

Государственное унитарное проектное предприятие
«ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР»

ЗАКАЗ: № 63– 2023

ЗАКАЗЧИК: Дочернее коммунальное унитарное предприятие "Управление капитального строительства Оршанского района"

**ОБЪЕКТ: «ВОЗВЕДЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ
ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО УЛ. НОВАТОРОВ В Г.ОРША»**

**ПРЕДПРОЕКТНАЯ (ПРЕДЫНВЕСТИЦИОННАЯ)
ДОКУМЕНТАЦИЯ**

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТ ЗАДАНИЯ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

ДИРЕКТОР
Государственного предприятия
«Проектно-строительный центр»

В.В. Ткачев

Главный инженер проекта



Ткачев В.В.

						63-2023 ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		1

Разработка предпроектной (предынвестиционной) документации выполнена в соответствии с существующими требованиями безопасности технического регламента Республики Беларусь «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» (ТР 2009/013/ВУ) актами законодательства Республики Беларусь, межгосударственными и национальными ТНПА, с соблюдением технических условий

Главный инженер проекта



Ткачев В.В.

						63-2023 ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		2

Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
л.7	Инсоляционный план расчет для существующих жилых домов М 1:500	
л.8	Сводный план-схема инженерных сетей М 1:500	
л.9	Генеральный план к возводимому односекционному жилому дому М 1:500	
л.10	Сводный план-схема инженерных сетей к возводимому односекционному жилому дому М 1:500	
л.11	Генеральный план к возводимому двухсекционному жилому дому М 1:500	
л.12	Сводный план-схема инженерных сетей к возводимому двухсекционному жилому дому М 1:500	
л.13	План 1 этажа односекционного жилого дома М 1:100 (поз. 7 на генеральном плане)	
л.14	План 2-5 этажа односекционного жилого дома М 1:100 (поз. 7 на генеральном плане)	
л.15	План 6-10 этажа односекционного жилого дома М 1:100 (поз. 7 на генеральном плане)	
л.16	Фасад в осях 1с-10с, 10с-1с цветовой решение М 1:200 (поз. 7 на генеральном плане)	
л.17	Фасад в осях Ас-Гс, Гс-Ас цветовой решение М 1:200 (поз. 7 на генеральном плане)	
л.18	План 1 этажа двухсекционного жилого дома М 1:100 (поз. 8 на генеральном плане)	
л.19	План 2-5 этажа двухсекционного жилого дома М 1:100 (поз. 8 на генеральном плане)	
л.20	План 6-10 этажа двухсекционного жилого дома М 1:100 (поз. 8 на генеральном плане)	
л.21	Фасад в осях 1-3 цветовой решение М 1:200	
л.22	Фасад в осях 3-1 цветовой решение М 1:200	
л.23	Фасад в осях А-Б, Б-А цветовой решение М 1:200	

Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата

63-2023 ОПЗ

Лист

4

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Предпроектная (предынвестиционная) документация, наименование «**Возведение многоквартирных жилых домов по ул. Новаторов в г. Орша**» разработана в 2024 году на основании технического задания на разработку от заказчика – КУП «УКС Оршанского района», содержит материалы предварительного анализа предынвестиционных исследований, предшествующих принятию заказчиком решения о реализации инвестиционного проекта. В рамках выполнения данной работы были собраны предварительные сведения о технических, эксплуатационных, планировочных и иных параметрах объекта инвестиций, предложены рекомендации о необходимости, технической возможности, экономической целесообразности осуществления инвестиций ввозведение данного объекта. Также определены необходимые мероприятия по объемно-планировочным, инженерно-техническим решениям, приведены сведения об инженерных эксплуатационных нагрузках и объемах финансирования. В случае принятия решения заказчиком (инвестором) о дальнейшей реализации инвестиционного проекта, для разработки строительного проекта составлен проект задания на проектирование.

Цель реализации данного инвестиционного проекта заказчиком – КУП «УКС Оршанского района» определена как производственная необходимость возведения двух 10-и этажных многоквартирных жилых домов по улице Новаторов на землях г. Орши.

В предпроектном предложении выполнена посадка двух вариантов секций многоквартирных жилых домов, в комплекте чертежей ППД – отражены многоквартирные жилые дома на базе типовых модернизированных блок-секций серии М 111-108; в комплекте чертежей ППД-1 – отражены многоквартирные жилые дома на базе блок секций повторно применяемых проектов жилых домов, конструктивной схемы «широкий шаг» разработанный ОАО «Институт Гомельгражданпроект».

АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ СИТУАЦИИ

Площадка для возведения многоквартирных жилых домов расположена в южной части города Орша, в районе улицы Новаторов, в дворовой территории, вблизи городской больницы №2. Участок под застройку с севера примыкает к землям для обслуживания лечебного корпуса №3 (в данный момент здание реконструируется под здание магазина), с востока – земли для обслуживания здания прачечной-пищеблока, здания гаражей (в данный момент здание реконструируется под здание магазина), с юга – земли для обслуживания лечебного корпуса детского отделения и земли для обслуживания городской больницы №2, земли под здание поликлиники, с востока – земли для обслуживания многоквартирного жилого дома.

В настоящее время данный участок представляет собой пустырь, на котором расположено здание морга городской больницы №2, одноэтажное здание, пристроенное к зданию поликлиники (ранее КПП), а также элементы бетонного ограждения. Практически на всей площади находится естественная травянистая растительность и зеленые насаждения (деревья, кусты). Рельеф участка имеет значительный уклон.

На данной площадке, предназначенной для благоустройства, а также вблизи нее, расположены элементы городских линий водопровода, канализации, газопровода, электрической кабельной канализации, тепловых сетей.

В данном квартале (в границах благоустройства) отсутствуют парковочные места близлежащих жилых домов. Обеспечение безопасности дорожного движения по улице Новаторов предусмотрено с применением технических средств организации дорожного движения в соответствии с СТБ 1300-2007, СТБ 1231-2000.

						63-2023 ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		6

Общий вид



Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата

63-2023 ОПЗ

Лист

7



Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата

63-2023 ОПЗ



Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата

63-2023 ОПЗ

Лист

9

**ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ОБЪЁМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ
ДВУХСЕКЦИОННОГО ЖИЛОГО ДОМА (1 очередь строительства)
(на базе типовых модернизированных блок-секций серии М 111-108)**

№ п/п	Наименование, единицы измерения	Количество
1	Количество этажей, эт	10
2	Площадь застройки, м ²	637,50
3	Количество квартир, шт в том числе: - 1 комнатные, шт - 2 комнатные, шт	80 40 40
4	Общая площадь жилого здания, м ² в том числе подвал и лоджий м ²	5041,26 504,46/433,2
5.	Общая площадь квартир, м ²	4103,84
7.	Площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	3800,60
8.	Жилая площадь квартир, м ²	1996,60
9.	Площадь лоджий м ² (с коэффициентом 0,7)	303,24
10	Строительный объем, м ³	18 438

**ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ОБЪЁМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ
ДВУХСЕКЦИОННОГО ЖИЛОГО ДОМА (2 очередь строительства)
(на базе типовых модернизированных блок-секций серии М 111-108)**

№ п/п	Наименование, единицы измерения	Количество
1	Количество этажей, эт	10
2	Площадь застройки, м ²	637,50
3	Количество квартир, шт в том числе: - 1 комнатные, шт - 2 комнатные, шт	80 40 40
4	Общая площадь жилого здания, м ² в том числе подвал и лоджий м ²	5041,26 504,46/433,2
5.	Общая площадь квартир, м ²	4103,84
7.	Площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	3800,60
8.	Жилая площадь квартир, м ²	1996,60
9.	Площадь лоджий м ² (с коэффициентом 0,7)	303,24
10	Строительный объем, м ³	18 438

**ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ОБЪЁМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ
ОДНОСЕКЦИОННОГО ЖИЛОГО ДОМА (1 очередь строительства)
(на базе блок секций повторно применяемых проектов жилых домов,
конструктивной схемы «широкий шаг»)**

№ п/п	Наименование, единицы измерения	Количество
1	Количество этажей, эт	10
2	Площадь застройки секции, м ²	430,94
3	Количество квартир, шт в том числе: - квартиры студии, шт - 1 комнатные, шт - 2 комнатные, шт - 3 комнатные, шт	54 14 14 20 6
4	Общая площадь, м ²	3371,93
5.	Общая площадь квартир, м ²	2842,49
7.	Площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	2726,29
8.	Жилая площадь квартир, м ²	1534,74
9.	Площадь лоджий м ² (с коэффициентом 0,7)	116,20
10	Строительный объем, м ³	11453,87

**ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ОБЪЁМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ
ДВУХСЕКЦИОННОГО ЖИЛОГО ДОМА (2 очередь строительства)
(на базе блок секций повторно применяемых проектов жилых домов,
конструктивной схемы «широкий шаг»)**

№ п/п	Наименование, единицы измерения	Количество
1	Количество этажей, эт	10
2	Площадь застройки секции, м ²	861,88
3	Количество квартир, шт в том числе: - квартиры студии, шт - 1 комнатные, шт - 2 комнатные, шт - 3 комнатные, шт	108 28 28 40 12
4	Общая площадь, м ²	6743,86
5.	Общая площадь квартир, м ²	5684,98
7.	Площадь квартир (без учета балконов и лоджий)	5452,58
8.	Жилая площадь квартир, м ²	3069,48
9.	Площадь лоджий м ² (с коэффициентом 0,7)	232,40
10	Строительный объем, м ³	22907,74

Согласно регламентов использования территории градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г. Орша», утвержденного в установленном порядке, территория, на которой предполагается возведение, расположена в границах зоны – жилая многоквартирная застройка (1 этап строительства).

Согласно СН 3.01.03-2020, планировку и застройку населенных пунктов, а также территорий в пределах границ их перспективного развития следует осуществлять на основе государственных и региональных программ социально-экономического развития, градостроительных регламентов, градостроительных проектов общего, детального и специального планирования, утвержденных в установленном порядке.

Благоустраиваемая территория расположена:

- в функциональной зоне жилой многоквартирной застройки на 1 этап строительства (согласно градостроительного проекта общего планирования «Генеральный план г. Орша»);

- иная территория (в пределах красных линий).

Минимальное расстояние между зданиями и сооружениями следует принимать в соответствии с требованиями СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», а также на основе расчетов инсоляции и освещенности с учетом требований СН 2.04.03-2020.

Материалы предпроектной документации (комплекты ППД и ППД-1) содержат расчет инсоляции помещений проектируемых и существующих многоквартирных жилых домов. На стадии строительного проекта, после получения материалов инженерно-геодезических изысканий и выполнения вертикальной планировки участка, необходимо уточнить расчет инсоляции.

При планировке учтены особенности сложившейся планировочной структуры, экологические и санитарно-гигиенические условия, противопожарные требования, трассировка существующей улично-дорожной сети, сложившаяся система обслуживания и размещение общественных объектов.

Потребность в строительстве жилых домов определена заказчиком на основе планов социально-экономического развития г. Орши, анализа фактических и прогнозируемых показателей развития жилищного и общественного фондов, семейного состава населения, существующей и перспективной жилищной обеспеченности.

Благоустройство территории, размещение зданий и сооружений, устройство проездов, парковок, размещение детских, хозяйственных и других зон зависит от существующих архитектурно-планировочных решений и сложившейся градостроительной ситуации.

Согласно технического задания на разработку предпроектной документации размещение жилых домов запроектировано в две очереди строительства, очередность определена принятыми проектными решениями. Очередность строительства указана в графической части предпроектной документации л.7,9.

В комплекте ППД (на базе типовых модернизированных блок-секций серии М 111-108) отражены 2 очереди строительства с площадью благоустройства для 1 очереди - 0,8 га, для 2 очереди – 0,66 га.

В комплекте ППД-1 (на базе блок секций повторно применяемых проектов жилых домов, конструктивной схемы «широкий шаг») отражены 2 очереди строительства с площадью благоустройства для 1 очереди - 0,65 га, для 2 очереди – 0,81 га.

						63-2023 ОПЗ	Лист
							13
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		

Регламент застройки жилой зоны.

Типология зон. Регламент А.

Согласно СН 3.01.02-2020 проектируемые многоквартирные жилые дома относятся к типу территориальной зоны Ж-1 (многоквартирная застройка) и подтип зоны Ж-14 (повышенной этажности (10 и более этажей)). Находятся в квартале существующей застройки типа Ж-1 (многоквартирная застройка), подтип зоны Ж-12 (среднеэтажная 4-5 этажей)

Формы освоения зон и участков. Регламент В.

Соотношение различных видов застройки в жилых зонах регулируется в соответствии с таблицей, размещенной в градостроительном проекте «Генеральный план г. Орши». Основные положения. регламенты градостроительного развития и использования территории.»

п/п	Подтип зоны жилой застройки	Доля территорий, %		
		комплексная многоквартирная застройка	комплексная усадебная застройка	объекты общественного назначения и производственно коммунальные объекты
	Зона жилой многоквартирной застройки	более 60%	-	до 40%
	Зона жилой усадебной застройки	-	более 70%	до 30%
	Зона смешанной общественно-жилой застройки	более 50%	более 50%	

Регулирование застроенности и озелененности жилых территорий устанавливается в соответствии с таблицей, размещенной в градостроительном проекте «Генеральный план г. Орши». Основные положения. регламенты градостроительного развития и использования территории.»

N п/п	Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
		процент застроенности	процент поверхности с твердым покрытием	процент озелененности, не менее
	Жилая многоквартирная	15-45	35-50	30
	Жилая усадебная	15-50	10-25	40
	Общественно-жилая	определяется «Детальным планом»		

Процент застроенности квартала проектное предложение (функциональная зона жилой многоквартирной застройки) по ул. Новаторов с учетом возведения жилых домов на базе типовых модернизированных блок-секций серии М 111-108:

Вся функциональная зона: 19 100 м² (1,91 га);

Секции жилых домов (возводимые): 1 275,00 м²;

Многоквартирные жилые дома (существующие): 1 785,00 м²;

						63-2023 ОПЗ	Лист
							14
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		

Проезды, парковки, тротуары, площадки: 10 030,00 м²;

Озеленение: 6 010,00 м².

(Расчеты подлежат уточнению после выполнения инженерно-геодезических изысканий).

Проектные показатели градостроительного развития и использования функциональной зоны многоквартирной застройки по ул. Новаторов
(на базе типовых модернизированных блок-секций серии М 111-108)

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
		процент застроенности, %	процент поверхности с твердым покрытием, %	процент озелененности, %
1	Жилая многоквартирная застройка	16	52,5	31,5

Процент застроенности квартала проектное предложение (функциональная зона жилой многоквартирной застройки) по ул. Новаторов с учетом возведения блок секций повторно применяемых проектов жилых домов, конструктивной схемы «широкий шаг»:

Вся функциональная зона: 19 100 м² (1,91 га);

Секции жилых домов (возводимые): 1 292,82 м²;

Многоквартирные жилые дома (существующие): 1 785,00 м²;

Проезды, парковки, тротуары, площадки: 10 212,18 м²;

Озеленение: 5 810,00 м².

(Расчеты подлежат уточнению после выполнения инженерно-геодезических изысканий).

Проектные показатели градостроительного развития и использования функциональной зоны многоквартирной застройки по ул. Новаторов
(на базе блок секций повторно применяемых проектов жилых домов, конструктивной схемы «широкий шаг»)

№ п/п	Подтип зоны жилой застройки	Показатели освоения		
		процент застроенности, %	процент поверхности с твердым покрытием, %	процент озелененности, %
1	Жилая многоквартирная застройка	16,1	53,5	30,4

Проектные показатели градостроительного развития и использования функциональной зоны отличаются от показателей по регулированию застроенности и озелененности жилых территорий установленной в градостроительном проекте «Генеральный план г. Орши». Основные положения. Регламенты градостроительного развития и использования территории», это связано с нахождением в данной

						63-2023 ОПЗ	Лист
							15
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		

функциональной зоне других объектов, на момент разработки предпроектной документации. Показатели градостроительного развития и использования данной функциональной зоны будут уточняться и корректироваться по мере реализации архитектурно-планировочных решений, указанных в генеральном плане г. Орши.

Возводимые многоквартирные жилые дома, формирует архитектурно-градостроительный ансамбль правого берега Днепра, который будет восприниматься с противоположного берега реки.

Подъезд к проектируемым жилым домам будет осуществляться с проектируемого проезда П2 подключенной к улице Новаторов (категория Ж).

Расчетное количество машино-мест для вновь возводимых жилых домов производим с учетом требований СН 3.01.03-2020 п.11.7.1 изменение 2, для территорий **НОВОЙ многоквартирной застройки** должно быть предусмотрено размещение автомобильных парковок для хранения 100 % численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам, исходя из расчетного уровня автомобилизации на расчетный срок действия генерального плана населенного пункта.

Суммарное количество квартир в возводимых жилых домах на базе типовых модернизированных блок-секций серии М 111-108:

- количество квартир в одной секции – 40 квартир;
- суммарное количество квартир в двух возводимых жилых домах – 160 квартир.

Согласно градостроительного проекта «Генеральный план г. Орши» для 1 этапа (2025 год) принимаем расчет на 1000 чел. не менее 300 легковых автомобилей.

Перспективное количество жильцов в возводимых многоквартирных жилых домах принимаем 448 человек. Производим расчет $448 \times 300 / 1000 = 135$ машино-мест.

В проектном предложении в расчете принимаем количество парковочных мест для возводимых многоквартирных жилых домов 135.

Суммарное количество квартир в возводимых жилых домах на базе блок секций повторно применяемых проектов жилых домов, конструктивной схемы «широкий шаг»:

- количество квартир в одной секции – 54 квартиры;
- суммарное количество квартир в двух возводимых жилых домах – 162 квартиры.

Согласно градостроительного проекта «Генеральный план г. Орши» для 1 этапа (2025 год) принимаем расчет на 1000 чел. не менее 300 легковых автомобилей.

Перспективное количество жильцов в возводимых многоквартирных жилых домах принимаем 454 человек. Производим расчет $454 \times 300 / 1000 = 137$ машино-мест.

В проектном предложении в расчете принимаем количество парковочных мест для возводимых многоквартирных жилых домов 137.

Согласно СН 3.01.03-2020 максимальная пешеходная доступность до автопарковок для многоэтажных жилых домов в большом городе 100 метров. От главных входов в жилые дома, в которых живут инвалиды с нарушением функций опорно-двигательного аппарата необходимо устройство парковок на расстоянии не более 50 метров, минимальное количество таких мест - 4%.

Для объектов, реконструируемых под здания магазинов на момент разработки ППД (функциональное значение определяется), согласно СН 3.01.03-2020 п. 11.7.6 автопарковки в районах многоквартирной жилой застройки предусматриваются для совместного (в разное время суток) использования с объектами общественного назначения.

						63-2023 ОПЗ	Лист
							16
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		

Согласно изм. 2 СН 3.01.03-2020 п. 11.7.15 не менее 1% машино-мест оборудованы зарядными станциями для электромобилей.

По расчету принимаем для возводимых многоквартирных жилых домов в пешеходной доступности до 100 метров 135 и 137 парковочных мест в комплектах ППД и ППД-1 соответственно, в том числе 6 (4%) машино-мест для инвалидов с нарушением функций опорно-двигательного аппарата, 2 (1%) машино-места от общего количества оборудованы зарядными станциями для электромобилей.

Согласно генерального плана, с учетом деления на очереди строительства, для каждого из домов в границах благоустройства предусмотрены парковочные места. Однако количество парковочных мест не соответствует расчетным значениям для данного дома, это вызвано особенностями планировочной структуры генерального плана. Общее количество парковочных мест, согласно расчета, выполнено в границах благоустройства всей территории для двух очередей.

Расстояние от проектируемых парковок, до фасадов жилых домов приняты по Санитарно-эпидемиологическим требованиям от 11.12.2019 №847 приложение 2.

Расчет инсоляции для возводимых многоквартирных жилых домов, а также существующей жилой застройки производился с учетом требований санитарных правил и норм "Гигиенические требования обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки". Расчет инсоляции произведен с помощью контрольно-инсоляционной линейки. Согласно расчета существующий многоквартирный жилой дом и возводимые жилые дома имеют не менее 2 часов непрерывной инсоляции или не менее 2,5 часа при прерывистости инсоляции. Территории детских игровых площадок, спортивных площадок и зон отдыха жилых домов получают не менее 2,5 часов непрерывной инсоляции (Расчет предоставлен в графической части предпроектной документации).

В границах благоустройства предусматривается устройство новых игровых детских площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста, для отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, сбора коммунальных отходов, хранения велосипедов.

Расстояние от окон жилых домов до площадок приняты, м, не менее для игр детей дошкольного и школьного возраста, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой 10 метров, хозяйственных целей 20 метров.

Расстояния от площадок для установки емкостей для сбора твердых коммунальных отходов до окон жилых домов, до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей, в том числе контейнерных площадок, до наиболее удаленного входа в жилое здание — не более 100 м. Возле площадки ТБО предусматривается разворотная площадка размером не менее 12х12 метров в стесненных условиях.

В границах благоустройства предусматриваются следующие типы покрытий: детские и спортивные игровые площадки – спецсмесь; пешеходные дорожки, тротуары, зоны отдыха – плитка бетонная тротуарная; проезды проектируемые – цементно-бетонные; проезды существующие – асфальтобетонное покрытие (ремонт).

Проектирование и возведение многоквартирных жилых домов следует осуществлять с учетом возможности комфортного проживания и передвижения физически ослабленных лиц согласно СН 3.02.12-2020 «Среда обитания для физически ослабленных лиц».

Рельеф участка имеет значительный уклон.

						63-2023 ОПЗ	Лист
							17
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		

Противопожарные мероприятия.

Планировочные решения участка благоустройства выполнены с соблюдением требований: СН 2-2.02-05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», а также прочих, действующих на момент разработки ППД и ППД-1 в части организации проездов и подъездов машин к проектируемым зданиям.

Существующая транспортно-пешеходная инфраструктура в районе участка благоустройства подлежит изменению согласно действующих ТНПА.

Мероприятия по охране окружающей природной среды и защите населения от шума.

Проектными мероприятиями не предусмотрено проведение процессов, оказывающих вредные воздействия на окружающую среду и условия проживания населения. Дополнительных выбросов ВВ проектом не предусмотрено. Соблюдается нормативная продолжительность инсоляции для территории детских игровых площадок, спортивных площадок и зон отдыха жилых домов.

Дополнительные мероприятия по охране окружающей природной среды и защите населения при необходимости будут предусмотрены на стадии строительного проекта и переданы на рассмотрение уполномоченных организаций для экспертизы.

Отходы и мусор, возникающие при разборках существующих покрытий и ведении строительно-монтажных работ будут учтены при разработке проектов организации и производства строительства. Таковые отходы накапливаются в контейнерах, размещенных на территории стройплощадки в специально отведенных местах и подлежат вывозу спецавтотранспортом и утилизации по отдельному договору заказчика со специализированной организацией.

Атмосферные осадки, поверхностный сток с участков территории с твердым покрытием через дождеприемные колодцы поступают в существующие городские сети дождевой канализации.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА БЛАГОУСТРОЙСТВА (в границах работ благоустройства для возводимых жилых домов на базе типовых модернизированных блок-секций серии М 111-108)

№ п/п	Наименование	Ед. из м.	Количество
1	Площадь благоустройства	га	1,46
2	Площадь застройки	м ²	1275,00
3	Площадь покрытий (проезды, парковки, площадки)	м ²	8875,00
4	Площадь озеленения	м ²	4450,00

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА БЛАГОУСТРОЙСТВА (в границах работ благоустройства для возводимых жилых домов на базе блок секций повторно применяемых проектов жилых домов, конструктивной схемы «широкий шаг»)

№ п/п	Наименование	Ед. из м.	Количество
1	Площадь благоустройства	га	1,46
2	Площадь застройки	м ²	1292,82
3	Площадь покрытий (проезды, парковки, площадки)	м ²	9037,18
4	Площадь озеленения	м ²	4270,00

2.2 Архитектурно-строительные решения.

2.21 Архитектурно-строительные решения многоквартирных жилых домов на базе типовых модернизированных блок-секций серии М 111-108

Общие сведения.

Настоящая часть разработана на основании:

1. СН 3.02.01-2019 «Жилые здания»;
2. П1-2019 к ТКП 45-3.02-324-2018 «Проектирование жилых зданий»;
3. СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»
4. Санитарные правила и нормы «Гигиенические требования обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки» от 28 апреля 2008 г. №80 (изменение от 27.03.2012).
5. Визуальный осмотр существующего положения объекта и фотофиксация.

Разрабатываемой предпроектной документацией предлагается посадка двух двухсекционных многоквартирных жилых домов на базе типовых модернизированных блок-секций серии М 111-108.

Двухсекционный жилой дом состоит из 10-ти этажной 40 – квартирной укороченной блок секции с торцевым окончанием левая с набором квартир 1-1-2-2 действующей серии 111-108-5.10 и 10-ти этажной 40 – квартирной укороченной блок секции с торцевым окончанием правая с набором квартир 1-1-2-2 действующей серии 111-108-6.10.

-Степень огнестойкости здания – II по СН 2.02.05-2020.

-Степень функциональной пожарной опасности – Ф1.3 по СН 2.02.05-2020.

-Уровень ответственности здания – II (нормальный) с коэффициентом надежности 0,95 по ГОСТ 27751-88 .

-Класс сложности – К3 по СН 3.02.07-2020.

Климатический район – ПВ с температурой воздуха 23.4 °С по СНБ 2.04.02-2000

Снеговой район – 2а с нормативным значением веса снегового покрова на 1м² горизонтальной поверхности земли 1,45 (145) кПа (кгс/м²) по СН 2.01.04-2019

Ветровой район – I с нормативным значением ветрового давления 0,23 (23) Кпа (кгс/м²) по СН 2.01.05-2019.

Объемно-планировочные решения.

Блок-секция жилого дома по действующей серии 111-108-5.10 и 111-108-6.10 имеет 10 жилых этажей подвал и чердак.

В подвале предусматривается прокладка инженерных коммуникаций. Здесь расположены тепловой пункт, водомерный узел, электрощитовая.

Блок-секция запроектирована без мусоропровода. Для вертикальной коммуникации предусматривается грузопассажирский лифт, грузоподъемностью 630 кг и лестничная клетка. Высота этажа -2,8 метра.

Состав секции: 2 двухкомнатных квартиры, 2 однокомнатных квартиры на этаже.

Однокомнатная квартира общей площадью – 37,09 м², двухкомнатная квартира – 57,78 м² и 58,07 м².

Состав помещений квартир:

1. Однокомнатная квартира: прихожая, кухня, жилая комната, ванная, санитарный узел, лоджия.

							63-2023 ОПЗ	Лист
								19
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата			

4. Двухкомнатная квартира: прихожая, кухня, 2 жилых комнаты, ванная, санитарный узел, 2 лоджии.

Всего в секции 40 квартир:

1. Однокомнатная квартира: 20.
2. Двухкомнатная квартира 20.

В доме два эвакуационных выхода в каждой квартире: через лестничную клетку и на лоджию с противопожарным простенком.

Естественное освещение и инсоляция.

Естественное освещение выполнено в соответствии с требованиями СН 3.02.01-2019 «Жилые здания» и СН 2.04.03-2020 «Естественное и искусственное освещение».

Непрерывная продолжительность инсоляции составляет не менее чем 2 часа в 1, 2, комнатных квартирах, и прерывистая инсоляция не менее чем 2 часа 30 мин и рассчитывается на нормируемый период с 22 марта по 22 сентября. Расположение жилых домов при меридиональной посадке зданий обеспечивает необходимую нормативную продолжительность инсоляции.

Конструктивные решения.

Конструктивная система здания – с продольными несущими стенами
Фундаменты – ленточные из сборных железобетонных плит (серия Б1.012.1-2.08, вып.1).

Стены наружные – трехслойные стеновые панели толщ. 400 мм.

Стены наружные техподполья – трехслойные стеновые панели толщ. 350 мм.

Стены наружные чердака – однослойные керамзитобетонные панели толщ. 400 мм.

Стены внутренние – железобетонные панели толщ. 160 мм.

Перегородки – керамзитобетонные панели толщ. 80 мм.

Перекрытия – сплошные железобетонные панели толщ. 160 мм.

Покрытие – многпустотные плиты по серии Б1.041.1-4.08.

Лестницы – железобетонные марши, площадки.

Шахты лифтов – объемные железобетонные элементы.

Санкабины – объемные железобетонные элементы.

Крыша с холодным чердаком и внутренним водостоком.

Кровля плоская – двухслойный гидроизоляционный ковер.

Наибольшая масса монтажного элемента, 8086кг.

Отделка

Наружная – окраска защитно-декоративным полимерным покрытием.

Внутренняя – облицовка керамической плиткой, акриловая покраска, известковая покраска. Внутренняя отделка квартир определяется заданием на проектирование.

Мероприятия по ограничению шума.

Мероприятия по ограничению бытовых шумов, а также шума, создаваемого инженерным оборудованием приняты в соответствии с требованиями СН 2.04.01-2020 «Защита от шума».

По условиям проживания жилые помещения относятся к категории В-условия, соответствующие законодательству в области санитарно-эпидемиологического

							63-2023 ОПЗ	Лист
								20
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата			

унитазы.

Эксплуатационные нагрузки приведены в декларации о намерениях.

Стоимость разработки проектно-сметной документации и строительно-монтажных работ (на базе блок типовых модернизированных блок-секций серии М 111-108)

Стоимость разработки проектно-сметной документации двухсекционного жилого дома (1 очередь строительства) составит 272,18155 тысячи рублей.

Стоимость разработки проектно-сметной документации двухсекционного жилого дома (2 очередь строительства) составит 217,18331 тысячи рублей.

Общая сметная стоимость строительства на 01.01.2024 года составит :

- двухсекционного жилого дома (1 очередь строительства) порядка 6,846025888млн.руб.
- двухсекционного жилого дома (2 очередь строительства) порядка 6,846025888млн.руб

Стоимость разработки проектно-сметной документации и строительно-монтажных работ (на базе блок секций повторно применяемых проектов жилых домов, конструктивной схемы «широкий шаг»)

Стоимость разработки проектно-сметной документации односекционно жилого дома (1 очередь строительства) составит 223,95927 тысячи рублей.

Стоимость разработки проектно-сметной документации двухсекционного жилого дома (2 очередь строительства) составит 253,22919 тысячи рублей.

Общая сметная стоимость строительства на 01.01.2024 года составит :

- односекционного жилого дома (1 очередь строительства) порядка 4,741841818 млн. руб.
- двухсекционного жилого дома (2 очередь строительства) порядка 9,483683636 млн руб.

						63-2023 ОПЗ	Лист
							26
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Предпроектная документация выполнена в рамках задания па разработку предпроектной (предынвестиционной) документации.

На основании собранной информации в ходе разработки предпроектной документации можно сделать выводы, что реализация инвестиционного замысла возможна.

Принимая решение о реализации объекта - последующего изготовления сметной документации на стадии «строительный проект» Заказчику необходимо:

1. утвердить стадию «Предпроектная документация» с предоставлением в проектную организацию приказа Заказчика об утверждении стадии «ППД»;

2. запросить разрешительную документацию в территориальном органе архитектуры градостроительства в соответствии с Постановлением Совмин РБ №223 от 20.02.2007г. «О некоторых мерах по совершенствованию архитектурной и строительной деятельности» и Закона №300-3 от 05.07,2004 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь»;

3. получить необходимые технические условия для проектирования объекта;

4. утвердить проект Задания на проектирование предоставляемый данной предпроектной документацией (подлежит уточнению после получения информации и документов, упомянутых вышеперечисленными пунктами выводов и предложений).

						63-2023 ОПЗ	Лист
							27
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ДВУХСЕКЦИОННОГО ЖИЛОГО ДОМА (на базе блок типовых
модернизированных блок-секций серии М 111-108)
1 очередь строительства**

Наименование показателя	Единица измерения
Вместимость, число квартир	80 кв
Строительный объем	18438,00 м ³
Общая площадь здания в.т.ч. подвал и лоджии	5041,26 м ² 504,46/ 433,2м ²
Общая площадь квартир	4103,84 м ²
Жилая площадь	1996,60 м ²
Материалоемкость: цемент, в натуральном выражении сталь бетон железобетон лесоматериалы керамзитобетон минераловатные плиты	В соответствии с проектом
Удельный расход энергоресурсов на 1 м ² общей площади(показатели энергоэффективности): воды: холодной горячей тепла электроэнергии газа	0,015м ³ /сут 0,006м ³ /сут 129,84 ккал/час 0,031кВт·ч 0,005 нм ³ /ч
Стоимость строительства на 01.01.2024г.	6,846025888млн.руб
Расход холодной воды (сутки, год)	60м ³ /сут.
Расход горячей воды (сутки, год)	24,0м ³ /сут.
Расход тепла (час, год), в т.ч.на отопление	532860 ккал/час 164260 ккал/час
Расчетная электрическая мощность	128кВт
Расход электроэнергии	640МВт·ч
Канализационные стоки	60,0м ³ /сут
Расход газа	22,0нм ³ /ч
Стоимость 1 м ² общей площади квартир в ценах	1 668,2 руб.

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ДВУХСЕКЦИОННОГО ЖИЛОГО ДОМА (на базе блок типовых
модернизированных блок-секций серии М 111-108)
2 очередь строительства**

Наименование показателя	Единица измерения
Вместимость, число квартир	80 кв
Строительный объем	18438,00 м ³
Общая площадь здания в.т.ч. подвал и лоджии	5041,26 м ² 504,46/ 433,2м ²
Общая площадь квартир	4103,84 м ²
Жилая площадь	1996,60 м ²
Материалоемкость: цемент, в натуральном выражении сталь бетон железобетон лесоматериалы керамзитобетон минераловатные плиты	В соответствии с проектом
Удельный расход энергоресурсов на 1 м ² общей площади(показатели энергоэффективности): воды: холодной горячей тепла электроэнергии газа	0,015м ³ /сут 0,006м ³ /сут 129,84 ккал/час 0,031кВт·ч 0,005 нм ³ /ч
Стоимость строительства на 01.01.2024г.	6,846025888млн.руб
Расход холодной воды (сутки, год)	60м ³ /сут.
Расход горячей воды (сутки, год)	24,0м ³ /сут.
Расход тепла (час, год), в т.ч.на отопление	532860 ккал/час 164260 ккал/час
Расчетная электрическая мощность	128кВт
Расход электроэнергии	640МВт·ч
Канализационные стоки	60,0м ³ /сут
Расход газа	22,0нм ³ /ч
Стоимость 1 м ² общей площади квартир в ценах	1 668,2 руб.

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ОДНОСЕКЦИОННОГО ЖИЛОГО ДОМА (на базе блок секций повторно
применяемых проектов жилых домов, конструктивной схемы «широкий шаг»)
1 очередь строительства**

Наименование показателя	Единица измерения
Вместимость, число квартир	54 кв
Строительный объем	11453,87м ³
Общая площадь здания	3371,93м ²
в.т.ч. подвал	312,40м ²
Общая площадь квартир	2842,49м ²
Жилая площадь	1534,74м ²
Материалоемкость: цемент, в натуральном выражении сталь бетон железобетон лесоматериалы керамзитобетон минераловатные плиты	В соответствии с проектом
Удельный расход энергоресурсов на 1 м ² общей площади(показатели энергоэффективности): воды: холодной горячей тепла электроэнергии газа	 0,019м ³ /сут 0,008м ³ /сут 99,8ккал/час 0,0475кВт·ч
Стоимость строительства на 01.11.2023г.	4,741841818 млн. руб.
Расход холодной воды (сутки, год)	64,8м ³ /сут
Расход горячей воды (сутки, год)	25,92м ³ /сут
Расход тепла (час, год), в т.ч.на отопление	336500ккал/час 109250 ккал/час
Расчетная электрическая мощность	160кВт
Расход электроэнергии	544МВт·ч
Канализационные стоки	64,8м ³ /сут
Стоимость 1 м ² общей площади квартир в ценах	1 668,2 руб.

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
ДВУХСЕКЦИОННОГО ЖИЛОГО ДОМА (на базе блок секций повторно
применяемых проектов жилых домов, конструктивной схемы «широкий шаг»)
2 очередь строительства**

Наименование показателя	Единица измерения
Вместимость, число квартир	108 кв
Строительный объем	22907,74м ³
Общая площадь здания	6743,86м ²
в.т.ч. подвал	624,8м ²
Общая площадь квартир	5684,98м ²
Жилая площадь	3069,48м ²
Материалоемкость: цемент, в натуральном выражении сталь бетон железобетон лесоматериалы керамзитобетон минераловатные плиты	В соответствии с проектом
Удельный расход энергоресурсов на 1 м ² общей площади(показатели энергоэффективности): воды: холодной горячей тепла электроэнергии газа	0,019м ³ /сут 0,008м ³ /сут 99,8ккал/час 0,028кВт·ч
Стоимость строительства на 01.11.2023г.	9,483683636 млн руб.
Расход холодной воды (сутки, год)	129,6м ³ /сут.
Расход горячей воды (сутки, год)	51,84м ³ /сут.
Расход тепла (час, год), в т.ч.на отопление	673000 ккал/час 218500 ккал/час
Расчетная электрическая мощность	190кВт
Расход электроэнергии	646МВт·ч
Канализационные стоки	129,60м ³ /сут
Стоимость 1 м ² общей площади квартир в ценах	1 668,2 руб.

3.1. Декларация о намерениях на реализацию инвестиционного проекта для объектов жилищно-гражданского назначения (на базе блок типовых модернизированных блок-секций серии М 111-108)

1. Инвестор (заказчик): Дочернее коммунальное унитарное предприятие «Управление капитального строительства Оршанского района», 211391 г.Орша, ул. Ленина, 59/24, р/сВУ46ВЛВВ30120300055187001001 ВИС ВЛВВВУ2Х в ОАО «Белинвестбанк» по Витебской области, УНП 300055187; ОКПО 04062943

2. Местоположение (район, пункт намечаемого к строительству объекта): Витебская область, г. Орша, ул. Новаторов

3. Наименование объекта строительства, его технические и технологические данные:

«ВОЗВЕДЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО УЛ.НОВАТОРОВ В Г.ОРША»

ЖИЛОГО ДОМА - 10 этажный, 2- секционный, 80 квартирный с прилегающим благоустройством и наружными инженерными сетями, необходимыми для обеспечения проживания квартиросъемщиков.

4. Сводная ведомость инженерных нагрузок объекта при возведении:

проектные нагрузки по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению, канализации и связи.

	Двухсекционный Жилой дом 1 очередь строительства	Двухсекционный Жилой дом 2 очередь строительства
Электроснабжение	128 кВт.	128 кВт.
Теплоснабжение	532860 ккал/час	532860 ккал/час
Водоснабжение	60 м3/сут.	60 м3/сут.
Канализация	60 м3/сут.	60 м3/сут.
Связь (тел.)	80	80

5. Потребность в земельных ресурсах:

участок на землях города Орша площадью 1,46 га для строительства и благоустройства возводимых зданий (1 очередь строительства – 0,8га, 2 – очередь строительства – 0,66га)

6. Объемы и источники финансирования намечаемой деятельности:

бюджетные и приравненные к ним средства, собственные средства предприятия: Дочернее коммунальное унитарное предприятие «Управление капитального строительства Оршанского района».

Информация об имеющихся земельных сервитутах: не имеется.

						63-2023 ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подпис	Дата		32

