

НОВОПОЛОЦКИЙ ФИЛИАЛ
Областное государственное унитарное проектное предприятие
«Институт Витебскгражданпроект»

Заказ: № 140.25

Заказчик: ГП "УКС Городского района"

Объект: "Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино"

Стадия: Предпроектная документация

Раздел **АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ**

Шифр 140.25

Марка АПК

НОВОПОЛОЦКИЙ ФИЛИАЛ
Областное государственное унитарное проектное предприятие
«Институт Витебскгражданпроект»

Заказ: № 140.25

Заказчик: ГП "УКС Городского района"

Объект: "Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино"

Стадия: Предпроектная документация

Раздел **АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ**

Шифр 140.25

Марка АПК

Главный инженер проекта



Т.Г.Ладисова

Главный архитектор



Д.П. Васькович

Новополоцк 2025

строительства объекта «Возведение жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино»

Архитектурно-планировочная концепция объекта строительства «Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино» является индивидуальным проектом, разработанным Новополоцким филиалом УП «Институт Витебскгражданпроект».

Проект представляет собой пятиэтажный многоквартирный жилой дом с 40 квартирами, а также благоустройство с парковочными местами.

Участок проектирования расположен в юго-западной части гордского 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;
- задания на проектирование.

Проектируемый жилой дом 40-квартирный, из них:

- 1-комнатных – 11 кв.,
2-комнатных – 24 кв.,
3-комнатных – 5 кв.

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

Проектом предусмотрено устройство 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 и площадки для отдыха взрослых из мелкогабаритной бетонной плитки, тактильной плитки на пешеходной зоне; игровых площадок для детей из бесшовного резинового покрытия; площадки для сбора мусора из бетона.

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.

Открытые автомобильные парковки общей вместимостью 21 шт. машино-мест запроектированы с восточной и северной сторон дома. В их числе одно машино-место 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.

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

						140.25 АПК.ТЧ	Лист
Изм.	Колич	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Концепцией предлагается благоустройство территории с организацией удобных пешеходных и транспортных связей.

Технико-экономические показатели:

Площадь участка – 6900.0 м²

Площадь застройки – 624.72 м²

Площадь покрытий – 2700.0 м²

Площадь озеленения – 3575.28 м²

Архитектурные решения

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

Высота этажа - 2.800 м.

Здание будет запроектированы без мусоропровода, с лифтом (без машинного отделения), с подземным этажом, в котором расположен водомерный узел. На 1 этаже расположено помещение уборочного инвентаря и помещение для хранения велосипедов, инвалидных и детских колясок, зарядки инвалидных колясок.

Летние помещения - с остеклением лоджий.

Кровля – плоская рулонная, неэксплуатируемая. Покрытие кровли – рулонный кровельный водоизоляционный материал.

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

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

Межкомнатные двери – деревянные по СТБ 2433-2015.

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

Жилые дома по показателю комфортности относятся к домам типовых потребительских качеств с категорией проживания В. Не относится к домам с повышенной комфортностью, т.к.:

1. Высота всех жилых этажей – менее 3,0 м;
2. Общая площадь всех квартир дома менее – 140,0 м²
3. Коэффициент отношения общей площади квартиры к жилой, во всех квартирах дома – менее 2 (кроме 1-комнатных).

Наружная отделка

Окраска наружных стен, цоколя, экранов балконов – улучшенная окраска фасадной краской по СТБ 1197-2008 (колор по каталогу Caparol 3D-System plus).

Металлические элементы ограждения входов в подземный этаж, ограждения крылец, пандусов – из нержавеющей стали.

Водосточная 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»).

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							Лист
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	140.25 АПК.ТЧ			

Ведомость чертежей комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Фасад 22-1	
3	Фасад 1-22	
4	Фасад А-Е, фасад Е-А	
5	План 1-го этажа	
6	План 2-5-го этажей	
7	Визуализация 1	
8	Визуализация 2	
9	Визуализация 3	
10	Визуализация 1 интерьера входной группы	
11	Визуализация 2 интерьера входной группы	
12	Визуализация 3 интерьера входной группы	
13	Визуализация 4 интерьера входной группы	
14	Генеральный план	

Объемно-планировочные показатели

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Число квартир	шт.	40
2	1-комнатных	шт.	11
3	2-комнатных	шт.	24
4	3-комнатных	шт.	5
5	Кол-во этажей	шт.	5
6	Кол-во секций	шт.	1
7	Жилая площадь квартир	м ²	1117,57
8	Площадь квартир (без лоджий)	м ²	2025,49
9	Общая площадь квартир (с коэф. 0,7)	м ²	2146,66
10	Площадь жилого здания	м ²	2438,17
11	Строительный объем	м ³	10259,70
12	(в т.ч. выше нуля)	м ³	8760,45
13	(в т.ч. ниже нуля)	м ³	1499,25
14	Площадь застройки	м ²	624,72
15	Площадь подземного этажа	м ²	-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

						140.25 АПК			
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГИП		Ладисова			09.2025	Стадия		Лист	Листов
Гл. арх.		Васькович			09.2025	ПП		1	14
Гл. арх. АСГ		Лазарчук			09.2025				
Нач. отдела		Терентьев			09.2025				
Н. контроль		Качурина			09.2025				
Разработал		Красько			09.2025	Общие данные		Новополоцкий филиал УП "Институт Витебскгражданпроект"	



22

1

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

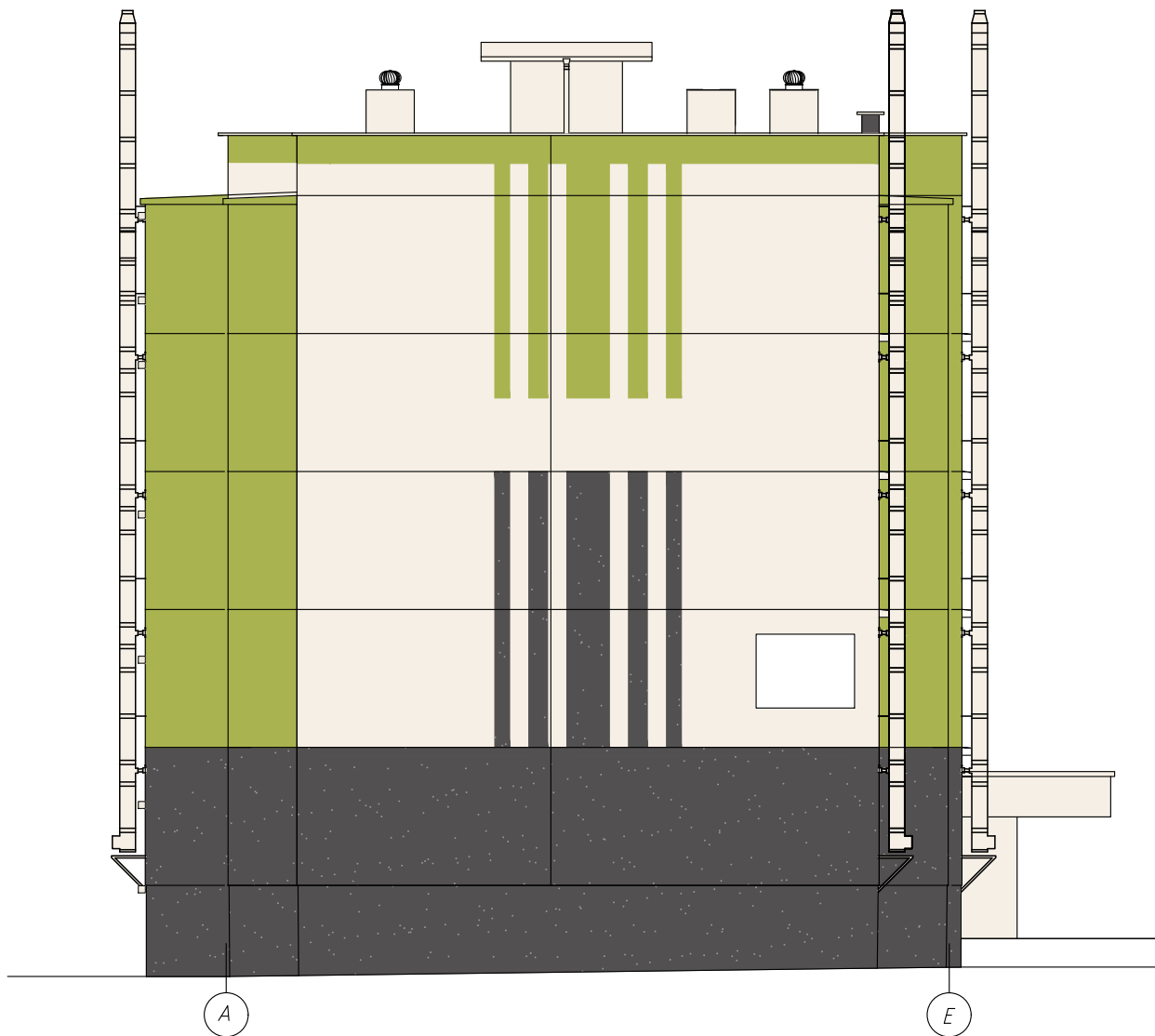
						140.25 АПК		
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист
								Листов
Разработ.	Красько				09.2025		ПП	2
Проверил.	Винокурова				09.2025			
Н. контр.	Качурина				09.2025			
Утвердил	Лазарчук				09.2025	Фасад 22-1	Новополоцкий филиал УП "Институт Витебскгражданпроект"	

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

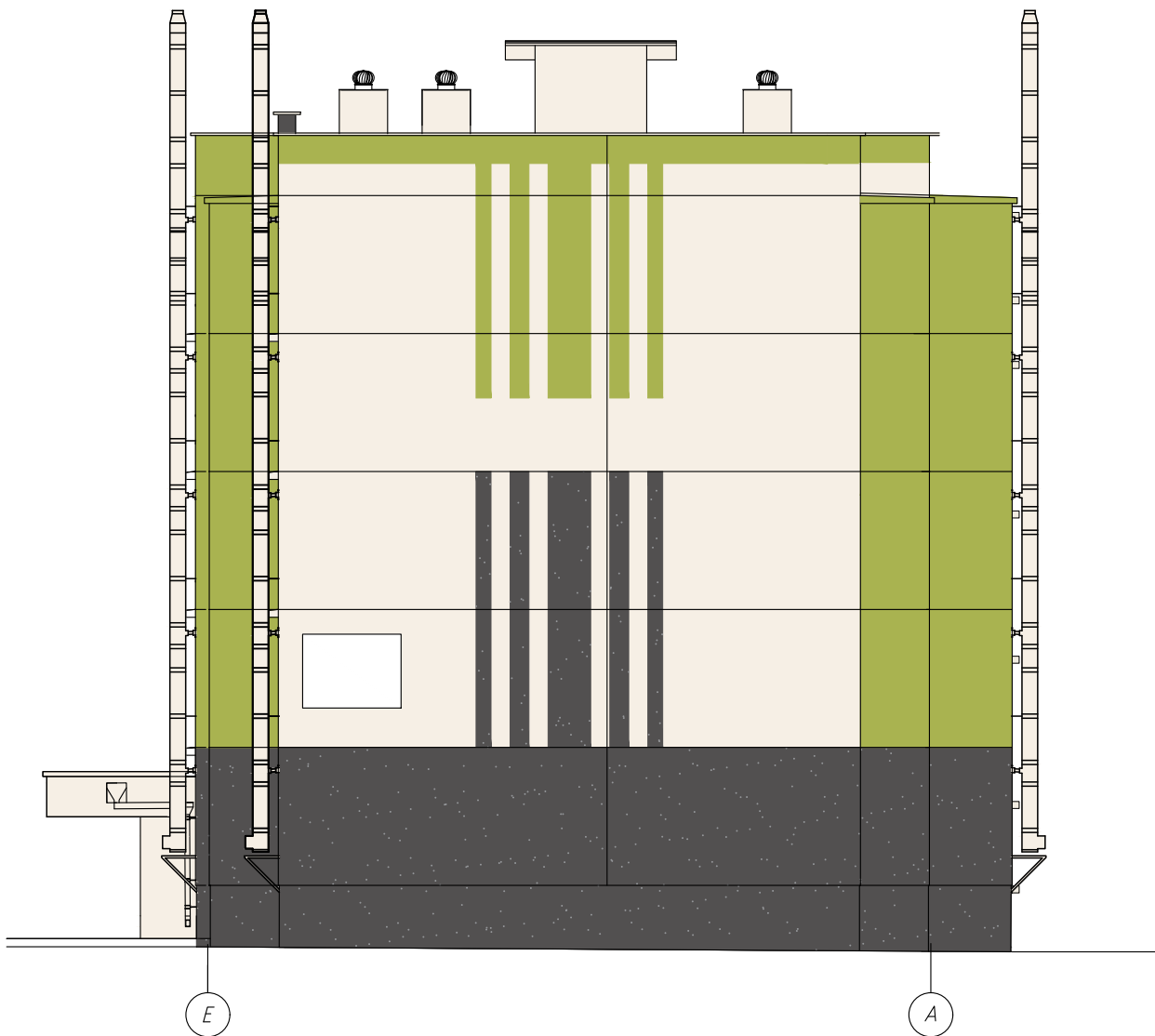


						140.25 АПК		
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист
								Листов
Разработ.	Красько				09.2025		ПП	3
Проверил.	Винокурова				09.2025			
Н. контр.	Качурина				09.2025			
Утвердил	Лазарчук				09.2025	Фасад 1-22	Новополоцкий филиал УП "Институт Витебскгражданпроект"	

Фасад А-Е



Фасад Е-А



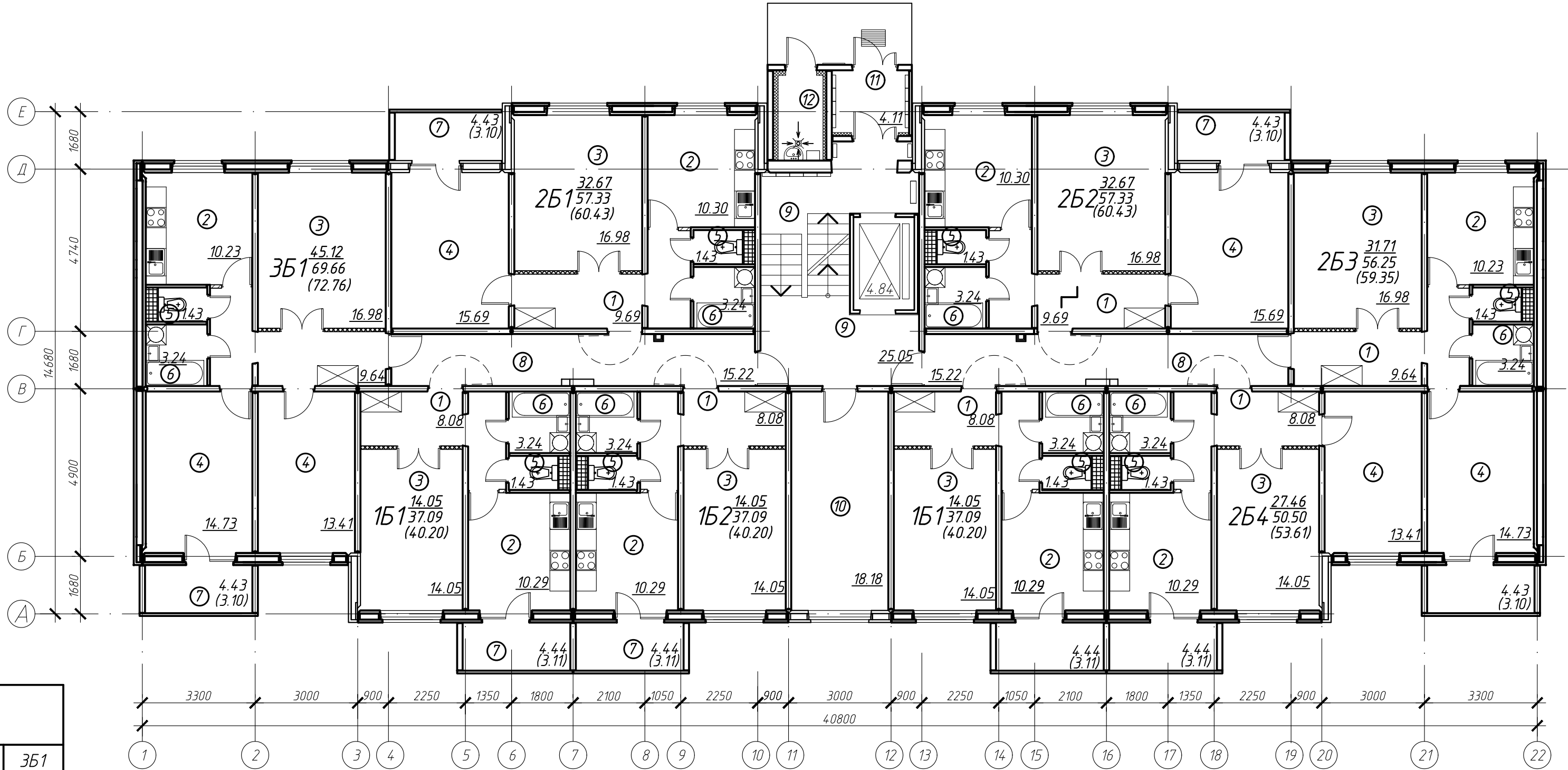
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

						140.25 АПК		
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист
							ПП	4
Разработ.	Красько			См	09.2025	Фасад А-Е, фасада Е-А	Новополоцкий филиал УП "Институт Витебскгражданпроект"	
Проверил.	Винокурова				09.2025			
Н. контр.	Качурина				09.2025			
Утвердил	Лазарчук				09.2025			

Инв. № подл. Подпись и дата. Взамен инв. №

Экспликация помещений квартир 1-го этажа

№ поме- щения	Наименование помещения	Площадь, м ²						
Квартиры		151	152	251	252	253	254	351
		2шт.	1шт.	1шт.	1шт.	1шт.	1шт.	1шт.
1	Коридор	8.08	8.08	9.69	9.69	9.64	8.08	9.64
2	Кухня	10.29	10.29	10.30	10.30	10.23	10.29	10.23
3	Общая комната	14.05	14.05	16.98	16.98	16.98	14.05	16.98
4	Спальня	–	–	15.69	15.69	14.73	13.41	14.73 13.41
5	Санузел	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43
6	Ванная	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24
7	Лоджия (с k=0.7)	4.44 (3.11)	4.44 (3.11)	4.43 (3.10)	4.43 (3.10)	4.43 (3.10)	4.44 (3.11)	4.43 (3.10)
Жилая площадь квартиры		14.05	14.05	32.67	32.67	31.71	27.46	45.12
Площадь квартиры		37.09	37.09	57.33	57.33	56.25	50.50	69.66
Общая площадь квартиры		(40.20)	(40.20)	(60.43)	(60.43)	(59.35)	(53.61)	(72.76)



Экспликация внеквартирных помещений 1-го этажа

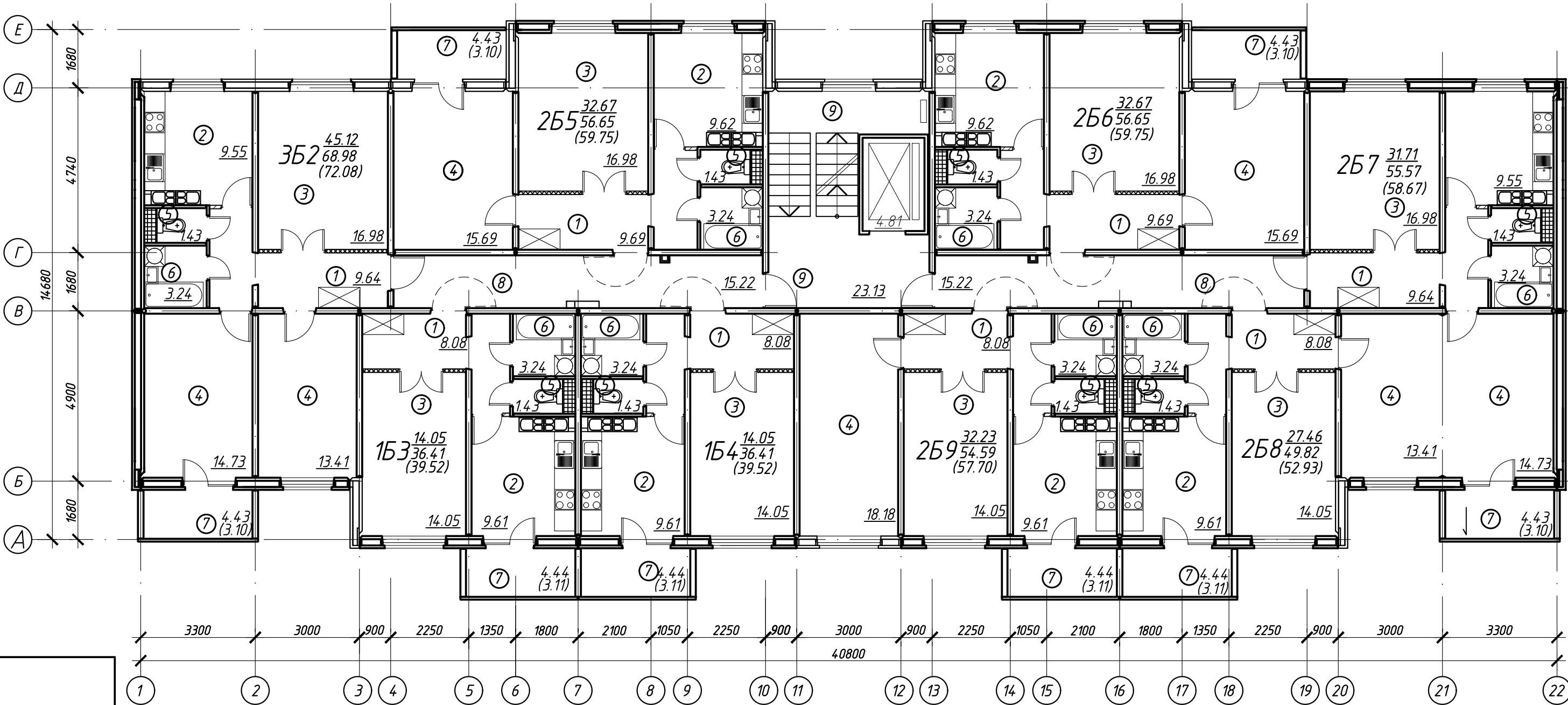
№ помещения	Наименование помещения	Площадь, м²	Пожарная нагрузка
8	Внеквартирный коридор	30.44	
9	Лестничная клетка с лифтом	29.89	
10	Помещение для хранения велосипедов, инвалидных и детских колясок, зарядки инвалидных колясок	18.18	менее 2000МДж
11	Тамбур	4.11	
12	Помещение уборочного инвентаря	3.26	менее 2000МДж

						140.25 АПК			
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							ПП	5	
Разработ.	Красько				09.2025	План 1-го этажа			
Проверил.	Винокурова				09.2025				
Н. контр.	Качурина				09.2025				
Утвердил	Лазарчук				09.2025				
							Новополоцкий филиал УП "Институт Витебскгражданпроект"		

Инв. № подл. Подпись и дата Взамен инв. №

Экспликация помещений квартир 2-5-го этажа

№ поме- щения	Наименование помещения	Площадь, м ²							
Квартиры		153	154	255	256	257	258	259	352
		4 шт.	4 шт.	4 шт.	4 шт.	4 шт.	4 шт.	4 шт.	4 шт.
	Внутриквартирный коридор	8.08	8.08	9.69	9.69	9.64	8.08	8.08	9.64
2	Кухня	9.61	9.61	9.62	9.62	9.55	9.61	9.61	9.55
3	Общая комната	14.05	14.05	16.98	16.98	16.98	14.05	14.05	16.98
4	Спальня	–	–	15.69	15.69	14.73	13.41	18.18	14.73 13.41
5	Санузел	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43	1.43
6	Ванная	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24	3.24
7	Лоджия (с k=0.7)	4.44 (3.11)	4.44 (3.11)	4.43 (3.10)	4.43 (3.10)	4.43 (3.10)	4.44 (3.11)	4.44 (3.11)	4.43 (3.10)
Жилая площадь квартиры		14.05	14.05	32.67	32.67	31.71	27.46	32.23	45.12
Площадь квартиры		36.41	36.41	56.65	56.65	55.57	49.82	54.59	68.98
Общая площадь квартиры		(39.52)	(39.52)	(59.75)	(59.75)	(58.67)	(52.93)	(57.70)	(72.08)



Экспликация внеквартирных помещений 2-5-го этажей

№ помещения	Наименование помещения	Площадь, м²	Пожарная нагрузка
8	Внеквартирный коридор	30.44	
9	Лестничная клетка с лифтом	27.94	

						140.25 АПК		
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		Стадия	Лист
							ПП	6
Разработ.	Красько				09.2025		Новополоцкий филиал УП "Институт Витебскгражданпроект"	
Проверил.	Винокурова				09.2025			
Н. контр.	Качурина				09.2025			
Утвердил	Лазарчук				09.2025			



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

						14.0.25 АПК		
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист
							ПП	7
Разработ.	Красько			См	09.2025	Визуализация 1	Новополоцкий филиал УП "Институт Витебскгражданпроект"	
Проверил.	Винокурова			В	09.2025			
Н. контр.	Качурина			К	09.2025			
Утвердил	Лазарчук			Л	09.2025			



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
--------------	----------------	---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Инв. № подл. Подпись и дата Взамен инв. №

						140.25 АПК			
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Стадия		Лист	Листов
						ПП		9	
Разработ.	Красько				09.2025	Визуализация 3		Новополоцкий филиал УП "Институт Витебскгражданпроект"	
Проверил.	Винокурова				09.2025				
Н. контр.	Качурина				09.2025				
Утвердил	Лазарчук				09.2025				

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №



						140.25 АПК			
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
							ПП	10	
Разработ.		Красько		Смт	09.2025	Визуализация 1 интерьера входной группы		Новополоцкий филиал УП "Институт Витебскгражданпроект"	
Проверил.		Винокурова		ВВ	09.2025				
Н. контр.		Качурина		Качурина	09.2025				
Утвердил		Лазарчук		Лазарчук	09.2025				



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

						140.25 АПК		
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
							Стадия	Лист
							ПП	11
Разработ.		Красько			09.2025	Визуализация 2 интерьера входной группы	Новополоцкий филиал УП "Институт Витебскгражданпроект"	
Проверил.		Винокурова			09.2025			
Н. контр.		Качурина			09.2025			
Утвердил		Лазарчук			09.2025			



Инв. № подл. Подпись и дата Взамен инв. №

						14.0.25 АПК		
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист
							ПП	12
Разработ.	Красько				09.2025	Визуализация 3 интерьера входной группы	Новополоцкий филиал УП "Институт Витебскгражданпроект"	
Проверил.	Винокурова				09.2025			
Н. контр.	Качурина				09.2025			
Утвердил	Лазарчук				09.2025			



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №

						140.25 АПК		
						Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
							Стадия	Лист
Разработ.	Красько				09.2025		ПП	13
Проверил.	Винокурова				09.2025	Визуализация 4 интерьера входной группы	Новополоцкий филиал УП "Институт Витебскгражданпроект"	
Н. контр.	Качурина				09.2025			
Утвердил	Лазарчук				09.2025			

«Возведение многоквартирного жилого дома по ул. Коммунальная в г.п. Шумилино»

Генеральный план



Ситуационная схема



Ведомость зданий и сооружений

- 1 - Жилой дом (проектируемый)
- 2 - Жилой дом (перспективный)
- 3 - Жилой дом (существующий)
- 4 - Ясли-сад №4 (существующий)
- 5 - Жилой дом (существующий)
- 6 - Сохраняемая хоз. постройка (существующая)

Экспликация площадок (проектируемых)

- Ⓟ - Парковка с указанием количества парковочных мест
- ① - Площадка для раздельного сбора мусора
- ② - Площадка для сбора крупногабаритных отходов
- ③ - Площадка для занятий физкультурой
- ④ - Площадка для отдыха взрослых
- ⑤ - Игровая площадка для детей дошкольного возраста
- ⑥ - Игровая площадка для детей школьного возраста
- ⑦ - Велобокс

Условные обозначения

- — — — — - граница благоустройства жилого дома №1 (проект.)
- — — — — - граница благоустройства жилого дома №2 (перспект.)
- — — — — - «красная линия»(проект.)
- — — — — - линия регулирования застройки(проект.)
- — — — — - территории зарегистрированных земельных участков (суц.)
- — — — — - пожарный проезд(проект.)
- — — — — - перспективное благоустройство



НОВОПОЛОЦКИЙ ФИЛИАЛ
Областное государственное проектное предприятие
"Институт ВИТЕБСКГРАЖДАНПРОЕКТ"