

Все права защищены  
Воспроизведение материалов  
полностью или частично  
возможно исключительно с  
письменного разрешения  
владельца авторского права

Объект: **Комплекс апартаментов по адресу :**  
**Калининградская область , г. Светлогорск ,**  
**ул. Подгорная , 7**

Заказчик : ООО Паллада

## Проектная документация

### Раздел 3. Архитектурные решения

**ПР-011-2020-АР**

Директор

ГИП



Полякова О.

Цветков В.

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1 Проектная документация раздела "Архитектурные решения" стадии "П" по объекту "Комплекс апартаментов по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная, 7" разработана на основании:

- задания Заказчика на проектирование;
- эскизного проекта утвержденного заказчиком;
- градостроительного плана земельного участка RU39518101-438-2018/А от 17.04.2018 г.
- технических условий на подключение к инженерным коммуникациям;
- технического отчета инженерно-геологических изысканий Арх.№11358, шифр К-94-18

1.2 Технические решения, принятые в настоящей "Проектной документации" для проекта "Комплекс апартаментов по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная, 7" соответствует техническому заданию, градостроительному регламенту, техническим регламентам, в том числе, устанавливающими требованиями по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением Технических условий.

1.3 Проект разработан для строительства в Калининградской области, ПБ подрайона, со следующими климатическими условиями:

- \* Расчетная температура наружного воздуха -19°C, в соответствии с СП 131.13330.2012;
- \* Нормативное значение ветрового давления -0,30 кПа (30 кг/м<sup>2</sup>), в соответствии с картой Зд приложения Ж СП 20.13330.2011;
- \* Расчетный вес снегового покрова - 1,2 кПа (120 кг/м<sup>2</sup>).

За условную отметку 0.000 принята отметка чистого пола 3 уровня, соответствующая абсолютной отметке 31.20 на местности.

а) описание и обоснование внешнего внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации

Проектируемое здание – четырехэтажное с встроенной автостоянкой закрытого типа. Здание имеет в плане форму многоугольника.

Размеры в осях - 23,50x10,7м. Высота подвала - 2,3 м, высота цокольного и жилых этажей с 1го по 4й - 2,7 м.

Фасадные решения, принятые в проекте, отвечают общему композиционному решению.

Согласно объемно-планировочным решениям в подземном этаже располагаются следующие помещения: техническое помещение для мусорного контейнера, водомерный узел,

07/19-АР.Т

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.						П	1	5
Проверил						Текстовая часть ООО «ПБ АртПроект»		
ГИП		Цветков В.						
Н. контр.								
Утв.								

Подпись и дата  
Инв. № дубл.  
Взам. Инв. №  
Подпись и дата  
Инв. № подл.

электрощитовая, надземная автостоянка закрытого типа. На втором –четвертых уровнях располагаются апартаменты для временного проживания. На эксплуатируемой кровле располагается зона отдыха для взрослых, техническое помещение.

Планировочное решение выполнено по заданию заказчика, с учетом требований действующих строительных, санитарных и пожарных норм и оптимального внутреннего зонирования и представляет собой однокомнатные и двухкомнатные квартиры выходящие в общий коридор.

Высота апартаментов с 2-го по 3 этаж в чистоте составляет 2,7 м, высота 4 этажа -5 м

Внутренняя система мусороудаления по заданию на проектирование не предусматривается.

Вертикальная связь между этажами обеспечивается лестничной клеткой и лифтом:

лифт Schindler грузоподъемностью 675 кг со скоростью движения 1.0 м/с с размером кабины (ширина×глубина) 1600 × 1750 мм, ведущим с подземного этажа до выхода на эксплуатируемую кровлю. Перед лифтом в подземном этаже оборудован тамбур-шлюз с подпором воздуха при пожаре.

б) обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

Проект разработан в соответствии с требованиями ГПЗУ, технического задания на проектирование, предоставленного заказчиком.

Здание имеет в плане форму многоугольника, размеры в осях - 23,50x10,7м. Высота подвала - 2,3м, высота цокольного и жилых этажей с 1го по 4-й - 2,7 м.

Вертикальная связь между этажами обеспечивается лестничной клеткой и лифтом:

лифт Schindler грузоподъемностью 675 кг со скоростью движения 1.0 м/с с размером кабины (ширина×глубина) 1600 × 1750 мм, ведущим с подземного этажа до выхода на эксплуатируемую кровлю.

Общее количество капартаментов в доме - 9

В апартаментах предусмотрены:

- прихожая;
- совмещенный санузел;
- сауна;
- комнаты и кухни или комнаты с кухонными зонами по типу студии;
- балконы

Проектирование объекта произведено с учетом размещения в границах отведенного земельного участка с элементами нормативного благоустройства.

Архитектурно-художественный замысел заключается в создании комфортной жилой среды максимально комфортной для человека.

В доме в наружной отделке фасадов используется штукатурка по сетке согласно

ПД-011-2020-АР

Лист

технологии ТехноАвангард с последующей покраской.

Цветовая палитра используемая в отделке фасадов принята по международной цветовой палитре цветов RAL Classic.

Доступ на эксплуатируемую кровлю обеспечивается через дверь с электромагнитным замком, для детей дошкольного и младшего школьного возраста - только в присутствии взрослых.

Защита вентиляционных выпусков и других инженерных устройств, расположенных на кровле, осуществляется с помощью декоративных решеток.

На кровле выполнено ограждение по парапету из хромированных элементов и закаленного стекла с защитными козырьками по периметру.

в) описание и обоснование использованных композиционных приемов при оформлении фасадов и интерьеров объекта капитального строительства

Для гармонизации форм фасадов и объемов жилого дома применены средства архитектурной композиции. Единство архитектуры жилого дома выражено в закономерной взаимосвязи размеров его частей и целого. Архитектурный масштаб определяется соотношением сооружения с окружающей средой и соразмерностью человеку.

Хорошие пропорции жилого помещения - отношение высоты к ширине, ширины к длине, пропорции окон и их отношение к плоскости стены - дают ощущение гармоничности, уравновешенности.

Пропорции основного объема здания повторяются в его частях и деталях.

Цвет использован в качестве активного композиционного средства, способствующего усилению художественной выразительности сооружения.

Интерьеры жилого дома не разрабатывались, с учетом того, что каждый житель жилого дома будет оформлять свою квартиру по собственному вкусу.

г) описание решений по отделке помещений основного, вспомогательного, обслуживающего и технического назначения

Отделка помещений принята в соответствии с назначением помещений, санитарно-гигиенических норм и требований пожарной безопасности.

Внутренняя отделка - стены помещений входной группы и лестничной клетки оштукатуриваются и окрашиваются, стены и потолки в помещениях оштукатуриваются, шпаклюются и подготавливаются под чистовую отделку.

Наружная отделка - штукатурка с последующей окраской фасадными составами по технологии "ТеплоАвангард".

д) описание архитектурных решений, обеспечивающих естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей

Естественное освещение помещений здания обеспечивают размеры и количество оконных проемов, необходимые для соблюдения нормативных требований по естественной освещенности

Подпись и дата

Инв. № субл.

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

ПД-011-2020-АР

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	----------	------	--------	---------	------

помещений.

Естественное освещение имеют жилые комнаты, кухни, лестничные клетки. Отношение площади световых проемов к площади пола помещений и кухонь принято не менее 1:8 (п. 9.13 СП 54.13330.2011). На каждом этаже лестничная клетка имеет световые проемы площадью не менее 1,2 м<sup>2</sup>.

е) описание архитектурно-строительных мероприятий, обеспечивающих защиту помещений от шума, вибрации и другого воздействия.

Звукоизоляция наружных и внутренних ограждающих конструкций помещений обеспечивает снижение звукового давления от внешних источников шума, а также от ударного шума и шума оборудования инженерных систем, воздухопроводов и трубопроводов до уровня, не превышающего допускаемого по СНиП 23-03.

Внутренние стены между апартаментами имеют минимальную толщину 250 мм (блок ячеистого бетона 100 + утеплитель каменной ватой 50 + блок ячеистого бетона 100), что позволяет снизить индекс изоляции воздушного шума менее 50 дБ. В помещениях с влажным режимом (с/у) применяется Техноэласт Акустик Супер А 350. Снижение распространения ударного шума через плиты перекрытия достигается за счет использования в конструкции пола и эксплуатируемой кровли рулонного материала - Техноэласт Акустик Супер А 350.

Для устройства звукоизоляции лифтовой шахты использованы звукоизоляционные панели со следующими характеристиками: индекс изоляции воздушного шума  $R_w=48$  дБ, индекс изоляции ударного шума  $L_{nw}=33$  дБ.

Проектом предусмотрено заполнение оконных проёмов стеклопакетами, обеспечивающими защиту от шума помещений здания, а также конструкция стен, включающая утеплитель, также обеспечивает защиту от шума. Здание не нуждается в дополнительных мерах по защите от вибрации, так как источников вибрации в районе расположения здания нет.

ж) описание решений по светоограждению объекта, обеспечивающих безопасность полета воздушных судов (при необходимости):

- в данном проекте не требуется.

з) описание решений по декоративно-художественной отделке интерьеров

Декоративно-художественная отделка квартир в данном проекте не разрабатывалась, а в помещениях общественного назначения: стены помещений входной группы и лестничных площадок оштукатуриваются и окрашиваются. Полы входной группы и лестничных площадок - керамическая плитка. В отделке помещений здания используются материалы пастельных тонов.

Подпись и дата

Инв. № дубл.

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

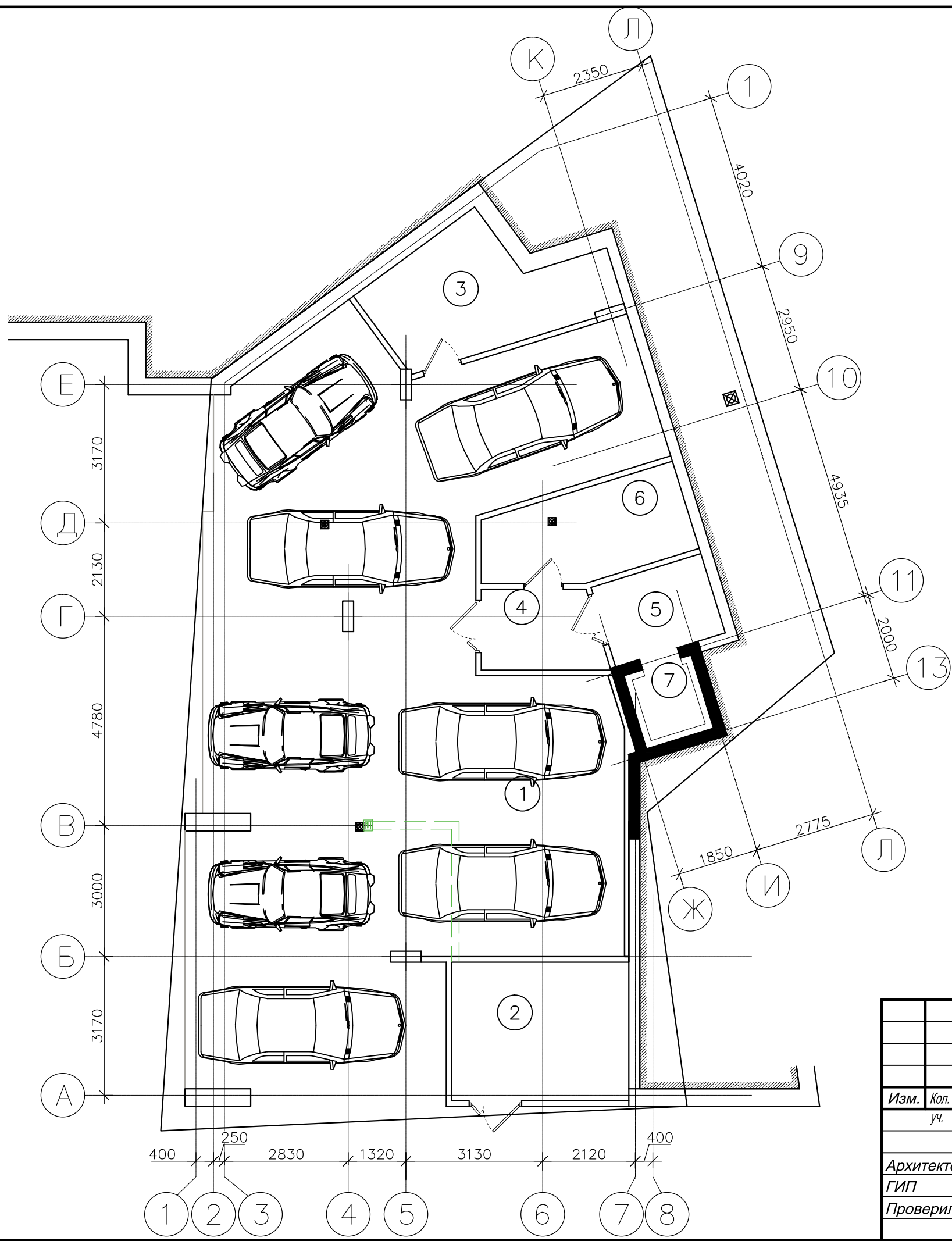
Лист

ПД-011-2020-АР

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>	Кат.* помещения
Автостоянка			
1	Паркинг	140,4	
МОП			
2	ТБО	12,6	
3	Электрощитовая	11,8	
4	Тамбур шлюз 1	4,8	
5	Тамбур шлюз 2	4,8	
6	Водомерный узел	9,1	
7	Лифтовая шахта	2,8	



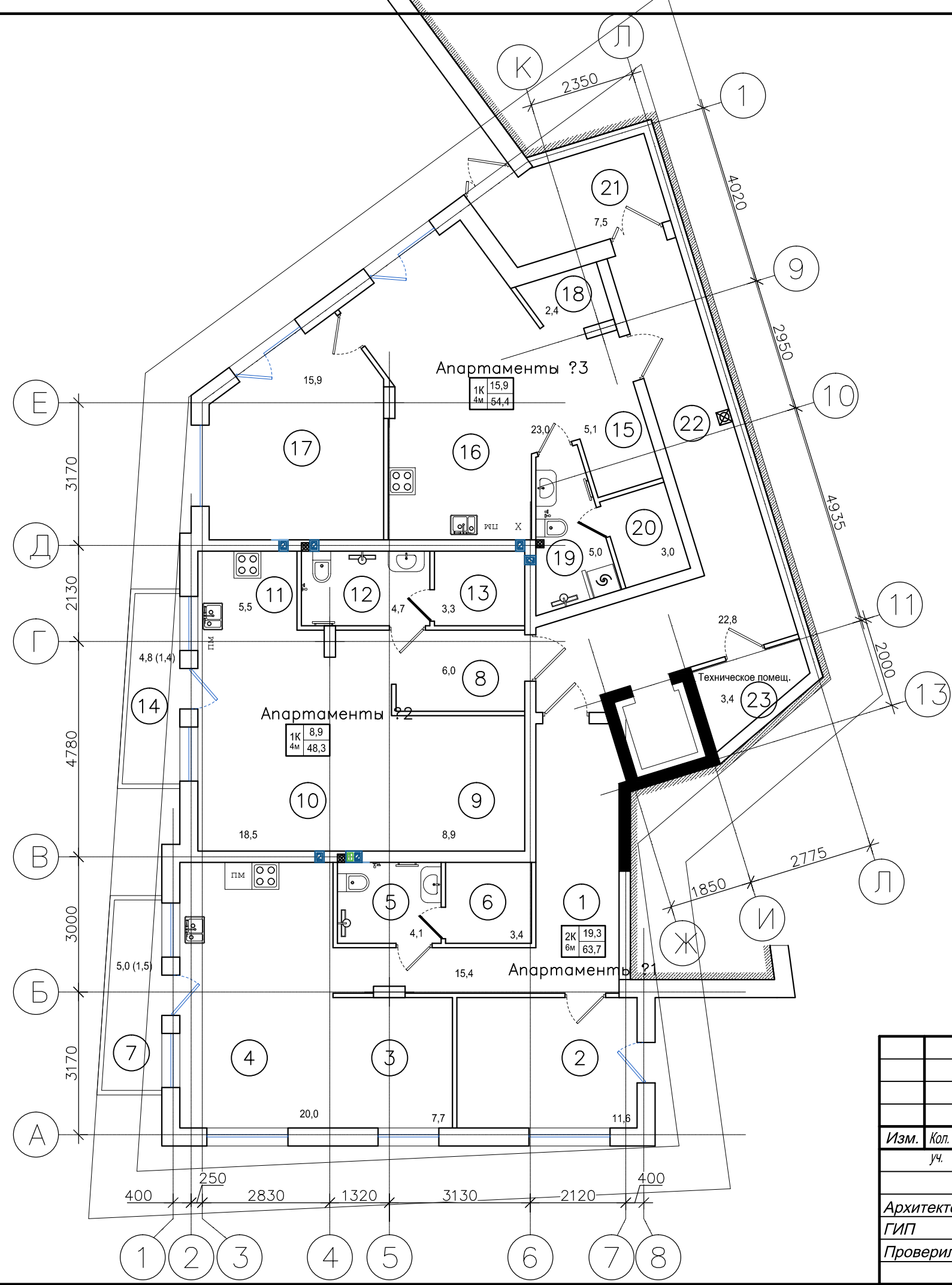
Согласовано

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

<b>ПР-011-2020-АР</b>					
Комплекс апартаментов по адресу Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная 7					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
уч.					
				Стадия	Лист
				П	
				Листов	
Архитектор Степаненко					
ГИП Цветков					
Проверил Суханов					
План 1 уровня на отм. -6.000				ООО ПБ АРТПРОЕКТ	

Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Кат.* помещения
Апартаменты ?1			
1	Холл	15,4	
2	Спальня	11,6	
3	Спальня	7,7	
4	Кухня-гостиная	20,0	
5	Санузел	4,1	
6	Сауна	3,4	
7	Балкон (к=0.3)	5.0 (1,5)	
Апартаменты ?2			
8	Холл	6,0	
9	Спальня	8,9	
10	Гостиная	18,5	
11	Кухня	5,5	
12	Санузел	4,7	
13	Сауна	3,3	
14	Балкон (к=0.3)	4,8 (1,4)	
Апартаменты ?3			
15	Холл	5,1	
16	Кухня-гостиная	23,0	
17	Спальня	15,9	
18	Гардероб	2,4	
19	Санузел	5,0	
20	Сауна	3,0	
МОП			
21	Коридор	7,5	
22	Тамбур	22,8	
23	Тамбур	3,4	



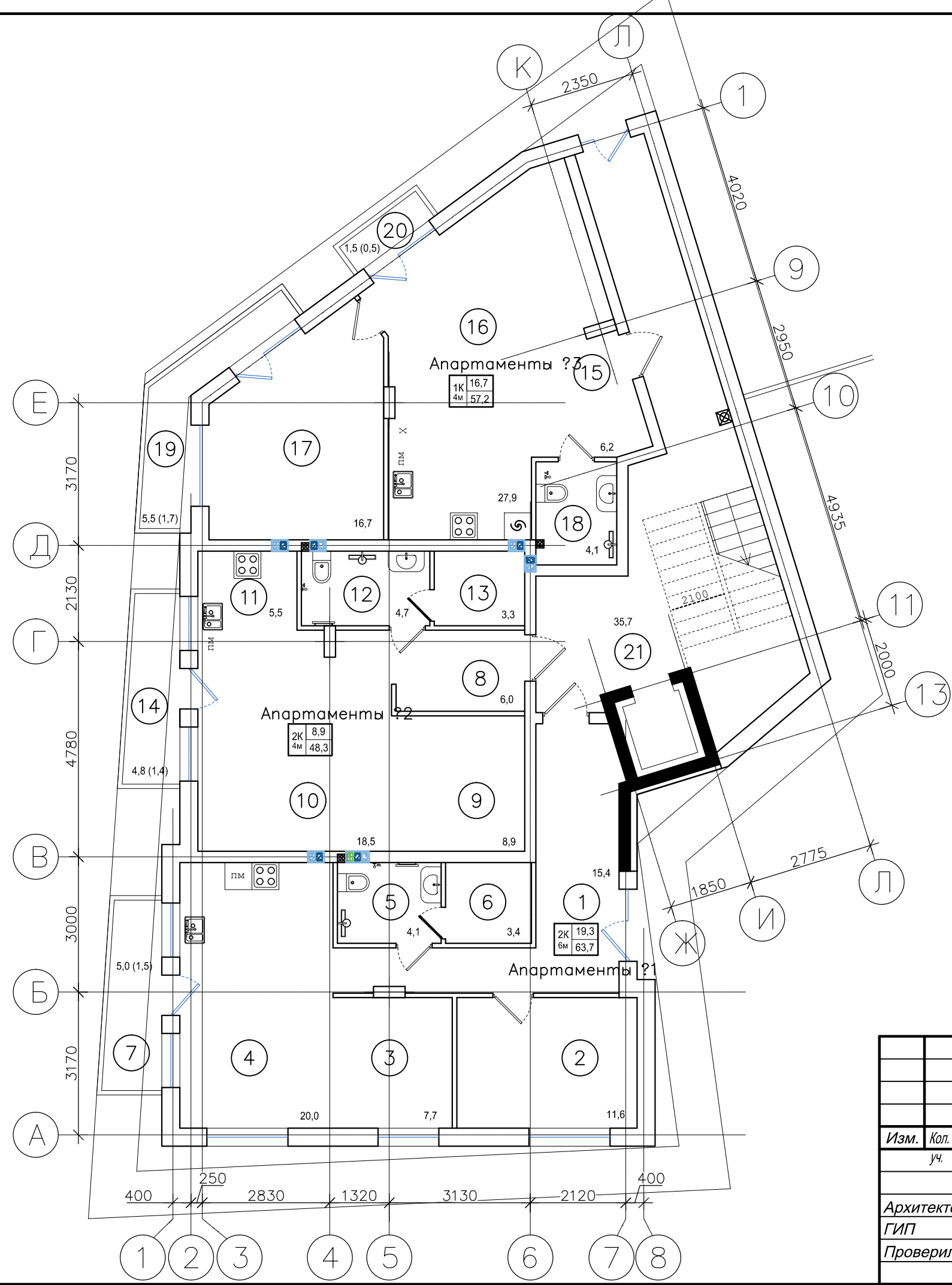
<b>ПР-011-2020-АР</b>					
Комплекс апартаментов по адресу Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная 7					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
уч.					
Архитектор	Степаненко				
ГИП	Цветков				
Проверил	Суханов				
План 2 уровня на отм. -3.300					ООО ПБ АРТПРОЕКТ

Согласовано

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

Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>	Кат.* помещения
Апартаменты ?1			
1	Холл	15,4	
2	Спальня	11,6	
3	Спальня	7,7	
4	Кухня-гостиная	20,0	
5	Санузел	4,1	
6	Сауна	3,4	
7	Балкон (к=0.3)	5.0 (1,5)	
Апартаменты ?2			
8	Холл	6,0	
9	Спальня	8,9	
10	Гостиная	18,5	
11	Кухня	5,5	
12	Санузел	4,7	
13	Сауна	3,3	
14	Балкон (к=0.3)	4,8 (1,4)	
Апартаменты ?3			
15	Холл	6,2	
16	Кухня-гостиная	27,9	
17	Спальня	16,7	
18	Санузел	4,1	
19	Балкон (к=0.3)	5,5 (1,7)	
20	Балкон (к=0.3)	1,5 (0,5)	
МОП			
21	Коридор	35,7	



<b>ПР-011-2020-АР</b>					
Комплекс апартаментов по адресу Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная 7					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
уч.					
Архитектор	Степаненко				
ГИП	Цветков				
Проверил	Суханов				
План 3 уровня на отм. 0.000					ООО ПБ АРТПРОЕКТ

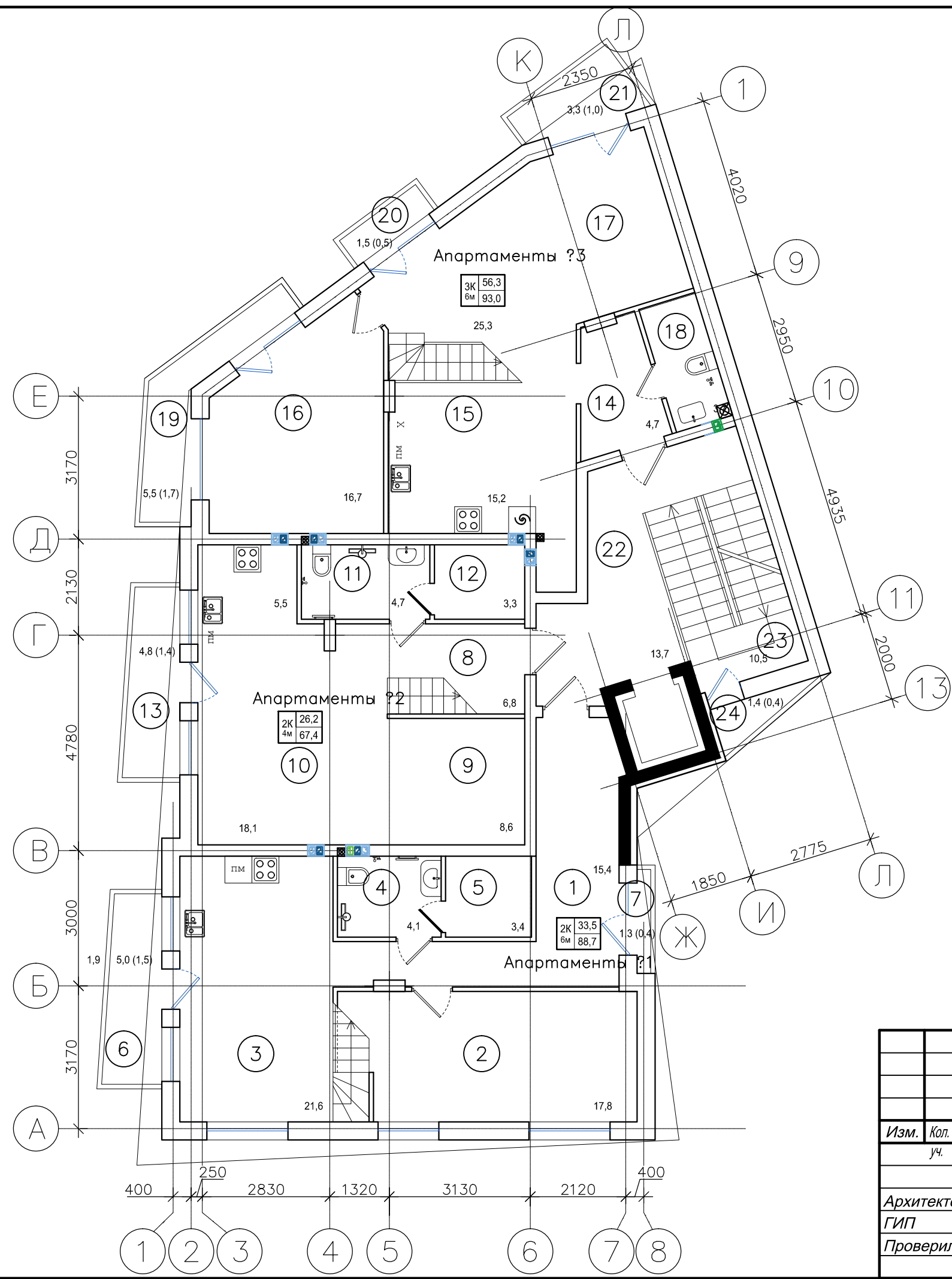
Согласовано

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



Экспликация помещений

Номер помещения	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>	Кат.* помещения
Апартаменты ?1			
1	Холл	15,4	
2	Спальня	17,8	
3	Кухня-гостиная	21,6	
4	Санузел	4,1	
5	Сауна	3,4	
6	Балкон (к=0.3)	5.0 (1,5)	
7	Балкон (к=0.3)	1,3 (0,4)	
Апартаменты ?2			
8	Холл	6,8	
9	Спальня	8,6	
10	Кухня-гостиная	18,1	
11	Санузел	4,7	
12	Сауна	3,3	
13	Балкон (к=0.3)	4,8 (1,4)	
Апартаменты ?3			
14	Холл	4,7	
15	Кухня	15,2	
16	Спальня	16,7	
17	Гостиная	25,3	
18	Санузел	3,7	
19	Балкон (к=0.3)	5,5 (1,7)	
20	Балкон (к=0.3)	1,5 (0,5)	
21	Балкон (к=0.3)	3,3 (1,0)	
МОП			
22	Коридор	13,7	
23	Лестница	10,5	
23	Балкон	1,4 (0,4)	



<b>ПР-011-2020-АР</b>					
Комплекс апартаментов по адресу Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная 7					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
уч.					
Архитектор	Степаненко				
ГИП	Цветков				
Проверил	Суханов				
План 4 уровня на отм. +3.300					Стадия
					Лист
					Листов
					П
					ООО ПБ АРТПРОЕКТ

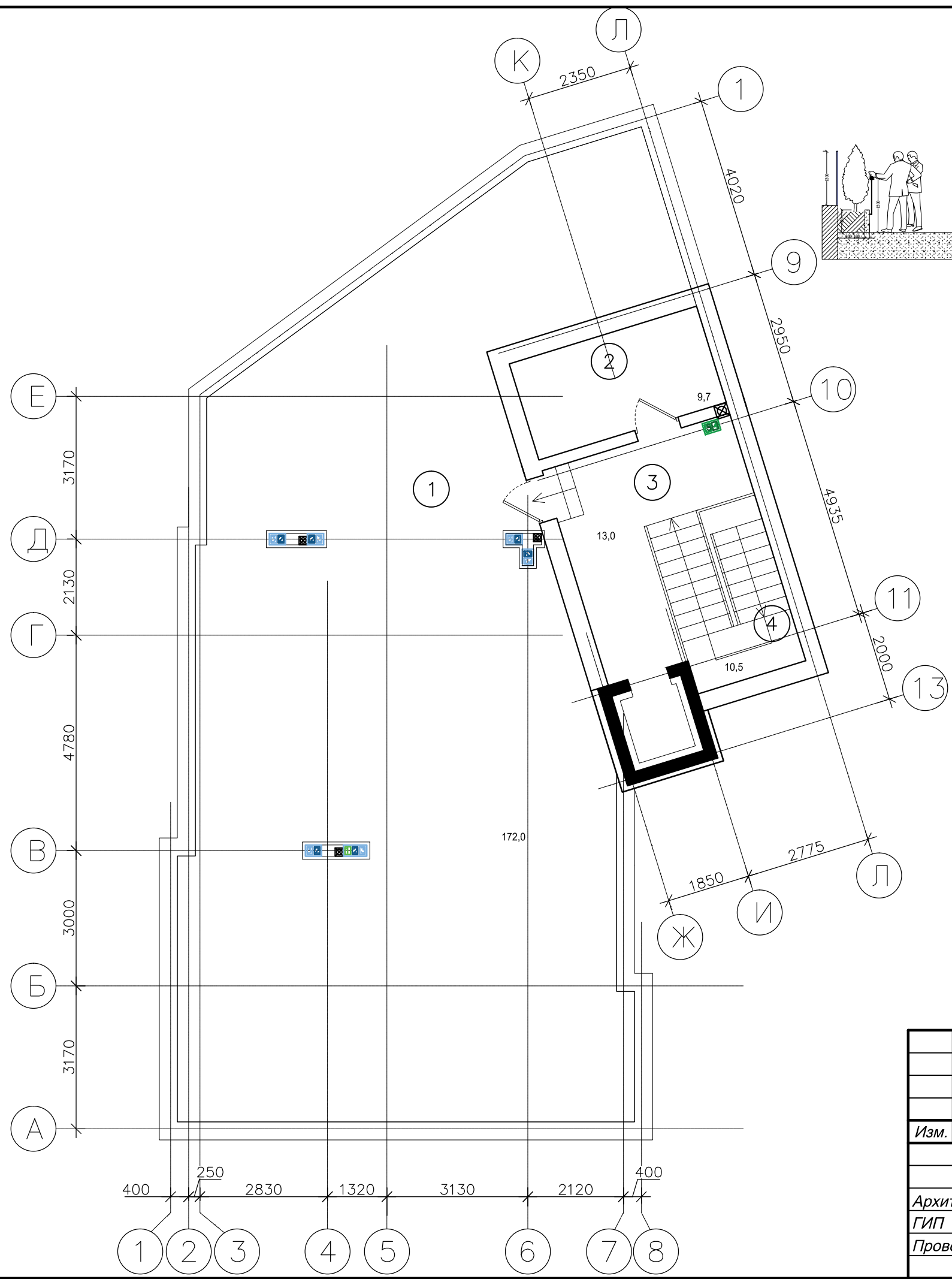
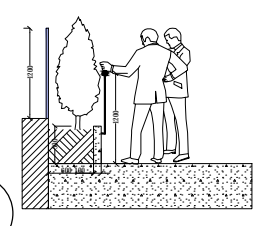
Согласовано

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



Экспликация помещений

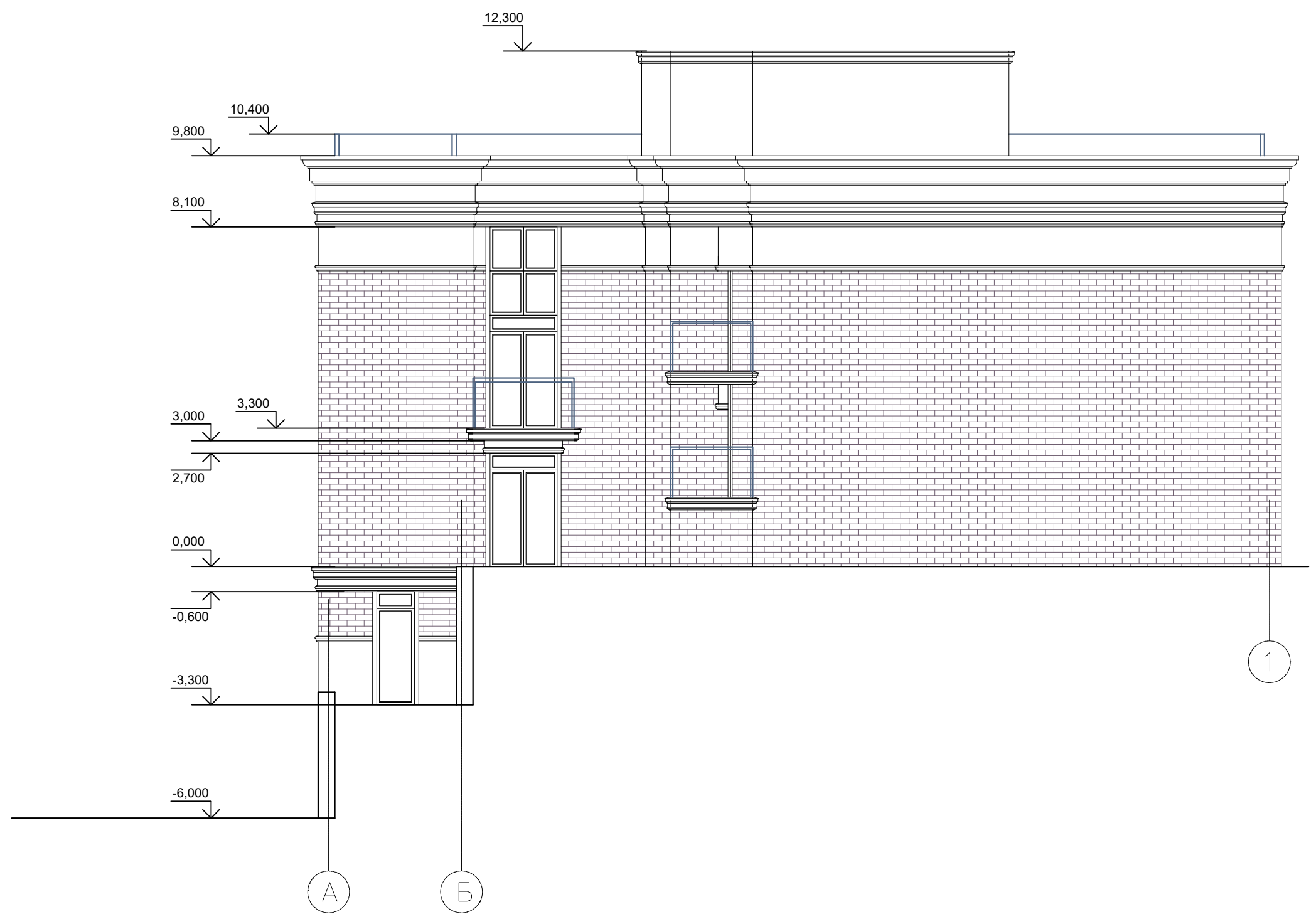
Номер помещения	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>	Кат.* помещения
МОП		205,4	
1	Эксплуатируемая кровля	172,0	
2	Теплогенераторная	9,7	
3	Коридор	13,2	
4	Лестница	10,5	



Согласовано

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

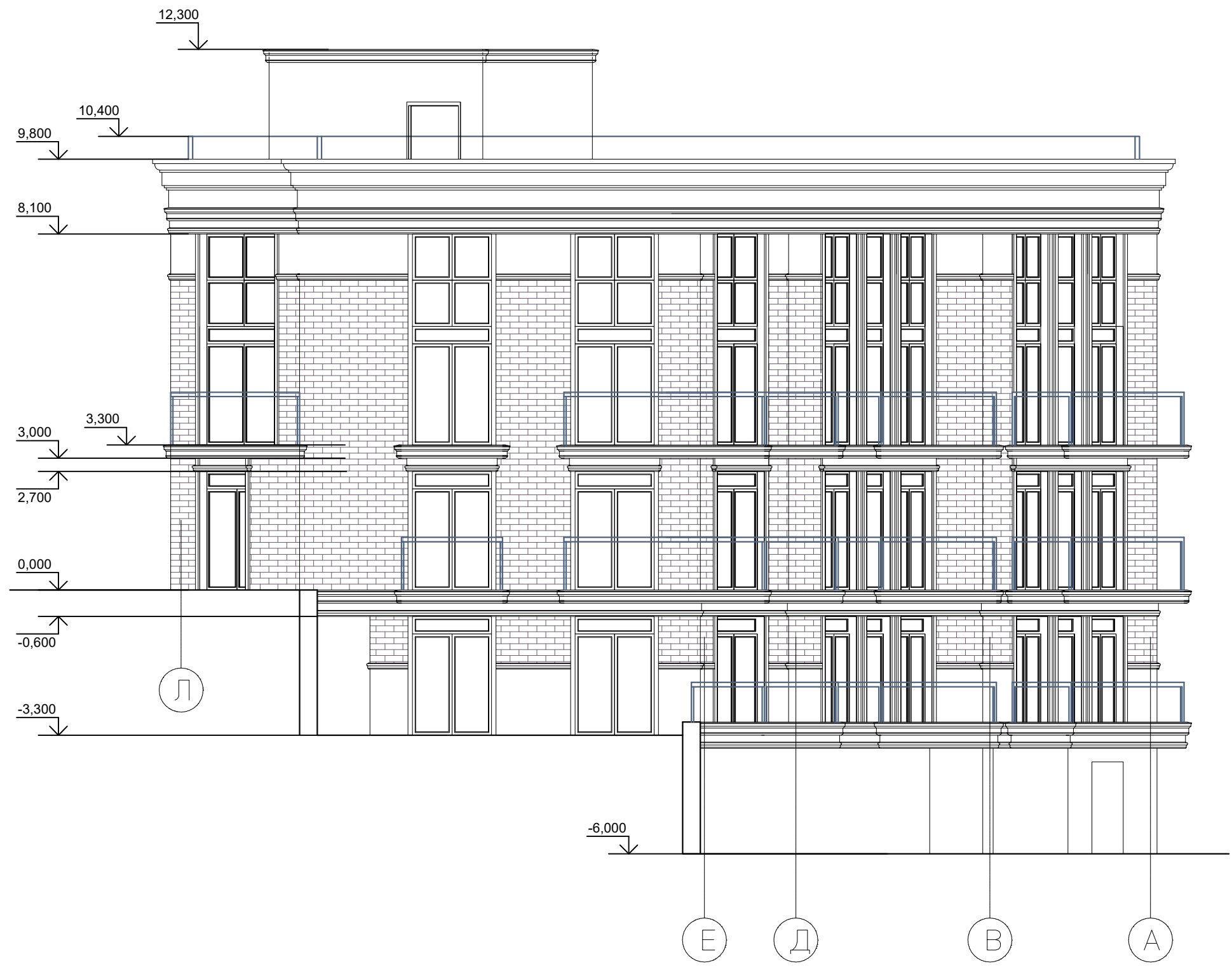
<b>ПР-011-2020-АР</b>											
Комплекс апартаментов по адресу Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная 7											
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
уч.											
Архитектор	Степаненко										
ГИП	Цветков										
Проверил	Суханов										
План кровли на отм. +8.000					<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П		
Стадия	Лист	Листов									
П											
					<b>ООО ПБ АРТПРОЕКТ</b>						



Согласовано

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

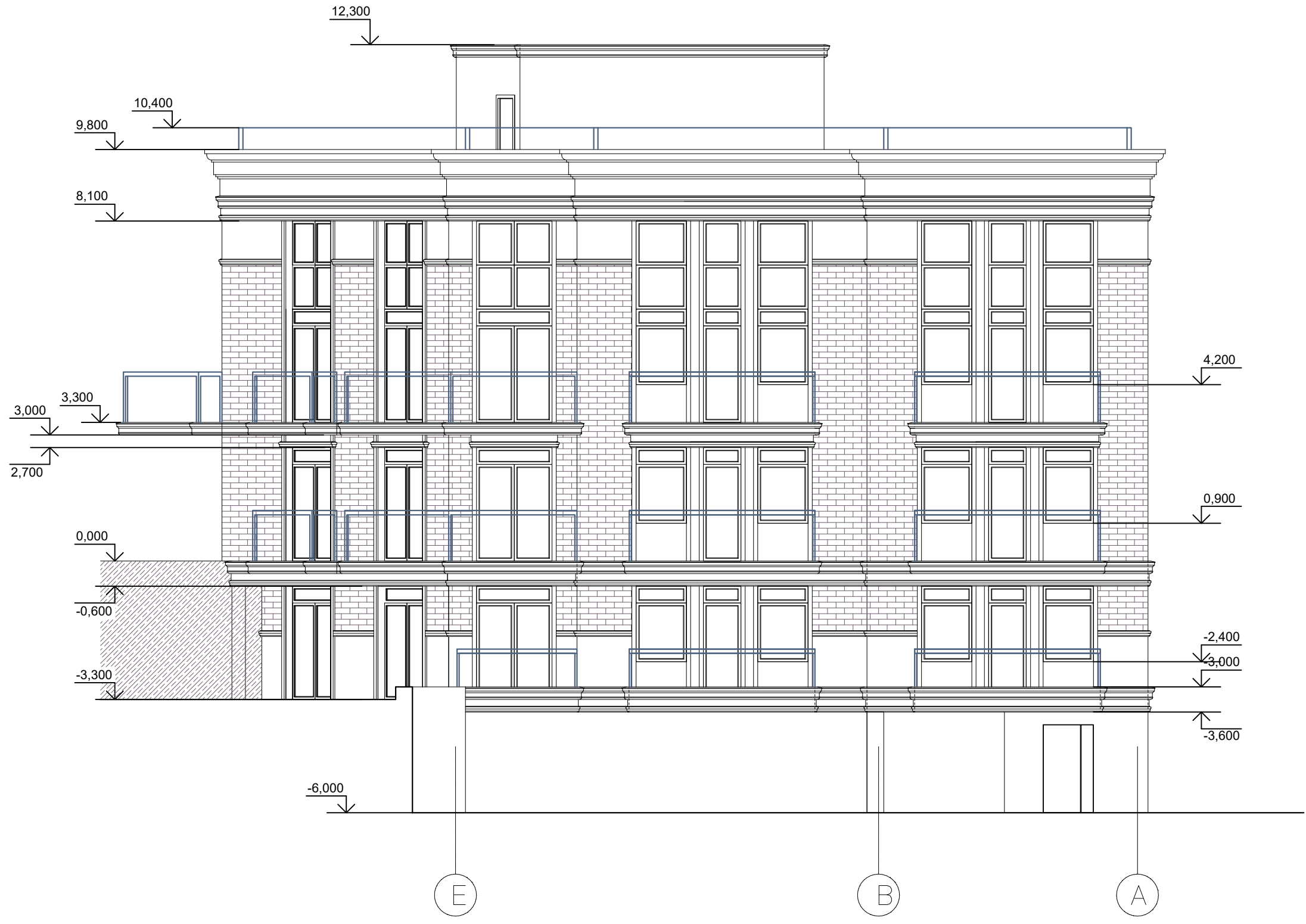
						<b>ПР-011-2020-АР</b>			
						<i>Комплекс апартментов по адресу Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная 7</i>			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>		<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>уч.</i>								<i>П</i>	
<i>Архитектор</i>	<i>Степаненко</i>					<b>Фасад А-1</b>	<b>ООО ПБ АРТПРОЕКТ</b>		
<i>ГИП</i>	<i>Цветков</i>								
<i>Проверил</i>	<i>Суханов</i>								



Согласовано

Инд. № подл. Подр. и дата. Взам. инв. №

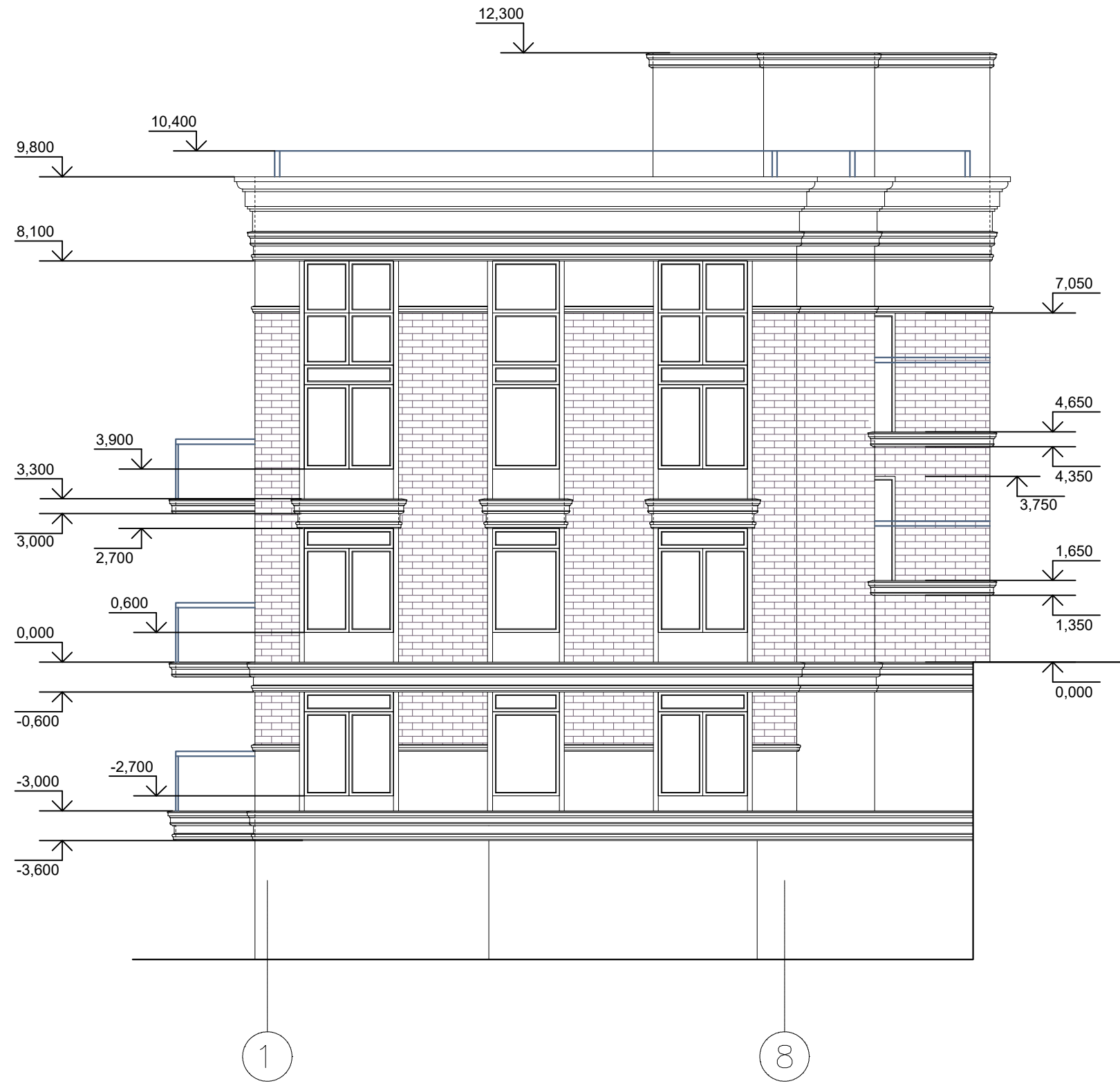
						<b>ПР-011-2020-АР</b>			
						Комплекс апартаментов по адресу Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная 7			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
уч.							П		
Архитектор	Степаненко					Фасад Л-А	ООО ПБ АРТПРОЕКТ		
ГИП	Цветков								
Проверил	Суханов								



Согласовано

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

						<b>ПР-011-2020-АР</b>			
						Комплекс апартментов по адресу Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная 7			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
уч.							П		
Архитектор		Степаненко				Фасад E-A	ООО ПБ АРТПРОЕКТ		
ГИП		Цветков							
Проверил		Суханов							



Согласовано

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

						<b>ПР-011-2020-АР</b>			
						Комплекс апартаментов по адресу Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная 7			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
уч.							П		
Архитектор	Степаненко					Фасад 1-8	ООО ПБ АРТПРОЕКТ		
ГИП	Цветков								
Проверил	Суханов								





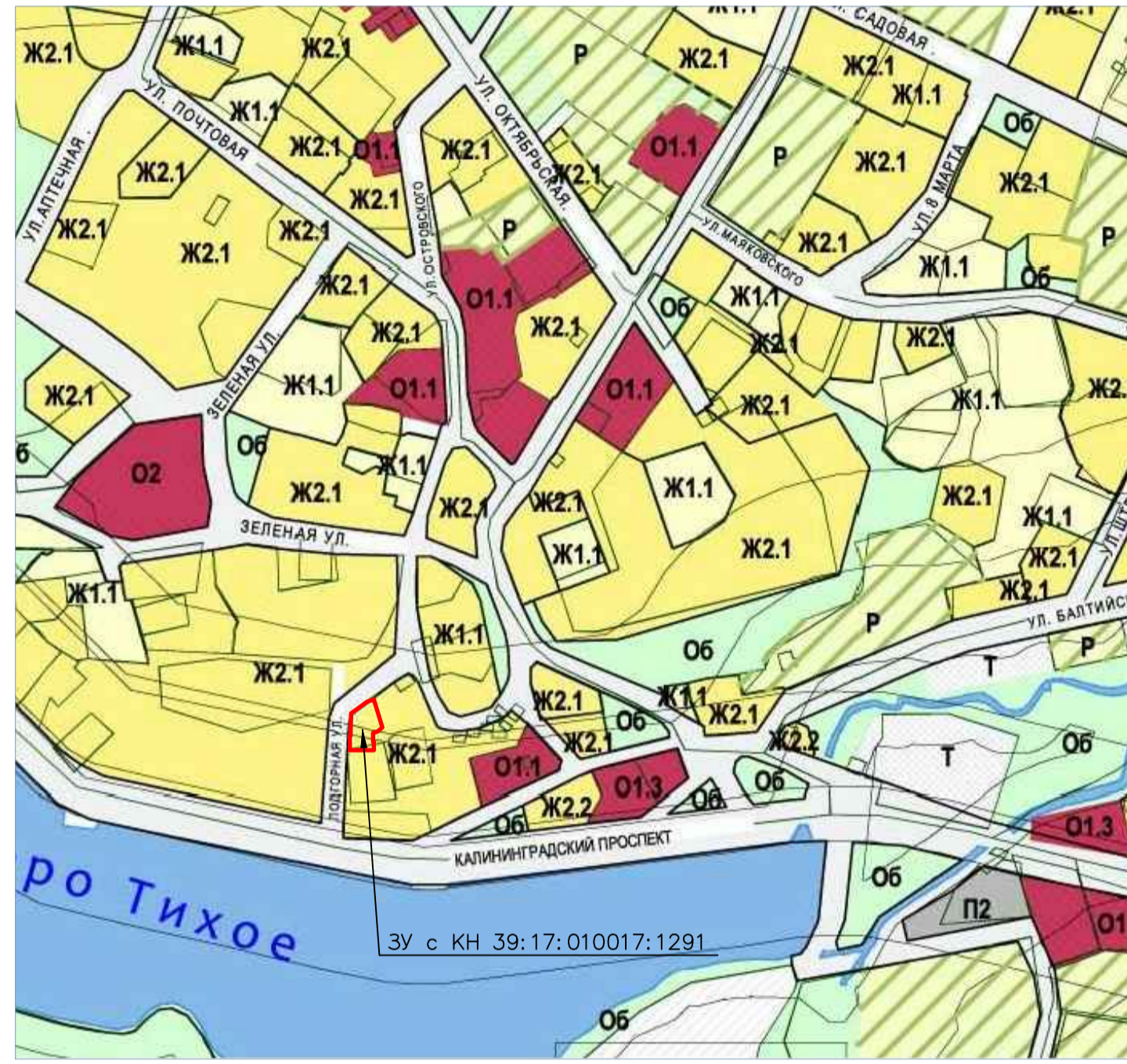






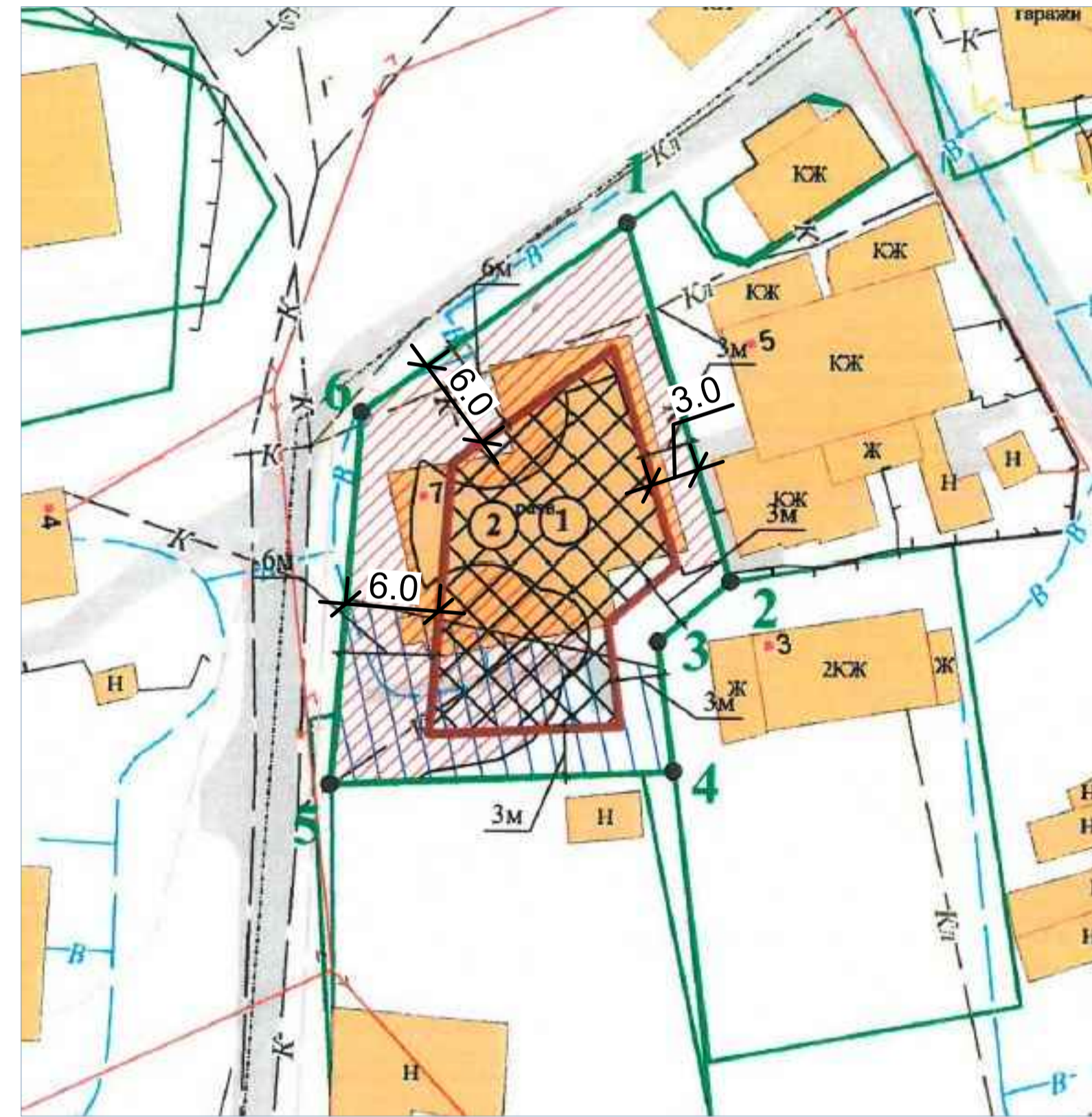
**Информация к публичным слушаниям по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка с кадастровым номером 39:17:010017:1291, площадью 625 кв. м, расположенного по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная 7**

Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки г. Светлогорска

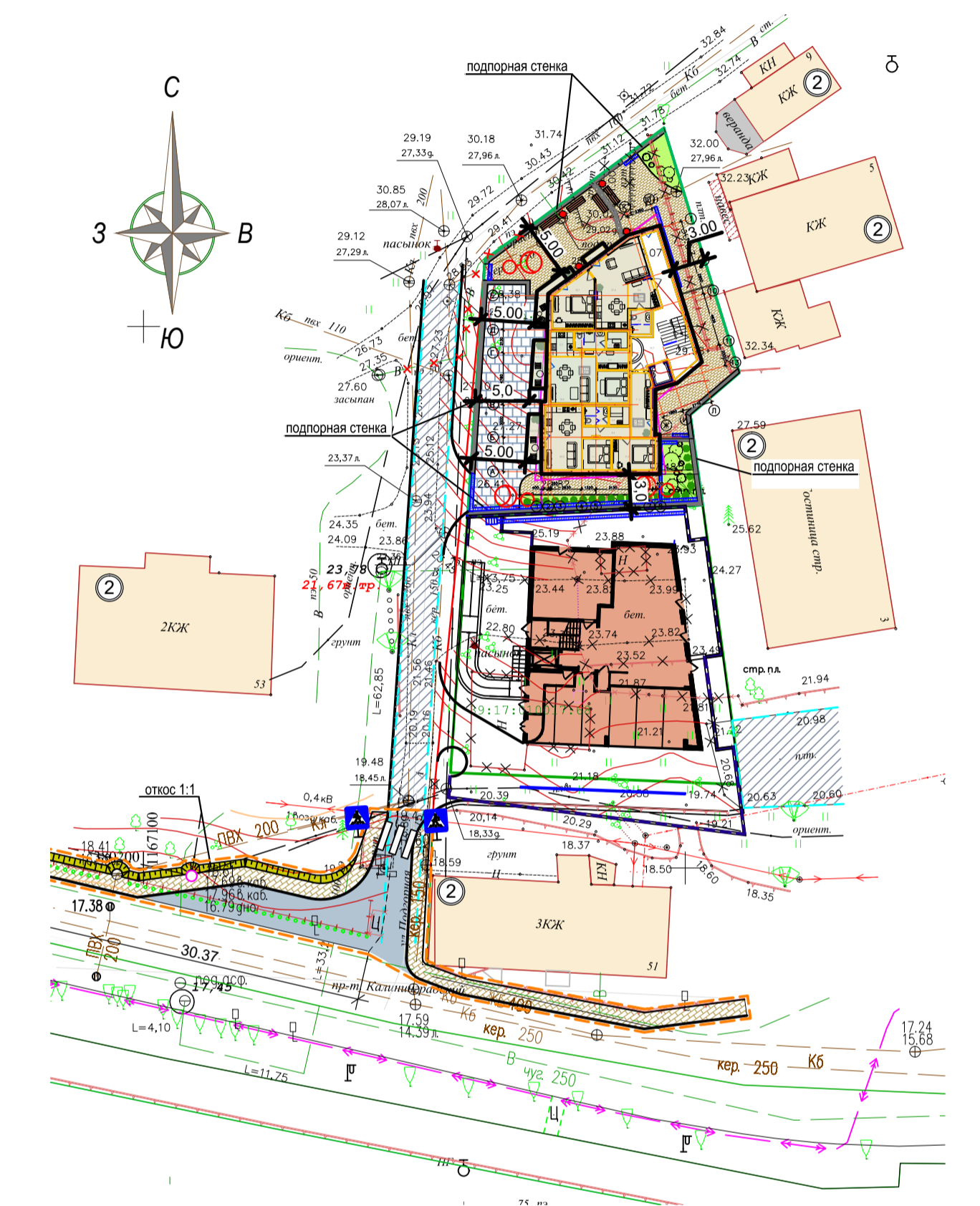


**Испрашивается разрешение на отклонение минимального отступа от северо-западной границы земельного участка - 5 м (нарушение составляет 1 м)**

Ситуация до принятия решения об отклонении от предельных параметров



Ситуация после принятия решения об отклонении от предельных параметров



Ситуационная схема



**Условные обозначения:**

- Граница землеотвода
- Граница зона допустимого размещения зданий и сооружений
- Граница пожарного проезда
- Декоративное металлическое ограждение
- Место транспортного средства инвалида
- Красная линия
- Водоприемный лоток проектируемый
- Демонтаж существующих сооружений, строений, покрытий
- Опора освещения проектируемая

**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м.кв.		Строительный объем, м³
			Здания	Номеров	Застройки	Общая нормируемая	
			Здания	Всего	Здания	Всего	Здания
1	Комплекс апартаментов проектируемый	4	1	-	278,15	278,15	
2	Капитальное строение существующее	-	-	-	-	-	
3	Тех. помещение для ТБО проектируемое	-	-	-	-	-	

Согласовано  
Изм. № подл.  
Подп. и дата  
Взам. инв. №

				<b>ПР-011-2020-ПЗУ</b>		
				Комплекс апартаментов по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, ул. Подгорная 7		
Изм.	Кол. чл.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия
Архитектор	Степаненко					Лист
Инженер	Круглов					Листов
Информация к публичным слушаниям						<b>ООО ПБ АРТПРОЕКТ</b>