

# ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

Многоквартирного жилого дома по ул. Горького в г. Светлогорске.



# краткая пояснительная записка

## 1. ТЭП

- Общая площадь	509,4 м <sup>2</sup>
- Площадь квартир	285,7 м <sup>2</sup>
- Жилая площадь	124,1 м <sup>2</sup>
- Площадь офиса	84,1 м <sup>2</sup>
- Общая продаваемая площадь	369,8 м <sup>2</sup>
- Площадь застройки	136,0 м <sup>2</sup>
- Процент застройки	30%
- Процент озеленения	34%
- Этажность	3
- Строительный объём -	2450 м.куб.
в том числе надземной части -	2060 м.куб.
- Количество квартир -	2 шт.
- Машинмест в гараже -	3 шт.

## 2. Общая часть

2.1 Архитектурный проект 2 квартирного жилого дома в г. Светлогорске по ул.Горького разработан на основании:

- Задания заказчика на проектирование
- Градостроительного плана земельного участка
- Топографической исполнительной съёмки земельного участка с нанесенными границами участка м красными линиями -2017 года в масштабе 1:500

2.2 Степень огнестойкости здания - II

2.3 Район строительства - г.Светлогорск, Калининградской области

2.4 Характеристика района строительства:

- нормативная снеговая нагрузка для I района - 50 кгс/м<sup>2</sup>
- нормативная ветровая нагрузка для III -38/м<sup>2</sup>
- расчётная зимняя температура наружного воздуха - 19 С°

## 3. Генеральный план

Участок расположен в квартале жилой застройки по ул. Горького, в г. Светлогорске. С юга участка - существующий жилой дом. С севера - улица Горького. С востока - существующий многоквартирный жилой дом. С запада жилой дом. На участке есть деревья и другие зелёные насаждения.

На территории предлагается строительство 3х этажного жилого дома с цокольным этажом.

Для этого проектом предлагается произвести следующие виды работ:

- плиточное покрытие подъезда
- плиточное покрытие отмостки, тротуаров, дорожек и площадок,
- устройство газонов, посадка декоративных видов кустарников и высадка деревьев,
- установка опор уличного освещения

## 4. Архитектурно-планировочные решения.

Из-за перепада отметок земельного участка вход в жилой дом осуществляется с отметки +2 850 относительно уровня тротуара на ул.Горького

На территории отсутствуют мусорные контейнеры на основании письма от администрации

Светлогорского района, проектом предусмотрено встроенное ТБО, гараж в цокольном этаже отделен от жилых помещений, не жилым коммерческим помещением.

## 5. Конструктивные решения

5.1 Наружные стены - керамические блоки

5.2 Отделка фасадов комбинированная - декоративная штукатурка, композитные материалы, сланец

5.3 Фундаменты - монолитные железобетонные

5.4 Перегородки - кирпич и газосиликатный блок

5.5 Перекрытия - монолитные

5.6 Крыша - традиционная скатная

5.7 Лестничные марши и площадки - монолитные

5.8 Ограждения внутренних лестниц - металлическое

5.9 Окна - заводского изготовления (профили из алюминия и металло-пластика)

5.10 Наружные двери - металлические заводского изготовления, входные группы - профили из алюминия, заполнение стеклопакетами

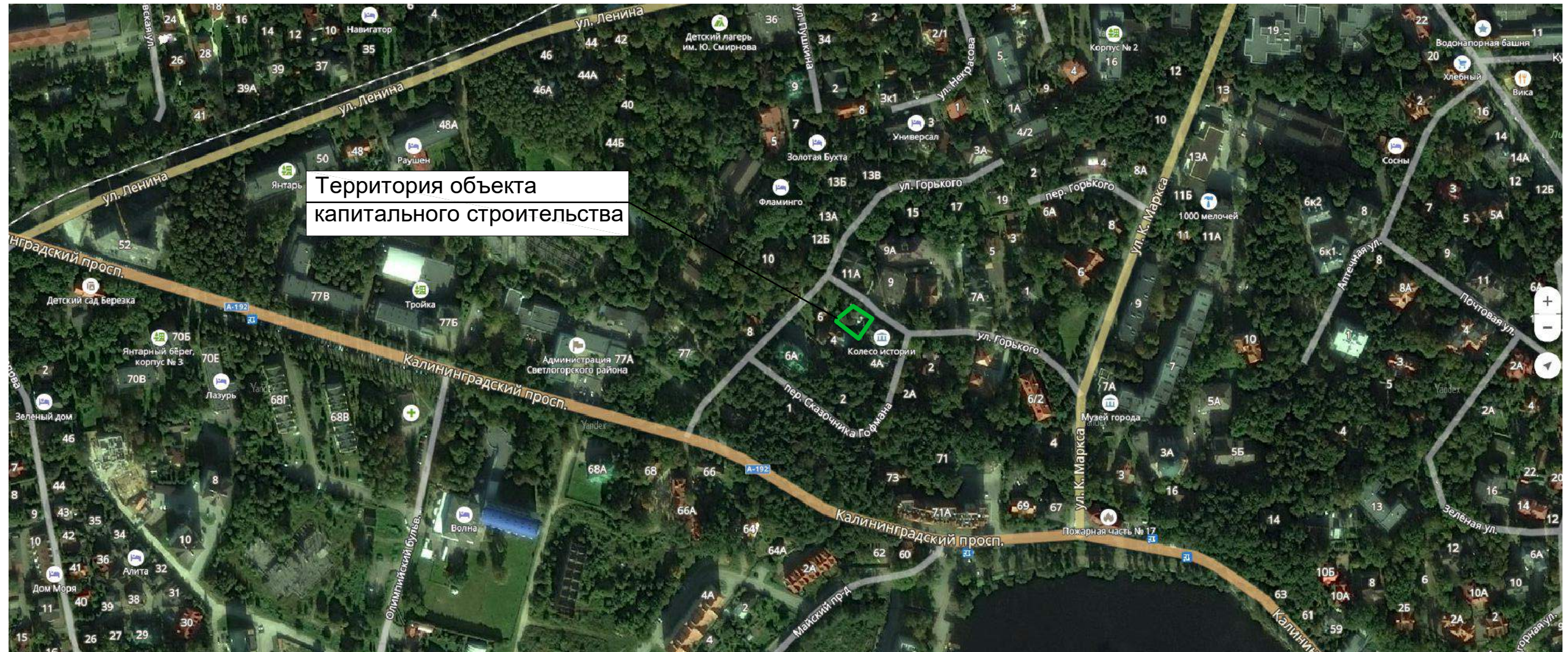
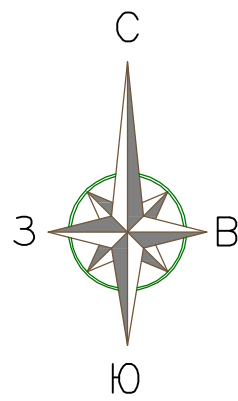
## 6. Инженерное оборудование

- водопровод канализация
- электроснабжение
- газификация
- вентиляция естественная
- телефонизация


Подключение к инженерным сетям в соответствии с техническими условиями от соответствующих служб.



Ситуационный план.  
М 1:2000



**Условные обозначения:**

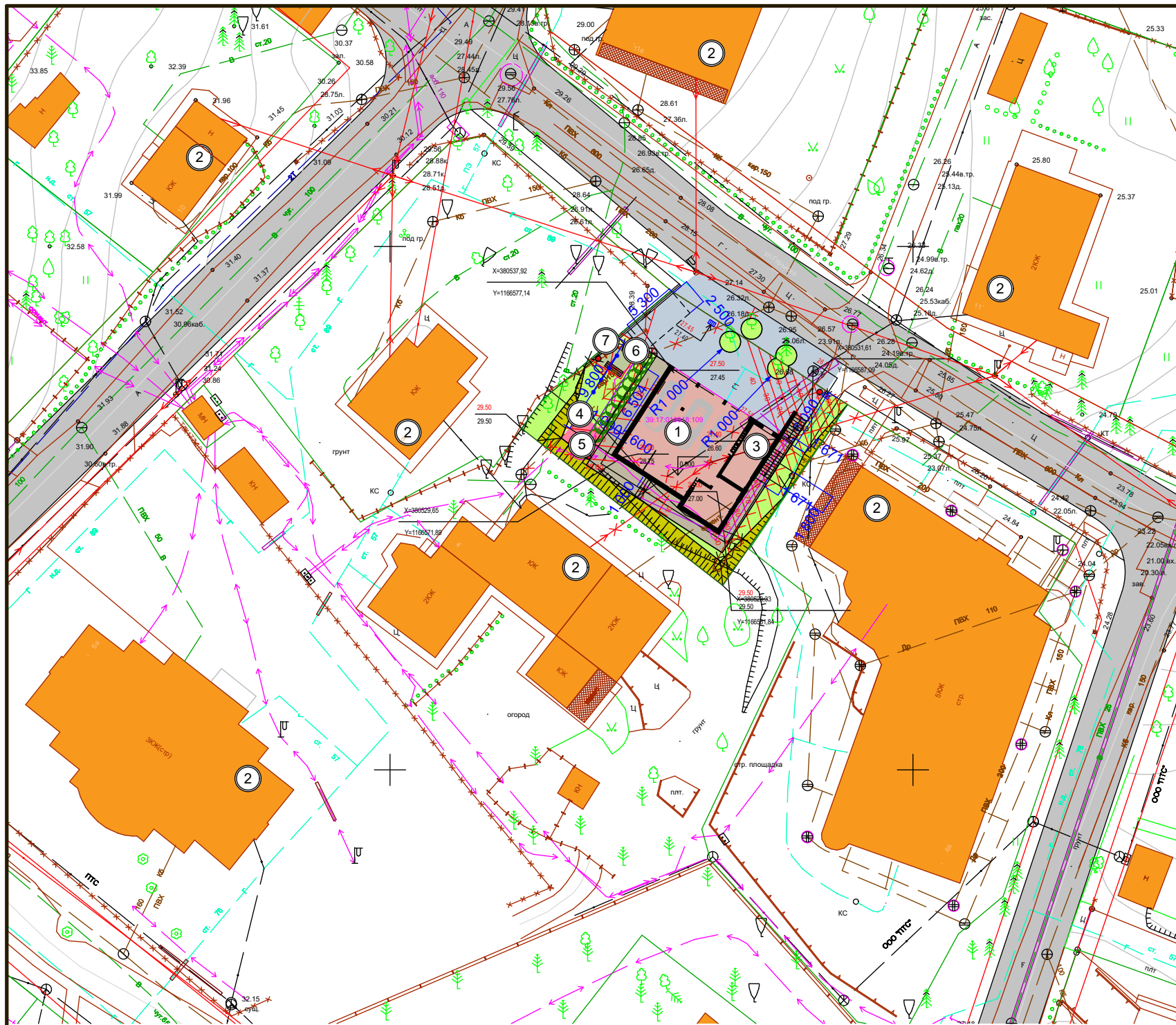
 - Граница земельного участка

Примечание:

1. Границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера не имеется.
2. Отображение проектируемых транспортных и инженерных коммуникаций с обозначением мест их присоединения к существующим транспортным и инженерным коммуникациям не требуется.
3. Границы населенных пунктов, непосредственно примыкающих к границе указанного земельного участка отсутствуют, т.к. объект капитального строительства расположен в г. Светлогорске.

						К-007-2017-ПЗУ			
						<b>Многоквартирный жилой дом по ул. Горького в г. Светлогорске Калининградской области.</b>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГАП	Соловьёв И.В.						ЭП		
Разработал									
Н.контроль									
						<b>Ситуационный план размещения объекта капитального строительства. М 1:2000</b>			
						<b>SOLOVIEV</b> architects			

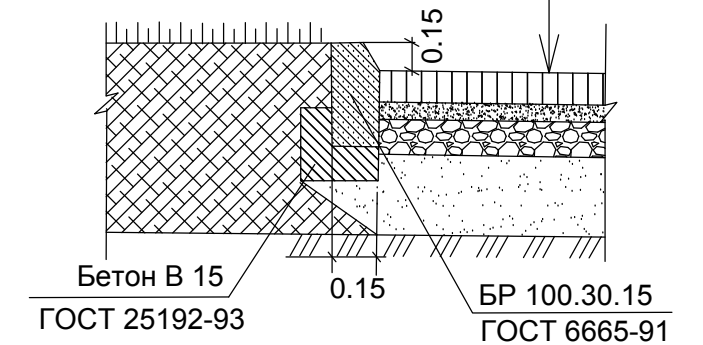




### Конструкция дорожных одежд

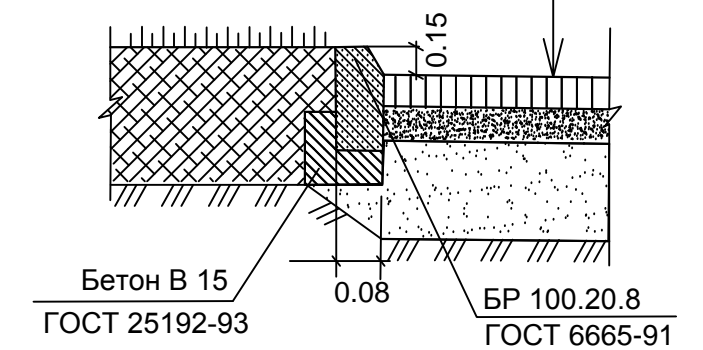
#### Проезд, автостоянки Покрытие Тип IV<sub>1</sub>

- Бетонная плитка ГОСТ 17608-91 h=0,08 м.
- Цементно-песчаная смесь h=0,05 м.
- Щебень марки 700 по способу заклинки h=0,41 м.
- Песок средней крупности ГОСТ 8736-2014 h=0,40 м.
- Естественный грунт



#### Тротуары и площадки Покрытие Тип 8

- Бетонная плитка ГОСТ 17608-91 h=0,06 м
- Цементно-песчаная смесь или цементный раствор h=0,04м
- Песок средней крупности ГОСТ 8736-93 h=0,20м
- Естественный грунт



### Технико-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Количество квартир в жилом доме	шт.	4
2	Общая площадь квартир в жилом доме	м.кв.	285,7
3	Количество проживающих людей в жилом доме	чел.	7*
4	Площадь земельного участка в границах землеотвода	м.кв.	452,00 (100%)
5	Площадь застройки	м.кв.	136,0 (30%)
6	Площадь проездов, тротуаров и площадок	м.кв.	170,70 (38%)
7	Площадь озеленения	м.кв.	155,30 (34%)

\* - согласно данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя в городе Светлогорске (на конец 2016 года) – 42,8 кв.м / чел.

Примечание:  
Схему движения транспортных средств на строительной площадке см. в Разделе 6. "Проект организации строительства" лист ПОС - 2. ГЧ.

						K-007-2017-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом по ул. Горького в г. Светлогорске Калининградской области.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			
ГАП	Соловьёв И.В.					Стадия	Лист	Листов
Разработал						ЭП		
Н.контроль						Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500		
						SOLOVIEV architects		

### Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Условное изображение	Наименование	Количество	Примечание
	урна для мусора, шт.	3	1312 - урна, "КСИЛ"
	скамья на металлических ножках, шт.	1	2214, "КСИЛ"
	качалка-балансир малая, шт.	1	4102, "КСИЛ"
	качалка на пружине "самолет", шт.	1	4111, "КСИЛ"
	тройной каскад турников, шт.	1	006445, "КСИЛ"

### Ведомость зеленых насаждений

Условное изображение	Наименование	Количество	Примечание
	туя, шт.	3	возраст дерева 10 лет
	спирея японская и обыкновенная, м.п.	9,70	посадка - 3 куста на 1м.п.
	газон, м.кв.	125,05	h=0,15 м.
	универсальный газон для детской площадки, м.кв.	7,50	h=0,15 м.
	универсальный газон для физ. площадки, м.кв.	20,00	h=0,15 м.
	универсальный газон площадки для взрослых, м.кв.	2,75	h=0,20 м.

#### Условные обозначения:

- Граница землеотвода
- Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений
- Красная линия
- Демонтаж существующих зданий, сооружений и покрытий
- Демонтаж существующих инженерных сетей
- Дождеприемный колодец с фильтром маслобензоуловителя

Примечание:  
Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений, отображенная на плане, нанесена с отступами от красных линий и границ земельных участков согласно Чертежу градостроительного плана земельного участка №RU39518000-113 от 20.12.2016 г.

### Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.				Строительный объем, м³		
			зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		здания	всего	
					Здания	Все-го	Здания	Все-го			
1	Многоквартирный жилой дом проектируемый	4	1	4	4	136,0	136,0				
2	Капитальное строение существующее	-	-	-	-	-	-				
3	Техническое помещение для ТБО проектируемое	-	-	-	-	-	-				

### Ведомость благоустройства

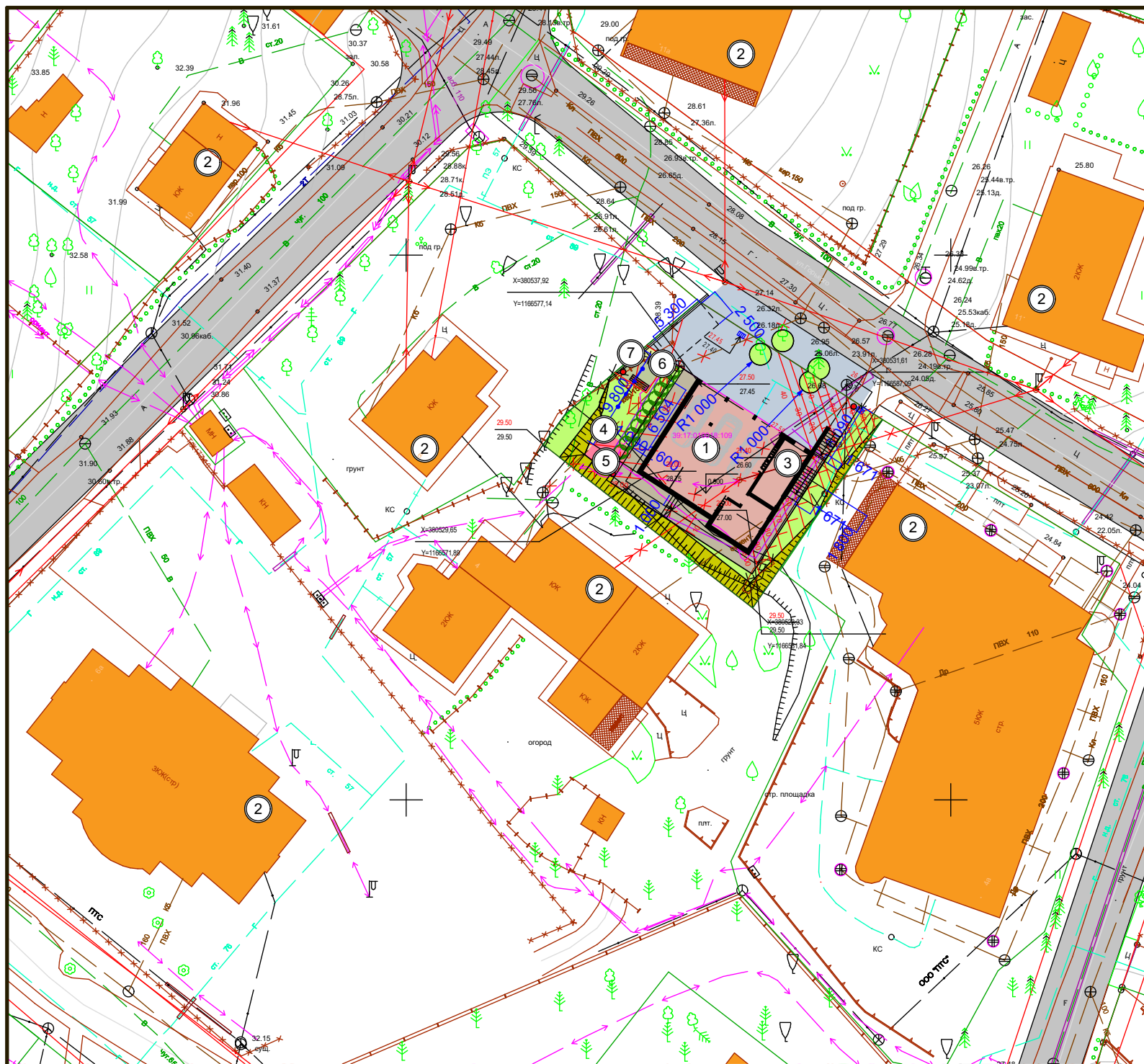
Номер на плане	Наименование	Нормативная	Фактическая	Примечание
3	Детская игровая комната, м²		27,4	проектируемое
4	Хозяйственная площадка (сушка белья), м²			
5	Площадка для занятия физкультурой, м²	20,00	20,00	проектируемая
6	Площадка для отдыха взрослых, м²	1,00	2,75	проектируемая
7	Детская площадка, м²	7,00	7,50	проектируемая
8	Гостевая автостоянка, м/мест	1	1	проектируемая

### Ведомость проездов, тротуаров и площадок

Условные обозначения	Наименование	Тип	Площадь покрытия	Примечание
	Проезд, автостоянки, м.кв.	IV1	117,05	НТД.АД 01-01
	Тротуары, дорожки, площадки, м.кв.	8	50,65	НТД.АД 01-01
	Площадки, м.кв.	8	3,00	НТД.АД 01-01
	Бордюр из бортового камня, м. п.	БР 100.30.15	---	ГОСТ 6665-91
		БР 100.20.8	64	ГОСТ 6665-91

						К-007-2017-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом по ул. Горького в г. Светлогорске Калининградской области.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				
						Стадия		Лист	Листов
ГАП		Соловьёв И.В.				ЭП			
Разработал									
Н.контроль									
						Схема планировочной организации земельного участка.		SOLOVIEV architects	
						М 1:500			





### Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.				Строительный объем, м³		
			зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		здания	всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом проектируемый	4	1	4	4	136,0	136,0				
2	Капитальное строение существующее	-	-	-	-	-	-				
3	Техническое помещение для ТБО проектируемое	-	-	-	-	-	-				

### Ведомость благоустройства

Номер на плане	Наименование	Нормативная	Фактическая		Примечание
			Здания	Всего	
3	Техническое помещение для ТБО, м²	3,00	6,7	9,70	проектируемое
4	Хозяйственная площадка (сушка белья), м²		3,00		проектируемая
5	Площадка для занятия физкультурой, м²	20,00	20,00	проектируемая	
6	Площадка для отдыха взрослых, м²	1,00	2,75	проектируемая	
7	Детская площадка, м²	7,00	7,50	проектируемая	

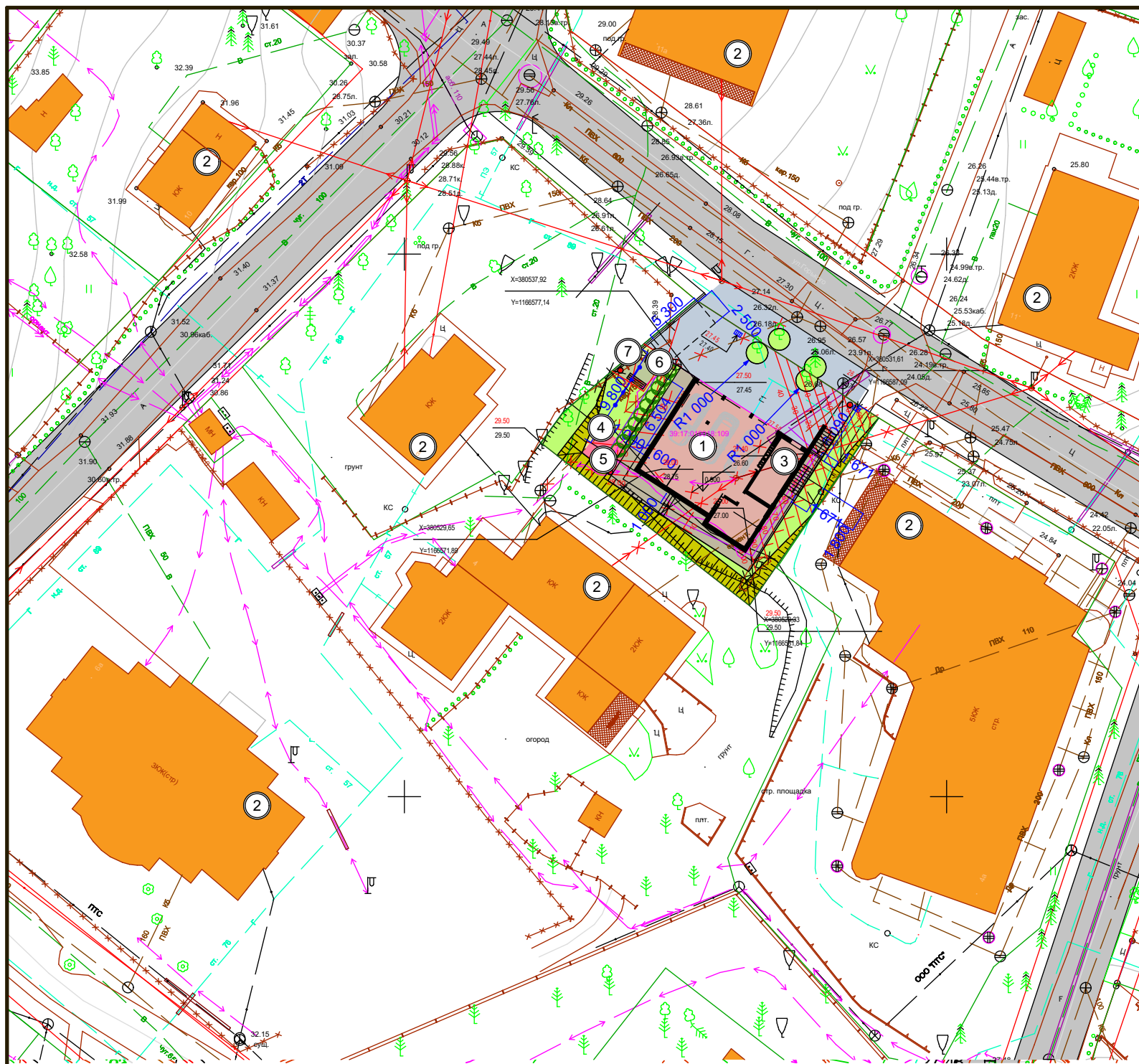
#### Условные обозначения:

- - Граница землеотвода
- - - - Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений
- - Красная линия
- x - Демонтаж существующих зданий, сооружений и покрытий
- x - Демонтаж существующих инженерных сетей
- - Дождеприемный колодец с фильтром маслбензоуловителя

#### Примечание:

разбивочный план выполнен с координатной привязкой осей 2-А, 2-В, 7-А, 7-В проектируемого многоквартирного жилого дома; элементы благоустройства выполнены с размерной привязкой к стенам, осям проектируемого жилого дома и границам землеотвода.

						К-007-2017-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом по ул. Горького в г. Светлогорске Калининградской области.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			
						Стадия    Лист    Листов		
						ЭП		
						Разбивочный план. М 1:500		
						<b>SOLOVIEV</b> architects		



### Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.				Строительный объем, м³		
			зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		здания	всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом проектируемый	4	1	4	4	136,0	136,0				
2	Капитальное строение существующее	-	-	-	-	-	-				
3	Техническое помещение для ТБО проектируемое	-	-	-	-	-	-				

### Ведомость благоустройства

Номер на плане	Наименование	Нормативная	Фактическая	Примечание
3	Техническое помещение для ТБО, м²	3,00	6,7	проектируемое
4	Хозяйственная площадка (сушка белья), м²		3,00	
5	Площадка для занятия физкультурой, м²	20,00	20,00	проектируемая
6	Площадка для отдыха взрослых, м²	1,00	2,75	проектируемая
7	Детская площадка, м²	7,00	7,50	проектируемая

### Условные обозначения:

- - Граница землеотвода
- - - - Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений
- - Красная линия
- x x x - Демонтаж существующих зданий, сооружений и покрытий
- x - Демонтаж существующих инженерных сетей
- Дождеприемный колодец с фильтром маслобензоуловителя

### Существующие сети:

- В - Водопровод
- Г - Газопровод
- Др - Дренаж
- Т - Теплопровод
- Кб - Канализация бытовая
- Кл - Канализация ливневая
- Э - Электрокабель
- - Сети связи

### Проектируемые сети:

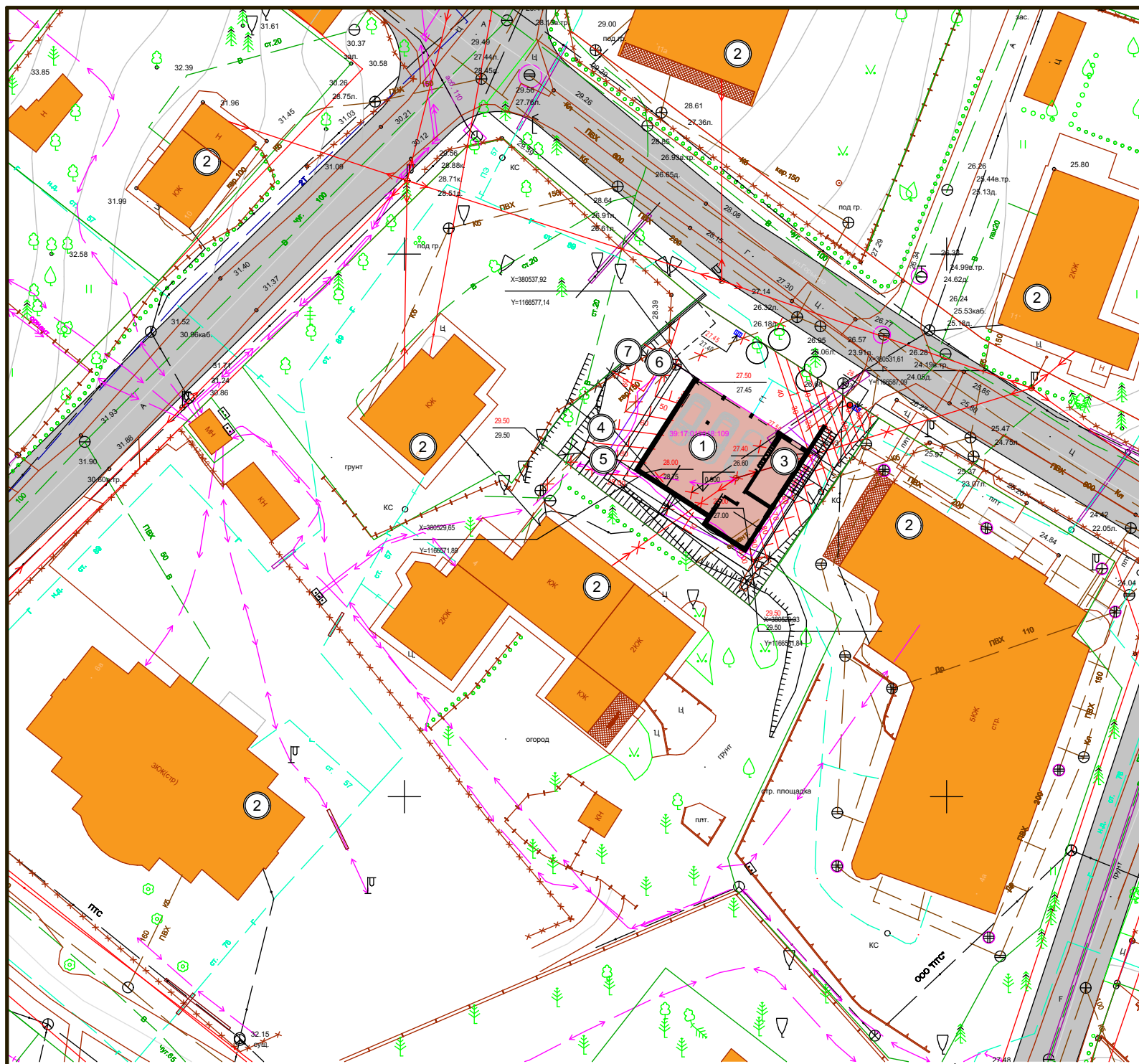
- В1 - Хоз.- питьевой водопровод
- К1 - Канализация хозяйственно-бытовая
- К2 - Канализация дождевая
- Г1 - Газопровод
- N1 - Электрический кабель
- - Сети связи
- x - Демонтаж инженерных сетей

K-007-2017-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом по ул. Горького в г. Светлогорске Калининградской области.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП		
ГАП	Соловьёв И.В.							
Разработал								
Н.контроль								
Сводный план инженерных сетей. М 1:500							<b>SOLOVIEV</b> architects	





### Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.				Строительный объем, м³		
			зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		здания	всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом проектируемый	4	1	4	4	136,0	136,0				
2	Капитальное строение существующее	-	-	-	-	-	-				
3	Техническое помещение для ТБО проектируемое	-	-	-	-	-	-				

### Ведомость благоустройства

Номер на плане	Наименование	Нормативная	Фактическая		Примечание
			Здания	Всего	
3	Техническое помещение для ТБО, м²	3,00	6,7	9,70	проектируемое
4	Хозяйственная площадка (сушка белья), м²		3,00		проектируемая
5	Площадка для занятия физкультурой, м²	20,00	20,00		проектируемая
6	Площадка для отдыха взрослых, м²	1,00	2,75		проектируемая
7	Детская площадка, м²	7,00	7,50		проектируемая

#### Условные обозначения:

- - Граница землеотвода
- - - - Граница зоны допустимого размещения зданий и сооружений
- - Красная линия
- X X X X - Демонтаж существующих зданий, сооружений и покрытий
- X X - Демонтаж существующих инженерных сетей
- X X - Проектные горизонталы
- - Дождеприемный колодец с фильтром маслобензоуловителя

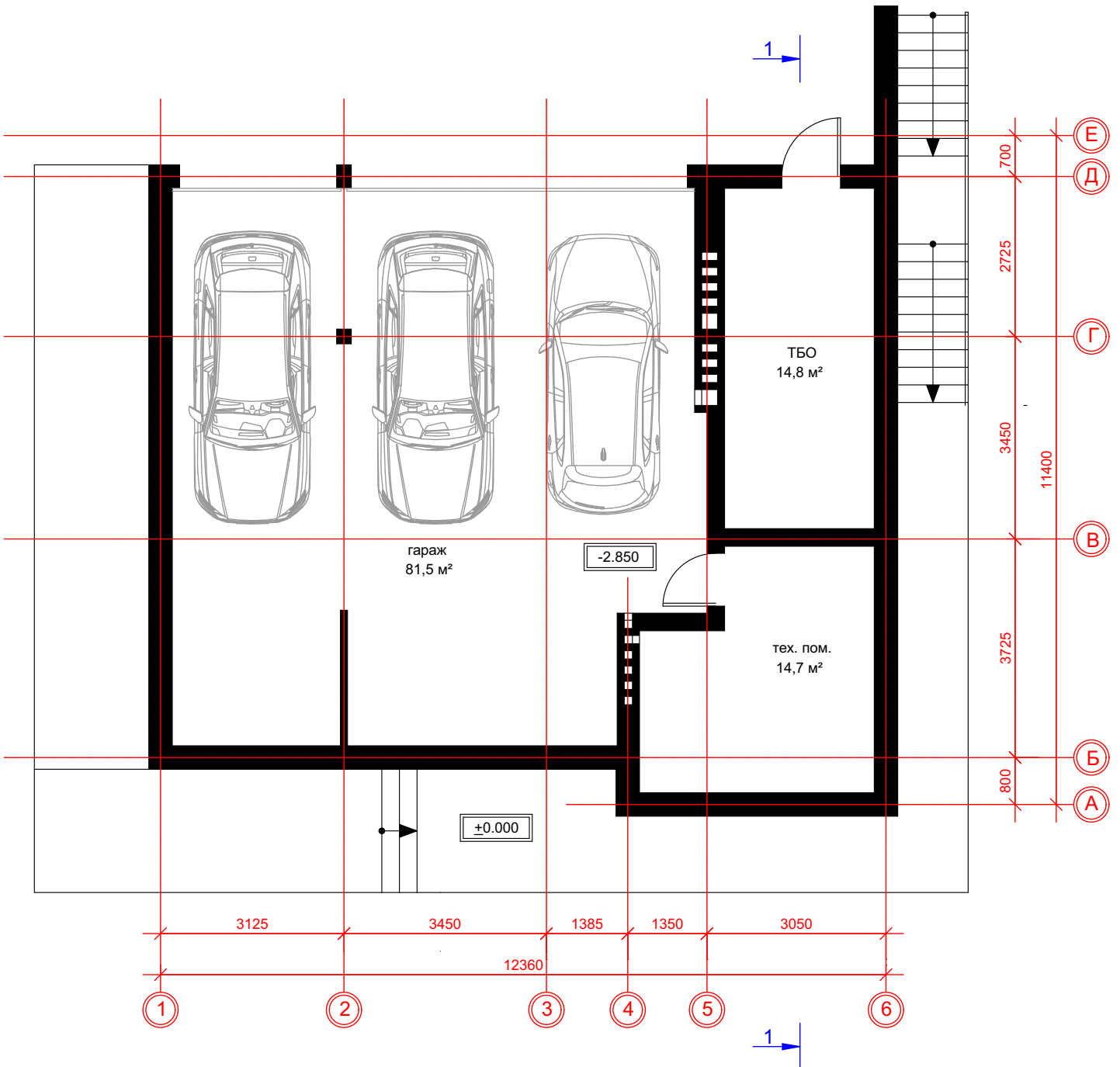
K-007-2017-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом по ул. Горького  
в г. Светлогорске Калининградской области.

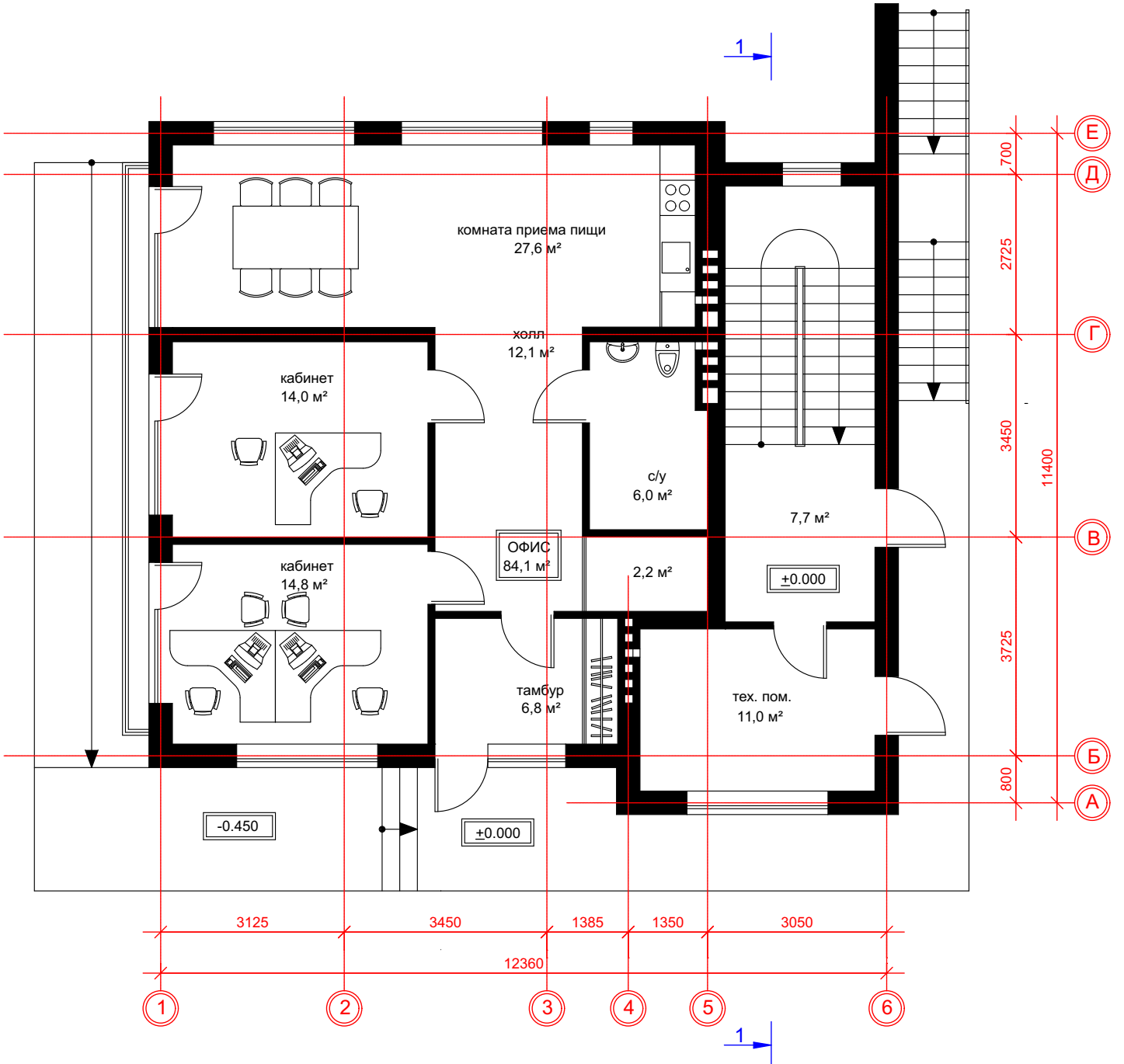
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП		
ГАП		Соловьёв И.В.						
Разработал								
Н.контроль								
План организации рельефа. М 1:500						<b>SOLOVIEV</b> architects		



# план на отм. -2.850 М 1:100

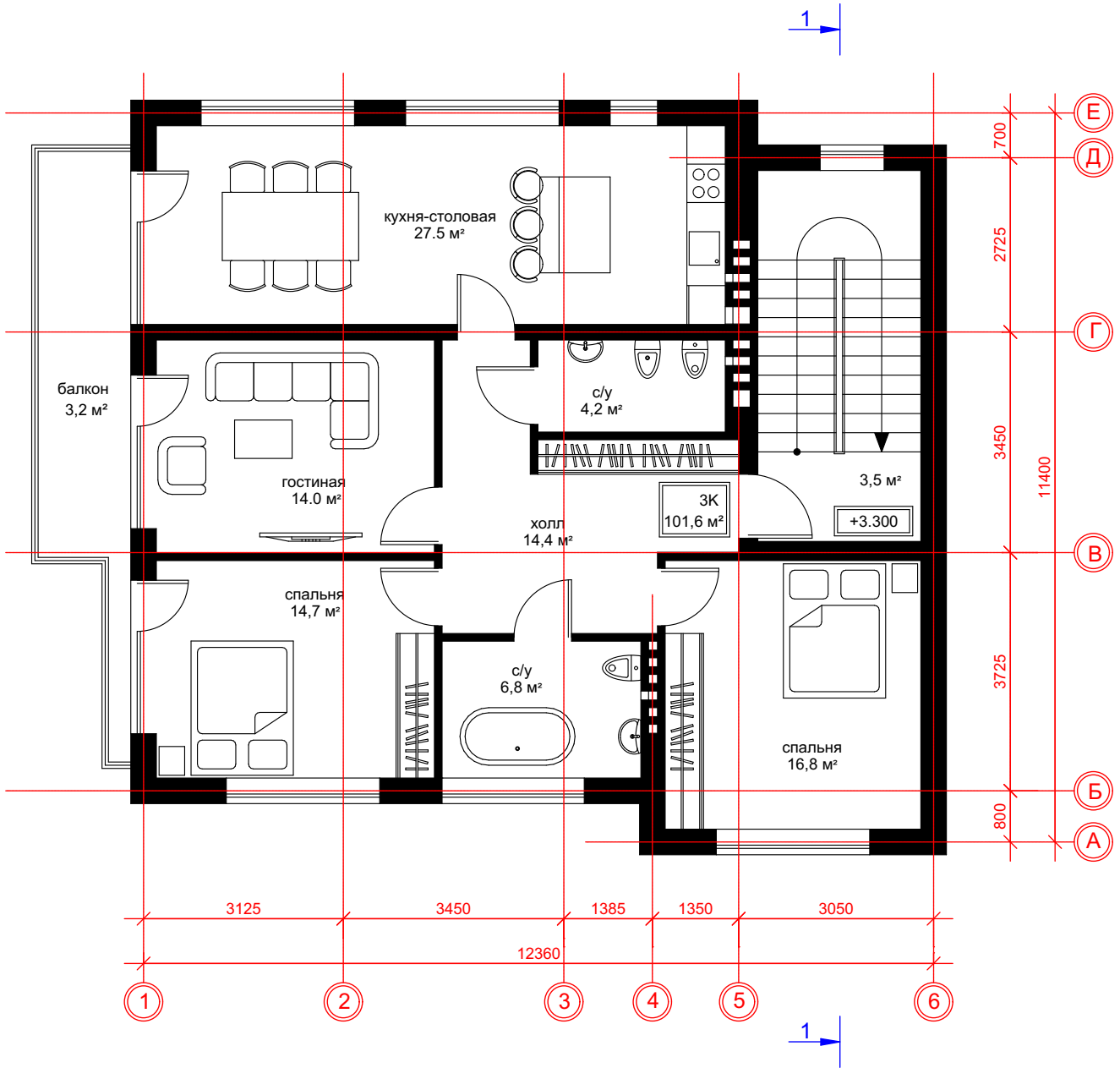


# план на отм. ±0.000 М 1:100

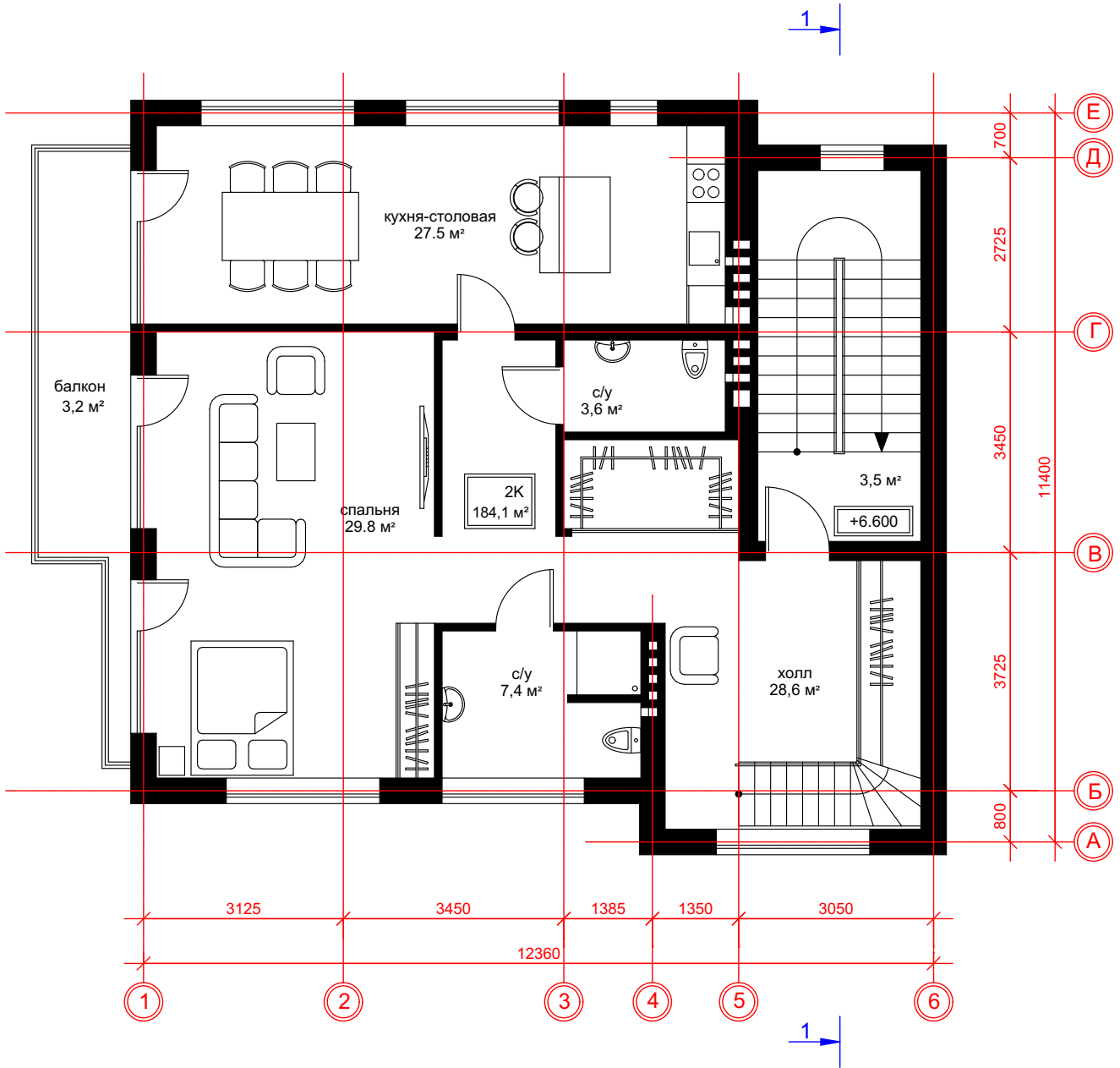




# план на отм. +3.300 М 1:100

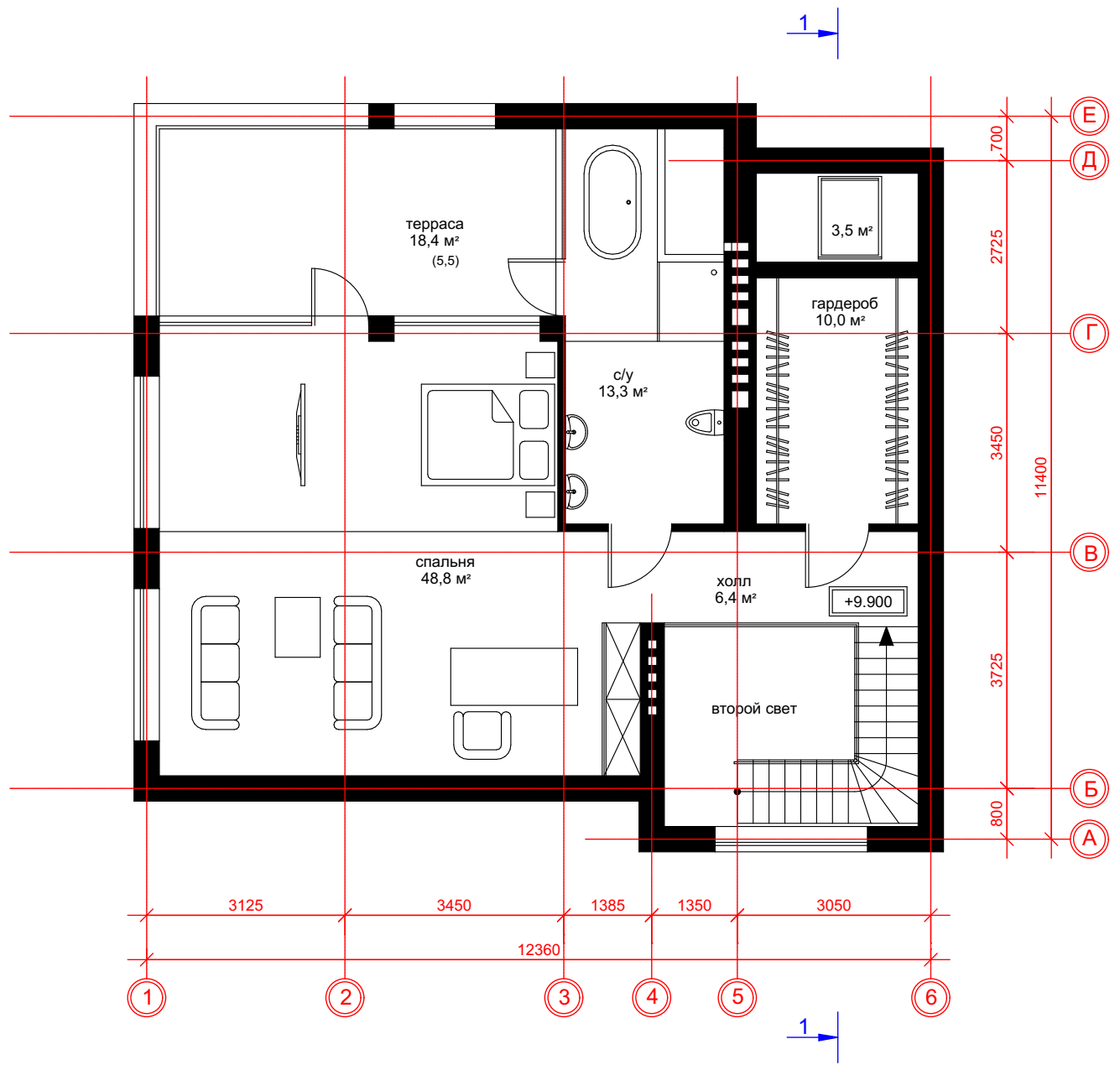


# план на отм. +6.600 М 1:100



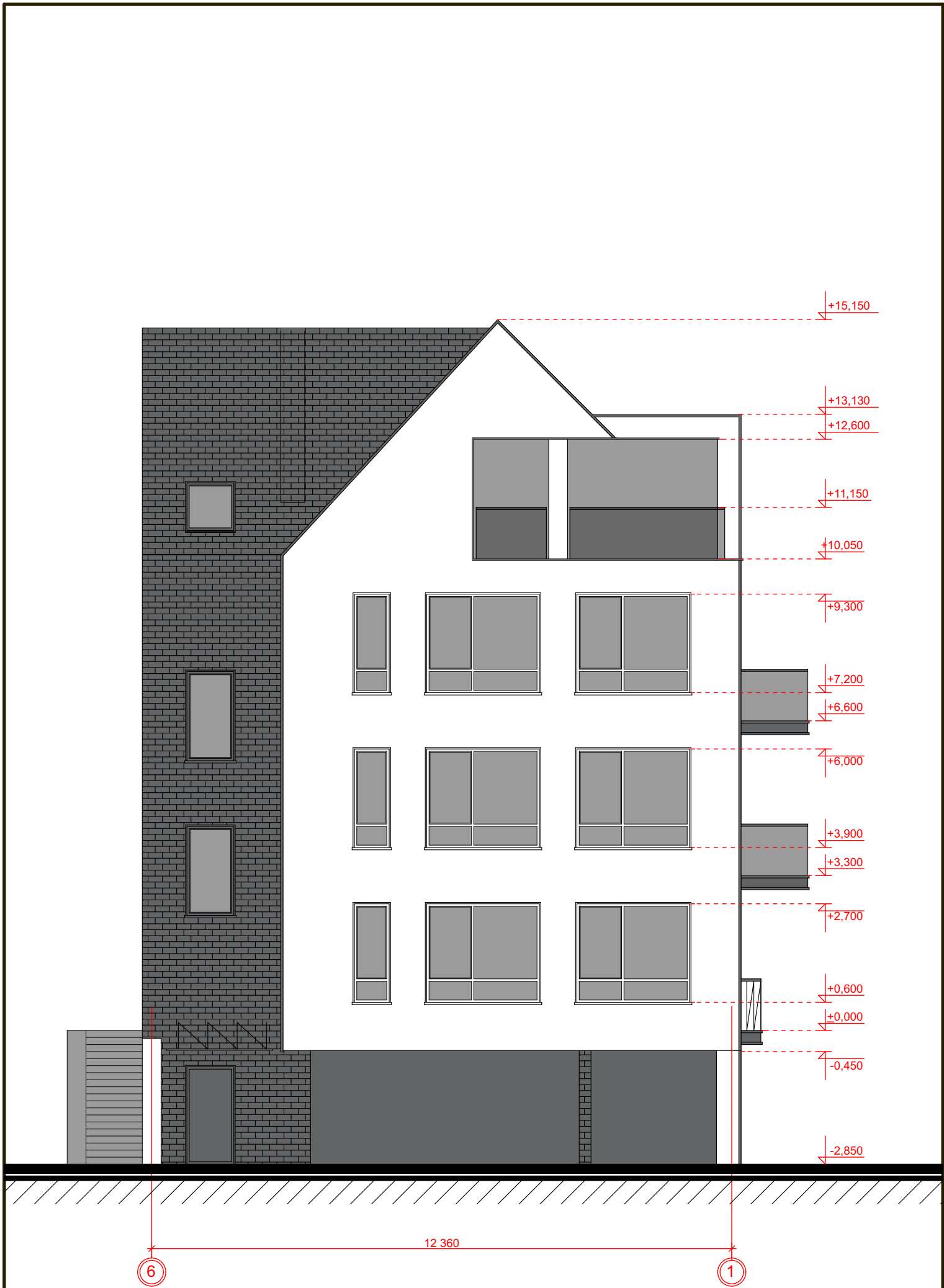


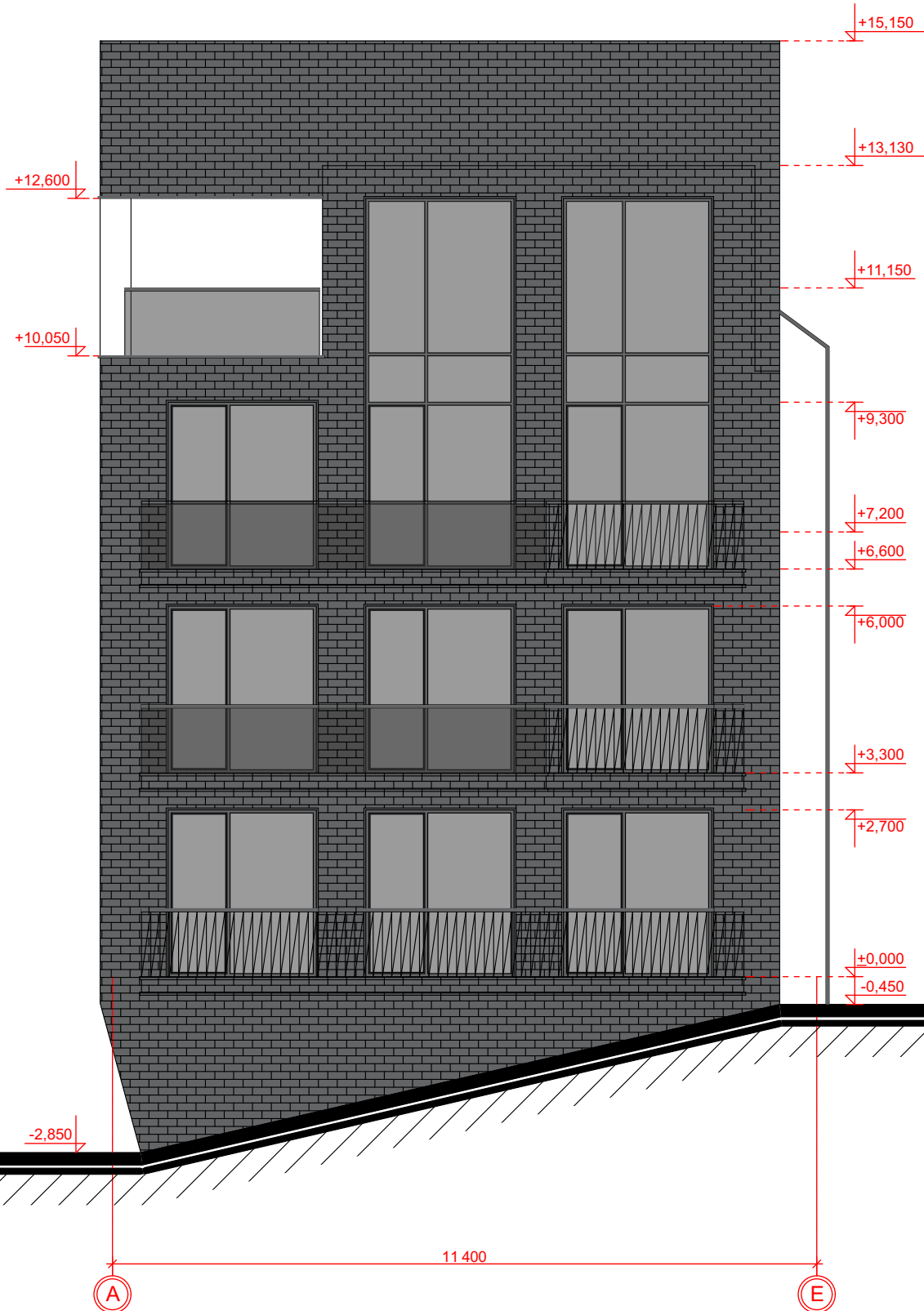
# план на отм. +9.900 М 1:100



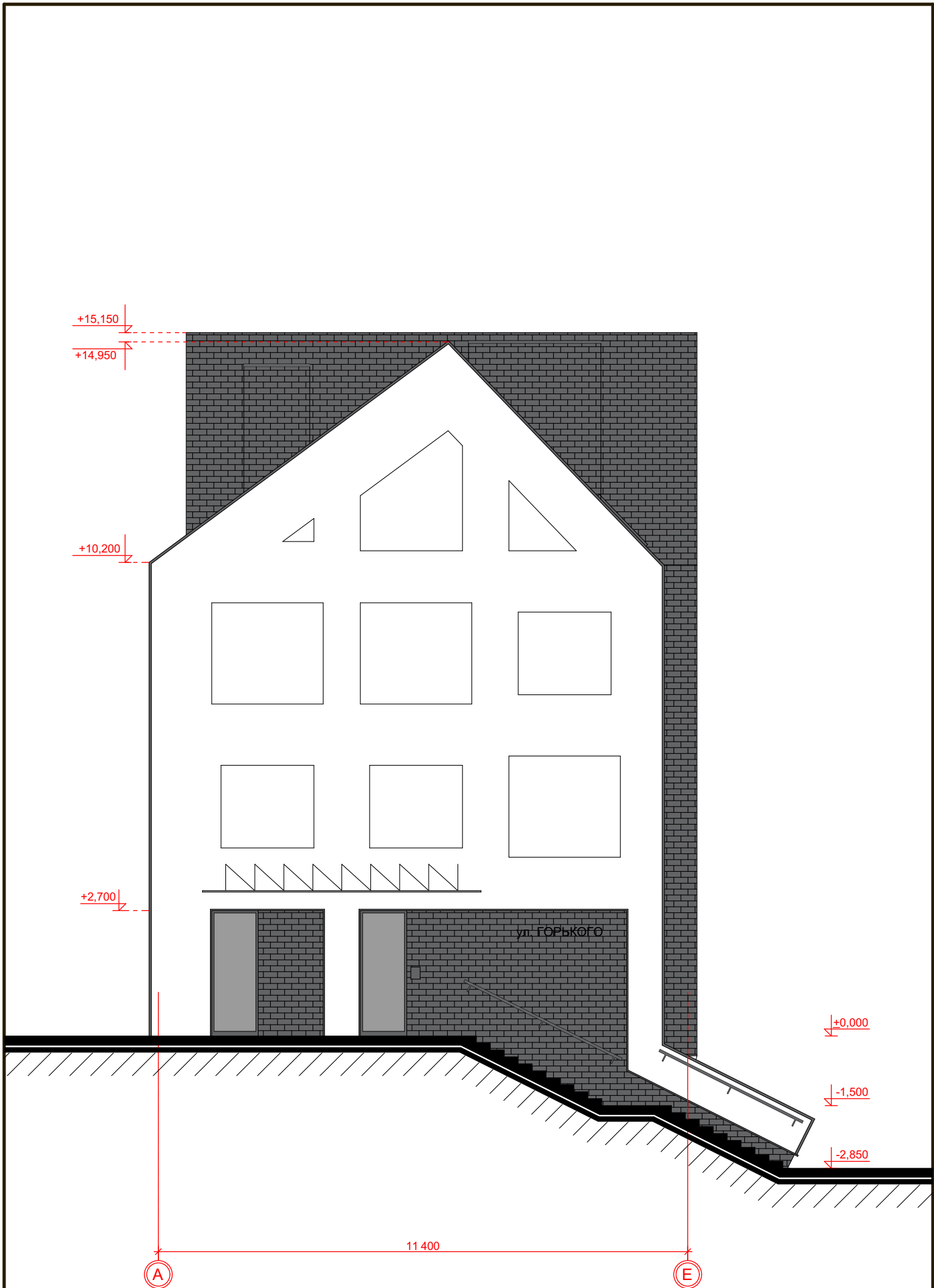


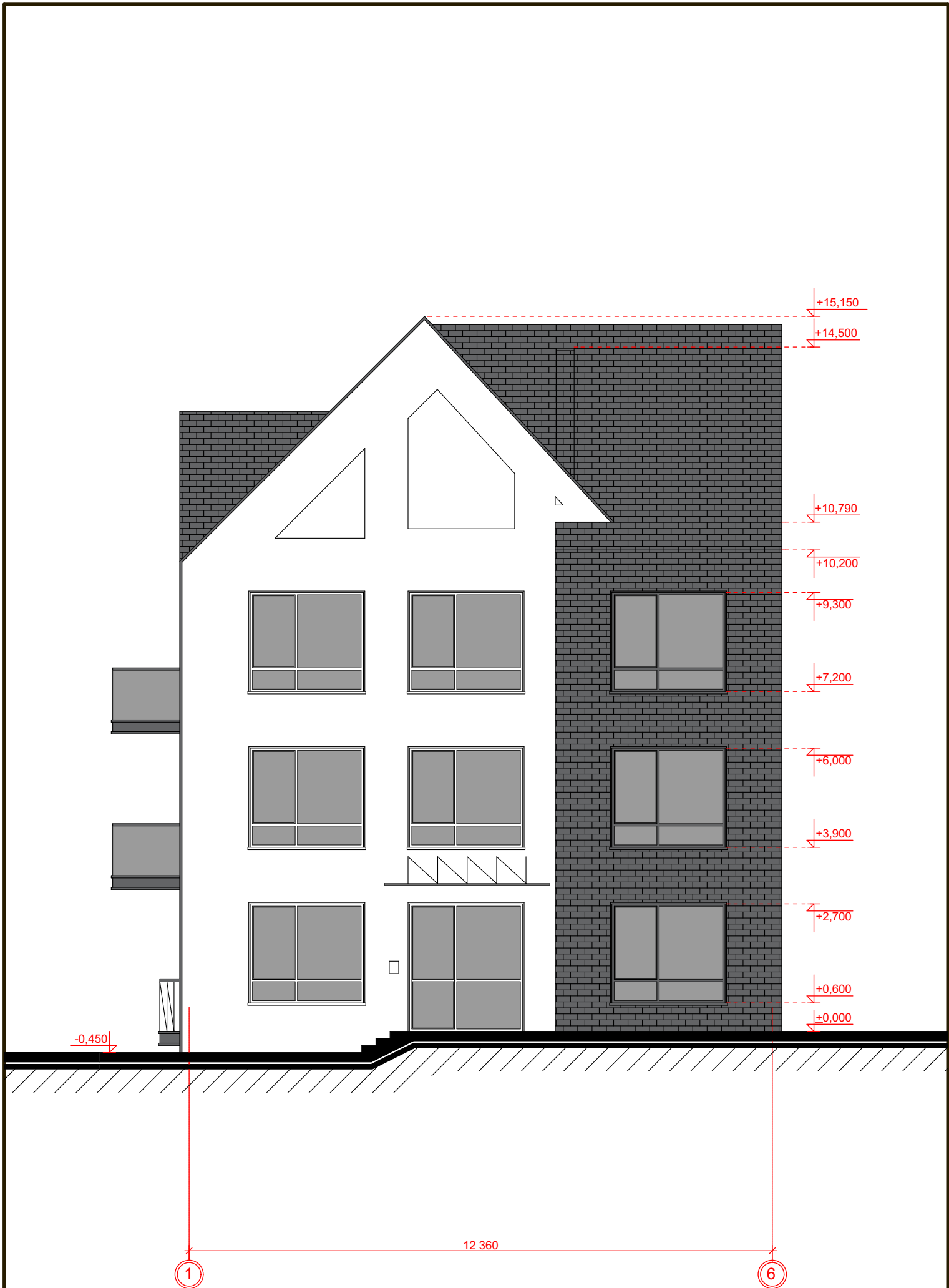
















Многоквартирный жилой дом по ул. Горького в г. Светлогорске





Многоквартирный жилой дом по ул. Горького в г. Светлогорске





Многоквартирный жилой дом по ул. Горького в г. Светлогорске
















Многоквартирный жилой дом по ул. Горького в г. Светлогорске



## Таблица колеров фасадов

Колер	№ колера	Конструктивные элементы	
		Кровля	Сланец
	RAL - 7016	Ограждение кровли	Металлические
	RAL - 7016	Трубы вентиляционные	Декоративная штукатурка
	RAL - 7016	Желоба	Металлические
	RAL - 7016	Водостоки	Металлические
		Стены	Сланец
	белый	Стены	Декоративная штукатурка
	без тонировки	Окна	Металло-пластиковые.
	белый	Окна	Металло-пластиковые.
	RAL - 7016	Окна	Металло-пластиковые.
	RAL - 7016	Подоконники	

До начала отделки представить на согласование главному архитектору проекта:  
выкрасы размером 1м. х 1м. на подготовленной поверхности фасада,  
либо образцы выкладки штучного материала облицовки.