



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Архитектурная студия «Фонарь»**

**Предпроектная  
(Прединвестиционная)  
документация**

**«Возведение общественного здания  
по ул. Академической, 11Б в г.Минске»**

**0723-1П**

Главный архитектор проекта



О.А. Каранкевич



г. Минск 2023г.

## 1 ВВЕДЕНИЕ

Объект «Возведение общественного здания по ул. Академической, 11Б в г.Минске» расположен в центральной части г. Минска. Рельеф участка спокойный, направление господствующих ветров – северо-восточное.

Проектируемое здание, предполагается разместить на месте здания общежития, внутриквартальной территории. Проектируемый участок расположен в сложившейся застройки. В северо-западной части расположен детский сад и существующие здания общежитий. В юго-восточной части располагаются здания НИИ (институт физики, математики и химии). С восточной стороны располагается улица Сурганова.

Многофункциональное здания представляет собой прямоугольный объем **29x15** метров в плане и высотой 23,2 метра. Архитектура здания выполнена в стиле «Баухаус». На первом этаже расположен паркинг на 18м/м, инженерные помещения и основные входы в здание. В связи со стесненностью условий застройки, места для загрузки крупногабаритных грузом (мебель, техника) предусмотрены со стороны северного фасада в створе с инженерными помещениями. Также в ряду инженерных помещений предусмотрено **место для сбора ТБО с возможностью подъезда спецтехники** (л.4,8 АПК). Со 2-го по 9-й этаж располагаются бизнес-апартаменты. В границах земельного участка на прилегающей территории также располагаются 4м/м для ФОЛ и 5м/м для легкового транспорта (всего 9м/м). Всего машиномест – 27.

Эскизное решение предусматривает создание безбарьерной среды для ФОЛ в полном объеме предусмотренном действующими СН.

## 2 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

№	Наименование показателя, ед. изм.	Величина Показателя
1	Общая площадь земельного участка	0,1142 га
2	Общая площадь здания	3868,92 м <sup>2</sup>
3	Площадь застройки	550,00 м <sup>2</sup>
4	Этажность	9 этажей
5	Полезная площадь	2451,52 м <sup>2</sup>
6	Расчетная площадь	2451,52 м <sup>2</sup>
7	Строительный объем	17300,00 м <sup>3</sup>
8	Процент застроенности	48%
9	Коэффициент интенсивности застройки	3,80
10	Процент озелененности земельного участка	18%

## 3 ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

В рамках проекта предусмотрено:

- Снос объектов жилищного фонда имеющих существенный износ.
- Повышение инвестиционной привлекательности реконструируемой части планировочного элемента для потенциальных инвесторов.
- Уплотнение существующей застройки с соблюдением нормативов в области озеленения.
- Строительство здания включающего в состав 2451,52 м2 Бизнес-апартаментов и паркинг площадью 471,0 м2.
- Организация безбарьерной среды для ФОЛ в соответствии с действующими ТНПА.
- Установка современных зарядных станций для электрокаров (типа Malanka).
- Благоустройство и озеленение прилегающих территорий.
- Организация проездов и пешеходных путей к зданию в соответствии с ТНПА.

0723-1П-ОПЗ

Изм. Кол. Лист Недок Подпись Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

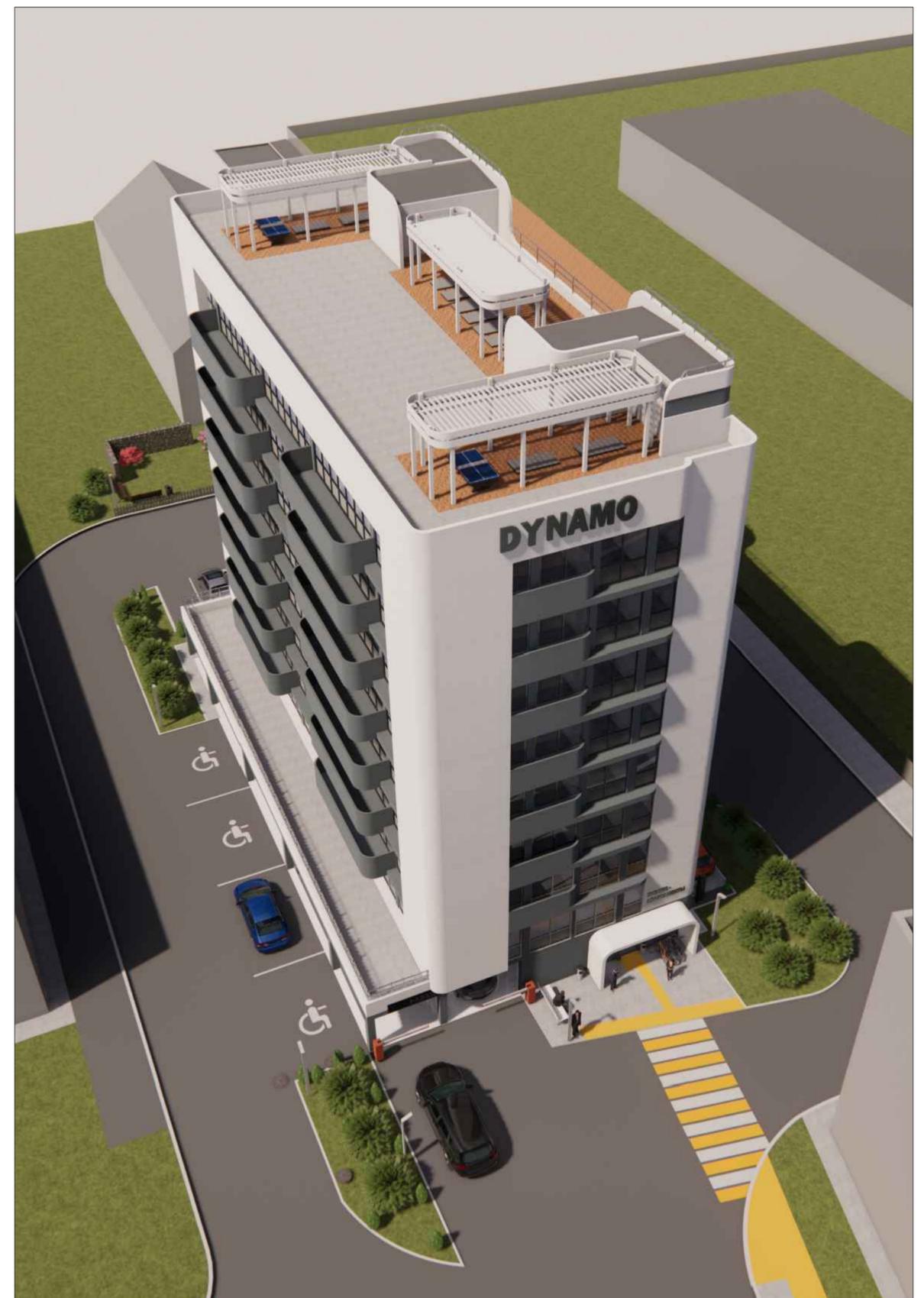
Инв. № подл





Инв. подл.  
Подпись и дата  
Взам. инв.

						0723-1П-АПК		
						Возведение общественного здания по ул. Академической, 11Б в г.Минске		
Изм.	Колич	Лист	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Каранкевич			12.23	Э	1	
Разработал		Каранкевич			12.23			
						Перспектива	ООО "Архитектурная студия "Фонарь" г.Бобруйск	
Н.контроль		Каранкевич			12.23			



Инв. подл. Подпись и дата Взам. инв.

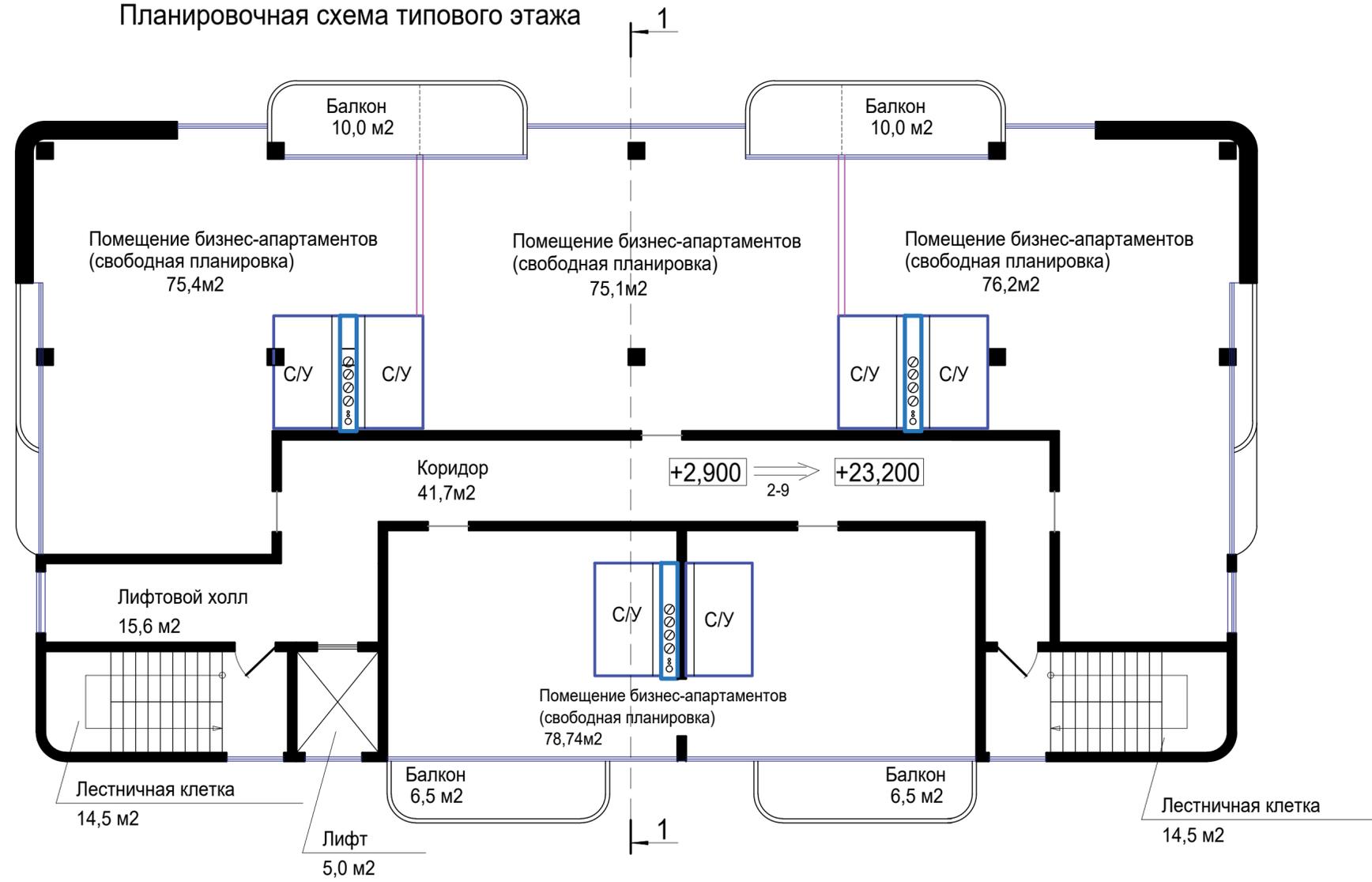
						0723-1П-АПК		
						Возведение общественного здания по ул. Академической, 11Б в г.Минске		
Изм.	Кол.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Каранкевич			12.23	Э	2.1	
Разработал		Каранкевич			12.23			
Н.контроль		Каранкевич			12.23	Перспектива	ООО "Архитектурная студия "Фонарь" г.Бобруйск	



Инв. подл. Подпись и дата Взам. инв.

						0723-1П-АПК		
						Возведение общественного здания по ул. Академической, 11Б в г.Минске		
Изм.	Колич	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Э	2	
ГИП		Каранкевич			12.23			
Разработал		Каранкевич			12.23			
Н.контроль		Каранкевич			12.23	Перспектива	ООО "Архитектурная студия "Фонарь" г.Бобруйск	

Планировочная схема типового этажа

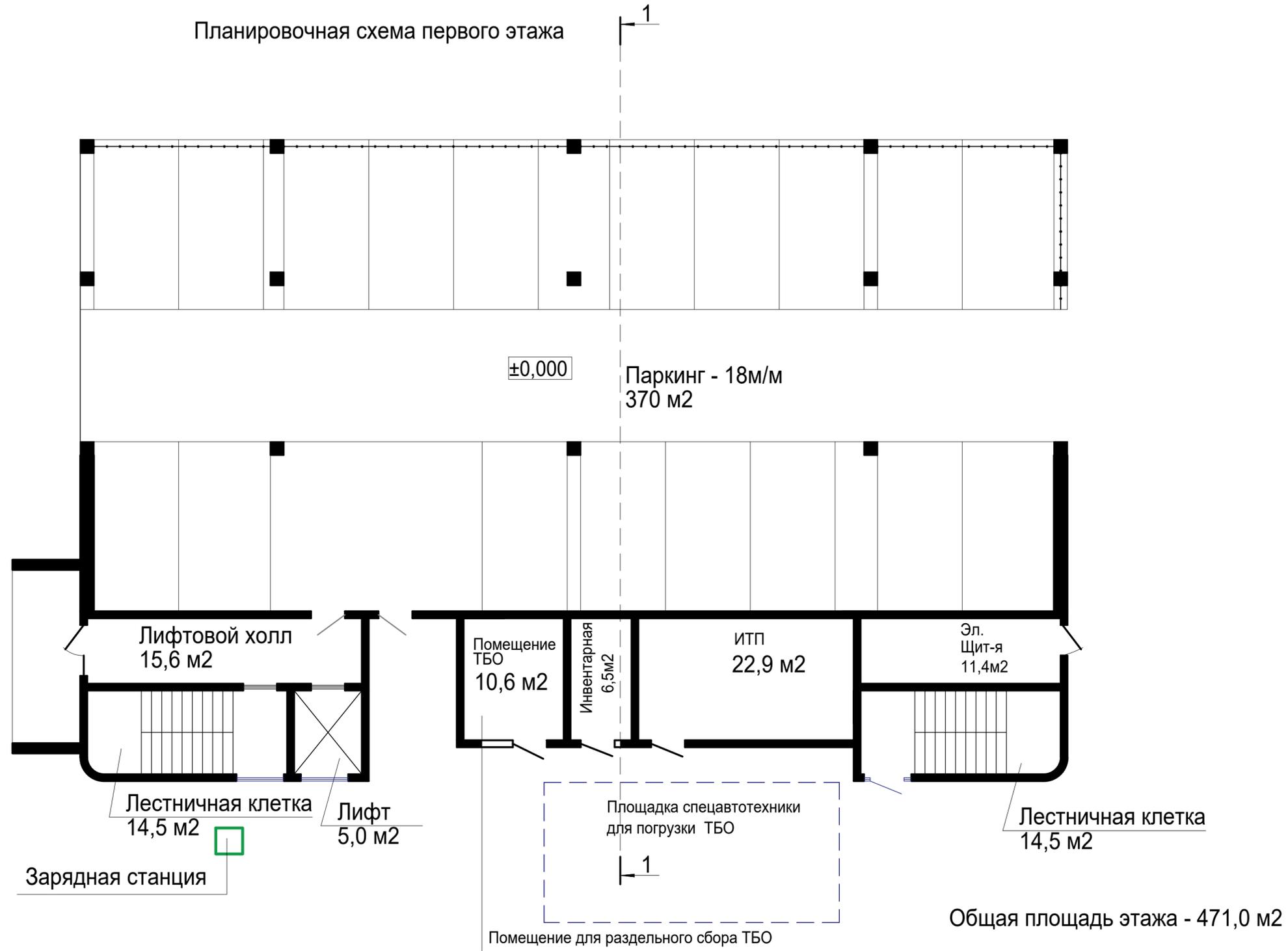


Общая площадь типового этажа - 424,74м<sup>2</sup>  
 Расчетная площадь типового этажа - 306,44м<sup>2</sup>

Инв. подл.  
 Подпись и дата  
 Взам. инв.

0723-1П-АПК					
Возведение общественного здания по ул. Академической, 11Б в г.Минске					
Изм.	Колич.	Лист.	Док.	Подпись	Дата
ГИП		Каранкевич			12.23
Разработал		Каранкевич			12.23
Н.контроль		Каранкевич			12.23
				Стадия	Лист
				Э	3
				ООО "Архитектурная студия "Фонарь" г.Бобруйск	

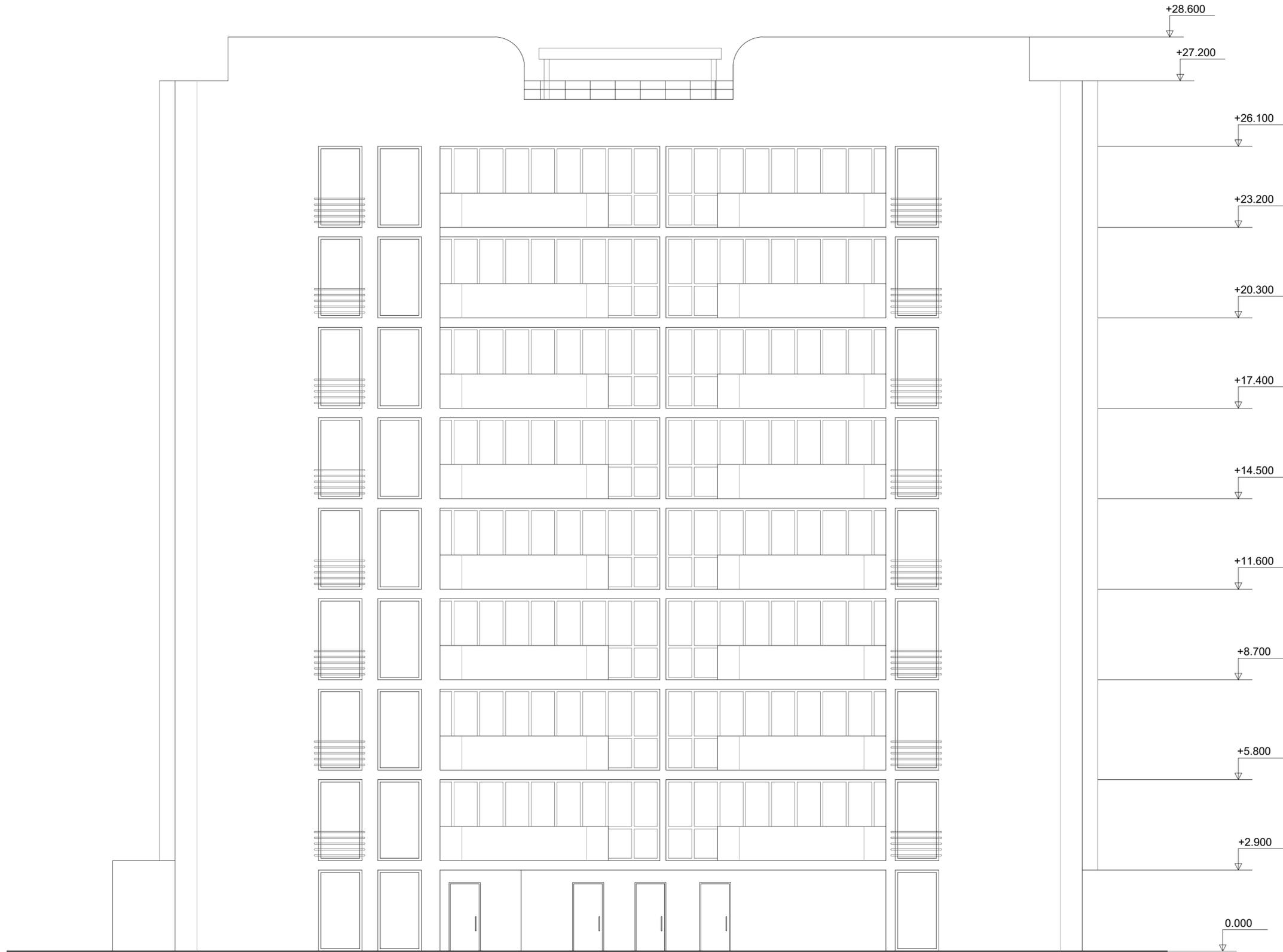
Планировочная схема первого этажа



Инв.подл.  
Подпись и дата  
Взам. инв.

0723-1П-АПК					
Возведение общественного здания по ул. Академической, 11Б в г.Минске					
Изм.	Колич	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГИП		Каранкевич			12.23
Разработал		Каранкевич			12.23
Н.контроль		Каранкевич			12.23
Планировочная схема первого этажа				Стадия	Лист
				Э	4
				Листов	
				ООО "Архитектурная студия "Фонарь" г.Бобруйск	

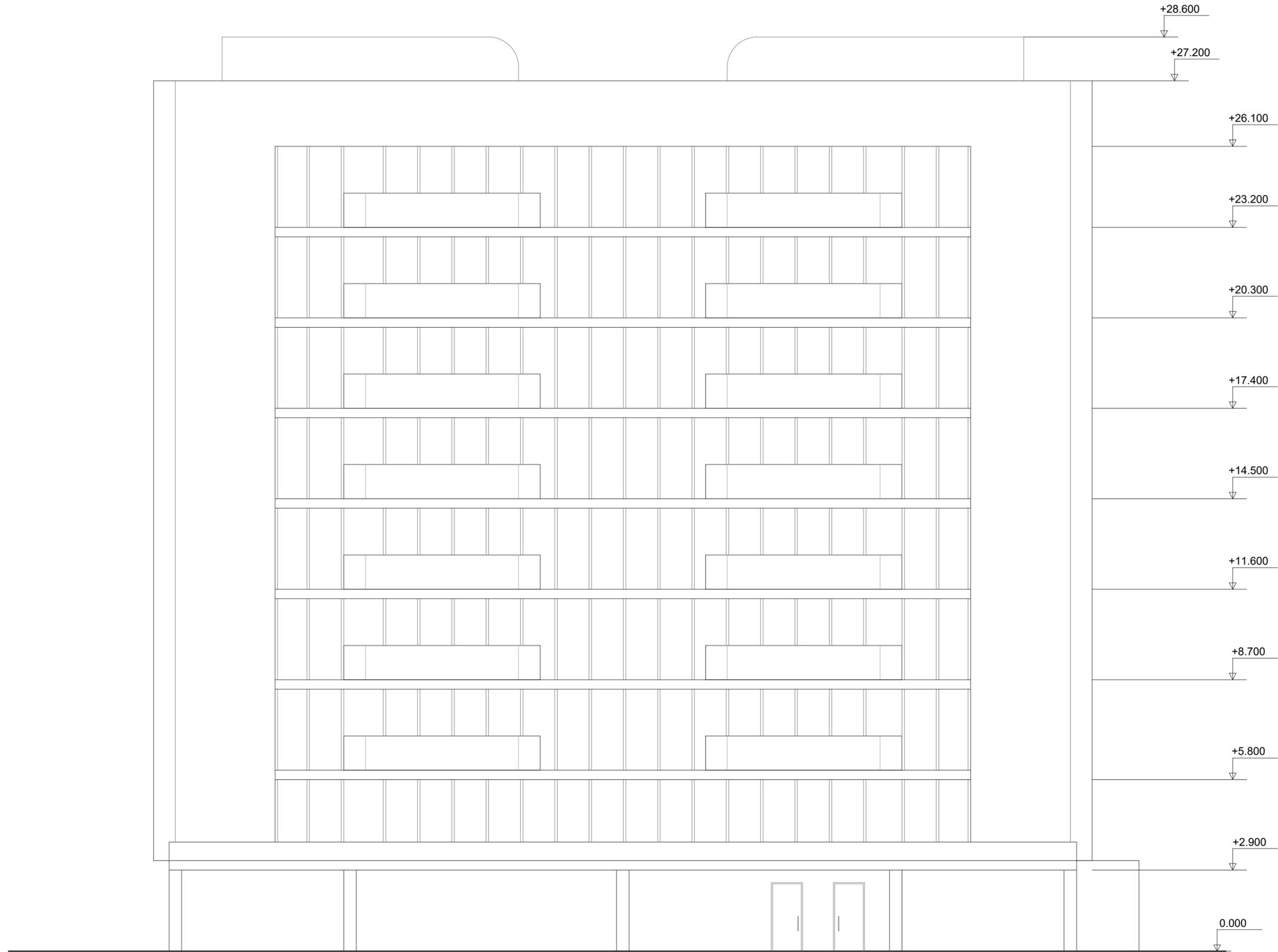
Главный фасад



Инв. подл. Подпись и дата Взам. инв.

						0723-1П-АПК		
						Возведение общественного здания по ул. Академической, 11Б в г.Минске		
Изм.	Колич	Лист	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Э	5	
ГИП		Каранкевич			08.23	Главный фасад		
Разработал		Каранкевич			08.23			
Н.контроль		Каранкевич			08.23	ООО "Архитектурная студия "Фонарь" г.Бобруйск		

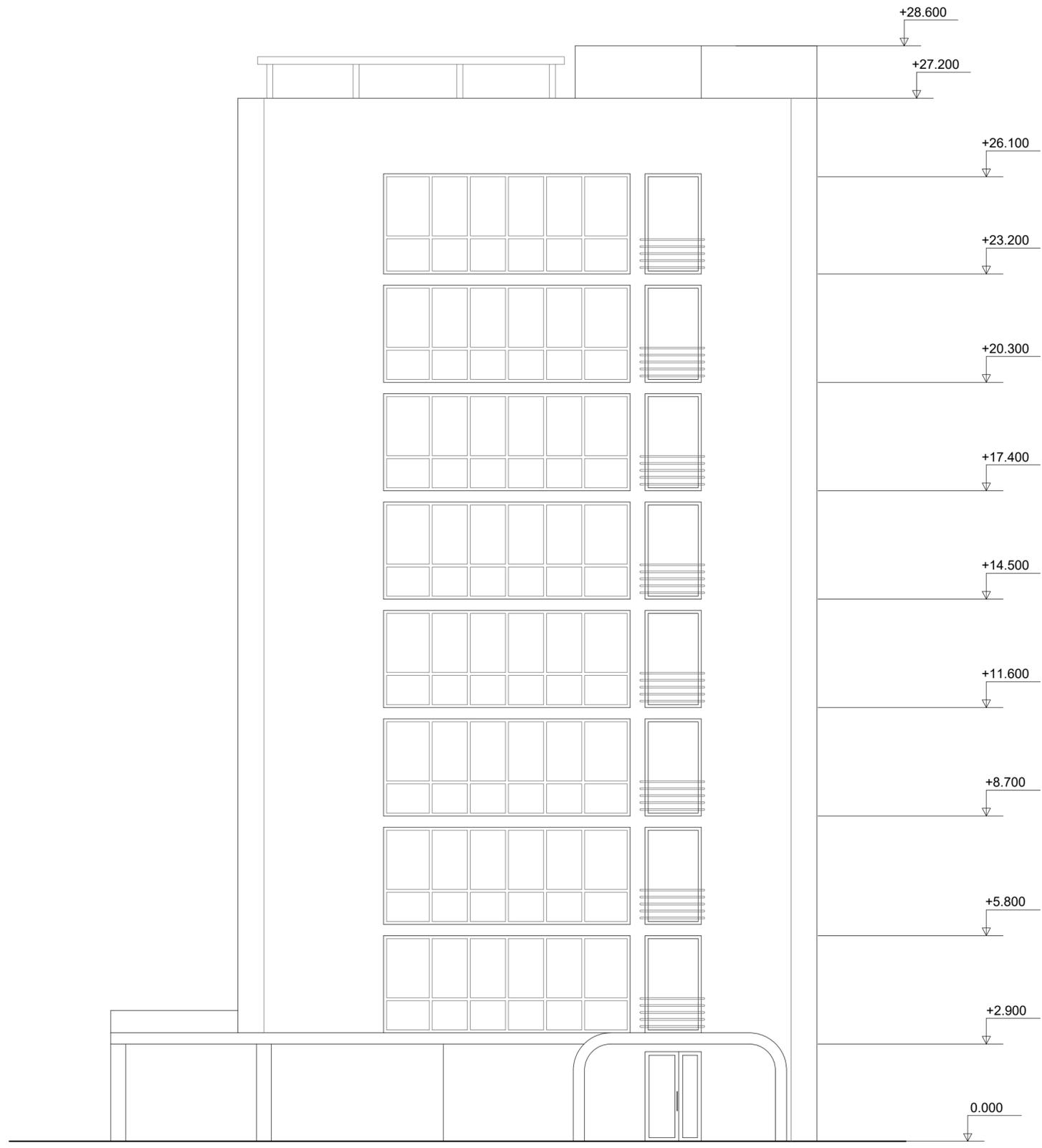
# Дворовой фасад



Инв. подл. | Подпись и дата | Взам. инв.

0723-1П-АПК					
Возведение общественного здания по ул. Академической, 11Б в г.Минске					
Изм.	Колич	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГИП		Каранкевич			08.23
Разработал		Каранкевич			08.23
Н.контроль		Каранкевич			08.23
				Стадия	Лист
				Э	6
Дворовой фасад				ООО "Архитектурная студия "Фонарь" г.Бобруйск	

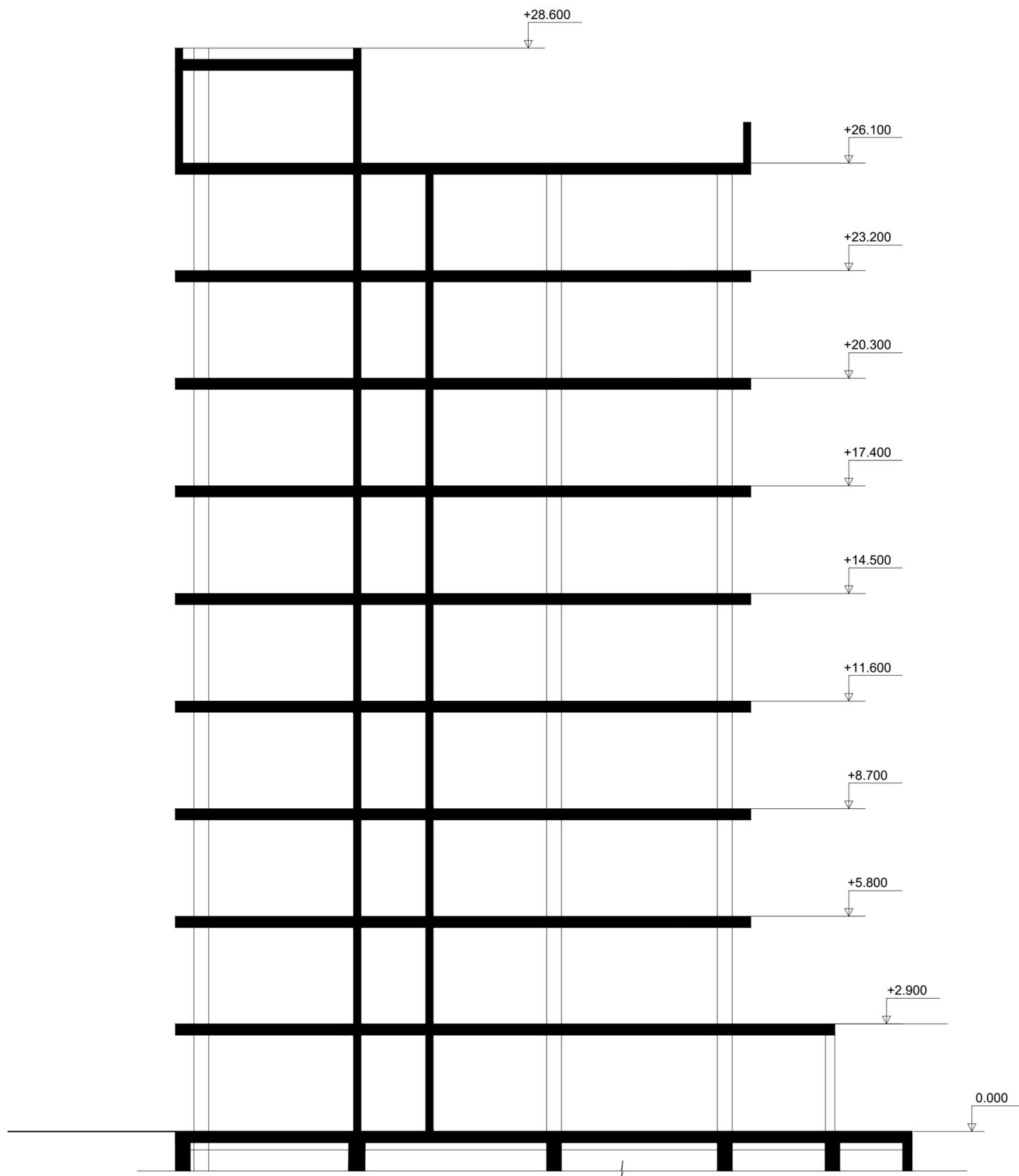
Боковой фасад



Инв. подл.  
Подпись и дата  
Взам. инв.

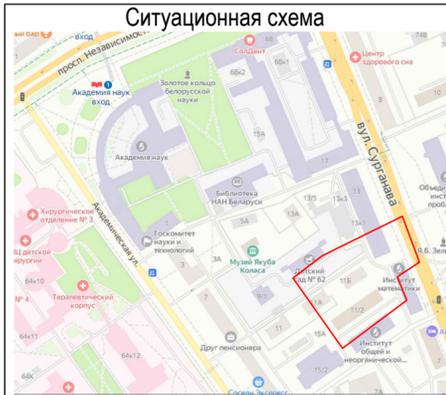
						0723-1П-АПК		
						Возведение общественного здания по ул. Академической, 11Б в г.Минске		
Изм.	Колич	Лист	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
		Каранкевич			08.23	Э	6.1	
		Каранкевич			08.23			
						Боковой фасад		ООО "Архитектурная студия "Фонарь" г.Бобруйск
		Н.контроль	Каранкевич		08.23			

Разрез 1-1



Инв. подл. Подпись и дата Взам. инв.

						0723-1П-АПК			
						Возведение общественного здания по ул. Академической, 11Б в г.Минске			
Изм.	Кол.	Лист.	Ндоп.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Каранкевич		<i>[Signature]</i>	08.23		Э	7	
Разработал		Каранкевич		<i>[Signature]</i>	08.23				
						Разрез 1-1	ООО "Архитектурная студия "Фонарь" г.Бобруйск		
Н.контроль		Каранкевич		<i>[Signature]</i>	08.23				



№500000000009003345  
Государственное научное учреждение  
"Институт общей и неорганической химии  
Национальной академии наук Беларуси"

№500000000009002880  
Республиканское государственно-общественное  
объединение "Белорусское  
физкультурно-спортивное общество "Динамо"

№500000000009003967  
Государственное учреждение  
образования "Детский сад № 62"  
Национальной академии наук Беларуси

№500000000009004843  
Государственное научное учреждение  
"Институт математики Национальной  
академии наук Беларуси"

№500000000009007954  
Коммунальное унитарное предприятие  
"Жилищное коммунальное хозяйство  
Первомайского района г.Минска"

№500000000009003957  
Государственное научное учреждение "ИНСТИТУТ  
ФИЗИКИ имени Б.И.СТЕПАНОВА НАЦИОНАЛЬНОЙ  
АКАДЕМИИ НАУК БЕЛАРУСИ"

№500000000009003345  
Государственное научное учреждение  
"Институт общей и неорганической химии  
Национальной академии наук Беларуси"

Условные обозначения:

- Снос здания общежития и сараев (собственность предприятия - Республиканское государственно-общественное объединение "Белорусское физкультурно-спортивное общество "Динамо")
- Граница земельного участка БФСО "Динамо" 0,0076га (под зданием сараев общежития)  
Решение Мингорисполкома №2170  
кадастровый номер № 5 00000 00000 9008952
- Граница земельного участка БФСО "Динамо" 0,1142га  
кадастровый номер № 5 00000 00000 9002880
- Площадка для зарядки электромобилей с установкой зарядной станции типа "Маланка" (либо аналог)
- Площадка спецавтотехники для погрузки ТБО

### Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Общественное здание (бизнес-апартаменты, паркинг)	Проектируемое (Возведение)
2	Здание общежития	Существующее (Снос*)
3	Сарай здания общежития	Существующее (Снос*)
4	Стоянка для ФОЛ на 4 м/м	Проектируемое (Возведение)
5	Стоянка на 5 м/м	Проектируемое (Возведение)

\*Снос здания общежития произвести механизированным способом.

\*Снос здания сараев произвести ручным способом (в связи с близостью к границе участка детского дошкольного учреждения).

### Основные технико-экономические показатели

Номер	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол.	Примечание
1	Площадь земельного участка	га	0,1142	
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	550	
3	Площадь проездов, дорожек и площадок площадь плиточного покрытия	м <sup>2</sup>	380	
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	210	
5	Процент застроенности	%	48%	
6	Процент озелененности земельного участка	%	18%	
7	Коэффициент интенсивности застройки		3,80	

ООО «ГеоДата»  
Границы земельных участков  
нанесены  
«10» июля 2023 г.  
Геодезист Садовская Г.Г.  
*Резер*

УП "Минскинжпроект"  
Красные линии нанесены  
Ранее запроектированные сети  
отсутствуют  
"10" июля 2023г.  
Нач. отд. *Шапчиц* (Шапчиц)  
Инженер *Плюта* (Плюта)  
23.1276

Система координат г. Минск  
Система высот Балтийская

Планшеты: +1+3;1,5  
Заявление-задание: 1852 от 06.07.2023

				0704-1-2023-Т				
				«Возведение общественного здания по ул.Академической, 11Б в г.Минске»				
Директор		подпись	дата	Заказчик: ООО «Строительная компания Белкитстрой»	стадия	лист	листов	
Исполнитель	Спарнюк		07.2023		С	1	1	
Нач. отдела				Инженерно-топографический план масштаб 1:500 высота сечения рельефа 0,5 метра	ООО "ГеоДата" г.Минск			
Н. контроль								
				0723-1П-АПК				
				«Возведение общественного здания по ул.Академической, 11Б в г.Минске»				
ИЗМ.	КОЛ.УЧ	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Каранкевич		<i>Каранкевич</i>	08.23	С	8	
Разработал		Каранкевич		<i>Каранкевич</i>	08.23			
				План расположения зданий и сооружений.		ООО "Архитектурная студия "Фонарь"		