

Областное государственное унитарное проектное предприятие

«Институт Витебскгражданпроект»

Заказ: № 54.26

Заказчик: Государственное предприятие «УКС Городокского района»

Объект: Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная
в г.п. Шумилино, поз.1

Стадия: Предпроектная документация

Раздел: ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: 54.26

Марка: ОПЗ.ПП

Новополоцк 2026

Областное государственное унитарное проектное предприятие

«Институт Витебскгражданпроект»

Заказ: № 54.26

Заказчик: Государственное предприятие «УКС Городокского района»

Объект: Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная
в г.п. Шумилино, поз.1

Стадия: Предпроектная документация

Раздел: ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: 54.26

Марка: ОПЗ.ПП

Заместитель директора
по техническим вопросам

Е.А.Богданова

Главный инженер проекта

Т.Г.Ладисова

Новополоцк 2026

Предпроектная документация разработана в соответствии с действующими ТНПА.





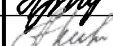

Главный инженер проекта



Т.Г.Ладисова

Изм.	Измененных	Замененных	Новых	Аннулированных	Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
Номера листов (страниц)								
Таблица регистрации изменений								

Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						54.26 ОПЗ.ПП		
Изм.	Колич	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Нач. АСО		Терентьев			04.26	Общая пояснительная записка	С	2
Рук.гр. ГП		Булло			04.26			
Рук. гр. ЭАиС		Красько			04.26			
Рук.гр. ВК		Деркаченко			04.26			
Рук.гр. ТГСВ		Винник			04.26			
Рук.гр. ЭиС		Кирпиченок			04.26	УП «Институт Витебскгражданпроект»		

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Обозначение проектных документов	Примечание
1.	Содержание	л. 3
2.	Состав главных специалистов разделов проекта	л. 4
3.	Состав предпроектной документации	л. 5
Пояснительная записка		
1.	Цели инвестирования	л. 6
2.	Общая характеристика	л. 7
3.	Вместимость, пропускная способность	л. 8
4.	Обоснование выбора варианта электро- и или теплоснабжения объекта	л. 9
5.	Обеспечение ресурсами	л. 10
5.1	Электроснабжение, электрооборудование	л. 10
5.2	Связь и сигнализация	л. 13
5.3	Водоснабжение и канализация	л. 16
5.4	Газоснабжение	л. 19
5.5	Отопление и вентиляция	л. 21
5.6	Тепломеханическая часть	л. 23
6.	Архитектурно-планировочная концепция	л. 24
6.1	Генеральный план	л. 24
6.2	Архитектурные решения	л. 25
7.	Охрана окружающей среды	л. 28
8.	Технико-экономические показатели	л. 29
9.	Бюджет проекта. Эффективность инвестиций	л. 30
10.	Выводы и предложения	л. 31
Приложения:		
Исходные данные		
	Задание на проектирование (проект)	
	Декларация о намерениях (проект)	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1. СОСТАВ ГЛАВНЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРОЕКТА

Наименование отдела	Должность	Подпись	Ф.И.О.	Дата
АСО	Начальник отдела		Д.А.Терентьев	04.26
ГП	Руководитель группы генеральный план		Я.П.Булло	04.26
Э, А и С	Главный специалист группы электроснабжения, автоматизации и сетей связи		С.В.Афанасенко	04.26
ТГСВ	Главный специалист группы теплогазоснабжения и вентиляции		В.М.Якушева	04.26
ВК	Главный специалист группы водоснабжение и канализация		Е.Ю.Мурьгина	04.26
ЭиС	Главный специалист группы экономики и смет		Е.М.Фиалко	04.26

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №					54.26 ОПЗ.ПП	Лист
			Изм.	Колич	Лист	№ док.		Подпись

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ЦЕЛИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

Целью разработки предпроектной документации является:
улучшение жилищных условий граждан;
улучшение инженерно-транспортной инфраструктуры;
развитие объектов недвижимости;
обеспечение жильем нуждающихся граждан.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					54.26 ОПЗ.ПП	Лист
								6
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Предпроектная документация разработана на основании:
технического задания на разработку предпроектной (предынвестиционной)
документации.

Участок строительства характеризуется следующими климатическими и геологическими условиями:

- район влажности по СНБ 2.04.02-2000 – I (влажный);
- климатический район – ПВ;
- снеговой район по СН 2.01.04-2019 – 2а;
- характеристическое значение снеговой нагрузки на грунт по СН 2.01.04-2019 – 1,2 кПа;
- базовое значение скорости ветра по СН 2.01.05-2019 – 21 м/с;
- расчетная температура наружного воздуха -25 °С.
- Класс сложности – К-4 по СН 3.02.07-2020.
- Степень огнестойкости здания – II по СН 2.02.05-2020.
- Класс по функциональной пожарной опасности – Ф 1.3 по СН 2.02.05-2020.
- Класс надежности – RC 2 по СН 2.01.01-2022.

Согласно проведенных расчетов технико-экономического обоснования по выбору источника теплоснабжения, наиболее эффективным вариантом является децентрализованное теплоснабжение объекта от поквартирных газовых котлов как с точки зрения народного хозяйства, так и конечного потребителя.

На основании выводов технико-экономического обоснования по выбору источника теплоснабжения, проектом предусматривается строительство жилого дома, оборудованного: децентрализованным теплоснабжением от поквартирных газовых котлов, естественной вентиляцией, водоснабжением, фекальной канализацией, электроснабжением, телефонизацией, телефикацией, радиофикацией.

Газ используется на нужды отопления, горячего водоснабжения, пищевого приготовления.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата	54.26 ОПЗ.ПП	Лист
							7

3. ВМЕСТИМОСТЬ, ПРОПУСКНАЯ СПОСОБНОСТЬ

Количество квартир – 40, из них: 1-комнатных – 11 квартир, 2-комнатных – 24 квартиры, 3-комнатных – 5 квартир.

Количество людей, планирующих к проживанию в проектируемом жилом доме, составляет 120 человек.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

54.26 ОПЗ.ПП

4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ВАРИАНТА ЭЛЕКТРО- И (ИЛИ) ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Согласно проведенных расчетов технико-экономического обоснования по выбору источника теплоснабжения, разработанным УП "Институт Витебскгражданпроект" в 2026 году, наиболее эффективным вариантом является децентрализованное теплоснабжение объекта от поквартирных газовых котлов как с точки зрения народного хозяйства, так и конечного потребителя.

На основании выводов технико-экономического обоснования по выбору источника теплоснабжения, проектом предусматривается строительство жилого дома, оборудованного: децентрализованным теплоснабжением от поквартирных газовых котлов, естественной вентиляцией, водоснабжением, фекальной канализацией, электроснабжением, телефонизацией, телефикацией, радиофикацией.

Газ используется на нужды отопления, горячего водоснабжения, пищевого приготовления.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					54.26 ОПЗ.ПП	Лист
						9		
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Проектируемая электрозарядная станция (P=44кВт) запитывается одной кабельной линией марки АВБШв в земле от РУНН-0,4 кВ ранее проектируемой ТП (2x400 кВА).

ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ

Напряжение сети в жилом доме – 380/220 В.

Принятая система заземления – TN-C-S.

Шкафы вводного и распределительного устройств устанавливаются в электрощитовой подземного этажа жилого дома. Лифтовая установка получает питание через учетно-распределительный щит (ЩУР) с АВР на вводе, установленный также в электрощитовой.

В проекте приняты этажные щитки на 4 квартиры, которые устанавливаются в поэтажных коридорах.

В этажных щитках на 4 групповых линиях устанавливаются дифференциальные автоматические выключатели с током утечки 30 мА и 1 автоматический выключатель. Дифавтоматы устанавливаются также на групповых линиях блока АУО РУ и ЩУРа.

В шкафу ВУ жилого дома после аппаратов защиты предусмотрена установка ограничителей импульсных перенапряжений.

Управление эвакуационным освещением лифтового холла, входа в подъезд – автоматическое от фотореле, горит все темное время суток. Управление освещением лестничных клеток – автоматическое от фотореле.

В целях экономии электроэнергии освещение лестничных клеток, поэтажных карманов и тамбура выполняется светодиодными светильниками со встроенными фото-акустическими датчиками движения, которые срабатывают при уровне освещенности в помещении 30 ± 10 лк.

Предусматривается аварийное освещение электрощитовой.

Квартирные однофазные счетчики электроэнергии установлены в этажных щитках, расположенных в поэтажных коридорах. Суммирующий и общедомовые трехфазные электронные счетчики установлены в шкафу ВУ; трехфазные счетчики потребления электроэнергии лифтовой установкой – в ЩУРе; трехфазный счетчик потребления электроэнергии установкой повышения давления с насосами – в шкафу РУ; однофазный счетчик потребления электроэнергии наружным освещением – в ШНО. Все шкафы и щиты установлены в электрощитовой жилого дома.

Все счетчики электроэнергии объединены в автоматизированную систему контроля и учета электроэнергии (АСКУЭ).

Защитные мероприятия

В жилом доме принята система заземления типа TN-C-S, разделение PEN-проводника питающей сети выполнено в шкафу ВУ жилого дома, в качестве главной заземляющей шины (ГЗШ) принята шина РЕ в шкафу ВУ жилого дома.

Распределительная сеть предусмотрена трех (пяти) проводная, в состав которой входят фазные, защитный (РЕ) и рабочий (N) нулевые проводники.

В проекте предусмотрена основная система уравнивания потенциалов (УП) здания и дополнительная – в помещениях ванных квартир.

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

54.26 ОПЗ.ПП

Лист
11

Основная система УП объединяет с помощью ГЗШ следующие проводящие части: PEN-проводники питающей сети, металлические трубы инженерных коммуникаций на вводах жилого дома, заземляющий проводник, присоединенный к заземлителю повторного заземления.

Главный проводник системы уравнивания потенциалов выполнен стальной полосой 50x4 мм.

Дополнительная система УП каждой ванной объединяет между собой все сторонние проводящие части (СПЧ) данного помещения с помощью коробки с зажимами, принятой в качестве шины (ЩДУП), которая имеет непосредственное соединение с шиной РЕ этажного щитка и ГЗШ жилого дома.

Для присоединения СПЧ в ваннных комнатах к основной системе уравнивания потенциалов, при наличии пластмассовых водопроводных стояков, предусматривается прокладка стальной полосы 50x4 мм по сантехническому стояку в туалете.

Согласно СН 4.04.03-2020 уровень молниезащиты жилого дома – III.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

54.26 ОПЗ.ПП

5.2. СВЯЗЬ И СИГНАЛИЗАЦИЯ

Исходные данные

1. Генеральный план.
2. Техническое задание на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации.

Нормативные документы

СН 1.02.02-2023 "Состав и содержание проектной документации";
СН 3.01.03-2020 "Планировка и застройка населенных пунктов";
СН 3.02.01 2019 "Жилые здания";
СН 4.04.06-2025 "Линейно-кабельные сооружения электросвязи";
СН 2.02.03-2019 "Пожарная автоматика зданий и сооружений";
СН 4.04.02-2019 "Системы связи и диспетчеризации инженерного оборудования жилых и общественных зданий".

Телефонизация

Проектом предусматривается строительство 1-отверстной от существующего колодца №1 до проектируемого жилого дома телефонной канализации из полиэтиленовых труб диаметром 110 мм с установкой смотровых устройств типа ККС-2.

Телефонизация проектируемых жилых домов выполняется по технологии PON FTTH (пассивные оптические сети, оптическая линия до квартиры).

Прокладка оптических сетей выполняется за счет собственных средств организации, предоставляющей услуги связи.

Строительство телефонной канализации, герметизацию труб и прокладку кабелей производить согласно СН 4.04.06-2025 и "Общей инструкции по строительству линейных сооружений ГТС".

Жилые дома

Телефонизация и телевидение

Для организации сетей телефонизации и телевидения на 1 этаже установить оптический шкаф ОРШ-64. Выполнить заземление шкафа проводом ПВ 1 x 6.

В слаботочном отсеке совмещенного этажного электрического щитка установить распределительные оптические коробки ОРК.

Распределительную сеть выполнить кабелями ВОК в пвх трубе диам. 50 мм от ОРШ-64 до распределительных оптических коробок ОРК.

Абонентскую сеть телефонизации выполнить шнуром оптическим (патчкордом), проложенным от оптических коробок ОРК до оптических абонентских розеток ОРА, устанавливаемых на минимальном расстоянии от входа в квартиру (в коридоре).

На последних этажах распределительного участка PON оставить запас кабеля 2 модуля по 4 волокна.

Все работы по прокладке кабеля ВОК необходимо выполнять согласно рекомендации по внедрению современных технологий в строительстве линейно-кабельных сооружений связи.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			54.26 ОПЗ.ПП						
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Технология PON предусматривает возможность подключения к распределительной домашней сети нескольких операторов, оказывающих услуги телевидения.

Оповещение о ЧС

Для обеспечения своевременного информирования населения об угрозе возникновения и о возникновении чрезвычайных ситуаций в каждой квартире установить по одному эфирному радиоприемнику.

Диспетчеризация лифтов

Контроль за работой лифтов будет осуществляться с диспетчерского пункта в г.п. Шумилино посредством современных технологий (Ethernet) VPN соединения по существующим линиям "Белтелекома".

В проекте предусмотрена установка на 5 этаже в шкафу ШРН: блока лифтового универсального СДК-256 с ПУ-3; блока линейного СДК-256-III (КЕ 2) для подключения к сетям Ethernet (VPN); модема "Белтелекома".

Охранно-переговорные устройства

Система видеодомофонная "РА500Л-IP" имеет 10" TFT LCD экран, две встроенные видекамеры, контроллер управления замком и считыватель электронных ключей. Подключение к общедомовой локальной сети Ethernet выполняется напрямую без преобразователя интерфейса.

Электропитание устройства осуществляется напряжением 220 В от ВРУ жилого дома (см. раздел "ЭО").

Блоки домофона устанавливаются:

блок вызова, кнопка выхода, замок эл.магнитный – на неподвижной створке подъездной двери на высоте соответственно 1400мм, 1100мм, 1400мм;

кнопка аварийного открывания двери - в верхней части неподвижной створки двери;

блок управления - на внутренней стене подъезда;

квартирное абонентское устройство (видеомонитор) – в прихожей каждой квартиры на высоте 1400мм от пола, в удобном для эксплуатации месте.

Монтажные работы выполнять согласно СН, ПУЭ.

Противопожарная сигнализация

Согласно СН 2.02.03-2019 п.19.5 жилые комнаты квартир проектируемых жилых домов оборудуются автономными дымовыми пожарными извещателями ИП 212 – 03.

Питание извещателей осуществляется от батареи типа "Корунд".

Система видеонаблюдения

Система видеонаблюдения обеспечивает визуальный контроль за входом в подъезд, площадкой 1 этажа, детской площадкой, автостоянками.

Для системы видеонаблюдения:

в помещении электрощитовой установлен шкаф ШРН с блоком питания, блоком розеток, вентиляторным модулем, панелью заземления, видеорегистратором DS-7608NXI-I2/8P;

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

54.26 ОПЗ.ПП

Лист
14

устанавливаются мегапиксельные IP-камеры день/ночь.

Срок хранения видеоархива – 30 суток.

Обеспечена непрерывная работа оборудования СВН при отключении основного электропитания в течении 2 часов.

Разводку сетей СВН выполнить кабелем FTP.

Питание оборудования СВН выполняется от ВРУ проектируемого жилого дома см. раздел "ЭО".

Питание камер выполняется по кабелю FTP (PoE питание). Для подключения системы видеонаблюдения к сети Ethernet в коммутационном шкафу предусмотрена оптическая розетка (учтена в разделе СС).

Проходы кабелями через стены выполнить в отрезках металлорукава Ø 16 мм.

Сращивание кабелей не допускается.

Все технические средства и блоки СВН должны быть заземлены. После подключения оборудования произвести контрольные измерения сопротивления заземляющих устройств, которые не должны превышать 4 Ом. При производстве работ руководствоваться действующими нормами.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			54.26 ОПЗ.ПП						
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

5.3. ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ

Проект необходимо разработать на основании следующих данных:

1. Технических условий от эксплуатирующих организаций на подключение сетей.

2. Действующих строительных норм и правил:

СН 4.01.03-2019 "Системы внутреннего водоснабжения и канализации зданий";

СН 2.02.02-2019 "Противопожарное водоснабжение";

СН 4.01.01-2019 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения";

СН 4.01.02-2019 "Канализация. Наружные сети и сооружения";

СП 4.01.06-2024 "Монтаж наружных сетей и сооружений водоснабжения и канализации";

СП 4.01.07-2024 "Монтаж наружных сетей и сооружений водоснабжения и канализации. Контроль качества работ".

Существующие системы водоснабжения и канализации

Рядом с границами строительства и на сопредельной территории проходят существующие сети:

существующие кольцевые сети водопровода низкого давления Ø117 мм (чуг.);

существующие сети хозяйственно-бытовой канализации Ø160 мм (плм).

Гарантированный напор в сети низкого давления ориентировочно составляет 0,24 МПа (принят аналогично с рядом запроектированным жилым домом).

Проектные предложения по сетям водоснабжения и канализации

Предпроектной документацией предусматривается наружное пожаротушение здания от двух ранее запроектированных пожарных гидрантов ПГ-1 и ПГ-2 согласно проекту 140.25 "Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино", получившему положительное заключение государственной строительной экспертизы от 31.03.2026 № 59-30/26.

Расход на наружное пожаротушение составит 20,0 л/с.

Перед вводом сетей водоснабжения в эксплуатацию, для обозначения мест расположения пожарных гидрантов, предлагается установить соответствующие флуоресцентные указатели по ГОСТ 12.4.026-2015.

Предлагается подключить проектируемый жилой к существующей сети водопровода Ø117 мм, проходящей вдоль ул. Коммунальной, с установкой колодца с запорной арматурой.

Ввод водопровода монтируется из труб ПЭ100 SDR21-63x3,0 "питьевая" ГОСТ 18599-2001.

Колодцы на сети водопровода монтируются из сборных железобетонных элементов по т.п. 901-09-11.84 СТБ 1077-97.

Приемником бытовых сточных вод является существующий колодец на сети хозяйственно-бытовой канализации Ø160 мм, расположенный с противоположной стороны ул. Коммунальная. Прокладка сети канализации через улицу предполагается закрытым способом (методом ГНБ).

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			54.26 ОПЗ.ПП						
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Проектируемая сеть монтируется из канализационных труб НПВХ SN4 160 СТБ ЕН 1401-1-2012 и ПЭ100 SDR17-160x9,5 "техническая" (метод ГНБ) ГОСТ 18599-2001.

Колодцы на сети хозяйственно-бытовой канализации монтируются из сборных железобетонных элементов по СТБ 1077-97. Для колодцев хозяйственно-бытовой канализации применяются стеновые кольца, имеющие фальцевые стыковые соединения, уплотняемые герметиком.

Люки колодцев размещаемых на усовершенствованных покрытиях предусмотреть в уровень с покрытием; на газонах разместить выше уровня планировки на 50-70 мм с устройством вокруг люка бетонной отмостки шириной 0,5 м и уклоном 0,03 от люка.

С целью предохранения подвала здания от подтопления атмосферными и грунтовыми водами предусматривается устройство пристенного дренажа в двухслойной обсыпке из песка и щебня согласно ТКП 45-4.01-255-2012.

Отвод стока от прифундаментного дренажа предусмотрен самотечной сетью в ранее запроектированную сеть дренажа с дальнейшим сбросом в существующий водоотводной канал согласно проекту 140.25.

Отвод стоков от трапа в ИТП выполняется в сеть хозяйственно-бытовой канализации, а от внутреннего водостока – на отмостку.

Устройство в границах проектирования дождеприемных колодцев и закрытой сети дождевой канализации проектом не предусмотрено.

Проектируемое здание необходимо оборудовать хозяйственно-питьевым водопроводом с устройством одного ввода водопровода Ø 63 мм, с установкой в техподполье водомерного узла.

Для коммерческого учета холодной воды на поквартирных ответвлениях предусмотрена установка счетчиков Ø15 мм.

Схема разводки магистралей – тупиковая.

Для обеспечения требуемого напора, ориентировочно 35,0 м, в системе хозяйственно-питьевого водоснабжения предлагается в техподполье в отдельном помещении предусмотреть установку повышения давления.

Магистральные трубопроводы системы холодного водопровода по техподполью будут смонтированы из стальных водогазопроводных оцинкованных легкого типа труб, предназначенных под накатку резьбы по ГОСТ 3262-75, стояки и разводка в санузлах- из сополимеров пропилена по СТБ 1293-2001.

С целью защиты трубопроводов от промерзания в техподполье необходимо предусмотреть обогрев труб системы хозяйственно-питьевого водопровода.

Проектом предусматриваются электрополотенцесушители (см. раздел ОВ).

Горячее водоснабжение жилого дома предусматривается от проточных газовых котлов, установленных в каждой квартире.

Разводка в санузлах будет выполнена из полипропиленовых труб ПП-2.00 СТБ 1293-2001 и из стальных водогазопроводных легких оцинкованных труб под накатку резьбы ГОСТ 3262-75.

Сточные воды от санитарных приборов проектом предлагается отводить в наружную сеть канализации внутренней самотечной сетью с последующим сбросом в существующую канализационную сеть.

Взаи. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Сеть внутренней канализации предлагаем монтировать из полипропиленовых канализационных труб Ø 50-110 мм по ГОСТ 32414-2013; вытяжную часть канализационных стояков монтировать из чугунных канализационных труб Ø 100 мм по ГОСТ 6942-98 и выводить выше кровли согласно узлу примыкания в разделе АС.

Расчетные расходы:

Водоснабжение	– 25,2 м ³ /сут;
хозяйственно-бытовая канализация	– 25,2 м ³ /сут;
внутренний водосток	– 15,2 л/с.

Ориентировочные протяженности сетей:

прифундаментный дренаж Ø 160 мм	– 127,0 м;
водопровод Ø 63 мм	– 20,0 м;
хозяйственно-бытовая канализация Ø 160 мм	– 50,0 м (в т.ч. прокладка методом ГНБ 20,0 м);
выпуск дренажа Ø 160 мм	– 15,0 м.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

54.26 ОПЗ.ПП

5.4. ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

Предпроектная документация разработана в соответствии с техническим заданием на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации, техническим регламентом "Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность", актами законодательства Республики Беларусь, межгосударственными и национальными ТНПА, с учетом решений, принятых по ранее разработанному проекту № 140.25 " Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино", получившему положительное заключение государственной строительной экспертизы от 31.03.2026 № 59-30/26.

Перечень ТНПА, в соответствии с которыми приняты проектные решения:

СН 4.03.01-2019 "Газораспределение и газопотребление";

СН 3.02.01-2019 "Жилые здания";

СП 1.03.02-2020 "Монтаж внутренних инженерных систем зданий и сооружений";

Правила по обеспечению промышленной безопасности в области газоснабжения;

Правила пользования газом в быту.

Наружное газоснабжение

Подключение проектируемого дома предусмотреть от газопровода природного газа низкого давления ф160х9,1 к жилому дому №1 объект: "Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино". Диаметр газопровода 110х6,3мм. Давление в точке подключения 0,003МПа.

Газ используется на нужды отопления, горячего водоснабжения, пищевого приготовления.

Общий часовой расход газа для нужд отопления, горячего водоснабжения и пищевого приготовления на проектируемый 40-квартирный жилой дом составляет 105,55 нм³/час.

Газопровод низкого давления от врезки до жилого дома предусмотреть из труб полиэтиленовых ПЭ100 ГАЗ SDR11 СТБ ГОСТ Р 50838-97, выпускаемых Борисовским заводом пластмассовых изделий.

Газопровод из ПЭ прокладывается подземно на глубине не менее:

1,36 м до верха трубы при залегании в супесях, мелких и пылеватых песках, насыпных грунтах;

1,12 м до верха трубы в суглинках и глинах.

Для защиты газопровода из ПЭ от случайных повреждений при проведении земляных работ необходимо уложить выше газопровода на 0,6 м сигнальную ленту с несмываемой надписью "ГАЗ", желтого или оранжевого цвета, шириной не менее 200 мм.

В местах врезки газопровода в существующий предусмотреть приямок 2,0х2,0 глубиной на 0,5 метра ниже низа действующего газопровода.

Ориентировочная протяженность проектируемой трассы к жилому дому:

1. Газопровод низкого давления (Г1) ф110х6,3 - 21м.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

54.26 ОПЗ.ПП

Лист
19

Внутреннее газоснабжение

Вводы газопровода в жилой дом проектируются через лоджии в кухне жилого дома.

Расчетный расход для газа составляет $Q=105,55$ м³/час.

Согласно паспортным данным, расход газа на газовую плиту составляет 1,14 м³/ч, на котел – 2,8м³/ч, номинальное давление перед котлом не менее 0,0018МПа.

Газовый котел работает в автоматическом режиме и расположен в помещении кухни. Котел с двумя водяными контурами (отопление и горячее водоснабжение) и закрытой камерой сгорания – аналог "Ferolli" Vitabel F 24 FL. Котел работает на нужды отопления и горячего водоснабжения по принципу "приоритет горячего водоснабжения". Тепловая мощность одного котла до 24 кВт.

Проектом предусмотреть установку газовых счетчиков, изготавливаемых группой компаний ИООО "Русбелгаз" г. Брест (аналог).

Во всех квартирах, перед отключающим устройством, установить термозапорный клапан. Не допускается устанавливать клапан над бытовыми газовыми приборами и в местах, где может произойти их нагрев до температуры выше 65 градусов.

Для строительства внутреннего газопровода принять трубы стальные водогазопроводные легкие по ГОСТ 3262-75, которые отвечают требованиям СН 4.03.01-2019 (прил.Е).

В кухнях следует установить сигнализатор загазованности (метан+угарный газ), со встроенной аккумулирующей батареей, на высоте 1,7 м и на расстоянии 1 м от газовой плиты.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

54.26 ОПЗ.ПП

Лист
20

5.5 ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ

Перечень технических нормативных правовых актов, взаимосвязанных с техническим регламентом ТР 2025/013/ВУ, примененных в комплекте:

СП 2.04.01-2020 "Строительная теплотехника";

СН 4.02.03-2019 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха";

СН 3.02.01-2019 "Жилые здания".

Отопление

Расчетные параметры наружного воздуха для проектирования принять по СП 2.04.01-2020 "Строительная теплотехника", СН 4.02.03-2019 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха", СНБ 2.04.02-2000 "Строительная климатология":

расчётная температура холодного периода	- 25°C;
продолжительность отопительного периода	- 202 суток;
средняя скорость ветра за холодный период года	- 4,2 м/с;
средняя температура отопительного периода	- 1,5 °С.

Теплотехнические характеристики ограждающих конструкций приведены в таблице 1.

Таблица 1

Сопротивление теплопередаче, м ² °С/Вт			
Наружных стен	Перекрытий над подвалом	Чердачное перекрытие, покрытие	Окон и дверей
3,56	4,91	6,53	1,0

Основные показатели по проекту приведены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование здания	Объем стр. м ³	Расход тепла, Вт (ккал/ч)		
		на отопление	на горячее водоснабжение (на 1 кв)	общий
Жилой дом (квартиры)	10109,02	132640 (114050)		
1 комнатная квартира		1810 (1560)	23260 (20000)	
2 комнатная квартира		2810 (2420)	23260 (20000)	
3 комнатная квартира		3740 (3220)	23260 (20000)	

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата	54.26 ОПЗ.ПП	Лист
							21

Приток воздуха осуществляется за счёт инфильтрации наружного воздуха через окна с регулируемыми приточными устройствами.

Объемы вытяжки приняты:

для кухонь - 90 м³/ч;
 для ванных комнат - 25 м³/ч;
 для санузлов - 25 м³/ч.

Вытяжная вентиляция осуществляется через унифицированные вентблоки.

Все вентблоки выходят на кровлю, где осуществляется выброс воздуха в атмосферу. Для исключения "обратной тяги" на вентканалах установлены вентиляционные турбины.

Для обеспечения устойчивой вытяжки из кухонь и санузлов квартир последнего этажа на отверстия вентканалов установить вентиляторы и вентиляционные решетки.

Для притока воздуха в ванные комнаты, санузлы и кухни предусмотреть установку двойной вентиляционной решетки в нижней части дверей этих помещений.

В окнах предусмотреть устройства (специальные механизмы притвора, регулируемые воздушные клапаны и др.), обеспечивающие организованный приток наружного воздуха в жилые помещения.

На вытяжных отверстиях в санузлах и кухнях предусматривается установка вентиляционных решеток.

Замещение удаляемого воздуха происходит за счет наружного, поступающего через окна.

5.6. ТЕПЛОМЕХАНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Отвод дымовых газов от котлов выполнить системой коаксиальных дымоходов, проложенных через наружную стену и балкон на фасад жилого дома, и далее с помощью утепленных дымоходов, проложенных по фасаду жилого дома на высоту 2м от кровли. Забор воздуха для горения осуществляется так же коаксиальными дымоходами, через наружную стену дымохода, с улицы на фасаде здания. Продукты сгорания выбрасываются через внутреннюю трубу.

Автоматика котлов позволяет программировать параметры в зависимости от температуры наружного воздуха.

Для предотвращения замерзания конденсата предусмотреть отвод конденсата от дымовых труб трубопроводом из нержавеющей стали по подвалу жилого дома в прочистку системы К1 через нейтрализатор конденсата и гидрозатвор с разрывом струи. Трубопровод теплоизолируется.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата

6. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

6.1. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Участок проектирования расположен в юго-западной части городского поселка Шумилино, в территории существующей застройки. Рельеф местности – умеренный. Архитектурно-планировочное решение и функциональное зонирование территории выполнены с учетом:

решений генерального плана городского поселка Шумилино, утвержденного решением Шумилинского районного совета депутатов № 261 от 18.03.2022;

технического задания на разработку предпроектной (предынвестиционной) документации.

Проектируемый жилой дом 40-квартирный, из них:

1-комнатных – 11,

2-комнатных – 24,

3-комнатных – 5.

Размещение и ориентация жилого дома обеспечивает непрерывную продолжительность инсоляции жилых помещений не менее 2 часов.

Проектом предусмотрено использование ранее запроектированных (в составе объекта "Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино", разработан УП "Институт Витебскгражданпроект") площадок для отдыха взрослых, игровых площадок для детей дошкольного и школьного возраста, площадки для занятий физкультурой, площадки хозяйственно-бытового назначения.

Благоустройство территории включает в себя устройство проезда и парковки из асфальтобетонного покрытия; тротуаров из мелкоформатной бетонной плитки, тактильной плитки на пешеходной зоне.

Все площадки оборудованы малыми архитектурными формами, согласно их функциональному назначению. Планировочная организация и подбор малых архитектурных форм соответствует требованиям по организации комфортной безбарьерной среды для всех людей, независимо от физических особенностей, возраста и других постоянных или временных состояний. У входа в жилой дом предусмотрена установка скамеек, урн и велопарковок.

Концепцией предлагается благоустройство территории с организацией удобных пешеходных и транспортных связей. Предусмотрена организация выезда на существующую улицу Коммунальную. Открытые автомобильные парковки общей вместимостью 22 шт. машино-мест запроектированы с восточной стороны дома. В их числе два машино-места для спецавтотранспорта инвалидов.

Детские и спортивные площадки изолированы от транспорта с помощью установки ограждения, что позволит создать благоприятную и безопасную среду для отдыха, игр и занятий спортом.

Озеленение территории жилых домов предусматривается посредством устройства газона, клумб из многолетников, деревьев и кустарников с учетом прохождения инженерных сетей.

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

54.26 ОПЗ.ПП

Лист

24

Технико-экономические показатели:

Площадь участка	– 3515.0 м ²
Площадь застройки	– 624.72 м ²
Площадь покрытий	– 1215.0 м ²
Площадь озеленения	– 1675.28 м ²

6.2. АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ

Жилой дом запроектирован 40-квартирный, из них: 1-комнатных – 11 квартир, 2-комнатных – 24 квартиры, 3-комнатных – 5 квартир.

Здание запроектировано без мусоропровода, с лифтом (без машинного отделения), с техническим подпольем, в котором расположен водомерный узел. На 1 этаже расположены: помещение уборочного инвентаря, электрощитовая и помещение для хранения велосипедов, инвалидных и детских колясок, зарядки инвалидных колясок.

Летние помещения – остекленные из ПВХ с нижним светопрозрачным заполнением из многослойного безопасного стекла по СТБ 1912-2008 с тонировкой (коэффициент светопропускания 50-35% тон – чёрный).

Кровля – двухслойный ковер по СТБ 1107-2022. Утепление покрытия – пенополистирольные плиты ППТ-25-А-Р СТБ 1437-2004 толщиной 250 (270) мм.

Входные двери в квартиры – металлические по СТБ 2433-2015.

Входные двери в подъезд запроектированы алюминиевые, остекленные, усиленные, укомплектованные устройством домофонной связи, а также комплектуются доводчиками с остановами по СТБ 2433-2015.

Межкомнатные двери – деревянные по СТБ 2433-2015.

Оконные заполнения – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом по СТБ 1108-2017, для квартир предусмотрены устройства регулируемого приточного клапана в конструкции оконного блока, для обеспечения притока наружного воздуха и детские замки безопасности.

Жилой дом по показателю комфортности отнесен к домам типовых потребительских качеств с категорией проживания В. Не относится к домам с повышенной комфортностью, т.к.:

высота всех жилых этажей – менее 3,0 м;

общая площадь каждой из квартир дома менее – 140,0 м²;

коэффициент отношения общей площади квартиры к жилой, каждой из квартир дома (кроме однокомнатных) – менее 2.

Внутренняя отделка

Внутренняя отделка решена с учетом назначения эксплуатируемых помещений.

Покрытие потолков:

в жилых комнатах, внутриквартирных коридорах, гардеробных, санузлах, ванных, кухнях – улучшенная акриловая покраска по СТБ 1843-2008;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист
			54.26 ОПЗ.ПП						
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Водосливная система, покрытие парапетов, отливы по окнам, вентиляционные шахты, дефлекторы – металлический плоский лист с полимерным покрытием по СТБ 1382-2003 (колор по каталогу "Ral Color System").

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №				54.26 ОПЗ.ПП	Лист
			Изм.	Колич	Лист		№ док.

7. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

Проектируемый объект располагается по адресу г.п. Шумилино по ул. Коммунальная.

Проектируемый объект не является объектом государственной экологической экспертизы согласно Закону Республики Беларусь от 18.06 2016 № 399-З "О государственной экологической экспертизе, стратегической экологической оценке и оценке воздействия на окружающую среду" (в ред. Закона Республики Беларусь от 17.07.2023 № 296-3) Статья 5,7.

Проектом предусматривается строительство 40-квартирного жилого дома.

На последующей стадии проектирования по объекту будут определены источники выбросов загрязняющих веществ и проведен расчет рассеивания выбросов загрязняющих веществ.

При выполнении строительных работ в местах наличия плодородного слоя почвы необходимо обеспечить снятие, хранение и последующее использование его в установленном порядке.

Природные и строительные материалы (ПГС, песок и т.д.) должны быть использованы из действующих промышленных карьеров.

При образовании строительных отходов, образующихся в процессе проведения строительного-монтажных работ, предусмотреть временное хранение на специально отведенной оборудованной площадке с целью последующей передачи на использование или захоронение (при невозможности использования) согласно реестрам объектов по использованию отходов и объектов хранения, захоронения и обезвреживания отходов, размещённых на сайте Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №					54.26 ОПЗ.ПП	Лист
								28
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

8. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Ед.изм	Количество
1	Число квартир, в том числе:		40
	1-комнатных	кв.	11
	2-комнатных	кв.	24
	3-комнатных	кв.	5
2	Строительный объём здания	м ³	10066,35
3	Общая площадь здания	м ²	2557,3
4	Общая площадь квартир (с коэф.0,7 - остекление лоджий)	м ²	2180,66
5	Жилая площадь квартир	м ²	1305,90
6	Стоимость строительства (ориентировочно)	тыс.руб	8 600,00

Инва. № подл.					
Подп. и дата					
Взаи. инв. №					
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата
54.26 ОПЗ.ПП					Лист
					29

СОГЛАСОВАНО
Заместитель председателя
Витебского облисполкома

УТВЕРЖДЕНО
Директор
Государственного предприятия
"УКС Городского района"

_____ П.К.Белусь
" ____ " _____ 2026 г.

_____ С.В.Тасминская
" ____ " _____ 2026 г.

ЗАДАНИЕ НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (ПРОЕКТ)

Возведение

вид строительства

"Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино, поз. 1"

наименование объекта строительства

ул. Коммунальная, г.п. Шумилино

месторасположение (улица, номер дома, город)

Перечень основных требований	Содержание основных данных и требований
1 Основание для проектирования	Приказ об утверждении предпроектной документации от _____ № ____
2 Разрешительная документация на проектирование и строительство, передаваемая проектной организации-исполнителю для разработки проектной документации	
2.1 Акт выбора места размещения земельного участка в случае, если требуется предварительное согласование места размещения земельного участка для строительства объекта, или документ, удостоверяющий право на земельный участок, в случае, когда строительство намечается на предоставленном в установленном порядке земельном участке	Акт выбора места размещения земельного участка от _____.
2.2 Решение о разрешении проведения проектно-изыскательских работ и строительства объекта	Решение Шумилинского районного исполнительного комитета от _____ № ____.
2.3 Архитектурно-планировочное задание	Архитектурно-планировочное задание, утвержденное начальником отдела архитектуры и строительства, жилищно-коммунального хозяйства Шумилинского райисполкома от _____ № ____.
2.4 Технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта строительства	ТУ на организацию расчетного учета электрической энергии (мощности); ТУ на присоединение к инженерной инфраструктуре электросвязи; ТУ на присоединение к системам

	<p>водоснабжения и водоотведения; ТУ на присоединение к системам водоснабжения и водоотведения (временное водоснабжение); ТУ на дождевую канализацию; ТУ на присоединение электроустановок потребителя к электрической сети; ТУ на присоединение электроустановок потребителя к электрической сети (наружное освещение); ТУ на присоединение электроустановок потребителя к электрической сети (зарядная станция); ТУ на присоединение электроустановок потребителя к электрической сети (временное электроснабжение строительной площадки); ТУ на присоединение к газораспределительной системе; ТУ на диспетчеризацию лифтов.</p> <p>Технические требования: ТТ, выданные ГУО "Республиканский центр государственной экологической экспертизы, подготовки, повышения квалификации и переподготовки кадров" Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды; ТТ, выданные ГУ "Городокский районный центр гигиены и эпидемиологии"; ТТ, выданные управлением государственной автомобильной инспекции Министерства внутренних дел Республики Беларусь</p>
<p>2.5 Разрешение Министерства культуры на выполнение работ на историко-культурных ценностях, а также на разработку научно-проектной документации на выполнение реставрационно-восстановительных работ на этих ценностях</p>	<p>Не требуется</p>
<p>3 Сведения о земельном участке и планировочных ограничениях</p>	<p>Объект проектирования расположен в юго-западной части городского поселка Шумилино, на территории существующей застройки</p>
<p>4 Информация о строительстве</p>	<p>Информирование населения проведено путем общественного обсуждения архитектурно-планировочной концепции в составе предпроектной документации в форме информирования и анализа общественного мнения.</p>

	<p>Протокол подведения итогов общественного обсуждения в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности от _____.</p>
5 Вид строительства	Возведение
6 Вид проектирования	<p>Индивидуальный проект с применением изделий типового проекта 90М Новоп-9.24 "Десятиэтажный 80-квартирный односекционный жилой дом с набором квартир 2-3-1-1-1-2-2-2 (1 этаж), 2-3-1-1-2-2-2-2 (типовой этаж)", включенного в перечень проектов, рекомендованных для включения в республиканский фонд проектной документации в качестве типовых проектов постановлением коллегии Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 31.12.2025 № 277</p>
7 Вид проектной документации	На бумажном носителе и в виде электронного документа
8 Дополнительные требования к информационной модели (в случае ее разработки)	Не требуется
9 Стадийность проектирования	Одностадийное (строительный проект)
10 Выделение очередей, пусковых комплексов, этапов строительства.	<p>Выполнить отдельные сводные сметные расчеты в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.07.2009 № 983:</p> <p>жилой дом (в т.ч. участки придомового благоустройства и озеленения со стороны входных групп подъездов до тротуара, проходящего вдоль подъездов; с торцевой стороны и со стороны фасада – по отмостку), газопроводы-вводы, выпуски канализации, водопровода;</p> <p>наружные инженерные сети канализации, водопровода, наружного освещения и электроснабжения (0,4 кВ);</p> <p>распределительная транспортная инфраструктура (проезды, парковки), благоустройство территории;</p> <p>наружные сети газоснабжения;</p> <p>внутридомовые оптоволоконные сети связи;</p> <p>наружные сети связи</p>

11 Параллельное проектирование и строительство	Отсутствует
12 Перечень работ и услуг, поручаемых заказчиком проектной организации-исполнителю (предмет договора подряда на выполнение проектно-изыскательских работ и авторский надзор)	<p>Проектной организации осуществить следующие виды работ:</p> <p>инженерно-геологические изыскания для проектирования и строительства;</p> <p>произвести оценку радиационной безопасности участка застройки (МЭД, содержание естественных радионуклидов в грунтах, плотность потока радона с поверхности грунта);</p> <p>разработку проектной документации в сроки, предусмотренные договором подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, в том числе разработка сметной документации на снос зданий, попадающих под пятно застройки;</p> <p>разработка сметной документации на пусконаладочные работы, в т.ч. электрофизические измерения, система АСКУЭ, АСКУВ, охранно-переговорное устройство, наружное освещение, линии электропередач кабельные;</p> <p>передача проектной документации на экспертизу, ее сопровождение и получение положительного заключения;</p> <p>декларирование проектной документации;</p> <p>ведение авторского надзора за строительством объекта по отдельному договору;</p> <p>внесение изменений в проектную документацию в процессе строительства по письмам заказчика</p>
13 Источники финансирования строительства	<p>Источники финансирования в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 27.07.2009 № 983 "О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 28 мая 2009 г. № 265":</p> <p>Жилой дом (в т.ч. участки придомового благоустройства и озеленения со стороны входных групп подъездов до тротуара, проходящего вдоль подъездов; с торцевой стороны и со стороны фасада – по отмостку), газопроводы-вводы, выпуски канализации, водопровода – кредитные ресурсы ОАО "АСБ Беларусбанк";</p> <p>наружные инженерные сети канализации, водопровода, наружного освещения и электроснабжения (0,4 кВ) – областной бюджет;</p> <p>распределительная транспортная инфраструктура (проезды, парковки), благоустройство территории – областной</p>

	<p>бюджет;</p> <p>наружные сети газоснабжения – средства республиканского бюджета по заказчику "Минэнерго";</p> <p>внутридомовые оптоволоконные сети связи – средства "Белтелеком";</p> <p>наружные сети связи – средства "Белтелеком"</p>
14 Способ строительства	Подрядный
15 Наименование заказчика	<p>Государственное предприятие "УКС Городокского района"</p> <p>211573, Витебская область, г. Городок, ул. К.Маркса, д. 54.</p> <p>р/с ВУ71АКВВ30127665100182000000 в ЦБУ № 207 ОАО "АСБ Беларусбанк", БИК АКВВВУ2Х, УНП 300066356, ОКПО 040628542000.</p> <p>тел.: +375 2139 5 10 60,</p> <p>e-mail: uks-gorodok@yandex.by.</p>
16 Наименование проектной организации-исполнителя работ	Выбор проектной организации-исполнителя будет проводиться на конкурсной основе
17 Наименование подрядчиков по выполнению строительных работ.	Выбор подрядчика будет проводиться на конкурсной основе
18 Объект строительства	<p>Функциональное назначение – 2 11 01 здание многоквартирного жилого дома, согласно постановлению от 05.07.2004 № 33 "Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества".</p> <p>Многоквартирный жилой дом, 40-квартирный, 5-ти этажный.</p> <p>Общая площадь квартир (с коэфф. 0,7 – 2180,66 м² (ориентировочно).</p> <p>Площадь жилого здания – 2557,30 м² (ориентировочно).</p> <p>Объем здания – 10066,35 м³ (ориентировочно)</p> <p>Мощность – 40 кв.</p>
19 Отдельно стоящие здания и сооружения в составе проектируемого объекта строительства	Не требуется
20 Встроенно-пристроенные помещения	Не предусматривать
21 Дополнительные показатели, уточняющие характеристики проектируемого объекта строительства	<p>Общие площади квартир принять (ориентировочно):</p> <p>1-й этаж:</p> <p>40,04 м² – 1-ых (3 шт.);</p> <p>60,43 м² – 2-ых (2 шт.);</p>

	<p>59,35 м² – 2-ых (1 шт.); 53,61 м² – 2-ых (1 шт.); 72,76 м² – 3-ых (1 шт.); 2-й - 5-й этаж: 39,52 м² – 1-ых (8 шт.); 59,75 м² – 2-ых (8 шт.); 58,67 м² – 2-ых (4 шт.); 52,93 м² – 2-ых (4 шт.); 57,70 м² – 2-ых (4 шт.); 72,08 м² – 3-ых (4 шт.)</p>
22 Основные технико-экономические и финансовые показатели	
22.1 Предельная стоимость строительства	Предельная стоимость строительства объекта в целом на дату начала разработки сметной документации, на 1 август 2026 г., составляет ориентировочно 8600,00 тыс.руб.
22.2 Предполагаемый срок эксплуатации проектируемого объекта в соответствии с ТНПА	50 лет в соответствии с п.4.3 СН 2.01.01-2022 "Основы проектирования строительных конструкций"
22.3 Сроки начала и окончания строительства	<p>Ориентировочный срок начала строительства – ноябрь 2026 года (дата начала строительства может быть уточнена согласно справке заказчика).</p> <p>Окончание строительства – согласно разделу "Организация строительства".</p> <p>Продолжительность строительства – 8 месяцев, в т.ч:</p> <p>подготовительный период – 1 месяц; наружные сети канализации, водопровода, наружного освещения и электроснабжения (0,4 кВ), распределительная транспортная инфраструктура (проезды, парковки), благоустройство – 4 месяца; наружные сети газоснабжения – 3 месяца; внутридомовые оптоволоконные сети связи – 1 месяц; сети связи – 1 месяц.</p>
22.4 Удельные капитальные затраты на строительство объекта	Затраты на строительство объекта в расчете на 1 м ² общей площади квартир на дату начала разработки сметной документации, 1 августа 2026 г., составляют 3000,00 руб.
23 Применение основного технологического оборудования	Не требуется
24 Требования к мероприятиям по обеспечению доступной среды обитания физически ослабленных лиц (в том числе	Предусмотреть мероприятия по созданию доступной среды для жизнедеятельности маломобильных групп населения

инвалидов) различной категории	
25 Требования к дизайн-проекту интерьера	<p>Выполнить разработку дизайн-проект интерьеров входной группы, тамбура, лестничной клетки с лифтом.</p> <p>В проектной документации принять следующие категории сложности разработки интерьеров, согласно приложению В п.В.4.1 СН 1.02.02-2023 "Состав и содержание проектной документации":</p> <p>дизайн-проект интерьеров входной группы, тамбура, лестничной клетки с лифтом – III;</p> <p>остальные помещения жилого дома – IV.</p> <p>Дизайн-проект интерьеров выполнить отдельным разделом согласно СТБ 2255-2023 "Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной документации"</p>
26 Требования к архитектурно-планировочным решениям	<p>Посадку здания выполнить с учетом зонирования территории согласно генеральному плану г.п. Шумилино, АПЗ и действующих ТНПА.</p> <p>Предусмотреть наружную и внутреннюю отделку с применением природных и искусственных экологически чистых материалов.</p> <p>Архитектурное решение фасадов предусмотреть с использованием современных отделочных атмосферостойких материалов.</p> <p>Предусмотреть номерной знак на торце жилого дома в виде аншлага (таблички с указанием номера дома и названия улицы).</p> <p>Проектом предусмотреть организацию подъездов к жилому дому, пешеходных связей, парковочных мест, хозяйственных площадок (для раздельного сбора мусора), детских игровых площадок (для детей школьного возраста, дошкольного возраста), площадку с зоной барбекю для отдыха взрослого населения, озеленение территории.</p> <p>Предусмотреть места возле подъездов для установки велопарковок. Велопарковки предусмотреть из нержавеющей стали заводского изготовления.</p> <p>Предусмотреть площадку для установки закрытого сооружения, предназначенного для безопасного хранения велосипедов и иных мобильных средств передвижения (велогараж).</p> <p>Предусмотреть покрытие проездов из асфальтобетона, пешеходные зоны, тротуары –</p>

	<p>из плитки бетонной.</p> <p>Предусмотреть помещение для хранения уборочного инвентаря.</p> <p>Предусмотреть помещение для хранения инвалидных и детских колясок, зарядки инвалидных колясок.</p> <p>Предусмотреть освещение входов в подъезды, лестничных площадок с применением светодиодных светильников.</p> <p>Помещение ЖСПК не предусматривать.</p> <p>Учесть при проектировании жилого дома и инфраструктуры к нему требования НПА и ТНПА по созданию доступной среды, адаптированной к ограниченным возможностям физически ослабленных лиц всех категорий.</p> <p>Предусмотреть ящик для спама и абонентские ящики заводской готовности, информационную доску пробковую на деревянном каркасе, самоклеящуюся табличку с указанием всех этажей с номерами квартир (на 1 этаже), с номерами этажей на типовых этажах.</p> <p>Предусмотреть номер этажа и квартир акриловыми красками (графический способ) поэтажно.</p> <p>На первом этаже лестничной клетки предусмотреть полку для буккроссинга.</p> <p>Во входной группе на стеновой панели предусмотреть покрытие из грифельной краски.</p>
<p>27 Требования к конструктивным решениям зданий и сооружений, строительным конструкциям, материалам и изделиям; класс функциональной пожарной опасности, степень огнестойкости, уровень ответственности зданий</p>	<p>Применение экономичных и экологически чистых материалов производства Республики Беларусь. Импортные материалы и изделия применять только при отсутствии отечественных аналогов и по согласованию с заказчиком.</p> <p>Фундамент – определить проектом с учетом инженерно-геологических изысканий.</p> <p>Наружные стены – сборные трехслойные железобетонные стеновые панели по серии 90М Новоп. (переработанные).</p> <p>Внутренние стены – сборные железобетонные стеновые панели по серии 90М Новоп-9.24 Новоп. (переработанные).</p> <p>Перегородки – сборные железобетонные по серии 90М Новоп-9.24 Новоп. (переработанные).</p> <p>Межэтажные перекрытия – сборные железобетонные плиты по серии 90М Новоп. (переработанные).</p> <p>Вентиляционные блоки, ограждение и стенки балконов – из сборных ж/б элементов по серии</p>

90М Новоп-9.24 Новоп. (переработанные).
Кровля – плоская совмещенная. Покрытие кровли – рулонные материалы.
Лестничные марши – сборные железобетонные по серии 90М Новоп-9.24 Новоп.
Лестничные площадки – сборные железобетонные по серии 90М Новоп-9.24 Новоп. (переработанные).
Ограждение пандусов, входов в подъезды, входов в техподполье – выполнить из нержавеющей стали.
Ограждения лестничных маршей – из черновой стали с полимерным покрытием.
Оконные заполнения – ПВХ.
Остекление лоджий – ПВХ.
Предусмотреть антивандальное заполнение окон техподполья.
Входные двери в подъезд – алюминиевые двери с видеодомофонами, вызывными панелями в квартирах и заполнением из многослойного безопасного стекла с площадью остекления 70-80 %.
Входные двери в квартиры – металлические.
Входные двери в техподполье – металлические.
Межкомнатные двери – деревянные.
Двери на этажах во внеквартирные коридоры – стальные.
Стены, пол и потолок электрощитовой должны быть окрашены пыленепроницаемой (поливинилацетатной) краской в соответствии с п. 5.3.14 ТКП 181-2009 "Правила технической эксплуатации электроустановок потребителей".
Отделка стен и потолков лестничных клеток и колясочных – улучшенная акриловая покраска.
Отделка стен и перегородок в кухнях, в ваннных комнатах и санузлах – улучшенная акриловая окраска.
Отделка стен и перегородок в жилых комнатах, прихожих, внутриквартирных коридорах, гардеробных (при их наличии) – акриловая окраска по подготовленной поверхности панелей под отделку.
Отделка потолков кухонь, санузлов, всех помещений квартир – акриловая окраска.
Отделку стен и потолка помещения уборочного инвентаря предусмотреть из поливинилацетатной краски.
Отделку стен, потолков водомерного узла не предусматривать.
Полы тамбура, лестничных клеток (марши

	<p>облицовывать до отм. +1.400), внеквартирных коридоров – керамогранит 600х600.</p> <p>Полы в квартирах – линолеум.</p> <p>Полы в санузлах и ванных комнатах – керамическая плитка.</p> <p>Полы в помещении водомерного узла – бетонные.</p> <p>Полы в техподполье предусмотреть из уплотненного грунта.</p> <p>Полы в помещении уборочного инвентаря – керамическая плитка.</p> <p>Предусмотреть освещение помещений с применением светодиодных светильников.</p> <p>Предусмотреть лифт без машинного помещения.</p> <p>На крыльцах предусмотреть клинкерную плитку.</p> <p>Мусоропровод не предусматривать.</p> <p>Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.3 по СН 2.02.05-2020 "Пожарная безопасность зданий и сооружений".</p> <p>Степень огнестойкости – II по СН 2.02.05-2020 "Пожарная безопасность зданий и сооружений"</p>
<p>28 Требования к инженерным системам зданий и сооружений</p>	<p>Количество потребителей тепла – 40.</p> <p>Категория потребления теплоты по надежности теплоснабжения – II в соответствии с п. 5.2 СН 4.02.01-2019 "Тепловые сети".</p> <p>Для целей отопления, подогрева воды и пищевого приготовления использовать природный газ.</p> <p>Предусмотреть:</p> <ul style="list-style-type: none"> в подземном этаже электрообогрев труб системы хозяйственно-питьевого водопровода; в системе холодного водоснабжения предусмотреть установку повышения давления; в каждой квартире отопление от двухконтурных газовых котлов; в качестве нагревательных приборов принять стальные радиаторы, прокладку труб системы отопления предусмотреть в конструкции пола из полиэтиленовых труб; для отопления общедомовых помещений использовать электроконвекторы; электроконвекторы отделать зашивкой в антивандальном исполнении; в ванных комнатах предусмотреть установку электрополотенцесушителей для поддержания температуры воздуха в помещении +25 0С; регулирование теплоотдачи стальных радиаторов при помощи термостатических

клапанов;
установку приборов индивидуального учета расхода газа;
поквартирный учет на системе холодного водоснабжения с возможностью дистанционного съема показаний;
горячее водоснабжение от двухконтурных отопительных газовых котлов;
приточно-вытяжную вентиляцию с естественным побуждением по схеме: вытяжка через санузлы и кухни, приток в жилые помещения;
на вводе водопровода устройство водомерного узла;
отвод бытовых стоков от жилого дома в наружные сети бытовой канализации;
отвод дождевых стоков в существующий мелиоративный канал;
в электрощитовой жилого дома установку вводно-распределительного устройства, ввод электрических кабелей выполнить в хризотилцементных трубах;
наружные и внутридомовые сети связи. Охранно-переговорные системы спроектировать отдельной сетью, без использования телефонной;
предусмотреть систему видеонаблюдения (лестничных клеток, в кабине лифта);
освещение лоджий;
установку газовых плит с функцией "газ-контроль" горелок сопла;
устройство молниезащиты, систему АСКУЭ, АСКУВ;
предусмотреть диспетчеризацию лифтов согласно техническим условиям;
предусмотреть реконструкцию КТПП-4 в части демонтажа существующей блочно-модульной КТПП-4/2х160кВА киоскового типа;
до начала демонтажных работ взамен существующей КТПП-4 установить комплектную блочную двухтрансформаторную подстанцию в бетонной оболочке с силовыми трансформаторами необходимой мощности с учетом существующей, проектируемой и перспективной мощностей;
выполнить переподключение к проектируемой ТП существующих кабельных линий ~10 кВ и 0,4 кВ;
предусмотреть для снижения давления газа до требуемых параметров установку ШРП

	<p>($P_{\text{вых}}=0,003$ Мпа), в ШРП предусмотреть две линии редуцирования (основная и резервная) и байпас;</p> <p>предусмотреть закольцовку проектируемых сетей газоснабжения с действующим полиэтиленовым газопроводом низкого давления d90x8,2мм, в районе жилого дома № 20 по ул. Добеевская, объект: "Квартал индивидуальной застройки по ул. Добеевская, Коммунальная, Западная в г.п.Шумилино".</p> <p>Предусмотреть мероприятия по противопожарной защите и пожаробезопасности, в том числе установку автономных пожарных извещателей, проектирование эвакуационных выходов и путей, применение материалов в соответствии с нормами пожаробезопасности и ПУЭ</p>
29 Производственное и хозяйственное кооперирование	Вспомогательные и производственные хозяйства отсутствуют
30 Класс энергетической эффективности	Класс В согласно п. 10 СН 2.04.02-2020 "Здания и сооружения. Энергетическая эффективность"
31 Требования и условия к разработке природоохранных мероприятий	<p>Произвести оценку радиационной безопасности строительной площадки в соответствии с ТКП-45.2.03-134-2009.</p> <p>Предусмотреть мероприятия по охране окружающей среды с разработкой разделов "Охрана окружающей среды" и "Экологический паспорт" в соответствии с действующими нормативными правовыми и техническими нормативными правовыми актами, с учетом местных органов власти и органов государственного надзора о социально-экономической обстановке, природных условиях и состоянии природной окружающей среды.</p>
32 Требования по выполнению научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ	Не выполнять
33 Дополнительные требования заказчика	<p>Усложненные и стесненные условия производства работ при строительстве объекта отсутствуют.</p> <p>Нормативную продолжительность строительства объекта установить с учетом выполнения строительно-монтажных работ в 1,5 смены.</p> <p>Средства, связанные с подвижным и разъездным</p>

	<p>характером работ, с перевозкой рабочих автомобильным транспортом и командированием рабочих подрядчика не предусматривать.</p> <p>В сводный сметный расчет включить затраты заказчика по сбору исходно-разрешительных документов и прочие затраты по вводу объекта в эксплуатацию согласно справке заказчика, а также затраты на выполнение пусконаладочных работ с привлечением специализированной субподрядной организации по видам работ: электрофизические измерения, система АСКУЭ, работы по автоматическому регулированию системы отопления и ГВС, АСКУВ, охранно-переговорное устройство, наружное освещение, линии электропередач кабельные, затраты на инженерно-геологические изыскания.</p> <p>Разработать эксплуатационно-технический паспорт, свидетельство об энергетической эффективности здания.</p> <p>Проектную документацию разработать в 5 экз. на бумажном носителе и 1 экз. предоставить в электронном виде (в формате, исключающем несанкционированную корректировку: сметы – pdf и xls, текстовые документы – pdf, чертежи – pdf).</p> <p>Дополнительное количество экземпляров проектной и сметной документации сверх установленного соответствующими техническими нормативными правовыми актами количества предоставляется за дополнительную плату по договоренности.</p> <p>Подготовить в электронном виде экземпляр проектной и сметной документации для передачи в Фонд проектной документации в соответствии с действующими правилами.</p> <p>Проект представить на согласование: в отдел архитектуры и градостроительства, жилищно-коммунального хозяйства Шумилинского райисполкома; в комитет по архитектуре и строительству Витебского облисполкома; иные заинтересованные организации</p>
<p>34 Особые условия проектирования и строительства</p>	<p>Класс надежности – RC 1 согласно приложению В (табл. В2) СН 2.01.01-2022 "Основы проектирования строительных конструкций".</p> <p>При составлении сметной документации, в случае превышения установленного норматива</p>

	стоимости 1 м2, с заказчиком согласовываются варианты удешевления сметной стоимости строительства
35 Класс сложности объекта	К-4 согласно п. 5.4.1 СН 3.02.07-2020 "Объекты строительства. Классификация"
36 Условия проектирования	Осуществляется разработчиком проектной документации на стадии ее разработки и указывается в проектной документации в установленном порядке
37 Уникальный идентификационный номер ОКС (при наличии)	
38 Наличие опасных производственных объектов и (или) потенциально опасных объектов	Отсутствуют
39 Наличие радиационных объектов	Отсутствуют
40 Класс объекта по значимости	

Согласовано:

От проектной организации:

ДЕКЛАРАЦИЯ О НАМЕРЕНИЯХ (ПРОЕКТ)

на реализацию инвестиционного проекта по объекту
«Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная
в г.п. Шумилино, поз.1»

1. Заказчик – Дочернее коммунальное унитарное предприятие «Управление капитального строительства Городокского района».

Юридический и почтовый адрес: 211573, Витебская область, г. Городок, ул. К.Маркса, д. 54.

2. Объект планируется разместить по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино.

3. Наименование объекта строительства – «Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино, поз.1».

Вид строительства – возведение.

Функциональное назначение объекта – 2 11 01 здание многоквартирного жилого дома, согласно Постановлению от 05.07.2004 № 33 «Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества».

Класс сложности объекта – К-4 в соответствии с п 5.4.1 СН 3.02.07-2020 «Объекты строительства. Классификация».

4. Оптимальная продолжительность строительства – 8,0 месяцев, в т.ч. подготовительный период – 1 месяц.

5. Сводная ведомость инженерных нагрузок объекта:

– общая расчётная нагрузка на присоединение объекта к электрической сети: жилой дом (потребитель III категории электроснабжения): $P = 92$ кВт, в том числе II категории электроснабжения – 23 кВт.

зарядная станция: $P = 44$ кВт (III категория);

– расчётная нагрузка на временное электроснабжение будет определена при проектировании.

– максимальный часовой расход газа – 105,55 м³/ч;

– расчётная нагрузка на водопотребление $Q_v = 25,2$ м³/сут., на водоотведение $Q_k = 25,2$ м³/сут.;

– расчётная нагрузка на дождевую канализацию – $Q_{д.к.} = 15,2$ л/с;

– расчётная нагрузка на временное водоснабжение будет определена при проектировании.

6. Источник финансирования:

жилой дом – собственные средства участников долевого строительства, кредиты банка;

инженерные сети – областной бюджет (республиканские субвенции).

Директор
Государственного предприятия
«УКС Городокского района»

С.В.Тасминская