



Общество с ограниченной  
ответственностью  
"Базовый проект"

Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением  
работ по благоустройству на землях общего пользования  
Архитектурно-планировочная концепция  
234/03-20-AP



Юридический адрес: 223053, Минская обл., Минский р-н,  
д. Боровляны, ул. Школьная, 16, комн. 5  
Почтовый адрес: 220020, г. Минск, пр-т Победителей, 103, оф. 703,  
тел/факс: +375 17 308 79 41  
e-mail: info@bproject.by

Минск 2020

1. Основание для разработки проектной документации.

Индивидуальный эскизный проект: «Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования» (234/03-20-AP) выполнен на основании:

- Решения Островецкого районного исполкома за № 470 от 28.06.2019 г.;
- Договора;
- Задания на проектирование.

Эскизный проект разработан в соответствии с заданием на проектирование, а также с требованиями действующих ТНПА, взаимосвязанных с ТР 2009/13/ВУ «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность» в том числе:

- ТКП 45-1.02-295-2014 «Строительство. Проектная документация. Состав и содержание»;
- ТКП 45-3.02-325-2018 «Общественные здания. Строительные нормы проектирования»;
- ТКП 45-3.02-240-2011 «Здания и помещения розничных торговых объектов. Строительные нормы проектирования»;
- ТКП 45-2.02-315-2018 «Пожарная безопасность зданий и сооружений. Строительные нормы проектирования»;
- ТКП 45-3.01-116-2008 «Градостроительство. Населенные пункты. Нормы планировки и застройки»;
- ТКП 45-3.02-318-2018 «Среда обитания для физически ослабленных лиц. Основные положения»;
- ТКП 45-2.04-43-2006 «Строительная теплотехника»;
- ТКП 45-5.09-310-2017 «Полы. Строительные нормы проектирования»;
- ТКП 45-5.08-277-2013 «Кровли. Строительные нормы проектирования»;
- ТКП 45-2.04-154-2009 «Защита от шума. Строительные нормы проектирования»;
- ТКП 45-2.04-153-2009 «Естественное и искусственное освещение. Строительные нормы проектирования».

2. Эксплуатационные показатели.

Проектом определены следующие показатели:

Класс сложности зданий и сооружений по СТБ 2331-2015 – К-4

Класс функциональной пожарной опасности по ТКП 45-2.02-315-2018 – ФЗ.1

Уровень ответственности здания по ГОСТ 27751-88 изм. №1 – II

Степень огнестойкости по ТКП 45-2.02-315-2018 – IV.

За относительную отметку ±0,000 принят уровень чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке 163,30 на генеральном плане в балтийской системе координат.

Соппротивление теплопередачи наружных конструкций по ТКП 45-2.04-43-2006:

- наружные стены здания – 3,2 м<sup>2</sup>°С/Вт;
- совмещенное покрытие – 6,0 м<sup>2</sup>°С/Вт;
- заполнение световых проёмов – 1,0 м<sup>2</sup>°С/Вт.

3. Решения генерального плана.

Участки проектируемого объекта суммарной площадью 0,0449 га, расположены в г. Островце по пер. Школьному. Решения генерального плана реализованы с учетом существующих вертикальных планировочных отметок, окружающей застройки, сложившихся коммуникационных путей и позволяют максимально эффективно использовать выделенный земельный участок.

Предусмотрена наземная парковка; въезд на парковку осуществляется с пер. Школьного. Здание обеспечено проездом для пожарной техники с одной продольной стороны по укрепленному тротуару.

Расчет парковочных мест согласно Табл. В.1 (ТКП 45-3.01-116-2008\*):

а) Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т. п.) – 1 парковочное место на 12м<sup>2</sup> торговой площади;

б) Конторы (офисы) – парковочное место на 14м<sup>2</sup> полезной офисной площади.

Таким образом, исходя из 80,74м<sup>2</sup> торговой и 06,28м<sup>2</sup> офисной, предусматриваемых проектом, получаем 8 требуемых парковочных мест.

4. Архитектурно-планировочные решения.

Здание двухэтажное, решено в едином объеме трапецевидной формы, с размерами в осях 9,6 x 16,8 (13,2) м., Связь между этажами осуществляется посредством лестничной клетки. В объеме лестничной клетки размещается индивидуальный тепловой пункт.

Объем здания подчинен существующим транспортно-пешеходным путям и близлежащей застройке (см. схему размещения) и ориентирован главным входом на пер. Школьный. На первом этаже размещаются торговый зал, офисное помещение, административно-бытовые, складские, служебные и технические помещения. Торговое и офисное помещения запроектированы в соответствии с требованиями ТКП 45-3.02-318-2018 «Среда обитания для физически ослабленных лиц». На втором этаже предусмотрены административно-бытовые помещения магазина.

Конструктивная схема здания – монолитный ж/б каркас с дисками перекрытия и лестничной клеткой в качестве диафрагмы жесткости. Покрытие запроектировано по металлическим балкам. Высота первого этажа принята 4,2 м.

Кровля односкатная, в качестве кровельного материала – сэндвич-панели поэлементной сборки с заполнением минераловатным утеплителем, с облицовкой металлическими панелями с фальцевым замком. Водоотвод с кровли – внутренний.

5. Наружная отделка.

Наружные стены выполняются из сэндвич-панелей поэлементной сборки с заполнением минераловатным утеплителем, с облицовкой металлическими панелями с фальцевым замком, а также линейными панелями. Окна и витражи выполняются в алюминиевой стоечно-ригельной системе остекления.

6. Внутренняя отделка.

Внутренняя отделка помещений предполагает применение сертифицированных материалов, отвечающих требованиям санитарных и противопожарных норм.

Перегородки выполняются монолитными толщиной 200 мм и поэлементной сборки толщиной 125 мм на металлическом каркасе с облицовкой листами ГСП ГОСТ 32614-2012-ПК-12,5мм тип А и последующей высококачественной отделкой.

Полы в торговом зале, складе и помещении подготовки товара к продаже выполняются наливными эпоксидными. В административных помещениях – рулонными гомогенными. На коридорах в санузлах, душевых и гардеробах из керамогранитной плитки.

7. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения

Доступ в здание осуществляется с уровня тротуара, площадки перед входами имеют достаточный габарит и защищены от атмосферных осадков. Перепады уровней в здании отсутствуют. Пороги на входе в здание выполнены высотой не более 20 мм. Все проходы и ширины проемов удовлетворяют требованиям ТКП 45-3.02-318-2018 «Среда обитания для физически ослабленных лиц. Основные положения».

						234/03-20-ПЗ		
						Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования		
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
		Дувинец		<i>[Подпись]</i>	03.20	АЭ	1	2
		Шулаев		<i>[Подпись]</i>	03.20			
		Марукович		<i>[Подпись]</i>	03.20			
						Пояснительная записка		
Н. контр.		Волков		<i>[Подпись]</i>	03.20	ООО "Базовый проект" г. Минск		

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

8. Естественное освещение

Естественное освещение помещений выполнено в соответствии с требованиями ТКП 45-2.04-153-2009 «Естественное и искусственное освещение».

Помещения с постоянными рабочими местами обеспечены естественным светом через оконные проемы в наружных стенах.

9. Мероприятия по ограничению шума и вибрации

Мероприятия по ограничению шума приняты в соответствии с требованиями ТКП 45-2.04-154-2009 «Защита от шума». Звукоизоляция обеспечивается объемно-планировочными решениями, конструкцией внутренних перегородок, звукоизоляционным слоем в междуэтажных перекрытиях.

10. Энергетическая эффективность

Энергетическая эффективность объекта складывается из комплекса мероприятий, направленных на снижение потребления энергии в период строительства и эксплуатации здания. В основе энергетической эффективности здания лежит компактный объем с минимальной протяженностью наружного контура стен. Все наружные ограждающие конструкции запроектированы с сопротивлением теплопередаче не менее требуемого согласно ТКП 45-2.04-43-2006.

11. Противопожарные мероприятия

Проектируемое здание относится к классу функциональной пожарной опасности Ф3.1; выполняется двухэтажным, высота здания от средней планировочной отметки отмостки до верха парапета не превышает 10 м.

Возводимое здание запроектировано IV степени огнестойкости согласно ТКП 45-2.02-315-2018. с обеспечением нормативных противопожарных разрывов. Площадь каждого этажа здания не превышает 300 м<sup>2</sup>, на каждом из этажей предусматривается пребывание не более 50-ти человек и на основании п. 6.3.7 д) ТКП 45-2.02-315-2018 эвакуация осуществляется на одну лестничную клетку. Эвакуация из офисного помещения осуществляется непосредственно на улицу.

Кровля здания выполняется по негорючему основанию с применением минераловатного утеплителя; в конструкциях и облицовке наружных стен применяются негорючие материалы, при этом цокольная часть утепляется плитами экструдированного пенополистирола на высоту не более 0,6 м от уровня отмостки.

Основные технико-экономические показатели

Наименование	Количество	Итого
Этажность <i>эт.</i>	2	
Площадь территории (суммарная, двух участков), га	0,0449	
Площадь застройки, <i>м<sup>2</sup></i>	159,8	
Строительный объем, <i>м<sup>3</sup></i>	1304,0	
Общая площадь, <i>м<sup>2</sup></i>	304,1	
Полезная площадь, <i>м<sup>2</sup></i>	258,44	
Расчетная площадь, <i>м<sup>2</sup></i>	209,02	
Торговая площадь, <i>м<sup>2</sup></i>	80,74	
Офисная площадь, <i>м<sup>2</sup></i>	06,28	

						234/03-20-ПЗ			
						Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования			
Изм.	Кол.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
ГИП		Дивинец		<i>Дивинец</i>	03.20				
Разраб.		Шулаев		<i>Шулаев</i>	03.20	АЭ	2		
Проверил		Марукович		<i>Марукович</i>	03.20				
						Пояснительная записка		000	"Базовый проект" г. Минск
Н. контр.		Волков		<i>Волков</i>	03.20				

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

# Ведомость комплекта АР

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Схема размещения	
3	Схема генерального плана	
4	План первого этажа	
5	План второго этажа	
6	Фасад в осях В-А. Фасад в осях А-В. Разрез 1-1	
7	Фасад в осях 4-1. Фасад в осях 1-3	
8	Перспективный вид N1	
9	Перспективный вид N2	
10	Перспективный вид N3	
11	Перспективный вид N4	

## Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
ТКП 45-1.02-295-2014	"Строительство. Проектная документация. Состав и содержание"	
ТКП 45-3.02-325-2018	"Общественные здания. Строительные нормы проектирования"	
ТКП 45-2.04-153-2009	"Естественное и искусственное освещение"	
ТКП 45-2.02-315-2018	"Пожарная безопасность зданий и сооружений. Строительные нормы проектирования"	
ТКП 45-2.02-110-2008	"Строительные конструкции. Порядок расчета пределов огнестойкости"	
Серия 1.031.9-2.07, выпуск 4	"Перегородки из гипсокартонных КНАУФ-листов"	

## Основные технико-экономические показатели

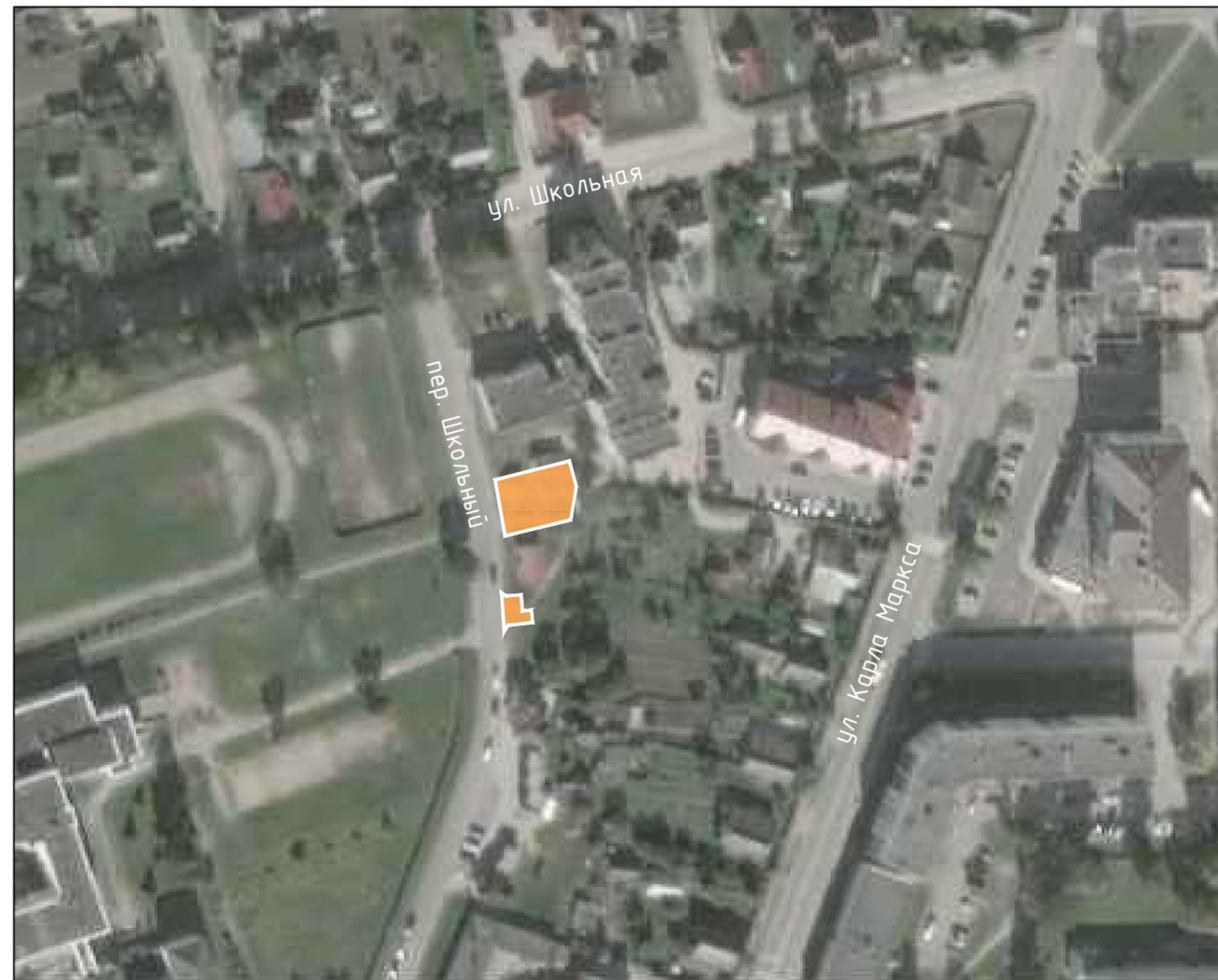
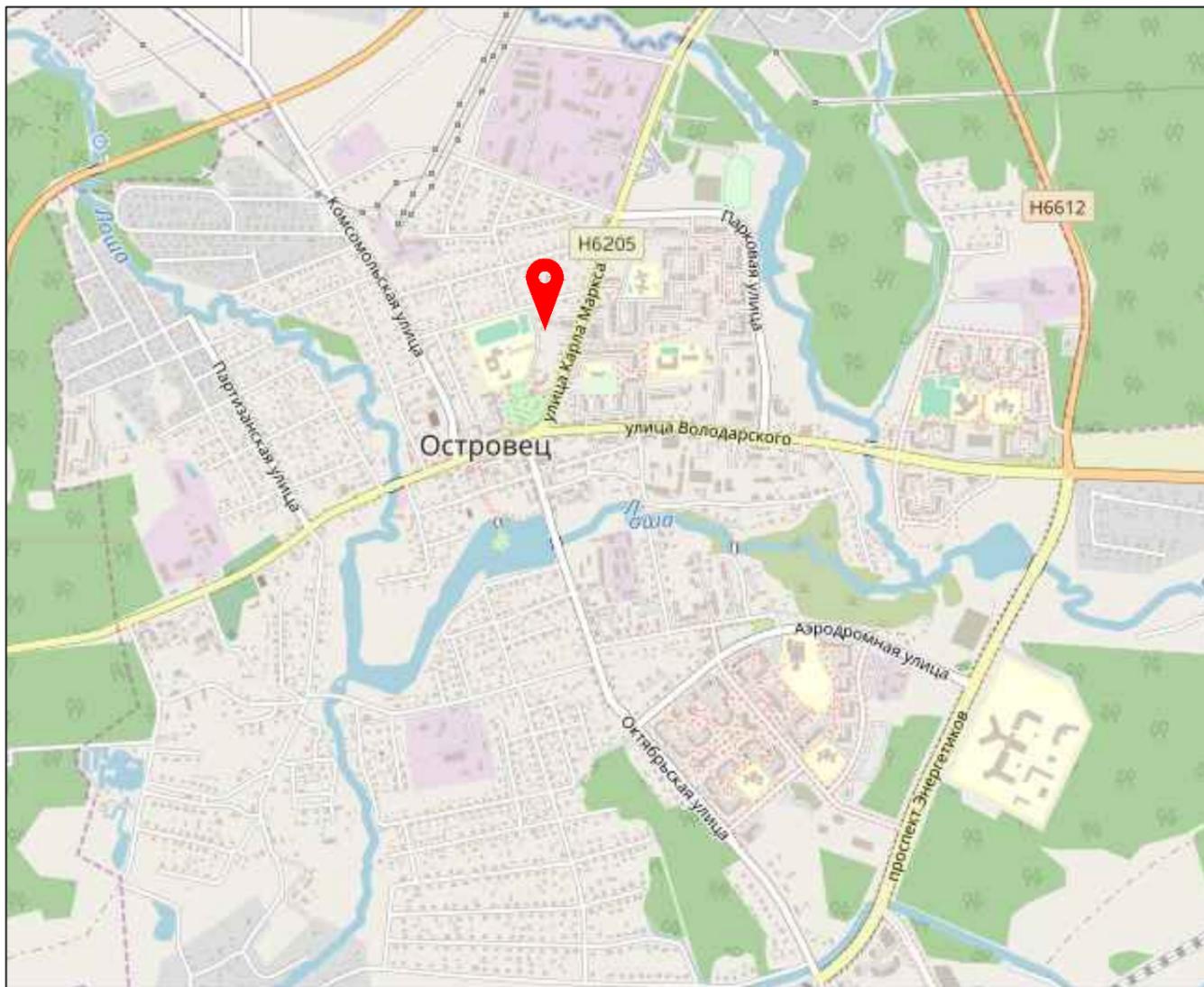
Наименование	Количество	Итого
Этажность <span style="float: right;">эт.</span>	2	
Площадь территории (суммарная, двух участков), га	0,0449	
Площадь застройки, <span style="float: right;">м2</span>	159,8	
Строительный объем, <span style="float: right;">м3</span>	1304,0	
Общая площадь, <span style="float: right;">м2</span>	304,1	
Полезная площадь, <span style="float: right;">м2</span>	258,44	
Расчетная площадь, <span style="float: right;">м2</span>	209,02	
Торговая площадь, <span style="float: right;">м2</span>	80,74	
Офисная площадь, <span style="float: right;">м2</span>	06,28	

### Общие указания:

Проектом определены следующие показатели:  
 Класс сложности зданий и сооружений по СТБ 2331-2015 - К-4  
 Степень огнестойкости по ТКП 45-2.02-315-2018 - IV.  
 Класс функциональной пожарной опасности по ТКП 45-2.02-315-2018 - ФЗ.1  
 Уровень ответственности здания по ГОСТ 27751-88 изм. №1 - II  
 За относительную отметку ±0,000 принят уровень чистого пола 1-го этажа, что соответствует абсолютной отметке 163,30 на генеральном плане в балтийской системе координат.  
 Сопротивление теплопередаче наружных конструкций по ТКП 45-2.04-43-2006:  
 наружные стены здания - 3,2 м<sup>2</sup>°C/Вт;  
 совмещенное покрытие - 6,0 м<sup>2</sup>°C/Вт;  
 заполнение световых проёмов - 1.0 м<sup>2</sup>°C/Вт.

234/03-20-АР					
Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования					
Изм.	Кол.	Лист	Идок.	Подпись	Дата
ГИП		Дивинец		<i>А.Ш.</i>	03.20
Разраб.		Шулаев		<i>Ш.</i>	03.20
Проверил		Марукович		<i>М.</i>	03.20
Н. контр.		Волков		<i>В.</i>	03.20
				Стадия	Лист
				АЭ	1
				Листов	11
Общие данные				 ООО "Базовый проект" г. Минск	

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



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

						234/03-20-AP		
						Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования		
Изм.	Кол.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Дивинец		<i>[Signature]</i>	03.20			
Разраб.		Шулаев		<i>[Signature]</i>	03.20	АЭ	2	
Проверил		Марукович		<i>[Signature]</i>	03.20			
						Схема размещения		
Н. контр.		Волков		<i>[Signature]</i>	03.20	000 "Базовый проект" г. Минск		



Условные обозначения:

- - граница земельных участков;
- проектируемое здание;
- существующие здания и сооружения;
- проезжая часть дорог и автомобильные парковки;
- тротуары и пешеходные дорожки;
- проектируемый газон.

Кадастровый номер: 424655100001000235  
 Целевое назначение: Земельный участок для размещения объектов усадебной застройки (обслуживания жилого дома)

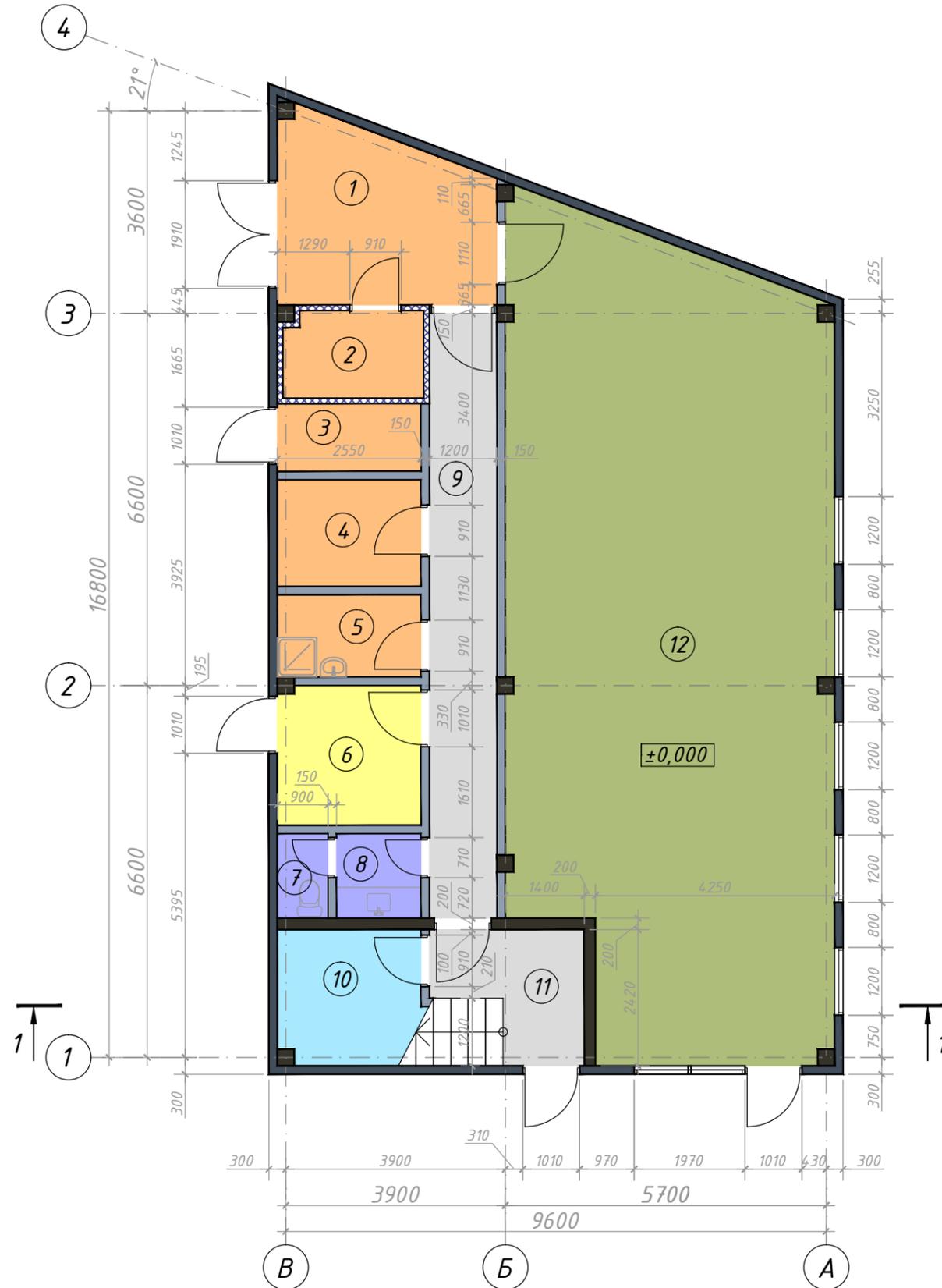
Кадастровый номер: 424655100001000394  
 Целевое назначение: Земельный участок для размещения объектов усадебной застройки (обслуживания многоквартирного жилого дома)

X=4850  
 Y=4550

Инв. № подл. Подл. и дата. Взам. инв. №

						234/03-20-AP		
						Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования		
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
				<i>[Signature]</i>	03.20	АЭ	3	
				<i>[Signature]</i>	03.20			
				<i>[Signature]</i>	03.20			
						000		
						"Базовый проект"		
						г. Минск		
Схема генерального плана								
Н. контр.	Волков			<i>[Signature]</i>	03.20			

Экспликация помещений на отм. 0,000



Номер помещения	Наименование	Площадь помещения, м <sup>2</sup>
1	Помещение подготовки товара к продаже	11,52
2	Холодильная камера	03,79
3	Мусоросборная камера	03,06
4	Кладовая	04,82
5	Помещение уборочного инвентаря	03,72
6	Офисное помещение	06,28
7	Санузел	01,35
8	Тамбур санузла	02,25
9	Коридор	12,94
10	Помещение ИТП	11,68
11	Лестничная клетка типа Л1	06,70
12	Торговый зал	80,74

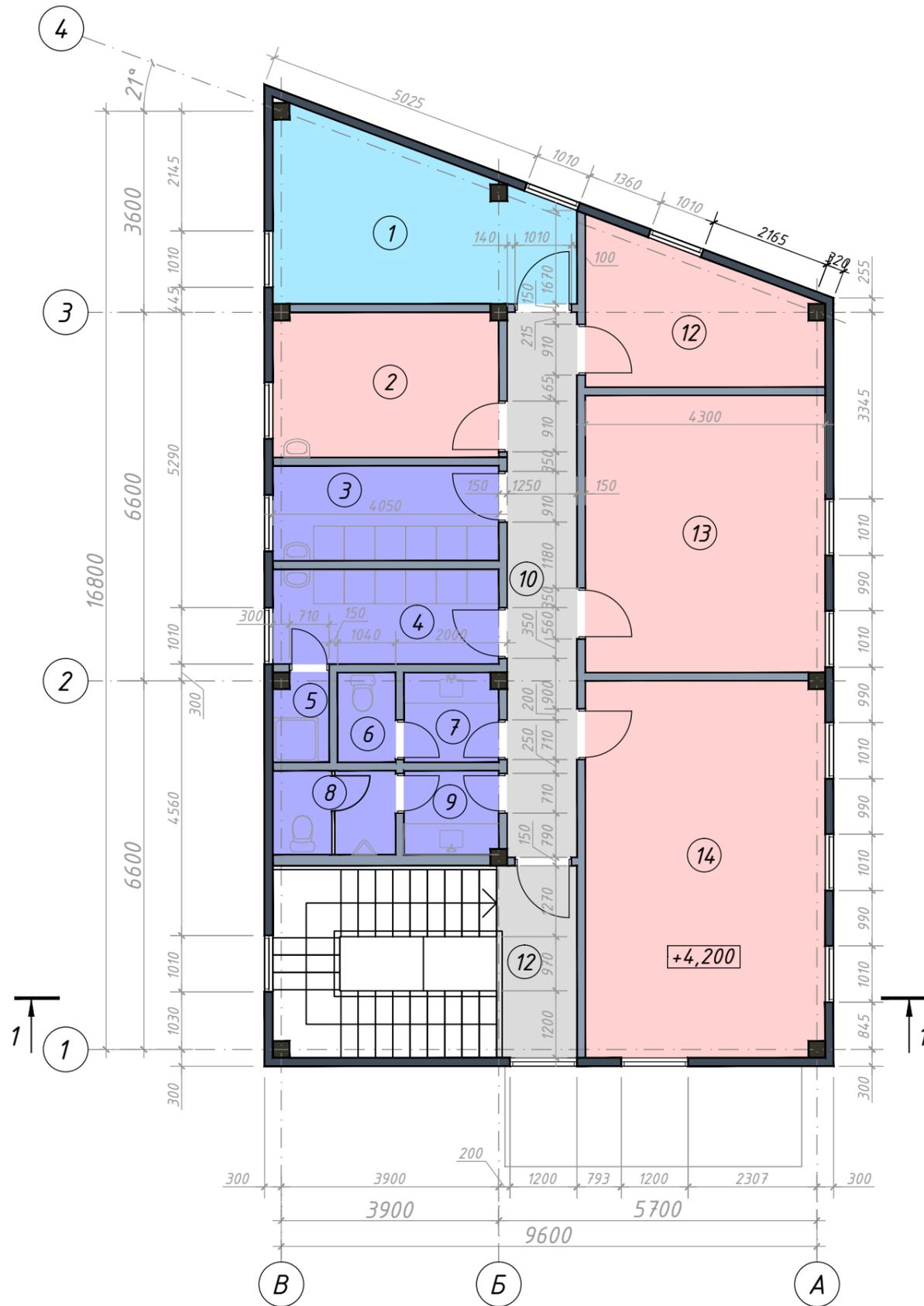
Условные обозначения:

- (N) - номер помещения;
- - монолитные железобетонные колонны и стены;
- ▬ - наружные стены из сэндвич-панелей;
- ▬ - каркасные перегородки с облицовкой ГСП.

						234/03-20-AP		
						Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования		
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Дивинец		<i>[Signature]</i>	03.20	АЭ	4	
Разраб.		Шулаев		<i>[Signature]</i>	03.20			
Проверил		Марукович		<i>[Signature]</i>	03.20			
						План первого этажа		
Н. контр.		Волков		<i>[Signature]</i>	03.20	 000 "Базовый проект" г. Минск		

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

Экспликация помещений на отм. +4,200



Номер помещения	Наименование	Площадь помещения, м <sup>2</sup>
1	Венткамера	14,46
2	Помещение приема пищи	10,46
3	Гардеробная женская	06,89
4	Гардеробная мужская	06,89
5	Душевая	01,54
6	Санузел женский	01,67
7	Тамбур санузла	02,69
8	Санузел мужской	03,30
9	Умывальная	02,54
10	Коридор	12,20
11	Лестничная клетка	18,66
12	Помещение архива	09,78
13	Кабинет	21,33
14	Кабинет	28,90

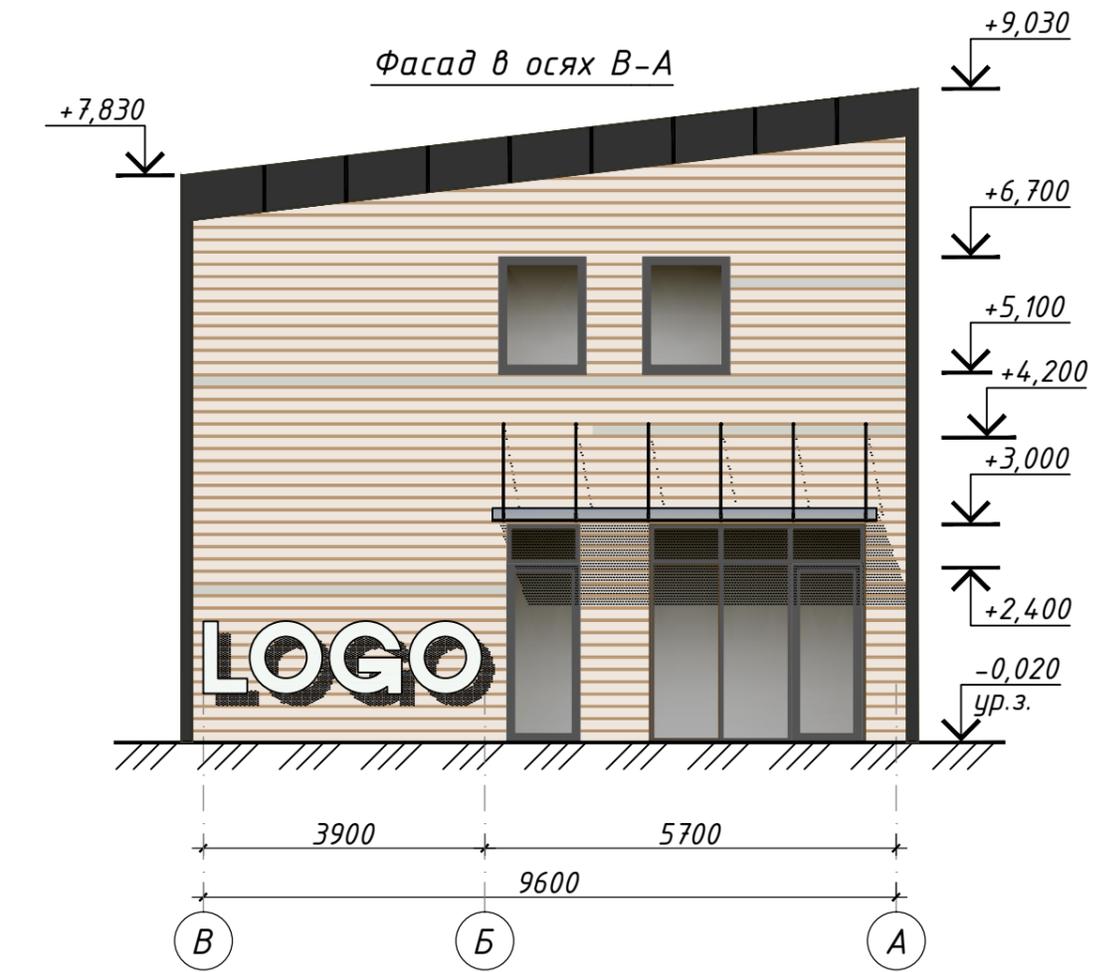
Условные обозначения:

- (N) - номер помещения;
- - монолитные железобетонные колонны;
- ▬ - наружные стены из сэндвич-панелей;
- ▬ - каркасные перегородки с облицовкой ГСП.

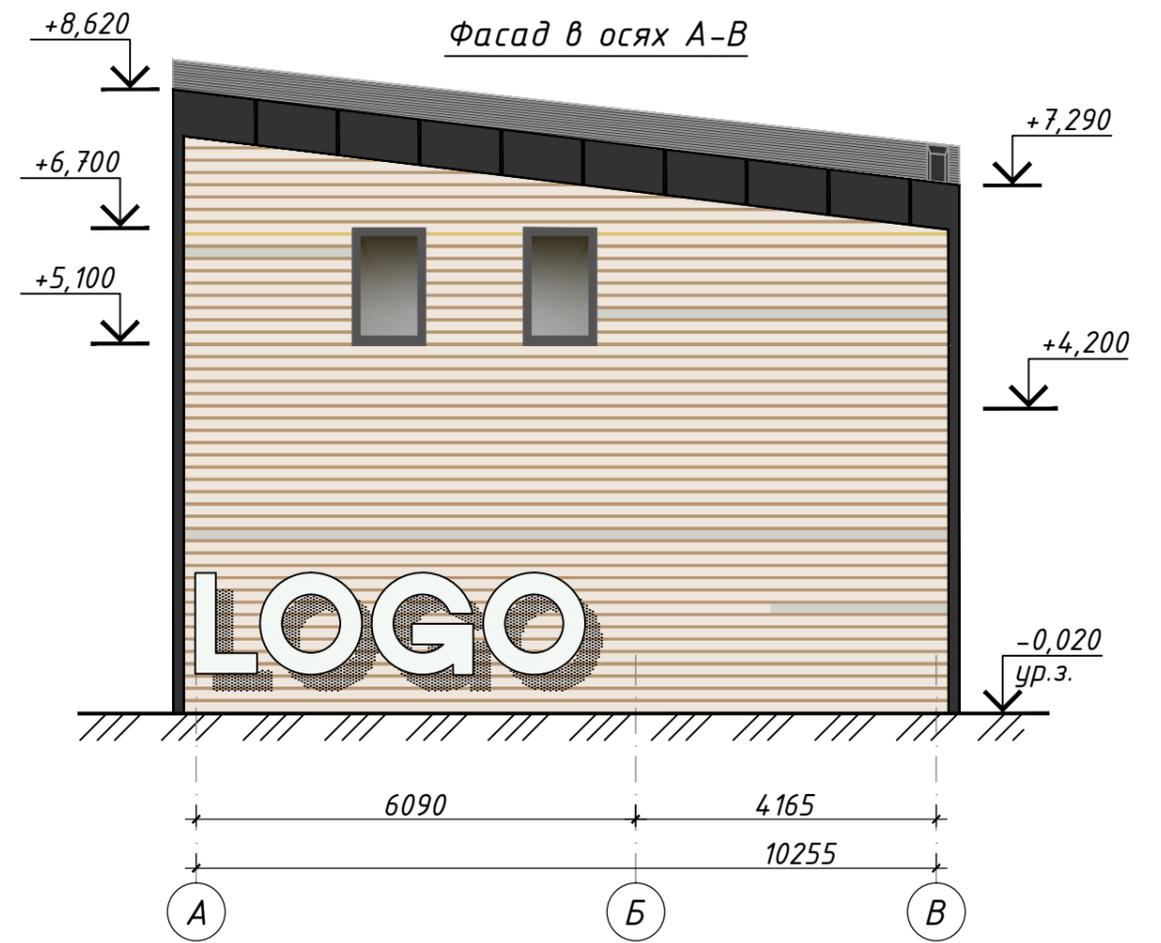
						234/03-20-AP		
						Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования		
Изм.	Кол.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Дивинец		<i>[Signature]</i>	03.20	АЭ	5	
Разраб.		Шулаев		<i>[Signature]</i>	03.20			
Проверил		Марукович		<i>[Signature]</i>	03.20			
						План второго этажа		
Н. контр.		Волков		<i>[Signature]</i>	03.20	 000 "Базовый проект" г. Минск		

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

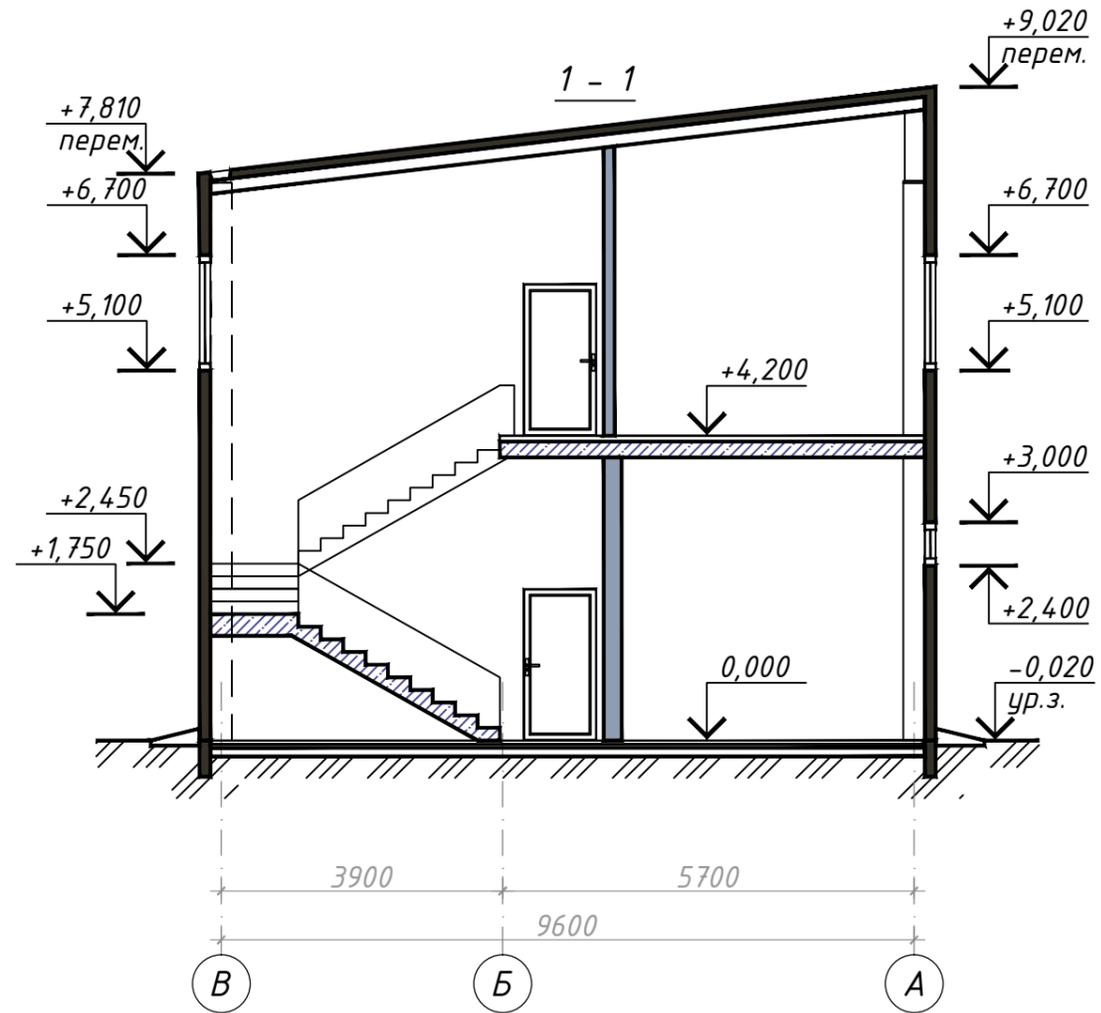
Фасад в осях В-А



Фасад в осях А-В



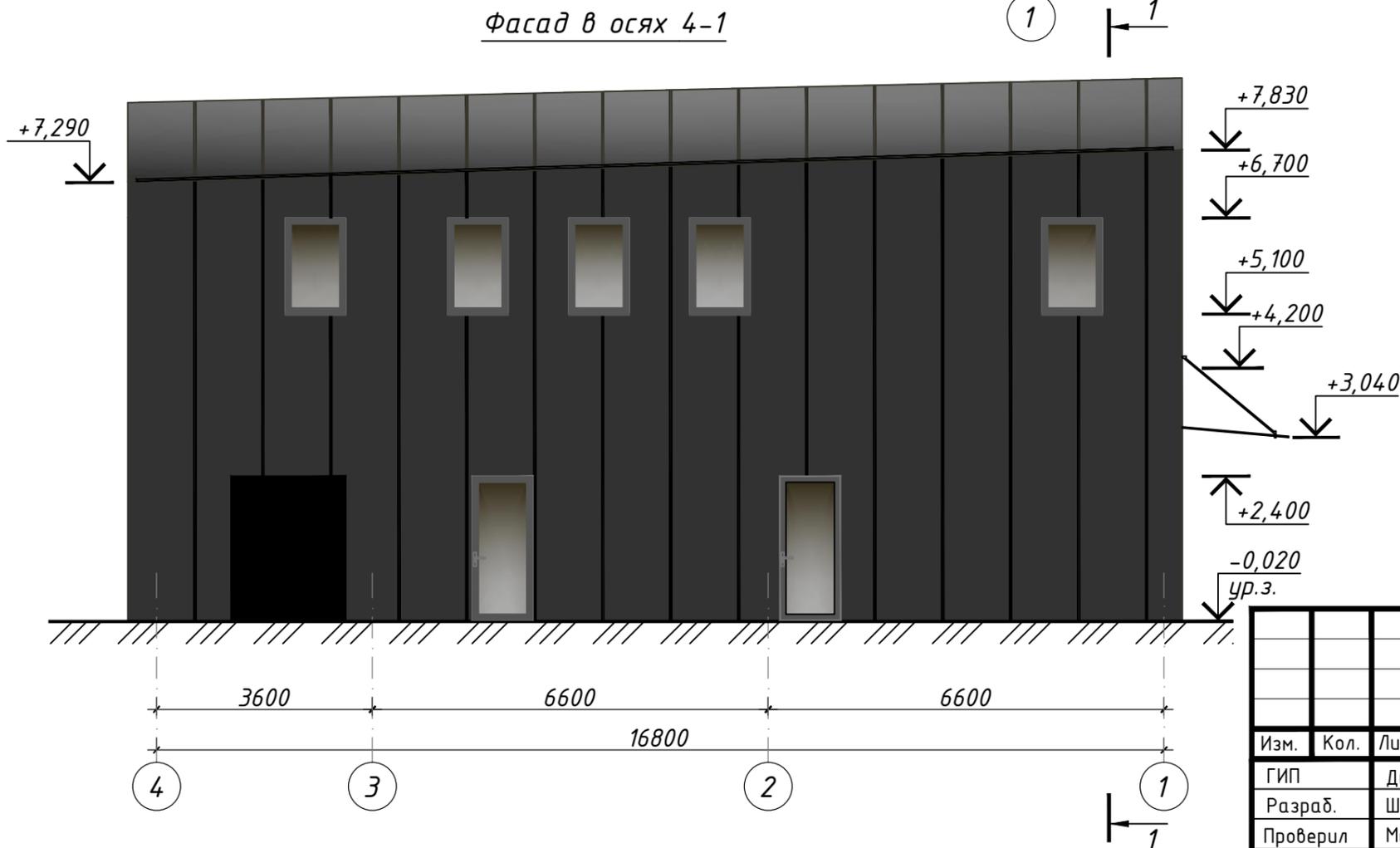
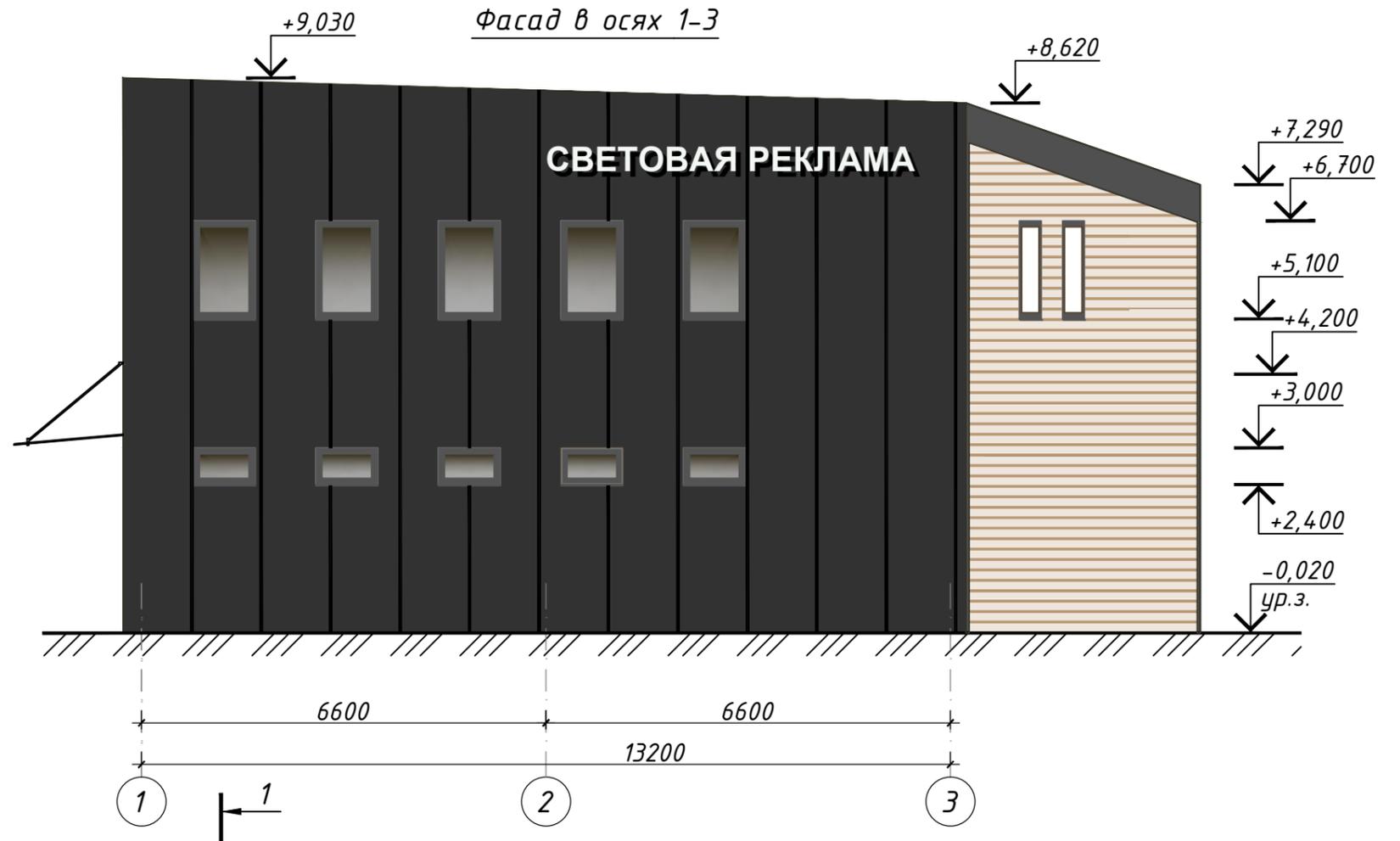
1 - 1



						234/03-20-AP		
						Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования		
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	АЭ	6	Листов
ГИП		Дивинец		<i>[Signature]</i>	03.20			
Разраб.		Шулаев		<i>[Signature]</i>	03.20			
Проверил		Марукович		<i>[Signature]</i>	03.20			
Н. контр.		Волков		<i>[Signature]</i>	03.20	Фасад в осях В-А. Фасад в осях А-В Разрез 1-1		

000  
"Базовый проект"  
г. Минск

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



Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
ГИП		Дивинец		<i>[Signature]</i>	03.20
Разраб.		Шулаев		<i>[Signature]</i>	03.20
Проверил		Марукович		<i>[Signature]</i>	03.20
Н. контр.		Волков		<i>[Signature]</i>	03.20

234/03-20-AP		
Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования		
Стадия	Лист	Листов
АЭ	7	
Фасад в осях 4-1. Фасад в осях 1-3		000 "Базовый проект" г. Минск

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



Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

						234/03-20-AP		
						Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования		
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Дивинец		<i>[Signature]</i>	03.20			
Разраб.		Шулаев		<i>[Signature]</i>	03.20	АЭ	8	
Проверил		Марукович		<i>[Signature]</i>	03.20			
						Перспективный вид N1		
Н. контр.		Волков		<i>[Signature]</i>	03.20			
						 000 "Базовый проект" г. Минск		



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

						234/03-20-AP		
						Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования		
Изм.	Кол.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Дивинец		<i>[Signature]</i>	03.20			
Разраб.		Шулаев		<i>[Signature]</i>	03.20	АЭ	9	
Проверил		Марукович		<i>[Signature]</i>	03.20			
						Перспективный вид N2		000
Н. контр.		Волков		<i>[Signature]</i>	03.20			



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

						234/03-20-AP		
						Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования		
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Дивинец		<i>[Signature]</i>	03.20			
Разраб.		Шулаев		<i>[Signature]</i>	03.20	АЭ	10	
Проверил		Марукович		<i>[Signature]</i>	03.20			
						Перспективный вид №3		
Н. контр.		Волков		<i>[Signature]</i>	03.20			
						000 "Базовый проект" г. Минск		



Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						234/03-20-AP					
						Торгово-офисное здание в г. Островец, переулок Школьный с выполнением работ по благоустройству на землях общего пользования					
Изм.	Кол.	Лист	Идок.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов		
							АЭ	11			
ГИП		Дивинец		<i>[Signature]</i>	03.20		Перспективный вид N4		000 "Базовый проект" г. Минск		
Разраб.		Шулаев		<i>[Signature]</i>	03.20						
Проверил		Марукович		<i>[Signature]</i>	03.20						
Н. контр.		Волков		<i>[Signature]</i>	03.20						