

УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
« УКС ДРОГИЧИНСКОГО РАЙОНА»

ОБЪЕКТ: № 46/25

ЗАКАЗЧИК: УП «УКС Дрогичинского района»

АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

«Квартал многоэтажной жилой застройки в  
границах улиц Богушевича, Георгия Жукова  
в г.Дрогичине».

*КНИГА I*

*Общая пояснительная записка.*

*Исходные данные.*

Директор



Вершко В.К.

ГИП

Кожух В.А.

г. Дрогичин 2025

Объект строительства:

«Квартал многоэтажной жилой застройки в границах улиц Богушевича, Георгия Жукова в г. Дрогичине»

1. Содержание

		Стр.
1	Содержание	1
2	Исходные данные для разработки	2
3	Обоснование инвестиций	3
3.1	Общая характеристика объекта строительства	3
3.2	Мощность объекта	4
3.3	Основные технические решения	5
3.4	Укрепленный перечень планируемых объемов строительно-монтажных работ	6
3.5.	Оценка воздействия на окружающую среду (для объектов, определенных Законом об экологической экспертизе)	7
4	Бюджет проекта	8
5.	Выводы и предложения.	9
6.	Основные технико-экономические и финансовые показатели, предлагаемые для согласования по объекту строительства	9
7.	Проект задания на проектирование	10

Приложения		
	Генплан. Разбивочный план М1:500	На 1-ом листе
	План благоустройства М1:500	На 1-ом листе
	Таксационный план М1:500	На 1-ом листе
	Сводный план инженерных сетей М1:500	На 1-ом листе

Взам. инв. №								
	Подп. и дата							
Инв. №подл.	46/25 ППД							
	«Квартал многоэтажной жилой застройки в границах улиц Богушевича, Георгия Жукова в г. Дрогичине»							
	Изм.	Кол.	Лист.	№док.	Подп.	Дата		
	Утвердил	Кожух						
	ГИП	Кожух						
Н.контр.	Вершко							
Проверил	Кожух							
Разраб.	Брашевец							
Предпроектная документация						Стадия	Лист	Листов
						ППД	1	1
						УП «УКС Дрогичинского района»		

## 2. Исходные данные

Предпроектная документация по объекту:

46/25 «Квартал индивидуальной жилой застройки в границах улиц Шевченко, Энергетиков, Западная в г. Дрогичине» разработана на основании следующих исходных данных:

Обозначение документа	Наименование документа	Примечание
№1088 от 18.08.2025 г.	Решение Дрогичинского РИК на проведение проектно-изыскательских работ и строительство объекта	
№1/25 от 22.09.2025 г.	Технические условия КУМПП ЖКХ «Дрогичинское ЖКХ» на присоединение с системе водоснабжения и водоотведения	
№19-24/339 от 11.09.2025 г.	Технические условия РУП «Белтелеком» на строительство линий связи	
№ 20-06/10956 от 16.0.2025 г.	ТУ филиала «Пинские электрические сети» РУП «Брестэнерго» на присоединение электроустановок потребителя к электрической сети	
№23/992 от 11.09.2025 г.	Технические требования к организации АСКУЭ филиала "Энерготелеком" РУП " Брестэнерго"	
№51/10/22820 от 15.09.2025 г.	Технические требования УГАИ УВД Брестского облисполкома	
№01-56/31 от 05.09.2025 г.	Технические требования Дрогичинского РайЦГиЭ	
№05-12/57 от 25.09.2025г.	Архитектурно-планировочное задание	
№ 04-1/07/1282 от 05.09.2025	Технические требования государственного учреждения образования «Республиканского центра государственной экологической экспертизы и повышения квалификации руководящих работников и специалистов» Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды.	
	Протокол измерений мощности дозы гамма-излучения	
	Протокол измерений плотности потока радона	

Ине. Непопл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.	Лист.	Недок.	Подп.	Дата	53.21 - ППД	Лист 2
------	------	-------	--------	-------	------	-------------	-----------



Рельеф местности спокойный.

Согласно материалам инженерно-геологических изысканий, выполненными ООО "Качественные изыскания" в сентябре 2021г. Согласно геологических изысканий на объекте строительства присутствуют грунты со следующими характеристиками:

И Г Э	Грунт	Удельный вес, кН/м <sup>3</sup>		Удельное сцепление, МПа		Угол внутреннего трения, град.		Модуль деформации, МПа	Условное расчетное сопротив. МПа
		$\gamma_n$	$\gamma_{II}$	$C_n$	$C_{II}$	$\varphi_n$	$\varphi_{II}$	E	$R_0$
1	Песок пылеватый средней прочности	17,8 20,1	17,8 20,1	0,004	0,004	30	30	16 12	0,25 0,20
2	Супесь средней прочности	20,8	20,6	0,012	0,012	20	20	10	0,16
3	Песок мелкий средней прочности	17,2	17,2	0,001	0,001	30	30	15	0,25

Условия поверхностного стока удовлетворительны. Неблагоприятные геологические процессы не установлены.

Грунтовые воды вскрыты в скважинах №1 на глубине 1,8 м, что соответствует абсолютной отметке 149,90 м. Водовмещающими породами являются пески пылеватые. В периоды обильного выпадения атмосферных осадков и активного снеготаяния возможен подъем уровня подземных вод на 0,7 м до абс.отм. 150,60 м.

Спорадические грунтовые воды вскрыты в скважине № 6 на глубине от 1,8 м, что соответствует абсолютной отметке от 149,61 м. Водовмещающими породами являются прослойки песков в толще супеси. Подземные воды данного типа могут быть встречены в любой части глинистых грунтов. Сопоставление уровней подземных вод указывает на их взаимосвязь.

Также необходимо учесть возможность сезонного формирования верховодки по кровле супеси (на участках ее распространения).

#### Осложняющие факторы:

- залегание в пределах сжимаемой толщи грунтов с различными прочностными и деформационными характеристиками;
- изменчивость мощности инженерно-геологических элементов с выклиниванием отдельных ИГЭ;
- возможность кратковременного формирования подземных вод типа "верховодка" по кровле супеси (на участках ее распространения).
- агрессивный характер подземных вод по отношению к бетону марки W4.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов рассчитана по формуле в соответствии с П9-2000 к СНБ 5.01.01-99 [15] для г. Дрогичина Брестской области для супеси, песков пылеватых, мелких – 98 см.

Наличие на земельном участке сооружений подлежащих сносу не выявлено.

### 3.2 Мощность объекта

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

Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	53.21 - ППД	Лист
							4

Наименование	Единица изм.	Количество	Примечание
Площадь квартала в границах работ	га	32,706	
Количество жилых домов	шт	6	
Территория застройки (участки под жилые дома)	га	0,459	
Устройство проезда из мелкоштучной тротуарной плитки	м <sup>2</sup>	7829	
Устройство тротуаров с покрытием из мелкоштучной тротуарной плитки	м <sup>2</sup>	4130	
Возведение распределительной водопроводной сети из напорных труб ПЭ 100 SDR21 ф40x2,0	м.п.	700	
Строительство распределительного газопровода	м.п.	-	
Строительство сетей ВЛП 10кВ проводом СИП3 сеч. 3x70мм	м.п.	2200	
Строительство сетей КЛ 0,4кВ кабелем АВБбШв 4x120 АВБбШв 4x16	м.п. м.п.	2150 1900	
Строительство блочной однострансформаторной подстанции БКТПБ 1/160кВА	шт	2	
Строительство канализации связи Трубы хризотилцементные диам.100мм	м.п.	350м	
Строительство сетей связи	м.п.	700	

Име. Непопл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата

53.21 - ППД

Лист  
5

### 3.3 Основные технические решения

Проект застройки квартала выполнен в соответствии утвержденной градостроительной документации – генеральному плану г. Дрогичина, утвержденному решением Дрогичинского районного Совета депутатов от 15.05.2025 №72.

В рамках проекта разработан архитектурный проект квартала многоэтажной застройки и внеплощадочные инженерные сети к кварталу.

Проектируемая территория расположена в юго-западном планировочном районе г. Дрогичин. Объект проектирования расположен на территории свободной от застройки.

Земельный участок с южной стороны ограничен улицей Богушевича, с северной стороны – индивидуальной жилой застройкой, с восточной стороны – улицей Богушевича, с западной стороны многоэтажной жилой застройкой.

Генеральный план жилой застройки разработан с учетом решений генерального плана города, увязан с проектными решениями реконструкции зданий прилегающей застройки.

На проектируемом участке предусматривается размещение шести четырехэтажных жилых домов по 32 квартиры с набором квартир 1-2-3. Всего 192 квартир. Количество жителей – 768 человек.

Проектом предусмотрена организация на проектируемой территории открытых стоянок автомобилей на 192 машино-мест из них 12 машино-мест для маломобильных групп населения. Обеспеченность парковочными местами 100 %.

Продольные профили приняты из условий оптимального примыкания к вертикальной планировке прилегающих улиц. Работы, выполняемые на объекте, относятся к новому строительству (возведению).

На территории присутствуют инженерные коммуникации, подлежащие выносу с пятна застройки.

Район жилой застройки является частью общей системы обслуживания г. Дрогичина и сформирован за счет использования существующей социальной инфраструктуры.

Территория участка проектирования граничит со следующими объектами:

- с севера – индивидуальной жилой застройкой;
- с юга – улицей Богушевича;
- с востока – улицей Богушевича;
- с запада – многоэтажной жилой застройкой.

▪ Обслуживание населения квартала будет осуществляться существующими объектами социального обслуживания.

Радиусы обслуживания составляют :

- дошкольное учреждение – 1,2 км;
- школа 1,3 км;

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

Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	53.21 - ППД	Лист
							6

- поликлиника - 2,6 км;
- аптека - 600 м;
- дом культуры – 1,5 км;
- предприятия торговли - 600 м;
- отделение связи – 1,6 км;
- отделение почты - 1,0км.

В связи с превышением нормативных расстояний пешеходной доступности до объектов социального обслуживания (школьных, внешкольных и дошкольных, физкультурно-оздоровительных и досуговых учреждениях города) обслуживание населения квартала будет осуществляться общественным транспортом.

Остановочный пункт общественного транспорта находится от наиболее удаленного дома в радиусе 390 м от многоэтажной жилой застройки.

Транспортная сеть проектируемого квартала запроектирована с учетом расположения существующих улиц.

Площадь участка в границах работ составляет 28700,0 м<sup>2</sup> в том числе жилая застройка 8977,0 м<sup>2</sup>. Численность населения, проживающего на данной территории, составит 24 человек. Показатель обеспеченности населения жильём условно принят 30 м<sup>2</sup>/чел.

- плотность населения - 26,66 чел/га;
- плотность жилищного фонда - 800 м<sup>2</sup>/га;
- количество квартир на 1 га территории - 6,68 квартир/га;
- коэффициент застройки - 12%.

Транспортная сеть проектируемого квартала запроектирована с учетом расположения существующих улиц.

Верхнее покрытие тротуаров выполнить из бетонной мелкогабаритной плитки П20.10.6 на песко-цементной смеси по основанию из песка. внутриквартальные проезды и парковки предусмотрены с усиленным основанием из бетонной мелкогабаритной плитки П20.10.8 по песчаному основанию и дополнительному основанию из ЩПГС.

Согласно задания на разработку проектной документации проектом предусмотрено выполнение следующих видов работ:

- устройство тротуаров из мелкоштучной бетонной плитки (серая, т. 6 см) 4037 м<sup>2</sup>;
- устройство проездов и автопарковок из мелкоштучной бетонной плитки (серая, т. 8 см) 7913 м<sup>2</sup>;
- устройство газона с укрепленным основанием 1759 м<sup>2</sup>;
- устройство газона обыкновенного 12410 м<sup>2</sup>;
- устройство искусственного газона 621 м<sup>2</sup>;
- устройство отмостки 1080 м<sup>2</sup>.

Взам. инв. №							Лист
Инв. №подл.							53.21 - ППД

### 3.4. Укрепленный перечень планируемых объемов строительно-монтажных работ

В проекте предлагается предусмотреть:

1. Прокладку сети хозяйственного водопровода из труб Ø110мм протяженностью 650м.
2. Строительство сетей самотечной канализации труб Ø160, 200 протяженностью - 700м.
3. Строительство сетей ливневой канализации протяженностью - 400м.
4. Строительство сетей ВЛП 10кВ - 2200м.
5. Строительство двух блочных однострансформаторных подстанций БКТПБ 1/160кВА.
6. Строительство двухцепных (вторая цепь - линии наружного освещения) ВЛИ-0,4 кВ проводом СИП – 4050м.
7. Освещение выполнено светодиодными светильниками установленными на кронштейнах на опорах ВЛИ – 495м.
8. Строительство кабельной канализации связи - труба хризотилцементная – 370м.
9. Выполнить восстановление покрытий после устройства колодцев на существующем водопроводе.

Режим работы инженерных сетей – круглосуточный.

Согласно Постановления Министерства экономики Республики Беларусь от 30.09.2011 №161 "Об установлении нормативных сроков службы основных средств и признании утратившими силу некоторых постановлений Министерства экономики Республики Беларусь" нормативный срок службы для сетей из полимерных материалов с колодцами и прочей арматурой - 30 лет.

### 3.5. Оценка воздействия на окружающую среду

Источниками загрязнения атмосферного воздуха является выбросы в атмосферный воздух загрязняющих веществ от автомобилей и придомовых парковок.

В проекте приняты следующие источники выбросов загрязняющих веществ от сжигания топлива в мини-котельной:

По данным расчета рассеивания вредных веществ на ПЭВМ по программе «Эколог» для всех видов загрязняющих веществ, в том числе суммирующего действия, максимальные концентрации в приземном слое атмосферы населенных мест и с учетом распределения концентраций по высоте жилых зданий не превышают норм ПДК.

Рассчитанная оценка воздействия не превышает предельных значений, указанных в таблице Д.6 Приложения Д ТКП 17.08-03-2006.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

						53.21 - ППД	Лист
							8

Земельный участок, отводимый для строительства проектируемого объекта, территория свободная от застройки, в составе которого отсутствуют земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

Земельный участок, на котором проводятся работы, размещен в зоне санитарной охраны водного объекта, используемого для хозяйственно-питьевого водоснабжения, в 3-ем поясе зоны санитарной охраны в местах водозабора.

Зоны охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей в границах проведения работ отсутствуют.

Водоснабжение и водоотведение проектируемого объекта выполнено согласно ТУ №1/25 от 22.09.2025 г., выданным КУМПП ЖКХ «Дрогичинское ЖКХ».

На площадке запроектированы:

Хозяйственно-питьевая система водоснабжения с расчетным расходом воды 192м<sup>3</sup>/сут. Прокладка сети водопровода под водопропускной трубой предусмотрена открытым способом.

Предусмотрено подключение к существующим сетям водопровода ф300мм. Общая протяженность сетей Ø110мм.

Водопроводная сеть запроектирована из полиэтиленовых труб по ГОСТ 18599-2001.

Наружное пожаротушение предусмотрено от проектируемых и существующих пожарных гидрантов, расположенных по ул. Белова и Брестская.

Данным проектом предусмотрена прокладка участка напорной и самотечной сети хоз-бытовой канализации.

Сеть самотечной канализации запроектирована из труб ПВХ SN4 ф160, ПВХ SN4 ф200.

Сеть хоз-бытовой напорной канализации запроектирована из труб ПЭ100 ПЭ100 ф110х6.6 по ГОСТ 18599-2001.

Канализационная насосная станция запроектирована на основании расчетных расходов сточных вод, поступающих на КНС и глубины заложения подводящего коллектора к ней. КНС запроектирована однокамерной подземного типа.

Планировочные отметки территории приближены к естественным отметкам, и назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих зеленых насаждений. Территория предприятия благоустраивается и озеленяется.

При организации строительных работ плодородный слой почвы (h=30см) в объеме 1948,5 м<sup>3</sup>, который на период строительства сетей газоснабжения складировается во временном отвале, расположенном вдоль полосы участка строительства в пределах, предусмотренных материалами отвода, и используется в последующем для рекультивации этих земель после окончания строительных и планировочных работ.

Излишки растительного грунта в количестве 1654,9 м<sup>3</sup> перемещаются на площадку складирования на территории КУМПП ЖКХ «Дрогичинское ЖКХ» до 5 км.

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

Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата	53.21 - ППД	Лист
							9



№ п/п	Наименование объекта	Стоимость строительства на 01.11.2025 г. (тыс.руб)	Протяженность сетей; Кол-во.	Удельная стоимость прокладки 1 ед. (тыс.руб)	Протяжено сетей; Кол-во. Объект №32/20.	УПС в уровне цен на 01.06.2020
I	«Квартал многоэтажной жилой застройки в границах улиц Богусевича, Георгия Жукова в г. Дрогичине».				«Квартал индивидуальной жилой застройки в границах улиц Ленина, Брестская, Белова в г. Дрогичине».	
1	Благоустройство (м2)	1133,550	15209	0,075	2995	126,5
2	Устройство улиц (м.п.)	164,425	150	1,096	1270,7	789,358
3	Сети водоснабжения (м.п.)	92,977	650	0,143	1000	81,061
5	Сети ВЛП 10кВ (м.п.)	59,742	460	0,062	580	75,327
6	Сети НО (м.п.)	35,232	495	0,071	1476	59,535
7	Сети ВЛИ 0,4кВ (м.п.)	3032,445	4050	0,749	1247	529,125
8	Канализации связи	51,103	370	0,073	1386	57,341
	ИТОГО по объектам-аналогам:	<u>4469,474</u>				<u>1781,68</u>

### 5. Выводы и предложения

На основании выполненных технических обоснований можно прийти к выводу о необходимости, технической возможности и социальной целесообразности инвестиций в строительство объекта с учетом его экологической и эксплуатационной безопасности рассмотренного способа строительства.

Ине. Непопл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
						53.21 - ППД	11
Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подп.	Дата		

6. Основные технико-экономические и финансовые показатели, предлагаемые для согласования по объекту строительства

№ п/п	Показатели	Значение	Ед.изм
1	Планово-расчетная стоимость на дату окончания строительства 31.12.2026 г.	4469,474	тыс.руб.
2	Проектных + геодезических работ	4,946	тыс.руб.
3	Ориентировочная продолжительность строительства	9,0	месяц
4	Благоустройство, строительство улиц	15359	м2
5	Протяженность водопроводной сети	650	м
6	Протяженность сетей канализации	700	м
7	Протяженность сетей водоснабжения	650	м
8	Протяженность сетей электроснабжения	4510	м
9	Протяженность сетей связи	370	м
10	Удельные капиталовложения (на 1 м.п. сети), тыс.руб.	0,703	тыс.руб.

Ине.Неподл.	Подп. и дата	Взам.инв.№							Лист
									12
			Изм.	Кол.	Лист.	№док.	Подп.	Дата	53.21 - ППД