

Проектно-изыскательское унитарное предприятие
«ИНСТИТУТ ПОЛЕСЬЕПРОЕКТ»

Архитектурно-планировочная концепция по объекту "Возведение многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы"

Комплект графических материалов

ISO 9001

ЗА ДОСТИЖЕНИЯ В СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

г. Мозырь 2025 год

ПОЛЕСЬЕПРОЕКТ

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ КГМ

Лист	Наименование	Приме-чание
1;2	Общие данные	
3	Фрагмент генерального плана функциональное зонирование	
4	Ситуационный план	
5	Схема размещения учреждений образования	
6	Схема генерального плана М1:500	
7	Схема инсоляции жилых домов, площадок отдыха и занятиями спортом М1:500	
8	Схема ОДД М1:500	
9	Оборудование площадок отдыха и занятиями спортом МАФ М1:500	
10	Фасады	
11	Планы секции с набором квартир "2-3"	
12	Планы секции с набором квартир "1-2"	

ДОСТИГНУТЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЗАСТРОЙКЕ

№ п /п	Наименование	Количество	
		$м^2$	га
1	Площадь требуемой территории для строительства жилых домов (без учета инженерных сетей)	11500,0	1,150
2	Площадь территории озеленения и благоустройства общего пользования	5550	0,550
3	Площадь территории благоустройства (площадки отдыха)	800,0	0,080
4	Площадь покрытий	5350	0,535
5	Площадь застройки	1500	0,015

Основанием для разработки архитектурно-планировочной концепции ""Возведение многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы"» является письмо-заказ №02-12/1261.

Целью разработки данной концепции является рассмотрение необходимости и возможности возведения многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы.

Архитектурно-планировочная концепция объекта разработана в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами и документами:

– Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности от 17 июля 2023 г. N 289-З;

– СП 1.02.01-2023 «Состав и порядок разработки предпроектной (предынвестиционной) документации», утверждены и введены в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 23 мая 2023 г. №53;

– СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (далее - СН 3.01.03-2020), утверждены и введены в действие постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. №94;

– Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, утверждены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11 декабря 2019 г. № 847.

Архитектурно-планировочная концепция разработана в соответствии с действующим градостроительным проектом общего планирования «Генеральный план городского поселка Лельчицы".

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Поз. на плане	Наименование и обозначение	этажность	Количество			Площадь, $м^2$				Строитель-ный объем, $м^3$	
			зданий	квартир		Застройки		Общая			
				здания	всего	здания	всего	здания	всего	здания	всего
1	Жилой дом КПД (перспект)	5	1	40	40	820	820	2954,5	2954,5	-	-
2	Жилой дом КПД (перспект)	5	1	40	40	646	646	2452,8	2452,8	-	-

Взам.инв. N | Подпись и дата | Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Архитектурно-планировочная концепция размещения объекта школьного образования и жилого дома на территории микрорайона №3 в г.Мозыре.		
						КГМ	Стадия	Лист 1 / Листов 12
ГАП		Миргородский				Общие данные (начало)	Унитарное предприятие "Институт Полесьепроект" ОАО "Полесьестрой",г.Мозырь	
Разработал		Миргородский						
Н.контр.		Миргородский						

Современное градостроительное состояние территории.

Территория для возведения жилых домов расположена в северной части городского поселка и ограничена:

- с севера и юга- существующей многоэтажной застройкой;

- с запада - торговыми объектами (маг."Евроопт");

- с востока - усадебная застройка.

В данный момент территория свободна от застройки.

Функциональное использование территории, принято в соответствии с генеральным планом. Согласно генерального плана на данной территории предусматривается многоквартирная застройка.

Архитектурно-планировочные решения по застройке

В качестве объектов для возведения предлагается размещение двух двухсекционных жилых дома крупнопанельного домостроительства:

- 5-ти этажный 2-секционный жилой КПД на базе типовых проектов серий Моз90-11Р-03-23 (рядовая с набором квартир 3-2-2-3), Моз90-11Р-01у-23 (укороченная с набором квартир 2-1-1-2);

- 5-ти этажный 2-секционный жилой КПД на базе типовых проектов серий Моз90-11Р-01у-23 (укороченная с набором квартир 2-1-1-2);

-

Генеральный план по застройке

Размещение жилых домов выполнено исходя из сложившейся окружающей застройки, с учетом существующих инженерных сетей и прилегающего благоустройства, условий обеспечения нормативной продолжительности инсоляции существующей застройки и проектируемых домов, а также с соблюдением необходимых мер, обеспечивающих выполнение санитарно-гигиенических и эпидемиологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды, установленных санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами.

Соблюдены противопожарные разрывы между проектируемым объектом и существующими зданиями. Противопожарную защиту населения, предотвращение и ликвидацию чрезвычайных ситуаций на территории района осуществляет Лельчицкий РОЧС. Радиус обслуживания до проектируемых домов составляет 2,0 км.

Инженерное обеспечение предполагаемых к строительству многоквартирных жилых домов будет обеспечиваться от существующих инженерных коммуникаций. При необходимости существующие коммуникации будут перекладываться согласно произведенным расчетам, обеспечивающим потребности проектируемых домов и прилегающих жилых домов в соответствии с ТУ, выданными соответствующими городскими службами.

Въезд на придомовую организован с местных проездов существующей жилой застройки.

Необходимое количество автопарковок для хранения автомобилей, принадлежащих жителям проектируемого дома, составляет 80 машино-мест (из расчета 1 машино-место на квартиру).

На придомовой и дворовой территории возможно размещение автопарковок общим количеством 55 машино-мест, в том числе 4 машино-места для ФОЛ. Недостающие автомобильные парковки используются у супермаркета "Евроопт" (совместное использование)

Проектируемые автомобильные парковки размещены на нормативном расстоянии от окон жилых домов не менее 10 м, от детских площадок - не менее 18 м.

При размещении жилых домов соблюдены нормы по инсоляции, как существующей, так и проектируемой застройки.

Участок проектирования позволяет при разработке проектной документации предусмотреть благоустройство прилегающей территории с необходимым набором хозяйственных, детских игровых и спортивных площадок, площадок для отдыха взрослых, оборудованных малыми архитектурными формами. Площадки размещены с соблюдением санитарных разрывов от парковочных мест, окон жилого дома и площадок для сбора твердых коммунальных отходов. При разработке проектной документации необходимо выполнить анализ и увязку проектных решений с сетью велодорожек города.

На рассматриваемых участках предусмотрена организация озелененных территорий ограниченного пользования (насаждения на участках жилой многоквартирной застройки). На всей территории, не имеющей твердого покрытия, будет устроен газон и предусмотрена посадка деревьев и кустарников.

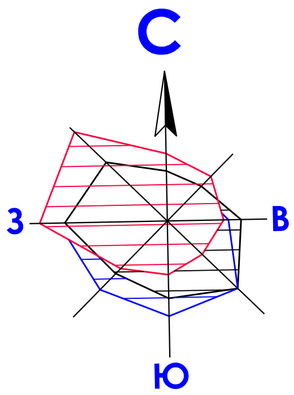
Архитектурно-планировочное решение позволяет при разработке проектной документации обеспечить мероприятия для обеспечения жизнедеятельности физически ослабленных лиц, в том числе с повреждением опорно-двигательного аппарата, включая передвигающихся на креслах-колясках. В частности, в местах сопряжения тротуаров с проезжей частью дорожный бортовой камень будет предусмотрен с понижение до уровня проезжей части без перепадов по высоте.

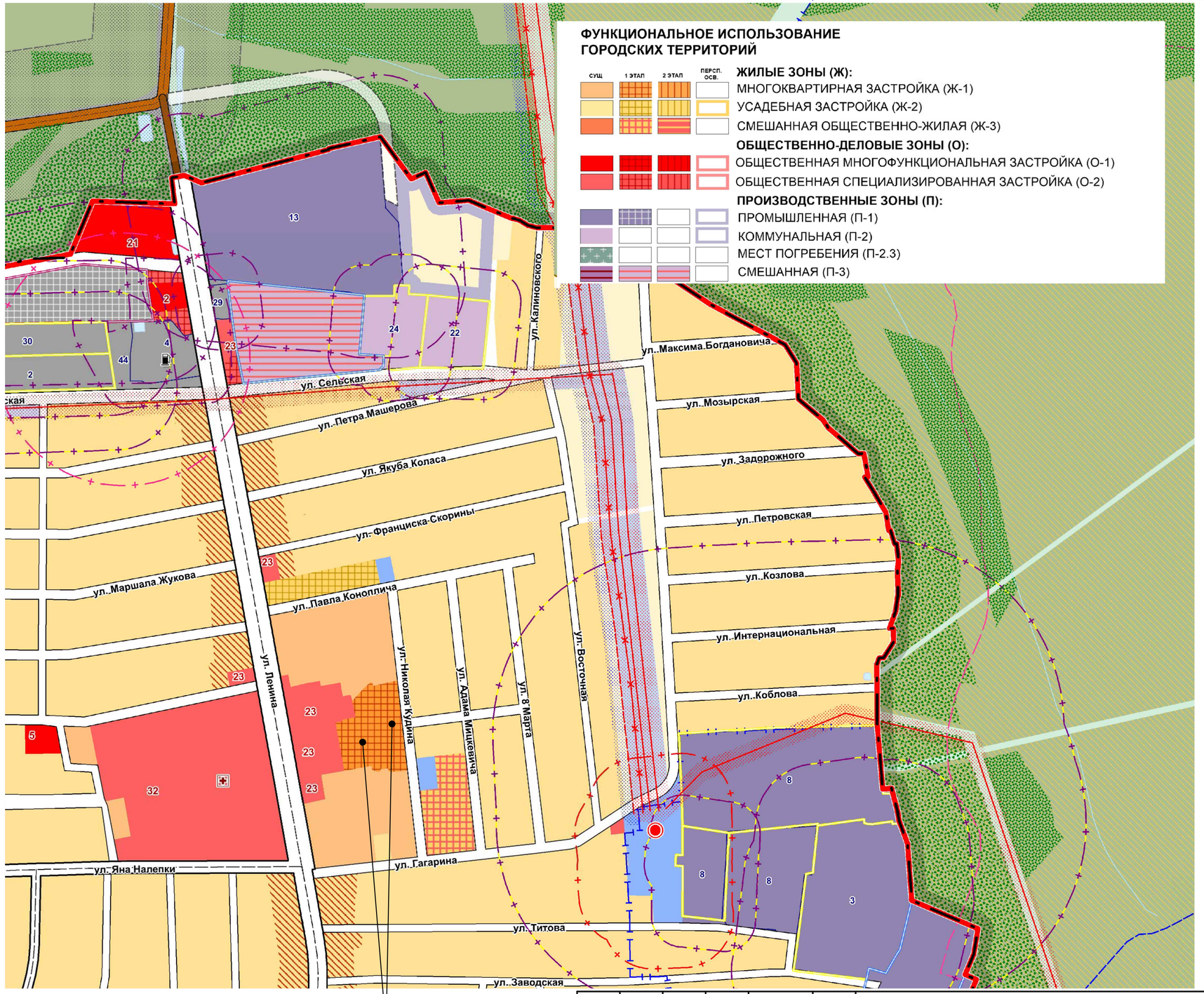
Для безопасности передвижения слепых и слабовидящих людей в местах возможного пересечения тротуаров с проезжей частью, на пешеходных переходах, перед лестницами и пандусами, непосредственно перед линией сопряжения, а также в районе парковочных мест для ФОЛ будет предусмотрено устройство полосы контрастного цвета из предупреждающих тактильных плит, вдоль основных тротуаров - направляющие тактильные полосы.

На нормативном расстоянии от входов в жилой дом (до 50м) предусматриваются места для парковки спецтранспорта для инвалидов (габаритами 6,0х3,5м). Для входов в жилую часть здания будет предусмотрена адаптация к возможностям ФОЛ.

						Архитектурно-планировочная концепция размещения объекта школьного образования и жилого дома на территории микрорайона №3 в г.Мозыре.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
						КГМ	Стадия	Лист 1 / Листов 12
ГАП		Миргородский				Общие данные (окончание)	Унитарное предприятие "Институт Полесьепроект" ОАО "Полесьестрой",г.Мозырь	
Разработал		Миргородский						
Н.контр.		Миргородский						

Взам.инв. N | Подпись и дата | Инв. N подл.





Территория для возведения жилых домов

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
ГАП		Миргородский			
Разработал		Миргородский			
Н.контр.		Миргородский			

"Возведение многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы"

Архитектурно-планировочная концепция

Стадия	Лист	Листов
	3	12

Фрагмент генерального плана функциональное зонирование

Унитарное предприятие "Институт Полесьепроект" ОАО "Полесьестрой",г.Мозырь

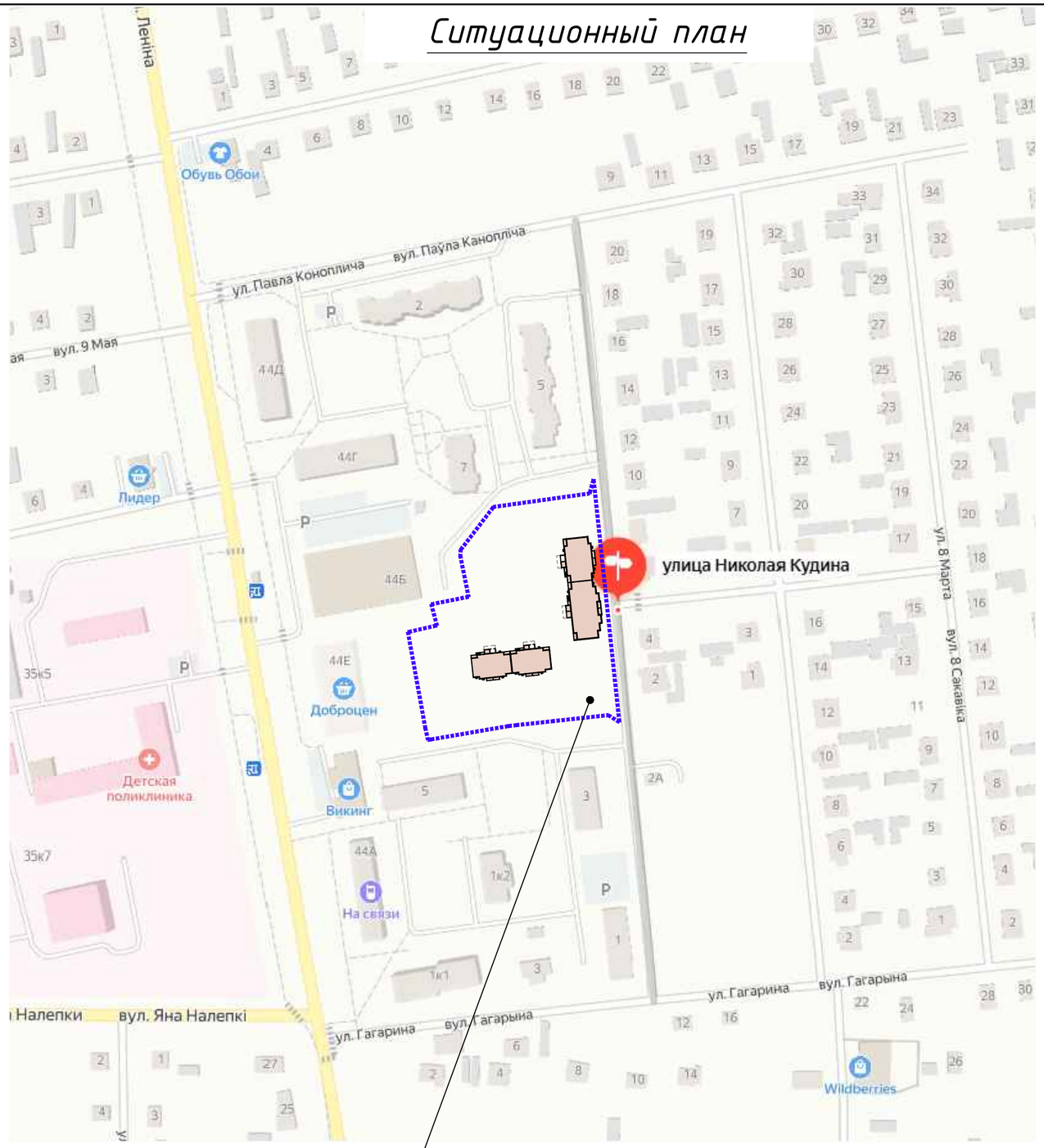
Формат А3

Взам.инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Ситуационный план



Проектируемый участок

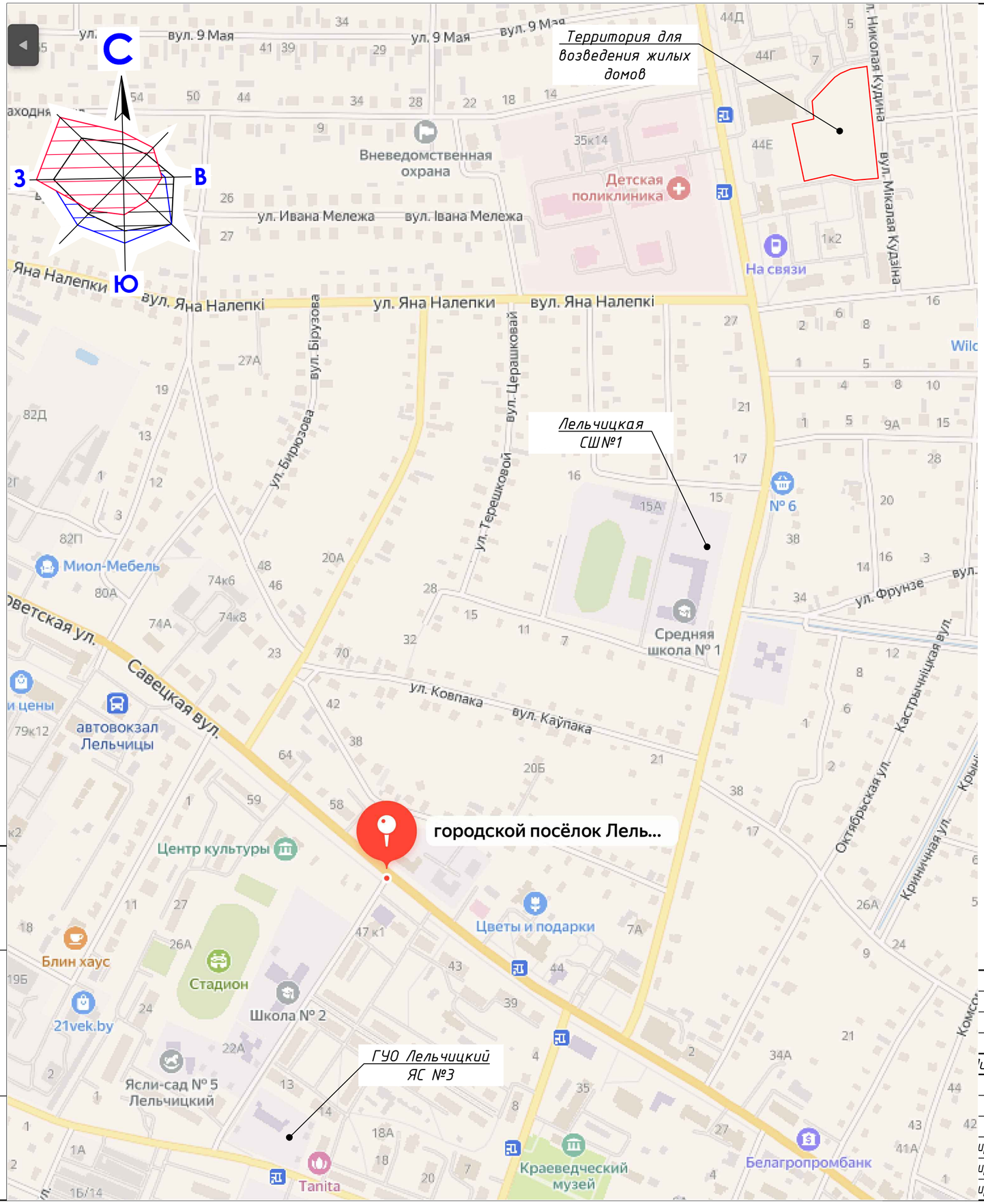
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	"Возведение многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы"			
						Архитектурно-планировочная концепция	Стадия	Лист	Листов
								4	12
ГАП		Миргородский			03.25г.	Ситуационный план	Унитарное предприятие "Институт Полесьепроект" ОАО "Полесьестрой", г.Мозырь		
Разработал		Миргородский			03.25г.				
Н.контр.		Миргородский			03.25г.				

Взам.инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Формат А3



Информация о сети учреждений общего среднего образования

N°	Наименование	Проектная мощность (кол. мест)	Количество учеников (человек)	Расстояние от застройки до учреждения, км
1	Лельчицкая СШ№1	960	653	0,93
2	Лельчицкая СШ№2	784	555	
3	Лельчицкая гимназия	650	769	
4	Итого	2394	1977	

Информация о сети учреждений дошкольного образования

N°	Наименование	Проектная мощность (кол. мест)	Количество учеников (человек)	Расстояние от застройки до учреждения, км
1	ГУО Лельчицкий ЯС №1	110	104	1,68
2	ГУО Лельчицкий ЯС №2	110	121	
3	ГУО Лельчицкий ЯС №3	110	88	2,1
4	ГУО Лельчицкий ЯС №4	125	156	
5	ГУО Лельчицкий ЯС №5	122	137	
6	Итого	577	606	

Расчет потребности в школах и детских садах

N°	Наименование	Расчетный показатель, мест,
1	Учреждения дошкольного образования	17 мест
2	Учреждения общего среднего образования	37 мест

Численность жителей -216 чел.
Требуемые места в общеобразовательных школах-37 мест. (171место/1000жит)
Требуемые места в дошкольных учреждениях-17 мест. (75мест/1000жит)

Взам.инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

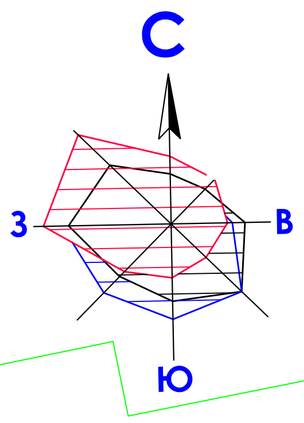
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разраб.		Городской			
Пров.		Городской			
Н.контр.		Городской			

25,25

"Возведение многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы"

Архитектурно-планировочная концепция	Стадия	Лист	Листов
		5	12
Схема размещения учреждений образования	Унитарное предприятие "Институт Полесьепроект" ОАО "Полесьестрой",г.Мозырь		

Схема генерального плана М 1:500



+9900
+9500

ул.Николая Кудина

Экспликация площадок

N п.п.	Наименование	Площадь, м²	Примечание
А	Автомобильные парковки на 55 машино-мест		общая вместимость парковок - 59 машино-мест
	Автомобильные парковки на 4 машино-места для спецавтотранспорта инвалидов с нарушением функций опорно-двигательного аппарата, включая передвигающихся на креслах-колясках		
Б	Контейнерная площадка для сбора коммунальных отходов		
В	Площадки для занятий спортом, игр детей и отдыха взрослых		
Г	Площадка размещения велобоксов		

Условные обозначения

Обозначение на плане	Наименование	Площадь, га
	Площадь выделенной территории для строительства жилых домов	1,27
	Площадь требуемой территории для строительства жилых домов (без учета инженерных сетей)	1,15
	Санитарный разрыв от площадок ТБО (R=20м)	-
	Санитарный разрыв от парковок до жилых домов (R=10м)	-
	Санитарно-защитная зона от газопровода до жилых домов (R=7м; 2м)	-

Количество квартир

N п.п.	Наименование	Ед. измерения	Показатель
1	Общее количество квартир, в том числе	шт.	80
2	Однокомнатных	шт.	30
3	Двухкомнатных	шт.	40
4	Трехкомнатнвх	шт.	10

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Поз. на плане	Наименование и обозначение	этажность	Количество зданий	Количество квартир: здания	Количество квартир: всего	Площадь застройки, м²: здания	Площадь застройки, м²: всего	Общая площадь, м²: здания	Общая площадь, м²: всего	Строительный объем, м³: здания	Строительный объем, м³: всего
1	Жилой дом КПД (перспект)	5	1	40	40	820	820	2954,5	2954,5	-	-
2	Жилой дом КПД (перспект)	5	1	40	40	646	646	2452,8	2452,8	-	-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
ГАП		Миргородский			
Разработал		Миргородский			
Н.контр.		Миргородский			

"Возведение многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы"

Архитектурно-планировочная концепция

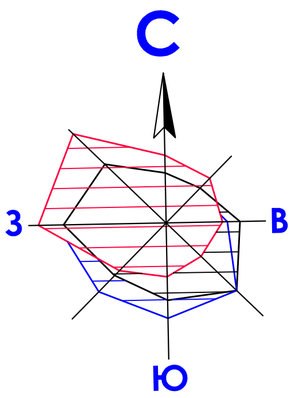
Стадия	Лист	Листов
	6	12

Схема генерального плана М1:500

Унитарное предприятие "Институт Полесьепроект" ОАО "Полесьестрой", г.Мозырь

Взам.инв. N | Подпись и дата | Инв. N подл.

Схема инсоляции жилых домов, площадок отдыха и занятиями спортом М1:500



Оптимальная эффективности инсоляции – 22 марта и 22 сентября, а также показатель минимального времени инсоляции, который для Республики Беларусь в расчетное время года должен быть не менее:
для помещений жилых – 2 часа непрерывной инсоляции;

Для территорий детских игровых площадок, спортивных площадок и зон отдыха жилых домов, – не менее 2,5 часа непрерывной инсоляции. Инсоляция начинается с 10.00 до 17.00

Экспликация площадок

N п.п.	Наименование	Площадь, м²	Примечание
А	Автомобильные парковки на 55 машино-мест		общая вместимость парковок – 59 машино-мест
	Автомобильные парковки на 2 машино-места для специавтотранспорта инвалидов с нарушением функций опорно-двигательного аппарата, включая передвигающихся на креслах-колясках		
Б	Контейнерная площадка для сбора коммунальных отходов		
В	Площадки для занятий спортом, игр детей и отдыха взрослых		
Г	Площадка размещения велобоксов		

Условные обозначения

Обозначение на плане	Наименование	Площадь, га
– ·· – ·· –	Площадь выделенной территории для строительства жилых домов	1,27
– ·· – ·· –	Площадь требуемой территории для строительства жилых домов (без учета инженерных сетей)	1,15

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Поз. на плане	Наименование и обозначение	этажность	Количество зданий	Количество квартир: здания	Количество квартир: всего	Площадь, м²: Застройки: здания	Площадь, м²: Застройки: всего	Площадь, м²: Общая: здания	Площадь, м²: Общая: всего	Строительный объем, м³: здания	Строительный объем, м³: всего
1	Жилой дом КПД (перспект)	5	1	40	40	820	820	2954,5	2954,5	-	-
2	Жилой дом КПД (перспект)	5	1	40	40	646	646	2452,8	2452,8	-	-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
ГАП		Миргородский			
Разработал		Миргородский			
Н.контр.		Миргородский			

"Возведение многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы"

Архитектурно-планировочная концепция	Стадия	Лист	Листов
		7	12
Схема инсоляции жилых домов, площадок отдыха и занятиями спортом М1:500	Унитарное предприятие "Институт Полесьепроект" ОАО "Полесьестрой", г.Мозырь		

Взам.инв. N | Подпись и дата | Инв. N подл.

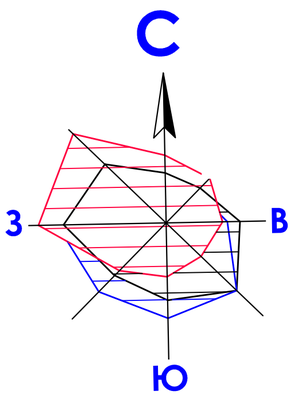


Схема ОДД М 1:500

Расчет парковочных мест авто- и велотранспорта:
Проектом предусматривается размещение автомобильных парковок для хранения 100% численности расчетного парка автомобилей, из расчета 1 м/место на 1 квартиру
Количество квартир - 80, расчетная вместимость проектируемых автопарковок - 80 машино-мест.
На выделенной территории, прилегающей к проектируемому жилому дому, проектом предусмотрено размещение 74 % расчетного парка - 59 автомобиля. Для размещения 21 автомобиля (26 %) предполагается использование существующих открытых автомобильных парковок: Супермаркет «Евроопт» (83 м/места);
На территории жилого дома в доступности 50 м от входов в подъезды предусмотрено устройство гостевых парковок для размещения 4х автомобилей, управляемых инвалидом с нарушением функций опорно-двигательного аппарата или перевозящих такого инвалида (п.1 табл.В.1 СН 3.02.12-2020).
Для хранения велосипедов (постоянное) предусматривается устройство закрытых боксов на 15 мест из расчета 1 место на 5 квартир (п. 11.4.4 СН3.01.03-2020).

Экспликация площадок

N п.п.	Наименование	Площадь, м²	Примечание
А	Автомобильные парковки на 55 машино-мест		общая вместимость парковок - 59 машино-мест
	Автомобильные парковки на 2 машино-места для спецавтотранспорта инвалидов с нарушением функций опорно-двигательного аппарата, включая передвигающихся на креслах-колясках		
Б	Контейнерная площадка для сбора коммунальных отходов		
В	Площадки для занятий спортом, игр детей и отдыха взрослых		
Г	Площадка размещения велобоксов		

Условные обозначения

Обозначение на плане	Наименование	Площадь, га
— ·· — ·· —	Площадь выделенной территории для строительства жилых домов	1,27
— ·· — ·· —	Площадь требуемой территории для строительства жилых домов (без учета инженерных сетей)	1,15

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Поз. на плане	Наименование и обозначение	этажность	Количество зданий	Количество квартир здания	Количество квартир всего	Площадь застройки здания	Площадь застройки всего	Площадь общая здания	Площадь общая всего	Строительный объем, м³ здания	Строительный объем, м³ всего
1	Жилой дом КПД (перспект)	5	1	40	40	820	820	2954,5	2954,5	-	-
2	Жилой дом КПД (перспект)	5	1	40	40	646	646	2452,8	2452,8	-	-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
ГАП		Миргородский			
Разработал		Миргородский			
Н.контр.		Миргородский			

"Возведение многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы"

Архитектурно-планировочная концепция	Стадия	Лист	Листов
		8	11
Схема ОДД М1:500	Унитарное предприятие "Институт Полесьепроект" ОАО "Полесьестрой",г.Мозырь		

Взам.инв. N | Подпись и дата | Инв. N подл.

Оборудование площадок отдыха и занятиями спортом МАФ М1:500

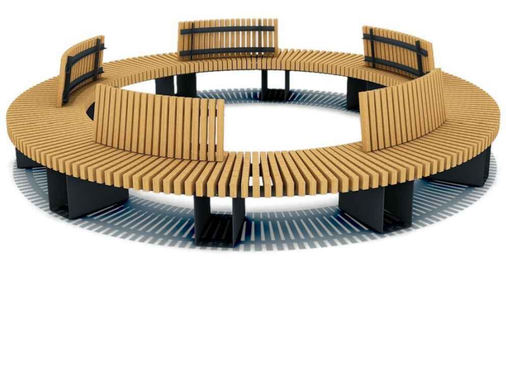








КАЧЕЛИ ХАНС









						"Возведение многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы"
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
ГАП		Миргородский				Архитектурно-планировочная концепция
Разработал		Миргородский				Стадия: — Лист: 9 Листов: 12
Н.контр.		Миргородский				Оборудование площадок отдыха и занятиями спортом МАФ М1:500
						Унитарное предприятие "Институт Полесьепроект" ОАО "Полесьестрой", г.Мозырь

Взам.инв. N

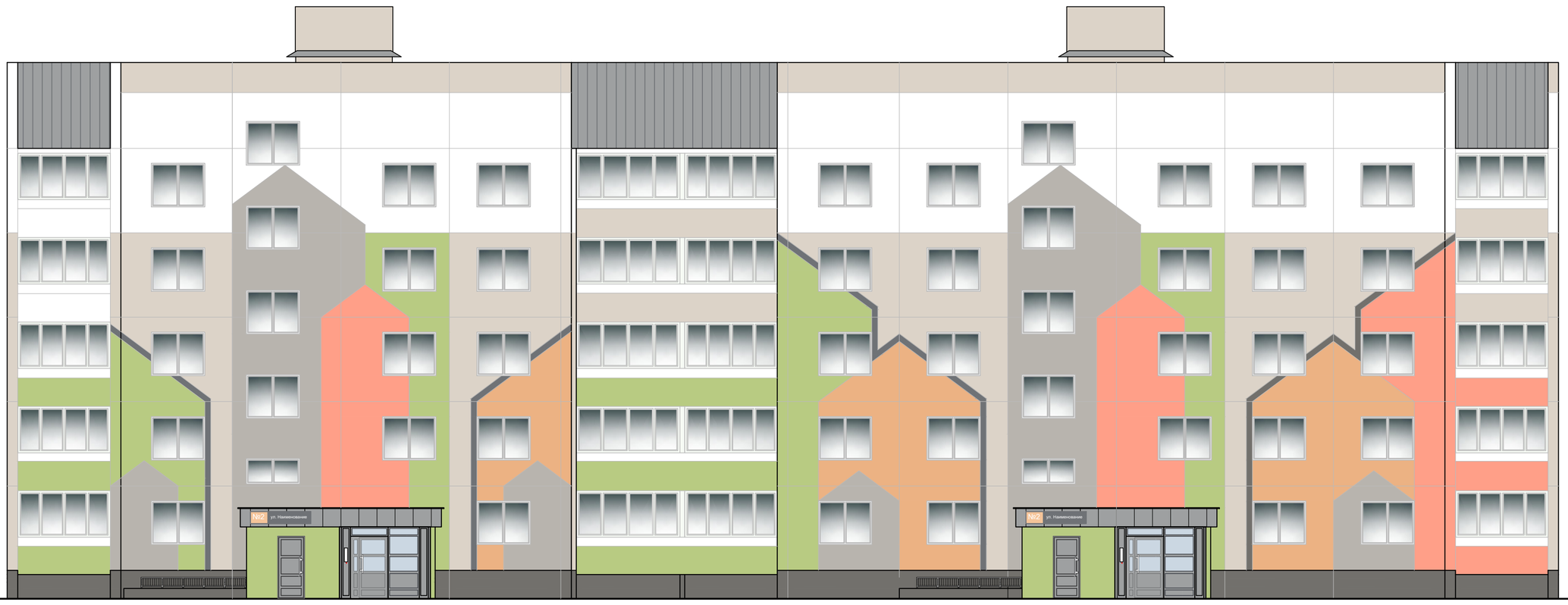
Подпись и дата

Инв. N подл.

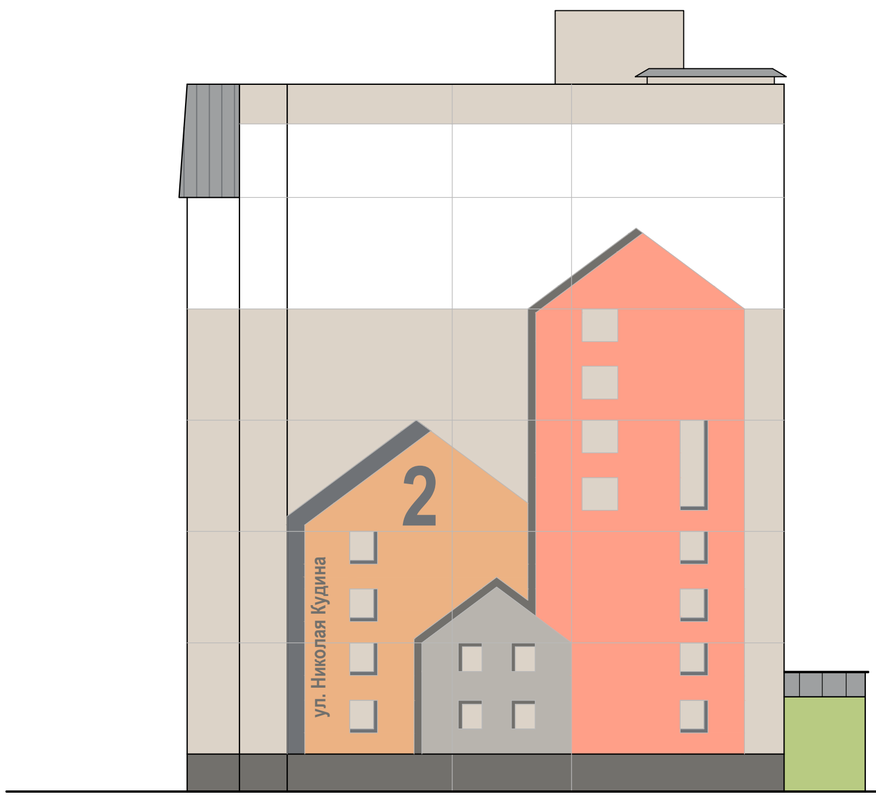
Фасад с ул.Н.Кудина



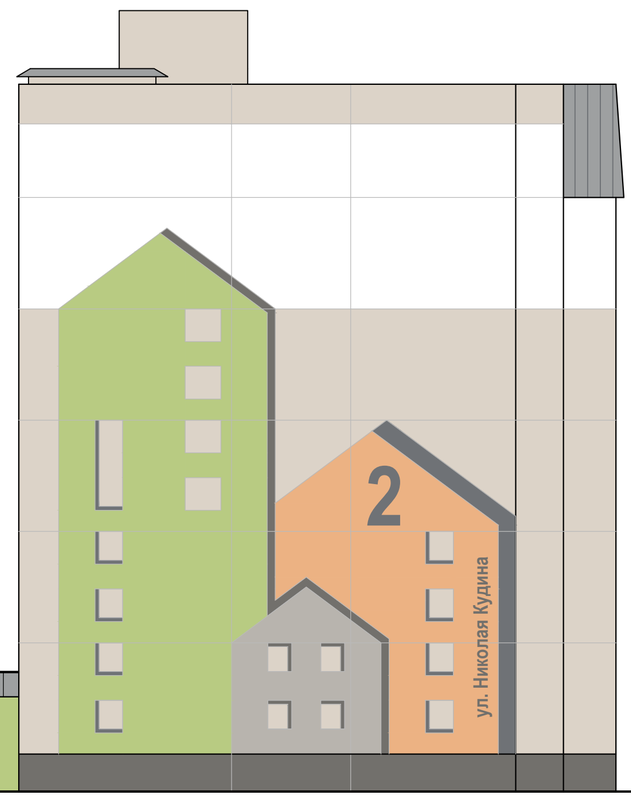
Фасад дворовой



Торцевой фасад

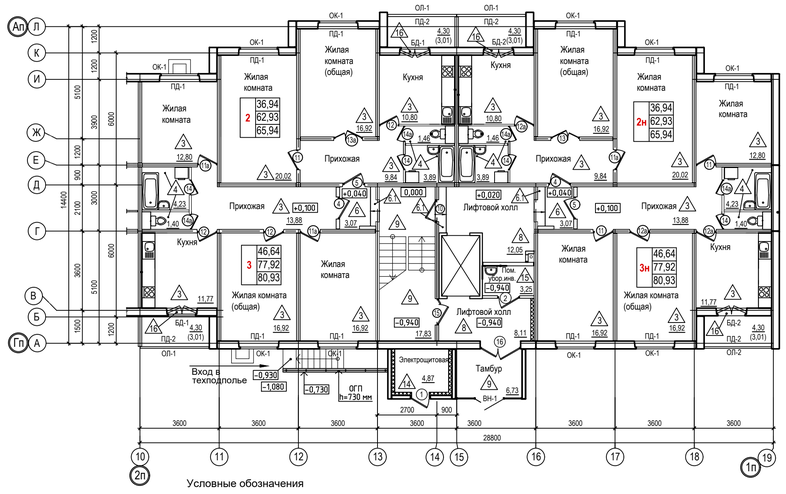


Торцевой фасад

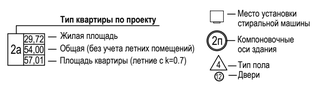


Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	"Возведение многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы"		
						Архитектурно-планировочная концепция	Стадия	Лист 10 / Листов 12
ГАП		Миргородский				Фасады	Унитарное предприятие "Институт Полесьепроект" ОАО "Полесьестрой",г.Мозырь	
Разработал		Миргородский						
Н.контр.		Миргородский						

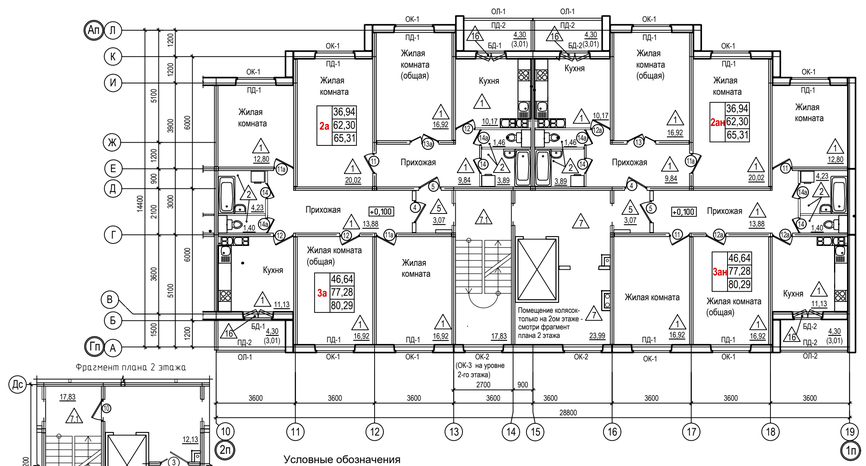
План 1-го этажа секции в осях 2п-1п, поз.1



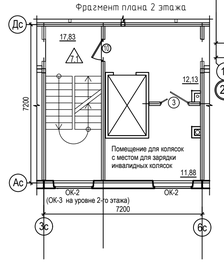
Условные обозначения



План типового этажа секции в осях 2п-1п, поз.1



Фрагмент плана 2 этажа

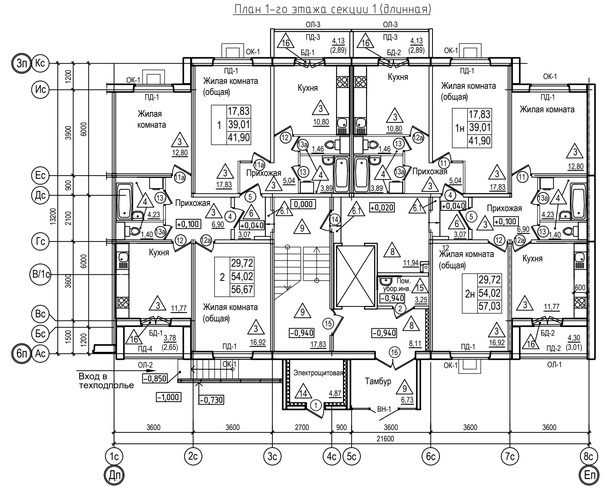


Условные обозначения

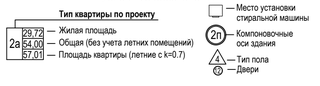


							"Возведение многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы"
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		
						Архитектурно-планировочная концепция	Стадия: — / Лист: 11 / Листов: 12
ГАП		Миргородский				Планы секции с набором квартир "2-3"	Унитарное предприятие "Институт Полесьепроект" ОАО "Полесьестрой",г.Мозырь
Разработал		Миргородский					
Н.контр.		Миргородский					

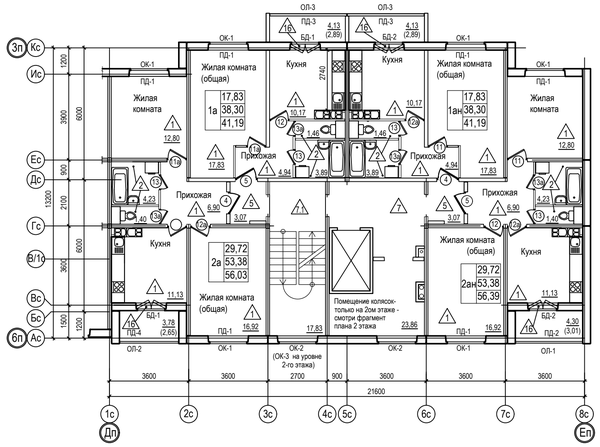
План 1-го этажа секции 1 (длинная)



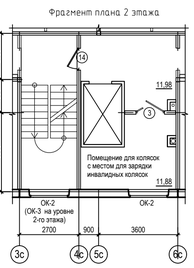
Условные обозначения



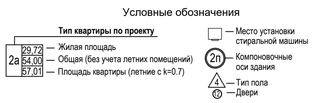
План типового этажа секции 1



Фрагмент плана 2 этажа



Условные обозначения



							"Возведение многоквартирных жилых домов в районе ул.Николая Кудина в г.п.Лельчицы"
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		
						Архитектурно-планировочная концепция	Стадия: — / Лист: 12 / Листов: 12
ГАП		Миргородский				Планы секции с набором квартир "1-2"	Унитарное предприятие "Институт Полесьепроект" ОАО "Полесьестрой",г.Мозырь
Разработал		Миргородский					
Н.контр.		Миргородский					