

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

"ИНСТИТУТ ГОМЕЛЬОБЛСТРОЙПРОЕКТ"

Заказчик: Государственное предприятие "УКС Речицкого района"

Объект: «Возведение здания многоквартирного жилого дома №6
в г. Хойники Гомельская область» (Дом и инженерные сети)

Шифр объекта: 24/24-1

Договор: 46/24

**ПРЕДПРОЕКТНАЯ (ПРЕДЫНВЕСТИЦИОННАЯ)
ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Том II

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

Директор института

Главный архитектор проекта



В.П. Яцко

Н.О. Банузова

Гомель
2024

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

СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Наименование тома		Кол-во экз.	
		заказчику	в архив
Том I	«Обоснование инвестиций». Общая пояснительная записка. Исходные данные	3	1
Том II	«Архитектурно-планировочная концепция». Пояснительная записка. Чертежи	3	1

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 Техничко-экономическое обоснование

1.5 Выводы и предложения

1.6 Библиография

2 Чертежи:

2.1 Схема генплана (1:500) - лист КЧ-1

2.2 Планировочная схема плана 1 этажа - лист КЧ-2

2.3 Планировочная схема плана 2-5 этажей - лист КЧ-3

2.4 Фасады 1-3, 3-1, А-В, В-А. Разрез 1-1 - лист КЧ-4

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.

						24/24-1 – АПК.ПЗ		
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка		
ГАП		Банузова			05.24			
Гл. арх.		Протченко			05.24			
						Стадия	Лист	Листов
						С	1	11
						ОАО «Институт Гомельоблстройпроект»		

1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Общие сведения

Разработка технико-экономического обоснования с архитектурно-планировочной концепцией размещения многоквартирного жилого дома №6 в г. Хойники выполнена на основании уведомления о результатах проведения закупки КУДП «УКС Речицкого района» № 727/01-18 от 24.04.2024.

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 центральной части г. Хойники, по ул. Танкистов, за школой №2, 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.

По генеральному плану города Хойники, участок под строительство расположен в функциональной зоне - жилой многоквартирной среднеэтажной застройки.

Размещение проектируемого жилого дома выполнено в соответствии с «Генеральный план г.Хойники», с учетом ранее разработанных архитектурно-планировочных концепций: жилого дома №3 (объект №50/21, разработка ОАО «Институт Гомельоблстройпроект»), жилого дома №4 (объект №82/22, разработка ОАО «Институт Гомельоблстройпроект»). А также 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).

Площадь отводимого земельного участка – 0,45 га.

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

Площадь земельного участка распределительной транспортной инфраструктуры – 0,35га.

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».

Лист	24/24-1 – АПК.ПЗ						
2							
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

Генплан и благоустройство

Проектом предусмотрено благоустройство территории, прилегающей к проектируемому жилому дому №6, включающее в себя: устройство подъезда от существующей улично-дорожной сети (с возможностью дальнейшего подключения к дорогам, проектируемым в детальном плане в соответствии с генеральным планом города). Внутридворовые проезды увязаны с благоустройством жилых домов №3 и №4. Также предусматривается использование площадки для отдыха взрослых, детской и спортивной площадок, площадки для чистки домашних вещей, площадки для сбора ТБО, запроектированных к жилым домам №3 и №4. Размещение проектируемого жилого дома выполнено в соответствии с требованиями действующих ТНПА.

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: на 40 квартир – 40 машино-мест. На последующей стадии проектирования количество парковочных мест будет уточняться исходя из расчетного уровня автомобилизации (согласно пункта 11.7.1 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»). На автопарковке для временного хранения автомобилей жителей дома запроектировано два парковочных места для спецавтотранспорта физически ослабленных лиц размером 4,50х6,00м с соответствующими разметками и знаками, которые 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, остановками общественного транспорта. По возможности сохранены существующие пешеходные дорожки.

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. У подъездов дома предлагается разбивка цветника.

Организация и безопасность дорожного движения

Проектом предусмотрена организация безопасного дорожного движения.

Со стороны входов в подъезды дома запроектирован проезд шириной 6,00 м с уширением проезжей части – разворотная площадка 15,00х9,00 м. От данного проезда запроектирован кольцевой проезд шириной 3,50 м на расстоянии 6,00 – 7,20 м от главного фасада здания. Данное решение обеспечивает беспрепятственный круглосуточный проезд спецавтотранспорта (пожарной техники, машины скорой помощи, обслуживающих транспортных средств и т. п.). Для возможности проезда пожарной техники со стороны

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

главного фасада дома предусмотрена полоса шириной 6,00 м с усиленным основанием на расстоянии 5,00 м от стен здания.

Устроено наружное освещение с устройством травмобезопасных опор.

Предусмотрены мероприятия для физически ослабленных лиц. Сопряжения пешеходной зоны с проезжей частью - без перепада высот, по цвету и фактуре контрастируют с прилегающей территорией. Поверхность тротуаров будет иметь нескользкое покрытие, в том числе при охлаждении и увлажнении.

1.3 Архитектурно-строительная часть

В качестве аналога при размещении проектируемого жилого дома принят типовой проект Моз 90, разработки РУП «Институт Белгоспроект» включенный в «Перечень проектов экономичных жилых домов типовых потребительских качеств», утвержденный постановлением МАиС РБ № 19 от 28.07.2013г. (ред. от 22.01.2020г. №1) №82⁴⁵. Сблокированы две секции: одна секция - Б.111-Моз90-2.15, вторая секция - Моз90-11Р-01у.

Объемно-планировочные решения

Дом выполнен со следующим набором квартир:

1-комнатных – 2 шт. (42,22 м² общая площадь)

1-комнатных – 8 шт. (41,60 м² общая площадь)

2-комнатных – 2 шт. (57,31 м² общая площадь)

2-комнатных – 8 шт. (56,69 м² общая площадь)

2-комнатных – 2 шт. (66,25 м² общая площадь)

2-комнатных – 8 шт. (65,63 м² общая площадь)

3-комнатных – 2 шт. (81,21 м² общая площадь)

3-комнатных – 8 шт. (80,59 м² общая площадь)

Общее количество квартир - 40 шт.

Жилой дом двухсекционный, высотой 5 этажей со скатной кровлей с организованным паружным водостоком, с техническим подпольем в котором размещены инженерные коммуникации и водомерный узел. Жилом дом с лифтами. Размеры здания в плане в осях 50,40 x 14,40 м.

Помещения уборочного инвентаря расположены на первом этаже в каждой секций здания. Электропитовая располагается в секции «2-3» 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.

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

Санитарно-технические узлы во всех квартирах - раздельные. Размеры всех санузлов обеспечивают возможность размещения в них стиральных машин. Расположение санузлов и кухни позволяет использовать одну группу стояков инженерных коммуникаций. В прихожих предусмотрены места для устройства встроенной мебели.

Естественное освещение помещений выполнено в соответствии с требованиями СН 3.02.01-219 «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.

Во всех квартирах предусмотрены остекленные летние помещения (лоджии) с открывающимися внутрь створками, составляющими не менее половины площади остекления. Для остекления лоджий запроектированы рамы из ПВХ профиля с одинарным остеклением.

Планировка и площади внеквартирных 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.

Выход на чердак из секции «2-3» осуществляется из лестничной клетки через противопожарный люк 2-го типа габаритными размерами в чистоте не менее 0,6х0,8 м, в перекрытии последнего этажа здания по стационарной металлической лестнице-стремянке.

Выход на кровлю из каждой секции осуществляется по стационарной лестнице через слуховые окна габаритными размерами в чистоте не менее 0,8 (h) x 0,6 м. На кровле предусматриваются металлические ограждения высотой 600 мм.

Заполнение оконных проемов – из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами.

Окна-продухи техподполья, индивидуальные оконные блоки (слуховые окна) – из ПВХ профиля.

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

Заполнение дверных проемов: двери наружные входные в подъезд – металлические витража; входные в квартиры, двери входа в техподполье, электрощитовую, водомерный узел, помещения уборочного инвентаря – металлические; тамбурные двери и межкомнатные – деревянные, полной заводской готовности.

Наружная отделка – окраска силикон-модифицированной краской.

Внутренняя отделка:

- квартиры – по заданию на проектирование;
- внеквартирные помещения – улучшенная окраска моющими акриловыми составами, пол – керамическая неглазурованная плитка.

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 – подошва из сборных железобетонных подушек и сборных бетонных блоков.

Наружные цокольные стены изготавливаются в соответствии с разделом 14.1.15 ИЖ1.2-2 3-х слойными из тяжёлого бетона.

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

Наружные стены – из 3-х слойных панелей по серии 90.
 Внутренние стены – из бетонных панелей толщиной 160мм.
 Перегородки – толщиной 80мм, сборные бетонные;
 Плиты перекрытия и покрытия – сборные железобетонные серии 90 толщ. 160 мм.

Мероприятия по организации без барьерной среды

Предусмотрены мероприятия по комфортной жизнедеятельности ФОЛ.

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

Крыльцо секции «1-2» имеет один подъем высотой 0,12м и пандус.

Перед началом площадки крыльца предусмотрена укладка предупреждающей тактильной полосы (форма дискретных элементов – усеченные конусы) эффективной длиной не менее 0,8 м и эффективной шириной, равной ширине площадки, контрастирующая по цвету поверхности с цветом основной поверхности.

Вдоль пандуса с обеих сторон предусматриваются ограждения с двумя рядами поручней на высоте 0,70 м и 0,90 м, которые выступают за пределы маршей на 0,30 м с каждой стороны.

Также для предотвращения соскальзывания ноги, трости, костыля, колеса коляски и т. д. предусмотрены ограничительные бортики высотой 0,05 м в соответствии с требованиями СН 3.02.12-2020. Покрытия крыльца и пандуса из плитки, площадка крыльца бетонная.

Крыльцо секции «2-3» устроено в одном уровне с примыкающим тротуаром без устройства ступеней и пандусов крыльца. Покрытие площадки крыльца предусмотрено из бетонной плитки с устройством участка (80х80 см) из тактильных плит (форма дискретных элементов – усеченные конусы) для обозначения «конец пути».

Покрытия крыльца выполнены из материалов с коэффициентом трения $\mu > 0,40$ по СТБ 1751.

Витраж входа в каждый подъезд дома запроектирован шириной 3,020 м и высотой 2,380 м. Входные наружные двери металлические витража, 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 входы 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. 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.

На каждом этаже здания с правой стороны по ходу подъема, а также на стене справа от входа в лифт, на высоте 1,50 м от уровня пола устанавливаются тактильные таблички с указанием номера этажа, выполненного рельефными арабскими цифрами и шрифтом Брайля. 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. Размер шрифта должен быть не менее: ширина - 0,010 м, высота - 0,015 м,

высота рельефа цифры – 0,002 м. Под кнопкой вызова лифта на полу предусмотрена укладка предупредительных дискретных элементов – квадрат с размером стороны не менее 0,5 м.

Входы в лифты на каждом этаже следует оборудовать речевыми (звуковыми) электронными информаторами с дистанционным управлением. Кроме того, при заказе лифта необходимо учесть, что кнопки вызова и управления движением лифта, должны быть выделены цветом и промаркированы рельефными арабскими цифрами и шрифтом Брайля с указанием номеров этажей, а также другой необходимой информации (на кнопках или над ними). Следует предусматривать автоматическое звуковое и визуальное оповещение о номере этажа, на котором останавливается лифт. Расположенный в кабине аппарат двухсторонней переговорной связи с диспетчерским пунктом должен быть промаркирован шрифтом Брайля и снабжен устройством для усиления звука, а при необходимости устройством для получения синхронной визуальной информации.

Путь к лифтам, ведущий с крылец и на жилых этажах зданий, выполнен без перепада высот (ступеней). Дверной проем шахты лифта выполнен размерами 1030x2140(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.

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 1,22 м. В наружной стене лестничной клетки на каждом этаже 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 между маршем и поручнем ограждения составляет не менее 50 мм в чистоте.

Из технического подполья проектом предусмотрен выход непосредственно наружу из каждой секции.

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 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):

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

Предполагаемая посадка двухсекционного жилого дома не нарушает нормативных требований по инсоляции квартир и зон отдыха индивидуальных жилых домов, расположенных по ул. Танкистов.

Инженерное снабжение предполагаемого к строительству жилого дома будет обеспечиваться от существующих коммуникаций. При необходимости коммуникации будут перекладываться согласно произведенным расчетам, обеспечивающим потребности

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

проектируемого и прилегающих жилых домов 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 приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Общая площадь тыс.м ²	Население,* чел.
1	Проектируемый жилищный фонд	2,45006	80
2	Итого	2,45006	80

* Перспективная численность населения рассчитана исходя из показателя средней обеспеченности населения жилищным фондом по г. Хойники 30,80 м²/чел в соответствии с письмом Хойникского РИК №2296/01-08 от 28.10.2022.

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 80 чел.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норматив на 1000 жителей	Требуется по расчету	Примечание
1	Общеобразовательные школы	мест	277	23	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	1,60	существующие
4	Аптеки, аптечные киоски	объект	1	---	существующие
5	Магазины	м ² торговой площади	600	4,80	существующие
6	Рынки	торговых мест	3	0,24	существующие
7	Предприятия общественного питания	пос. мест	22	1,76	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

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

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норматив на 1000 жителей	Требуется по расчету	Примечание
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.	0,080
2	Территории		
	Площадь отводимого земельного участка	га	0,45
	Площадь земельного участка под строительство жилого дома (внутриплощадочное благоустройство)	га	0,10
	Площадь земельного участка распределительной транспортной инфраструктуры	га	0,35
3	Жилищный фонд (новое строительство) Общее количество	тыс. м ² общ. пл. (квартир)	2,45006 (40)
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	30,80
4	Инженерно-транспортная инфраструктура:		
	- второстепенные проезды категории – П2 (ширина 6,00 м)	км	0,12
	- второстепенные проезды категории – П1 (ширина 3,50 м)	км	0,15
	Автомобильные стоянки	машино-мест	40+2(инв.)
	Суточное водопотребление	м ³	25,20
	Суточное водоотведение	м ³	25,20
	Суммарная электрическая нагрузка	кВт	76,10
	Газопотребление	м ³ /ч	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 и площадок отдыха.

Предполагаемая посадка многоквартирного жилого дома не нарушает нормативных требований по инсоляции квартир и зон отдыха, существующих усадебных жилых домов, расположенных по ул. Танковая.

Площадь озелененного двора в жилой застройке, включая участки вблизи места проживания для повседневного отдыха населения составляет – 1650,00 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

						24/24-1 – АПК.ПЗ	Лист
							9
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		

экологической безопасности» для городских поселений I категории должна составлять 20 м²/чел. Фактическая обеспеченность озелененными участками в жилой застройке составляет 20,63 м²/чел (1650,00 м²: 80 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 Отдела образования Хойникского РИК, существующие близрасположенные учреждения образования «Средняя школа №1 г. Хойники» (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.

Транспортное обслуживание

Выполняется регулярное движение общественного транспорта. Остановочные пункты находятся в пределах нормативной пешеходной доступности. Транспортное сообщение с г. Гомелем в виде междугородних автобусов, железнодорожного транспорта и маршрутных такси.

На придомовой территории можно разместить 40 автомобильных парковок для хранения 100% численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам. На последующей стадии проектирования количество парковочных мест будет уточняться исходя из расчетного уровня автомобилизации (согласно пункта 11.7.1 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»).

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 и существующих жилых домов.

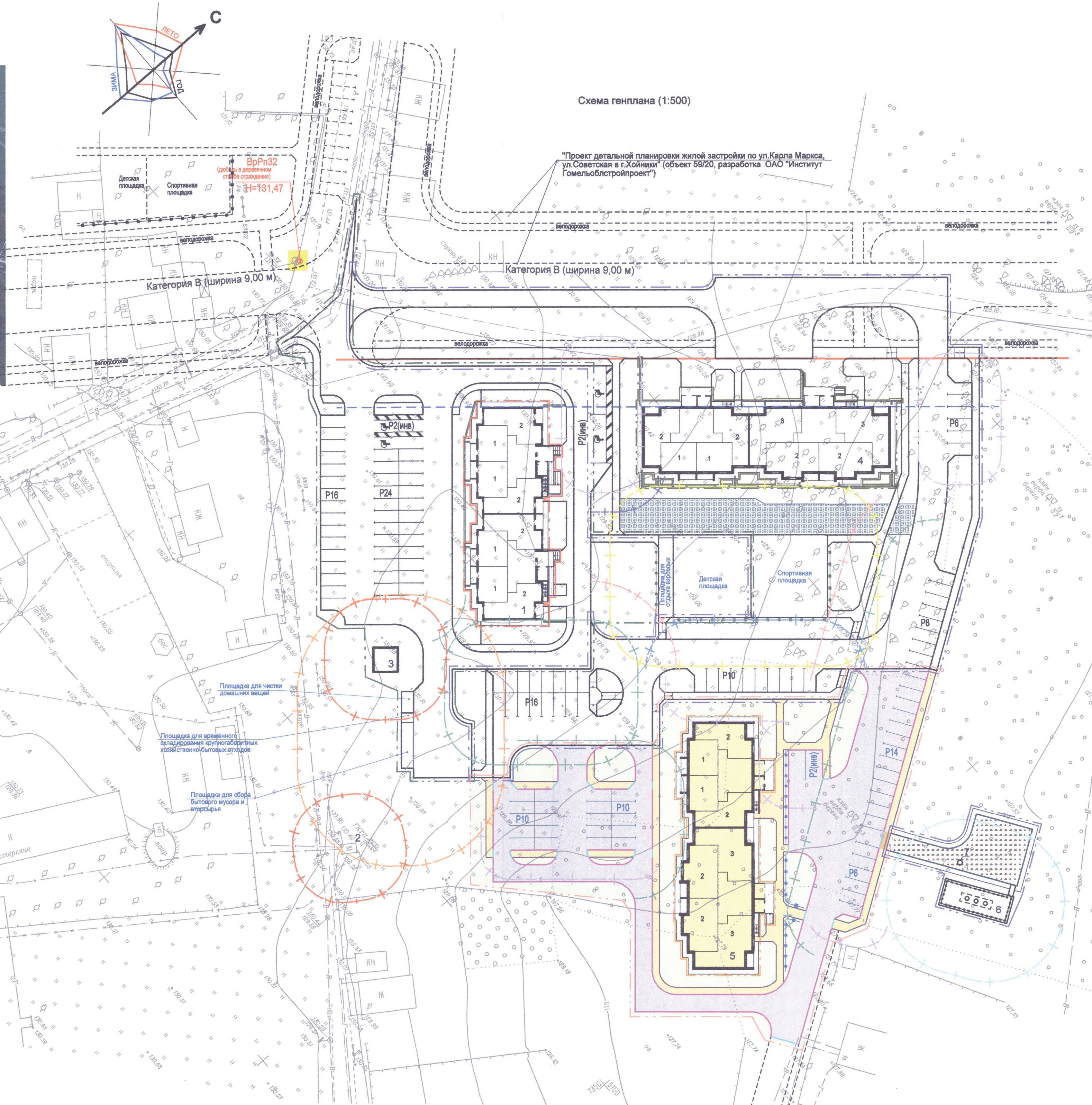
Лист						
10	24/24-1 – АПК.ПЗ					
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись
						Дата

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.

1.6 Библиография

1. СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов».
2. СН 3.03.06-2020 «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. СП 1.02.01-2023 «Состав и порядок разработки предпроектной (предынвестиционной) 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».

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

[illegible]

Технико-экономические показатели зданий будут уточнены при их "привязке"

1. Предпроектная (предынженерная) документация разработана на основании договора ГП «УКС Рязанского района».
2. Нормативная продолжительность непрерывной инспекции квартир осуществляется в расчетное время (до 22 марта по 22 сентября) не менее 2-х часов в соответствии с СН 3.02-01-2019 «Жилые здания», СанПиН «Требования к условиям содержания многоквартирных жилых домов», «Общественные здания, здания жилой застройки» (Постановление Минздрава РФ от 28 апреля 2008 г №80, изм.от 03 сентября 2008 г, №136).
3. в одно-, двух-, трехкомнатных квартирах - не менее чем в одной жилой комнате;
4. в квартирах с количеством комнат четыре и более - не менее чем в двух жилых комнатах.
5. Проводимый жилой дом не нарушает нормативов инспекции квартир существующих жилых домов и зон отдыха.

Условные обозначения:

- | | |
|---|---|
|  | Граница внутриплощадочного благоустройства жилого дома поз.5 |
|  | Граница распределительной транспортной инфраструктуры жилого дома поз.5 |
|  | Граница внутриплощадочного благоустройства жилого дома поз.4 (объект 55/22) |
|  | Граница распределительной транспортной инфраструктуры жилого дома поз.4 (объект 55/22) |
|  | Граница внутриплощадочного благоустройства жилого дома поз.1 (объект 91/21) |
|  | Граница распределительной транспортной инфраструктуры жилого дома поз.1 (объект 91/21) |
|  | Граница санитарного разрыва от площадок отдыха, игр детей и спортивных площадок до окон жилых домов (10 м) |
|  | Граница санитарного разрыва от хозяйственных площадок (20 м) |
|  | Граница санитарного разрыва от автопарковок до жилых домов, границ земельных участков усадебной застройки (6 м) |
|  | Граница санитарного разрыва от автопарковок до окон жилых домов (10 м) |
|  | Граница санитарного разрыва от автопарковок до площадок отдыха взрослых, игр детей и спортивных площадок (18 м) |
|  | Граница санитарного разрыва от автопарковок до площадок отдыха взрослых, игр детей и спортивных площадок (10 м) |
|  | Граница санитарного разрыва от ТП (10 м) |
|  | Граница санитарно-защитной зоны очистных сооружений (15 м) |

- | | |
|--|---|
|  | Бортовой камень дорожный БР 100.30.15 СТБ 1097-2012 (F250) |
|  | Бортовой камень тротуарный БРТ 100.20.8 СТБ 1097-2012 (F250) |
|  | "Теплый" бортовой камень БВ 100.22.15 СТБ 1097-2012 (F 250) |
|  P10, P2(ивв) | Количество парковочных мест |
|  | Металлическое ограждение H=0,40 м |
|  | Металлическое пешеходное ограждение H=1,10 м |
|  | Металлическое ограждение очистных сооружений H=2,20 м |
|  | Покрyтие проездов, автопарковок из цементобетона (уточняется на последующих стадиях проектирования) |
|  | Покрyтие тротуара из бетонной тротуарной плитки |
|  | Покрyтие тротуара из бетонной тротуарной плитки на усиленном основании |
|  | Озелененная территория |

- Проезд для пожарной техники
- Проезд из щебеночно-песчаной смеси (подъезд к очистным)

						24/24-1 - КЧ			
						"Возведение здания многоквартирного жилого дома №6 в г. Хойники, Гомельская область" (Дом и инженерные сети)			
Изм.	Копия	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Архитектурно-планировочная концепция	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Банузова			05.24		ПП	1	4
Разработал		Запунявая			05.24				
Проверил		Запунявая			05.24				
Утвердил		Банузова			05.24	Схема генплана (1:500)	ОАО "Институт Гомельоблстройпроект"		
Н.контр.		Запунявая			05.24				

Имя № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Согласовано		

Планировочная схема плана 1 этажа



Жилая площадь квартиры, м²
Площадь квартиры без учета летних помещений, м²
Общая площадь квартиры с учета летних помещений (k=0,7), м²

24/24 -1 - КЧ					
"ВОЗВЕДЕНИЕ ЗАДАНИЯ" многоквартирного жилого дома №6 в г. Хойники Гомельская область" (Дом и инженерные сети)					
Изм.	Колич.	Лист	Недод.	Подпись	Дата
ГАП	Банузова	05.24			
Разработал	Залужная	05.24			
Проверил	Залужная	05.24			
Утвердил	Банузова	05.24			
Н.контр.	Залужная	05.24			
Архитектурно-планировочная концепция				Стадия	Лист
				ПП	2
Планировочная схема плана 1 этажа				ОАО "Институт Гомельоблстройпроект"	

Планировочная схема плана 2-5 этажа



2	36,94	Жилая площадь квартиры, м ²
	62,66	Площадь квартиры без учета летних помещений, м ²
	65,63	Общая площадь квартиры с учета летних помещений (k=0,7), м ²

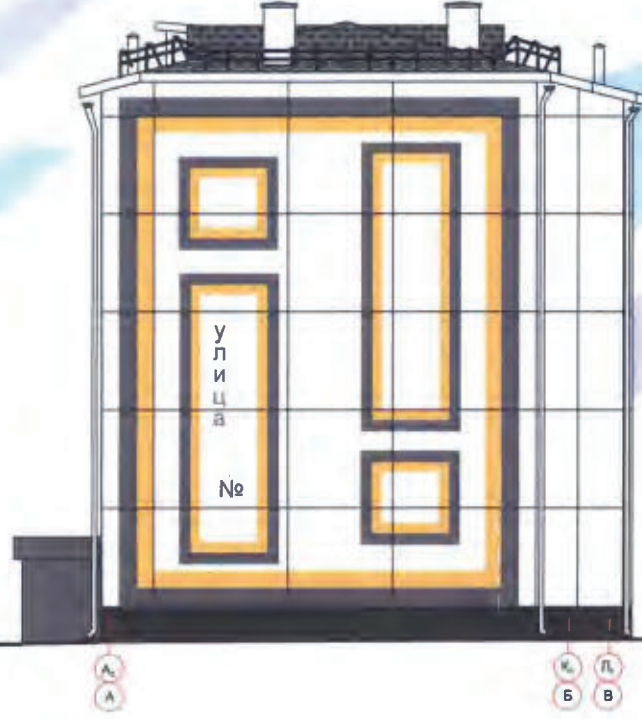
24/24 -1 - КЧ					
"ВОЗВЕДЕНИЕ ЗАДАНИЯ" многоквартирного жилого дома №6 в г. Хойники Гомельская область" (Дом и инженерные сети)					
Изм.	Колич.	Лист	Надок.	Подпись	Дата
ГАП	Банузова	05.24			
Разработал	Залужная	05.24			
Проверил	Залужная	05.24			
Утвердил	Банузова	05.24			
Н.контр.	Залужная	05.24			
Архитектурно-планировочная концепция				Стадия	Лист
				ПП	3
Планировочная схема плана 2-5 этажа				ОАО "Институт Гомельоблстройпроект"	

Взамен инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

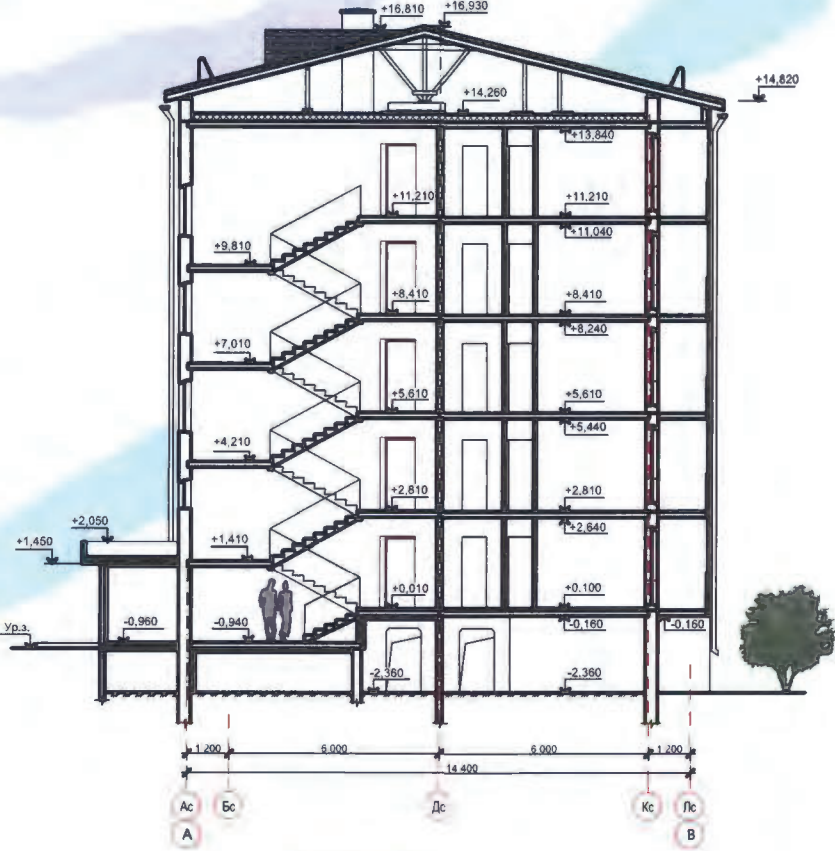
Фасад 1 - 3



Фасад А - В



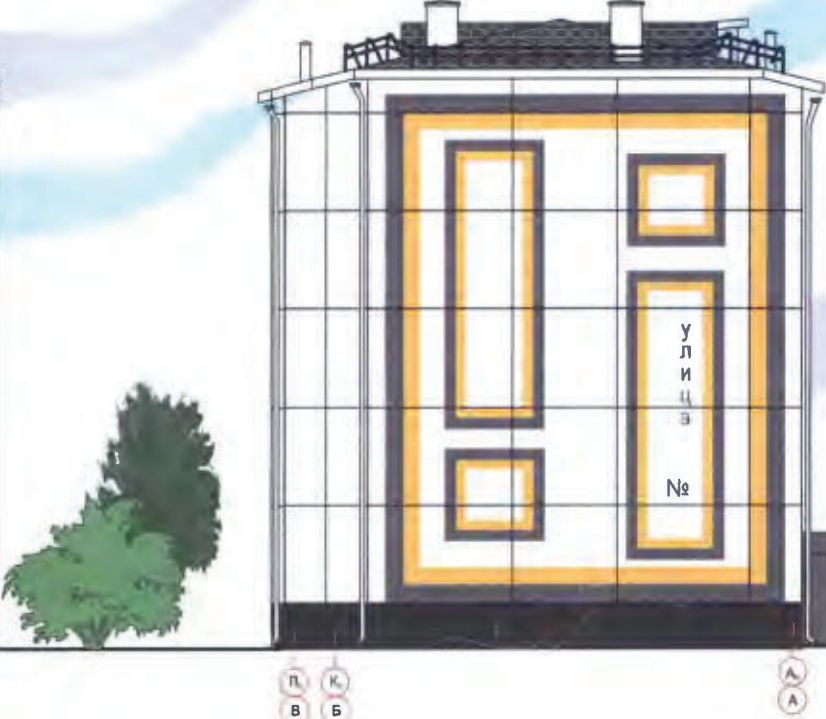
Разрез 1-1



Фасад 3 - 1



Фасад В - А



Номера колеров даны по каталогу цветов "Caparol 3D system plus" :

	Белый		Palazzo 320 (L75 C60 H80)
	Granit 5 (L30 C0 H0)		Granit 15 (L45 C0 H0)

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

						24/24 -1 - КЧ			
						"Возведение здания" многоквартирного жилого дома №6 в г. Хойники Гомельская область" (Дом и инженерные сети)			
Изм.	Колич.	Лист	Надк.	Подпись	Дата	Архитектурно-планировочная концепция	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Банузова			05.24		ПП	4	
Разработал		Залужная			05.24				
Проверил		Залужная			05.24				
Утвердил		Банузова			05.24	Фасады 3-1, 1-3, А-В, В-А. Разрез 1-1	ОАО "Институт Гомельоблстройпроект"		
Н.контр.		Залужная			05.24				

Формат А4х3