

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ЭнергоЭксперт»

246015, г. Гомель, ул. Лепешинского 9Б, офис 2-6, т./факс: (0232) 79-83-99, УНП 491317601,
р/с №BY39BLNB30120000085726000933 в ЦБУ №9 ОАО «БНБ», г.Гомель, BIC BLNB BY2X
e-mail: rb-energo-expert@mail.ru, сайт: energoexpert.by

Архитектурно- планировочная концепция по объекту: «Возведение многоквартирных жилых домов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, расположенных по адресу: Минская область, г. Жодино, ул. Труда, 7»

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА АРХИТЕКТУРНО - ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

**ЗАКАЗЧИК: КОММУНАЛЬНОЕ ДОЧЕРНЕЕ УНИТАРНОЕ
ПРЕДПРИЯТИЕ «УКС Г. ЖОДИНО»
ОБЪЕКТ: № Э28-26ПП**

Директор



Н. И. Шелюх

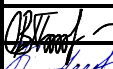
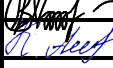
ГИП

О.В.Преснякова

Гомель 2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	2
1. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ	2
2. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ (ОРИЕНТИРОВОЧНО)	3
3. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ	4

Взам. инв. №		Подпись и дата														
Инв. № подл.		Изм.	Кол.	Лист	док	Подпись	Дата	№Э28-26ПП				Стадия	Лист	Листов		
		ГИП		Преснякова			06.26	Пояснительная записка. Архитектурно-планировочная концепция				ООО «ЭнергоЭксперт» г.Гомель				
		Разраб.		Куцевич			06.26					ПП			1	
		Н. контр.		Зубарев			06.26									

ВВЕДЕНИЕ

Архитектурно-планировочная концепция по объекту «Возведение многоквартирных жилых домов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, расположенных по адресу: Минская область, г. Жодино, ул. Труда, 7» разработана на основании решения Жодинского городского исполнительного комитета № 97 от 23.01.2026 г. и технического задания на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации, утверждённого Государственным предприятием «УКС г. Жодино».

Заказчик – «Управление капитального строительства г.Жодино».

Подрядчик – ООО «ЭнергоЭксперт».

Проектом предусматривается возведение двух многоквартирных жилых домов с объектами инженерно-транспортной инфраструктуры на земельном участке площадью 1,224 га по адресу: Минская область, г. Жодино, ул. Труда, 7.

Цель разработки – создание комфортной жилой среды, обеспечение современной инженерной и транспортной инфраструктурой, органичное включение объектов в сложившуюся застройку южной части города.

1. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Возведение двух многоквартирных жилых домов с объектами инженерно-транспортной инфраструктуры и благоустройство прилегающей территории по ул. Труда в г. Жодино осуществляется на участке площадью 1,224 га.

Генеральный план участка решён на основе объёмной компоновки проектируемых объектов в увязке с окружающей застройкой, с учётом:

- противопожарных и санитарных разрывов между зданиями;
- оптимальной инсоляции территории;
- рациональной организации транспортного и пешеходного движения.

Участок расположен в южной части города. С северо-западной стороны территория граничит с существующей многоэтажной застройкой; с юго-восточной – примыкает к городской улично-дорожной сети, что обеспечивает удобные подъезды и пешеходные подходы. Рельеф местности спокойный. Господствующее направление ветра – северо-западное.

Объёмно-пространственные решения

Жилые дома запроектированы из кирпича с последующим оштукатуриванием и окраской фасадов, что обеспечивает высокую долговечность, пожарную безопасность и выразительный архитектурный облик. На первых этажах предусмотрены встроенные нежилые помещения (продовольственные и непродовольственные торговые помещения) общей площадью 549,30 м² (в осях 1-13 / А-Д) для повышения функциональности зданий и обеспечения дополнительных услуг жителям. Количество секций и этажность определены исходя из условия максимальной эффективности

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.	Господствующее направление ветра – северо-западное. Объёмно-пространственные решения Жилые дома запроектированы из кирпича с последующим оштукатуриванием и окраской фасадов, что обеспечивает высокую долговечность, пожарную безопасность и выразительный архитектурный облик. На первых этажах предусмотрены встроенные нежилые помещения (продовольственные и непродовольственные торговые помещения) общей площадью 549,30 м² (в осях 1-13 / А-Д) для повышения функциональности зданий и обеспечения дополнительных услуг жителям. Количество секций и этажность определены исходя из условия максимальной эффективности						
			№Э28-26ПП					Лист	
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	2

использования площади участка. Продуманная ориентация корпусов и использование эркерных элементов в архитектуре обеспечивают необходимую инсоляцию квартир и позволяют рационально использовать внутриворовое пространство. Цветовое решение фасадов принято в гармоничной гамме, созвучной с окружающей жилой застройкой, что способствует формированию целостного архитектурного ансамбля микрорайона

Транспортное обслуживание жилых домов предусматривается с существующих улиц Труда и Первомайской. Запроектирована открытая автостоянка на 88 машино-мест из расчёта не менее 1 м/м на квартиру, в том числе 6 машино-мест для лиц с ограниченными возможностями (не далее 50 м от входов в здания). Дополнительные места зарезервированы для посетителей встроенных торговых помещений. Открытая автостоянка для личного автотранспорта запроектирована с соблюдением нормативных разрывов. Въезды на территорию организованы с учётом существующих проездов. с соблюдением нормативных разрывов от жилых зданий и мест общего пользования

На дворовой территории предусмотрены площадки для игр детей, отдыха и для занятий физкультурой. Проектом предусмотрены обслуживающие проезды с асфальтобетонным покрытием и пешеходные тротуары из бетонных плит.

Расположение жилых домов обеспечивает нормативную продолжительность непрерывной инсоляции (как минимум в одной из комнат любой квартиры) в течение дня не менее 2 часов.

Контейнерная площадка для сбора ТБО размещена с соблюдением санитарных разрывов не менее 20 м до окон жилых домов, площадок для игр и отдыха. На площадке предусмотрены контейнеры для раздельного сбора мусора.

Проектом обеспечены удобные пешеходные связи с окружающей застройкой, сохраняется существующая пешеходная доступность. Озеленение территории предусматривает посев газонов, посадку кустарников и деревьев, формирование зелёных зон вдоль проездов и в дворовом пространстве.

2. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ (ОРИЕНТИРОВОЧНО)

Площадь участка, га – 1,224;

Общая площадь квартир (суммарно по двум домам), м² – 4194,88 (ориентировочно);

Количество квартир (всего), шт – 64, в том числе (на один дом – 32 квартиры):

1-комнатных – 16 (по 8 в каждом доме);

2-комнатных – 32 (по 16 в каждом доме);

3-комнатных – 16 (по 8 в каждом доме).

Общая площадь встроенных нежилых помещений (по двум домам) – 549,30 м².

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Площадь участка, га – 1,224; Общая площадь квартир (суммарно по двум домам), м² – 4194,88 (ориентировочно); Количество квартир (всего), шт – 64, в том числе (на один дом – 32 квартиры): 1-комнатных – 16 (по 8 в каждом доме); 2-комнатных – 32 (по 16 в каждом доме); 3-комнатных – 16 (по 8 в каждом доме). Общая площадь встроенных нежилых помещений (по двум домам) – 549,30 м².					
								Лист
			№Э28-26ПП					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	3		

3. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

Генеральный план участка запроектирован с соблюдением требований СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» в части организации проездов для пожарных машин. Проектом предусмотрена возможность проезда спецавтотранспорта, в том числе пожарной машины, со всех сторон зданий. Предусмотрена возможность доступа с пожарных подъёмников и автолестниц в любую квартиру.

Ближайшая от проектируемого объекта ПАСЧ №1 расположена по ул. Сухогрядской, 4 г. Жодино.

В соответствии с требованием СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений. Строительные нормы проектирования» (п. 10.3.1), для объектов, строящихся в границах существующей застройки населённого пункта, радиус обслуживания пожарным депо не нормируется.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							№Э28-26ПП	Лист
										4
			Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата		