



**ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ
ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА**

Пояснительная записка к эскизному проекту жилого комплекса

1. Общие данные:

Эскизный проект жилого комплекса, состоящего из 2-х восьмиэтажных жилых домов ограниченных автомобильной стоянкой на 119 парковочных мест и зеленой зоной, выполнен в соответствии с требованиями СП и предназначен для строительства по следующему адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское помещение, город Сертолово на незастроенном в настоящее время участке населенного пункта с кадастровым номером 47:08:0102006:436. Номер кадастрового квартала участка строительства – 47:08:0102006, статус участка строительства – учтенный, земля отведена под среднеэтажную застройку.

2. Характеристика участка строительства:

В соответствии с Генеральным планом поселения МО Сертолово Ленинградской области территория строительства относится к зоне объектов коммунального, производственного назначения, инженерной инфраструктуры.

Рассматриваемая территория в соответствии с актом выбора земельного участка находится в ведении Администрации МО Сертолово Ленинградской области.

Размещение участка строительства находится в планировочной структуре города и находится по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский район, г. Сертолово, участок ограниченный Лесным переулком и Заречной улицей.

В настоящее время участок строительства свободен от застройки. Основная часть территории представляет собой свободную территорию, заросшую травой, деревьями и кустарниками. В непосредственной близости от территории строительства расположены: двухэтажное сооружение (находящееся по адресу ул. Заречная д.8 корпус 2) – объект застройки города, находящийся южнее пятна застройки и жилые дома: 6-ти этажный дом с детской площадкой (адрес ул. Заречная, д.10) и 8-ми этажный (адрес ул. Заречная д.12), находящиеся восточнее пятна застройки. С запада территория расположения строительства ограничена Лесным переулком, с севера – лесным массивом.

Район строительства характеризуется наличием развитой инфраструктурой - в пешей доступности расположены: Заречный торговый комплекс (торговый центр 3 этажа, адрес – ул. Заречная, д.8 к.1); авто комплекс Заречный; почтовое отделение № 655 г. Сертолово (находится в жилом доме по адресу ул. Заречная, д.9); остановки общественного транспорта по ул. Заречная; кафе Весна (ул. Заречная, д.8 к.1); Сертоловская средняя общеобразовательная школа №1 (ул. Школьная, д.1 к.1); храм Преподобного Сергия Радонежского (ул. Школьная д.11); воскресная православная школа (ул. Школьная д.6), детская и городская поликлиники (расположенные по адресам (ул. Школьная д.9 и д.7 соответственно). Так же в близости (порядка 0,5км) от участка застройки расположена городская парковая зона, по территории которой протекает Сертоловский ручей.

3. Климатические условия участка строительства:

По данным ГУ «Санкт-Петербургский ЦГМС-Р» климат Всеволожского района Ленинградской области характеризуется как умеренно-континентальный, переходный к морскому с несколько повышенной влажностью, с прохладным летом и относительно теплой зимой, с продолжительным безморозным периодом. Самый холодный месяц – январь со средней температурой воздуха – 8,4°С, наиболее теплый месяц – июль со средней макс. температурой +21,4°С. Абсолютный минимум – 40°С, абсолютный максимум +32°С. Среднее количество осадков по сезонам: зима – 154,0мм, весна – 127,0мм, лето – 228,0мм, осень – 201,0мм. Высота снежного покрова – в среднем 41,0см при максимуме 66,0см и минимуме 12,0см. Глубина промерзания грунтов – 135,0см (песков). Среднегодовая влажность воздуха – 80%. Преобладающие ветры – западных и ю-з румбов. Всего в году отмечается около 100 дней с неблагоприятными погодными условиями (метелями, туманами, градом). По строительно-климатическим условиям район относится к категории IIВ (с благоприятными условиями для строительства).

4. Архитектурно-планировочное решение:

Архитектурно-планировочное решение разработано в соответствии со СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные". За условную отметку ±0.000 принята отметка чистого пола 1-ого этажа. Жилой комплекс представляет собой 2 жилых дома (из 5-ти и 6-ми секциях), ограниченных автомобильными стоянками на 119 парковочных мест и зеленой зоной.

Планировка жилых домов решена в 2-х видах: первый этаж и типовой этаж (со 2-го по 8-ой).

Архитектурные решения первого этажа (приведены для одной типовой секции этажа): 3 однокомнатные квартиры, общей площадью 102м²; 3 квартиры – студии, общей площадью 80,2м².

Архитектурные решения со 2-го по 8-й этаж (приведены для одной типовой секции этажа): 7 двухкомнатных квартир, общей площадью 326,2м²; 14 однокомнатных квартир, общей площадью 457,1м²; 21 квартир – студий, общей площадью 562,1м².

5. Конструктивное решение:

Несущими конструкциями зданий являются наружные стены. Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой наружных стен с дисками перекрытий. Ограждающие конструкции здания жилых домов запроектированы в соответствии с требованиями СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий».

Фундаменты - тип фундамента и глубина заложения определяются в рабочем проекте по результатам инженерно-геологических изысканий.

Наружные стены – монолитный железобетон.

Внутренние стены – монолитный железобетон.

Перегородки - кирпичные.

Перекрытия – монолитный железобетон.

Лестница – двухмаршевая – монолитный железобетон.

Крыша – плоская, без чердака.

Кровля – из ПВХ, мембранная.

Окна - из ПВХ с двойными стеклопакетами.

Двери - межкомнатные деревянные, входная - металлическая.

Фасад – утепленный с отделкой из современных материалов.

Основные технико-экономические показатели

Площадь участка.....	12956 м2
Площадь застройки.....	3135 м2
Площадь застройки максимальная.....	5182,4 м2
Площадь озеленения.....	3958 м2
Площадь озеленения максимальная.....	3864,8 м2
Количество парковочных мест.....	119 м/м
Требуемое количество парковочных мест.....	210 м/м
Минимальный процент размещения парковочных мест на участке.....	50 %
Количество проектируемых секций.....	11 шт.
Количество жилых домов.....	2 шт.
Общая площадь помещений.....	19459 м2
Общая жилая площадь.....	16803,6 м2
Дом №1 8 эт, 6 секций (жилая площадь).....	9165,6 м2
Дом №2 8 эт, 5 секций (жилая площадь).....	7638 м2
Общее количество квартир-студий.....	264 шт.
Общее количество однокомнатных квартир.....	187 шт.
Общее количество двухкомнатных квартир.....	77 шт.

Схема планировочной организации земельного участка



Условные обозначения

-  Граница проектирования
-  Проектируемые здание
-  Проектируемые проезды
-  Проектируемый тротуар
-  Проектируемый газон
-  Выезд \ въезд на участок
-  Элементы озеленения

Расчет инсоляции существующей застройки



Условные обозначения

 Непрерывная инсоляция

Продолжительность непрерывной инсоляции для помещений первого этажа ближайшего жилого здания составляет 3 часа, что полностью удовлетворяет нормативным требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 (не менее 2,5 часов).

Планировочные решения

ПЕРВЫЙ ЭТАЖ



	Кол-во на этаже	Площадь на этаже	Кол-во в секции	Площадь в секции
1 комнатная 36.9м ²	3	102.0	1	102.0
1 комнатная 30.1м ²				
1 комнатная 35.0м ²				
Студия 27.0м ²	3	80.2	1	80.2
Студия 27.3м ²				
Студия 25.9м ²				

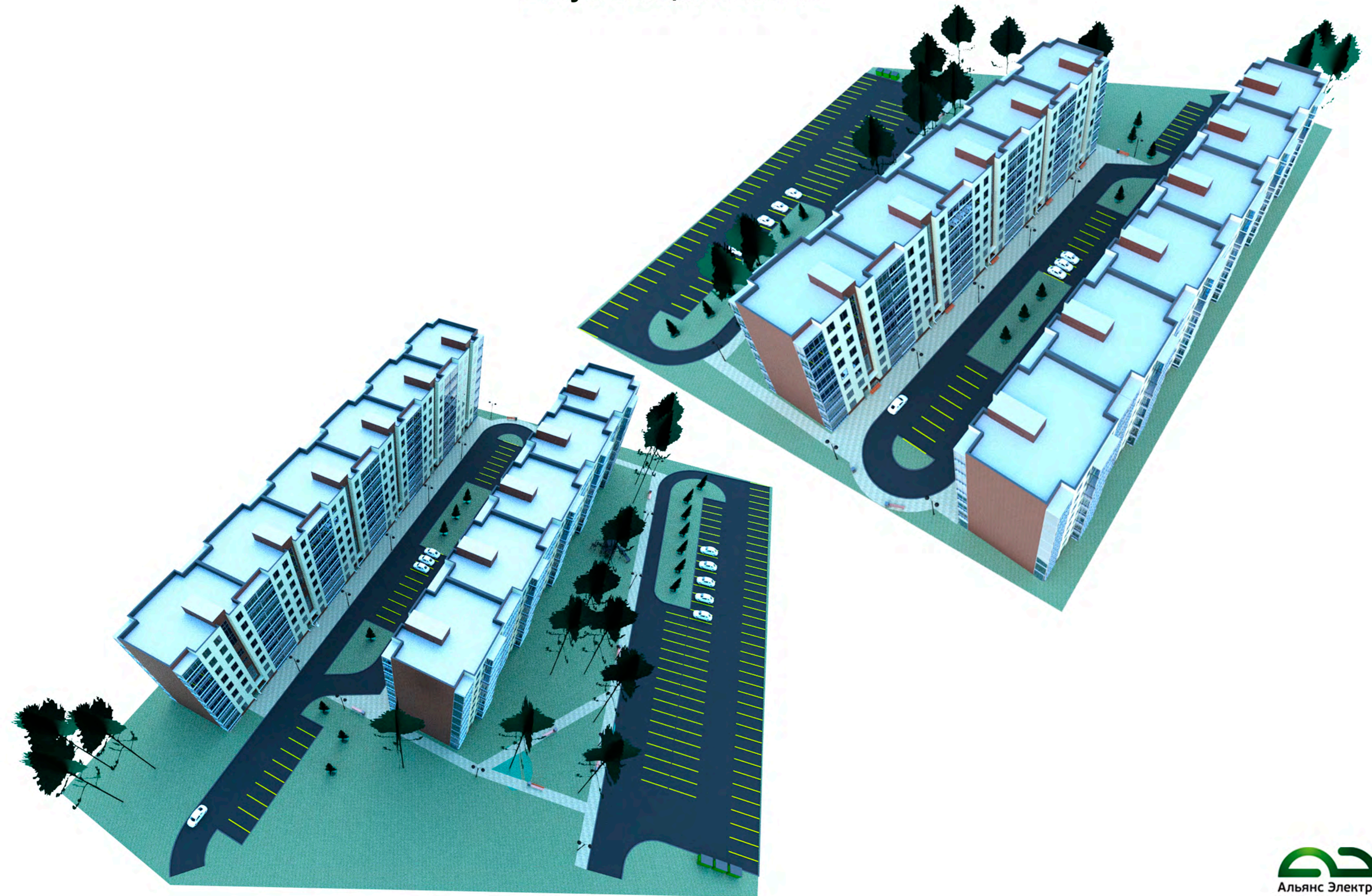
Планировочные решения

ТИПОВОЙ ЭТАЖ



	Кол-во на этаже	Площадь на этаже	Кол-во в секции	Площадь в секции
2-комнатная 46.6 м²	1	46.6	7	326,2
1-комнатная 30.4 м²	2	65.3	14	457,1
1-комнатная 34.9 м²				
Студия 25.9 м²	3	80.3	21	562,1
Студия 27.5 м²				
Студия 26.9 м²				

Визуализация объекта



Визуализация объекта

