

**Государственное предприятие
«ИНСТИТУТ ВИТЕБСКСЕЛЬСТРОЙПРОЕКТ»**

Архитектурно-планировочная концепция

«Возведение трех зданий многоквартирных жилых домов по ул.
Константина Заслонова в г.Орше»

Заказчик: Государственное предприятие «УКС Оршанского района»

Раздел 1. Пояснительная записка

Объект № 24-23

**Заместитель директора-
главный инженер**



Д. В. Пшонко

Главный инженер проекта



С.А.Ганкович

2023 г.

Изм.	Кол	Лист	№Док	Подп.	Дата	24-23 АПК			
						Архитектурно-планировочная концепция	Стадия	Лист	Листов
							ПП	1	
						Государственное предприятие «Институт Витебксельстройпроект»			

В разработке раздела принимали участие:

№ п/п	Ф.И.О.	Подпись	Должность
1	Анищенко В.Н.		нач. АСО

						Объект № 24-23 АПК	Лист
							2
Изм.	Кол.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

II. Состав документации АПК

Обозн. разд., № т.пр., альбома	Наименование	Кол - во экз.	
		заказчику	инсти туту
1	2	3	4
1.	Пояснительная записка	1	1
2.	Графическая часть	1	1

						Объект № 24-23 АПК	Лист
							3
Изм.	Кол.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

III. Содержание

Лист	Наименование	Примечание
I	Титульный лист	
II	Состав документации АПК	
III	Содержание	
IV	Состав материалов: 1. Цели инвестирования 2. Общая характеристика 3. Мощность объекта 4. Архитектурно - строительные и инженерные решения (архитектурно - планировочная концепция)	

						Объект № 24-23 АПК	Лист
							4
Изм.	Кол.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

Настоящая предпроектная документация разработана в соответствии с Техническим заданием на изготовление предпроектной документации, утвержденным Заказчиком в установленном порядке, техническим регламентом «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия, Безопасность», актами законодательства Республики Беларусь, межгосударственными и национальными ТНПА, с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта



С.А.Ганкович

1. Цели инвестирования

Целью инвестирования является выполнение строительного проекта с последующим возведением трёх жилых домов (80-кв. квартирного жилого дома, 80-кв. квартирного жилого дома, 80-кв. квартирного жилого дома) с прилегающим благоустройством и наружными инженерными сетями, с необходимыми для обеспечения проживания квартиросъемщиков (дольщиков и т.п.) в г. Орше Витебского района.

2. Общая характеристика

Предпроектная документация «Возведение трех зданий многоквартирных жилых домов по ул.Константина Заслонова в г.Орше.» разработана в соответствии с утвержденным в установленном порядке Техническим заданием Заказчика на изготовление архитектурно-планировочной концепции, отчета об инженерно-геодезических изысканиях на площадке объекта, проведенных Государственным предприятием «Институт Витебксельстройпроект» в 2022 году.

- **Уровень ответственности здания (изм.1 ГОСТ 27751-2014) - II.**
- **Класс сложности (К-3) СН 3.02.07-2020**

- Степень огнестойкости здания - II по СН 2.02.05-2020.
- Класс функциональной пожарной опасности по СН 2.02.05-2020 - Ф1.3.
- Коэффициент надежности по назначению $\gamma=0,95$.
- Нагрузки по объекту приняты по СН 2.01.02-2019 "Объемный вес, собственный вес, функциональные нагрузки для зданий";
- Базовое значение скорости ветра по СН 2.01.05-2019 - 23 м/с;
- Снеговая нагрузка для 2а района по СН 2.01.05-2019 - 1,20 кН/м²;
- Средняя температура наружного воздуха за отопительный период "минус" 1,5 °С.
- Расчетная зимняя температура наружного воздуха "минус" 25,0 °С;
- Продолжительность отопительного сезона 202 суток.

						Объект № 24-23 АПК	Лист
							5
Изм.	Кол.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

3. Мощность

Функциональное назначение и предполагаемая мощность объекта строительства **2 11 01** (согласно Единой классификации назначения объектов недвижимого имущества – Постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 05.07.2004 г. № 33) Многоквартирный жилой дом (проживание людей).

Предлагаемый к строительству индивидуальный проект 80-квартирных жилых домов типовых потребительских качеств из железобетонных панелей с набором квартир: 1Б1 – 40 шт., 2Б1 – 20 шт., 2Б2 – 20 шт. (поз. 1,1а,2 по генплану).

Общие площади квартир (ориентировочно):

1Б – 37,09 м², 2Б1 -57,78 м², 2Б2 -58,07 м²

Жилой дом (поз. 1 по генплану):

Общая площадь квартир - 3800,60м²;
Площадь жилого здания - 406730 м²;
Жилая площадь квартир –1996,60 м²;
- мощность – 80 квартир,
- количество – 1 дом.

Жилой дом (поз. 1а по генплану):

Общая площадь квартир - 3800,60м²;
Площадь жилого здания - 406730 м²;
Жилая площадь квартир –1996,60 м²;
- мощность – 80 квартир,
- количество – 1 дом.

Жилой дом (поз. 2 по генплану):

Общая площадь квартир - 3800,60м²;
Площадь жилого здания - 406730 м²;
Жилая площадь квартир –1996,60 м²;
- мощность – 80 квартир,
- количество – 1 дом.

Площадь участка всего – 2,060 Га, в т.ч.;

						Объект № 24-23 АПК	Лист
							6
Изм.	Кол.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

4. Архитектурно-планировочная концепция

4.1. Генеральный план

Генплан разработан на топогеодезической основе масштаба 1:500, выполненной Государственным предприятием «Институт Витебксельстройпроект» в 2023 г. Площадка для строительства расположена в г. Орша в районе сложившейся жилой застройки, вблизи пересечения улиц Константина Заслонова и Сергея Грицевца.

Рельеф участка равнинный с небольшим перепадом высот. Паводковыми водами не затопляется. Данным проектом предусматривается строительство трёх жилых домов (80-квартирного жилого дома, 80-квартирного жилого дома и 80-квартирного жилого дома) с благоустройством прилегающей территории, с устройством детских игровых площадок (1 очередь для всей группы домов) и парковок для автомобилей (включая парковочные места для инвалидов), подъездов к многоквартирным жилым домам, а также устройство необходимых трасс инженерных коммуникаций. Жилые дома позиций 1 и 1а объединены в один пожарный отсек.

Очередность выполнения компонентов инженерно-транспортной структуры определяется Заказчиком и проектной организацией, разрабатывающей стадию «строительный проект». В проекте предусмотрено выполнение устройства покрытия проезда из монолитного цементобетона шириной 6,0 м, проезд для пожарных машин осуществляются вдоль главных фасадов зданий по запроектированным проездам. Тротуар вдоль жилых домов предусматривается шириной 1,5 м с покрытием из бетонной тротуарной плитки.

4.2. Обеспечение условий для передвижения инвалидов (безбарьерная среда).

Данный проект выполнен в соответствии с требованиями **СН 3.02.12-2020** по обеспечению передвижения инвалидов, пользующихся креслами-колясками.

Предусмотрено: пересечения путей движения по тротуару с проездом к зданиям в одном уровне, в местах пересечения пути движения по тротуару с проезжей частью улиц перепад высот бортового камня не допускается.

Покрытие пешеходных дорожек и тротуаров предусмотрено из тротуарных плит, ровным, шероховатым, без зазоров, не создающим вибрацию при движении, а также предотвращающим скольжение, т.е. сохраняющим крепкое сцепление подошвы обуви, опор вспомогательных средств хождения и колес кресла-коляски при сырости и снеге.

Размеры входных площадок 5,37x1,8 и 2,6x1,8 м. Поверхность лестничных ступеней из бетонной плитки с шероховатой поверхностью. Перед подъемом на входные площадки уложены тактильные плиты, которые запроектированы так же в местах пересечения проездов с пешеходными дорожками, для отображения

						Объект № 24-23 АПК	Лист
							7
Изм.	Кол.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

информации, позволяющей слепым и слабовидящим людям ориентироваться в пространстве.

При проектировании многоквартирного жилого дома предусмотрено соответствующее место в изолированном помещении (позиция 13 «Кладовая для детских колясок») для хранения инвалидных и детских колясок, с возможностью зарядки инвалидных колясок.

В местах поворота лестничных маршей на каждом этаже установлены пластины с указанием номера этажа, выполненные рельефными арабскими цифрами и шрифтом Брайля. Перед началом маршей лестниц и пандусов предусматривается тактильная полоса эффективной длиной не менее 0,8 м (снаружи) и не менее 0,5 м (внутри здания) и эффективной шириной, равной ширине лестницы (пандуса), контрастирующую по цвету поверхности с цветом основной поверхности. В местах изменения направления движения поручни лестничного ограждения выполнены непрерывными.

Входы в лифты на каждом этаже оборудованы речевыми (звуковыми) электронными информаторами с дистанционным управлением, а также размещены справа от входа в лифт, на стене, выделенные цветом обозначения номера этажа, выполненные рельефными арабскими цифрами шрифтом Брайля. Перед дверью кабины лифта предусматривается тактильная полоса эффективной длиной не менее 0,5 м и эффективной шириной, равной ширине кабины лифта, контрастирующая по цвету поверхности с основным покрытием.

Для обеспечения возможности подъема маломобильных групп населения на уровне входа в подъезд жилого дома проектом предусмотрено устройство пандуса в соответствии с **СН 3.02.12-2020**.

4.3. Вертикальная планировка.

Вертикальная планировка территории решена методом проектных горизонталей, проведённых с сечением рельефа через 0,1 м по всем элементам планировки. Организация рельефа выполнена с учетом природных условий, строительных требований, условий организации поверхностного стока и расположения транспортных путей, а также перспективного строительства двух 40-квартирных жилых домов. Отвод поверхностных вод с территории проектируется комбинированным способом: с проездов, площадок – в дождеприемники и открытым способом с рассредоточенным водным потоком с исключением бессточных мест. Проектные уклоны проездов и площадок к жилому дому приняты от 4 до 18 ‰. Плодородный слой на площадке перед проведением земляных работ снят фрагментами мощностью 0.3м.

						Объект № 24-23 АПК	Лист
							8
Изм.	Кол.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

4.4. Объемно-планировочные решения

Набор квартир 1Б1 – 40 шт., 2Б1 – 20 шт., 2Б2 – 20 шт (поз. 1 по генплану), 1Б1 – 40 шт., 2Б1 – 20 шт., 2Б2 – 20 шт (поз. 1а по генплану) и 1Б1 – 40 шт., 2Б1 – 20 шт., 2Б2 – 20 шт. (поз. 2 по генплану).

Предпроектная документация 10-этажных 2-секционных (поз.1,1а,2) жилых домов разработана в соответствии с заданием на проектирование. Дома (поз.1,1а,2) на базе типовых блок-секций серии 111-108, 80-квартирный, из них 1-комнатных – 40шт: 2-комнатных – 40шт.

- кровля плоская;
- наружные и внутренние стены выполнены из железобетонных панелей.

Внутренняя отделка жилого дома включает в себя оклейку стен в жилых комнатах, гардеробных, внутриквартирных коридорах и прихожих обоями, водно-дисперсионную акриловая покраску – на кухнях, облицовку керамической плиткой – в санузлах; потолки в жилых комнатах, гардеробных, прихожих, коридорах, кухнях, санузлах – акриловая покраска. Полы в жилых комнатах, гардеробных, прихожих, коридорах – из ламинированных панелей, на кухнях – из линолеума, в санузлах – керамическая плитка. Стены и потолки внеквартирных коридоров, подъездов, тамбуров – акриловая покраска, полы – керамическая плитка. Оконные и дверные блоки – их ПВХ-профиля. Входные двери в квартиры – металлические.

						Объект № 24-23 АПК	Лист
							9
Изм.	Кол.	Лист	№Док	Подп.	Дата		