

**Пояснительная записка
к архитектурному проекту многоквартирного жилого дома по
адресу г. Калининград,
пр-кт Победы 114.**

Настоящая проектная документация на строительство многоквартирного жилого дома по адресу г. Калининград, пр-кт Победы 114 подготовлена на основании следующих исходных данных:

- задания на разработку проектной документации;
- градостроительного плана земельного участка № RU 39301000-1784-2019/А
- технического отчёта об изысканиях инженерно-геодезических изысканиях;
- технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

✓
Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

При проектировании объекта были предусмотрены следующие параметры:

- плотность застройки;
- наличие социально значимых объектов. Таких как школы, поликлиники, детские сады, магазины и т.д.
- этажность застройки;
- возможность использования существующей инфраструктуры (получены технические условия на подключение объекта);
- учтены варианты подъездных путей, пешеходных маршрутов, мест парковки автотранспорта;
- так же проектом учтено озеленение территории в границах которой будет находиться данный объект, что несомненно улучшит привлекательность района;
- освещение застраиваемой территории;

Основные характеристики объекта:

Площадь земельного участка – **1054 м.кв.**

Площадь застройки – **244,70 м.кв.**

Количество этажей (без подвала) – **5 эт.**

Количество зданий – **1**

Дом имеет условно прямоугольную форму.

Количество квартир в доме – **21 кв.**

Балконы запроектированы начиная со второго этажа.
Каждая квартира имеет прихожую, один санитарный узел с душевой кабиной и туалетом, одну или две комнаты.
Санитарные узлы (ванная комната и туалет) в однокомнатных квартирах раздельные, в 2-х комнатных квартирах раздельные.
Планировки этажей не различаются.
Технический этаж (мансарда) предусмотрен.
Средняя площадь квартир в доме без учета балкона **48,7 кв. м**
На 1 этаже возможно проектирование офисных и торговых помещений.
Ориентировочный срок службы не менее 50 лет.

Общее описание архитектурных решений в доме:

Вход в жилую часть подъезда запроектирован со стороны главного фасада.
Вертикальная связь между жилыми этажами в подъезде жилого дома осуществляется по лестнице.
Для обслуживания маломобильной группой населения предусмотрены пандусы на входе в подъезд и для подъема на этажи.
Предусмотрен вход-выход в подвал с первого этажа подъезда и два с противоположных торцов дома.
Крыша в базовом проекте многоскатная, с оградой по краям, частично эксплуатируемая, неотапливаемая.
На крыше предусмотрена возможность установки панели солнечных батарей.
Выход на крышу по металлической лестнице с последнего этажа.
Вентиляция из санитарных узлов и кухни естественная, через вентиляционные каналы в стенах с выводом на крышу.
Общее число вентиляционных каналов в доме 6.
Пространственная жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой фундаментов, несущих стен и перекрытий.
Перекрытия в здании рассчитаны как на железобетонные плиты, так и на монолит.
Возможное исполнение стены во внутренних перегородках из кирпича или газобетонных блоков.
Сток ливневых и талых вод в жилом доме осуществляется по двум трубам внутреннего водопровода.
Лестницы - сборные железобетонные и сборные железобетонные по металлическим косоурам и монолитные.
Внутренняя отделка по квартирам: штукатурка и/или шпаклевка стен, оклейка обоями, цементная стяжка полов.
Колористическое решение фасада дома - в соответствии с цветовой концепцией микрорайона, с учетом обеспечения создания единого архитектурного ансамбля.

В доме предусматривается следующее инженерное оборудование:

Отопление – двухконтурный газовый котёл;
Горячее водоснабжение – двухконтурный газовый котёл
Холодное водоснабжение - централизованное;
Канализация – центральная, подключение к городской сети.
Электроснабжение - централизованное от городской сети 380/ 220В.
Газоснабжение – централизованное;
Подключение газоснабжения, канализации, линии электроснабжения
выполнить по техническим условиям соответствующих служб и организаций.
Телефон и Интернет – индивидуальное подключение;
Коллективная телевизионная антенна – по желанию заказчика;
Кондиционер – индивидуальный, по желанию заказчика;
Радиоточка – по желанию заказчика;
Домофон и видеонаблюдение – централизованное;
Запроектированы пожарные гидранты на каждом этаже;
Окна предусмотрены 3-х камерные.

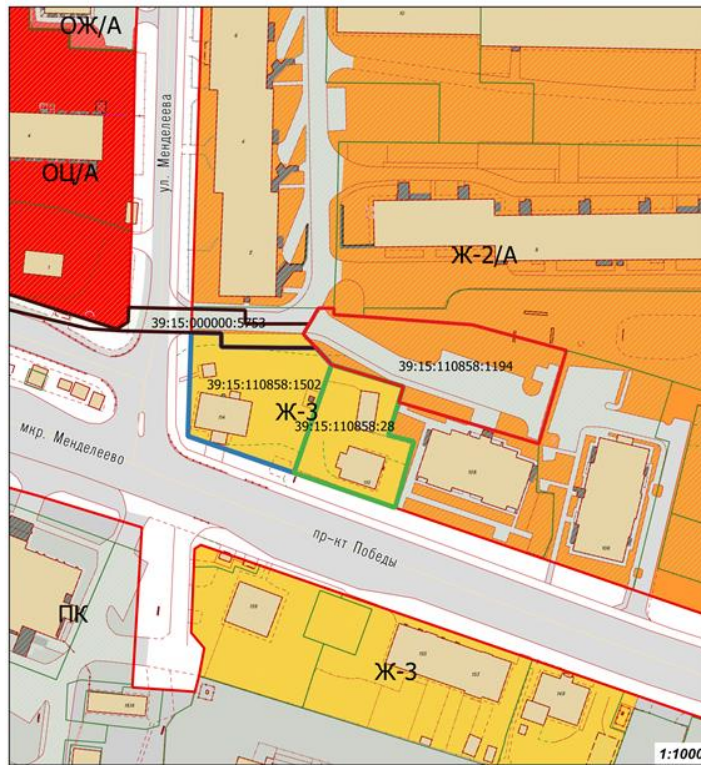
На земельном участке с кн 39:15:110858:1502 расположен многоквартирный жилой дом с кн 39:15:110858:164, площадью 158,4 м. кв.

Данный жилой дом будет полностью демонтирован (под снос), в связи с постройкой на данном земельном участке нового многоквартирного дома, согласно приложенного проекта.



Князьков А.Н.

Фрагмент Правил землепользования и застройки



Условные обозначения:

- Клонирование из Кадастровые участки 4
- Текст
- Клонирование из Кадастровые участки 3
- Клонирование из Кадастровые участки 2
- Клонирование из Кадастровые участки
- Адреса
- Граница города
- Красные линии
- Кадастровые участки
- Границы площадных объектов
- граница площадного объекта

ПЗЗ 2017 - Зонирование

- Ж-2 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Ж-3 – зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж-4 – зона застройки индивидуальными жилыми домами
- ОЖ – зона общественно-жилого назначения
- ОЦ – зона общественных центров
- ПК – производственно-коммерческая зона



Экспликация к генплану:

- проектируемое здание
- проектируемая автомобильная парковка
- существующие здания и сооружения
- автомобильный проезд
- тротуарная плитка
- газон
- границы участка
- отступ от границ участка



