

Государственное предприятие
«УКС Житковичского района»

Заказчик: Государственное предприятие "УКС Житковичского района"

Объект: «40-квартирный жилой дом в г. Туров»
(архитектурно-планировочная концепция)

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

Том I

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ. ЧЕРТЕЖИ

Директор предприятия



А.В. Друк

г. Житковичи
февраль, 2020г.

СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Том I Пояснительная записка. Исходные данные. Чертежи

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I

Заверение проектной организации

- 1 Пояснительная записка
 - 1.1 Общие сведения
 - 1.2 Характеристика проектируемого участка
 - 1.3 Архитектурно-строительная часть
 - 1.4 Техничко-экономическое обоснование
 - 1.5 Выводы и предложения
 - 1.6 Библиография
- 2 Чертежи:
 - 2.1 Планировочная схема возможного размещения жилого дома (1:1 000).

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПРОЕКТ РАЗРАБОТАН В СООТВЕТСТВИИ С ЗАДАНИЕМ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ, ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТОМ "ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ, СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ИЗДЕЛИЯ. БЕЗОПАСНОСТЬ", АКТАМИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ, МЕЖГОСУДАРСТВЕННЫМИ И НАЦИОНАЛЬНЫМИ ТИПА, С СОБЛЮДЕНИЕМ, С СОБЛЮДЕНИЕМ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ.

1 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Общие сведения

Разработка технико-экономического обоснования с архитектурно-планировочной концепцией размещения многоквартирного жилого дома в г.Туров выполнена на основании письма-заказа ГП «УКС Житковичского района»

Цель прединвестиционной стадии - разработка предпроектной документации, необходимой для архитектурной и инженерной подготовки к реализации инвестиционного проекта в строительстве, финансовая и экономическая оценка инвестиционного проекта. Согласно п. 4.3 изм №1 ТКП 45-1.02-298-2014 результаты предпроектной деятельности являются основанием для принятия решения о реализации инвестиционного проекта, корректировки инвестиционного замысла или отказа от реализации проекта.

1.2 Характеристика проектируемого участка

Общие указания

Участок, отводимый под строительство многоквартирного жилого дома, расположен

в г. Туров, по ул. Солнечная, в районе многоквартирной застройки. Функциональное назначение данной территории в соответствии с Генеральным планом г.Туров.

Площадь отводимого участка - 1,12 га

Инженерно-геологические условия участка условно благоприятны для строительства.

В месте посадки предполагаемого жилого дома имеются инженерные сети, подлежащие выносу, а также подлежащие сносу строения. Использование территории в прошлом:

Близлежащая существующая застройка состоит из зданий жилого и общественного назначения. Жилую застройку представляют многоквартирные жилые дома, и частная застройка.

Ближайшая ПАСЧ расположена по ул.Ленинская, на расстоянии 1,0 км. по дорогам общего пользования.

В качестве аналога при размещении проектируемого жилого дома принят 5-этажный жилой дом из мелкоштучных материалов, разработанного ОАО

«Институт Гомельоблстройпроект». Размещение проектируемого жилого дома выполнено исходя из размещения проектируемого жилого дома выполнено исходя из сложившейся окружающей застройки, с учетом существующих инженерных сетей и прилегающего благоустройства, условий обеспечения нормативной продолжительности инсоляции существующей застройки и проектируемого жилого дома, игровых площадок, а также соблюдения санитарных разрывов от парковочных мест, хозяйственных площадок. Соблюдены мероприятия противопожарной безопасности (расстояния между домами, подъезды для пожарного автотранспорта).

Генплан и благоустройство

Проектом предусмотрено полное благоустройство территории, прилегающей к проектируемому жилому дому, включающее в себя: устройство подъезда от существующей улично-дорожной сети, автопарковок, необходимый набор хозяйственных площадок (для чистки домашних вещей, для сбора бытового мусора и вторсырья, для временного складирования крупногабаритных хозяйственно-бытовых отходов), детская площадка переносится для соблюдения санитарных разрывов от парковочных мест. Дополнительно предусматривается спортивная площадка и площадка для отдыха взрослых, с применением современных безопасных покрытий. Все проектируемые площадки оборудованы необходимым набором малых архитектурных форм. Возле каждого подъезда жилого дома предусмотрена установка скамейки и урны.

Общее количество автомобильных стоянок и автомобильных парковок в соответствии с ТКП 45-3.01-116-2008 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки», изменение №4, п. 11.6.1 составляет 100% численности расчетного парка автомобилей, принадлежащих гражданам, но не менее одного машино-места на квартиру. На автопарковке для временного хранения автомобилей жителей дома выделено парковочное место для спецавтотранспорта ФОЛ размером 3,50x8,00м., которые расположены в пределах нормативного расстояния от входа в подъезд жилого дома (не превышает 50м).

Проектируемые пешеходные дорожки имеют удобную связь со всеми площадками, существующей жилой и общественной застройкой,

остановками общественного транспорта, расположенных в пределах радиусов обслуживания жителей проектируемого и существующих домов.

Для организации безбарьерной среды для физически ослабленных лиц в соответствии с требованиями ТКП 45-3.02-318-2018 сопряжения пешеходной зоны и проезжей части выполнены без перепада высот, с продольным уклоном пути не более 5% и контрастируют цветом и фактурой с прилегающей территорией.

Озеленение придомовой территории включает групповые и одиночные посадки деревьев и кустарников. На территории, свободной от застройки, проездов, дорожек и площадок предусмотрено устройство газона, устойчивого к вытаптыванию, цветников.

Организация и безопасность дорожного движения

Проектом предусмотрена организация безопасного дорожного движения.

Подъезд к дому шириной 6,00 м осуществляется от существующей улицы Московская. Выполнено наружное освещение с устройством травмобезопасных опор.

Предусмотрены мероприятия для физически ослабленных лиц - съезды и пандусы выполняются с нормативными уклонами, сопряжения пешеходной зоны и проезжей части - без перепада высот, по цвету и фактуре контрастируют с прилегающей территорией, поверхность тротуаров будет иметь нескользкое покрытие, в том числе при охлаждении и увлажнении.

1.3 Архитектурно-строительная часть

Объемно-планировочные решения

Общее количество квартир - 40 шт.

Жилой дом двухсекционный, высотой 5 этажей с плоской кровлей с организованным наружным водостоком, с техническим подпольем в котором размещены инженерные коммуникации, водомерный узел.

Жилой дом включает в себя 10 однокомнатных, 20 двухкомнатных и 10 трехкомнатных квартир.

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 кухни позволяет

использовать одну группу стояков инженерных коммуникаций. В прихожих предусмотрены места для устройства встроенной мебели.

Естественное освещение помещений выполнено в соответствии с требованиями ТКП45- 3.02-324-2018 «Жилые здания». Габариты оконных проемов приняты исходя из обеспечения требуемого коэффициента освещенности в жилых комнатах и кухнях: отношение суммарной площади световых проемов всех жилых комнат и кухни в квартире к суммарной площади пола данных помещений должно быть не менее -1:8.

Во всех квартирах предусмотрены летние помещения (лоджии).

Планировка и площади внеквартирных коридоров обеспечивают возможность размещения инженерного оборудования и прокладку коммуникаций без уменьшения эвакуационной ширины проходов.

Уровень пола квартир 1-го этажа выше планировочной отметки земли не менее, чем на 0,6 м.

У входов в подъезд располагаются помещения электрощитовой и уборочного инвентаря.

Выход на кровлю осуществляется из лестничной клетки через люк-лаз, который находится в перекрытии последнего этажа дома с устройством будки выхода на кровлю

Заполнение оконных проемов - оконные блоки из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами.

Заполнение дверных проемов (входные двери наружные и в квартиры) - металлические, полной заводской готовности.

Наружная отделка - грунтовка воднодисперсионная глубокого проникновения с последующей окраской воднодисперсионной акриловой краской.

Внутренняя отделка:

- квартиры - по заданию на проектирование;
- внеквартирные помещения - улучшенная окраска моющими акриловыми составами, пол - керамическая неглазурованная плитка.

На путях эвакуации применены материалы с пожарно-техническими характеристиками не более чем:

- Г1, В1, Д1, Т1 - для отделки стен, перегородок, потолков в лестничных клетках;
- Г2, В2, Д2, Т2 - для отделки стен, перегородок, потолков в коридорах; ,
- В2, РП2 Д2, Т2 - для покрытий пола в коридорах;
- НГ- для покрытий пола в лестничных клетках;

Стены и перегородки, ограждающие общие пути эвакуации запроектированы с пределом огнестойкости не менее R 60.

Эвакуация из жилой части здания предусмотрена по внутренним лестницам 1-го типа.

Уровень ответственности здания - II.

Класс сложности здания — К-4 (по СТБ П 2331-2014)

Категория здания по условиям проживания - В (предельно допустимые) по ТКП 45-2.04-154-2009.

Класс по функциональной пожарной опасности - Ф 1.3

Фундаменты - ленточные из сборных железобетонных плит и монолитного бетона. Стены технического подполья из монолитного бетона.

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

Внутренние стены здания - из силикатного камня.

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

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

Перегородки толщиной 260 и 360 мм - двухслойные с воздушным зазором 40 мм из керамического кирпича и блоков из ячеистого бетона.

Перекрытия и покрытия - из железобетонных многопустотных плит.

Мероприятия по организации без барьерной среды

Для организации безбарьерной среды обитания с учетом потребностей физически ослабленных лиц проектом предусмотрено:

подъемы на крыльцо входа в дом осуществляются по крыльцу с пандусом.

Площадки крылец имеют размеры в плане не менее 1,80 x 1,80м. Высота подступенков - 0,12 м, ширина проступей - 0,40 м.

- пандусы шириной 1,20 м одномаршевые, с уклоном 10% в соответствии с ТКП 45-3.02-318-2018. Для предотвращения соскальзывания ноги, трости, костыля, колеса коляски и т. д. предусмотрены ограничительные бортики высотой 0,05 м. Вдоль пандусов и крылец с обеих сторон предусматриваются ограждения с двумя рядами поручней на высоте 0,70 м и 0,90 м, которые выступают за пределы маршей на 0,30 м с каждой стороны. ~~Покрытие крылец и пандусов выполнено из материала с шероховатой поверхностью.~~

- входы в здание запроектированы с тамбуром шириной не менее 2,20 м и глубиной не менее -1,80 м.

Входные дверные проёмы запроектированы шириной 1,32 м и высотой 2,07 м, пороги в проёмах не превышает 0,015 м. В полотне наружных дверей предусматриваются смотровые окна. Низ смотрового окна расположен не выше 0,90 м от уровня пола. Наружные двери входа в подъезд оборудованы приборами самозакрывания (доводчиками) с ограничителями хода дверей (остановами).

Для облегчения передвижения инвалидов категории «С», то есть людей с ослабленным зрением на входе и выходе возле ступеней и пандусов укладывается тактильная плитка, которая служит указателем на препятствия на пути движения.

Противопожарные мероприятия

Степень огнестойкости здания жилого дома по минимальным пределам огнестойкости основных строительных конструкций принята II - по ТКП 45-2.02-315-2018.

Класс функциональной пожарной опасности жилого дома в соответствии с ТКП 45-2.02- 315-2018-Ф 1.3.

Мероприятия по эвакуации людей из здания предусмотрены в соответствии с требованиями ТКП 45-2.02-315-2018 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Эвакуация людей из здания осуществляется по внутренним лестницам I-го типа с шириной марша 1,20 м. В наружной стене лестничной клетки на каждом этаже предусмотрены окна с площадью открывания створок в чистоте не менее 1,00 м². Расстояние между маршем и поручнем ограждения составляет не менее 50 мм в чистоте.

Из техподполья проектом предусмотрен выход непосредственно наружу.

1.1 Технико-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 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):~~

~~- в одно -, двух -, трехкомнатных квартирах - не менее чем в одной жилой комнате;~~

~~Предполагаемая посадка двухподъездного жилого дома не нарушает нормативных требований по инсоляции квартир и зон отдыха существующих многоквартирных 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 городскими службами.~~

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

~~* Перспективная численность населения рассчитана исходя из показателя средней обеспеченности населения жилищным фондом по г.Туров 29,60 м²/чел.~~

~~Расчет учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания, необходимых для жителей проектируемого дома приведен в таблице 2. Емкость объектов социально-гарантированного обслуживания определена из расчетного населения 197 чел.~~

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Норматив на 1000жит.	Требуется по расчету	Примечание
1	Общеобразовательные школы	мест	125		Сущ.
2	Детские дошкольные учреждения	мест	41		Сущ.
3	Амбулаторно-поликлинические учреждения	Пос./ смену	27		сущ.
5	Аптеки, аптечные киоски	объект	1 на микрорайон		сущ.
6	Магазины	м ² торг. площ.	230		сущ.
7	Рынки	торг. мест	3	-	
8	Предприятия общ. питания	пос. мест	40		сущ.
9	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	9		сущ.
10	Прачечные (пункт приема) в т.ч. прачечные	кг/ в смену	90 10		
11	Бани	мест	3	-	
12	Филиал отделения банков	объект	1 на микрорайон	-	сущ.
13	Отделение связи	объект	1 на микрорайон		сущ.
14	ЖЭС	объект	1 на микрорайон	-	сущ.

1.2 Выводы и предложения

Технико-экономические показатели проектируемого жилого дома поз.1

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Всего
1	Население Численность населения	тыс. чел.	
2	Территории Площадь территории в границах благоустройства	га	1,12

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Всего '
3	Жилищный фонд (новое строительство) Общее количество Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	ТыС. м общ. пл (квартир) м ² /чел.	
4	Инженерно-транспортная инфраструктура второстепенные проезды категории - П2 Автомобильные стоянки, Общее водопотребление Объем сточных вод Суммарная электрическая нагрузка	кВт	363

Отведенный участок соответствует нормативным показателям по ТКП 45-3.01-116-2008 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки» по устройству парковочных машино/мест, хозяйственных площадок и площадок отдыха.

Предполагаемая посадка многоквартирного жилого дома не нарушает нормативных требований по инсоляции квартир и зон отдыха существующих жилых домов, а также территорий и зданий существующих детских садов.

Площадь озелененного двора в жилой застройке с учетом посадки проектируемого жилого дома - 9700,00 м². Нормативная обеспеченность озелененными участками в жилой застройке в соответствии с таблицей 9.1 ТКП 45-3.01-116-2008 и таблице Б.6 ЭкНИП для малых городов I категории должна составлять 20 м²/чел. Фактическая обеспеченность озелененными участками в жилой застройке составляет 23,83 м²/чел (9700,00 м² : (197+210чел)), что не противоречит нормативной обеспеченности озелененными участками.

Учреждения и предприятия социально-гарантированного обслуживания:

Образовательная система города Туров представлена: 2 средние общеобразовательными школы, 1 дошкольное учреждение.

В городе функционирует культурно-просветительные учреждения, в том числе 1 Дом культуры, 1 библиотека, музыкальная школа и музей.

Существующие предприятия торговли и общественного питания обеспечивают нормы по торговой площади и общественному питанию.

Медицинскую помощь населению города оказывает учреждение здравоохранения «Туровская городская больница».

На придомовой территории можно разместить 40 автомобильных стоянок и парковок, что составляет 100% численности расчетного парка автомобилей.

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 перекладываться согласно произведенным расчетам, обеспечивающим потребности проектируемого и существующих жилых домов.

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.

1.6 Библиография

1. ТКП 45-3.01-116-2008 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки»
2. ТКП 45-3.03-227-2010 «Улицы населенных пунктов. Строительные нормы и правила»
3. ТКП 45-2.02-315-2018 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».
4. ТКП 45-3.02-69-2007 «Благоустройство территорий. Озеленение. Правила проектирования и устройства»
5. ТКП 45-3.02-6-2005 «Благоустройство территорий. Дорожные одежды с покрытием из плит тротуарных. Правила проектирования»
6. ТКП 45-3.02-324-2018 «Жилые здания»
7. ТКП 45-1.02-295-2014 «Строительство. Проектная документация. Состав и содержание»
8. ТКП 45-3.02-318-2018 «Среда обитания для физически ослабленных лиц»
9. СТБ 2073-2010 «Правила выполнения чертежей генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»
10. СТБ 2255-2012 «Основные требования к документации строительного проекта»
11. СанПин «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций»
12. СанПин «Требования к организации санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду» (Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 11 октября 2017г. №91).
13. СанПин «Гигиенические требования обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки» (Постановление Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 28 апреля 2008г. №80, изменение от 03 сентября 2008г. №136)