

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

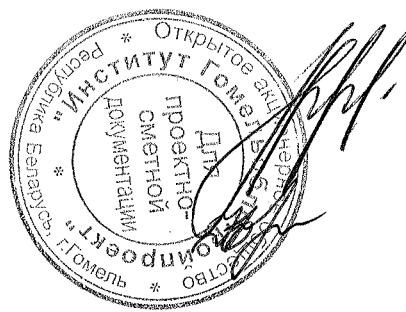
АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

Том I

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ. ЧЕРТЕЖИ**

Директор института

Главный архитектор проекта



В.В. Бураков

Н.О. Банузова

Гомель
2020

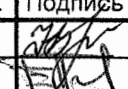
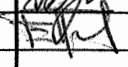
2+

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

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.

						70/20 – АПК.ПЗ			
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Банузова			10.20		АПК	1	11
Гл. арх.		Протченко			10.20				
							ОАО «Институт Гомельоблстройпроект»		

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

- 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 СТБ П 2331-2014)

Категория здания по условиям проживания - Б (комфортные условия) по ТКП 45-2.04-154-2009.

Класс по функциональной пожарной опасности – Ф 1.3

Конструктивные решения

Фундаменты – ленточные из сборных железобетонных плит и монолитного бетона.

Стены технического подполья из монолитного бетона.

Наружные стены здания - из силикатного камня с утеплением снаружи плитами пенополистирольными и частично минераловатными.

Внутренние стены здания - из силикатного камня.

Перегородки, толщ. 120 и 65 мм - из кирпича керамического.

Перегородки, толщ. 100 и 200 мм - из ячеистого бетона.

Перегородки толщиной 260 мм – двухслойные с воздушным зазором 40 мм из керамического кирпича и блоков из ячеистого бетона.

Перекрытия и покрытия – из железобетонных многопустотных плит.

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 крыльца с пандусом. Площадка крыльца имеет размеры в плане 1,80 x 2,35м. Высота подступёнков - 0,12 м, ширина проступей - 0,40 м.

- пандус шириной 1,20 м одномаршевый, с уклоном 10% в соответствии с ТКП 45-3.02-318-2018. Также для предотвращения соскальзывания ноги, трости, костыля, колеса коляски и т. д. предусмотрены ограничительные бортики высотой 0,05 м. Вдоль пандусов и крыльца 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 и пандусов выполнено из материала с шероховатой поверхностью.

Входы в подъезды дома предусмотрены через тамбуры шириной 2,540 м и глубиной 2,387 м. Отметка пола тамбура на 0,02м выше отметки пола крыльца. В тамбурах 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.

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

						70/20 – АПК.ПЗ		Лист
								5
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 ² общ. пл (квартир) м ² /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 – 881,30м² Нормативная обеспеченность озелененными участками в жилой застройке в соответствии с таблицей 9.1 для сельских поселений должна составлять 12-15 м²/чел. Фактическая обеспеченность озелененными участками в жилой застройке составляет 12,24 м²/чел (881,30м² / 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. Дзімітравы, 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 № 01-04/1213
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».

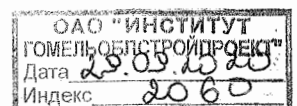
Прошу победителя подрядных торгов представить на рассмотрение договор в КУДП «УКС Гомельского района» и приступить к выполнению работ.

Директор

В.А.Токаревский

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

Краснобаев
+375 29-672-17-17





[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*

1911
1912
1913
1914
1915
1916
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
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100

