

**ООО "Архитектурная Мастерская Вячеслава Ковальчука"**



**Многоквартирный жилой дом  
на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97  
по ул. Гагарина, в г. Калининграде**

**ООО «Архитектурная Мастерская Вячеслава Ковальчука»**

**Многоквартирный жилой дом на участке с  
кадастровым номером 39:15:132002:97  
по ул. Гагарина, в г. Калининграде.**

Эскизный проект

Директор



Ковальчук В.С.

Калининград 2021 г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМ. УЧ-КА. М 1 : 500.	Л – 1
3. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ. ОБЩИЙ ВИД А	Л – 2
4. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ. ОБЩИЙ ВИД Б	Л – 3
5. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ. ОБЩИЙ ВИД В	Л – 4
6. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ. ОБЩИЙ ВИД Г	Л - 5
7. ФАСАД В ОСЯХ 1 – 9	Л – 6
8. ФАСАД В ОСЯХ А – Д	Л – 7
9. ФАСАД В ОСЯХ 9 – 1	Л – 8
10. ФАСАД В ОСЯХ Е – А	Л – 9
11. ПЛАН ТЕХНИЧЕСКОГО ЭТАЖА	Л – 10
12. ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА	Л – 11
13. ПЛАН 2-ГО ЭТАЖА	Л – 12
14. ПЛАН 3-ГО ЭТАЖА	Л – 13
15. ПЛАН 4-ГО ЭТАЖА	Л – 14
16. ПЛАН КРОВЛИ	Л – 15
17. РАЗРЕЗ 1 – 1	Л – 16

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Эскизный проект строительства многоквартирного жилого дома на участке с кадастровым номером 39:15:132002:97 по улице Гагарина в городе Калининграде разработан на основании задания заказчика.

### Генеральный план и архитектурное решение

Проектом предлагается строительство четырехэтажного жилого дома с техническим этажом. Жилой дом односекционный с квартирами для жильцов. Общее количество квартир 32 шт., в том числе: 16 однокомнатных и 16 двухкомнатных.

В техническом этаже выполнены технические помещения дома: электрощитовая, водомерный узел и кладовая уборочного инвентаря.

На территории, отведенной под застройку, предлагается выполнить нормативное благоустройство с организацией всех нормативных площадок и автостоянки согласно требований градостроительного плана земельного участка. Количество мест на автостоянке 14 шт.

### Технико – экономические показатели

1. Площадь участка – 1 740,0 м<sup>2</sup>
2. Площадь застройки – 519,43 м<sup>2</sup>
3. Строительный объем здания – 7 580,48 м<sup>3</sup>
4. Общая площадь дома – 1 929,58 м<sup>2</sup>
5. Общая площадь квартир без учета балконов – 1 370,40 м<sup>2</sup>
6. Общая площадь квартир с учетом балконов – 1 388,88 м<sup>2</sup>
7. Общее количество квартир – 32 шт.

### Конструктивное решение

Фундамент – сборномонолитный железобетонный.

Перекрытия – монолитное железобетонное.

Кровля плоская совмещенная.

Стены – керамический блок 380мм с наружным утеплением каменной ватой.

Фасад – декоративная штукатурка, клинкерная плитка.

### Инженерное оборудование

Здание оборудуется централизованными системами канализации, водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения и связи.

Система отопления квартир – индивидуальное поквартирное от двухконтурных газовых котлов.

# Схема планировочной организации земельного участка М1:500

## Экспликация зданий и сооружений

1. Проектируемый многоквартирный 4-х этажный жилой дом.
2. Автостоянка на 14 автомашин, в т.ч. 1 место для ММГН.
3. Зона отдыха жилого дома (площадки).
4. Существующие жилые дома.

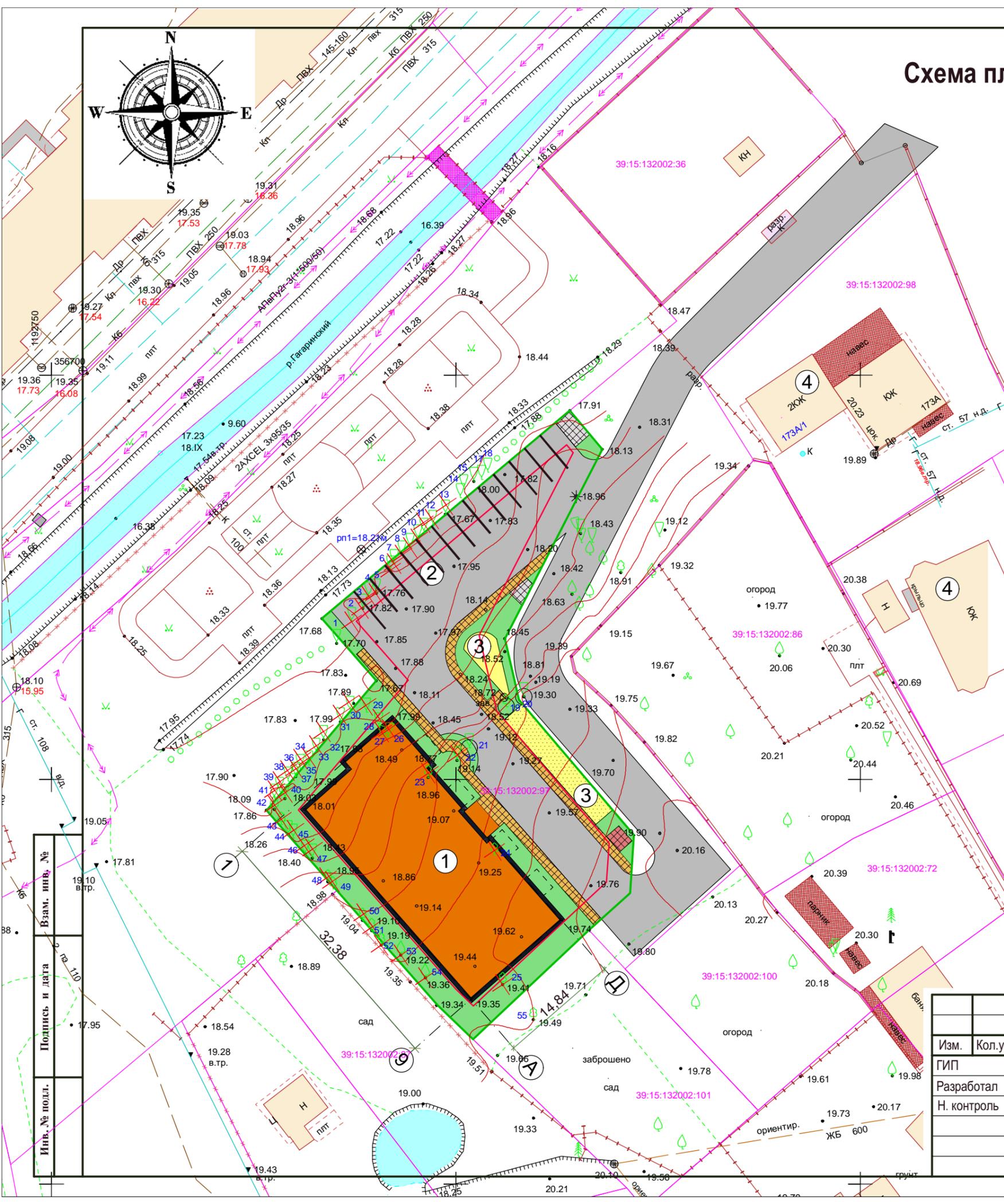
## Технико-экономические показатели

1. Площадь участка - 1740,00м<sup>2</sup> (100%)
2. Площадь застройки - 519,43м<sup>2</sup> (29,85%)
3. Площадь покрытия - 837,30 м<sup>2</sup> (48,12%)
4. Площадь озеленения - 383,27м<sup>2</sup> (22,03%)

- Граница земельного участка
- Линия регулирования застройки

ПРИМЕЧАНИЕ: Многоквартирный жилой дом - 4 этажный  
 Обоснование автостоянок и нормативных площадок:  
 Общая площадь жилых помещений приходящаяся на одного жителя, 28,9 м<sup>2</sup>, согласно данным Росстата  
 Население дома ~1414,58м<sup>2</sup> / 28,9 (данные Росстата, на одного человека м<sup>2</sup>) = 49 человек  
 Необходимое кол-во машиномест 49 x 0,14 = 6,86 м/мест(запроектировано 14 м/мест)  
 Спортплощадка ~1414,58м<sup>2</sup> x 32,0/1000 = 45,27 м<sup>2</sup>  
 Детская площадка ~1414,58м<sup>2</sup> x 14/1000 = 19,81 м<sup>2</sup>  
 Площадка отдыха взрослых ~1414,58м<sup>2</sup> x 3/1000 = 4,25 м<sup>2</sup>  
 Хозплощадка 1414,58м<sup>2</sup> x 3/1000 = 4,25 м<sup>2</sup>

						Многоквартирный жилой дом на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97 по ул. Гагарина, в г. Калининграде		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Минько				ЭП	1	
Разработал		Кузь						
Н. контроль		Минько				Схема планировочной организации земельного участка		





Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97 по ул. Гагарина, в г. Калининграде		
Разработал		Минько				Стадия	Лист	Листов
ГИП		Минько			ЭП	2		
						Общий вид А		ООО "АМВК"



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97 по ул. Гагарина, в г. Калининграде		
Разработал		Минько				Стадия	Лист	Листов
ГИП		Минько			ЭП	3		
						Общий вид Б		ООО "АМВК"



						Многоквартирный жилой дом на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97 по ул. Гагарина, в г. Калининграде			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Минько					ЭП	4	
ГИП		Минько							
						Общий вид В			ООО "АМВК"



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97 по ул. Гагарина, в г. Калининграде		
Разработал		Минько				Стадия	Лист	Листов
ГИП		Минько			ЭП	5		
						Общий вид Г		ООО "АМВК"



# Фасад в осях А - Д



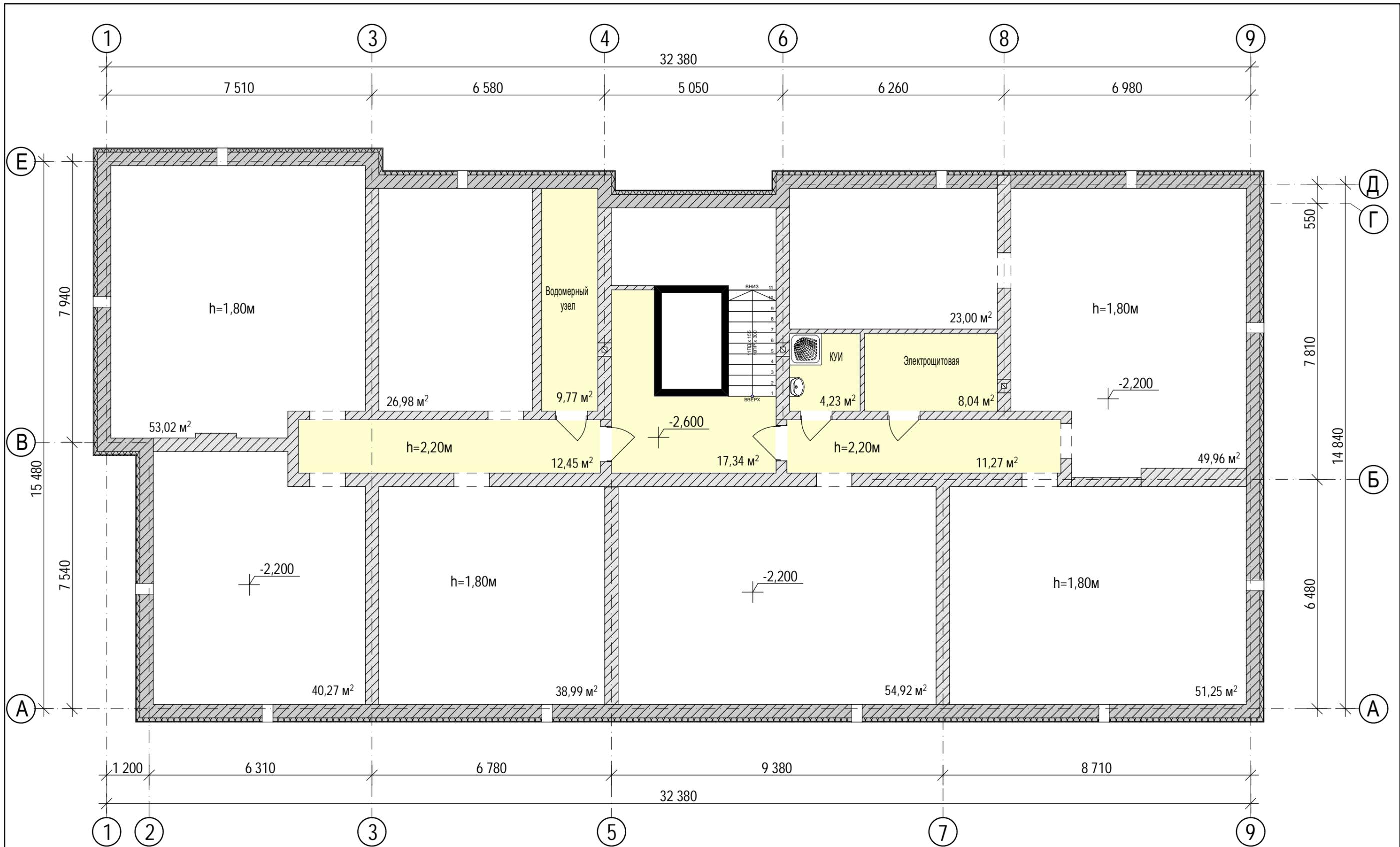
						Многоквартирный жилой дом на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97 по ул. Гагарина, в г. Калининграде		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	7	
Разработал		Минько				Фасад в осях А - Д		ООО "АМВК"
ГИП		Минько						

Фасад в осях 9 - 1



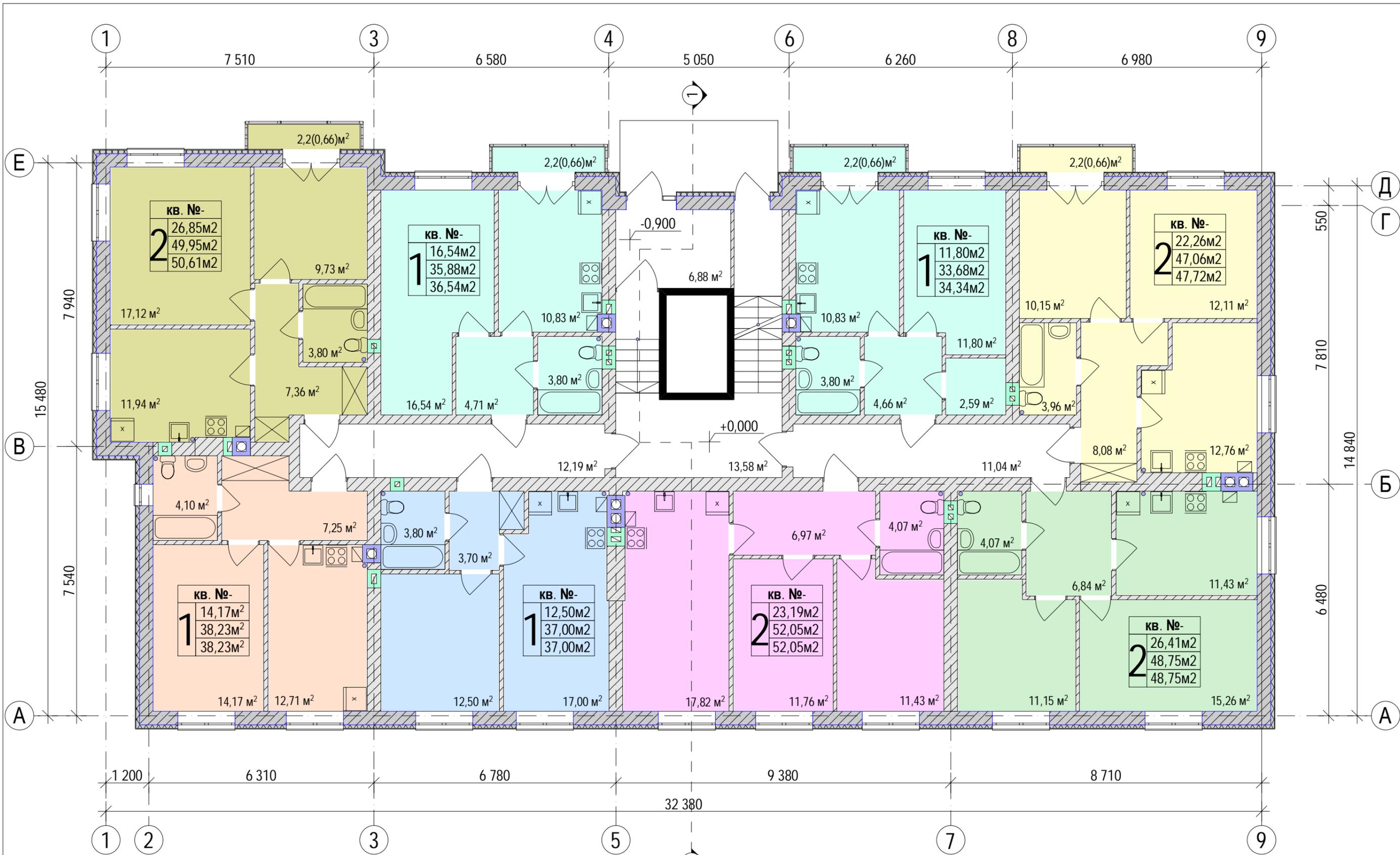
						Многоквартирный жилой дом на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97 по ул. Гагарина, в г. Калининграде		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	8	
						Фасад в осях 9 - 1		ООО "АМВК"





Площадь помещений технического этажа - 63,10 м<sup>2</sup>

						Многоквартирный жилой дом на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97 по ул. Гагарина, в г. Калининграде		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кузь					ЭП	10	
ГИП	Минько							
						План технического этажа		ООО "АМВК"



Общая площадь квартир на этаже:  
 - без учета хол. помещений - 342,60 м<sup>2</sup>  
 - с учетом хол. помещений - 345,24 м<sup>2</sup>  
 Площадь этажа - 476,89 м<sup>2</sup>

Кол-во комнат

Кв. №-	Кол-во комнат	Площадь	Описание
2	23,10м <sup>2</sup>	-	жилая площадь
2	52,15м <sup>2</sup>	-	общая площадь квартиры без учета холодных помещений
2	52,15м <sup>2</sup>	-	общая площадь квартиры с учетом холодных помещений

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Кузь				
ГИП	Минько				

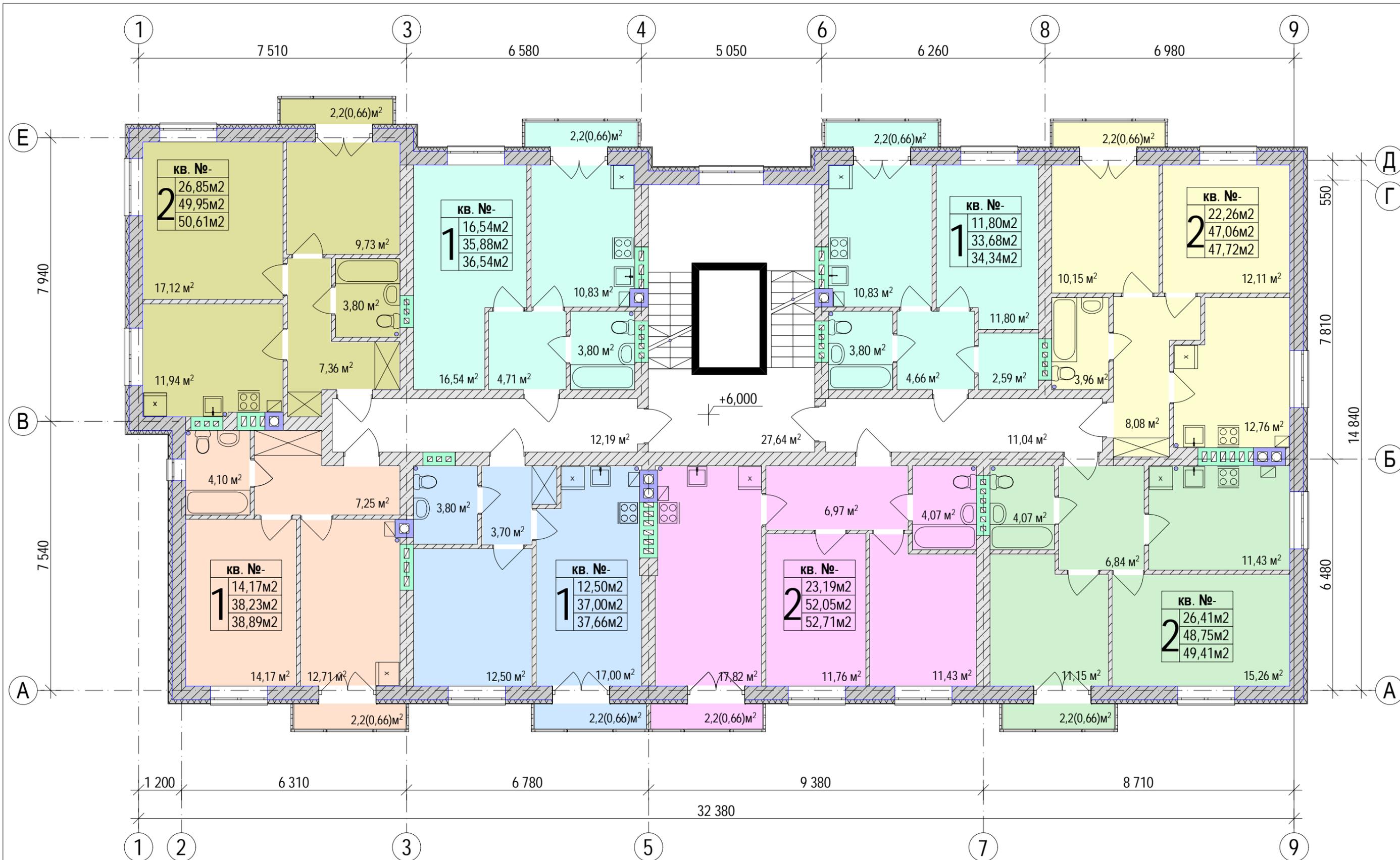
Многоквартирный жилой дом  
 на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97  
 по ул. Гагарина, в г. Калининграде

Стадия	Лист	Листов
ЭП	11	

План 1-го этажа

ООО "АМВК"





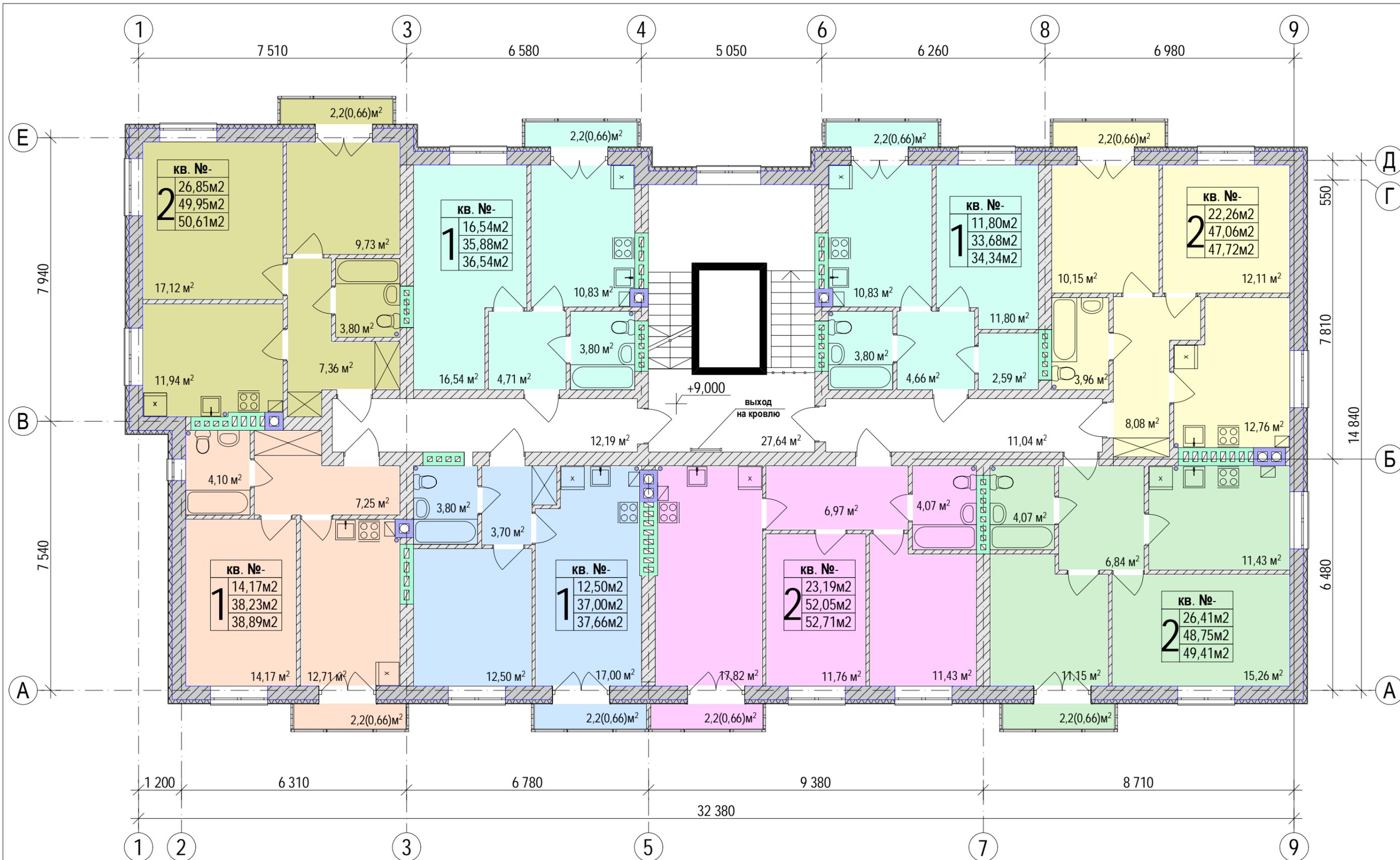
Кол-во комнат	Кв. №-	
2	23,10м <sup>2</sup>	- жилая площадь
	52,15м <sup>2</sup>	- общая площадь квартиры без учета холодных помещений
	52,15м <sup>2</sup>	- общая площадь квартиры с учетом холодных помещений

Многоквартирный жилой дом на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97 по ул. Гагарина, в г. Калининграде					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Кузь Н.Н.			
ГИП		Минько М.В.			

Стадия	Лист	Листов
ЭП	13	

План 3-го этажа

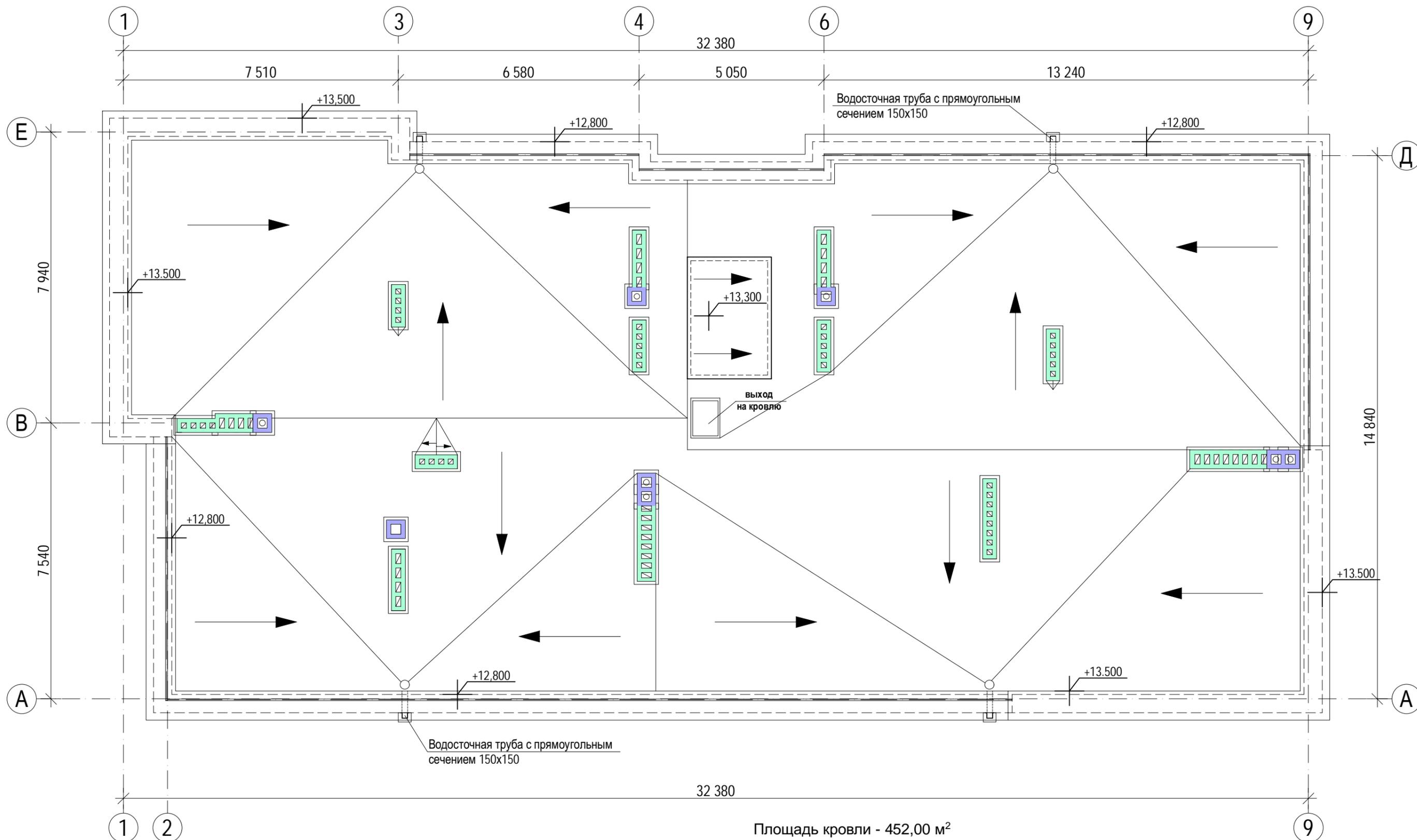
ООО "АМВК"



Общая площадь квартир на этаже:  
 - без учета хол. помещений - 342,60 м<sup>2</sup>  
 - с учетом хол. помещений - 347,88 м<sup>2</sup>  
 Площадь этажа - 485,53 м<sup>2</sup>

Кол-во комнат	Кв. №-	Жилая площадь	Общая площадь без учета хол. помещений	Общая площадь с учетом хол. помещений
2	23,10м <sup>2</sup>	- жилая площадь	52,15м <sup>2</sup>	52,15м <sup>2</sup>
	52,15м <sup>2</sup>	- общая площадь квартиры без учета хол. помещений		
	52,15м <sup>2</sup>	- общая площадь квартиры с учетом хол. помещений		

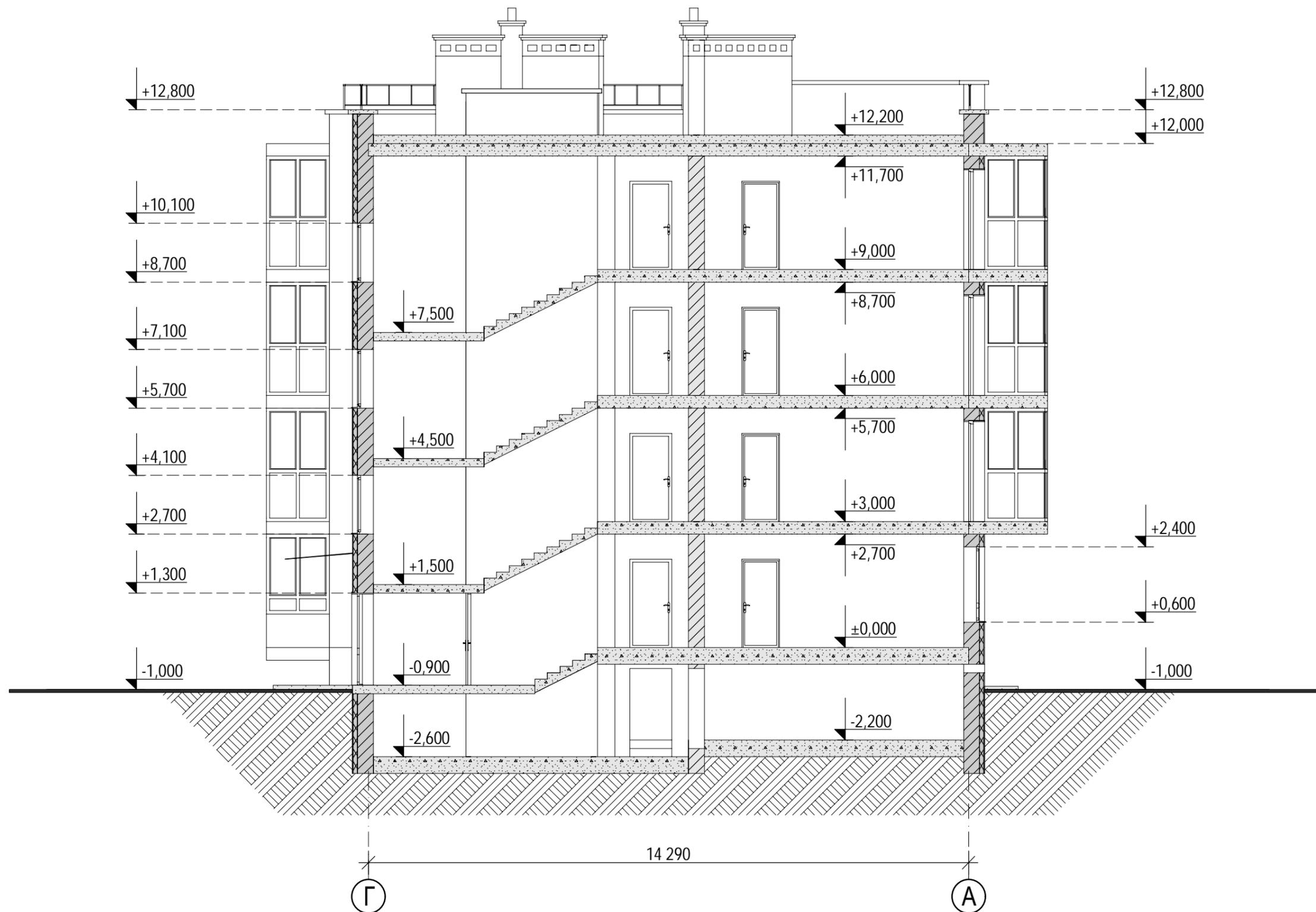
Многоквартирный жилой дом на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97 по ул. Гагарина, в г. Калининграде					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Кузь Н.Н.				
ГИП	Минько М.В.				
План 4-го этажа					
			Стадия	Лист	Листов
			ЭП	14	
ООО "АМВК"					



Площадь кровли - 452,00 м<sup>2</sup>

						Многоквартирный жилой дом на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97 по ул. Гагарина, в г. Калининграде		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ЭП	15	
Разработал		Кузь Н.Н.						
ГИП		Минько М.В.				ООО "АМВК"		
						План кровли		

# Разрез 1 - 1



Многоквартирный жилой дом на участке с кадастровыми номером 39:15:132002:97 по ул. Гагарина, в г. Калининграде						Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ЭП	16	
Разработал	Кузь					ООО "АМВК"		
ГИП	Минько							
Разрез 1 - 1								