

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

**"ИНСТИТУТ ГОМЕЛЬОБЛСТРОЙПРОЕКТ"**

Заказчик: КУДП "УКС Гомельского района"

Объект: 40-квартирный жилой дом №2 в н.п. Большевик Гомельского района (архитектурно-планировочная концепция)

Шифр объекта: 70/20

Договор: 130/20

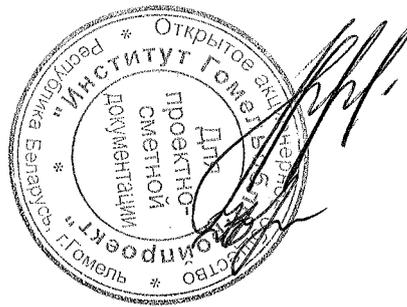
**АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ**

**Том I**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.  
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ. ЧЕРТЕЖИ**

Директор института

Главный архитектор проекта



В.В. Бураков

Н.О. Банузова

Гомель  
2020

2+

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



## 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
- 2 Чертежи:
  - 2.1 Планировочная схема размещения жилого дома (1:500)
  - 2.2 Фасад 1-9. Фасад 9-1
  - 2.3 План 1 этажа
  - 2.4 План 2-5 этажей
- 3 Реквизиты документов и исходных данных





# 1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## 1.1 Общие сведения

Разработка технико-экономического обоснования с архитектурно-планировочной концепцией размещения 40-квартирного жилого дома №2 в н.п.Большевик Гомельского района выполнена на основании письма-заказа №01-04/1213 от 28.09.2020 КУДП «УКС Гомельского района».

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 40-квартирного жилого дома, расположен в н.п.Большевик Гомельского района, по ул. Советская, в районе многоквартирной застройки, на свободной от построек и зеленых насаждений территории. Градостроительная документация по данной территории отсутствует.

Площадь отводимого участка – 0,37 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. Жилую застройку представляют многоквартирные и усадебные жилые дома.

Ближайшим пожарным аварийно-спасательным подразделением к проектируемому объекту является ПАСЧ, которая размещается по адресу: г. Гомель, м-н Костюковка, ул. М. Ломоносова, 27, и расположен на расстоянии 4,9 км, что соответствует требованиям пункта 9.4.3 ТКП 45-2.02-315-2018, оснащена техникой для спасения людей с высоты более 10 м.

В качестве аналога при размещении проектируемого жилого дома принят двухсекционный 5-этажный жилой дом из мелкоштучных материалов, разработанного ОАО «Институт Гомельоблстройпроект». Размещение проектируемого жилого дома выполнено исходя из сложившейся окружающей застройки, с учетом существующих инженерных сетей и прилегающего благоустройства, условий обеспечения нормативной продолжительности инсоляции существующей застройки и проектируемого жилого дома, игровых площадок, а также соблюдения санитарных разрывов от парковочных мест, хозяйственных площадок. Соблюдены мероприятия противопожарной безопасности (расстояния между домами, подъезды для пожарного автотранспорта).

Лист	70/20 – АПК.ПЗ						
2		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата



## 1.5 Выводы и предложения

Технико-экономические показатели проектируемого жилого дома поз.2

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Всего
1	Население Численность населения	тыс. чел.	0,072
2	Территории Площадь территории в границах благоустройства	га	0,37
3	Жилищный фонд (новое строительство) Общее количество Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	тыс. м <sup>2</sup> общ. пл (квартир) м <sup>2</sup> /чел.	2,024 (40) 28,30
4	Инженерно-транспортная инфраструктура второстепенные проезды категории – П2 Автомобильные стоянки Общее водопотребление Объем сточных вод Суммарная электрическая нагрузка Газопотребление	км машино- мест куб.м/сут куб.м/сут кВт куб.м/ч	0,10 40+2(инв.) 38,00 38,00 85,00 2740194

Отведенный участок соответствует нормативным показателям по ТКП 45-3.01-116-2008 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки» 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. Советская.

Площадь озелененного двора в жилой застройке, включая участки вблизи места проживания для повседневного отдыха населения составляет – 881,30м<sup>2</sup> Нормативная обеспеченность озелененными участками в жилой застройке в соответствии с таблицей 9.1 для сельских поселений должна составлять 12-15 м<sup>2</sup>/чел. Фактическая обеспеченность озелененными участками в жилой застройке составляет 12,24 м<sup>2</sup>/чел (881,30м<sup>2</sup> / 72 чел.), что не противоречит нормативной обеспеченности озелененными участками.

### Учреждения и предприятия социально-гарантированного обслуживания:

Согласно письма Отдела образования, спорта и туризма, существующие Торфозаводской ясли-сад на 90 мест (фактическая наполняемость 110 мест), Большевитский санаторный ясли-сад на 60 мест (фактическая наполняемость 70 мест) и общеобразовательная школа на 354 места (фактическая наполняемость 417 мест), расположенные в пределах нормативного радиуса обслуживания, не могут осуществить дополнительный набор детей. Необходимо выполнить реконструкцию существующих, либо строительство новых учреждений образования (детских дошкольных учреждений и средней общеобразовательной школы). До проведения данных мероприятий отдел образования обязан обеспечить подвоз детей специализированным транспортом, не превышающим дальность транспортной доступности 30 мин. согласно п.7.4.5 ТКП 45-3.01-116-2008\*.

Лист	70/20 – АПК.ПЗ						
8		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата



8. ТКП 45-3.02-318-2018 «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 «Требования к организации санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11 октября 2017г. №91).

13. 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	70/20 – АПК.ПЗ						
10		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

### 3 РЕКВИЗИТЫ ДОКУМЕНТОВ И ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

- 3.1 Письмо №01-04/1213 от 28.09.2020г. КУДП “УКС Гомельского района”
- 3.2 Письмо №01-21/3768 от 07.10.2020г., Отдел образования Гомельского райисполкома **с приложением**
- 3.3 Письмо №347/02-14 от 13.10.2020г., Большевистский сельсьисполком
- 3.4 Письмо №360/02-14 от 22.10.2020г., Большевистский сельсьисполком об обеспеченности населения жильем

										Лист
										11
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата	70/20 – АПК.ПЗ				





КАМУНАЛЬНАЕ УНІТАРНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА  
«ГОМЕЛЬСКАЕ ОБЛАСНОЕ УПРАВЛЕННЕ  
КАПІТАЛЬНАГА БУДАУНІЦТВА»  
КАМУНАЛЬНАЕ УНІТАРНАЕ ДАЧЧЫНАЕ  
ПРАДПРЫЕМСТВА  
«УПРАВЛЕННЕ КАПІТАЛЬНАГА  
БУДАУНІЦТВА  
ГОМЕЛЬСКАГА РАЙОНА»  
(ДЗЯРЖАУНАЕ ПРАДПРЫЕМСТВА  
«УКБ ГОМЕЛЬСКАГА РАЙОНА»)  
вул.Дзмітравы,57 246047 г. Гомель, РБ  
тэл: (0232) 53 95 20, факс 53 95 20  
р/р 3012021776412 в филиале № 302 ОАО АСБ «Беларусбанк»  
г. Гомель, вул.Барыкіна, 94 УНП 400048216, ОКПО 04063724  
regionuks@mail.ru

КОММУНАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ГОМЕЛЬСКОЕ ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»  
КОММУНАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ДОЧЕРНЕЕ  
ПРЕДПРИЯТИЕ  
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
ГОМЕЛЬСКОГО РАЙОНА»  
(ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«УКС ГОМЕЛЬСКОГО РАЙОНА»)  
ул.Димитрова,57 246047 г. Гомель, РБ  
тел: (0232) 53 95 20, факс 53 95 20  
р/с 3012021776412 в филиале № 302 ОАО АСБ «Беларусбанк»  
г. Гомель, ул.Барыкина, 94 УНП 400048216, ОКПО 04063724  
regionuks@mail.ru

от 28.09.2020 № 01-04/1д13  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

ОАО «Институт  
Гомельоблстройпроект»

### О результатах переговоров

По результатам рассмотрения конкурсных предложений победителем переговоров по выбору подрядной организации на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации по объекту: «40-квартирный жилой дом №2 в н.п. Большевик Гомельского района» признано ОАО «Институт Гомельоблстройпроект».

Прошу победителя подрядных торгов представить на рассмотрение договор в КУДП «УКС Гомельского района» и приступить к выполнению работ.

Директор

В.А.Токаревский

ОАО, Г.П. Баширова и.О.  
Ловкович, сов. Сер. №1  
30.09.2020г.

Краснобаев  
+375 29-672-17-17

ОАО «ИНСТИТУТ ГОМЕЛЬ ОБЛСТРОЙПРОЕКТ»
Дата <u>28.09.2020</u>
Индекс <u>2060</u>



*[Faint, illegible handwritten text]*

*[Faint, illegible handwritten text]*

Республика Беларусь  
г. Гомель  
Отдел образования  
Гомельского райисполкома  
" 04 " 10 20 20 г.  
№ 01-21/3468

70/20

Коммунальное унитарное  
дочернее предприятие  
«Управление капитального  
строительства Гомельского района»

Отдел образования Гомельского райисполкома сообщает, что на удовлетворение потребности населения н.п. Большевик в местах в учреждения дошкольного, общего среднего образования направлена деятельность Большевикского санаторного яслей-сада, Торфозаводского яслей-сада, Торфозаводской средней школы (сведения о контингентах и прогнозах развития представлены в прилагаемой таблице).

Представить запрашиваемые сведения о существующих объектах соцкультбыта в н.п. Большевик (наличие центров культуры, библиотек, кинотеатров, школ искусств, музеев, кинотеатров, магазинов, аптек, поликлиник и др.) не представляется возможным, так как деятельность данных учреждений и организаций не относится к компетенции отдела образования.

Приложение: в 1 экз. на 1 л.

Начальник отдела



Е.Г. Ковалева

ОАО "ИНСТИТУТ  
ГОМЕЛЬОБЛСТРОЙПРОЕКТ"  
Дата 13.10.2020  
Индекс 2170



Сведения о контингентах учреждений образования н.п. Большевик по состоянию на 01.10.2020г., прогнозах развития

Наименование учреждения образования	Проектная мощность (кол-во мест)	Количество обучающихся на 01.10.2020 (чел.)	Показатель загрузки (%)	Примечание
Большевикский санаторный ясли - сад	85	70	82%	С учетом специфики яслей-сада (наполняемости групп в учреждении санаторного типа) в текущем учебном году перегрузка яслей-сада составляет 116% (при возможности посещения 60 человек, списочный состав составляет 70). Согласно данным учета нуждающихся на 01.10.2020г. в течение 2021-2023гг. ежегодно в местах ясли-сад будут нуждаться 25 человек
Торфозаводской ясли - сад	90	110	122%	Согласно данным учета нуждающихся на 01.10.2020г. в течение 2021-2023гг. ежегодно в местах ясли-сад будут нуждаться 35 человек
Торфозаводская средняя школа	354	417	117%	

ПРИЛОЖЕНИЕ



РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ

Большевистский сельский исполнительный комитет  
Гомельского района  
Гомельской области

Большевистский исполнительный комитет  
Гомельского района  
Гомельской области

№ 347/08-19

На иск. № 247074, р.п. Большевик, ул. Советская, 34  
тел. 94-73-01, 94-73-41, факс 94-73-41

Директору  
КУД П «Управление капитального строительства Гомельского района»  
Токаревскому В.А.

На Ваши письма № 01-04/1241 от 08.10.2020 г. и № 01-04/1282 от 09.10.2020 года Большевистский сельский исполнительный комитет сообщает.

Рабочий посёлок Большевик расположен в 2 км от микрорайона «Костюковка» г. Гомеля. На территории Большевистского сельсовета на 01.10.2020 года зарегистрировано по месту жительства 3098 человек: в р.п. Большевик – 2864 человека, д. Рассветная – 234 человек, в том числе граждан трудоспособного возраста 1723 человека, старше трудоспособного возраста – 724 человека, моложе трудоспособного – 636 человек.

На территории сельсовета расположены:

- открытое акционерное общество «Завод торфяного машиностроения «Большевик»;
- «Управление производственно-технологической комплектации открытого акционерного общества «Дорожно-строительный трест № 2 г. Гомель»;
- открытое акционерное общество «Гомельский белково-жировой завод»;
- ремонтно-эксплуатационный цех «Большевик» коммунального жилищного унитарного предприятия «Гомельский райжилкомхоз».

Также имеются объекты социально-культурной сферы:

- амбулатория общей практики, больница сестринского ухода, аптека, государственные учреждения образования «Торфозаводская средняя школа», «Торфозаводской ясли-сад», «Большевистский санаторный ясли-сад», школа искусств, три магазина Гомельского райпо, пять магазинов индивидуальных предпринимателей, магазин «Евроопт», кафе, дом культуры, библиотека, отделение почтовой связи, отделение ОАО «Беларусбанк».

Ежедневно каждые 12 минут ходят городские маршрутные такси №34 «Вокзал-Большевик» и согласно расписанию городской автобус №43 «Вокзал-Большевик».

В большевистском сельском исполнительном комитете на очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий на 01.10.2020 года состоит 142 человека.

Председатель

Цырульникова 936 341



*[Handwritten signature]*

ОАО «ИНСТИТУТ ГОМЕЛЬСКОСТРОЙПРОЕКТ»  
Дата 14.10.2020  
Индекс 2192

П.И. Буховен

Коммунальное унитарное дочернее предприятие  
«Управление капитального строительства Гомельского района»  
Вход. № 13 10 2020  
от 13 10 2020  
г. Гомель

08/10/20



**Большавіцкі сельскі  
выканаўчы камітэт**

вул. Савецкая, 34, 247014, р.п. Большавік,  
Гомельскі раён, Гомельская вобласць  
тэл/факс: (8 0232) 947-341; 947-301

**Большевицкий сельский  
исполнительный комитет**

ул. Советская, 34, 247014, р.п. Большевик,  
Гомельский район, Гомельская область  
тэл/факс: (8 0232) 947-341; 947-301

22.10.2020 № 360/02-14

На № \_\_\_\_\_ ад \_\_\_\_\_

Директору КУДП «Управление  
капитального строительства  
Гомельского района»  
Токаревскому В. А.

На Ваше письмо № 01-04/722 от 29 мая 2018 года Большевицкий сельский исполнительный комитет сообщает, что на территории Большевицкого сельсовета население обеспечено жильём 28,3 кв. м на 1 человека

*70/20 ч.г.*



Председатель исполкома

*[Handwritten signature]*

П.И.Буховец

Буховец  
927-101

ОАО "ИНСТИТУТ  
ГОМЕЛЬОБЛСТРОЙПРОЕКТ"  
Дата 20.10.2020  
Индекс 2306

1917  
1918  
1919  
1920  
1921  
1922  
1923  
1924  
1925  
1926  
1927  
1928  
1929  
1930  
1931  
1932  
1933  
1934  
1935  
1936  
1937  
1938  
1939  
1940  
1941  
1942  
1943  
1944  
1945  
1946  
1947  
1948  
1949  
1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025

