

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

"ИНСТИТУТ ГОМЕЛЬОБЛСТРОЙПРОЕКТ"

Заказчик: Государственное предприятие «УКС Речицкого района»

Объект: «Возведение здания многоквартирного жилого дома
по ул.Шевелева в г.п.Лоев, Гомельской области»
(Дом и инженерные сети)

Шифр объекта: 74/25-1

Договор: 232/25

**ПРЕДПРОЕКТНАЯ (ПРЕДЫНВЕСТИЦИОННАЯ)
ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Том II

**«АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ»
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА. ЧЕРТЕЖИ**

37

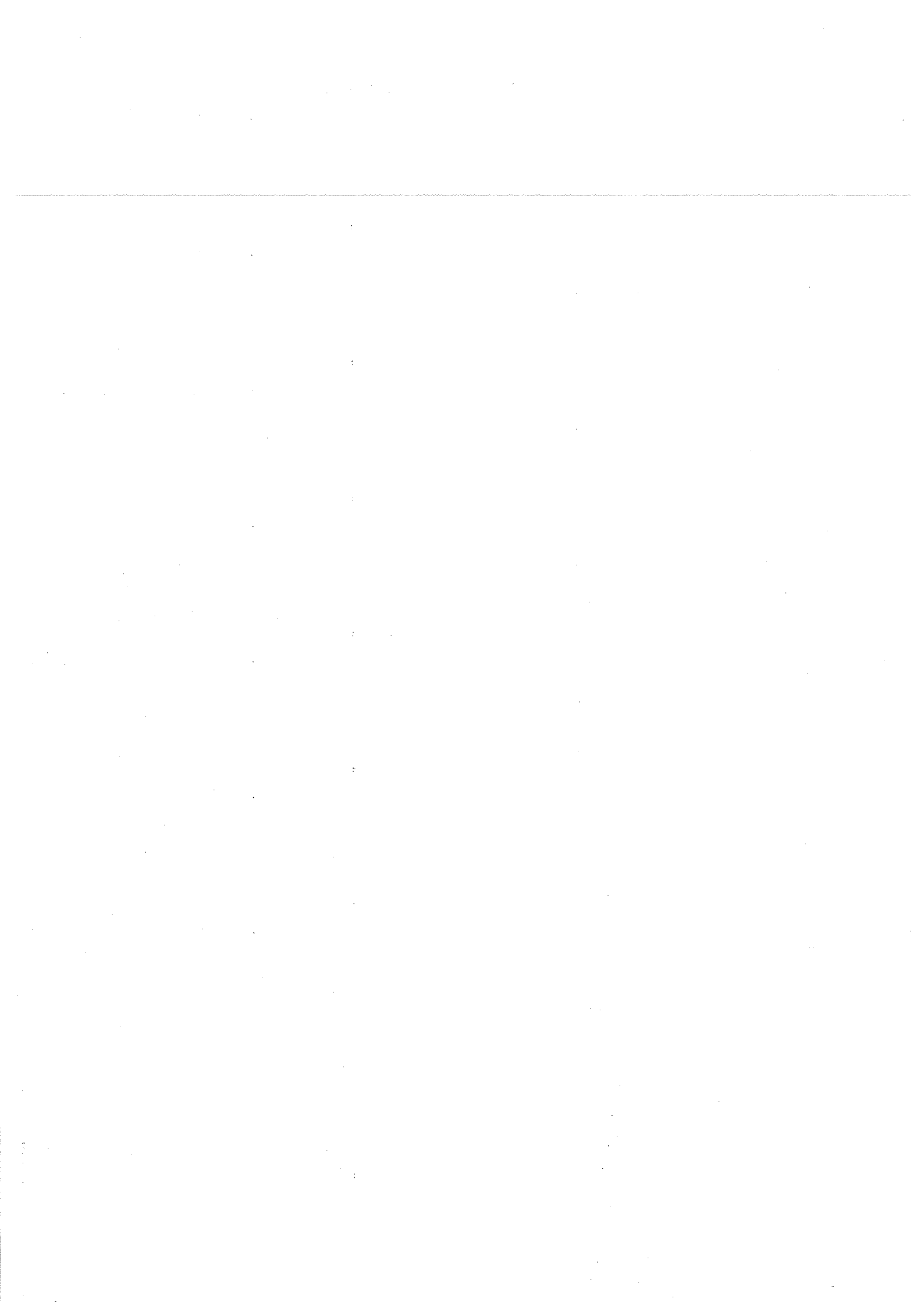
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Главный инженер проекта



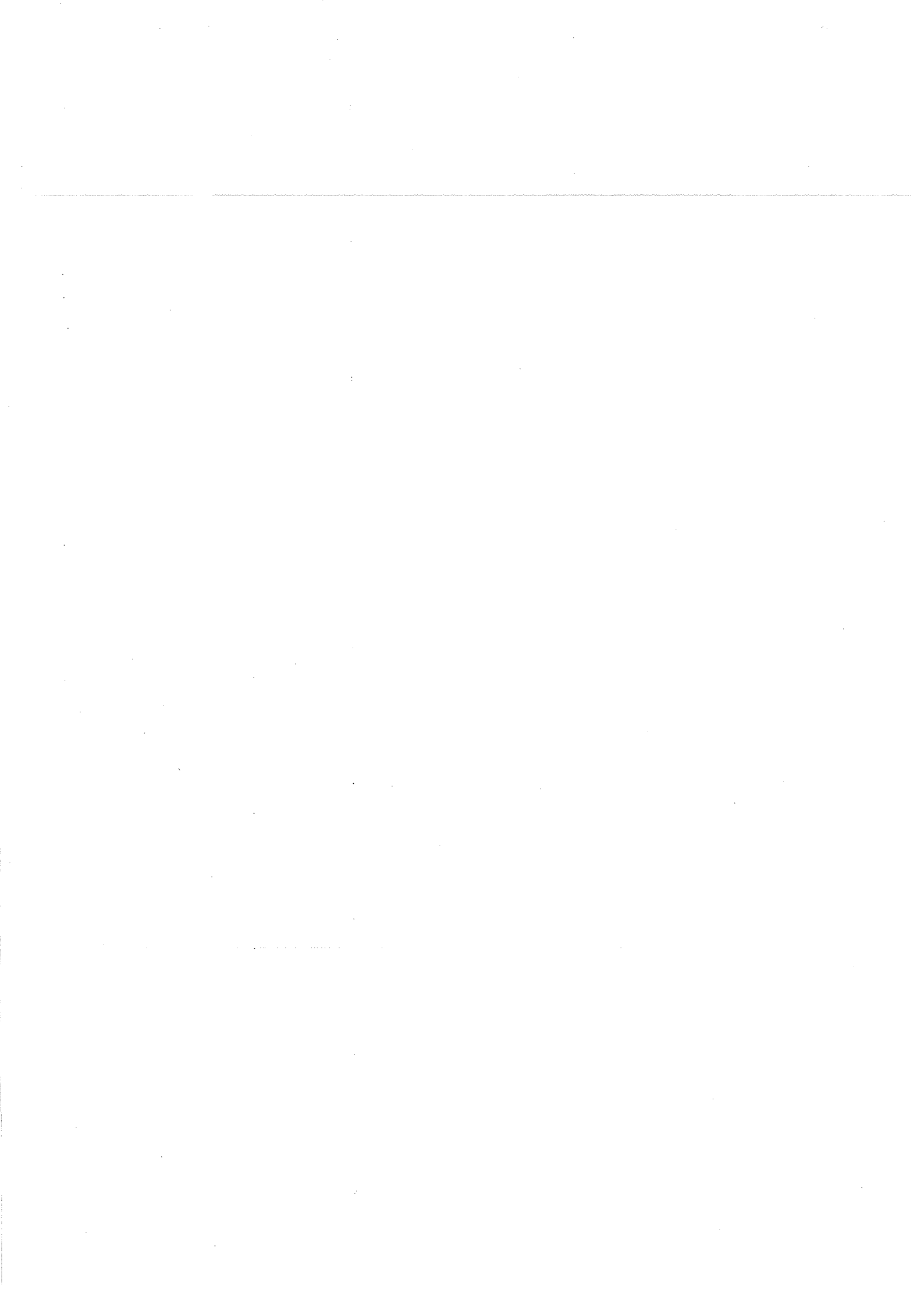
С.А. Романенко

Гомель
2026



СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II

	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	Ситуационная схема. Схема генплана (1:500)	- лист КЧ-1
2.2	Фасады 1-3, 3-1, А-В, В-А. Разрез 1-1	- лист КЧ-2
2.3	Планировочная схема плана 1 этажа	- лист КЧ-3
2.4	Планировочная схема плана 2-5 этажей	- лист КЧ-4



1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Общие сведения

Разработка технико-экономического обоснования с архитектурно-планировочной концепцией размещения многоквартирного жилого дома в г.п. Лоев выполнена на основании договора №232/25 от 12.11.2025 и технического задания КУДП «УКС Речицкого 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 СП 1.02.01-2023 «Состав и порядок разработки предпроектной (предынвестиционной) документации» 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 многоквартирного жилого дома, расположен в г.п. Лоев по ул. Шевелева в существующей застройке на свободной от построек территории. Неблагоприятные для строительства геологические процессы и явления не выявлены. В месте посадки предполагаемого жилого дома имеются подлежащие сносу зеленые насаждения, которые будут максимально сохранены, при невозможности сохранения предусмотрены компенсационные посадки. В настоящее время на территории рассматриваемого участка размещаются малые архитектурные формы, подлежащие демонтажу.

С южной, западной и восточной сторон – многоквартирная застройка, с северной стороны – зеленые насаждения.

Размещение проектируемого жилого дома выполнено в соответствии с генеральным планом городского поселка Лоев, разработанного НПРУП «БелНИИПградостроительства», а также с учетом сложившейся застройки, инженерной и транспортной инфраструктуры, прилегающего благоустройства, условий обеспечения нормативной продолжительности инсоляции существующей застройки и проектируемого жилого дома, игровых площадок. При размещении жилого дома соблюдены нормативные санитарные разрывы от парковочных мест, хозяйственных площадок и мероприятия противопожарной безопасности (расстояния между домами, подъезды для пожарного автотранспорта).

По генеральному плану городского поселка Лоев, участок для строительства жилого дома расположен в функциональной зоне - жилой многоквартирной среднеэтажной застройки.

Площадь отводимого земельного участка – 0,63 га.

Площадь земельного участка под строительство жилого дома (внутриплощадочное благоустройство) – 0,10 га.

Площадь земельного участка распределительной транспортной инфраструктуры – 0,53 га.

Предпроектная (предынвестиционная) документация разработана в виде архитектурно-планировочной концепции с обоснованием необходимости, технической возможности, экономической целесообразности осуществления инвестиций в возведение многоквартирного жилого дома в соответствии с СП 1.02.01-2023 «Состав и порядок разработки предпроектной (предынвестиционной) документации».

Планировочные ограничения на территории генплана указаны на листе «Ситуационная схема. Схема генплана» в комплекте графических материалов комплекта «КЧ».

Лист						
2	74/25-1 – АПК.ПЗ					
		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись
						Дата

Организация и безопасность дорожного движения

Проектом предусмотрена организация безопасного дорожного движения.

Заезд на придомовую территорию проектируемого жилого дома предусмотрен с существующей уличной сети. Для обеспечения беспрепятственного круглосуточного проезда спецавтотранспорта (пожарной техники, машины скорой помощи, обслуживающих транспортных средств и т. п.) по придомовой территории предусмотрены проезды: со стороны дворового и торцевого фасадов предусмотрен проезд 6,00 м с разворотной площадкой, со стороны главного фасада предусмотрена пожарная полоса шириной 6,00 м на расстоянии 5,00 м от проектируемого жилого дома.

Устроено наружное освещение с устройством травмобезопасных опор.

Предусмотрены мероприятия для физически ослабленных лиц. Сопряжения пешеходной зоны с проезжей частью - без перепада высот, с укладкой тактильной плитки. Поверхность тротуаров будет иметь нескользкое покрытие, в том числе при охлаждении и увлажнении.

1.3 Архитектурно-строительная часть

Объемно-планировочные решения

Жилой дом типовых потребительских качеств.

Категория здания по условиям проживания – «В» по СН 2.04.01-2020 «Защита от шума» (условия, соответствующие законодательству в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения).

Дом выполнен со следующим набором квартир:

- 1-комнатных – 2 шт. (42,22 м² общая площадь)
- 1-комнатных – 8 шт. (41,60 м² общая площадь)
- 2-комнатных – 2 шт. (66,25 м² общая площадь)
- 2-комнатных – 8 шт. (65,63 м² общая площадь)
- 2-комнатных – 2 шт. (57,31 м² общая площадь)
- 2-комнатных – 8 шт. (56,69 м² общая площадь)
- 3-комнатных – 2 шт. (81,21 м² общая площадь)
- 3-комнатных – 8 шт. (80,59 м² общая площадь)

Общее количество квартир - 40 шт.

Жилой дом двухсекционный, высотой 5 этажей со скатной кровлей с организованным наружным водостоком, с техническим подпольем в котором размещены инженерные коммуникации и водомерный узел. Помещения уборочного инвентаря расположены на первом этаже в каждой секций здания. Электрощитовая располагается в одной из секций с отдельным выходом наружу. Изолированное (закрытое) помещение для хранения инвалидных и детских колясок, зарядки инвалидных колясок для секции в осях «1-2» предусмотрено (на 1 этаже) с самостоятельным входом с крыльца жилого дома, для секции в осях «2-3» на 2 этаже у лифта. Жилом дом с лифтами. Размеры здания в плане в осях 50,40 x 14,40 м.

Источник для пищевого приготовления, отопления, горячего водоснабжения проектируемого дома будет уточнен после получения технических условий соответствующих служб.

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

Лист	74/25-1 – АПК.ПЗ						
4		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

Конструктивные решения

Фундаменты – ленточные из сборных железобетонных плит серии Б1.012.1-2.08.

Наружные цокольные стены изготавливаются в соответствии с разделом 14.1.15 ИЖ1.2-2 3-х слойными из тяжелого бетона. Внутренний слой 140 мм из бетона С25/30 W2 (XC1), наружный слой- 80 мм из тяжелого бетона С25/30 W6 (XC4).

Наружные стены технического подполья из 3-х слойных стеновых панелей толщиной 350 мм по серии 90 14-1.15-ИЖ1.2-2 с утеплением из плит пенополистирольных ППТ-25 по СТБ 1437-2004. Наружный слой панелей выполняется толщиной 80 мм из тяжелого бетона С25/30 W6 (XC4). Внутренний слой несущих панелей толщ. 140 мм из бетона класса С25/30 W2 (XC1).

Наружные стены чердака изготавливаются однослойными из керамзитобетона В7.5, D1200, F100 толщиной 350 мм. В панелях чердака на высоту 500 мм от низа установлены утепляющие вкладыши из плит пенополистирольных толщиной 180 мм. Панели имеют фактурный слой из бетона С25/30 W6 (XC4) толщиной 20 мм.

Стены входа – из сборных железобетонных панелей серии 90 толщ. 160 мм из бетона С25/30 W6 (XC4).

Внутренние стены – из бетонных панелей толщиной 160мм из тяжелого бетона С16/20 W2 (XC1).

Перегородки – сборные железобетонные толщ. 80мм из тяжелого бетона С16/20 W2 (XC1).

Плиты перекрытия и покрытия – сборные железобетонные серии 90 толщ. 160 мм. Плиты изготавливаются из тяжелого бетона С16/20 W2 (XC1).

Покрытие, совмещенное с утеплителем – плитами пенополистирольными ППТ-25-А толщ. 220 мм.

Лоджии – из плит толщ. 160 мм, из тяжелого бетона С25/30 W6 (XC4). Ограждения лоджий – сборные железобетонные серии 90 толщ. 80 мм из тяжелого бетона С25/30 W6 (XC4). Разделительные стенки лоджий – серии 90 толщ. 160 мм из тяжелого бетона С25/30 W6 (XC4).

Лестничные марши и площадки - по серии 90. Ограждения лестниц - металлические.

Ограждения лестниц металлические.

Ступени входов в техподполье – монолитные из тяжелого бетона С30/37 W8 (XF3) и крыльцо монолитное из бетона С20/25 W6 с покрытием из плитки.

Основная кровля – скатная с деревянной стропильной системой и покрытием из металлочерепицы «Монтеррей». Водосток с кровли организованный. Кровля козырьков входов – водоизоляционный ковер 2-хслойный из битумно-полимерных наплавливаемых материалов.

Отмостка жилого дома –бетонная (бетона С30/37 W8) с устройством бортового камня марки БРТ 100.20.8 F250 W6 СТБ 1097-2012.

Мероприятия по организации без барьерной среды

В здании предусмотрены мероприятия по созданию безбарьерной среды для физически ослабленных лиц (ФОЛ) и маломобильных групп населения (МГН), в том числе для инвалидов категории "С" (людей с ослабленным зрением) в соответствии с СН 3.02.12-2020 "Среда обитания для физически ослабленных лиц" и СН 3.02.01-2019 «Жилые здания».

Площадки входов в подъезды дома имеют размеры в плане 1,80х6,26 м.

Входы в подъезды выполнены в одном уровне с примыкающим тротуаром без устройства ступеней и пандусов крыльца. Покрытие площадок крылец предусмотрено из материалов с коэффициентом трения $m > 0,40$ по СТБ 1751.

Витраж входа в каждый подъезд дома - шириной 3,020 м и высотой 2,380 м. Входные наружные двери – алюминиевые (витражное заполнение), неравнопольные с шириной рабочей створки не менее 0,90 м, что обеспечивает беспрепятственный доступ в жилой дом ФОЛ. В полотнах наружных дверей предусмотрены смотровые окна. Низ каждого смотрового окна

Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата

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 СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Эвакуация людей из здания осуществляется по внутренним лестницам 1-го типа с шириной марша 1,20 м. В наружной стене лестничной клетки типа Л1 предусмотрены окна с площадью открывания створок (в чистоте) не менее 1,0 м². Высота, на которой расположены устройства для открывания окон, не более 1,7 м от уровня пола площадки.

Расстояние в чистоте между поручнями ограждения лестничных маршей составляет не менее 50 мм.

Высота и ширина ступеней в одном лестничном марше одинаковая. В пределах одной лестницы разница по высоте ступеней различных лестничных маршей не превышает 0,03 м.

Двери выходов на лестничную клетку, за исключением квартир, оснащены приспособлением для самозакрывания и уплотнением в притворах.

Высота порогов в дверях эвакуационных выходов не более 0,06 м.

Из технического подполья каждой секции, площадь каждой менее 600 м², по оси «Ас» проектом предусмотрено по одному выходу из каждой секции через двери (габаритными размерами в чистоте не менее 0,6х1,5(н) м) непосредственно наружу.

Выход на чердак осуществляется из лестничной клетки по закрепленной металлической лестнице-стремянке через противопожарный люк 2-го типа, который находится в перекрытии последнего этажа здания. Выход на кровлю предусмотрен через слуховое окно не менее 0,8 (h) х 0,6 м по стационарным лестницам.

Для ограничения распространения пожара через оконные проемы в наружных стенах на выше расположенные этажи, расстояние по вертикали между проемами составляет более 1,2 м.

Указатель номерного знака подъезда и световой указатель адресного знака выполняются из материалов с пожарно-техническими показателями не ниже Г1, РП1.

1.4 Техничко-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 СанПиНом «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.

Предлагаемая посадка двухсекционного жилого дома не нарушает нормативных требований по инсоляции квартир и зон отдыха существующих жилых домов.

Инженерное снабжение предполагаемого к строительству жилого дома будет обеспечиваться от существующих коммуникаций. При необходимости коммуникации будут переключаться согласно произведенным расчетам, обеспечивающим потребности проектируемого и прилегающих жилых дом в соответствии с ТУ, выданными соответствующими службами.

Существующие технические здания при необходимости будут переоборудоваться. После проведения работ по прокладке сетей благоустройство территории будет восстановлено.

Показатели жилищного фонда и численность населения жилого дома приведена в таблице 1.

1.5 Выводы и предложения

Технико-экономические показатели проектируемого жилого дома

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Всего
1	Население Численность населения	тыс.чел.	0,079
2	Территории Площадь отводимого земельного участка	га	0,63
	Площадь территории в границах благоустройства жилого дома	га	0,53
3	Жилищный фонд (новое строительство) Общее количество	тыс. м ² общ. пл. (квартир)	2,49470 (40)
	Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м ² /чел.	31,60
4	Инженерно-транспортная инфраструктура: - второстепенные проезды категории – П2 (ширина 6,00 м)	км	0,26
	Автомобильные стоянки	машино-мест	22+2(инв.)
	Суточное водопотребление	м ³	25,2
	Суточное водоотведение	м ³	25,2
	Суммарная электрическая нагрузка	кВт	85
	Газопотребление	м ³ /ч	105,00

Отведенный участок соответствует нормативным показателям по СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов», по устройству парковочных машино-мест, хозяйственных площадок, игровых площадок и площадки для отдыха.

Площадь озелененного двора в жилой застройке, включая участки вблизи места проживания для повседневного отдыха населения составляет – 2368,00 м². Нормативная обеспеченность озелененными участками в жилой застройке в соответствии с таблицей Б.6 ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 «Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности» для городских поселений I категории должна составлять 20 м²/чел. Фактическая обеспеченность озелененными участками в жилой застройке составляет 29,97 м²/чел (2368,00м² : 79чел), 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, детскими внешкольными и культурно-досуговыми учреждениями, бытового и коммунального обслуживания, находящихся в пределах пешеходной и транспортной доступности.

Существующие учреждения дошкольного и школьного образования находятся в пределах пешеходной и транспортной доступности и могут осуществить дополнительный набор детей.

Лист	74/25-1 – АПК.ПЗ					
10		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись

Медицинское обслуживание всего населения обеспечивает «Лоевская центральная районная больница». Также в нормативном радиусе доступности расположена аптека.

В составе культурно-просветительных учреждений города функционируют: государственное учреждение культуры «Городской центр культуры г.п. Лоев», государственное учреждение культуры «Музей битвы за Днепр», государственное учреждение культуры «Лоевская центральная районная библиотека», государственное учреждение образования «Детская школа искусств г.п. Лоев».

Существующие предприятия торговли и общественного питания обеспечивают нормы по торговой площади и посадочным местам в учреждениях общественного питания. В пределах пешеходной и транспортной доступности расположены отделения банков, почтовое отделение.

Для физкультурно-оздоровительных занятий могут использоваться школьные стадионы.

На придомовой территории можно разместить 22 автомобильных стоянок, автомобильных парковок, что составляет 100% численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам, исходя из расчетного уровня автомобилизации.

Положительное решение о возможности подключения проектируемого жилого дома к существующим коммуникациям будут гарантировать технические условия, выданные соответствующими городскими службами. Предварительная проработка вопроса подключения, предполагаемого к строительству жилого дома к существующим коммуникациям населенного пункта показала возможность его строительства. При необходимости существующие коммуникации будут переключаться согласно произведенным расчетам, обеспечивающим потребности проектируемого жилого дома.

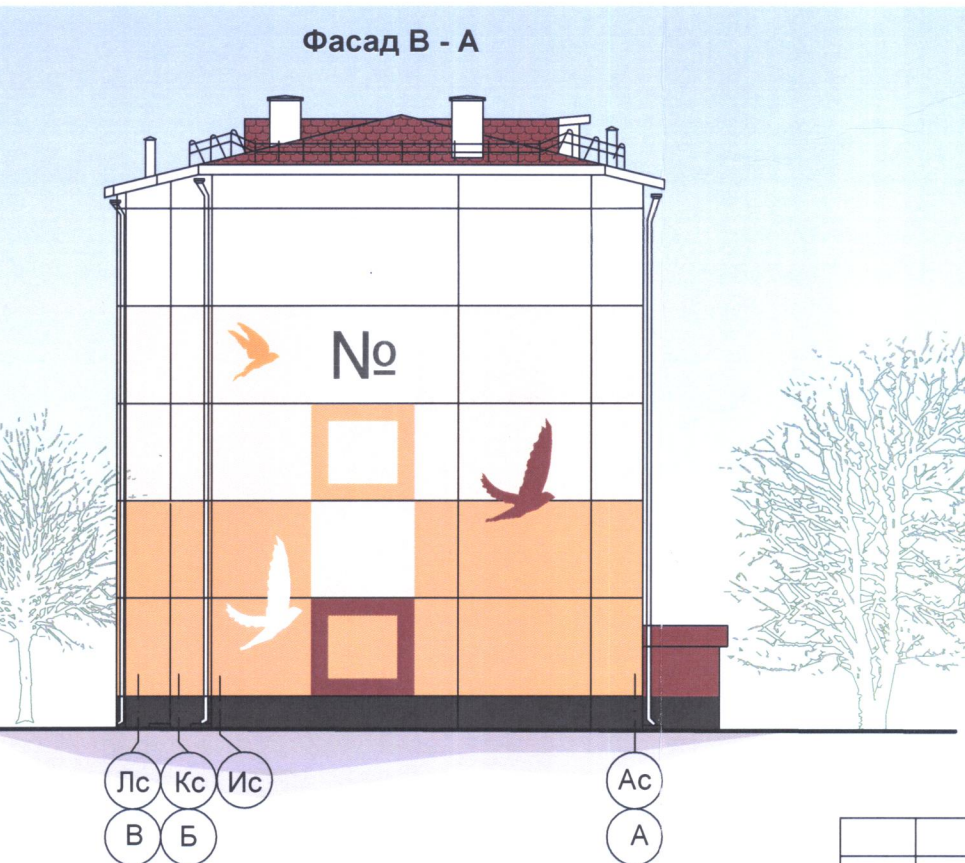
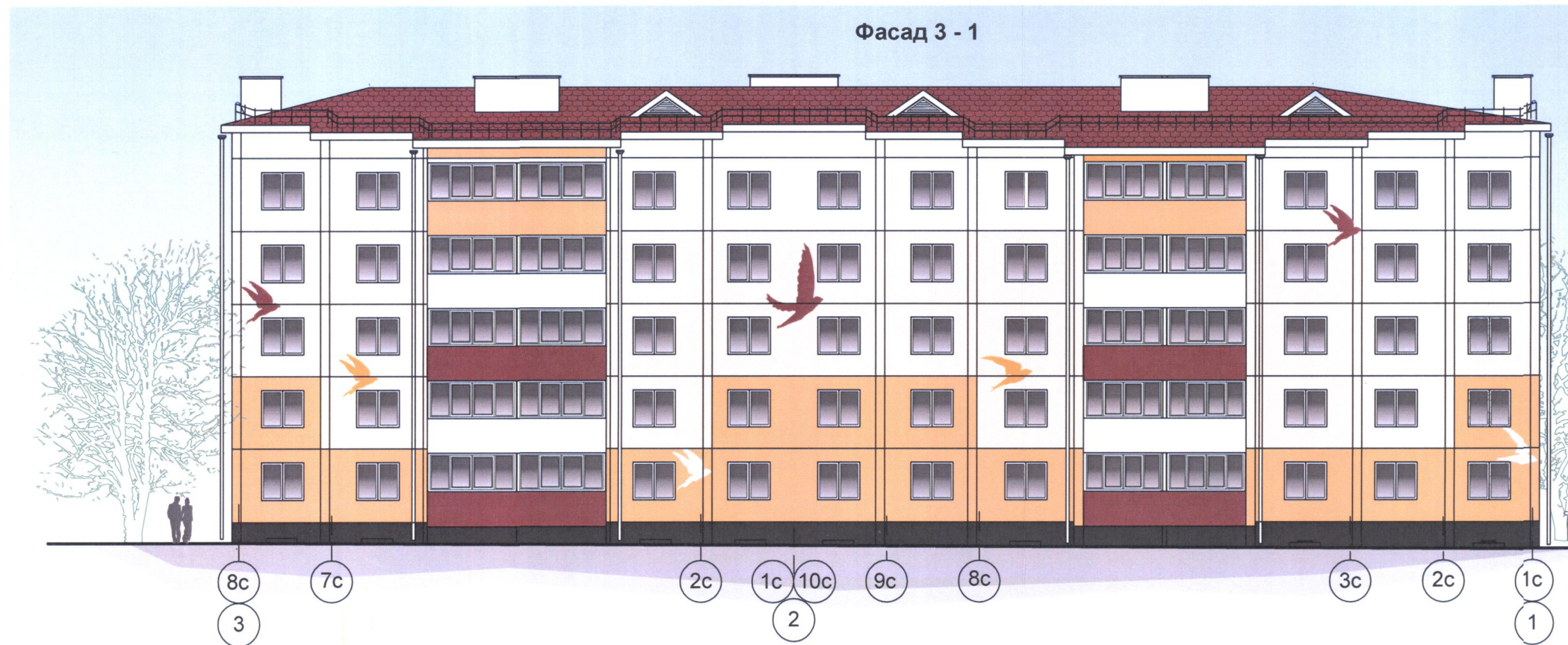
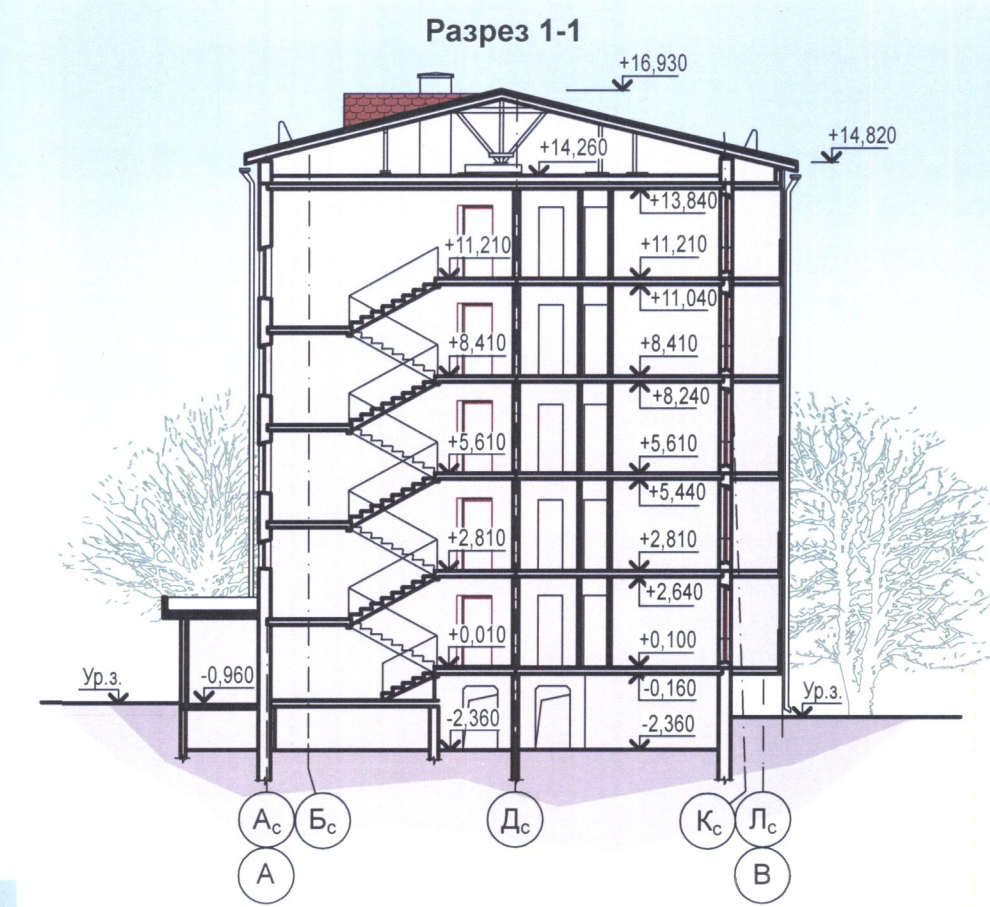
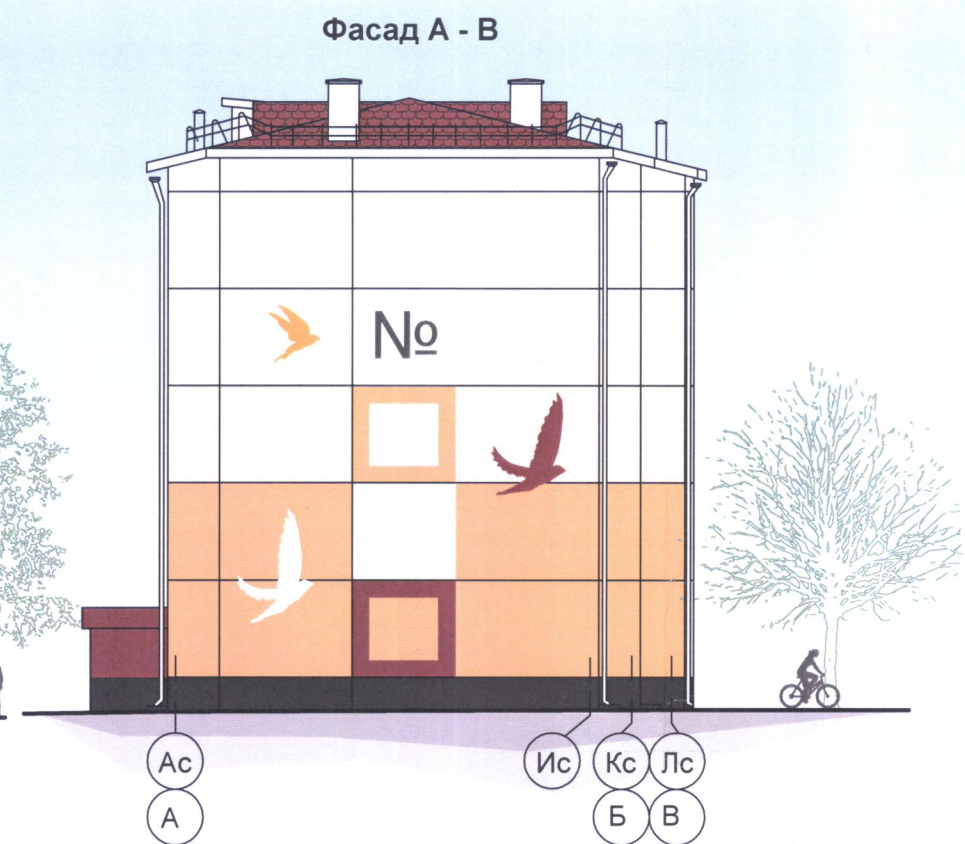
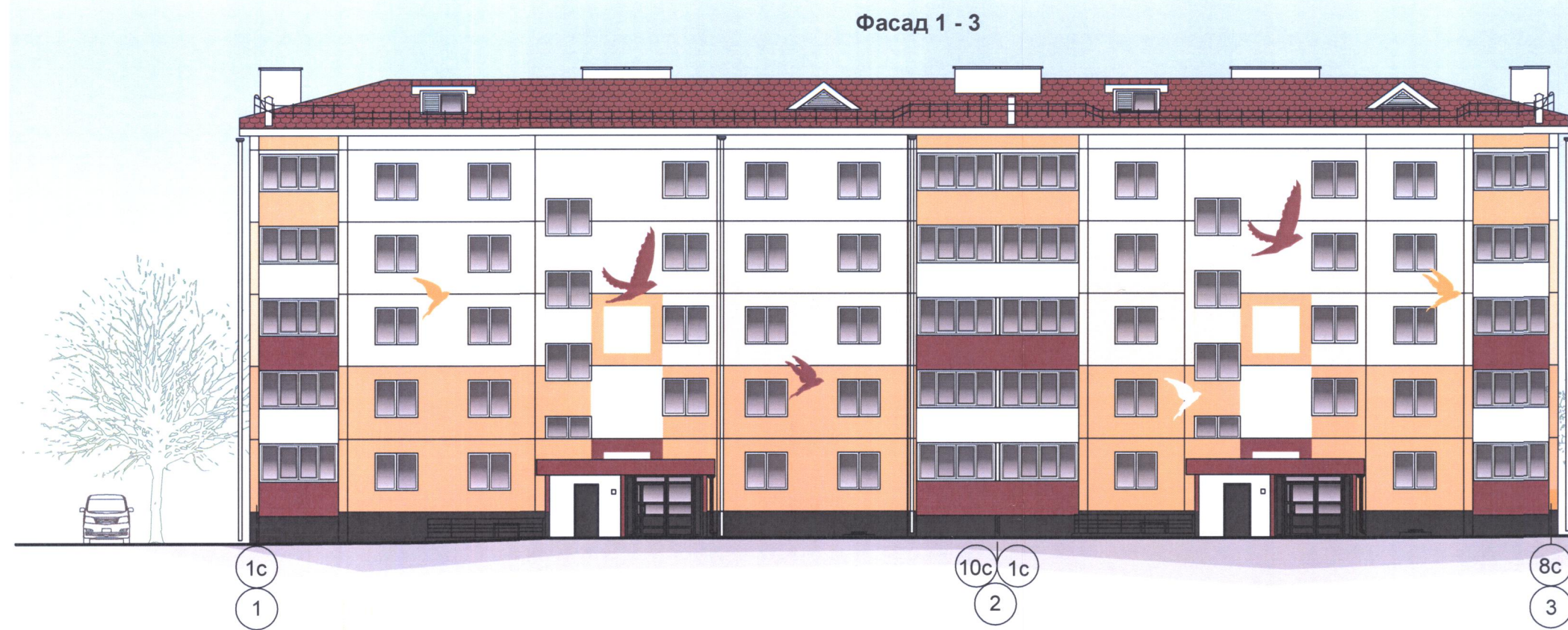
Таким образом, проанализировав существующую ситуацию, мы выяснили что размещение многоквартирного жилого дома на данном участке не окажет существенного влияния на существующие жилые дома и объекты социально-гарантированного обслуживания.

						74/25-1 – АПК.ПЗ	Лист
							11
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата		

1.6 Библиография

1. СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов».
2. СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов».
3. СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
4. СП 3.02-09-2025 «Благоустройство территорий».
5. СП 3.02.10-2025 «Благоустройство территорий. Правила устройства».
6. СН 3.02.01-2019 «Жилые здания».
7. СН 1.02.02-2023 «Состав и содержание проектной документации».
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».
11. СанПиН №22 от 02.02.2023 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий».
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	74/25-1 – АПК.ПЗ						
12		Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата



1. Цветовое решение по окраске фасадов здания может корректироваться на последующей стадии проектирования.

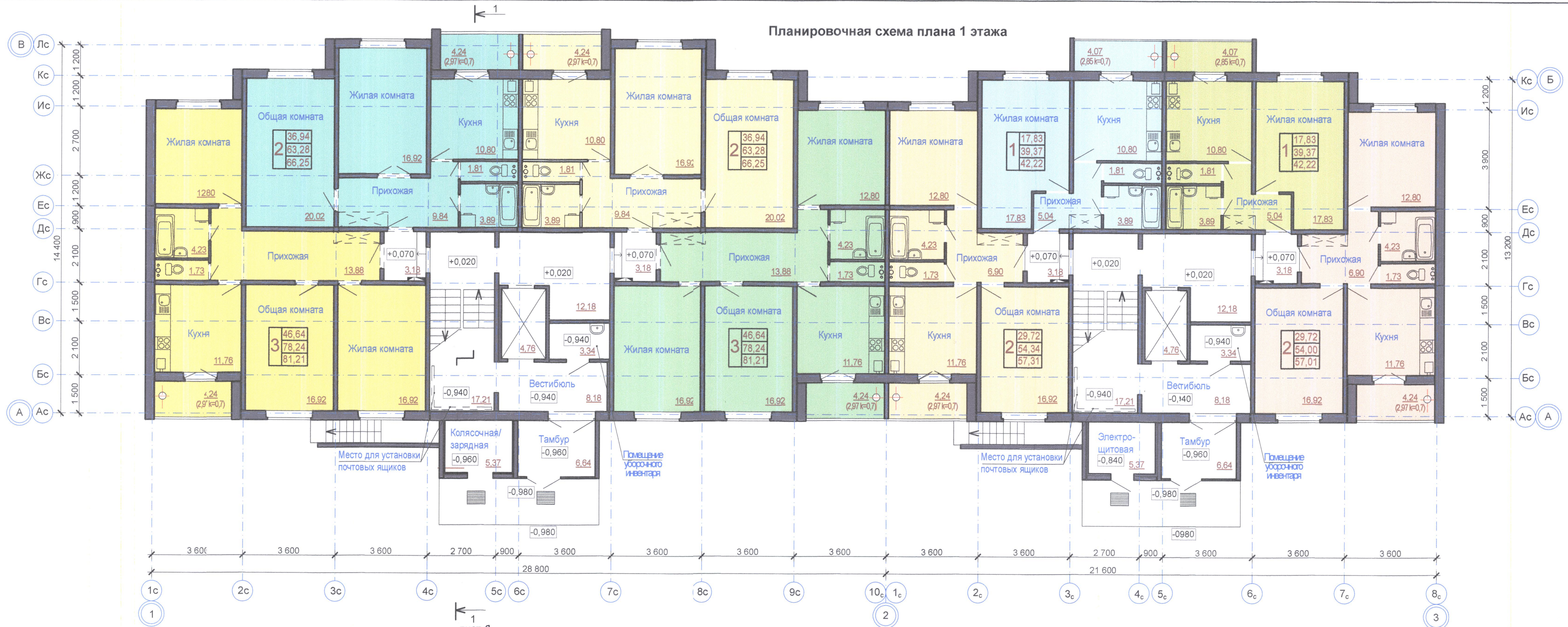
74/25-1 - КЧ					
Возведение здания многоквартирного жилого дома по ул. Шевелева в г.п. Лоев, Гомельской области (Дом и инженерные сети)					
Изм.	Колич.	Лист	№зюк.	Подпись	Дата
ГИП		Романеню		<i>[Signature]</i>	12.25
ГАП		Залужна		<i>[Signature]</i>	12.25
Разработал		Гриценко		<i>[Signature]</i>	12.25
Проверил		Залужна		<i>[Signature]</i>	12.25
Утвердил		Романеню		<i>[Signature]</i>	12.25
Н.контр.		Бадеко		<i>[Signature]</i>	12.25

Архитектурно-планировочная концепция		
Стадия	Лист	Листов
ПП	2	

Фасады 1-3, 3-1, А-В, В-А. Разрез 1-1		ОАО "Институт Гомельоблстройпроект"
---------------------------------------	--	-------------------------------------

Инв. N подл. Подпись и дата. Взамен инв. N

Планировочная схема плана 1 этажа



2	36,94	Жилая площадь квартиры, м ²
	62,66	Площадь квартиры без учета летних помещений, м ²
	65,63	Общая площадь квартиры с учета летних помещений (k=0,7), м ²

					74/25-1 - КЧ				
					Возведение здания многоквартирного жилого дома по ул. Шевелева в г.п. Лоев, Гомельской области (Дом и инженерные сети)				
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Архитектурно-планировочная концепция	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Романенко		<i>[Signature]</i>	12.25		ПП	3	
ГАП		Залужня		<i>[Signature]</i>	12.25				
Разработал		Гриценю		<i>[Signature]</i>	12.25				
Проверил		Залужня		<i>[Signature]</i>	12.25				
Утвердил		Романенко		<i>[Signature]</i>	12.25	Планировочная схема плана 1 этажа	ОАО "Институт Гомельоблстройпроект"		
Н.контр.		Бадеко		<i>[Signature]</i>	12.25				

Планировочная схема плана 2-5 этажей



2	36,94	Жилая площадь квартиры, м ²
	62,66	Площадь квартиры без учета летних помещений, м ²
	65,63	Общая площадь квартиры с учета летних помещений (k=0,7), м ²

74/25-1 - КЧ							
Возведение здания многоквартирного жилого дома по ул. Шевелева в г.п. Лоев, Гомельской области (Дом и инженерные сети)							
Изм.	Колич.	Лист	№дк.	Подпись	Дата		
ГИП		Романенк		<i>[Signature]</i>	12.25		
ГАП		Залужная		<i>[Signature]</i>	12.25		
Разработал		Гриценко		<i>[Signature]</i>	12.25		
Проверил		Залужная		<i>[Signature]</i>	12.25		
Утвердил		Романенк		<i>[Signature]</i>	12.25		
Н.контр.		Бадeko		<i>[Signature]</i>	12.25		
Архитектурно-планировочная концепция					Стадия	Лист	Листов
Планировочная схема плана 2-5 этажей					ПП	4	
					ОАО "Институт Гомельоблстройпроект"		