

В Комиссию по землепользованию  
и застройке администрации  
МО ГО "Сыктывкар"  
167610, Республика Коми, г. Сыктывкар,  
ул. Бабушкина, д. 22

от Данилова Александра Владимировича  
614015, г. Пермь, ул. Ленина, 10-152  
тел. 8-908-27-127-96

### Пояснения

к эскизному проекту многоквартирного жилого дома  
в г. Сыктывкар

**1. Эскизный проект пятиэтажного многоквартирного жилого дома спроектирован для строительства в г. Сыктывкар республики Коми.**

### **2. Основные габаритные размеры дома.**

В доме один подъезд. В доме 9 надземных этажей. У дома условно прямоугольная форма в плане с предельными размерами в осях около 25,5 м. x 14,0 м. и высота около 34,2 м. Запроектированная высота жилых этажей 2,55 м. Высота нулевой отметки первого этажа – 1,27 м. За нулевую отметку принята высота поверхности пола первого этажа. Возможно увеличение отметки высоты первого этажа. Минимальные рекомендуемые габаритные размеры участка под застройку – 31,5 м x 20,0 м.

### **3. Техничко-экономические показатели дома.**

Общая площадь застройки дома около 428,7 кв. м. Общая площадь дома без учета балконов, около 2819,16 кв. м. Общая площадь всех квартир без учета балконов около 2495,16 кв. м.

### **4. Типы квартир и помещений.**

Планировка квартир в доме типовая. На каждом этаже проектом предусмотрены по две 2-х и 3-х комнатные квартиры на этаже. 2-х и 3-х комнатные квартиры имеют площадь 59,94 кв.м. и 78,68 кв.м. соответственно. Общее число квартир – 36. Место для охраны (консьержки) с туалетом не запроектировано. Балконы запроектированы начиная со второго этажа. Каждая квартира имеет прихожую, один санитарный узел с душевой кабиной и туалетом, две или три комнаты. Санитарные узлы (ванная комната и туалет) совмещенные. На 1 этаже возможно проектирование офисных и торговых помещений.

### **5. Общее описание архитектурных решений в доме.**

Вход в подъезд запроектирован со стороны двора. Вертикальная связь между жилыми этажами в каждом подъезде жилого дома осуществляется по

лестнице и лифту. В подъезде запроектирован один пассажирский лифт грузоподъемностью 600 кг.

В подъезде запроектирован мусоропровод с автоматической системой пожаротушения. Для обслуживания маломобильной группы населения предусмотрены пандусы на входе в подъезд и для подъема на первый этаж.

Крыша в базовом проекте плоская, эксплуатируемая, неотапливаемая. 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 4.

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.

#### **6. Инженерное оборудование:**

- отопление – централизованное;
- горячее водоснабжение – централизованное;
- холодное водоснабжение - централизованное;
- канализация – центральная, подключение к городской или местной сети.

• электроснабжение - централизованное от городской или местной сети 380/ 220В.

- газоснабжение – централизованное;

Подключение отопления, газоснабжения, водоснабжения и канализации, линии электроснабжения будет выполняться в соответствии с техническими условиями соответствующих служб и организаций.

- телефон и Интернет – индивидуальное подключение;
- коллективная телевизионная антенна – по желанию заказчика;
- кондиционер – индивидуальный;
- домофон и видеонаблюдение – централизованное;
- запроектированы пожарные гидранты на каждом этаже.

#### **7. Машино-места.**

Количество парковочных мест рассчитано согласно Приложению Ж СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка

городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». Количество жителей принято из расчета 35 кв.м. площади квартир на 1 человека. Количество жителей составляет 2495,16 кв.м. / 35 кв.м./чел. = 71 человек проживающих.

Расчет количества машино-мест парковки для проектируемых зданий произведен в соответствии со СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство» таблица 2, п. 6.35., страница 53 приложения 9. Площадь парковки составляет 0,8 кв.м./чел. Таким образом, 71 чел. x 0,8 кв.м./чел. = 56,8 кв.м.

Количество машино-мест принято из расчета 13,25 кв.м. на 1 м/м (СНиП 21-02-99.) Следовательно 56,8 кв.м. / 13,25 кв.м. = 4 м/м. Проектом предусмотрено 25 м/м включая 4 места для инвалидов.

## **8. Благоустройство территории.**

Прилегающая к жилому дому территория будет оснащена удобными пешеходными дорожками ко входу, а также пандусом для маломобильных групп населения. Также прилегающая территория будет освещена в вечернее время. Кроме того, предполагается провести озеленение. Площадка с мусоросборниками будет располагаться со стороны заднего фасада здания. Для проведения погрузочно-разгрузочных работ, а также для вывоза мусора планируется отдельный подъезд с торца здания. Для вывоза мусора с территории планируется заключение договора с подрядной организацией. Такое совместное использование подъездных путей для обслуживающего транспорта позволит снизить антропогенную нагрузку на окружающую среду, а также позволит более рационально использовать земельный участок.

## **9. Расчет количества накопления бытовых отходов от проектируемого жилого дома.**

В соответствии главой 21 части 2 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования городского округа «Сыктывкар» нормативы обеспеченности объектами утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов следует принимать, исходя из объемов бытовых отходов:

1) твердых бытовых отходов: для проживающих в муниципальном жилом фонде - 320 кг/чел. в год;

2) для проживающих в индивидуальном жилом фонде - 480 кг/чел. в год.

В соответствии с расчетами, приведенными выше, число проживающих в проектируемом доме составит 71 человек. Следовательно, с учетом отнесения жилого фонда к индивидуальному, объем бытовых отходов составит 34080 кг в год или 93 кг в сутки. Для накопления ТБО проектом предусмотрена мусороконтейнерная площадка для размещения четырех контейнеров объемом 1,1 куб.м. и одного объемом 3,5 куб.м. для крупногабаритного мусора. Для вывоза мусора с территории планируется заключение договора с подрядной организацией.

## 10. Информация о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду

В настоящее время на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0501007:584 расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 11:05:0501007:585. Территория заросла мелким кустарником.

Проектируемый многоквартирный жилой дом расположен на естественно спланированной территории. Проектом выполнена вертикальная планировка участка, с организованным водоотводом на рельеф. Здание, его элементы и условия эксплуатации не являются источником загрязнения поверхностных вод и атмосферного воздуха. Условия для создания залповых и аварийных выбросов на проектируемом объекте отсутствуют. Концентрация веществ от строительных конструкций не увеличивается. Строительство ведётся из экологически чистых материалов местной стройиндустрии, имеющих гигиенический сертификат соответствия.

Хозяйственно – бытовые стоки поступают в проектируемую сеть канализации, с последующей очисткой на городских очистных сооружениях.

Здание электрифицировано.

Теплоснабжение поквартирное.

Возведение жилого дома не ухудшает инженерного обеспечения территории.

Предусмотрено уличное освещение. Выполнен расчёт рассеивания вредных веществ на их ПДК от уличных гостевых парковок и на период строительства здания.

Проектом предусмотрены мероприятия по доступности здания маломобильными группами населения: в местах пересечения тротуаров и проездов выполнены пандусы, на входах в здание выполнены пандусы. Предусмотрены места для размещения вблизи дома стоянок для личного автотранспорта инвалидов.

Зелёные насаждения: деревья, кустарник, попадающие в участок строительства подлежат пересадке.

Вывоз мусора будет производиться транспортом специализированной подрядной организации.

Предусматривается благоустройство территории в виде асфальтирования и укладки газона, также на территории двора планируется ежедневно производиться уборка.

\_\_\_\_\_ А.В. Данилов