

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«НОВЫЕ ПРОЕКТНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»  
247771 РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ, Г.МОЗЫРЬ, УЛ.  
УЛЬЯНОВСКАЯ, 22А  
ОАО «БАНК БЕЛВЭБ», Г.МИНСК, ПР-Т ПОБЕДИТЕЛЕЙ,29  
P/SVY07 BELV 3012 001C FY00 1022 6000  
БИК BELVBY2X2 УНП 490808818  
ТЕЛ.Ф. 8-0236-21-23-08 ТЕЛ.МОБ. 8-029-209-95-76 (МТС)  
E-MAIL: NPT.1PROGECT@GMAIL.COM

---

**Объект: 02/10-23**

# **Архитектурно-планировочная концепция**

по объекту:

«Возведение многоквартирного жилого дома  
в н.п. Криничный Мозырского района»

**ЗАКАЗЧИК:** Коммунальное унитарное дочернее предприятие «Управление  
капитального строительства Мозырского района»




**ПОДРЯДЧИК:** ООО «Новые проектные технологии»

Мозырь, 2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

### 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 Фасады 1-11, 11-1, А-Ж, Ж-Л. Разрез 1-1
  - 2.2 План типового этажа.

Взам.инв.													
Подп и дата							<b>02/10- 23 – ОПЗ</b>						
Инв.№ подл		Изм.	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата	Общая пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
		ГИП		Мазур			09.23				С	1	
		Разраб.		Яцухно			09.23				ООО «Новые проектные технологии»		
		Н.контр.		Нардова			09.23						

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

## 1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 1.1 Общие сведения

Разработка технико-экономического обоснования с архитектурно-планировочной концепцией размещения пятиэтажного двухподъездного сорокаквартирного жилого дома с однокомнатными, двухкомнатными и трехкомнатными квартирами в н.п. Криничный по ул. Школьная на основании договора КУДП «УКС Мозырского района» № 02/10-23 от 10.10.2023.

Цель эскиза - 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 сорокаквартирного жилого дома, расположен в центральной части н.п. Криничный, в жилой застройке по ул. Школьная, на свободной от построек территории. Частично участок свободен от зеленых насаждений. На последующей стадии проектирования будет разработан таксационный план.

Площадь отводимого участка для строительства жилого дома - 0,827 га.

Площадь участка жилого дома - 0,0769 га.

Инженерно-геологические условия участка условно благоприятны для строительства.

В месте посадки предполагаемого жилого дома имеются существующие инженерные сети, подлежащие выносу, недействующая тепловая камера, недействующий насос.

Близлежащая существующая застройка состоит из двухэтажных зданий

									Лист
									2
Изм	Колич.	Лист	№док	Подпись	Дата	04/05 - 23 – ОПЗ			



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 па 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 800x800 мм из предупреждающих тактильных плит желтого цвета.

Озеленение придомовой территории включает рядовые посадки кустарников и одиночные посадки деревьев, а так же существующая сложившаяся посадка берез. На территории, свободной от застройки, проездов, тротуаров и площадок предусмотрен посев газона устойчивого к вытаптыванию. У подъезда дома предлагается разбивка цветника.

### Организация и безопасность дорожного движения

Проектом предусмотрена организация безопасного дорожного движения.

Со стороны входа в подъезд дома от существующей уличной сети запроектирован проезд шириной 5,50 м с круговым движением. Со стороны главного фасада дома на расстоянии 20 м проходит существующая ул. Школьная шириной 6,00 м. Данное решение обеспечивает беспрепятственный круглосуточный проезд спецавтотранспорта (пожарной техники, машины скорой помощи, обслуживающих транспортных средств и т. п.).

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**

### Объемно-планировочные решения

Дом выполнен со следующим набором квартир в двух секциях: 1-комнатных — 10 шт. (421,0 м<sup>2</sup> общая площадь), 2-комнатных — 20 шт. (1225,10 м<sup>2</sup> общая площадь), 3-комнатных - 10 шт. (807,0 м<sup>2</sup> общая площадь).

									Лист
									4
Изм	Колич.	Лист	№док	Подпись	Дата	04/05 - 23 – ОПЗ			

Общее количество квартир - 40 шт.

Жилой дом двухсекционный, высотой 5 этажей со скатной кровлей с организованным наружным водостоком. Здание с техническим подпольем в котором размещены инженерные коммуникации, водомерный узел, электрощитовая. Жилой дом с лифтом. Размеры здания в плане в осях 21,60 x 13,20 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. 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 СП 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 осуществляется из лестничной клетки по закрепленной металлической лестнице-стремянке через противопожарный люк 2-го типа, который находится в перекрытии второго этажа здания. Выход на кровлю предусмотрен через слуховое окно размером в свету не менее 0,6x0,8 (Б)м по стационарным лестницам.

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, входные в квартиры, двери входа в техподполье, электрощитовую,

									Лист
									5
Изм	Колич.	Лист	№док	Подпись	Дата	04/05 - 23 – ОПЗ			

водомерный узел - 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 - «Б» по СИ 2.04.01-2020 «Защита от шума» (условия, соответствующие законодательству в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения).

Класс по функциональной пожарной опасности - Ф 1.3 (по СН 2.02.05-2020).

### Конструктивные решения

Конструктивная схема – перекрестно-стенная, с несущими панелями наружных стен и перекрытиями опертыми по контуру и трем сторонам, стыки платформенные.

Фундаменты - сборные железобетонные плиты, фундамент шахты лифта – монолитная плита.

Наружные стены – 3-х слойные панели толщиной 350 мм на гибких стеклопластиковых связях с утеплителем из плитпенополистерольных ППТ-25.

Стены внутренние – сплошные бетонные панели толщиной 160 мм.

Перегородки – железобетонные толщиной 80 мм.

Плиты перекрытия и покрытия – сплошные плоские плиты толщиной 160мм из тяжелого бетона, размером с комнату.

Лестницы – сборные железобетонные, отдельные площадки и марши шириной 1,2 м.

Лоджии с панорамным остеклением из профиля ПВХ по СТБ1912-2008.

Окна и балконные двери – из профиля ПВХ по СТБ 1108-2017.

										Лист
										6
Изм	Колич.	Лист	№ док	Подпись	Дата	04/05 - 23 – ОПЗ				

Двери внутренние деревянные, наружные металлические по СТБ 2433-2015, СТБ 1647-2006.

Мероприятия по организации без барьерной среды

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

- подъём на площадку крыльца входа в подъезд дома осуществляются по лестничному маршу и пандусу. Площадка крыльца входа имеет размеры в плане 2,42x1,97м. Высота подступёнков - 0,12 м, ширина проступей - 0,41 м.

Вдоль лестничного марша крыльца с одной стороны и вдоль пандуса с обеих сторон предусматривается ограждение 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 крыльца и пандуса выполнено из материала с шероховатой поверхностью.

На площадке крыльца перед лестничным маршем предусмотрена укладка предупреждающих тактильных плит желтого цвета эффективной длиной 800 мм на всю ширину

лестничного марша в соответствии с требованиями ТКП 45-3.02-6-2005 (форма дискретных элементов - усеченные конусы).

Входной дверной проем в подъезд дома запроектирован шириной 1,320 м и высотой не менее 2,070 м. Входные наружные двери металлические, неравнопольные с шириной рабочей створки 0,90 м, что обеспечивает беспрепятственный доступ в жилой дом ФОЛ. В полотне наружной двери предусмотрено смотровое окно. Низ смотрового окна расположен не выше 0,90 м от уровня пола. Наружные двери входа в подъезд оборудованы замочно-переговорным устройством и прибором самозакрывания (доводчиком) с ограничителем хода двери (остановкой).

Входы в подъезды дома предусмотрены через тамбуры шириной 2,28 м и глубиной 1,80 м. Отметка пола тамбура на 0,02 м выше отметки пола крыльца. Во входной части 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, вход в подъезд оборудуется 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 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

									Лист
									7
Изм	Колич.	Лист	№ док	Подпись	Дата	04/05 - 23 – ОПЗ			



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.

### 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 СИ 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Эвакуация людей из здания осуществляется по внутренней лестнице 1-го типа с шириной марша 1,22 м. В наружной стене лестничной клетки на площадке между первым и вторым этажами предусмотрено окно с площадью открывания створок в чистоте не менее 1,0 м<sup>2</sup>. Высота, на которой расположено устройство для открывания окна, 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.

### **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. Школьная.

Инженерное снабжение предполагаемого к строительству жилого дома

									Лист
									8
Изм	Колич.	Лист	№док	Подпись	Дата	04/05 - 23 – ОПЗ			

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.

Расчет учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания, необходимых для жителей проектируемого дома приведен в таблице 1. Емкость объектов социально-гарантированного обслуживания определена из расчетного населения 80 чел.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норматив на 1000 жителей	Требуется по расчету	Примечание
1	Общеобразовательные школы	мест	140	2,8	Существующие. 100% охвата детей
2	Детские дошкольные учреждения	мест	50	1	Существующие. От 1 до 5 лет - 85%, 5 лет - 100%
3	Амбулаторно - поликлинические учреждения	пос./смену	20	0,4	существующие
4	Аптеки, аптечные киоски	объект	1	— — —	существующие
5	Магазины	торговой площади	600	12	существующие
6	Предприятия общественного питания	пос. мест	22	0,44	существующие
7	Отделение связи	объект	1	—	существующие
8	Библиотека	тыс. томов	4	0,08	существующая

## 1.5 Выводы и предложения

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. Октябрьская.

Площадь озелененного двора в жилой застройке, включая участки вблизи места проживания для повседневного отдыха населения составляет - 746,00 м<sup>2</sup>. Нормативная обеспеченность озелененными территориями в соответствии с таблицей Б.6 ЭкоНиП 17.01.06001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» для сельских населенных пунктов должна составлять 12 м<sup>2</sup>/чел. Фактическая обеспеченность озелененными участками в жилой застройке составляет 37,30 м<sup>2</sup>/чел (746,00 м<sup>2</sup> : 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.

Медицинское обслуживание населения обеспечивает фельдшерско-акушерский пункт. Также в нормативном радиусе доступности расположена аптека.

Из культурно-просветительных учреждений в н.п. Криничный функционирует сельский дом культуры с библиотекой.

Существующие предприятия торговли и общественного питания обеспечивают нормы по торговой площади и посадочным местам в учреждениях общественного питания. Также есть почтовое отделение.

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

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

Выполняется регулярное движение общественного транспорта в виде междугородних автобусов и маршрутных такси.

Положительное решение о возможности подключения проектируемого жилого дома к существующим коммуникациям будут гарантировать технические условия, выданные соответствующими городскими службами.

									Лист
									10
Изм	Колич.	Лист	№ док	Подпись	Дата	04/05 - 23 – ОПЗ			

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.

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

								Лист
								11
Изм	Колич.	Лист	№ док	Подпись	Дата	04/05 - 23 – ОПЗ		

одежды с покрытием из плит тротуарных. Правила проектирования».

6. СН 3.02.01-2019 «Жилые здания».

7. ТКП 45-1.02-295-2014 «Строительство. Проектная документация. Состав и содержание».

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».

И. 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).

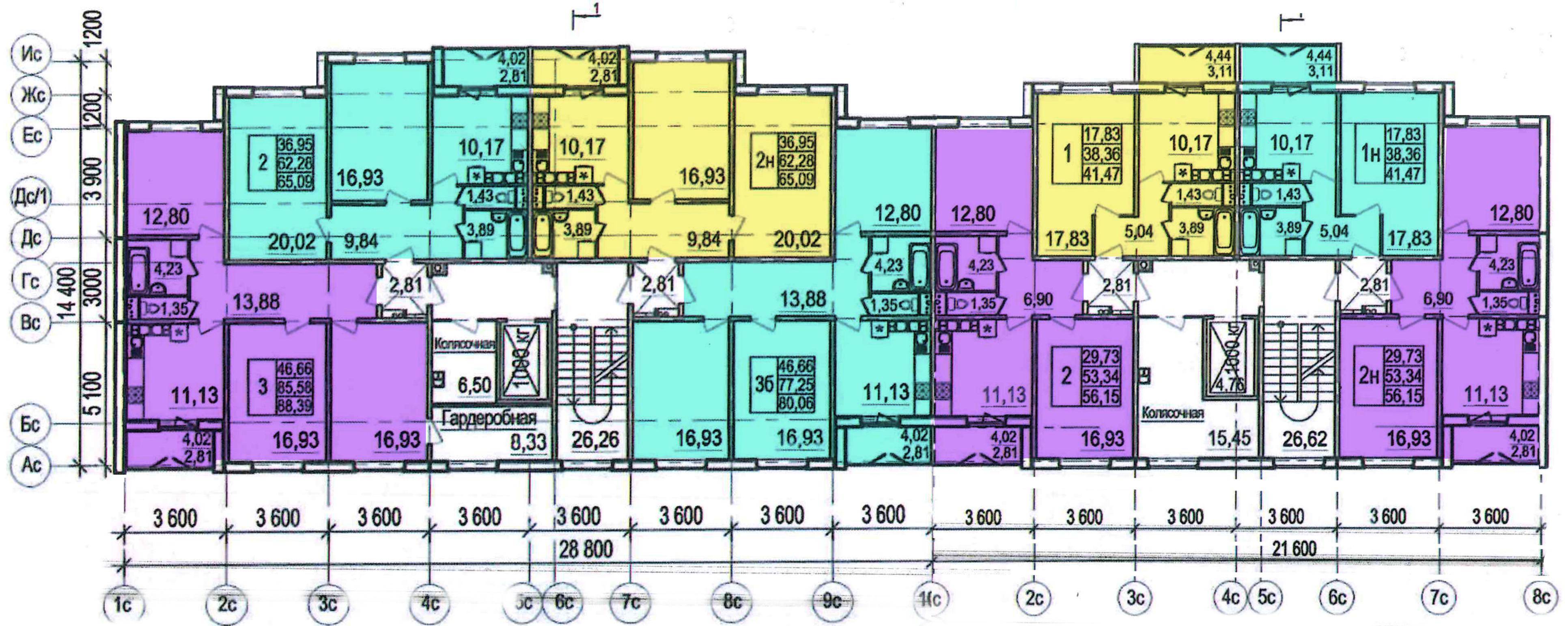
13. Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду (Постановление Совета Министров РБ №847 от 11.12.2019).

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

									Лист
									12
Изм	Колич.	Лист	№док	Подпись	Дата				



### План типового этажа



					02/10-23			
					Возведение многоквартирного жилого дома в н.п. Криничный Мозырского района			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Яцухно				Э	1	1
Провер.		Мазур						
ГИП		Мазур						
Н.контр.		Нардова				ООО "Новые проектные технологии"		

Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №. Соголасовано



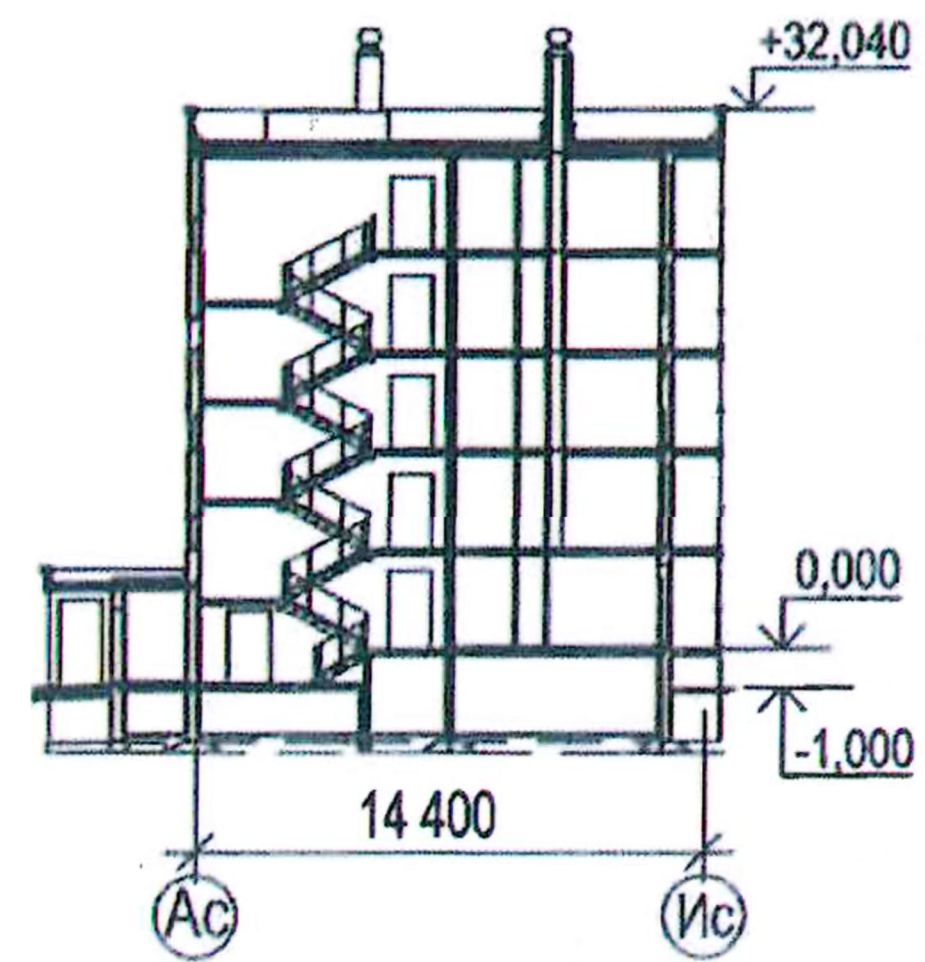




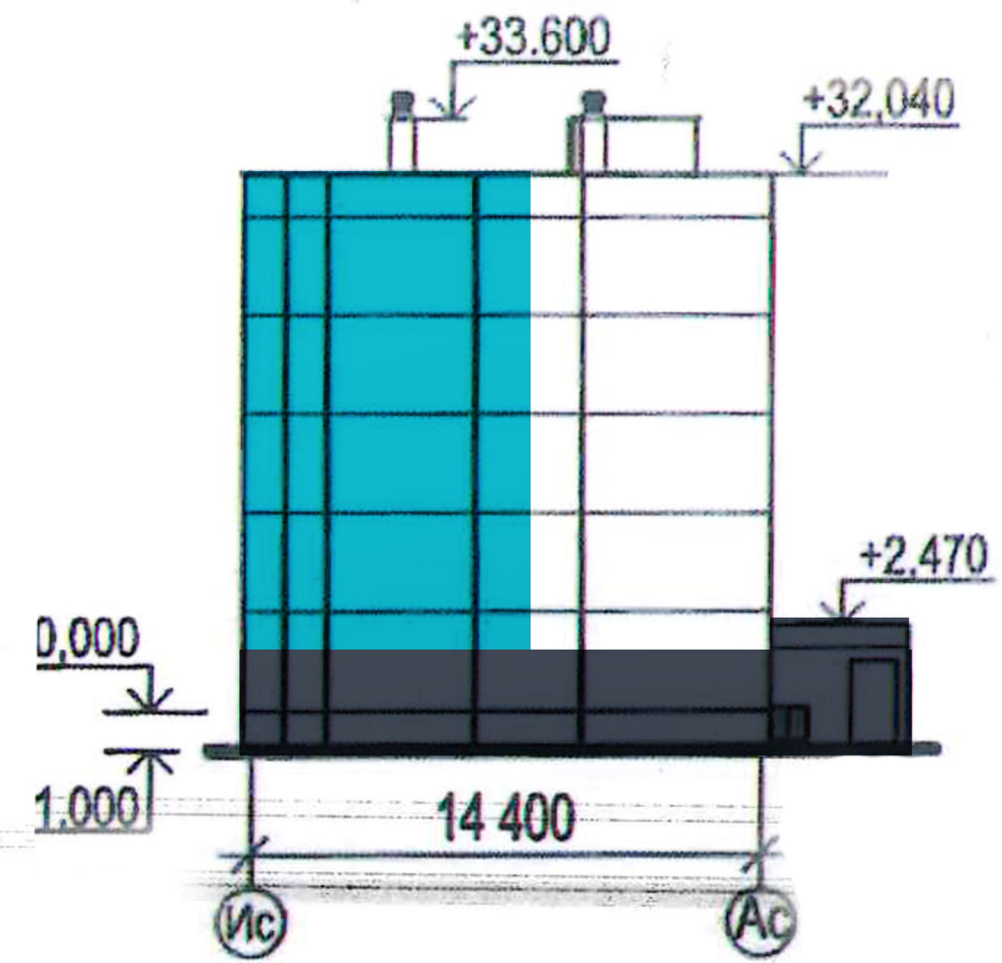
Фасад в осях



Разрез 1-1



Фасад в осях



02/10-23

Возведение многоквартирного жилого дома в н.п. Криничный Мозырского района

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Яцухно				Э	1	1
Провер.		Мазур						
ГИП		Мазур						
Н.контр.		Нардова						

ООО "Новые проектные технологии"

Согласовано  
Инв. № подл.  
Подп. и дата  
Взам. инв. №