

ОДО "Проектинжстрой"

ЗАКАЗЧИК: ЗАО "ПМК 55"

**Архитектурная концепция по объекту:
"Возведение многоквартирного жилого дома по
ул. Лисья Горка в г. Смолевичи Минской области"
Внесение изменений**

2026 г.

1. Характеристика участка строительства

Размещение объекта «**Многоквартирный жилой дом по ул. Лисья Горка в г. Смоленичи**» (**внесение изменений**) предусмотрено в существующем жилом квартале г.Смолевичи на пересечении ул.Лисья Горка и пер.Комсомольского.

В северном и западном направлениях участок строительства ограничен существующей многоквартирной жилой застройкой, в южном – переулком Комсомольским, в восточном – улицей Лисья Горка.

На участке имеются инженерные сети и сооружения, подлежащие выносу.

2. Генеральный план и благоустройство

Генеральным планом предусмотрено строительство 5-этажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными торгово-административными помещениями.

Многоквартирный жилой дом имеет 2 корпуса:

-корпус 1 – многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными торгово-административными помещениями (начато строительство);

-корпус 2 – многоквартирный жилой дом со встроенными административными помещениями.

В границах работ также предусмотрено:

-строительство трансформаторной подстанции, в соответствии с требуемыми силовыми нагрузками;

устройство:

- гостевых парковок (в том числе, парковочные места для инвалидов);

- велопарковок у главных входов;

- площадок для сбора твёрдых коммунальных отходов;

- площадки хозяйственного назначения;

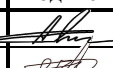
- детской игровой площадки;

- площадки для занятий спортом;

- транспортных и пешеходных связей с существующей жилой застройкой и уличной сетью.

Детская и спортивные площадки оснащены современным игровым и спортивным оборудованием, малыми архитектурными формами.

Дорожные покрытия предусмотрены из современных строительных материалов и в соответствии с нормативными требованиями:

						27.26-AP		
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	Генеральный план. Архитектурные решения.		
ГАП		Сабецкая			08.26			
Разработал		Ведехина			08.26			
Проверил		Назарчук			08.26			
Н.контр.		Смирнов			08.26			
						Стадия	Лист	Листов
						ПП	1	6
						 ПРОЕКТИНЖСТРОЙ		

- проездов, парковок и тротуаров – из мелкоштучной бетонной плитки;
- игровой и спортивной площадок – из травмобезопасного резинового покрытия.

Подъезд к жилому дому предусмотрен от ул. Лисья Горка.

Озеленение территории – максимальное.

Также проектом предусмотрены мероприятия для физически ослабленных лиц:

- безбарьерные входы в жилые дома и общественные помещения;
- понижение борта на пешеходных связях с применением тактильной плитки;
- выделенные парковочные места в непосредственной близости от входов в здание.

Генеральный план и мероприятия по благоустройству выполнены в соответствии с требованиями нормативных документов и в необходимом объёме для эффективного транспортного, пешеходного и коммуникационного обслуживания проектируемого объекта.

						27.26-AP	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА (КОРПУС 2)

1. Общие сведения

Настоящая часть раздела разработана на основании:

- исходных данных (см. приложение);
- задания на проектирование согласованное Заказчиком;
- в соответствии с требованиями соответствующих нормативных документов: СН 3.02.01- 2019 «Жилые здания»; СН 3.02.02-2019 «Общественные здания»; СН 3.02.12-2020 «Среда обитания для физически ослабленных лиц» СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность», а также действующие ТНПА, инструкции и указания по противопожарной защите зданий и сооружений.

Архитектурные решения разработаны в соответствии с требованиями межгосударственных и национальных норм и стандартов, в том числе экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм и правил и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных строительным проектом мероприятий.

2. Объемно-планировочные решения

Уровень ответственности здания жилого дома - II, нормальный (изм. №1 ГОСТ 27751-88).

Класс сложности здания К-4 по СН 3.02.07-2020.

Здание жилого дома пятиэтажное состоящее из двух жилых секций, с осевыми размерами в плане 38,04х18,02 м с горизонтальной сдвижкой секций на 3 м.

На первом этаже жилого дома на отм. -1,300 расположены восемь встроенных офисных помещений с отдельными входами. Возле входов в подъезды запроектированы помещения электрощитовых (в осях «1-2»), кладовой уборочного инвентаря (в осях «2-3»), колясочной (оси «2-3»).

Материалы стен и перегородок указаны в технических требованиях раздела. Внутренняя отделка в помещениях общего пользования жилого дома: акриловая покраска, облицовка керамической плиткой, водно-дисперсионная покраска. Внутренняя отделка квартир - улучшенная штукатурка (без оклейки обоями и покраски).

Полы в помещениях общего пользования приняты: внеквартирные коридоры, тамбуры, лестничные клетки, кладовая уборочного инвентаря - плитка керамическая; техподполье - утрамбованный грунт со щебнем; электрощитовая, водомерный узел - бетонный пол. Полы в квартирных помещениях - линолеум на звукоизолирующей основе (2-5 этажи).

						27.26-АР	Лист
							3
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Окна в квартирах, а также тамбурные и лестничных клеток - из ПВХ. Наружные двери, двери ведущие в техподполье, входы в квартиры, входы в электрощитовую, кладовую уборочного инвентаря, колясочные - из металлических конструкций. Внутренние двери внеквартирных тамбуров, входных тамбуров - деревянные. Заполнение проемов принято по СТБ 1108-2017; СТБ 2433-2015; 1394-2003* с доведением сопротивления теплопередаче до нормативного значения $1,0 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$.

Кровля - плоская с покрытием из рулонного водоизоляционного материала и организованным внутренним водоотводом. Рулонное покрытие кровли выполнено согласно СН 5.08.01-2019. Козырьки над лоджиями, главными входами и входами в техподполье выполнены с покрытием из металлочерепицы.

Фасады насыщены элементами обеспечивающими композиционный ритм и пластику. В проекте принято использование плит ППТ-15Н-Б-Р толщиной 120 мм в качестве утеплителя наружных стен. Облицовка кирпичом силикатным утолщенным (полуторным) лицевым пустотелым (СУЛПу) цветным с расшивкой швов.

После выполнения мероприятий по утеплению сопротивление теплопередаче наружных стен доведено до нормативного ($R_{\text{т норм}}=3,2 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C/Вт}$). Выполнены требования по обеспечению безбарьерной среды для ФОЛ согласно СН 3.02.12-2020.

Участки поручней, соответствующие первой и последней ступеням марша лестничной клетки, окрашены контрастной краской к основной части поручня. Здание оборудовано сетями горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, канализации, телефонизацией.

3. Естественное освещение помещений

Обеспечение нормируемого естественного освещения помещений жилого дома выполнено в соответствии с СН 2.04.03-2020.

Отношение суммарной площади световых проемов жилых помещений к суммарной площади пола данных помещений соответствует 1:6.

4. Противопожарные мероприятия

Объемно-планировочные решения разработаны с соблюдением СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», в части противопожарных требований, и других действующих ТНПА по пожарной защите зданий и сооружений.

Проектируемое здание относится к **II** степени огнестойкости согласно СН 2.02.05-2020; по функциональной пожарной опасности к классу **Ф 1.3**, встроенных офисных помещений **Ф 4.3** по СН 2.02.05-2020.

Требуемые пределы огнестойкости приведены в таблице 1 на листе АР-1.

						27.26-АР	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

Фактические пределы огнестойкости и класс пожарной опасности строительных конструкций следующие: наружные и внутренние стены из кирпича толщ. 380 мм - R/E 240-K0; ж/бетонные пустотные плиты перекрытия толщ. 220 мм - REI 60-K0; лестничные ж/б марши, ж/б площадки с пределом огнестойкости REI 60-K0; кирпичная перегородка толщ. 120 мм в тамбуре с пределом огнестойкости EI 150.

Внутренние ограждающие конструкции лифтовых шахт имеют предел огнестойкости не ниже REI 45 (для несущих конструкций) и EI (W) 45 (для ограждающих конструкций), класс пожарной опасности K0.

Площадь пожарного отсека составляет 253,1 м².

Типы эвакуационных лестничных клеток - Л1.

Эвакуационные выходы из здания и помещений, их расположение и ширина проемов запроектированы в соответствии с требованиями СН 2.02.05-2020. В двупольных дверях минимальная ширина постоянно открываемого полотна не менее 0,8 м. Двери, выходящие на лестницу, открываются на угол не менее 90°. Открывание дверей на путях эвакуации предусмотрено в сторону выхода из здания. Они не должны иметь запоров, которые невозможно открыть изнутри без ключа.

Жилые комнаты оборудованы автономными дымовыми пожарными извещателями.

Устройство для ручного открывания окна (фрамуги) расположено на высоте 1,7 м от уровня пола площадки. Ширина лестничного марша 1,2 м, ширина лестничных площадок не менее ширины марша. Зазор между лестничными маршами составляет 100 мм.

Материалы козырьков выполнены с пожарно-техническими показателями не ниже Г2 и РП из несущих элементов из негорючих материалов. Материал верхнего рулонного покрытия кровли (типа Биполикрин) с показателем РП-1.

Площадь техподполья в пределах секции составляет менее 300,0 м².

В техподпольях устроены сквозные проходы шириной 0,9 м и высотой 1,9 м. Для входа в техподполье предусмотрены по одной двери для каждой секции с размерами 1,9х0,9 м.

Проезд пожарной спецтехники обеспечен по проезду с твердым покрытием. Высота здания составляет 13,20 м.

5. Энергетическая эффективность

Жилой дом запроектирован компактным в плане. При входе в секцию предусмотрен тепловой тамбур. Сопротивление теплопередаче ограждающих конструкций соответствует нормативным требованиям, в том числе окон. За один ряд остекления проектом принят двухкамерный стеклопакет с $R_{\text{норм}}=1,0$ м²°C/Вт, с эксплуатационными показателями Т1-Б-Д-Г1-3. Оконные блоки жилых квартир предусмотрены с устройствами (ВК) для проветривания и

						27.26-АР	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		5

регулирования температурно-влажностного режима, обеспечивающими организованный приток воздуха в помещения.

Дверные блоки тамбура, помещения уборочного инвентаря по приведенному сопротивлению теплопередаче – класса Т3 (не менее $0,46 \text{ м}^2\text{°C/Вт}$ и $0,4 \text{ м}^2\text{°C/Вт}$ соответственно). Дверь-лаз выхода на кровлю – класса Т2 (не менее $0,69 \text{ м}^2\text{°C/Вт}$). Дверные блоки наружной двери техподполья, электрощитовой по приведенному сопротивлению теплопередаче должен быть не менее $0,33 \text{ м}^2\text{°C/Вт}$.

6. Техничко–экономические показатели

Количество квартир	32
в том числе:	
однокомнатных,	24
двухкомнатных,	8
2. Количество секций	2
3. Количество этажей	5
4. Площадь застройки, м^2	667,1
5. Площадь жилого здания, м^2	1 851,7
6. Общая площадь квартир, м^2	1 459,6
7. Площадь квартир, м^2	1 459,6
8. Жилая площадь, м^2	806,6
9. Строительный объем, м^3	10 552,4

Встроенные общественные помещения

10. Общая площадь, м^2	364,6
11. Расчетная площадь, м^2	321,8

Пристроенные общественные помещения

12. Общая площадь, м^2	268,69
---------------------------------	--------

						27.26-AP	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		6



Условные обозначения

- граница работ
--- граница землепользования



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Площадь, м²						Строительный объем, м³	
				Квартир		Застройки		Общая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
1	Многоквартирный жилой дом (проектируемый)	5	1	76	76	1477,6	1477,6	4764,5	4764,5	26337,0	26337,0
2	Пристроенное административное здание (проектируемое)	3	1	-	-	259,2	259,2	476,5	476,5	2162,6	2162,6
3	Встроенно-пристроенное торговое помещение (проектируемое)	1	-	-	-	-	-	233,3	233,3	1239,8	1239,8
4	Встроенное административное помещение (проектируемое)	подзем.	-	-	-	-	-	401,4	401,4	1743,1	1743,1
5	Трансформаторная подстанция 2БКТПБ (проектируемая)	1	1	-	-	36,6	36,6	36,6	36,6	124,4	124,4
6	Многоквартирный жилой дом (проектируемый)	5	1	32	32	707,1	707,1	2253,0	2253,0	10344,4	10344,4

Ведомость площадок

Поз.	Наименование	Примечание
①	Парковка для автомобилей на 5 парковочных мест	Проектируемая
②	Парковка для автомобилей на 34 парковочных места (в том числе 3 парковочных места для инвалидов)	Проектируемая
③	Парковка для автомобилей на 29 парковочных мест	Проектируемая
④	Площадка для сбора ТКО	Проектируемая
⑤	Парковка для велосипедов на 5 мест (бшт.)	Проектируемая
⑥	Площадка для игр детей	Проектируемая
⑦	Площадка для занятий спортом	Проектируемая

27.26-AP

Возведение многоквартирного жилого дома по ул.Лисья Горка в г.Смолевичи Минской области. Внесение изменений

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Сабецкая			08.26
Разработал		Ведехина			08.26
Проверил		Назарчук			08.26
Н.контроль		Смирнов			08.26

Жилой дом

Генеральный план



Формат: А3

Экспликация помещений

Помещение	Назначение	Площадь, м ²	Временная планировка
1	Тамбур	5,7	
2	Офисное помещение	36,3	
3	Санитарный узел	3,6	
4	Тамбур	5,1	
5	Офисное помещение	26,0	
6	Санитарный узел	3,7	
7	Тамбур	5,1	
8	Офисное помещение	25,8	
9	Санитарный узел	3,7	
10	Тамбур	5,5	
11	Офисное помещение	56,9	
12	Санитарный узел	3,6	
13	Тамбур	5,5	
14	Офисное помещение	56,6	
15	Санитарный узел	3,5	
16	Тамбур	5,1	
17	Офисное помещение	25,8	
18	Санитарный узел	3,7	
19	Тамбур	5,1	
20	Офисное помещение	26,0	
21	Санитарный узел	3,7	
22	Тамбур	5,7	
23	Офисное помещение	36,3	
24	Санитарный узел	3,6	

План 1-го этажа



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Планировка жилого дома предоставлена заказчиком

27.26-AP

Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Лисья Горка в г. Смоленска Минской области. Внесение изменений

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Сабецкая			08.26
Разработал		Ведехина			08.26
Проверил		Назарчук			08.26
Н.контроль		Смирнов			08.26

Жилой дом

План 1-го этажа

Стадия	Лист	Листов
ПП	4	

PRIS
ПРОЕКТИНЖСТРОЙ

Формат: А3

План типового этажа



Планировка жилого дома предоставлена заказчиком

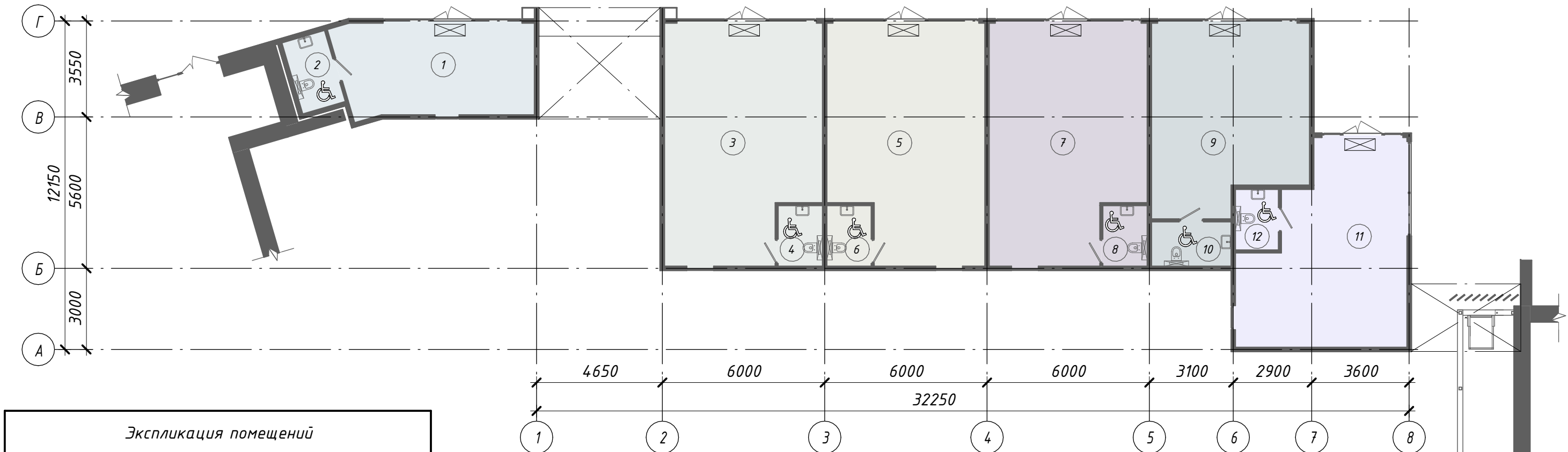
						27.26-AP			
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул.Лисья Горка в г.Смолевичи Минской области.Внесение изменений			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой дом	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сабецкая			08.26		ПП	5	
Разработал		Ведехина			08.26				
Проверил		Назарчук			08.26	План типового этажа			
Н.контроль		Смирнов			08.26				

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



Экспликация помещений		
№ пом.	Наименование	Площадь , м ²
Арендное помещение 1		
1	Арендное помещение 1	24.23
2	Санузел	4.36
Арендное помещение 2		
3	Арендное помещение 2	47.94
4	Санузел	3.56
Арендное помещение 3		
5	Арендное помещение 3	47.94
6	Санузел	3.56
Арендное помещение 4		
7	Арендное помещение 4	47.94
8	Санузел	3.56
Арендное помещение 5		
9	Арендное помещение 5	38.26
10	Санузел	4.68
Арендное помещение 6		
11	Арендное помещение 6	39.21
12	Санузел	3.45
Общий итог		268.69

☒ - Проектом предусмотрена установка тепловых завесов

						27.26-AP			
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул.Лисья Горка в г.Смолевичи Минской области. Внесение изменений			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой дом	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сабецкая			08.26		ПП	6	
Разработал		Ведехина			08.26				
Проверил		Назарчук			08.26				
						Пристроенные помещения общественного назначения. План на отм. 0.000			
Н.контроль		Смирнов			08.26				

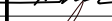
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



						27.26-AP			
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул.Лисья Горкав г.Смолевичи Минской области.Внесение изменений			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой дом	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сабецкая			08.26		ПП	7	
Разработал		Ведехина			08.26				
Проверил		Назарчук			08.26	Общий вид фасадов			
Н.контроль		Смирнов			08.26				

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



						27.26-AP			
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул.Лисья Горкав г.Смолевичи Минской области.Внесение изменений			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой дом	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сабецкая			08.26		ПП	8	
Разработал		Ведехина			08.26				
Проверил		Назарчук			08.26	Общий вид фасадов			
Н.контроль		Смирнов			08.26				



Формат: А3

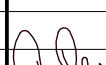
Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



						27.26-AP			
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул.Лисья Горкав г.Смолевичи Минской области.Внесение изменений			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой дом	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Сабецкая			08.26		ПП	9	
Разработал		Ведехина			08.26				
Проверил		Назарчук			08.26	Общий вид фасадов			
Н.контроль		Смирнов			08.26				