



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ИНСТИТУТ ГОМЕЛЬГРАЖДАНПРОЕКТ»



**Многоквартирный жилой дом
в районе гостиницы «Турист» по
ул.Советская в г.Гомеле.
Архитектурно-планировочная концепция.**

Объект №101.17

Заказчик: Государственное предприятие «Гомельское областное УКС»

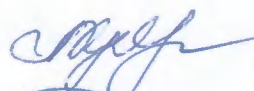

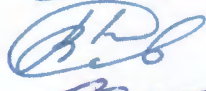


Директор

Зам. директора по технич. вопросам

Зам. директора по архитектуре

Начальник АПМ

Главный архитектор проекта

	А.Н.Матарас
	В.В.Ковалев
	В.В.Бельтюков
	О.А.Сметанко
	А.А.Лебедева

г. Гомель
январь, 2017 г.

Содержание.

1.	Пояснительная записка	
1.1.	Общие сведения.	1
1.2.	Характеристика проектируемого участка.	1
1.3.	Технико-экономическое обоснование.	3
1.4.	Выводы и предложения.	6
1.5.	Библиография.	8
2.	Схемы.	
	Планировочная схема. Многоквартирный жилой дом в районе гостиницы «Турист» по ул.Советская в г.Гомеле.	9
	Фасады.	10
	Схема размещения объектов культурно-бытового и социального обслуживания квартала в границах улиц Советская-Кожара-Юбилейная-Головацкого.	11
	Схема размещения объектов культурно-бытового и социального обслуживания, отсутствующих на территории квартала в границах улиц Советская-Кожара-Юбилейная-Головацкого и необходимых по расчету для проектируемого жилого дома.	12

Взам. инв. №									
Подпись и дата									
Инв. №подл.									
	101.17								
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
							ОЧ	1	1
							ОАО «Институт Гомельгражданпроект»		
Н.контр.		Сметанко			08.17				

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1.1. Общие сведения.

Разработка планировочной схемы с архитектурно-планировочной концепцией размещения 11-14 этажного 6-секционного многоквартирного жилого дома в районе гостиницы «Турист» по ул.Советская в г.Гомеле выполнена на основании письма-заказа Государственного предприятия «Гомельское областное УКС».

Целью данной предпроектной проработки является обоснование возможности размещения многоквартирного жилого дома на территории существующего квартала в границах улиц Советская-Кожара-Юбилейная-Головацкого. В соответствии с зонированием действующего генерального плана города Гомеля к проектируемому жилому дому предусмотрен пристроенный объект культурно-бытового и социального обслуживания. Уплотнение застройки данного квартала предусматривается в связи с трудным экономическим положением в целях экономии бюджетных средств.

1.2. Характеристика проектируемого участка.

Общие указания.

Согласно действующего генерального плана города Гомеля территория для размещения проектируемого участка является зоной многоквартирной жилой застройки со встроено-пристроенными объектами культурно-бытового и социального обслуживания. Предыдущим генеральным планом города Гомеля участок рассматривался как зона озеленения общего пользования. В связи с изменением функционального назначения рассматриваемого участка необходимо произвести расчет обеспеченности квартала в границах улиц Советская-Кожара-Юбилейная-Головацкого необходимыми объектами соцкультбыта.

Проектируемый участок, площадью 2,1 га, расположен в Центральном административном районе г.Гомеля в квартале со сложившейся застройкой. Рассматриваемый участок свободен от застройки. Зеленые насаждения, находящиеся на территории участка, при проектировании будут максимально сохранены.

В качестве аналога при размещении проектируемого 6-ти секционного жилого дома приняты секции Гомельского ДСК: две 14-этажные секции (с набором квартир 2-2-3-3), две 11-этажные секции (с набором квартир 2-2-2-2-2), поворотная 14-этажная секция (с набором квартир 2-2-2-2). Общая площадь квартир ориентировочно составит около 21,20 тыс.м².

Размещение 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

Взам. инв. №							101.17				
Подпись и дата		Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Инв.Методл.		ГАП		Лебедева			08.17	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
									ОЧ	1	8
									ОАО «Институт Гомельгражданпроект»		
		Н.контр.		Сметанко			08.17				

жилого дома, игровых площадок, а также санитарных разрывов от парковочных мест, хозяйственных и спортивных площадок. Соблюдены противопожарные разрывы между проектируемым объектом и существующими зданиями и сооружениями.

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

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

В нормативном радиусе доступности (3км) (на территории рассматриваемого квартала) находится пождепо по ул. 3-я Авиационная,21 (ПАСЧ №1).

Генплан и благоустройство.

К проектируемому многоквартирному жилому дому предусмотрен подъезд с ул.Кожара, а также парковки для автомобилей. Необходимое количество парковок и автостоянок для хранения автомобилей, принадлежащих жителям проектируемого дома, составляет 300 машино-мест (100% расчетного парка автомобилей: из расчета 1 машино-место на квартиру, согласно ТКП 45-3.01-116 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки», п.11.6.1). На придомовой и дворовой территории возможно размещение автопарковки на 129 машино-мест, что составляет 43% расчетного парка автомобилей.

Планировочной схемой предусматривается возможность устройства комфортной среды обитания для жителей проектируемого дома, с изолированными выходами из подъездов на огражденную придомовую территорию, детскую площадку, площадку для занятия спортом, площадку для отдыха , а также исключение проезда автомобильного транспорта (исключение пожарная техника) и парковки транспортных средств на данной территории. Предусмотрено устройство пешеходных дорожек, связанных с существующими тротуарами. На всей территории, не имеющей твердого покрытия, будет устроен газон и предусмотрена посадка деревьев и кустарников.

Мероприятия для обеспечения жизнедеятельности лиц с повреждением опорно-двигательного аппарата.

При посадке жилого дома будут предусмотрены мероприятия для обеспечения жизнедеятельности лиц с повреждением опорно-двигательного аппарата, включая передвигающихся на креслах-колясках и других физически ослабленных лиц. В частности, в местах сопряжения тротуаров с проезжей частью дорожный борд будет предусмотрен в одном уровне. На нормативном расстоянии от входов в жилые дома будут предусматриваться места для парковки спецавтотранспорта для инвалидов. Вход в жилой дом будет оборудован пандусом с поручнями, для лиц, передвигающихся на креслах-

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	101.17	Лист
							2

колясках. Поверхность тротуара в той его части, с которой непосредственно осуществляется посадка в транспорт, будет иметь нескользкое покрытие, в том числе при охлаждении и увлажнении; а по цвету и рельефу будет контрастировать с прилегающими частями тротуара.

1.3. Технико-экономическое обоснование.

Застройка рассматриваемого квартала состоит из зданий жилого и общественного назначения.

При уплотнении существующей жилой застройки будут предусмотрены меры для благоприятного проживания граждан в существующих жилых домах. Нормативная продолжительность инсоляции квартир обеспечивается в расчетное время года (22 марта и 22 сентября) не менее 2х часов в соответствии с «Постановлением Министерства здравоохранения РБ №80 от 28 апреля 2008г» об утверждении Санитарных правил и норм «Гигиенические требования обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки»:

- в одно-двух- и трехкомнатных квартирах – не менее, чем в одной жилой комнате;
- в четырехкомнатной квартире – не менее, чем в двух жилых комнатах.

Предполагаемая посадка 6-секционного 11-14 этажного жилого дома не нарушает нормативных требований по инсоляции квартир существующих жилых домов, расположенных в рассматриваемом квартале.

Показатели жилищного фонда и численность населения приведена в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Общая площадь квартир, тыс.м ²	Население,* чел.
1	Существующий жилищный фонд	146,944	6620
2	Проектируемый жилищный фонд	21,203	955
	Итого	168,147	7575

* Количество населения рассчитано в соответствии с действующим генпланом города Гомеля, при норме жилищной обеспеченности на расчетный срок (2020 г) – 22,2 м²/человека.

Общественная застройка представлена как отдельно стоящими зданиями, так и помещениями, встроенными на первых этажах жилых домов. Перечень существующих объектов культурно-бытового и социального обслуживания приведен в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1	Магазин (неиспольз.)	м ² торг.пл.	550	Кожара,1(пристр.)
2	Ремонт часов	раб.место	1	Кожара,1
3	Ремонт обуви, зонтов	раб.место	2	Кожара,1
4	Аптека	м ² торг.пл.	100	Кожара,1(пристр.)
5	Магазин продтоваров	м ² торг.пл.	350	Кожара,1(пристр.)
6	Магазин промтоваров	м ² торг.пл.	100	Кожара,1(пристр.)
7	Ремонт обуви	раб.мест	1	Киоск
8	Парикмахерская	раб.мест	7	Кожара,1(пристр.)
9	Почтовое отделение	объект	1	Кожара,1(пристр.)
10	Магазин промтоваров	м ² торг.пл.	200	Кожара,1(пристр.)
11	Магазин промтоваров	м ² торг.пл.	100	Кожара,1(пристр.)

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	101.17	Лист
							3

1	2	3	4	5
12	Магазин (неиспольз.)	м ² общ.пл.	550	Кожара,1(пристр.)
13	ГУО «Ясли-сад»	объект	1	№117
14	Филиал центра творчества детей и молодежи	объект	1	Кожара,15(встр.)
15	Ремонтоно-эксплуатационный участок	объект	1	Кожара,15(встр.)
16	Пожарная часть №1; Пожарная инспекция	объект	1	3-я Авиационная ул.,21
17	Центр реабилитации	объект.	1	Кожара,13
18	Парикмахерская	раб.место	4	Кожара,11(встр.)
19	ГУО «Ясли-сад»	объект	1	№130
20	Офисные помещения	объект	1	Кожара,3(встр.)
21	Государственный комитет судебной экспертизы, Управление по Гомельской области	объект	1	Кожара,5а
22	Полиграфическое предприятие	объект	1	Головацкого,27
23	Ремонт обуви	раб.место	1	Киоск
24	Парикмахерская	раб.место	10	Головацкого,19
25	Гостиница «Надзея»	номер	79	Головацкого,19
26	Магазин промтоваров	м ² торг.пл.	30	Головацкого,19
27	Кафе	пос.мест	50	Головацкого,19
28	Магазин продтоваров	м ² торг.пл.	100	Головацкого,19
29	Парикмахерская	раб.мест	7	Советская,87
30	Гостиница «Турист»	номер	177	Советская,87
31	Ресторан	пос.мест	60 120 140	Советская,87

(см.схему на стр.11).

Расчет объектов культурно-бытового и социального обслуживания, необходимых для проектируемого жилого дома, приведен в таблице 3.

Таблица 3.

№ п/п	Наименование	Единица измер.	Единица расчета на 1000 жит.	Требуется по расчету
	Общая площадь квартир	тыс.м ²	21,203	
	Население (22,2м ² /чел)	чел.	955	
1	Общеобразовательная школа	мест	100	96
2	Детские дошкольные учреждения	мест	37	36
3	Поликлиника	пос./смену	27	26
4	Магазин продтоваров	м ² торг.пл.	110	105
5	Магазин промтоваров	м ² торг.пл.	160	153
6	Предприятия общественного питания	пос.мест	40	38
7	Предприятия бытового обслуживания	раб.мест	9	9
8	Бани	помыв.мест	3	3
9	Рынок	торг.мест	3	3
10	Аптеки	объект	1 на микрорайон	-
11	Кредитно-финансовые учреждения и отделения связи	объект	1 на микрорайон	-

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	------	------	--------	---------	------

101.17

Лист

4

Чтобы выявить дефицит, избыток или достаточность существующих в рассматриваемом квартале объектов культурно-бытового и социального обслуживания с учетом посадки проектируемого жилого дома, требуется выполнить сравнительную таблицу потребности и наличия объектов культурно-бытового и социального обслуживания населения всего квартала.

Сравнительная таблица обеспеченности объектами культурно-бытового и социального обслуживания в границах рассматриваемого квартала.

Таблица 4

№п /п	Наименование	Ед.изм.	Единица расчета на 1000 жит.	Требуется по расчету на весь рассматриваемый квартал	Всего по рассматриваемому кварталу
1	2	3	4	6	7
	Общая площадь квартир	м ²		168,147	
	Население (22,2м ² /чел)	чел.		7575	
1	Поликлиника	посещ.	27	205	-
2	Аптека	объект	1 на м-н	1	1
3	Магазин продовольственных товаров	м ² торг. площ.	110	833	450
4	Магазин промышленных товаров	м ² торг. площ.	160	1212	430
5	Предприятия общественного питания	пос. мест	40	303	370
6	Дома быта, ателье, мастерские	раб. мест	9	68	26
7	Прачечная (приемный пункт)	кг сух. белья/см	90	682	-
8	Химчистка (приемный пункт)	кг сух. белья/см	10	76	-
9	Бани	мест	3	23	-
10	ЖЭУ	объект	1 на м-н	1	1
11	Филиал отделения банка	объект	1 на м-н	1	0
12	Отделения связи	объект	1 на м-н	1	1

Интв. №подкл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	------	------	--------	---------	------

101.17

Лист

5

1.4. Выводы и предложения.

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

Проектируемый жилой дом не нарушает нормативов по инсоляции близлежащих существующих жилых домов.

Площадь озеленения микрорайона в жилой застройке с учетом посадки проектируемого жилого дома составляет 111440м² без учета озелененных территорий детских садов и объектов соцкультбыта (в соответствии с пунктом 1 примечания к таблице 9.1 ТКП 45-3.01-116-2008).

Нормативная обеспеченность озелененными участками в жилой застройке в соответствии с таблицей 9.1 для г.Гомеля (крупный город) должна составлять 10-11м²/чел. Фактическая обеспеченность озелененными участками в жилой застройке составляет 14,71м²/чел. (111440м² : 7575чел.), что не противоречит нормативной обеспеченности озелененными участками.

Нормативный удельный вес озелененных территорий различного назначения (уровень озелененности) в границах территории застройки в соответствии с п. 9.2.1 ТКП 45-3.01-116-2008 должен составлять не менее 25% (включая суммарную площадь озелененных территорий микрорайона). Фактический удельный вес озелененных территорий в красных линиях микрорайона с учетом посадки проектируемого жилого дома составит 57,81 % (11,14га : 19,27га × 100%), где 14,02га – площадь озеленения микрорайона, 26,60га – площадь микрорайона в красных линиях. Таким образом, уровень озелененности микрорайона также соблюдается.

Для физкультурно-оздоровительных занятий жители проектируемого жилого дома имеют возможность пользоваться спортивным комплексом «Динамо» по ул.Юбилейная,50 и ДК «Випра» по ул.Юбилейная,48 (расположение объектов см.схему на стр.12).

Проектируемый жилой дом обеспечен следующими объектами культурно-бытового и социального обслуживания:

1. **По общеобразовательным школам:** в рассматриваемом квартале школ нет, но проектируемый жилой дом попадает в нормативный радиус обслуживания (800м) от существующих ГУО «средняя школа №8» (см.схему на стр.12) и ГУО «средняя школа№30» (см.схему на стр.12). Согласно письма отдела образования, спорта и туризма Гомельского горисполкома №01-42/433 от 23.02.2016г в данных учреждениях насчитывается 1206 свободных мест. Этого достаточно для обслуживания проектируемого жилого дома.
2. **По детским садам:** проектируемый жилой дом попадает в нормативный радиус обслуживания (500м) от существующих детских садов №117 (см.схему на стр.11) и №130 (см.схему на стр.11). Согласно письма отдела образования, спорта и туризма Гомельского горисполкома №01-42/433 от 23.02.2016г в данных учреждениях насчитывается 36 свободных мест. Этого достаточно для обслуживания проектируемого жилого дома.
3. **По поликлиникам:** в рассматриваемом квартале поликлиники нет. Предполагается, что жители проектируемого жилого дома будут получать

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №подл.	101.17						Лист
			101.17						6
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

медицинское обслуживание в центральной городской поликлинике (филиал №4) по ул.Ландышева,17 и в центральной городской детской поликлинике по ул.Ландышева,22, расположенных в 30-минутной транспортной доступности (расположение объектов см.схему на стр.12).

4. **По магазинам продтоваров:** на сегодняшний день в рассматриваемом квартале насчитывается 450^{м²}торг.пл., по расчету требуется 833^{м²}торг.пл. (с учетом жилелей проектируемого жилого дома). Предложение: разместить недостающие 383^{м²}торг.пл. в неэксплуатируемых на данный момент пристроенных зданиях соцкультбыта по ул.Кожара,1, а также в пристроенном к проектируемому жилому дому здании соцкультбыта.(см.схему на стр.11). Таким образом, нормы торговой площади магазинов продтоваров по кварталу соблюдаются (строительство дополнительных площадей не требуется).
5. **По магазинам промтоваров:** на сегодняшний день в рассматриваемом квартале насчитывается 430^{м²}торг.пл., а по расчету требуется 1212^{м²}торг.пл. (с учетом жилелей проектируемого жилого дома). Предложение: разместить недостающие 782^{м²}торг.пл. в неэксплуатируемых на данный момент пристроенных зданиях соцкультбыта по ул.Кожара,1, а также в пристроенном к проектируемому жилому дому здании соцкультбыта.(см.схему на стр.11). Таким образом, нормы торговой площади магазинов продтоваров по кварталу соблюдаются (строительство дополнительных площадей не требуется).
6. **По предприятиям общественного питания:** имеющееся количество посадочных мест в кафе и ресторанах рассматриваемого квартала – 370шт. Этого достаточно для обслуживания проектируемого жилого дома.
7. **По предприятиям бытового обслуживания:** мастерские по ремонту обуви, изготовлению ключей, ремонту зонтов, парикмахерские - располагаются на территории рассматриваемого квартала - 26 раб.мест (см.схему на стр.11). По расчету требуется 68 раб.мест. Предложение: разместить недостающие 42 места в неэксплуатируемых на данный момент пристроенных зданиях соцкультбыта по ул.Кожара,1, а также в пристроенном к проектируемому жилому дому здании соцкультбыта.(см.схему на стр.11).
8. **По прачечным, химчисткам:** жители проектируемого жилого дома имеют возможность пользоваться приемным пунктом №15 химчистки и стирки белья «Снежинка» – по ул. 50 лет БССР,3 (см. схему на стр.12).
9. **По баням:** жители проектируемого дома имеют возможность пользоваться сауной в ДК «Випра» по ул.Юбилейная,48 (см.схему на стр.12).
10. **По рынку:** жители проектируемого дома имеют возможность пользоваться рынком «Старый Аэродром», расположенном на расстоянии 1000м (см.схему на стр.12).
11. **По аптекам:** в нормативном радиусе доступности (500м) на территории рассматриваемого квартала располагается существующая аптека № 36 (см.схему на стр.11).
12. **По кредитно-финансовым учреждениям и отделениям связи:** в нормативном радиусе доступности (500м) на территории рассматриваемого квартала располагается отделение почтовой связи №28 РУП Белпочта

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	101.17	Лист
							7

(см.схему на стр.11). Филиалов отделения банка на территории рассматриваемого квартала нет, но есть возможность их устройства в неэксплуатируемых на данный момент пристроенных зданиях соцкультбыта по ул.Кожара,1, а также в пристроенном к проектируемому жилому дому зданию соцкультбыта.

Таким образом, проанализировав жилую и общественную застройку на территории существующего квартала в границах улиц Советская-Кожара-Юбилейная-Головацкого, мы выяснили, что размещение многоквартирного жилого дома в районе гостиницы «Турист» по ул.Советская возможно и не окажет существенного влияния на существующие жилые дома и объекты социально-гарантированного обслуживания.

1.5. 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 проектирования»
3. ТКП 45-3.02-69-2007 «Благоустройство территорий. Озеленение. Правила проектирования и устройства»
4. СНиП III-10-75 «Благоустройство территорий»
5. ТКП 45-3.02-6-2005 «Благоустройство территорий. Дорожные одежды с покрытием из плит тротуарных»
6. ТКП 45-2.02-242-2011 «Ограничение распространения пожара. Противопожарная защита населенных пунктов и территорий предприятий. Строительные нормы проектирования»
7. ТКП 45-1.02-295-2014 «Строительство. Проектная документация. Состав и содержание».
8. СанПиН «Требования к организации санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду».
9. СанПиН «Гигиенические требования обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки»
10. СанПиН «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов».
11. СТБ 2073-2010 «Правила выполнения чертежей генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»
12. СТБ 2255-2012 «Основные требования к документации строительного проекта»
13. ГОСТ 2.105-95 «Общие требования к текстовым документам.»
14. СТБ 2030-2010 «Среда обитания для физически ослабленных лиц».

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	101.17	Лист 8