 м;
- от площадок для сбора ТБО, временного складирования крупногабаритных отходов, чистки домашних вещей до окон жилых домов - 20 м.

Генплан и благоустройство

Проектом предусмотрено благоустройство территории, прилегающей к проектируемому жилому дому по ул. Жукова, включающее в себя: устройство подъезда от существующей улично-дорожной сети, автопарковок, детской, спортивной и площадки для отдыха взрослых, площадки для чистки домашних вещей и сбора ТБО. Размещение проектируемого жилого дома выполнено в соответствии с требованиями действующих ТНПА.

Проектируемые площадки оборудованы необходимым набором малых архитектурных форм. Возле входов в подъезды жилого дома проектом предусмотрена установка скамеек, урн и велопарковки.

На придомовой территории предусмотрено размещение автомобильных парковок для хранения 100% численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам, исходя из расчетного уровня автомобилизации (согласно пункта 11.7.1 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»): на 40 квартир – 20 машино-мест.

На автопарковке для временного хранения автомобилей жителей дома запроектировано два парковочных места для спецавтотранспорта, которым управляет лицо с повреждением опорно-двигательного аппарата, размером 3,50х6,00м с соответствующими разметками и знаками. Парковочные места расположены в пределах нормативного расстояния от входов в подъезды жилого дома (не превышает 50 м).

Пешеходные пути имеют удобную связь с всеми площадками и существующей жилой застройкой, объектами соцкультбыта.

Для организации безбарьерной среды для физически ослабленных лиц в соответствии с требованиями СН 3.02.12-2020 сопряжения пешеходной зоны и проезжей части выполнено без перепадов высот, с продольным уклоном пути не более 5%. Пешеходные пути имеют ширину достаточную для самостоятельного передвижения ФОЛ. Так же обеспечена возможность слепым и слабовидящим людям надежно ориентироваться в пространстве и избегать опасностей, способных нанести вред здоровью, в местах пересечения общедоступных пешеходных путей с проезжей частью предусмотрена укладка предупреждающих тактильных плит желтого цвета эффективной длиной 800 мм на всю ширину тротуара в соответствии с требованиями ТКП 45-3.02-6-2005 (форма дискретных элементов – усеченные конусы) и направляющих тактильных плит (форма дискретных элементов – продольные ребра). Также обозначены места смены направления движения (точка принятия решения) – предусмотрена укладка квадрата размером 800х800 мм из предупреждающих тактильных плит желтого цвета.

Озеленение придомовой территории включает рядовые посадки кустарников и одиночные посадки деревьев. На территории, свободной от застройки, проездов, тротуаров и площадок предусмотрен посев газона устойчивого к вытаптыванию.

						77/24-1 – АПК.ПЗ	Лист
							3
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Организация и безопасность дорожного движения

Проектом предусмотрена организация безопасного дорожного движения.

Засзд на придомовую территорию проектируемого жилого дома предусмотрен с существующей уличной сети. Для обеспечения беспрепятственного круглосуточного проезда спецавтотранспорта (пожарной техники, машины скорой помощи, обслуживающих транспортных средств и т. п.) по придомовой территории предусмотрены проезды: со стороны дворового, главного и торцевых фасадов предусмотрен проезд шириной 6,00 м.

Устроено наружное освещение с устройством травмобезопасных опор.

Предусмотрены мероприятия для физически ослабленных лиц. Сопряжения пешеходной зоны с проезжей частью - без перепада высот, с укладкой тактильной плитки. Поверхность тротуаров будет иметь нескользкое покрытие, в том числе при охлаждении и увлажнении.

1.3 Архитектурно-строительная часть

Объемно-планировочные решения

Жилой дом типовых потребительских качеств.

Категория здания по условиям проживания – «В» по СН 2.04.01-2020 «Защита от шума» (условия, соответствующие законодательству в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения).

Дом выполнен со следующим набором квартир:

- 1-комнатных – 2 шт. (41,92 м2 общая площадь)
- 1-комнатных – 8 шт. (41,30 м2 общая площадь)
- 2-комнатных – 2 шт. (65,95 м2 общая площадь)
- 2-комнатных – 8 шт. (65,33 м2 общая площадь)
- 2-комнатных – 2 шт. (57,01 м2 общая площадь)
- 2-комнатных – 8 шт. (56,39 м2 общая площадь)
- 3-комнатных – 2 шт. (80,91 м2 общая площадь)
- 3-комнатных – 8 шт. (80,29 м2 общая площадь)

Общее количество квартир - 40 шт.

Жилой дом двухсекционный, высотой 5 этажей со скатной кровлей с организованным наружным водостоком, с техническим подпольем в котором размещены инженерные коммуникации и водомерный узел. Помещения уборочного инвентаря расположены на первом этаже в каждой секций здания. Электрощитовая располагается в одной из секций с отдельными выходами наружу. Изолированное (закрытое) помещение для хранения инвалидных и детских колясок, зарядки инвалидных колясок для секции в осях «1-2» предусмотрено (на 1 этаже) с самостоятельным входом с крыльца жилого дома, для секции в осях «2-3» на 2 этаже у лифта. Жилом дом с лифтами. Размеры здания в плане в осях 50,40 x 14,40 м.

Источник для пищеприготовления, отопления, горячего водоснабжения проектируемого дома будет уточнен после получения технических условий соответствующих служб.

Планировка квартир решена на основе современных требований и в сочетании с соответствующим оборудованием обеспечивает необходимый комфорт проживания.

Санитарно-технические узлы во всех квартирах - отдельные. Размеры всех санузлов обеспечивают возможность размещения в них стиральных машин. Расположение санузлов и кухни позволяет использовать одну группу стояков инженерных коммуникаций.

Естественное освещение помещений выполнено в соответствии с требованиями СН

Лист	77/24-1 – АПК.ПЗ						
4							
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

3.02.01-2019 «Жилые здания». Габариты оконных проемов приняты исходя из обеспечения требуемого коэффициента освещенности в жилых комнатах и кухнях: отношение суммарной площади световых проемов всех жилых комнат и кухни в квартире к суммарной площади пола данных помещений должно быть не менее – 1:8. Инсоляция одной из комнат в каждой квартире дома не менее 2 часов.

Выход на чердак осуществляется из лестничной клетки по закрепленной металлической лестнице-стремянке через противопожарный люк 2-го типа, который находится в перекрытии последнего этажа здания. Выход на кровлю предусмотрен через слуховое окно не менее 0,8 (h) x 0,6 м по стационарным лестницам.

Во всех квартирах предусмотрены остекленные летние помещения (лоджии) с открывающимися внутрь створками, составляющими не менее половины площади остекления.

Планировка и площади многоквартирных коридоров обеспечивают возможность размещения инженерного оборудования и прокладку коммуникаций без уменьшения эвакуационной ширины проходов.

Уровень пола квартир 1-го этажа выше планировочной отметки земли не менее, чем на 0,60 м.

Заполнение оконных проемов – из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами.

Рамы остекления лоджий – из ПВХ профиля с заполнением листовым стеклом (один ряд остекления).

Двери входные в подъезд – алюминиевые (витражное заполнение) по СТБ 1609-2020; двери входные в квартиры, двери входа в техподполье, электрощитовую, водомерный узел, помещения уборочного инвентаря – металлические по СТБ 2433-2015; тамбурные двери и межкомнатные – деревянные по СТБ 2433-2015; люк противопожарный по СТБ 1394-2003 (наличие сертификата).

Наружная отделка – окраска силикон-модифицированной фасадной краской.

Внутренняя отделка:

- квартиры – по заданию на проектирование;
- внеквартирные помещения (потолок, стены) – улучшенная и простая окраска акриловыми составами, пол – керамическая неглазурованная плитка, бетонные, цементно-песчаные на лоджиях, в техподполье грунт и уплотненный щебень.

На путях эвакуации применены материалы с пожарно-техническими характеристиками не более чем:

- Г1, В1, Д2, Т2 – для отделки стен, перегородок, потолков в лестничных клетках;
- Г2, В2, Д2, Т2 – для отделки стен, перегородок, потолков в коридорах;
- В2, РП2 Д3, Т2 – для покрытий пола в коридорах;
- В2, РП2 Д2, Т2 – для покрытий пола в лестничных клетках.

Стены и перегородки, ограждающие общие пути эвакуации запроектированы с пределом огнестойкости не менее R 60.

Эвакуация из жилой части здания предусмотрена по внутренним лестницам 1-го типа.

Уровень ответственности здания – II.

Класс сложности здания -- К-4 (по СН 3.02.07-2020).

Категория здания по условиям проживания – «В» по СН 2.04.01-2020 «Защита от шума» (условия, соответствующие законодательству в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения).

Класс по функциональной пожарной опасности – Ф 1.3

Конструктивные решения

Фундаменты – ленточные из сборных железобетонных плит серии Б1.012.1-2.08.

Наружные цокольные стены изготавливаются в соответствии с разделом 14.1.15 ИЖ1.2-2 3-х слойными из тяжелого бетона. Внутренний слой 140 мм из бетона C25/30 W2 (XC1), наружный слой- 80 мм из тяжелого бетона C25/30 W6 (XC4).

						77/24-1 – АПК.ПЗ	Лист
							5
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Наружные стены технического подполья из 3-х слойных стеновых панелей толщиной 350 мм по серии 90 14-1.15-ИЖ1.2-2 с утеплением из плит пенополистирольных ППТ-25 по СТБ 1437-2004. Наружный слой панелей выполняется толщиной 80 мм из тяжелого бетона C25/30 W6 (XC4). Внутренний слой несущих панелей толщ. 140 мм из бетона класса C25/30 W2 (XC1).

Наружные стены чердака изготавливаются однослойными из керамзитобетона В7,5, D1200, F100 толщиной 350 мм. В панелях чердака на высоту 500 мм от низа установлены утепляющие вкладыши из плит пенополистирольных толщиной 180 мм. Панели имеют фактурный слой из бетона C25/30 W6 (XC4) толщиной 20 мм.

Стены входа – из сборных железобетонных панелей серии 90 толщ. 160 мм из бетона C25/30 W6 (XC4).

Внутренние стены – из бетонных панелей толщиной 160 мм из тяжелого бетона C16/20 W2 (XC1).

Перегородки – сборные железобетонные толщ. 80 мм из тяжелого бетона C16/20 W2 (XC1).

Плиты перекрытия и покрытия – сборные железобетонные серии 90 толщ. 160 мм. Плиты изготавливаются из тяжелого бетона C16/20 W2 (XC1).

Покрытие, совмещенное с утеплителем – плитами пенополистирольными ППТ-25-А толщ. 220 мм.

Лоджии – из плит толщ. 160 мм, из тяжелого бетона C25/30 W6 (XC4). Ограждения лоджий – сборные железобетонные серии 90 толщ. 80 мм из тяжелого бетона C25/30 W6 (XC4). Разделительные стенки лоджий – серии 90 толщ. 160 мм из тяжелого бетона C25/30 W6 (XC4).

Лестничные марши и площадки - по серии 90. Ограждения лестниц - металлические.

Ограждения лестниц металлические.

Ступени входов в техподполье – монолитные из тяжелого бетона C30/37 W8 (XF3) и крыльцо монолитное из бетона C20/25 W6 с покрытием из плитки.

Основная кровля – скатная с деревянной стропильной системой и покрытием из металлочерепицы «Монтеррей». Водосток с кровли организованный. Кровля козырьков входов – водоизоляционный ковер 2-хслойный из битумно-полимерных наплаваемых материалов.

Отмостка жилого дома –бетонная (бетона C30/37 W8) с устройством бортового камня марки БРТ 100.20.8 F250 W6 СТБ 1097-2012.

Мероприятия по организации без барьерной среды

В здании предусмотрены мероприятия по созданию безбарьерной среды для физически ослабленных лиц (ФОЛ) и маломобильных групп населения (МГН), в том числе для инвалидов категории "С" (людей с ослабленным зрением) в соответствии с СН 3.02.12-2020 "Среда обитания для физически ослабленных лиц" и СН 3.02.01-2019 «Жилые здания».

Площадки входов в подъезды дома имеют размеры в плане 1,80х6,26 м.

Входы в подъезды выполнены в одном уровне с примыкающим тротуаром без устройства ступеней и пандусов крыльца. Покрытие площадок крылец предусмотрено из материалов с коэффициентом трения $\mu > 0,40$ по СТБ 1751.

Витраж входа в каждый подъезд дома - шириной 3,020 м и высотой 2,380 м. Входные наружные двери – алюминиевые (витражное заполнение), неравнопольные с шириной рабочей створки не менее 0,90 м, что обеспечивает беспрепятственный доступ в жилой дом ФОЛ. В полотнах наружных дверей предусмотрены смотровые окна. Низ каждого смотрового окна расположен не выше 0,90 м от уровня пола. Наружные двери входов в подъезды оборудованы замочно-переговорными устройствами и приборами самозакрывания (доводчиками) с задержкой автоматического закрывания дверей не менее чем 5 с, с фиксаторами положения "открыто" и "закрыто", с максимальным усилием при открывании и закрывании не превышающим 25 Н.

Входы в подъезды дома предусмотрены через тамбуры шириной 3,0 м и глубиной 2,2 м.

Лист	77/24-1 – АПК.ПЗ						
6							
		Изм.	Копия	Лист	№ док	Подпись	Дата

Отметка пола тамбура на 0,02 м выше отметки пола крыльца. В лестничной клетке на 1 этаже здания для каждого подъезда жилого дома предусмотрено место для размещения почтовых ящиков с условием обеспечения перед ними свободного пространства шириной не менее 1,20 м, а высота размещения замков ящиков над уровнем пола не превышает 1,25 м.

Для передвижения инвалидов категории «С», то есть людей с ослабленным зрением, входы в подъезды оборудуются речевым (звуковым) электронным информатором с дистанционным управлением. Информатор устанавливается над открывающейся створкой входной в подъезд двери напротив дверной ручки и тамбурной двери при выходе из здания напротив дверной ручки.

Входы в лифты на каждом этаже оборудуются речевыми (звуковыми) электронными информаторами с дистанционным управлением, расположенными по вертикальной оси размещения кнопки вызова лифта.

Кнопки управления движением лифта, предназначенные для использования ФОЛ, выделены цветом и промаркированы рельефными арабскими цифрами и шрифтом Брайля с указанием номеров этажей, а также другой необходимой информацией (на кнопках или над ними). Предусмотрено автоматическое звуковое и визуальное оповещение о номере этажа, на котором остановился лифт. Расположенный в кабинете аппарат двухсторонней переговорной связи с диспетчерским пунктом промаркирован шрифтом Брайля и снабжен устройством для усиления звука, а при необходимости устройством синхронной информации.

На каждом этаже здания под кнопкой вызова лифта на полу предусмотрена укладка предупредительных кругов пластмассовых КФЛП 0325.000 в комплекте с адгезионной лентой и трафаретом, образующей квадрат с размером сторон не менее 500 мм.

На каждом этаже здания с правой стороны по ходу подъема, на высоте 1,50 м от уровня пола, устанавливаются тактильные таблички с указанием номера этажа, выполненного рельефными арабскими цифрами и шрифтом Брайля. Тактильная табличка из оргстекла толщиной 3 мм размером 150 мм х 210 (h) мм. Цвет фона - контрастный к основной поверхности стены, цвет букв - контрастный к цвету фона. Размер шрифта должен быть не менее: ширина - 0,010 м, высота - 0,015 м, высота рельефа цифры - 0,002 м.

В лифтовом холле каждого этажа над кнопкой вызова лифта на высоте 1,50 м от пола, устанавливается тактильная табличка "номер этажа", выполненная рельефными арабскими цифрами и шрифтом Брайля. Табличка выполняется из оргстекла, толщиной 3 мм, размерами 300 мм х 300 (h) мм. Цвет фона - контрастный к основной поверхности стены, цвет букв - контрастный к цвету фона. Размер шрифта должен быть не менее: ширина - 0,010 м, высота - 0,015 м, высота рельефа цифры - 0,002 м.

Также в местах поворота непрерывного поручня лестничных маршей на каждом этаже производится нанесение тактильных наклеек с указанием номера этажа, выполненного рельефными арабскими цифрами и шрифтом Брайля, на верхней или боковой, внешней относительно марша, поверхности поручней перил на расстоянии 30 мм от края поручня перил в двух направлениях. Тактильная наклейка размером 150 мм х 30 (h) мм на самоклеющейся основе. Цвет фона - контрастный к основной поверхности стены, цвет букв - контрастный к цвету фона. Размер шрифта должен быть не менее: ширина - 0,010 м, высота - 0,015 м, высота рельефа цифры - 0,002 м. Размер шрифта должен быть не менее: ширина - 0,010 м, высота - 0,015 м, высота рельефа цифры - 0,002 м.

Путь к лифтам, ведущий с крылец и на жилых этажах зданий, выполнен без перепада высот (ступеней). Дверной проем шахты лифта выполнен размерами 1030х2140(h) мм. Дверной проем кабины лифта не менее 0,85 м. Время остановки кабины лифта не менее 3с.

Противопожарные мероприятия

Степень огнестойкости здания жилого дома по минимальным пределам огнестойкости основных строительных конструкций принята II – по СН 2.02.05-2020.

						77/24-1 – АПК.ПЗ	Лист 7
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Класс функциональной пожарной опасности жилого дома в соответствии с СН 2.02.05-2020 – Ф 1.3.

Мероприятия по эвакуации людей из здания предусмотрены в соответствии с требованиями СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Эвакуация людей из здания осуществляется по внутренним лестницам 1-го типа с шириной марша 1,20 м. В наружной стене лестничной клетки типа Л1 предусмотрены окна с площадью открывания створок (в чистоте) не менее 1,0 м². Высота, на которой расположены устройства для открывания окон, не более 1,7 м от уровня пола площадки.

Расстояние в чистоте между поручнями ограждения лестничных маршей составляет не менее 50 мм.

Высота и ширина ступеней в одном лестничном марше одинаковая. В пределах одной лестницы разница по высоте ступеней различных лестничных маршей не превышает 0,03 м.

Двери выходов на лестничную клетку, за исключением квартир, оснащены приспособлением для самозакрывания и уплотнением в притворах.

Высота порогов в дверях эвакуационных выходов не более 0,06 м.

Из технического подполья каждой секции, площадь каждой менее 600 м², по оси «Ас» проектом предусмотрено по одному выходу из каждой секции через двери (габаритными размерами в чистоте не менее 0,6х1,5(н) м) непосредственно наружу.

Выход на чердак осуществляется из лестничной клетки по закрепленной металлической лестнице-стремянке через противопожарный люк 2-го типа, который находится в перекрытии последнего этажа здания. Выход на кровлю предусмотрен через слуховое окно не менее 0,8 (н) х 0,6 м по стационарным лестницам.

Для ограничения распространения пожара через оконные проемы в наружных стенах на выше расположенные этажи, расстояние по вертикали между проемами составляет более 1,2 м.

Указатель номерного знака подъезда и световой указатель адресного знака выполняются из материалов с пожарно-техническими показателями не ниже Г1, РП1.

1.4 Технико-экономическое обоснование

При строительстве жилого дома будут предусмотрены меры для благоприятного проживания граждан в существующих жилых домах. Нормативная продолжительность инсоляции квартир обеспечивается в расчетное время года (с 22 марта по 22 сентября) не менее 2-х часов в соответствии с СанПиНом «Гигиенические требования обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки» (Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 28 апреля 2008г. №80, изменение от 03 сентября 2008г. №136):

- в одно-, двух-, трехкомнатных квартирах – не менее чем в одной жилой комнате;

Предлагаемая посадка двухсекционного жилого дома не нарушает нормативных требований по инсоляции квартир и зон отдыха существующих жилых домов.

Инженерное снабжение предполагаемого к строительству жилого дома будет обеспечиваться от существующих коммуникаций. При необходимости коммуникации будут перекладываться согласно произведенным расчетам, обеспечивающим потребности проектируемого и прилегающих жилых дом в соответствии с ТУ, выданными соответствующими службами.

Существующие технические здания при необходимости будут переоборудоваться. После проведения работ по прокладке сетей благоустройство территории будет восстановлено.

Показатели жилищного фонда и численность населения жилого дома приведена в таблице 1.

Лист	77/24-1 – АПК.ПЗ						
8							
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Общая площадь тыс.м ²	Население, * чел.
1	Проектируемый жилищный фонд	2,43806	79
2	Итого	2,43806	79

*Перспективная численность населения рассчитана исходя из показателя средней обеспеченности населения жилищным фондом по г. Петриков 31,10 м²/чел в соответствии с письмом Хойникского РИК №04-09/1387 от 29.06.2023.

Расчет учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания, необходимых для жителей проектируемого дома приведен в таблице 2. Емкость объектов социально-гарантированного обслуживания определена из расчетного населения 79 чел.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норматив на 1000 жителей	Требуется по расчету	Примечание
1	Общеобразовательные школы	мест	277	22	Существующие. 100% охвата детей
2	Детские дошкольные учреждения	мест	53	5	Существующие. От 1 до 5 лет – 85%, 5 лет – 100%
3	Амбулаторно-поликлинические учреждения	пос./смену	20	1,58	существующие
4	Аптеки, аптечные киоски	объект	1	---	существующие
5	Магазины	м ² торговой площади	600	47,40	существующие
6	Рынки	Торговых мест	3	0,24	существующие
7	Предприятия общественного питания	пос. мест	22	1,74	существующие
8	Предприятия бытового обслуживания	объект	1	---	существующие
9	Прачечные (пункт приема) в т.ч. прачечные самообслуживания	объект	1	---	существующие
10	Бани	мест	3	0,24	существующие
11	Филиал отделения банков	объект	1	---	существующие
12	Отделение связи	объект	1	---	существующие
13	Библиотека	тыс. томов	4	0,32	существующая

1.5 Выводы и предложения

Технико-экономические показатели проектируемого жилого дома

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Всего
1	Население Численность населения	тыс.чел.	0,079
2	Территории Площадь отводимого земельного участка	га	0,10
	Площадь территории в границах благоустройства жилого дома	га	0,53
3	Жилищный фонд (новое строительство) Общес количество	тыс. м ² общ. пл. (квартир)	2,43806 (40)
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	31,10
4	Инженерно-транспортная инфраструктура: - второстепенные проезды категории – П2 (ширина 6,00 м) - второстепенные проезды категории – П1 (ширина 3,50 м) Автомобильные стоянки Суточное водопотребление Суточное водоотведение Суммарная электрическая нагрузка Газопотребление	км км машино-мест м ³ м ³ кВт м ³ /ч	0,28 0,09 20+2(инв.) 30,0 30,0 80 105,00

Отведенный участок соответствует нормативным показателям по СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», по устройству парковочных машино-мест, хозяйственных площадок, игровых площадок и площадки для отдыха.

Площадь озелененного двора в жилой застройке, включая участки вблизи места проживания для повседневного отдыха населения составляет – 2008,00 м². Нормативная обеспеченность озелененными участками в жилой застройке в соответствии с таблицей Б.6 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» для городских поселений I категории должна составлять 20 м²/чел. Фактическая обеспеченность озелененными участками в жилой застройке составляет 25,42 м²/чел (2008,00м²: 79 чел), что не противоречит нормативной обеспеченности озелененными участками.

Учреждения и предприятия социально-гарантированного обслуживания:

Необходимый уровень социально-гарантированного обслуживания населения обеспечивается существующими учреждениями дошкольного и школьного образования, социального и медицинского обслуживания, спортивными сооружениями, предприятиями торговли и общественного питания, детскими внешкольными и культурно-досуговыми учреждениями, бытового и коммунального обслуживания, находящихся в пределах пешеходной и транспортной доступности.

Согласно письма №01-07/1792 от 29.06.2023 Отдела образования Хойникского РИК, существующие близрасположенные учреждения образования «Средняя школа №1 г. Хойники»

Лист	77/24-1 – АПК.ПЗ						
10							
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

(фактическая наполняемость 460 чел, проектная – 640 чел), «Средняя школа №2 г. Хойники» (фактическая наполняемость 210 чел, проектная – 250 чел), «Ясли-сад №1 г. Хойники» (фактическая наполняемость 90 чел, проектная - 140), «Ясли-сад №2 г. Хойники» (фактическая наполняемость 126 чел, проектная - 140), расположенные в пределах нормативного радиуса обслуживания, могут осуществить дополнительный набор детей.

Медицинское обслуживание всего населения обеспечивает «Хойникская центральная районная больница» с поликлиникой. Также в нормативном радиусе доступности расположена аптека.

В составе культурно-просветительных учреждений города функционируют: Хойникский районный Дом культуры, городской центр культуры и спорта, ГУО «Хойникская детская школа искусств», районный краеведческий музей, районный Дом ремесел, а также библиотеки.

Существующие предприятия торговли и общественного питания обеспечивают нормы по торговой площади и посадочным местам в учреждениях общественного питания. В пределах пешеходной и транспортной доступности расположены отделения банков, почтовое отделение.

Для физкультурно-оздоровительных занятий могут использоваться школьные стадионы и спортивная площадка, расположенная на придомовой территории проектируемого жилого дома.

На придомовой территории можно разместить 20 автомобильных стоянок, автомобильных парковок, что составляет 100% численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам, исходя из расчетного уровня автомобилизации.

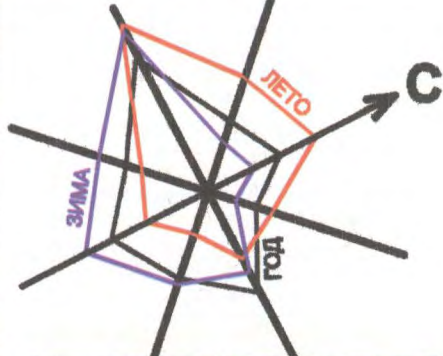
Положительное решение о возможности подключения проектируемого жилого дома к существующим коммуникациям будут гарантировать технические условия, выданные соответствующими городскими службами. Предварительная проработка вопроса подключения, предполагаемого к строительству жилого дома к существующим коммуникациям населенного пункта показала возможность его строительства. При необходимости существующие коммуникации будут перекладываться согласно произведенным расчетам, обеспечивающим потребности проектируемого жилого дома.

Таким образом, проанализировав существующую ситуацию, мы выяснили что размещение многоквартирного жилого дома на данном участке не окажет существенного влияния на существующие жилые дома и объекты социально-гарантированного обслуживания.

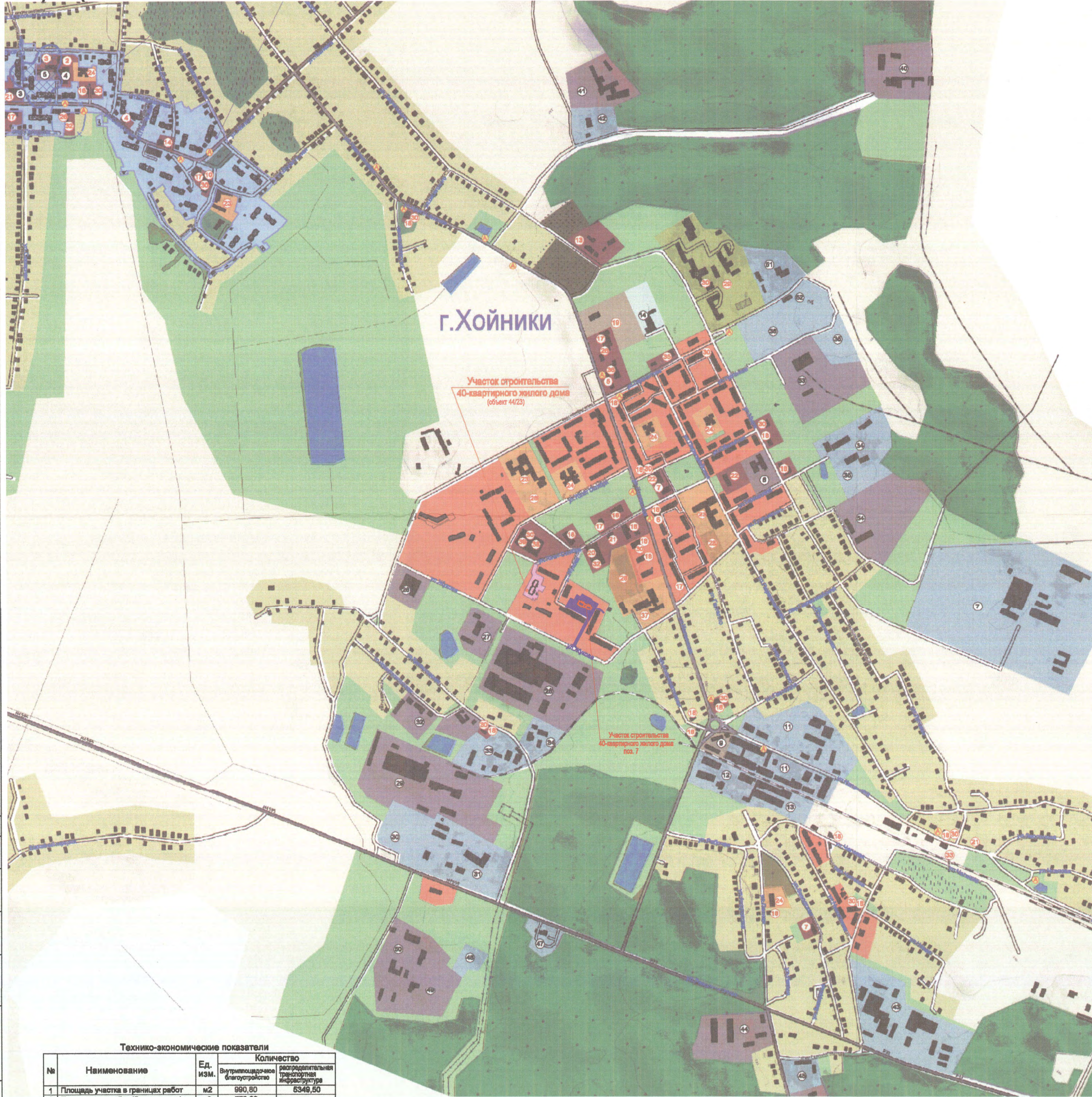
						77/24-1 – АПК.ПЗ	Лист
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		11

1.6 Библиография

1. СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов».
2. СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов».
3. СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
4. ТКП 45-3.02-69-2007 «Благоустройство территорий. Озеленение. Правила проектирования и устройства».
5. ТКП 45-3.02-6-2005 «Благоустройство территорий. Дорожные одежды с покрытием из плит тротуарных. Правила проектирования».
6. СН 3.02.01-2019 «Жилые здания».
7. СН 1.02.02-2023 «Состав и содержание проектной документации».
8. СН 3.02.12-2020 «Среда обитания для физически ослабленных лиц».
9. СТБ 2073-2010 «Правила выполнения чертежей генеральных планов предприятий сооружений и жилищно-гражданских объектов».
10. СТБ 2255-2012 «Основные требования к документации строительного проекта».
11. СанПиН №22 от 02.02.2023 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий».
12. СанПиН «Гигиенические требования обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки» (Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 28 апреля 2008г. №80, изменение от 03 сентября 2008г. №136).
13. Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду (Постановление Совета Министров РБ №847 от 11.12.2019).
14. ЭкоНП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».



Ситуационная схема (1:10 000)



Экспликация предприятий (существующих):

- 1 КПУП "Хойникский ремонтный завод"
- 2 ОАО "Хойникский агросервис"
- 3 Балтелеком
- 4 Санстанция
- 5 Полиграф
- 6 РУП "Хойникская фабрика худ. изделий"
- 7 ДРУП "Гидроаппаратура"
- 8 РУП "Хойникский ремзавод"
- 9 ГП "Совхоз комбинат Заря"
- 10 Бюро по госрегистрации и земельному кадастру
- 11 База РАЙПО
- 12 Вторчермет
- 13 Хранилище общепита
- 14 РОЧС
- 15 Хойникское райотделение охраны при МВД РБ
- 16 ИП "Лобан О.Е."
- 17 РЭС
- 18 Хойникский участок энергосбыта
- 19 Хойникский территориальный центр обслуживания населения
- 20 Ветбаклаборатория
- 21 ГУ "Хойникская ветстанция"
- 22 КУП малое предприятие "Ремстрой" (ХРСУ)
- 23 ЧТПУП "Плаза Поливест"
- 24 ПМК агросервиса
- 25 "Речицамехрайгаз"
- 26 Хлебозавод
- 27 ДЭУ-45
- 28 ЧУП "Молочное кружево"
- 29 НД ПУП "Хойникский завод ЖБИ"
- 30 ДЖАФ
- 31 ПМС
- 32 Лесхоз
- 33 ЮКУП "Хойникский коммунальник"
- 34 ПГРЭ (Полесский госуниверситет, радиационно-экологич. заповедник, администр.)
- 35 Гаражи
- 36 Военкомат
- 37 Гомельэнерго
- 38 Котельная
- 39 Хойникский РГС
- 40 Производственная база ТБЗ
- 41 Деревообрабатывающий комбинат
- 42 Автобаза РАЙПО
- 43 ИФК "Агропчеллау"
- 44 Ленинский лесопункт Мозырского ЛПХ
- 45 Хойникское лесничество
- 46 Лесоперерабатывающий цех
- 47 АЗС
- 48 ПМС
- 49 ДСУ-23
- 50 ДЭУ-155
- 51 Станция II подъема
- 52 Гортоп
- 53 Мехцех КСУП "Гомельоблгаз"
- 54 ПМК

Экспликация объектов обслуживания (существующих):

- 1 Райисполком
- 2 Суд
- 3 РОВД
- 4 ГАИ
- 5 Беларусбанк
- 6 Агропромбанк
- 7 Дом культуры
- 8 ЗАГС
- 9 Дом торговли
- 10 Торговый центр
- 11 Кинотеатр
- 12 Краеведческий музей
- 13 Церковь
- 14 Костел
- 15 Следственный комитет
- 16 Гостиница
- 17 Ресторан, кафе
- 18 Магазин
- 19 Рынок
- 20 Дом быта
- 21 Отделение связи, почта
- 22 Библиотека
- 23 Школа
- 24 Детский сад
- 25 Музыкальная школа
- 26 Парикмахерская
- 27 Юношеская спортивная школа
- 28 Стадион
- 29 Районная больница
- 30 Аптека
- 31 Ветлечебница
- 32 Баня
- 33 ж/д вокзал
- 34 Автостанция
- 35 Бюро по госрегистрации и земельному кадастру
- 36 РАЙПО
- 37 Училище
- 38 Магазин "Евроопт"
- 39 Кафе

Условные обозначения:

- Территория детального плана (объект 59/20)
- Граница санитарно-защитной зоны рем.завода (100 м)
- Граница санитарно-защитной зоны бани (50 м)
- Сезона от вышек сотовой связи оператора А1
- Сезона от вышек сотовой связи оператора МТС
- Автобусная остановка (существующая)

Территории:

- Многоквартирной застройки
- Усадебной застройки
- Сельскохозяйственной
- Школьных и дошкольных учреждений
- Лечебно-оздоровительных учреждений
- Транспортных коммуникаций и сооружений (улиц и дорог)
- Озелененные территории
- Существующие производственные территории
- Существующие коммунально-складские территории
- Кладбища
- Прочие
- Водная гладь
- Объектов специального назначения

1. Архитектурно-планировочная концепция разработана на основании съемки масштаба 1:500, выполненной ОАО "Институт Гомельоблстройпроект". Система высот Балтийская. Система координат местная.
2. Данный лист смотреть совместно со всеми листами комплекта.

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			Внутрисадовое благоустройство	распределительная газовая инфраструктура
1	Площадь участка в границах работ	м2	990,80	6348,50
2	Площадь застройки (без отмостки)	м2	773,30	—
3	Площадь покрытий	м2	—	3091,00
4	Площадь озеленения	м2	—	2008,00
5	Прочие территории (отмостка и т. д.)	м2	250,50	—

77/24-1 - КЧ

Возведение здания многоквартирного жилого дома №17 в г. Хойники, Гомельская область (Дом и инженерные сети)

Изм.	Колп.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Архитектурно-планировочная концепция	Студия	Лист	Листов
ГИП	Романенко	11.24			11.24				
ГАП	Залуцкая	11.24			11.24	Ситуационная схема (1:10 000)	П	1	5
Разработал	Врублевская	11.24			11.24				
Проверил	Залуцкая	11.24			11.24				
Утвердил	Романенко	11.24			11.24				
Н.л.отр.	Залуцкая	11.24			11.24	ОАО "Институт Гомельоблстройпроект"			

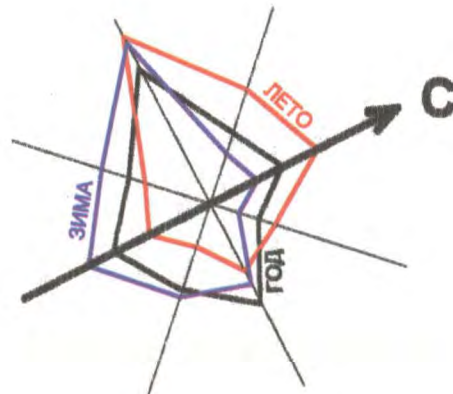
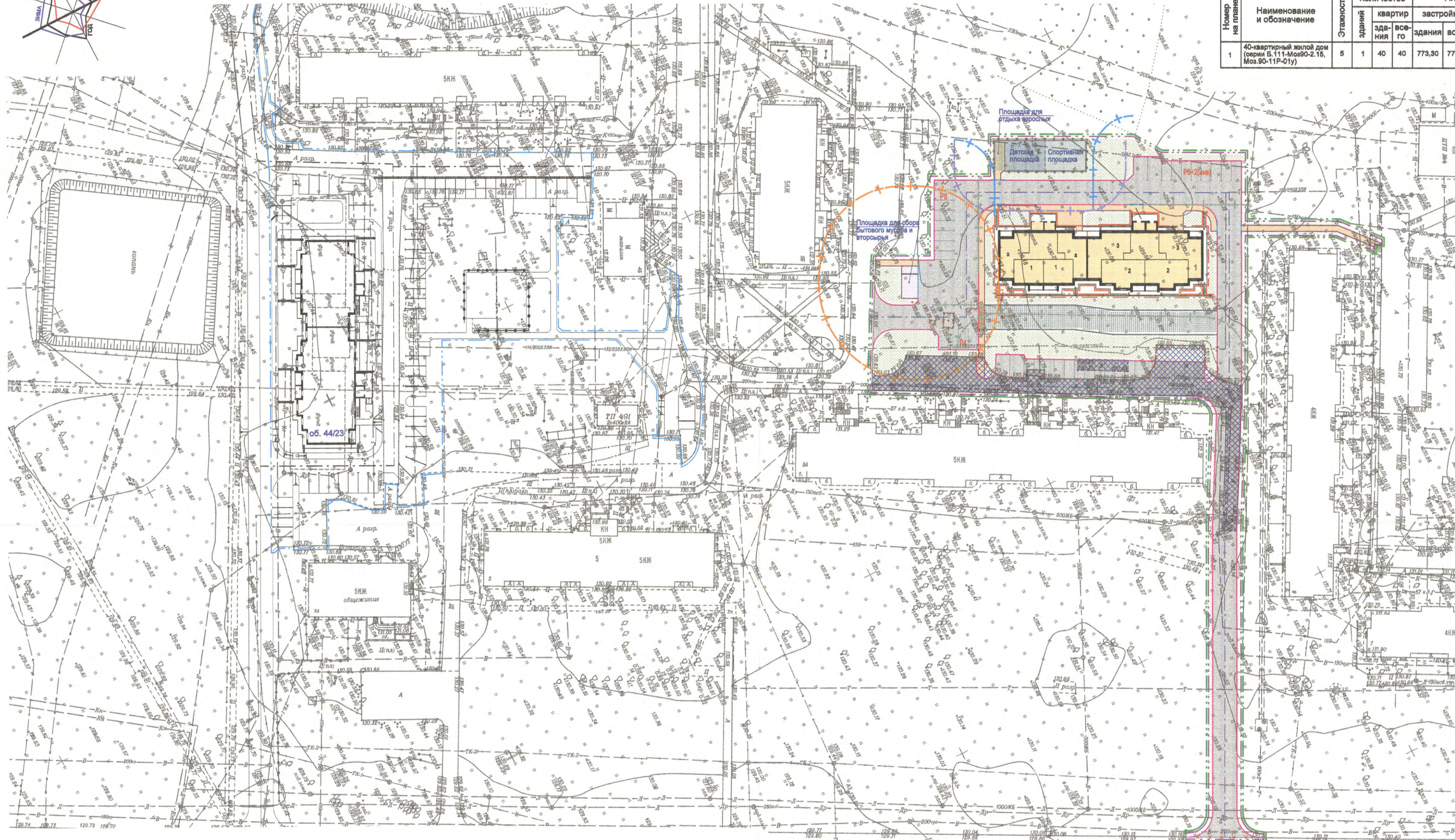


Схема генплана (1:500)

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	зданий	общая площадь	зданий	всего
1	40-квартирный жилой дом (серии Б.111-Моз90-2.15, Моз.90-11Р-01у)	5	1	40	40	773,30	773,30	2450,06
								11824,50

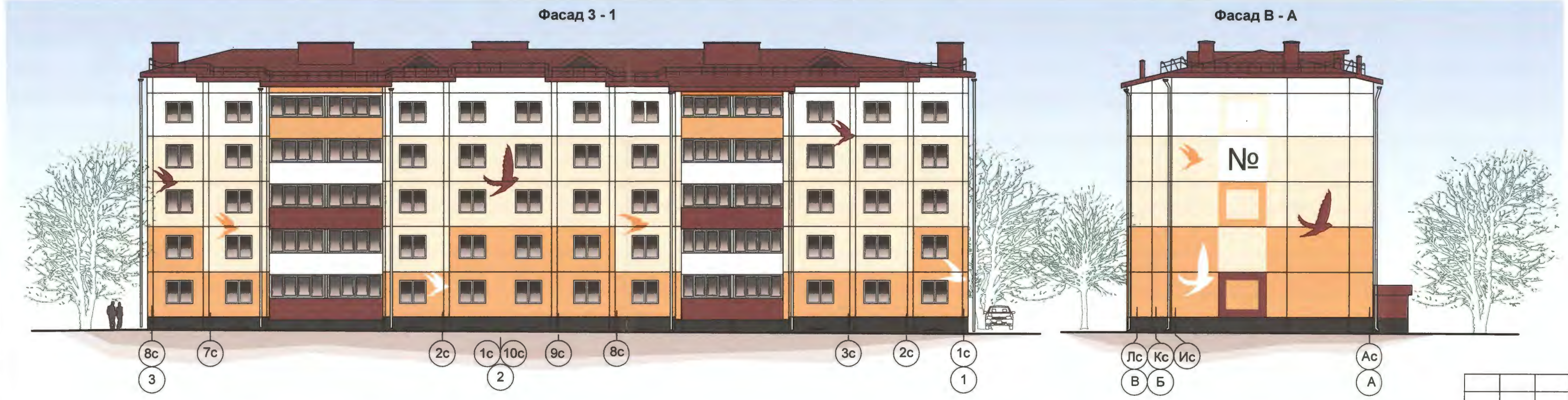


Условные обозначения:

- Граница архитектурно-планировочной концепции
- Граница подчета объемов работ по внутриплощадочному благоустройству жилого дома поз.7
- Граница подчета объемов работ по распределительной транспортной инфраструктуре жилого дома поз.7
- Граница подчета объемов работ по распределительной транспортной инфраструктуре жилого дома поз.5 (объект 44/23)
- Граница санитарного разрыва от площадок отдыха, игр детей и спортивных площадок до окон жилых домов (10 м)
- Граница санитарного разрыва от автопарковок до площадок отдыха взрослых, игр детей и спортивных площадок (10 м)
- Граница санитарного разрыва от автопарковок до площадок отдыха взрослых, игр детей и спортивных площадок (10 м)
- Граница санитарного разрыва от хозяйственной площадки (20 м)
- Покрывтие проводов, автопарковок из цементобетона (уточняется на последующих стадиях проектирования)
- Покрывтие тротуара из бетонной тротуарной плитки
- Укрепленная полоса (для провезда пожарной техники)
- Участок ремонтируемой дороги с заменой верхнего слоя из асфальтобетона, толщиной 5 см
- Тротуар на усиленном основании
- Резиновое покрытие
- Бортовой камень дорожный БР 100.30.15 СТБ 1097-2012 (F250)
- Бортовой камень тротуарный БРТ 100.20.8 СТБ 1097-2012 (F250)
- "Втолщенный" бортовой камень БВ 100.22.15 СТБ 1097-2012 (F 250)
- Количество парковочных мест
- Граница площадок
- Металлическое ограждение H=0,40 м
- Элементы, подлежащие демонтажу
- Демонтаж дорожного бортового камня

- Предпроектная (предынвестиционная) документация разработана на основании договора ГП "УКС Речичского района".
- Нормативная продолжительность непрерывной инсоляции квартир обеспечивается в расчетное время года (с 22 марта по 22 сентября) не менее 2-х часов в соответствии с СН 3.02-01-2019 "Жилые здания", СанПиН "гигиенические требования к освещенности жилых и общественных зданий и территории жилой застройки" (Постановление Минздрав РБ от 28 апреля 2008 г. №80, изм. от 03 сентября 2008 г. №136):
 - в одно-, двух-, трехкомнатных квартирах - не менее чем в одной жилой комнате;
 - в квартирах с количеством комнат четыре и более - не менее чем в двух жилых комнатах.Проектируемый жилой дом не нарушает нормативов инсоляции квартир существующих жилых домов и зон отдыха.

				77/24-1 - КЧ		
				Возведение здания многоквартирного жилого дома №7 в г. Хойники, Гомельская область (Дом и инженерные сети)		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГИП	Романенко	11.24				
ГАП	Залужная	11.24				
Разработал	Врублевская	11.24				
Проверил	Залужная	11.24				
Утвердил	Романенко	11.24				
Н.контр.	Залужная	11.24				
				Архитектурно-планировочная концепция		
				Схема генплана (1:500)		
				ОАО "Институт Гомельоблстройпроект"		
				Формат А1		



1. Цветовое решение по окраске фасадов здания может корректироваться на последующей стадии проектирования.

						77/24-1 - КЧ			
						Возведение здания многоквартирного жилого дома №7 в г.Хойники, Гомельская область (Дом и инженерные сети)			
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Архитектурно-планировочная концепция	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Романенко			11.24		ПП	3	
ГАП		Залужная			11.24				
Разработал		Врублевская			11.24	Фасады 1-3, 3-1, А-В, В-А. Разрез 1-1	ОАО "Институт Гомельоблстройпроект"		
Проверил		Залужная			11.24				
Утвердил		Романенко			11.24				
Н.контр.		Залужная			11.24				

Планировочная схема плана 1 этажа



2	36,94	Жилая площадь квартиры, м²
	62,94	Площадь квартиры без учета летних помещений, м²
	65,95	Общая площадь квартиры с учета летних помещений (k=0,7), м²

77/24-1 - КЧ					
Возведение здания многоквартирного жилого дома №7 в г.Хойники, Гомельская область (Дом и инженерные сети)					
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Романенко			11.24
ГАП		Залужная			11.24
Разработал		Врублевская			11.24
Проверил		Залужная			11.24
Утвердил		Романенко			11.24
Н.контр.		Залужная			11.24
Архитектурно-планировочная концепция				Стадия	Лист
				ПП	4
Планировочная схема плана 1 этажа				ОАО "Институт Гомельоблстройпроект"	

Планировочная схема плана 2-5 этажей



2	36,94	Жилая площадь квартиры, м²
2	62,94	Площадь квартиры без учета летних помещений, м²
2	65,95	Общая площадь квартиры с учета летних помещений (k=0,7), м²

77/24-1 - КЧ					
Возведение здания многоквартирного жилого дома №7 в г.Хойники, Гомельская область (Дом и инженерные сети)					
Изм.	Колич.	Лист	Надок.	Подпись	Дата
ГИП	Романенко	11.24			
ГАП	Залужная	11.24			
Разработал	Врублевская	11.24			
Проверил	Залужная	11.24			
Утвердил	Романенко	11.24			
Н.контр.	Залужная	11.24			
Архитектурно-планировочная концепция				Стадия	Лист
				ПП	5
Планировочная схема плана 2-5 этажей				ОАО "Институт Гомельоблстройпроект"	