

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

"ИНСТИТУТ ГОМЕЛЬОБЛСТРОЙПРОЕКТ"

Заказчик: Государственное предприятие "УКС Мозырского района"

Объект: «Возведение группы жилых домов по пер. Садовый в г. Ельске

Шифр объекта: 8/25-1

Договор: 40/25

**ПРЕДПРОЕКТНАЯ (ПРЕДЫНВЕСТИЦИОННАЯ)
ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Том I

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

Директор института

В.П. Яцко

Главный инженер проекта

Н.О. Банузова

Гомель
2025

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

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I

	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	
1.7.	Реквизиты документов и исходных данных	
2	Чертежи:	
2.1	Общие данные. Схема генплана.(1:500) Схема демонтажа (1:500) Ситуационная схема (1:10 000) Схема инсоляций этажей (1:1000)	- лист КЧ-1
2.2	Фасады 1 - 3, 3-1, А-В, В-А. Разрез 1-1	- лист КЧ-2
2.3	Планировочная схема 1 этажа (1:100)	- лист КЧ-3
2.4	Планировочная схема 2-5 этажей (1:100)	- лист КЧ-4
2.5	Фасады 1-3, 3-1, А-В, В-А. Разрез 1-1	- лист КЧ-5
2.6	Фасады 1-3, 3-1, А-В, В-А. Разрез 1-1	- лист КЧ-6
2.7	Планировочная схема 1 этажа (1:100)	- лист КЧ-7
2.8	Планировочная схема 2-5 этажей (1:100)	- лист КЧ-8

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.

						8/25-1 – АПК.ПЗ			
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГАП		Банузова			05.25	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ПП	1	15
							ОАО «Институт Гомельоблстройпроект»		

1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Общие сведения

Разработка технико-экономического обоснования с архитектурно-планировочной концепцией возведения многоквартирных жилых домов в г.Ельск, выполнена на основании письма заказчика «УКС Речицкого района» №02-12/885 от 05.03.2025.

Цель прединвестиционной 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, отведенный под строительство жилого дома расположен в границе населённого пункта среди существующей застройки. Участок свободен от застройки. Рельеф местности - спокойный.

Размещение жилых домов соответствует корректировке генерального плана городского г. Ельск.

Данной архитектурно-планировочной концепцией предлагается размещение одного двухсекционного 5-ти этажного 40-квартирного жилого дома (из них однокомнатных – 10 шт., двухкомнатных – 20 шт., трехкомнатных – 10 шт.) и двух двухсекционного 5-ти этажного 40-квартирного жилого дома (из них однокомнатных – 20 шт., двухкомнатных – 20 шт.)

Размещение проектируемых жилых домов выполнено исходя из сложившейся окружающей застройки, с учетом существующих инженерных сетей и прилегающего благоустройства, условий обеспечения нормативной продолжительности инсоляции существующей застройки и проектируемого дома, а также с соблюдением необходимых мер, обеспечивающих выполнение санитарно-гигиенических и эпидемиологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды, установленных санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами.

Площадь земельного участка поз.1– 0,542га (в т.ч. площадь, отведенная под жилые домо-0,0945га);

Площадь земельного участка поз.2– 0,572га (в т.ч. площадь, отведенная под жилые домо-0,0784га);

Площадь земельного участка поз.3– 0,531га (в т.ч. площадь, отведенная под жилые домо-0,0784га).

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	8/25-1 – АПК.ПЗ						
2							
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

Генплан и благоустройство

Участок, отведенный под строительство жилых домов расположены в границе населённого пункта среди существующей застройки. Участок свободен от застройки. Рельеф местности - спокойный.

При размещении жилого дома соблюдены нормативные санитарные разрывы от парковочных мест, хозяйственных площадок, детской площадки, а также мероприятия противопожарной безопасности (расстояния между домами, подъезды для пожарного автотранспорта).

Благоустройство территории, прилегающей к проектируемому жилому дому, включающее в себя: устройство подъезда к дому, автопарковок, спортивной площадки, располагающейся рядом с существующей детской площадкой, площадки воркаута. Размещение проектируемых жилых домов выполнено в соответствии с требованиями действующих ТНПА. Все проектируемые площадки оборудованы необходимым набором малых архитектурных форм. У входа в подъезд жилого дома предусмотрена установка скамейки, урны и велопарковки.

Сбор твердых бытовых отходов и вторсырья предусматривается на ново-проектируемой площадке ТБО. На данной площадке предусматривается размещение три контейнера для сбора твердых бытовых отходов и три ящика стекло, бумага, стекло. Вывоз твердых бытовых отходов и вторсырья осуществляется мусоровозами. Частота вывоза данных отходов будет регулироваться утвержденным графиком 2 раза в неделю.

Хранение индивидуальных механических транспортных средств для жителей проектируемых домов предусмотрено на придомовой территории (для поз.1 28 машино-мест и 2 машино-места для ФОЛ, поз.2 29 машино-мест и 2 машино-места для ФОЛ, поз. 3 26 машино-мест и 2 машино-места для ФОЛ). Общее количество автомобильных парковок в соответствии с п. 11.7.1 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» составляет 100% численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам, исходя из расчета уровня автомобилизации населенного пункта (360 машин на 1000 жителей в г.Ельск) на 40 квартир поз. 1 – 28 машино-мест, на 40 квартир поз.2,3– 23 машино-мест На автопарковках для временного хранения автомобилей жителей дома предусмотрено два парковочных места для спецавтотранспорта физически ослабленных лиц размером 3,50х6,00м каждое (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.

Озеленение придомовой , свободной от застройки, проездов, тротуаров и площадок предусмотрен посев газона устойчивого к вытаптыванию. У подъезда дома предлагается разбивка цветника.

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.

При строительстве жилого дома будут предусмотрены меры для благоприятного проживания граждан в существующих жилых домах.

						8/25-1 – АПК.ПЗ	Лист
							3
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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, расположенных рядом.

Инженерное обеспечение предполагаемого к строительству многоквартирного жилого дома будет обеспечиваться от существующих инженерных коммуникаций. При необходимости существующие коммуникации будут перекаладываться согласно произведенным расчетам, обеспечивающих потребности проектируемого дома и прилегающих жилых домов в соответствии с ТУ, выданными соответствующими городскими службами.

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

Организация и безопасность дорожного движения

Проектом предусмотрена организация безопасного дорожного движения.

Въезд на придомовую территорию к проектируемому жилому дому организован от существующей улично-дорожной пер. Садовый. Предлагаемое благоустройство придомовой территории обеспечивает беспрепятственный круглосуточный проезд спецавтотранспорта (пожарной техники, машины скорой помощи, обслуживающих транспортных средств и т. п.). Вдоль дворового предусмотрен газон с усиленным основанием (с возможностью проезда спецавтотранспорта) шириной 6,00 м. Вдоль дворового фасада здания предусматривается подъезд с шириной проезжей части 6,00 м. с разворотной площадкой

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 поз.1

Дом выполнен со следующим набором квартир:

1-комнатных – 5 шт. (41,60 м2 общая площадь)

1-комнатных – 5 шт. (42,22 м2 общая площадь)

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

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

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

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

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

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

Общее количество квартир - 40 шт.

Жилой дом двухсекционный, высотой 5 этажей со стропильной крышей с организованным водостоком, с техническим подпольем. Жилом дом с лифтами. Размеры здания в плане в осях 14,40 x 50,40 м.

Лист	8/25-1 – АПК.ПЗ						
4							
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

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.

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

Источник для нужд пищевого приготовления, отопления и 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. 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.

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

Выход на чердак осуществляется из лестничной клетки через самозакрывающуюся металлическую дверь с уплотнениями в притворах.

Помещение уборочного инвентаря предусмотрено в секциях «1-2» и «2-3» на 0 этаже жилого дома. Помещение электрощитовой предусмотрено в секции «2-3» с самостоятельным входом с крыльца жилого дома.

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.

Вход в техподполье размещен в каждой из секций в осях «1-2» и «2-3». В техподполье в осях «2-3» размещается водомерный узел.

Заполнение оконных проемов – из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами.

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

Заполнение дверных проемов: двери наружные входные в подъезд, входные в квартиры, двери входа в техподполье, колясочные/зарядные – металлические по СТБ 2433-2015; внутренние – входные в электрощитовую, водомерный узел, помещение уборочного инвентаря – металлические по СТБ 2433-2015; тамбурные двери и межкомнатные – деревянные, полной заводской готовности по СТБ 2433-2015.

Наружная отделка – по заданию на проектирование.

Внутренняя отделка – по заданию на проектирование.

На путях эвакуации должны быть 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.

						8/25-1 – АПК.ПЗ	Лист
							5
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Жилой дом типовых потребительских качеств.

Уровень ответственности здания – II.

Категория здания по условиям проживания - В (предельно допустимые условия) по СН 2.04.01-2020

Класс сложности здания – К-4.

Расчетный срок службы здания – 50 лет.

Конструктивные решения

Фундаменты ленточные из сборных железобетонных блоков и подошвой из сборных железобетонных плит.

Наружные стены здания – из 3-х слойных панелей толщиной 350 мм по серии 90.

Внутренние стены здания - из бетонных панелей толщиной 160 мм по серии 90.

Перекрытия и покрытия - сборные железобетонные толщиной 160 мм серии 90.

Лестничные марши и площадки сборные, железобетонные по серии 90.

Кровля основная - скатная с деревянной стропильной системой и покрытием из металлочерепицы «Монтеррей» с организованным водостоком. Кровля козырьков входов – водоизоляционный ковер 2-хслойный из битумно-полимерных наплавливаемых материалов.

Отмостка жилого дома –бетонная (бетона С30/37 W8) с устройством бортового камня марки БРТ 100.20.8 F250 W6 СТБ 1097-2012.

Мероприятия по организации безбарьерной среды

Проектом предусмотрены мероприятия по комфортной жизнедеятельности ФОЛ. Площадки входов имеют размеры в плане 1,80х6,26 м.

Крыльцо секции «1-2» «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 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. 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

Лист	8/25-1 – АПК.ПЗ						
6							
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

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 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».

Соблюдены противопожарные разрывы между проектируемым объектом и существующими зданиями.

При проектировании подъездов к жилому дому и пешеходных путей учитывались требования по обеспечению возможности проезда по ним специальных транспортных средств (пожарных, милиции, обслуживающих транспортных средств и т. п.) к зданию. Со стороны главного фасада здания, для проезда пожарной аварийно-спасательной техники, предусмотрена грунтовая полоса шириной 6 м и на расстоянии 5 м от стен здания, рассчитанная на нагрузку от данной техники. Со стороны дворового фасада предусмотрен подъезд 6,00 с разворотной площадкой.

Ближайшим пожарным аварийно-спасательным подразделением к проектируемому объекту является Ельский районный ОЧС, которая размещается по адресу: г.Ельск, ул. Ленинская, 96 и расположенная на расстоянии 1,5 км.

Объемно-планировочные решения поз.2,3

Дом выполнен со следующим набором квартир на 1 поз.:

1-комнатных – 4 шт. (42,22 м2 общая площадь)

1-комнатных – 16 шт. (41,60 м2 общая площадь)

2-комнатных – 4 шт. (57,31 м2 общая площадь)

2-комнатных – 16 шт. (56,69 м2 общая площадь)

Общее количество квартир - 40 шт.

						8/25-1 – АПК.ПЗ	Лист
							7
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Жилой дом двухсекционный, высотой 5 этажей со стропильной крышей с организованным водостоком, с техническим подпольем. Жилом дом с лифтами. Размеры здания в плане в осях 14,40 х 43,20 м.

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.

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

Источник для нужд пищевого приготовления, отопления и 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. 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.

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

Выход на чердак осуществляется из лестничной клетки через самозакрывающуюся металлическую дверь с уплотнениями в притворах.

Помещение уборочного инвентаря предусмотрено в секциях «1-2» и «2-3» на 0 этаже жилого дома. Помещение электрощитовой предусмотрено в секции «1-2» «2-3» с самостоятельным входом с крыльца жилого дома.

Изолированное (закрытое) помещение для хранения инвалидных и детских колясок, зарядки инвалидных колясок для секции в осях «1-2» «2-3» на 2 этаже у лифта.

Вход в техподполье размещен в каждой из секций в осях «1-2» и «2-3». В техподполье в осях «2-3» размещается водомерный узел.

Заполнение оконных проемов – из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами.

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

Заполнение дверных проемов: двери наружные входные в подъезд, входные в квартиры, двери входа в техподполье, колясочные/зарядные – металлические по СТБ 2433-2015; внутренние – входные в электрощитовую, водомерный узел, помещение уборочного инвентаря – металлические по СТБ 2433-2015; тамбурные двери и межкомнатные – деревянные, полной заводской готовности по СТБ 2433-2015.

Наружная отделка – по заданию на проектирование.

Внутренняя отделка – по заданию на проектирование.

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

- Г1, В1, Д2, Т2 – для отделки стен, перегородок, потолков в лестничных клетках;

Лист							
8	8/25-1 – АПК.ПЗ						
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

- 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.

Жилой дом типовых потребительских качеств.

Уровень ответственности здания – II.

Категория здания по условиям проживания - В (предельно допустимые условия) по СН 2.04.01-2020

Класс сложности здания – К-4.

Расчетный срок службы здания – 50 лет.

Конструктивные решения

Фундаменты ленточные из сборных железобетонных блоков и подошвой из сборных железобетонных плит.

Наружные стены здания – из 3-х слойных панелей толщиной 350 мм по серии 90.

Внутренние стены здания - из бетонных панелей толщиной 160 мм по серии 90.

Перекрытия и покрытия - сборные железобетонные толщиной 160 мм серии 90.

Лестничные марши и площадки сборные, железобетонные по серии 90.

Кровля основная - скатная с деревянной стропильной системой и покрытием из металлочерепицы «Монтеррей» с организованным водостоком. Кровля козырьков входов – водоизоляционный ковер 2-хслойный из битумно-полимерных наплавляемых материалов.

Отмостка жилого дома –бетонная (бетона С30/37 W8) с устройством бортового камня марки БРТ 100.20.8 F250 W6 СТБ 1097-2012.

Мероприятия по организации безбарьерной среды

Проектом предусмотрены мероприятия по комфортной жизнедеятельности ФОЛ. Площадки входов имеют размеры в плане 1,80х6,26 м.

Крыльцо секции «1-2» «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 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. 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

						8/25-1 – АПК.ПЗ	Лист
							9
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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 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».

Соблюдены противопожарные разрывы между проектируемым объектом и существующими зданиями.

При проектировании подъездов к жилому дому и пешеходных путей учитывались требования по обеспечению возможности проезда по ним специальных транспортных средств (пожарных, милиции, обслуживающих транспортных средств и т. п.) к зданию. Со стороны главного фасада здания, для проезда пожарной аварийно-спасательной техники, предусмотрена грунтовая полоса шириной 6 м и на расстоянии 5 м от стен здания, рассчитанная на нагрузку от данной техники. Со стороны дворового фасада предусмотрен подъезд 6,00 с разворотной площадкой.

Ближайшим пожарным аварийно-спасательным подразделением к проектируемому объекту является Ельский районный ОЧС, которая размещается по адресу: г.Ельск, ул. Ленинская, 96 и расположенная на расстоянии 1,5 км.

Лист	8/25-1 – АПК.ПЗ						
10							
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

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;

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

Инженерное снабжение предполагаемого к строительству жилого дома будет обеспечиваться от существующих коммуникаций. При необходимости коммуникации будут перекаладываться согласно произведенным расчетам, обеспечивающим потребности 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 приведена в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Общая площадь тыс.м ² (поз.1)	Общая площадь тыс.м ² (поз.2,3)	Население, * чел. поз.1	Население,* чел. поз.2,3
1	Проектируемый жилищный фонд	2,46282	1,97236	78	63
2	Итого	2,46282	1,97236	78	63

*Перспективная численность населения рассчитана исходя из показателя средней обеспеченности населения жилищным фондом по г. Ельск - 31,60 м²/чел в соответствии с письмом КДУМ «Управление капитального строительства Мозырского района» №. 298 от 14.04.2025г.

Расчет учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания, необходимых для жителей проектируемых домов приведен в таблице 2. Емкость объектов социально-гарантированного обслуживания определена из расчетного населения 78 чел.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норматив на 1000 жителей	Требуется по расчету	Примечание
1	Общеобразовательные школы	мест	172	13,42	Существующие. 100% охвата детей
2	Детские дошкольные учреждения	мест	49	3,82	Существующие. От 1 до 5 лет – 85%, 5 лет – 100%
3	Амбулаторно-поликлинические учреждения	пос./смену	37,70	2,94	существующие
4	Больницы	коек	13,90	1,08	существующая
5	Аптеки, аптечные киоски	объект	1 на микрорайон	---	существующие
6	Объекты торговли	м ² торговой площади	610	47,58	существующие
7	Рынки	Торговых мест	3	0,23	существующие
8	Предприятия общественного питания	пос. мест	45	3,51	существующие
9	Предприятия бытового обслуживания	объект	1	---	существующие
10	Прачечные (пункт приема) в т.ч. прачечные самообслуживания	объект	1	---	существующие
11	Бани	мест	8,70	0,68	Существующие (1 объект)
12	Филиалы банка	объект	1	---	Существующие (2 объекта)
13	Объекты почтовой связи	объект	1 об./6,0 тыс.чел	0,013	существующие
14	Библиотека	тыс. томов	13,60	1,06	существующая

1.5 Выводы и предложения

Технико-экономические показатели проектируемого жилого дома

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Поз.1	Поз.2	Поз.3
1	Население Численность населения	тыс.чел.	0,078	0,063	0,063
2	Территории Площадь отводимого земельного участка под жилой дом	га	0,0945	0,0784	0,0784
	Площадь территории в границах благоустройства жилого дома	га	0,5423	0,5721	0,5310

Лист	8/25-1 – АПК.ПЗ						
12							
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

3	Жилищный фонд (новое строительство)	тыс. м ²	2,46022	1,97076	1,97076
	Общее количество	общ. пл. (квартир)	(40)	(40)	(40)
4	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	31,60	31,60	31,60
	Инженерно-транспортная инфраструктура:	км	0,249	0,187	0,134
4	- второстепенные проезды категории – П2 (ширина 6,00 м)	машино-мест	28+2(инв.)	26+2(инв.)	26+2(инв.)
	Автомобильные стоянки	м ³	30,00	30,00	30,00
	Суточное водопотребление	м ³	30,00	30,00	30,00
	Суточное водоотведение	кВт	75	75	75
	Суммарная электрическая нагрузка	м ³ /час	107,0	107,0	107,0
	Газопотребление	Гкал/ч	0,3	0,3	0,3
	Теплопотребление				

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.

Площадь озелененного двора в жилой застройке, включая участки вблизи места проживания для повседневного отдыха населения составляет – поз.1 – 1635,16 м². Нормативная обеспеченность озелененными участками в жилой застройке в соответствии с таблицей Б.6 ЭкоНиП для крупных городов должна составлять 20 м²/чел. Фактическая обеспеченность озелененными участками в жилой застройке составляет 20,96 м²/чел (1635,16 м² : 78 чел), что не противоречит нормативной обеспеченности озелененными участками; поз.2 – 2671,96 м². Нормативная обеспеченность озелененными участками в жилой застройке в соответствии с таблицей Б.6 ЭкоНиП для крупных городов должна составлять 20 м²/чел. Фактическая обеспеченность озелененными участками в жилой застройке составляет 42,41 м²/чел (2671,96 м² : 63 чел), что не противоречит нормативной обеспеченности озелененными участками; поз.3 – 2599,35 м². Нормативная обеспеченность озелененными участками в жилой застройке в соответствии с таблицей Б.6 ЭкоНиП для крупных городов должна составлять 20 м²/чел. Фактическая обеспеченность озелененными участками в жилой застройке составляет 41,26 м²/чел (2599,35 м² : 63 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 Управления образования Ельского РИК №02-12/1068 от 13.03.2025 образовательная система г.п. Лоева представлена следующими близлежащими учреждениями:

						8/25-1 – АПК.ПЗ	Лист
							13
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- государственное учреждение образования « Детский сад №4 г.Ельск», ул. Мира, 34 А, с общей численностью 18 воспитанников, что составляет 20% от общей проектной мощности учреждения.

- Государственное учреждение образования « Ельская районная гимназия»,г.Ельск, ул. Ленинская, 40,с общей численностью 500 учащихся, что составляет 52% от общей проектной мощности учреждения.

г. Ельск функционируют:

-УСУ «Ельская СДЮШОР»;

-Государственное учреждение культуры Ельская районная центральная библиотека;

-Ельский краеведческий музей.

Существующие предприятия торговли и общественного питания обеспечивают нормы по торговой площади и общественному питанию. Расположены филиалы банков, почтовые отделения. В пешеходной и транспортной доступности расположены магазины продовольственных и непродовольственных товаров, продуктовый рынок, автостанция на ул.9 мая. АЗС «Белоруснефть» на ул.Ломоносова, 19 и ул. Мозырьский тракт, 1.

Медицинское обслуживание жители проектируемого жилого дома будут получать Центральной районной больницы, ул. 50 лет СССР, 30, г.Ельск.

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 перекаладываться согласно произведенным расчетам, обеспечивающим потребности проектируемого и существующих жилых домов.

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. 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 «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций».
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).

Лист	8/25-1 – АПК.ПЗ						
14							
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

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. ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности».

1.7 Реквизиты документов и исходные данные

1.7.1 Письмо №02-12/885 от 05.03.2025г. ГП “УКС Мозырского района”

1.7.2 Письмо №05-45/412 от 14.03.2025г., отдел образования Ельского райисполкома

1.7.3 Письмо №298 от 14.04.2025г., отдел ЖКХ, архитектуры и строительства Ельского райисполкома

1.7.4 Письмо №299 от 14.04.2025г., отдел ЖКХ, архитектуры и строительства Ельского райисполкома

1.7.5 Письмо №300 от 14.04.2025г., отдел ЖКХ, архитектуры и строительства Ельского райисполкома

1.7.6 Письмо №05-45/412 от 14.03.2025г., отдел образования Ельского райисполкома

1.7.7 Письмо №102 от 14.03.2025г., КЖЭУП «Ельское»

1.7.8 Письмо №б/н Ельского райисполкома с приложением

1.7.9 Письмо №03/97 от 10.04.2025г., КЖЭУП «Ельское» с приложением

						8/25-1 – АПК.ПЗ	Лист
							15
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Ситуационная схема

Участок проектирования

Достигнутые показатели генерального плана

Наименование	Ед. изм.	поз.1	поз.2	поз.3
1. Площадь участка в границах работ	м2	5423,95	5721,79	5310,93
2. Площадь застройки	м2	781,20	662,70	662,70
3. Площадь покрытий	м2	2843,65	2264,95	1926,70
4. Площадь озеленения	м2	1635,16	2671,96	2599,35
5. Прочие территории (откосы, отмостка и т.д.)	м2	163,94	122,18	122,18

Условные обозначения

Граница работ

Красная линия

Линия застройки

Бортовой камень БР 100.30.15 СТБ 1097-2012

Бортовой камень БРТ 100.20.8-М СТБ 1097-2012

"Втолпленный" бортовой камень БВ 100.22.15 СТБ1097-2012

Бортовой камень БВ 100.30/20.15 СТБ 1097-2012

Граница прибрежной зоны (30м)

Граница санитарной зоны хозяйственных площадок (20м)

Граница санитарного разрыва от автопарковок до окон жилых домов (6 м)

Граница санитарного разрыва от автопарковок до окон жилых домов, зон отдыха, детских площадок (10 м)

Резиновая плитка 50х50 по типу "Эковер-пол" (детская игровая площадка, воркаут, спортивная площадка)

Бетонная плитка (тротуары, площадки)

Асфальто-бетонное покрытие

Газон

Асфальтобетонное покрытие площадки для мусорных контейнеров

Тактильная плитка (направляющая)

Тактильная плитка (предупреждающая)

Схема инсоляции этажей (1:1 000)

Схема генплана (1:500)

Схема демонтажа (1:1 000)

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта 33/24-1-КЧ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные.Ситуационная схема. Схема инсоляции 1 этажа (1:1 000). Схема инсоляции 2-5 этажей (1:1 000)	
2	Фасады 1-3, 3-1, А-В, В-А. Разрез 1-1	
3	Планировочная схема плана 1 этажа	
4	Планировочная схема плана 2-5 этажа	
5	Фасады 1-3, 3-1, А-В, В-А. Разрез 1-1	
6	Фасады 1-3, 3-1, А-В, В-А. Разрез 1-1	
7	Планировочная схема плана 1 этажа	
8	Планировочная схема плана 2-5 этажа	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объём, м3				
			зданий	квартир	застройки	жилого здания	здания	всего			
1	Проектируемое здание	5	1	40	40	781,20	781,20	3055,17	3055,17	11813,20	11813,20
2	Проектируемое здание	5	1	40	40	662,70	662,70	2525,02	2525,02	8606,51	8606,51
3	Проектируемое здание	5	1	40	40	662,70	662,70	2525,02	2525,02	8606,51	8606,51

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия,м2	Марка борт. камня, длина, м	Примечание
	Проезды, парковки, разворотные площадки	---	4871,45	БР 100.30.15, L=1191,15м	БВ 100.22.15, L=62,30м
	Тротуар	---	1206,35	БРТ 100.20.8-М, L=1361,95 м	бетонная тротуарная плитка
	Тактильные плиты (40х40х6 см) по СТБ 1071-2007 направляющие	---	143,75	---	---
	Тактильные плиты (40х40х6 см) по СТБ 1071-2007 предупреждающие	---	40,98	---	---
	Площадка для сбора бытового мусора	---	70,45	---	---
	Детская площадка	---	281,75	---	резиновое покрытие
	Воркаут	---	139,75	---	резиновое покрытие
	Спортивная площадка	---	264,00	---	резиновое покрытие
	Хозяйственная площадка	---	17,10	---	бетонная тротуарная плитка

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия,м2	Марка борт. камня, длина, м	Примечание
	Асфальтобетонное покрытие (h=0.04)		902,36		43,31 т

1. Архитектурно-планировочная концепция разработана в соответствии с действующими ТНПА и на основании договора.
2. Технические решения, принятые при разработке проектной документации, соответствуют техническому регламенту "Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность", актам законодательства Республики Беларусь, межгосударственным и национальным ТНПА с соблюдением технических условий.
3. Технико-экономические показатели проектируемого здания будут уточнены при дальнейшей разработке проекта.
4. На территории запроектировано 38 машиномест, из которых 2 шт. - для парковки автотранспорта физических ослабленных лиц.
5. 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 обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий 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 в существующих жилых домах.

Согласовано

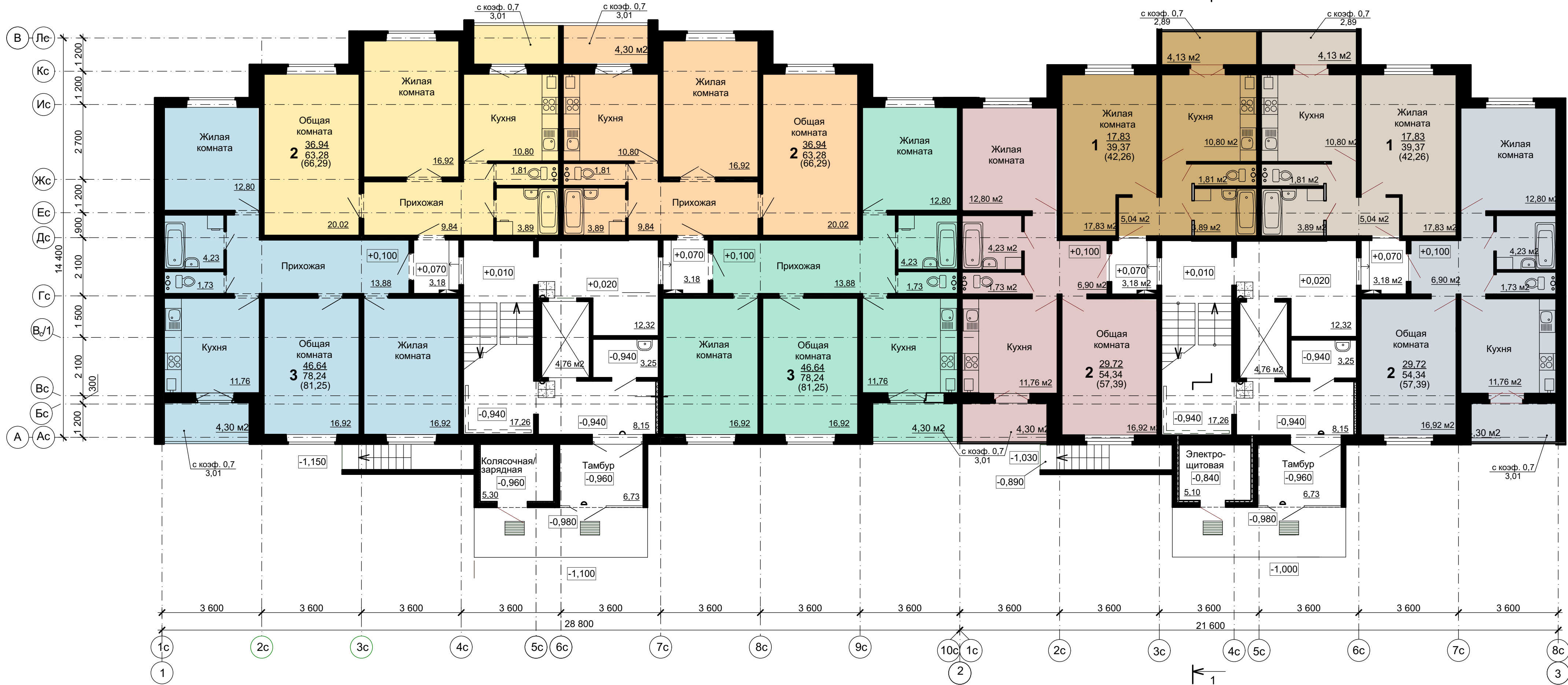
Согласовано

Подпись и дата

Взам. инж. №

Формат А1

Планировочная схема 1 этажа (1:100)



Технико - экономические показатели

Количество этажей - 5

Состав квартир жилого дома:

- однокомнатных - 10 шт.,
- двухкомнатных - 20 шт.,
- трехкомнатных - 10 шт.,

Площадь застройки - 781,20 м²

Жилая площадь - 1308,90 м²

Площадь квартир - 2461,82 м²

Площадь жилого дома - 3056,77 м²

Строительный объем - 11813,20 м³

1	17,83	Жилая площадь квартиры, м²
	39,37	Площадь квартиры без учета летних помещений, м²
	42,22	Общая площадь квартиры с учета летних помещений (k=0,7), м²

Изм.	Колич.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

Планировочная схема 2-5 этажей (1:100)



Технико - экономические показатели

Количество этажей - 5

Состав квартир жилого дома:

- однокомнатных - 10 шт.,
- двухкомнатных - 20 шт.,
- трехкомнатных - 10 шт.,

Площадь застройки - 781,20 м²

Жилая площадь - 1308,90 м²

Площадь квартир - 2461,82 м²

Площадь жилого дома - 3056,77 м²

Строительный объем - 11813,20 м³

1	17,83	Жилая площадь квартиры, м²
	39,37	Площадь квартиры без учета летних помещений, м²
	42,22	Общая площадь квартиры с учета летних помещений (k=0,7), м²

Планировочная схема1 этажа (1:100)



Технико - экономические показатели

Количество этажей - 5

Состав квартир жилого дома:
- однокомнатных - 20 шт.;
- двухкомнатных - 20 шт.

Площадь застройки - 662,70 м²

Жилая площадь - 951,00 м²

Площадь квартир - 1972,36 м²

Площадь жилого дома - 2526,62 м²

Строительный объем - 8628,94 м³

1	17,83	Жилая площадь квартиры, м²
	39,37	Площадь квартиры без учета летних помещений, м²
	42,22	Общая площадь квартиры с учета летних помещений (k=0,7), м²

Изм.	Колич.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

Планировочная схема 2-5 этажей (1:100)



Технико - экономические показатели

Количество этажей - 5

Состав квартир жилого дома:
- однокомнатных - 20 шт.;
- двухкомнатных - 20 шт.

Площадь застройки - 662,70 м²

Жилая площадь - 951,00 м²

Площадь квартир - 1972,36 м²

Площадь жилого дома - 2526,62 м²

Строительный объем - 8628,94 м³

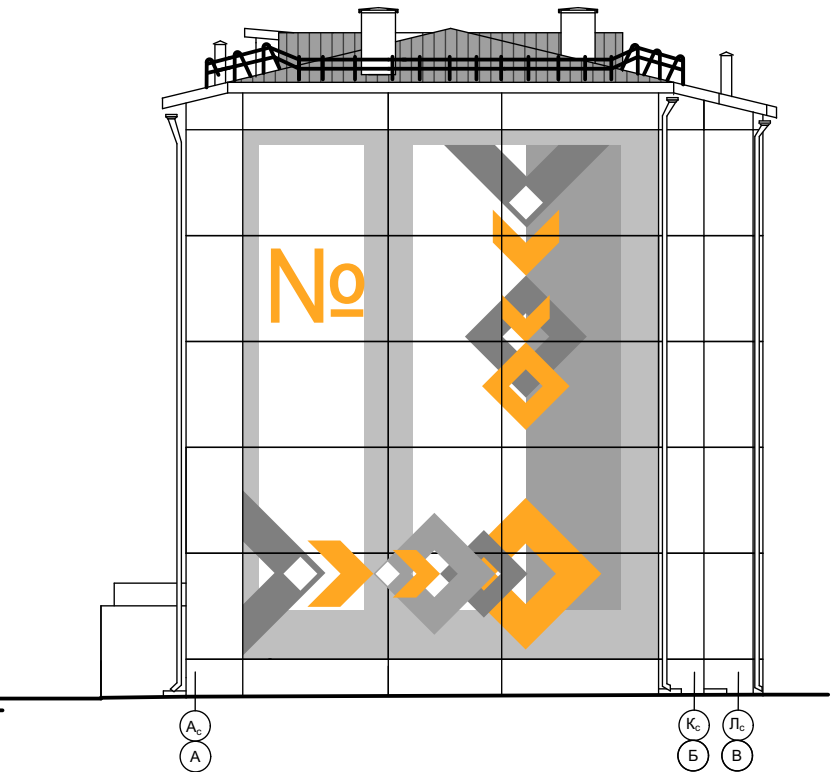
1	17,83	Жилая площадь квартиры, м²
	39,37	Площадь квартиры без учета летних помещений, м²
	42,22	Общая площадь квартиры с учета летних помещений (k=0,7), м²

Архитектурно-планировочная концепция

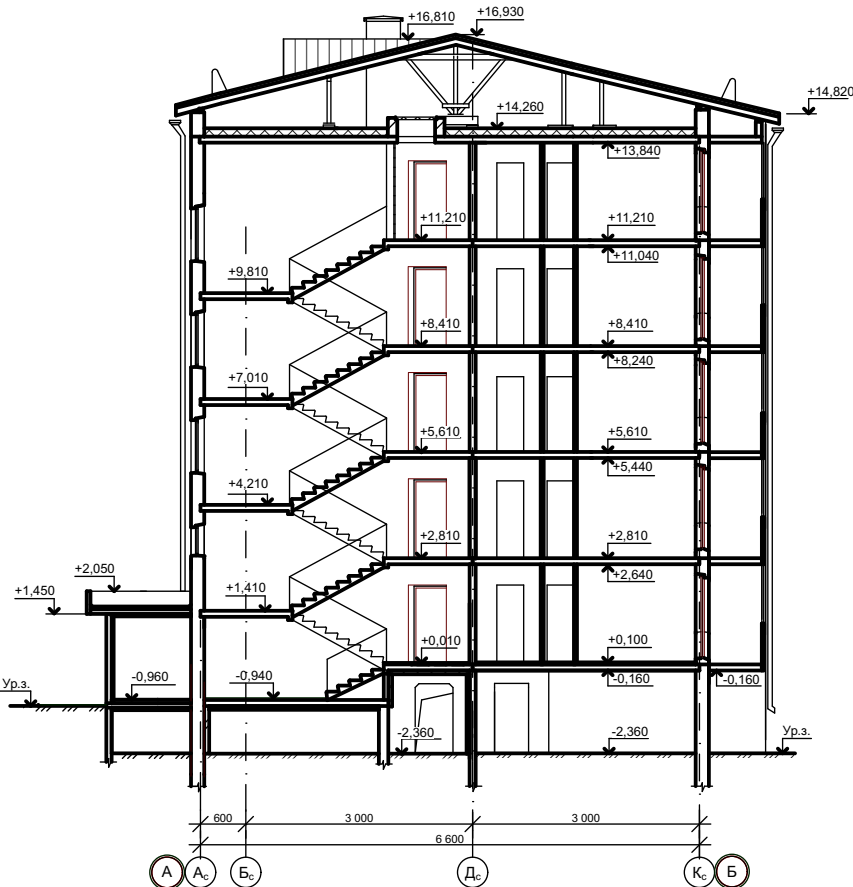
Фасад 1-3



Фасад А-В



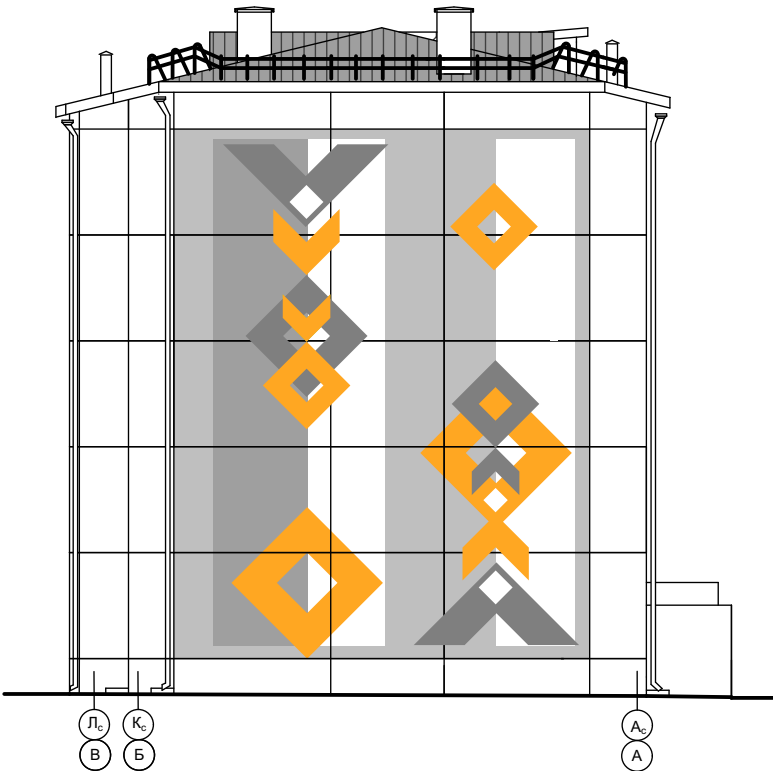
Разрез 1-1



Фасад 3-1



Фасад В-А



- Jura 35 L 65 C2 H 92
- Umbraweiß L 91 C2 H 87
- Onyx 220 L 70 C 65 H 70
- Ferro 25 L55 C 2 H 37
- Ferro 45 L 75 C 2 H 37

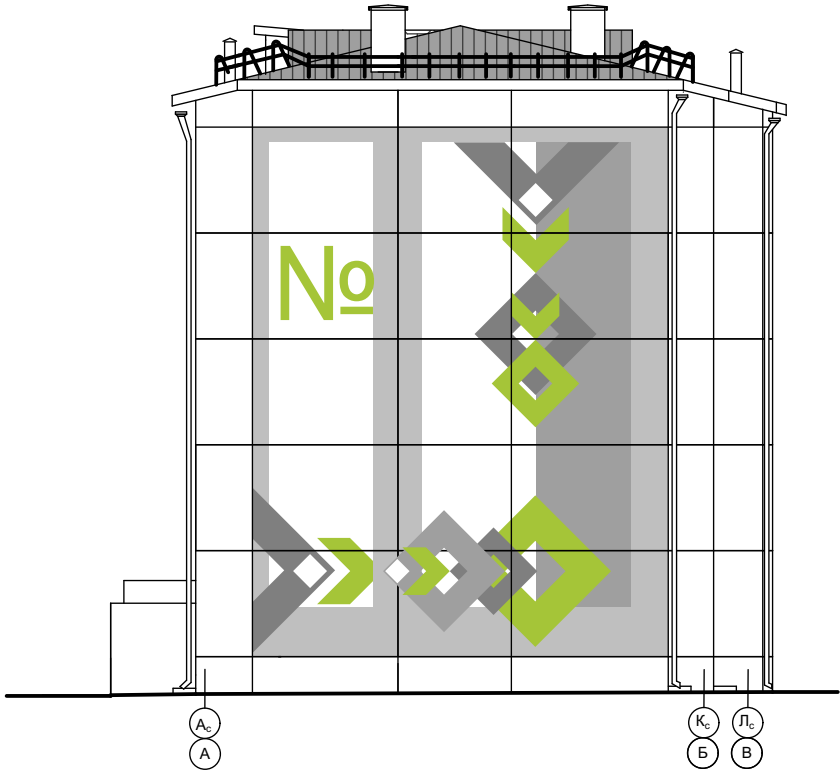
Цветовое решение по окраски фасадов здания может корректироваться на последующих стадиях проектирования

Архитектурно-планировочная концепция

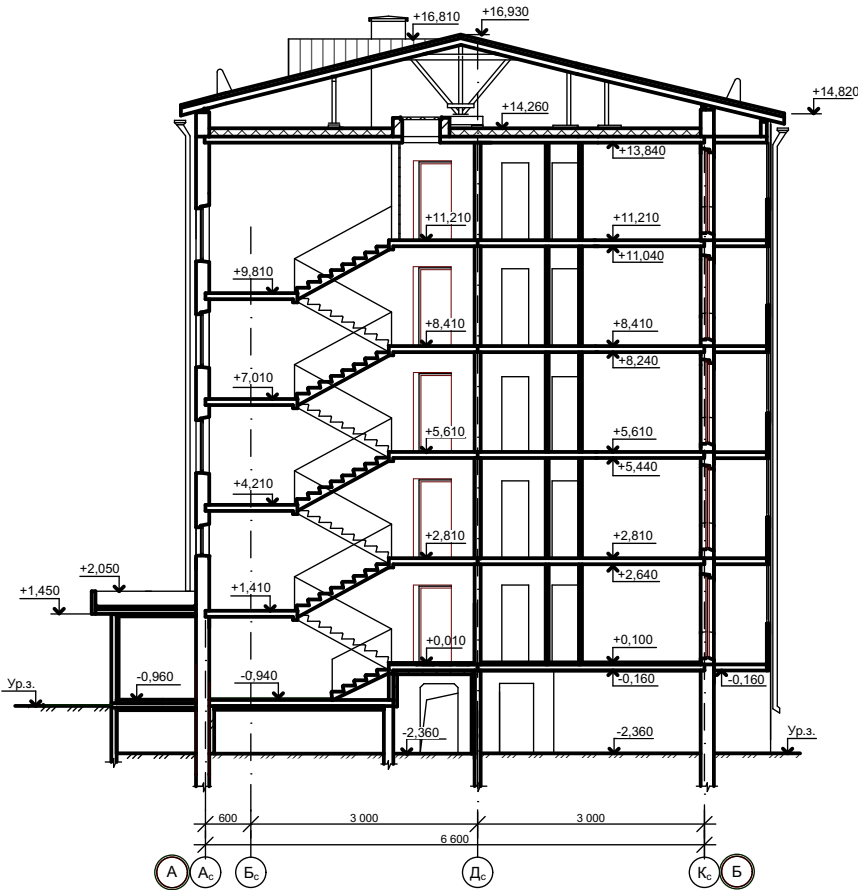
Фасад 1-3



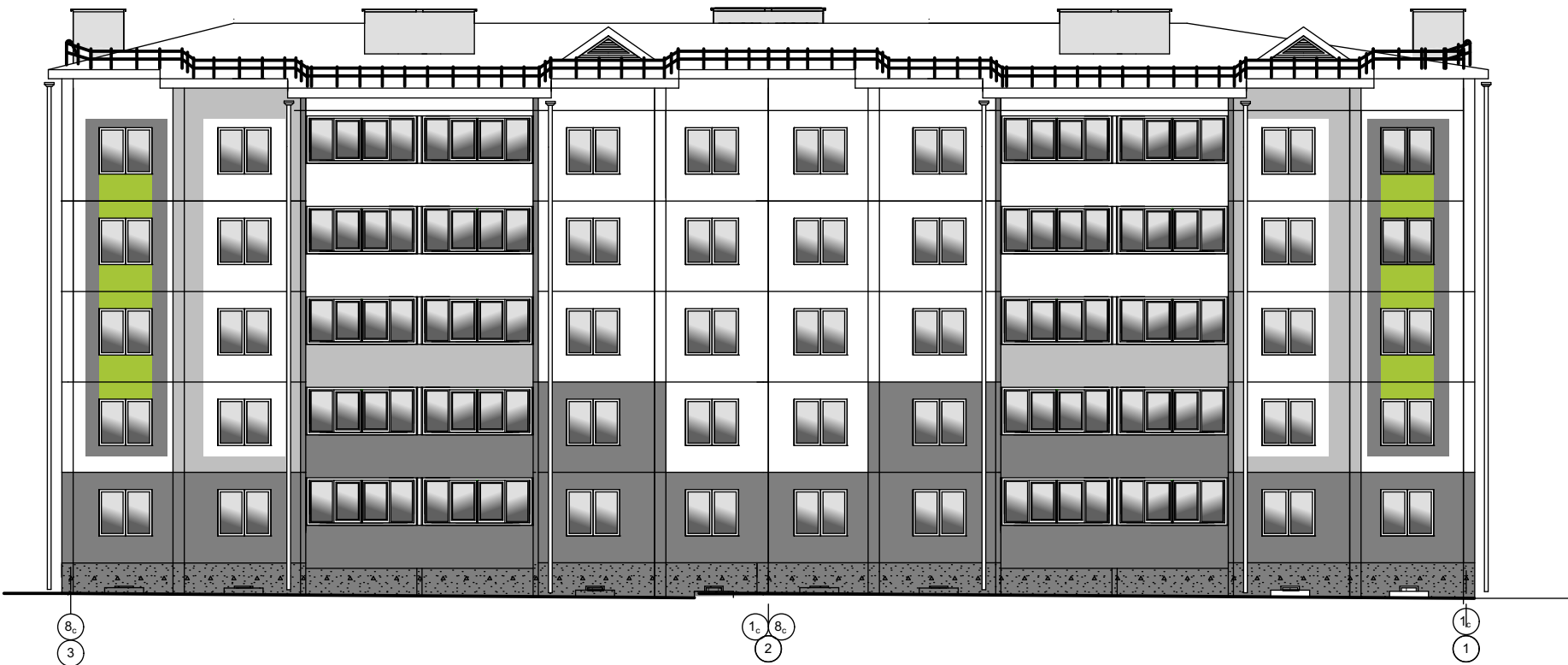
Фасад А-В



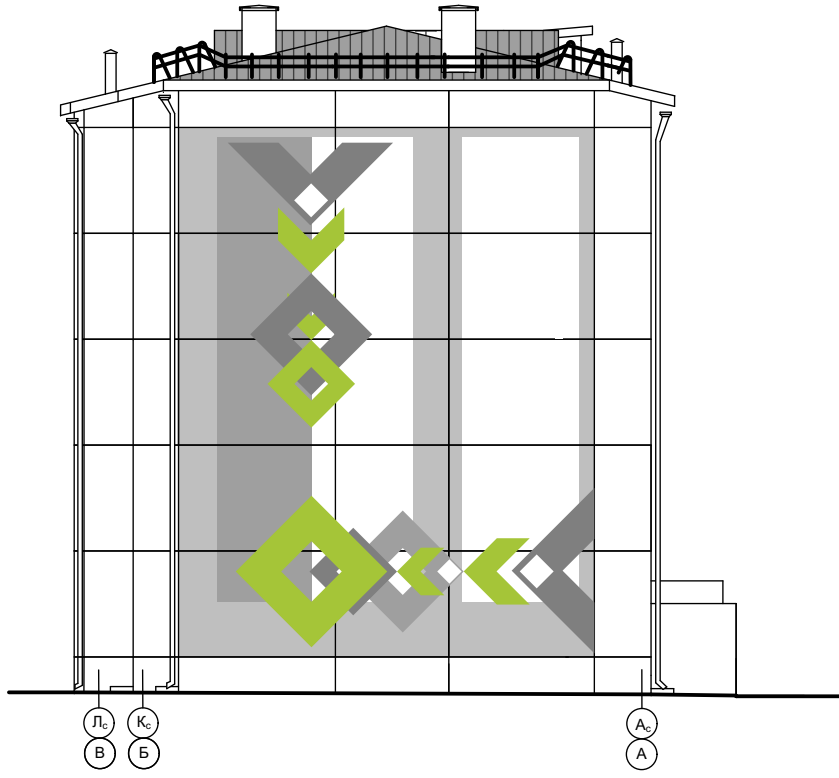
Разрез 1-1



Фасад 3-1



Фасад В-А



- Jura 35 L 65 C2 H 92
- Umbraweiß L 91 C2 H 87
- Mai 70 L 71 C 50 H 105
- Ferro 25 L55 C 2 H 37
- Ferro 45 L 75 C 2 H 37

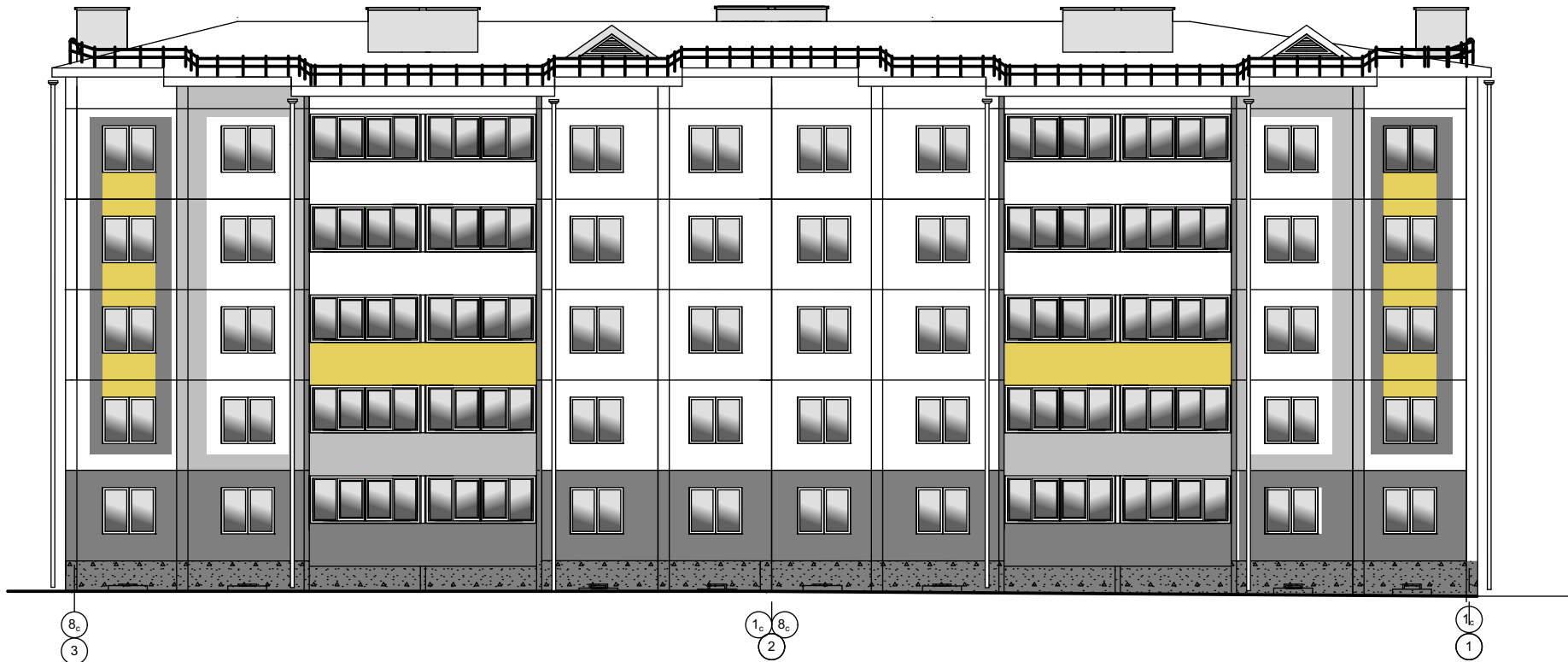
Цветовое решение по окраски фасадов здания может корректироваться на последующих стадиях проектирования

Архитектурно-планировочная концепция

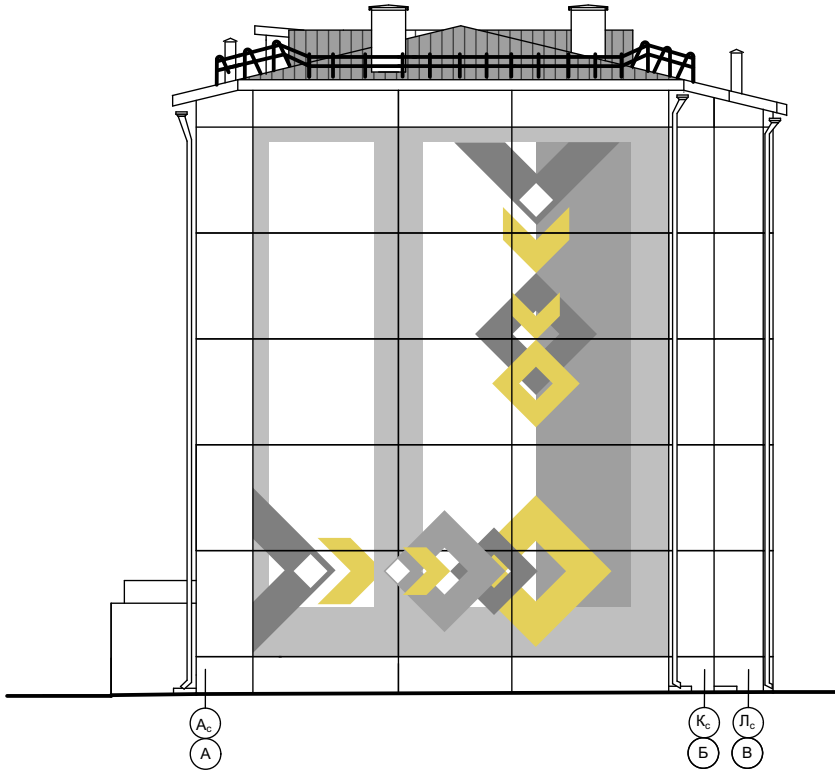
Фасад 1-3



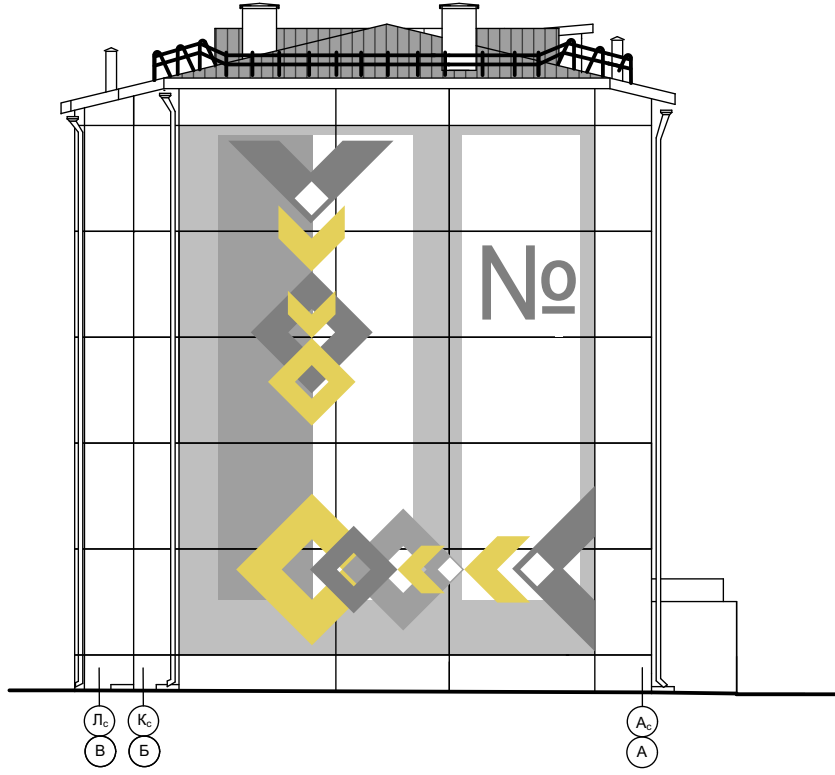
Фасад 3-1



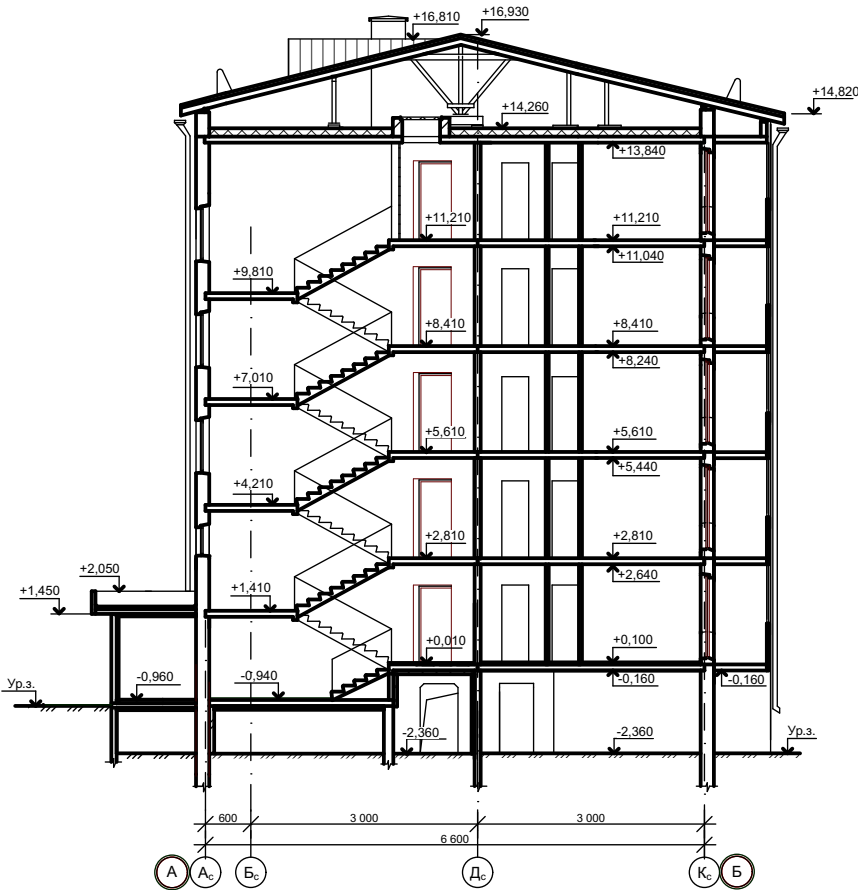
Фасад А-В



Фасад В-А



Разрез 1-1



- Jura 35 L 65 C2 H 92
- Umbraweiß L 91 C2 H 87
- Curry 110 L 85 C 38 H 90
- Ferro 25 L55 C 2 H 37
- Ferro 45 L 75 C 2 H 37

Цветовое решение по окраски фасадов здания может корректироваться на последующих стадиях проектирования