

# Многоквартирный жилой дом

со встроенными нежилыми помещениями  
по ул. Батальной в г. Калининграде



Россия  
г. Калининград  
ИП ДЕНИСОВ А. Н.

Многоквартирный жилой дом  
по ул. Батальной, 71в, г. Калининград

Эскизный проект

Директор Денисов А.Н.  
2021 г.

Состав авторского коллектива:

ГАП	Денисов А.Н.
Архитектор	Семенов А.С.

Состав проектной документации

Обозначение	Наименование	Примечание
ПЗ - 1	Состав проектной документации	стр.1
Текстовая часть:		
ПЗ - 2 - ПЗ - 3	Пояснительная записка	стр.2-3
Графическая часть:		
АИ - 1	Визуализация	стр.4
АИ - 2	Визуализация	стр.5
ПЗУ - 1	Ситуационный план	стр.6
ПЗУ - 2	Генеральный план земельного участка. М 1:500	стр.7
АС - 1	Фасад в осях 1-13. М 1:150	стр.8
АС - 2	Фасад в осях 13-1. М 1:150	стр.9
АС - 3	Фасад в осях А-И и И-А. М 1:150	стр.10
АС - 4	План подвала. М 1:100	стр.11
АС - 5	План 1 этажа. М 1:100	стр.12
АС - 6	План 2-5 этажей. М 1:100	стр.13
АС - 7	План 6-7 этажей. М 1:100	стр.14
АС - 8	План 8 этажа. М 1:100	стр.15
АС - 9	План на отм.+24.300. М 1:100	стр.16
АС - 10	Разрез 1-1, 2-2. М 1:100	стр.17

## Общая часть

Проектная документация для строительства многоквартирного жилого дома по ул. Батальной, 71В, в г. Калининграде разработана на основании задания на проектирование. Эскизный проект выполнен в соответствии с требованиями действующей нормативной базы, в том числе следующих нормативных документов:

- СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 1.1310.2009\* «Эвакуационные пути и выходы»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

## Данные о районе и участке строительства. Характеристика участка. Градостроительные условия

Проектируемая территория расположена по ул. Батальной, в г. Калининграде.

Земельный участок, отведенный под застройку ограничен:

- с севера – ул. Батальная;
- с юга – территория МДОУ детского сада №130;
- с востока – придомовая территория жилого дома по ул. Батальной, 81;
- с запада – придомовая территория жилого дома по ул. Батальной, 71Б.

Площадь участка в границах проектных работ – 1407 м<sup>2</sup>.

## Планировочная структура

Въезд на территорию проектируемого жилого дома осуществляется с ул. Батальной.

План благоустройства предусматривает рациональное использование территории с четкой организацией и разграничением движения автотранспорта и пешеходов.

Проектом предлагается устройство детских игровых площадок, площадок для занятия физкультурой, площадок для отдыха взрослых, площадки для сушки белья. Площадки оборудованы малыми формами архитектуры - новейшими переносными и стационарными установками, отвечающими санитарно-гигиеническим, безопасным, эстетическим, комфортным уровням.

На территории проектируемого жилого дома автостоянка на 9 автомобилей. Проезд к автостоянкам и жилому дому запроектирован шириной 5.5 м. Покрытие проезжей части и внутри-площадочное покрытие тротуаров, дорожек и площадок - плиточное. Типы покрытий приняты согласно НТД АД.01-01 «Проезжая часть и конструкции покрытий улиц и дорог в городах и сельских населенных пунктах Калининградской области».

Композиционное размещение здания на проектируемой территории отвечает требованиям освещенности и инсоляции помещений, участка и существующих жилых зданий, расположенных на соседних участках.

Для создания благоприятного микроклимата на свободной от застройки территории: проездов, пешеходных дорожек, площадок для отдыха, инженерных коммуникаций, высаживаются деревья и кустарники.

К зданию обеспечен подъезд пожарных машин, а также на дальнейших стадиях проекта предлагается выполнение всех необходимых мероприятий согласно действующих требований СНиП.

Для обеспечения более комфортных условий проживания жителей жилого дома и для создания благоприятной санитарно-гигиенической обстановки, проектом предлагается обустройство пристроенной к торцу здания мусорокамеры для накопления и временного хранения ТБО.





Архитектурно-планировочные решения жилого дома

Проектом предполагается строительство 8-этажного односекционного многоквартирного жилого дома со скатной крышей и подвалом. 8 этаж - мансардный. Часть дома имеет фрагмент плоской эксплуатируемой кровли в осях 2-12. В данном месте расположена спортивная площадка с уличными тренажерами и спортивным инвентарем для жителей дома. Выход на площадку предусмотрен из лестничной клетки. В подвале жилого дома расположены нежилые помещения (хозяйственные кладовые) с отдельными входами из общего коридора и улицы, кладовая уборочного инвентаря и водомерный узел с насосной. Помещения подвала имеют 3 отдельных выхода в торцевых стенах здания. С западного торца здания пристроена мусорокамера.

Предложенные при проектировании жилого дома планировочные и конструктивные решения призваны обеспечить ему соответствие эконом-классу комфортности. Нормативное естественное освещение помещений с постоянным пребыванием людей (жилых помещений) обеспечено при помощи окон, размеры которых определены расчетом. Во всех квартирах обеспечен необходимый уровень инсоляции и освещенности.

Проектом предлагается строительство здания из экологически чистых современных строительных материалов. Основной стеновой материал - керамический блок (380 мм), межквартирные перегородки (300 мм) из газосиликатного блока, внутриквартирные перегородки - силикатный кирпич (120 мм).

В плане здание прямоугольной геометрической формы, соответствующей конфигурации земельного участка и линии застройки. В качестве активного композиционного средства, способствующего усилению художественной выразительности сооружения, используется цвет и фактура фасадной отделки. Для оформления фасадов здания предусмотрены современные традиционные отделочные материалы. Наружная отделка стен выполнена по системе наружного утепления фасадов «мокрый фасад» с отделочным слоем из тонкослойной штукатурки и последующей окраской фасадными красками. Высококачественная наружная отделка многоквартирного жилого дома призвана обеспечить не только привлекательность фасадов, но и его надежность, долговечность и дополнительное утепление.

Пластика фасадов лаконична, но выразительна, отражает внутреннюю структуру и назначение здания, не диссонирует с окружающей застройкой и рассчитана на восприятие, как с близкого расстояния, так и с любой точки открывающегося перед зданием пространства.

Для отделки входной группы в подъезд и отделки мест общего пользования применены высококачественные отделочные материалы, соответствующие запросам самых взыскательных жителей.

Отделка помещений жилого дома выполняется в соответствии с заданием на проектирование, с обязательным соблюдением принятых в проекте решений по обеспечению пожарной безопасности, снижения негативного воздействия от шума, естественной освещенности и параметров качества воздуха.

В помещениях жилого дома предусмотрена отделка под «серый ключ» с последующим выбором отделочных материалов по желанию заказчика: устройство на полу цементно-песчаной стяжки по слою утеплителя, оштукатуренные поверхности стен, выровненные под чистовую отделку поверхности потолков.

Защита помещений от потенциальных источников шума достигается с помощью применения стеклопакетов в светопрозрачных конструкциях, теплоизоляции и звукоизоляции перекрытий, наружных стен, перегородок между блоками.

Внутренняя отделка здания выполняется с использованием современных материалов и технологий. В зависимости от назначения помещений предусмотрены различные виды внутренней отделки. Цвет, фактура и рисунок раскладки отделочных материалов определяется заказчиком, для чего может быть выполнен дизайн-проект. Полы в здании должны удовлетворять требованиям прочности, сопротивляемости износу, бесшумности, удобству уборки.

Отопление и горячее водоснабжение жилых помещений полностью автономно: в каждой квартире в помещении кухни установлен двухконтурный газовый котел

Крыша здания скатная, с внешним водостоком.

Основные показатели застройки

Основные технико-экономические показатели

Наименование	Количество шт.	Площадь, м <sup>2</sup>	
		с лоджиями	без лоджий
1-но комнатные	26	1052.87	977.99
2-ух комнатные	16	998.63	951.59
3-ех комнатные	3	245.34	228.06
Всего (площадь квартир)	45	2296.84	2157.64

Наименование	Количество в границах участка
	м <sup>2</sup>
Площадь участка	1407.0
Площадь застройки	453.9
Площадки отдыха и спорта	154.04
Площадки хоз. назначения	8.91
Площадь под проезды, дорожки	429.66
Площадь озеленения	360.49

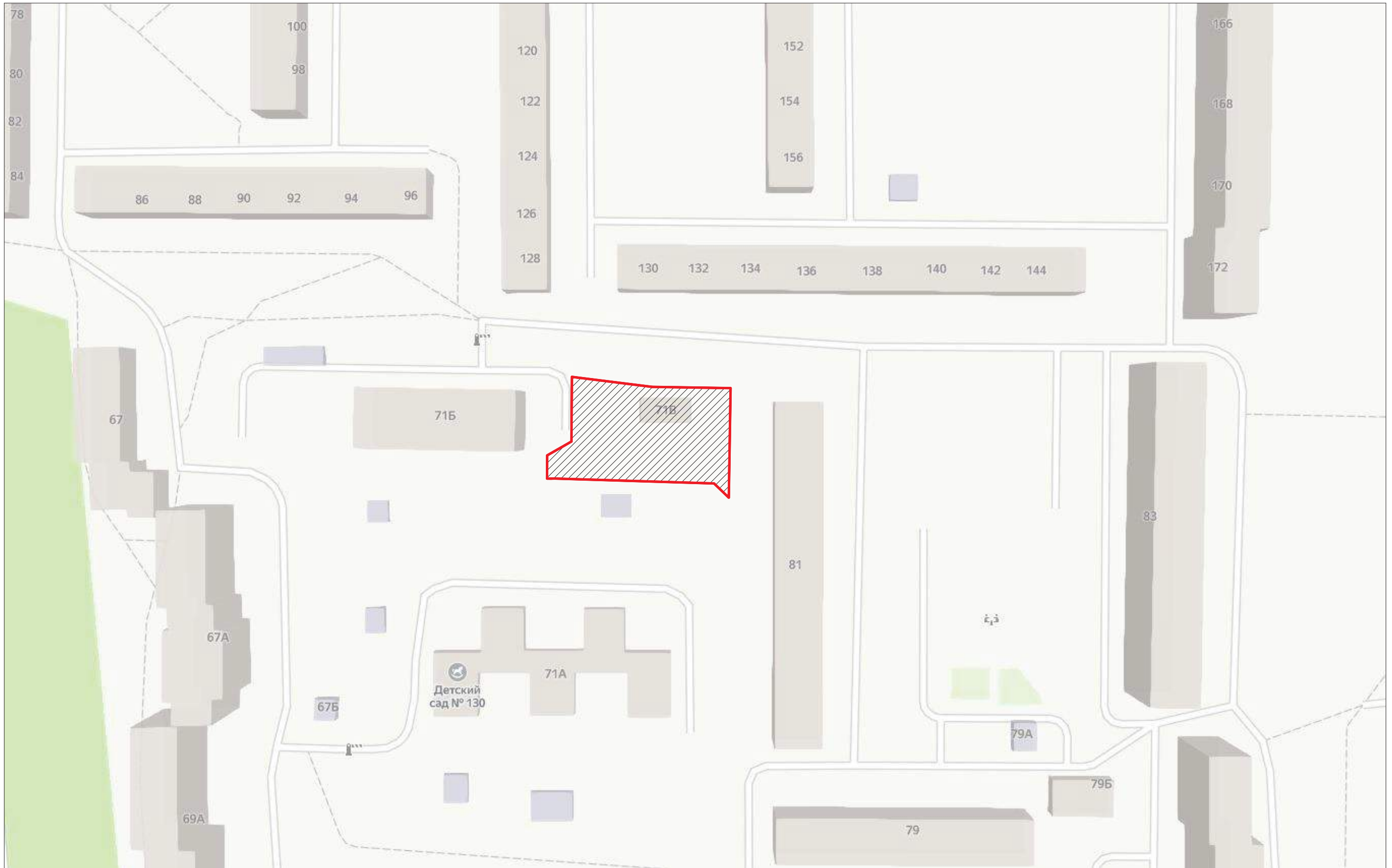














Ведомость зданий, сооружений и площадок

Номер по генплану	Наименование и обозначения	Этажность	Количество, шт		Площадь, м2				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		пл. жилого зд.		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Многоквартирный жилой дом	8	1		449,19					
2	Мусорокамера для временного складирования ТБО	1	1		4,71					
3	Автостоянка на 9 легковых авто.	1				118,00				
4	Площадка для отдыха детей	1				54,81				
5	Площадка для занятий физкультурой	1				25,94				
6	Велосипедная дорожка	1				58,09				
7	Площадка для отдыха взрослых	1				7,5				
8	Площадка сушки белья	1				7,68				

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Условные обозначения	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
	Покрытие из бетонной плитки с возможностью проезда с бортовым камнем БР 100.30.15.	1	255,80	
	Плиточное покрытие велодорожки с бортовым камнем БР 100.20.8.	2	57,24	м.п.
	Плиточное покрытие тротуара с бортовым камнем БР 100.20.8.	2	80,30	м.п.
	Плиточное покрытие тротуара с бортовым камнем БР 100.20.8.	2	126,33	
	Покрытие из спецсмеси с бортовым камнем БР 100.20.8.	5	110,30	м.п.
	Покрытие из спецсмеси с бортовым камнем БР 100.20.8.	5	88,80	
	Покрытие из спецсмеси с бортовым камнем БР 100.20.8.	5	44,17	м.п.

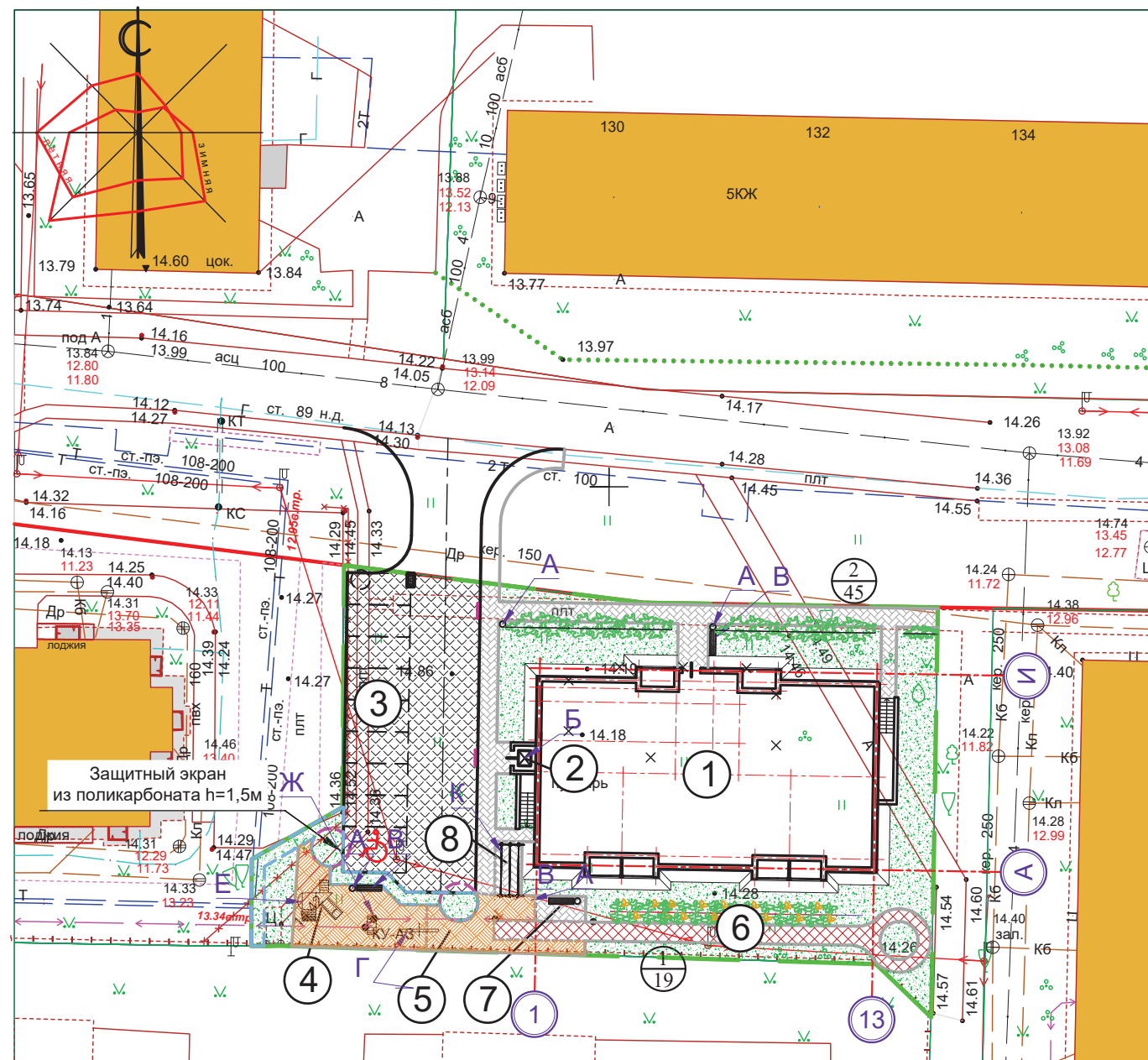
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ПРОЕКТИРУЕМОЕ ЗДАНИЕ
- ГРАНИЦА УЧАСТКА ЗАСТРОЙКИ
- КРАСНАЯ ЛИНИЯ
- ОХРАННАЯ ЗОНА УСТАНОВКИ ЭЛЕКТРОХИМИЧЕСКОЙ ЗАЩИТЫ
- ЗОНА 3 М. ОТ АНОДА

1. В местах пересечения тротуаров с проездами предусматривается пониженный бортовой камень /высотой 1,5-0 см, шириной 1,2 м/ и тактильные дорожные указатели в соответствии с ГОСТ 52875-2007.  
 2. Уклоны тротуаров не превышают допустимые СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".

Ведомость малых архитектурных форм

№ п/п	Обозначения	Наименование	Кол.	Примечание
А	○	Урна для мусора	4	ООО"КСИЛ" тип.1312
Б	☒	Контейнер для ТБО с крышкой V=0,75 м.куб.	1	МКО-03-02
В	—	Скамья	3	ООО"КСИЛ" тип.2102
Г	+	Качалка-балансир (малая)	1	ООО"КСИЛ" тип.4102
Е		Детский игровой комплекс	1	ООО"КСИЛ" тип.4106
Ж		Лиана малая	1	ООО"КСИЛ" тип 6728
К		Стойка для сушки белья	1	т.п. 310-5-4 Ал.Ш

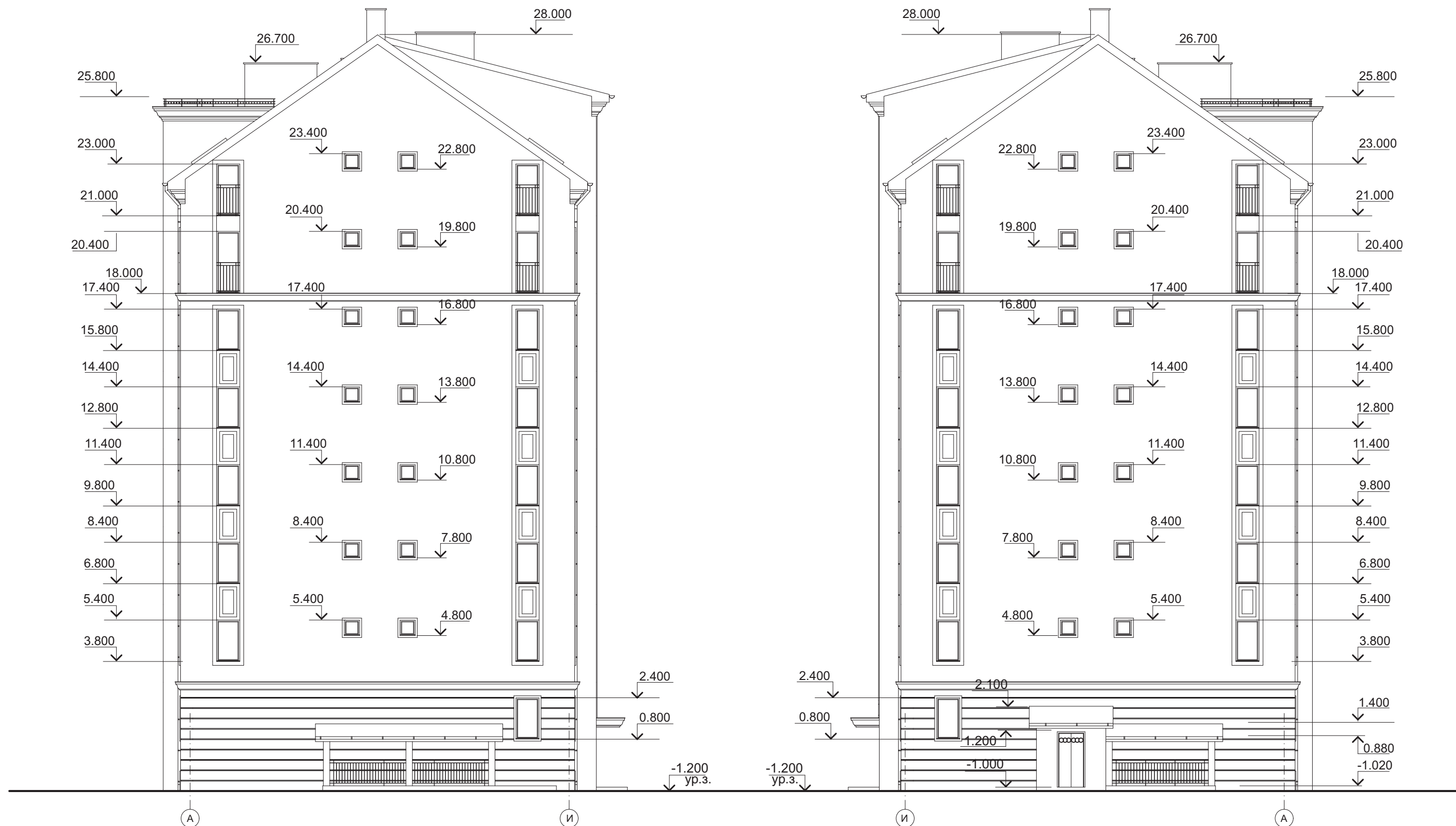


						007/16-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом по ул.Батальной, 71В в г. Калининграде		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шерстюк				П	3	
Разработал		Дегтерева						
Н.контр.		Бартель						
						Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500		
						ИП ДЕНИСОВ А. Н.		















Экспликация помещений.

№ пом.	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>	Кол. шт.
<b>2 комнатная квартира 2А.</b>			
		58.05	
		56.58	1
1.	Прихожая	10,31	
2.	Гостиная	14,94	
3.	Кухня	12,42	
4.	Сан.узел	5,91	
5.	Спальня	13,00	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,47	
<b>2 комнатная квартира 2Б.</b>			
		61.39	
		59.92	1
1.	Прихожая	10,25	
2.	Гостиная	14,94	
3.	Кухня	12,20	
4.	Сан.узел	5,91	
5.	Спальня	13,00	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,47	
7.	Кладовая	3,62	
<b>1 комнатная квартира 1В.</b>			
		39.18	
		37.74	2
1.	Прихожая	6,20	
2.	Гостиная	17,50	
3.	Кухня	9,92	
4.	Сан.узел	4,12	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,44	
<b>1 комнатная квартира 1Г.</b>			
		38.93	
		37.49	2
1.	Прихожая	6,27	
2.	Гостиная	17,30	
3.	Кухня	9,92	
4.	Сан.узел	4,00	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,44	
1.	Мусорокамера	3,12	

Условные обозначения.

⊖ — номер помещения по проекту  
⊖ — тип пола

кол-во комнат  $\frac{1}{2}$  — общая площадь квартиры  
⊖ — площадь квартиры





Экспликация помещений.

№ пом.	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>	Кол. шт.
<b>2 комнатная квартира 2А.</b>		<b>58.05</b>	<b>1</b>
1.	Прихожая	10,31	
2.	Гостиная	14,94	
3.	Кухня	12,42	
4.	Сан.узел	5,91	
5.	Спальня	13,00	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,47	
<b>2 комнатная квартира 2Б.</b>		<b>61.39</b>	<b>1</b>
1.	Прихожая	10,25	
2.	Гостиная	14,94	
3.	Кухня	12,20	
4.	Сан.узел	5,91	
5.	Спальня	13,00	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,47	
7.	Кладовая	3,62	
<b>1 комнатная квартира 1В.</b>		<b>39.18</b>	<b>2</b>
1.	Прихожая	6,20	
2.	Гостиная	17,50	
3.	Кухня	9,92	
4.	Сан.узел	4,12	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,44	
<b>1 комнатная квартира 1Г.</b>		<b>38.93</b>	<b>2</b>
1.	Прихожая	6,27	
2.	Гостиная	17,30	
3.	Кухня	9,92	
4.	Сан.узел	4,00	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,44	

Условные обозначения.

○ — номер помещения по проекту  
 — тип пола

кол-во комнат  $\frac{1}{-}$  — общая площадь квартиры  
 — площадь квартиры



Условные обозначения.



- номер помещения по проекту  
тип пола
- кол-во комнат  
общая площадь квартиры  
площадь квартиры

Экспликация помещений.

№ пом.	Наименование	Площадь м <sup>2</sup>	Кол. шт.
<b>2 комнатная квартира 2Д.</b>			
		64.48 / 63.01	1
1.	Прихожая	10,15	
2.	Гостиная	19,93	
3.	Кухня	12,41	
4.	Сан.узел	5,91	
5.	Спальня	14,61	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,47	
<b>2 комнатная квартира 2Б.</b>			
		61.49 / 60.02	1
1.	Прихожая	10,35	
2.	Гостиная	14,94	
3.	Кухня	12,20	
4.	Сан.узел	5,91	
5.	Спальня	13,00	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,47	
7.	Кладовая	3,62	
<b>1 комнатная квартира 1В.</b>			
		39.18 / 37.74	1
1.	Прихожая	6,20	
2.	Гостиная	17,50	
3.	Кухня	9,92	
4.	Сан.узел	4,12	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,44	
<b>1 комнатная квартира 1Г.</b>			
		38.93 / 37.49	1
1.	Прихожая	6,27	
2.	Гостиная	17,30	
3.	Кухня	9,92	
4.	Сан.узел	4,00	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,44	
<b>3 комнатная квартира 2Е.</b>			
		78.90 / 76.02	1
1.	Прихожая	14,60	
2.	Гостиная	17,30	
3.	Кухня	9,92	
4.	Сан.узлы	6,70	
5.	Спальня	17,50	
6.	Лоджии (к=0.5)	2,88	
7.	Гардеробная	10,00	



Условные обозначения.

-  номер помещения по проекту  
тип пола
-  кол-во комнат  
общая площадь квартиры  
площадь квартиры

Экспликация помещений.

№ пом.	Наименование		
<b>2 комнатная квартира 2Д.</b>		<b>64.48</b>	<b>1</b>
1.	Прихожая	10,15	
2.	Гостиная	19,93	
3.	Кухня	12,41	
4.	Сан.узел	5,91	
5.	Спальня	14,61	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,47	
<b>2 комнатная квартира 2Б.</b>		<b>61.49</b>	<b>1</b>
		<b>60.02</b>	
1.	Прихожая	10,35	
2.	Гостиная	14,94	
3.	Кухня	12,20	
4.	Сан.узел	5,91	
5.	Спальня	13,00	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,47	
7.	Кладовая	3,62	
<b>1 комнатная квартира 1В.</b>		<b>39.18</b>	<b>1</b>
		<b>37.74</b>	
1.	Прихожая	6,20	
2.	Гостиная	17,50	
3.	Кухня	9,92	
4.	Сан.узел	4,12	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,44	
<b>1 комнатная квартира 1Г.</b>		<b>38.93</b>	<b>1</b>
		<b>37.49</b>	
1.	Прихожая	6,27	
2.	Гостиная	17,30	
3.	Кухня	9,92	
4.	Сан.узел	4,00	
6.	Лоджия (к=0.5)	1,44	
<b>3 комнатная квартира 3Е.</b>		<b>78.90</b>	<b>1</b>
		<b>76.02</b>	
1.	Прихожая	14,60	
2.	Гостиная	17,30	
3.	Кухня	9,92	
4.	Сан.узлы	6,70	
5.	Спальня	17,50	
6.	Лоджии (к=0.5)	2,88	
7.	Гардеробная	10,00	



