

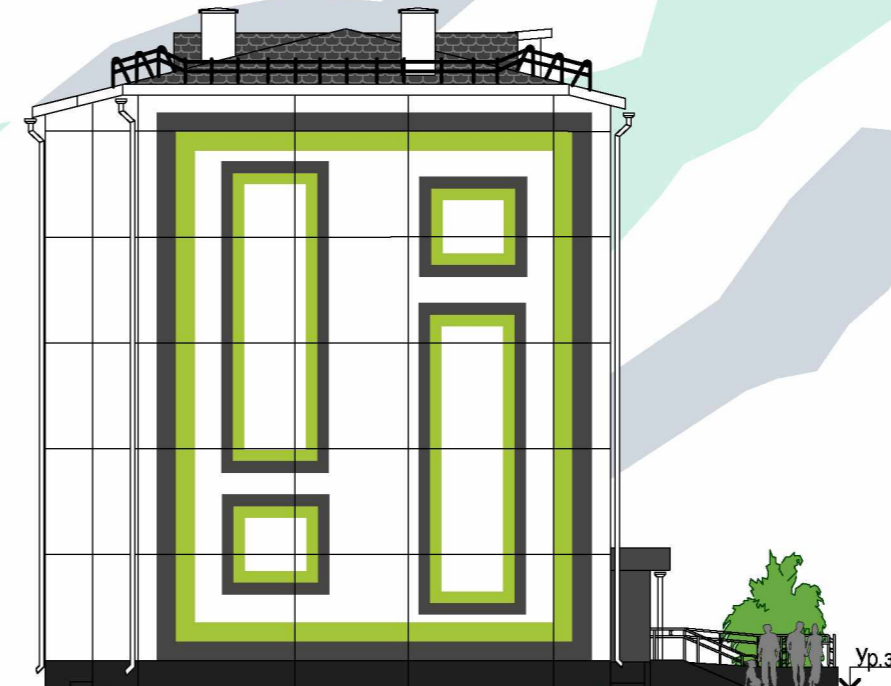


# Многоквартирный жилой дом №3 в г. Хойники (Дом и инженерные сети) (архитектурно-планировочная концепция)

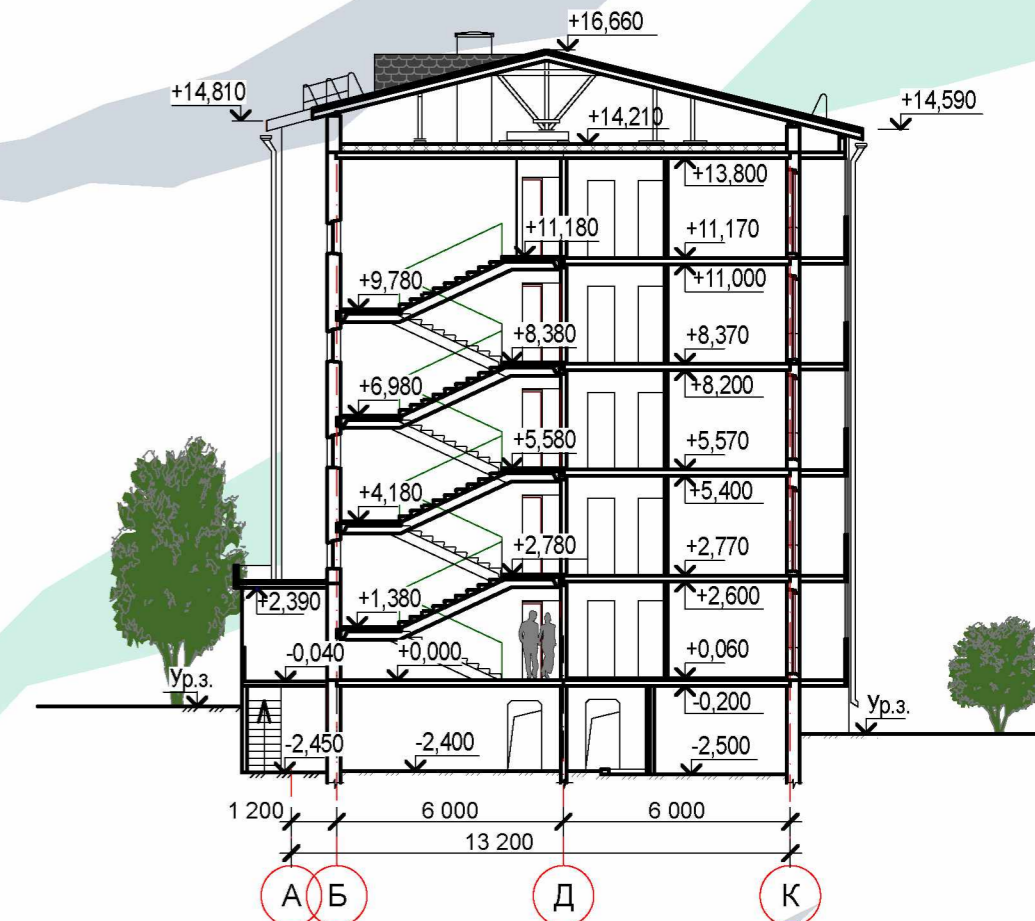
Фасад I-III



Фасад К-А



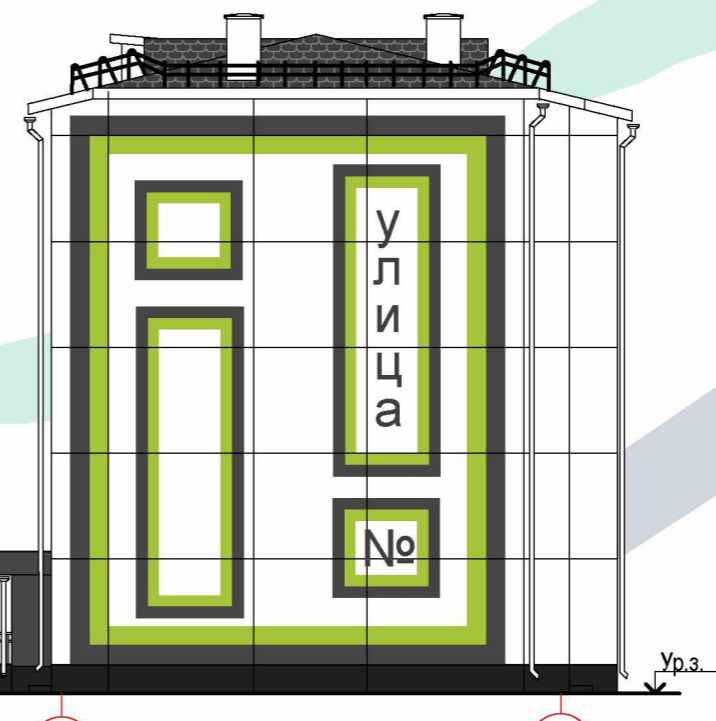
Разрез 1-1



Фасад в осях III-I



Фасад А-К



## Технико-экономические показатели

- Площадь застройки - 667,71 м<sup>2</sup>
- Жилая площадь - 951,00 м<sup>2</sup>
- Площадь квартир - 1856,28 м<sup>2</sup>
- Общая площадь квартир - 1975,88 м<sup>2</sup>
- Площадь жилого здания - 2198,37 м<sup>2</sup>
- Строительный объем - 9666,57 м<sup>3</sup>  
в т.ч. подземной части - 1324,38 м<sup>3</sup>

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

- Белый
- Mai 70 L71 C50 H105
- Granit 5 L30 C0 H0
- Granit 15 L45 C0 H0

Изм.	Колич.	Лист	Надок.	Подпись	Дата

50/21 - АПК

Лист

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

# Многоквартирный жилой дом №3 в г. Хойники (Дом и инженерные сети) (архитектурно-планировочная концепция)

## План 1-го этажа.



### Технико-экономические показатели

Площадь застройки - 667,71 м<sup>2</sup>  
 Жилая площадь - 951,00 м<sup>2</sup>  
 Площадь квартир - 1856,28 м<sup>2</sup>  
 Общая площадь квартир - 1975,88 м<sup>2</sup>  
 Площадь жилого здания - 2198,37 м<sup>2</sup>

Количество этажей - 5

Состав квартир жилого дома:

- однокомнатных - 20 шт;
- двухкомнатных - 20 шт;

**46.64** - жилая площадь  
**2 77.90** - площадь квартиры (без учета летних помещений)  
**(80.91)** - общая площадь квартиры (с учетом летних помещений)

СОГЛАСОВАНО:  
Изм. № подл. Подпись и дата. Взамен инв. №

Изм.	Колич.	Лист	Надок.	Подпись	Дата

Многоквартирный жилой дом №3 в г. Хойники (Дом и инженерные сети) (архитектурно-планировочная концепция)

План 2-5 этажей.



СОГЛАСОВАНО:

Изм. № подл.	Изм. № инв.	Дата	Подпись и дата	Взамен инв. №

Изм.	Колич.	Лист	Надок.	Подпись	Дата

50/21 - АПК

# 1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## 1.1 Общие сведения

Разработка технико-экономического обоснования с архитектурно-планировочной концепцией размещения многоквартирного жилого дома №3 в г. Хойники выполнена на основании уведомления о результатах проведения переговоров КУДП «УКС Речицкого района» № 1342/01-18 от 30.06.2021.

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 п. 4.3 изм №1 ТКП 45-1.02-298-2014 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. По генеральному плану города Хойники, участок под строительство расположен в функциональной зоне - жилой многоквартирной среднеэтажной застройки.

Частично участок свободен от зеленых насаждений, Деревья и кустарники попадающие под пятно застройки имеют неудовлетворительное состояние и подлежат удалению.

Площадь отводимого участка – 0,50 га.

Инженерно-геологические условия участка условно благоприятны для строительства.

### Осложняющие факторы:

- Большая мощность слабых супеси и суглинка;
- Расположение уровня грунтовых вод выше намеченной глубины заложения фундаментов;
- Выход подземных вод на дневную поверхность.

В месте посадки предполагаемого жилого дома имеются инженерные сети, подлежащие выносу.

Близлежащая существующая застройка состоит из зданий жилого назначения и школы №2. Жилую застройку представляют усадебные жилые дома.

Ближайшим пожарным аварийно-спасательным подразделением к проектируемому объекту является ПАСЧ, которая размещается по адресу: г. Хойники, ул. Лермонтова, 1/а, оснащена техникой для спасения людей с 4-го и 5-го этажей и расположено на расстоянии 2,40 км.

В качестве аналога при размещении проектируемого жилого дома приняты ранее разработанные ОАО «Институт Гомельоблстройпроект» проекты №99/15 «Многоквартирный жилой КПД №1 в микрорайоне №3 в г. Мозыре», и 30/20 «40-квартирный жилой дом по ул. Гагарина в г.п.Брагин», с уменьшением до 5 этажей 11-этажной, рядовой секции Моз.90-11Р-01у. Сблокированные 2 секции. Планировки без изменений.

Размещение проектируемого жилого дома выполнено исходя из сложившейся окружающей застройки, с учетом разрабатываемого ПДП на прилегающие территории, существующих инженерных сетей и прилегающего благоустройства, условий обеспечения

Лист	50/21 – АПК.ПЗ						
2		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата





через слуховое окно не менее 0,8 (h) x 0,6 м по стационарным лестницам.

Заполнение оконных проемов –деревянные оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами.

Заполнение дверных проемов (входные двери наружные и в квартиры) – металлические, внутренние - 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, Д1, Т1 – для отделки стен, перегородок, потолков в лестничных клетках;

- Г2, В2, Д2, Т2 – для отделки стен, перегородок, потолков в коридорах;

- В2, РП2 Д2, Т2 – для покрытий пола в коридорах;

- НГ- 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 стены технического подполья из 3-х слойных стеновых панелей по серии 90 14.15-ИЖ1.2-1 с утеплением из пенополистирола.

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 безбарьерной среды

Для организации безбарьерной среды обитания с учетом потребностей физически ослабленных лиц проектом предусмотрено:

- подьёмы на крыльца входов в дом осуществляются по маршам крылец пандусы Площадка крыльца имеет размеры в плане 3,02x3,06м. Высота подступёнков - 0,12 м, ширина проступей - 0,40 м.

Вдоль маршей крылец 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. Покрытие крылец выполнено из материала с шероховатой поверхностью.

Входы в подъезды дома предусмотрены через тамбуры шириной 2,200 м и глубиной 2,120 м. Отметка пола тамбура на 0,02 м выше отметки пола крыльца. В лифтовом холле 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.

								Лист
								5
Дата	Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		



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.

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. Перед дверью кабины лифта предусмотрена контрастная по цвету тактильная полоса эффективной длиной не менее 0,8м и эффективной шириной равной ширине кабины лифта. 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.

#### 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 1,20 м. В наружной стене лестничной клетки на каждом этаже предусмотрены окна с площадью открывания створок в чистоте не менее 1,00 м<sup>2</sup>. 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 -, двухкомнатных 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 переключаться 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 <sup>2</sup>	Население,* чел.
1	Проектируемый жилищный фонд	1,97588	66
2	Итого	1,97588	66

\* Перспективная численность населения рассчитана исходя из показателя средней обеспеченности населения жилищным фондом по г. Хойники 29,90 м<sup>2</sup>/чел в соответствии с письмом Хойникского РИК.

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 66 чел.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норматив на 1000жит.	Требуется по расчету	Примечание
1	Общеобразовательные школы	мест	120	7,9	100% охвата детей
2	Детские дошкольные учреждения	мест	44	2,91	От 1 до 5 лет – 85%, 5 лет – 100%
3	Амбулаторно-поликлинические учреждения	Пос./смену	27	1,79	сущ.
4	Аптеки, аптечные киоски	объект	1 на микрорайон	-	сущ.
5	Магазины	м <sup>2</sup> торг. площ.	230	15,18	сущ. торг.площадь-1150,00м <sup>2</sup>
6	Рынки	Торг.мест	3	-	
7	Предприятия общ. питания	Пос. мест	40	3	сущ.
8	Предприятия бытового обслуживания	Раб. мест	9	1	сущ.
9	Прачечные (пункт приема) в т.ч. прачечные самообслуживания	кг/в смену	90 10	5,94 0,66	

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норматив на 1000жит.	Требуется по расчету	Примечание
10	Бани	мест	3	-	
11	Филиал отделения банков	объект	1 на микрорайон	-	сущ.
12	Отделение связи	объект	1 на микрорайон	-	сущ.
13	ЖЭС	объект	1 на микрорайон	-	сущ.

### 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.	0,066
2	Территории Площадь территории в границах благоустройства	га	0,50
3	Жилищный фонд (новое строительство) Общее количество	тыс. м <sup>2</sup> общ. пл. (квартир)	1,9759 (40)
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м <sup>2</sup> /чел.	29,90
4	Инженерно-транспортная инфраструктура: - второстепенные проезды категории – П1 - второстепенные проезды категории – П2 Автомобильные стоянки Общее водопотребление Объем сточных вод Суммарная электрическая нагрузка Газопотребление	км км машино-мест куб.м/сут куб.м/сут кВт куб.м/ч	0,12 0,18 42 24,99 24,99 70,00 107,10

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 – 1331,60 м<sup>2</sup> Нормативная обеспеченность озелененными участками в жилой застройке в соответствии с таблицей Б.6 ЭкоНиП для городских поселений I категории должна составлять 20 м<sup>2</sup>/чел. Фактическая обеспеченность озелененными участками в жилой застройке составляет 20,18 м<sup>2</sup>/чел

(1331,60м<sup>2</sup> : 66 чел), что не противоречит нормативной обеспеченности озелененными участками.

Учреждения и предприятия социально-гарантированного обслуживания:

Согласно письма №01-07/1362 от 19.07.2021 Отдела образования Хойникского РИК, существующие близрасположенные учреждения образования «Средняя школа №1 г. Хойники» (фактическая наполняемость 460 чел, проектная – 640чел), «Средняя школа №2 г. Хойники» (фактическая наполняемость 210 чел, проектная - 250чел), «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.

В г. Хойники функционируют районный дом культуры, ДК «Мелиоратор», центральная районная библиотека, городская библиотека, школа искусств, музыкальная школа.

Для физкультурно-оздоровительных занятий жители проектируемого жилого дома имеют возможность пользоваться стадионом и спортивными площадками на территории ГУ ДЮСШ Хойникского района.

Существующие предприятия торговли и общественного питания обеспечивают нормы по торговой площади и общественному питанию. Расположены отделения банков, почтовые отделения.

Медицинское обслуживание жители проектируемого жилого дома будут получать в Хойникской центральной районной больнице. Также в нормативном радиусе доступности, не более (500 м), расположена аптека №68.

На придомовой территории можно разместить 40 автомобильных стоянок, автомобильных парковок, что составляет 100% численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам.

Налажено транспортное внутригородское сообщение - автобусы городского маршрута, №№ 1,2,3. Транспортное сообщение с г. Гомелем в виде междугородних автобусов, железнодорожного транспорта и маршрутных такси.

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 переключаться 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.

ие

ица 3

3-2020  
)/мест,

ивных  
домов,

места  
гивная  
ей Б.6  
ческая  
м<sup>2</sup>/чел

ись Дата

Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата