

Общество с ограниченной ответственностью
«Научно-производственное объединение «ПроектКонцепт»

Заказчик ООО «Жемчужина поозерья»



АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

**«Возведение здания, для проживания обслуживающего персонала,
расположенного на земельном участке ООО «Жемчужина поозерья»
туристического комплекса «Рыболовно-охотничья база» в районе озера
Белое, Верхнедвинского, Россонского районов Витебской области»**

Пояснительная записка

Объект № 26-24

г. Полоцк 2024г.

Изм.	Кол	Лист	№ Док	Подп.	Дата	26-24 ПЗ		
						Стадия	Лист	Листов
ГИП		Ладисова			03.24.	С	1	
						ООО «Научно-производственное объединение «ПроектКонцепт»		
Н.контр		Воскресенская			03.24.			

Состав архитектурно-планировочной концепции

<i>п/п</i>	<i>Обозначение предпроектных документов</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
	<i>Раздел 1</i>	<i>Пояснительная записка</i>	
	<i>Раздел 2</i>	<i>Графический материал</i>	

<i>Изм.</i>	<i>Измененных</i>	<i>Заменимых</i>	<i>Новых</i>	<i>Аннулированных</i>	<i>Всего листов (страниц) в документе</i>	<i>Номер документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>
<i>Номера листов (страниц)</i>								

Таблица регистрации изменений

						<i>26-24 ОПЗ</i>			<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Кол.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ Док</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>				<i>2</i>

II. Содержание раздела

1.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
1.2.	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	4
1.3.	АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ	5
1.4.	Инженерные сети.	6
1.4.1.	Водоснабжение	6
1.4.2.	Канализация	6
1.4.3.	Электроснабжение	6

										Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ Док	Подп.	Дата	26-24 ОПЗ				3

1. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Концепция предусматривает «Возведение здания, для проживания обслуживающего персонала, расположенного на земельном участке ООО «Жемчужина поозерья» туристического комплекса «Рыболовно-охотничья база» в районе озера Белое, Верхнедвинского, Россонского районов Витебской области» и выполнена на основании:

- Соответствующих исходных данных.
- Отчету по инженерно-геодезическим изысканиям на площадке объекта

выполненному в 2022г.;

- Класс последствий – СС2, класс надежности здания – RC2 по СН 2.01.01-2019;
- Класс функциональной пожарной опасности – Ф1.2 по СН 2.02.05-2020.
- Степень огнестойкости всех зданий – IV по СН 2.02.05-2020;
- Класс сложности К-3 по СН 3.02.07-2020.

Предусматривается возведение здания, для проживания обслуживающего персонала.

1.2. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Архитектурно-планировочная концепция объекта разработана в соответствии с заданием на проектирование, выданным и утвержденным в установленном порядке, а также соответствующих исходных данных: отчета инженерно-геодезических изысканий и отчета инженерно-геологических изысканий, выполненных в 2023 г.

Основными нормативными документами, используемыми при разработке генерального плана земельного участка, являются:

- СН 3.01.01-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»;
- СН 3.03.06-2022 «Улицы населенных пунктов. Строительные нормы проектирования»;
- СН 2.02.005-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Проектируемый участок для возведения здания для проживания обслуживающего персонала, отведенный под проектирование, расположен в Витебской области, в Верхнедвинском районе, в д. Доброплёсы и на граничащих с деревней землях ГЛХУ «Россонский лесхоз». Земельный участок имеет ограничения в использовании, в связи с его расположением на территории заказника республиканского значения «Красный бор», на природных территориях, подлежащих специальной охране, а именно: в водоохранной зоне реки, водоема (оз. Белое).

Ранее в разработанном проекте генерального плана на земельном участке, отведенном для проектирования, предусмотрено строительство здания, специализированного для общественного питания, здания специализированного для оказания СПА-услуг, инженерно-транспортной инфраструктуры, технологической площадки для размещения инженерной инфраструктуры.

Подъезд к земельному участку обеспечивает существующая автодорога Н-2206 Освея-Доброплёсы (землепользователь КУП «Витебскодлдорстрой»).

При проектировании приняты меры по инженерной защите территории от затопления и подтопления, предусмотрен комплекс мероприятий, обеспечивающих бесперебойное и надежное функционирование объекта.

В проекте предусмотрены мероприятия по инженерной подготовке с учетом планировочной организации территории. Предусмотрен отвод поверхностного стока по спланированным поверхностям рельефа.

При выполнении вертикальной планировки учтены проектные отметки территории, которые назначены с учетом максимального сохранения естественного рельефа и отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы. Вертикальная планировка решена с максимальным использованием существующего рельефа и нормативным уклоном для отвода поверхностных вод.

Транспортное обслуживание здания осуществляется с проектируемого проезда к технологической площадке инженерной инфраструктуры. На проектируемом объекте предусмотрено устройство проезда, а также разворотная площадка 12х37м.

										Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ Док	Подп.	Дата					4

Проектной документацией предусматриваются мероприятия по благоустройству территории, а именно выполняется устройство устойчивого газонного покрытия, на отдельных участках выполняется посадка деревьев, кустарников. Территория благоустраивается пешеходными дорожками шириной 1–3 м из мелкогабаритной бетонной плитки, обеспечивая удобные пешеходные связи с элементами благоустройств.

Проектом благоустройства предусмотрена установка малых архитектурных форм (скамейки, урны). Запроектирована площадка для установки контейнеров раздельного сбора ТБО.

Также проектом предусматриваются мероприятия по охране окружающей среды: проектируемые и восстанавливаемые покрытия, отмостка, тротуары проектируются с твердым покрытием, спланированные поверхности озеленяются путем посева травяного газона из многолетних трав, максимально сохраняются существующие зеленые насаждения. Снятый плодородный грунт складировается на площадке строительства отдельно от минерального грунта, а затем используется для устройства газона.

Генеральный план выполнен в соответствии с действующими нормативными документами. Проектом предусмотрено наиболее эффективное размещение здания, элементов благоустройства, проездов и т.д. Проезд на территории объекта, обеспечивает транспортную связь с существующей и проектируемой застройкой.

Предусмотрена, в случае необходимости, возможность доступа пожарной техники.

Таблица 1.1 «Технико-экономические показатели по генеральному плану»

Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3
Площадь участка в границах работ	м ² (га)	3831,15 (0,3831)
Площадь застройки	м ² (га)	579,15 (0,0579)
Площадь покрытий	м ²	1070,00
Площадь озеленения	м ²	1112,00

1.3. АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕШЕНИЯ

Здание двухэтажное, без подвала. Габариты здания в осях 34.54x13,6м. Высота этажей 3.00м. Наружные стены здания выполнены из керамзитобетонных блоков строительных «ТермоКомфорт» 340x400x240 с утеплением, оштукатурены и окрашены, внутренние несущие стены – из кирпича керамического 380мм, оштукатурены. Кровля здания совмещенная скатная, по стропильной системе с организованным наружным водостоком.

Перегородки выполнены из керамзитобетонных блоков строительных «ТермоКомфорт» 490x200x240 по СТБ EN 771-3-2014.

Кровля двухскатная с организованным водостоком, покрытие кровли – композитная металлочерепица СТБ 1380-2003.

Оконные блоки, деревянные по СТБ 939-2013.

Дверные блоки, деревянные СТБ 2433-2015.

На первом этаже здания предусмотрено 10 спальных помещений (5 жилых комнаты на 2 койко-место с оборудованным индивидуальным совмещенным санузлом). Также размещена комната приема пищи, две комнаты отдыха, общие санузлы, 7 кабинетов для администрации и технические помещения.

На втором этаже проектом предусмотрено 30 спальных мест (15 жилых комнаты на 2 койко-место с совмещенном санузлом), комната отдыха и кладовая.

– степень огнестойкости – IV по СН 2.02.05-2020;

– класс по функциональной пожарной опасности – Ф 1.2 по СН 2.02.05-2020;

– класс сложности объекта – К-3 по СТБ 2331-2015.

Внутренняя отделка предусмотрена согласно назначению помещений.

									Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ Док	Подп.	Дата				5

