

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИИ

Ассоциация "Саморегулируемая организация Архитекторов и проектировщиков Дальнего Востока"

© ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«АМУРГРАЖДАНПРОЕКТ»

/ СРО-П-097-23122009 /

Объект: "Многоквартирный 4-х этажный жилой дом  
с встроенными нежилыми помещениями в

с. Чигири, ул. Восточная. Литер 1"

**Эскизный проект**

Шифр объекта А-029-2024

ЗАКАЗЧИК : ООО "Семерочка"

Генеральный директор

А. Б. Калашникова

Главный инженер проекта

Н. В. Савенкова



Благовещенск-2025



**Объект:** «Многоквартирный 4-х этажный жилой дом  
с встроенными нежилыми помещениями в  
с. Чигири, ул. Восточная. Литер 1»  
**Заказчик:** ООО «Семерочка»

### Содержание тома

Номер п/п	Обозначение	Наименование	Примечан
<b>1</b>	А-029-2024 ПЗ	Пояснительная записка	4 листа
<b>2</b>	А-029-2024 ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	1 лист
<b>3</b>		<b>Объемно – планировочные и архитектурные решения</b>	
<b>3.1</b>	А-029-2024АР	План цокольного этажа	1 лист
<b>3.2</b>	А-029-2024АР	План 1-го этажа	1 лист
<b>3.3</b>	А-029-2024АР	План 2-го этажа	1 лист
<b>3.4</b>	А-029-2024АР	План 3-го этажа	1 лист
<b>3.5</b>	А-029-2024АР	План антресоли	1 лист
<b>3.6</b>	А-029-2024АР	Разрез 1-1	1 лист
<b>3.7</b>	А-029-2024АР	Фасады (вариант 1)	1 лист
<b>3.8</b>	А-029-2024АР	Фасады (вариант 2)	1 лист
<b>3.9</b>	А-029-2024АР	Фасады (вариант 3)	1 лист

Пояснительная записка

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства



Строительство многоквартирного 4-х этажного жилого дома с встроенными нежилыми помещениями предусматривается на земельном участке с кадастровым номером 28:10:013004:214, общей площадью участка 7661 кв.м, с условным видом разрешенного использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенного по адресу: Амурская область, Благовещенский район, с. Чигири.

Граница земельного участка определена на основании градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 28:10:013004:214, выданного администрацией Благовещенского муниципального округа от 30.10.2024 № РФ-28410220224-397.

Посадка жилого дома (пересечение улиц Восточная и Чигиринская)  
Проект выполнен в соответствии с требованиями градостроительного регламента и на основании СП 42.1330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, правила землепользования и застройки населенных пунктов с.Чигири, с.Игнатьево, с. Верхблаговещенское Благовещенского района Амурской области, утвержденных решением Чигиринского сельского совета народных депутатов от 29.03.2019 № 117, местного норматива градостроительного проектирования Чигиринского сельсовета Благовещенского района Амурской области, утвержденного решением Чигиринским сельским советом народных депутатов от 30.10.2019.

2. Техничко- экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

• Общая площадь участка	7661 м <sup>2</sup>	100%
• Площадь застройки	1954 м <sup>2</sup>	25,5%

Взам. инв.№		● Площадь застройки				1954 м <sup>2</sup>	25,5%	
Подп и дата								
						А-029-2024 ПЗ		
		Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпи	Дата	
Инв.№ подл		Разработал	Савенкова			02.2025	Пояснительная записка	
		ГИП	Савенкова			02.2025		
		Нач.мастер						
		Норм.конт						
								<div>Стадия</div> <div>Лист</div> <div>Листов</div> <div>Э.п</div> <div>1</div> <div>Ассоциация СРО "АПДВ" ООО "Амургражданпроект" г. Благовещенск</div>

3. Описание решений по благоустройству территории.

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании топографической съемки масштаба 1:500, выполненной ООО "Меридиан" (шифр:24-1631-ИГДИ), градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 28:10:013004:214.

Въезд на территорию запроектирован с прилегающей улицы Чигиринская, проезд тупиковый с разворотной площадкой.

Пешеходные подходы обеспечиваются тротуаром, проложенным в границе земельного участка.

Для временного хранения автомобилей предусмотрены открытые гостевые автостоянки, в том числе для маломобильных групп населения.

На участке предусмотрены площадки:

- Детская площадка
- Спортивная площадка
- Площадка для отдыха
- Площадка для сушки белья
- Хозяйственная площадка

По территории предусмотрена электрическая сеть освещения.

Озеленение территории жилого дома представлено посевом газонов и посадкой живой изгороди.

4. Описание объемно – планировочный и архитектурных решений

Многоквартирный 4-х этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями - здание прямоугольной формы, с основными размерами в плане 84,38х17,55 м, имеет спокойные, нейтральные формы. Жилой дом четырёхэтажный трёхсекционный: три надземных этажа и цокольный этаж. Количество этажей – 4 (в том числе цокольный этаж).

Жилой дом запроектирован с бесчердачной кровлей из сэндвич панелей и наружным организованным водостоком.

Высота первого и второго этажей жилого дома - 3,3 м (высота помещений - 3,0 м в чистоте), высота третьего этажа переменная – 3,9 - 6,0 м в чистоте, высота цокольного этажа 3,4 м (высота помещений - 3,0 м в чистоте).

В жилом доме запроектировано 126 однокомнатных квартир. Многоквартирный жилой дом - квартирного типа, запроектирован из условия заселения квартиры одной семьёй.

На первом и втором этажах жилого дома расположены одноуровневые квартиры, на третьем этаже - одноуровневые квартиры с антресолью. Площадь

Инт.№ подл	Подп и дата	Взам. инв.№							Лист	
									2	
			Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	А-029-2024 ПЗ	

антресоли составляет не более 40% площади помещения в котором она сооружена. Каждая квартира имеет балкон.

В цокольном этаже размещены нежилые помещения, предназначенные для обслуживания жильцов данного микрорайона - помещения управляющей компании, помещения клуба по интересам для жильцов, предназначенные для встреч людей разного возраста и совместного проведения свободного времени.

Здесь же расположены технические помещения для прокладки инженерных коммуникаций жилого дома с размещением тепловых пунктов, водомерного узла, помещения для хранения уборочного инвентаря, венткамер, электрощитовых.

Общая площадь встроенных нежилых помещений составляет не более 15% общей площади помещений дома (11,8%).

Наружные стены – отборный силикатный кирпич и облицовочный керамический кирпич красного цвета под расшивку швов. Решение фасадов лаконично вписывается в окружающую застройку и позволяет создать выразительную форму, одинаково работающую и в автомобильном и в пешеходном ракурсах.

Размещаемые в жилом доме основные группы помещений (жилые этажи, цокольный этаж) имеют независимые связи в функционально – технологическом отношении.

Для вертикального сообщения в подъездах предусмотрена лестничная клетка типа Л1. В жилом доме обеспечен доступ инвалидов - колясочников в цокольный этаж и на первый этаж жилого дома по наклонным лестничным подъёмникам. Квартиры для инвалидов не предусмотрены.

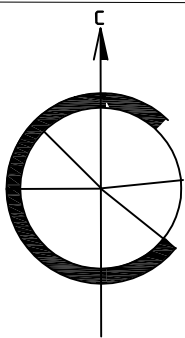
Архитектурно – художественные решения жилого дома обеспечивают комфортную пространственную среду, удобную для постоянного проживания населения. Квартиры запроектированы из условия заселения их одной семьей и предусматривают наличие жилых и подсобных помещений.

Габаритные размеры жилых и подсобных помещений квартиры определены в зависимости от необходимого для обеспечения жизнедеятельности одной семьи набора предметов мебели и оборудования, размещенных с учетом эргономических, санитарно-гигиенических норм, норм освещенности и эстетических требований.

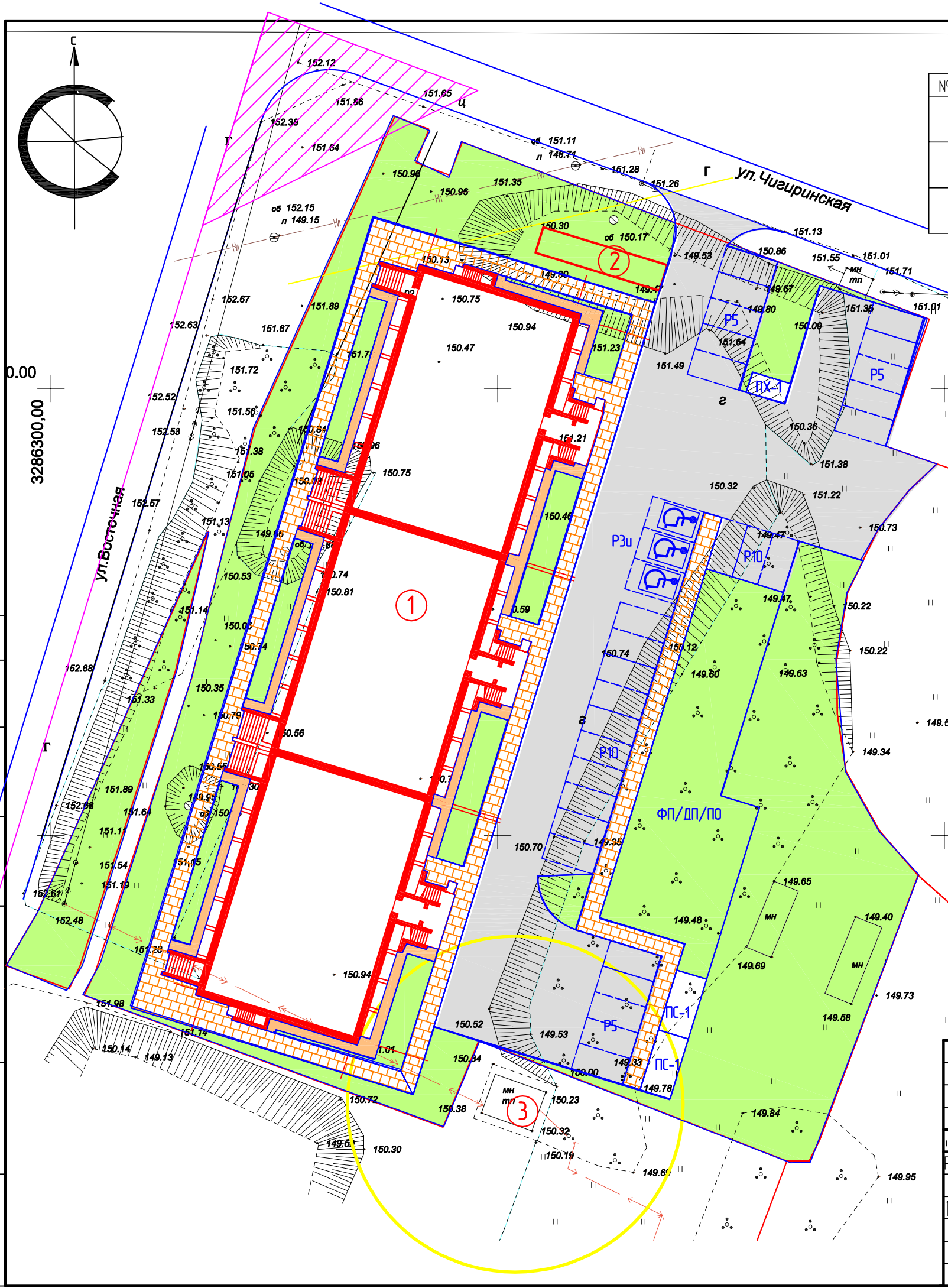
Инв.№ подл	Подп и дата	Взам. инв.№								Лист	
			Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подп.	Дата	А-029-2024 ПЗ		3







0.00  
3286300,00



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Кол.	Типовой проект	Площадь застройки	Основной материал
1	Проектируемый многоквартирный жилой дом	1	индив.	1954,00	кирпич
2	Проектируемый выгреб	1	индив.	-	металл
3	Существующая ТП	1	индив.	-	кирпич

Общее количество квартир - 126 шт.  
Общая площадь квартир - 3418,3 м2;  
3418,3/24=142 чел.  
Общая численность проживающих составляет 142 человека  
126х2,5/18=18м/мест  
Общая площадь встроенных помещений составляет 674 кв.м.  
674/60=11 м/мест

№ п/п	Наименование	Удельные размеры площадок м2/чел.	Требуемое кол-во м2	Факт-кол-во м2	Общая площадь м2	АМФ КСИЛ
P10	Автостоянка (м/м) для жилого дома	квх2,5/18	18 м/м	19 м/м	1	покрытие
P3u	Автостоянка (м/м) для жилого дома	S/60	11 м/м	12 м/м	1	покрытие
ПХ-1	Площадка для ТБО	0,4	57	60,57	1	л. 71-76
ПС-2	Площадка для сушки вещей				2	л. 70
ДП	Детская площадка	1	142	145	1	газон
ПО	Площадка для отдыха	0,2	28	30	1	газон
ФП	Физкультурная площадка	2	284	285	1	газон

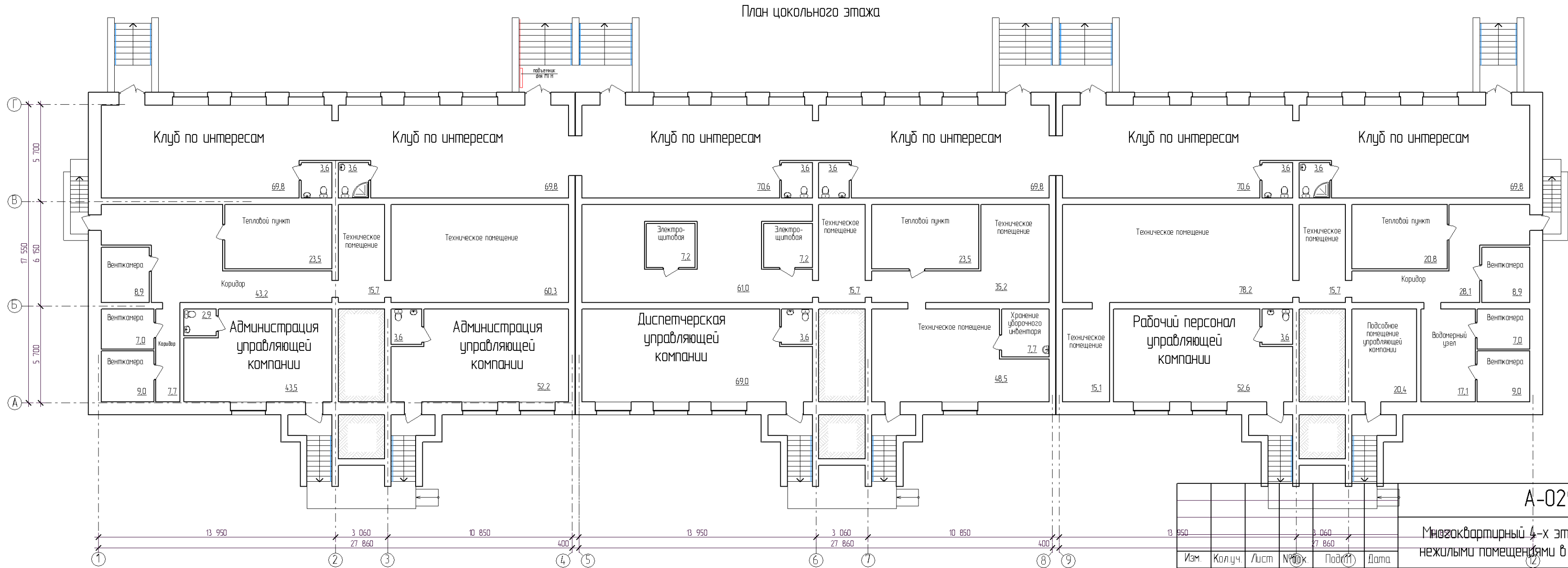
Баланс территории

Участки	Площадь м2	%
Площадь участка	7661	100
Площадь застройки	1954	26
Площадь покрытия	2837	34
Площадь озеленения	2870	37

А-029-2024 ПЗУ

Многоквартирный 4-х этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в с.Чигири, ул. Восточная литер 1

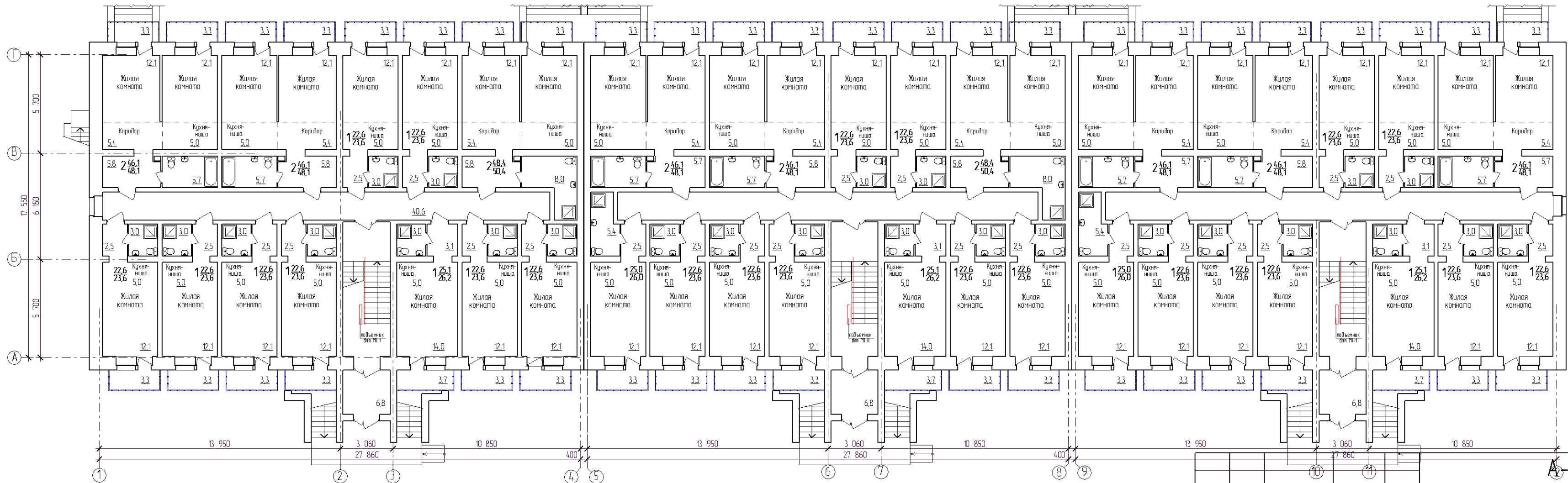
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Желонкина	02.2025						
Нач. маст	Савенкова	02.2025				П	1	1
ГИП	Савенкова	02.2025				Схема планировочной организации земельного участка М 1:500		Ассоциация СРО "АПДВ" ООО "Амургражданпроект" г. Благовещенск



А-029-2024-АР					
Многоквартирный 4-х этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в с. Чигири, ул. Восточная. Литер 1					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Сатарова	01.25			
ГИП	Савенкова	01.25			
Нач. мастер.	Савенкова	01.25			
План цокольного этажа				Стадия	Лист
				ЭП	Листов
				Ассоциация СРО "АПДВ" ООО "Амургражданпроект" г. Благовещенск	



План 1-го этажа



А-029-2024-АР

Множкквартирный 4-х этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в с. Чигири, ул. Восточная. Литер 1

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Сатарова		<i>Сатарова</i>	01.25
ГИП		Савенкова		<i>Савенкова</i>	01.25
Нач. мастер.		Савенкова		<i>Савенкова</i>	01.25

План 1-го этажа

Стадия

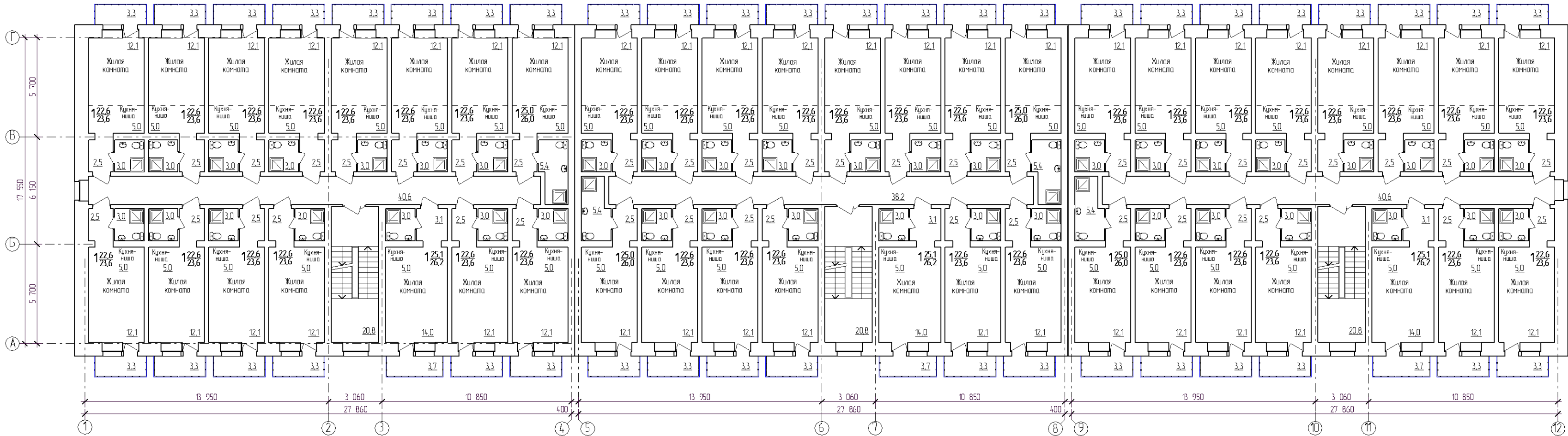
Лист




Листов

ЭП

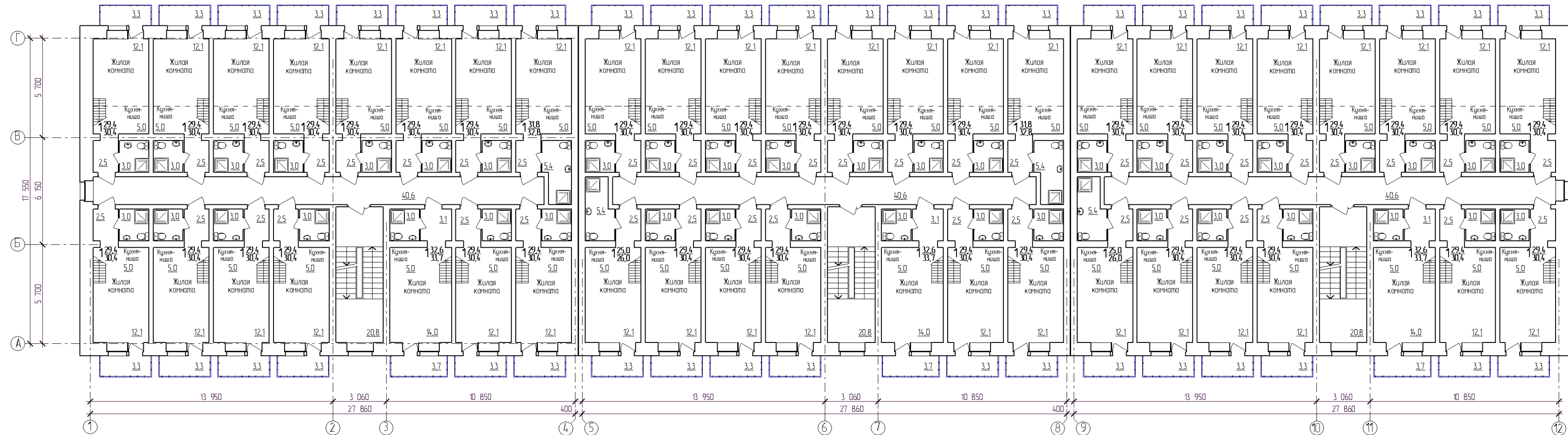
Ассоциация СРО "АПДВ"  
ООО "Амургражданпроект"  
г. Благовещенск




План 2-го этажа



					А-029-2024-АР				
					Многоквартирный 4-х этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в с. Чигири, ул. Восточная. Литер 1				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.					Дата
Разработал		Сатарова			01.25	Стадия		Лист	Листов
						ЭП			
ГИП		Савенкова			01.25	План 2-го этажа		Ассоциация СРО "АПДВ" ООО "Амургражданпроект" г. Благовещенск	
Нач. мастер.		Савенкова			01.25				

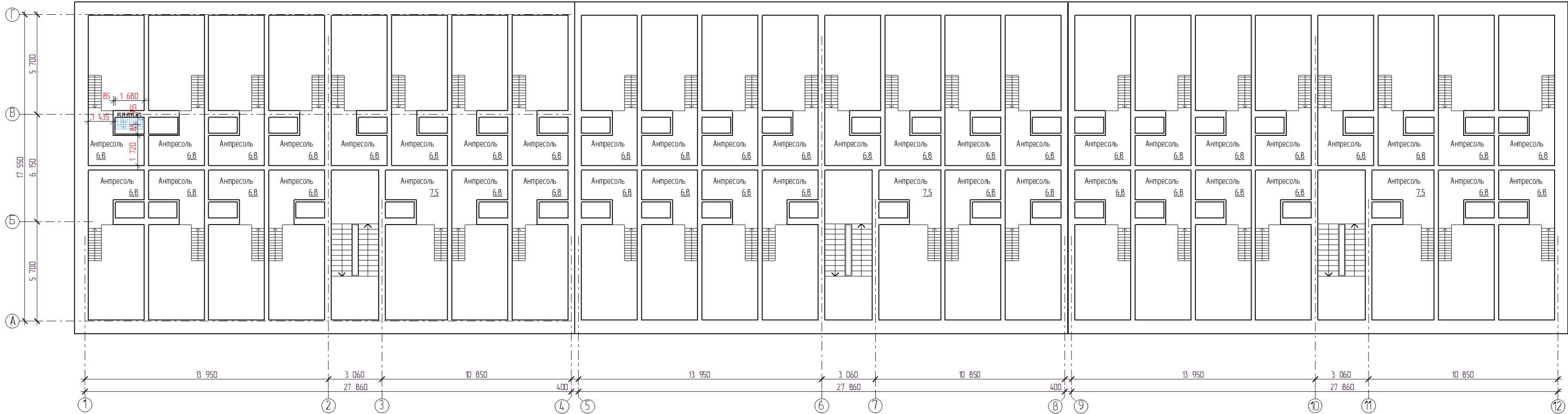
План 3-го этажа

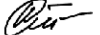




					А-029-2024-АР			
					Многоквартирный 4-х этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в с. Чигири, ул. Восточная. Литер 1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.				
Разработал		Сатарова		01.25		Стадия	Лист	Листов
						ЭП		
ГИП		Савенкова		01.25		План 3-го этажа	Ассоциация СРО "АПДВ" ООО "Амургражданпроект" г. Благовещенск	
Нач. мастер.		Савенкова		01.25				

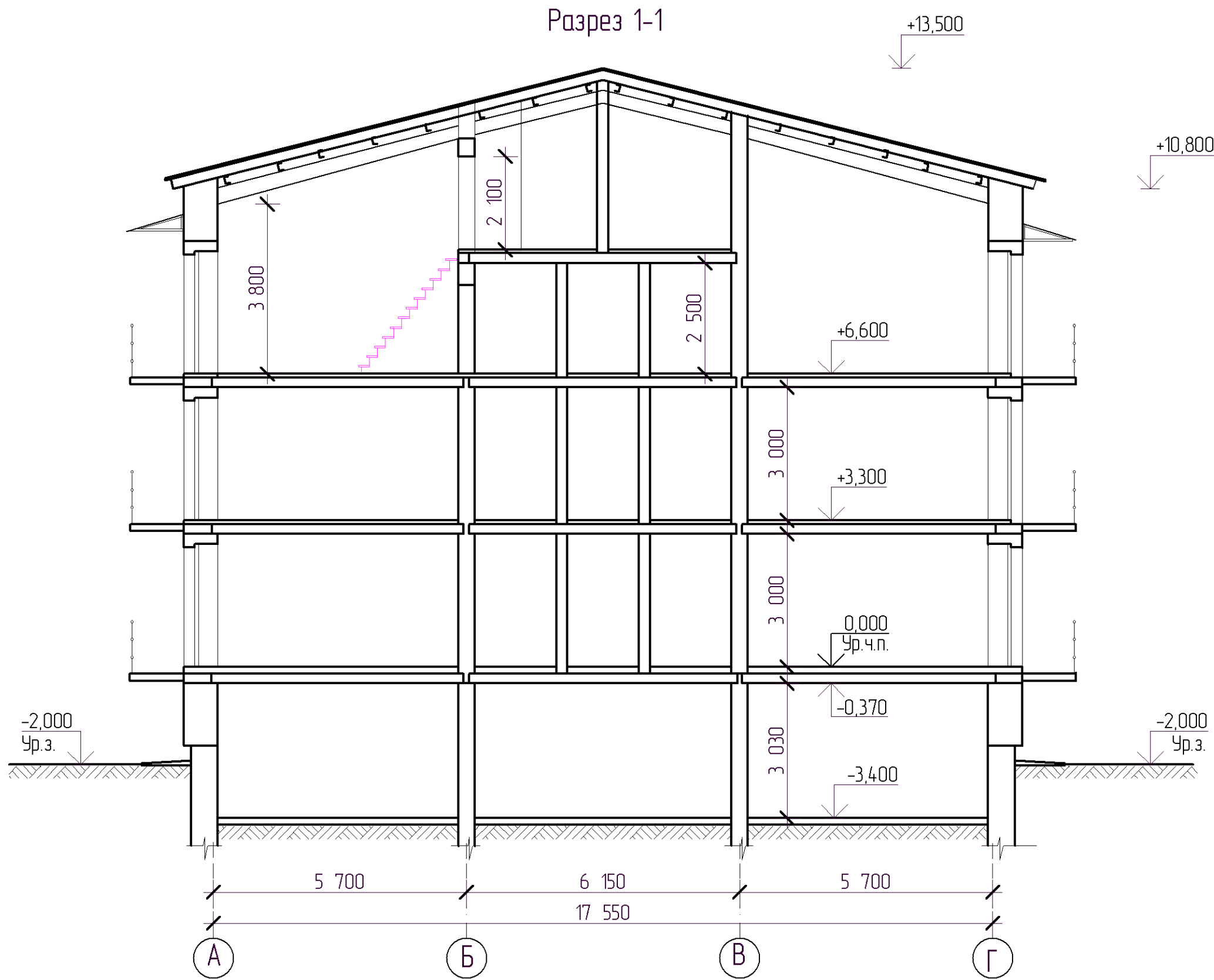
Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		

План антресоли



					А-029-2024-АР				
					Множкквартирный 4-х этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в с. Чигири, ул. Восточная. Литер 1				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Сатарова			01.25		Стадия	Лист	Листов
							ЭП		
ГИП		Савенкова			01.25				
Нач. мастер.		Савенкова			01.25	План антресоли	Ассоциация СРО "АПДВ" ООО "Амургражданпроект" г. Благовещенск		

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



						А-029-2024-АР		
						Многоквартирный 4-х этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в с. Чигири, ул. Восточная. Литер 1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разработал		Сатарова		<i>Сатарова</i>	01.25		ЭП	Листов
ГИП		Савенкова		<i>Савенкова</i>	04.25	Разрез 1-1	Ассоциация СРО "АПДВ" ООО "Амургражданпроект" г. Благовещенск	
Нач. маст.		Савенкова		<i>Савенкова</i>	01.25			



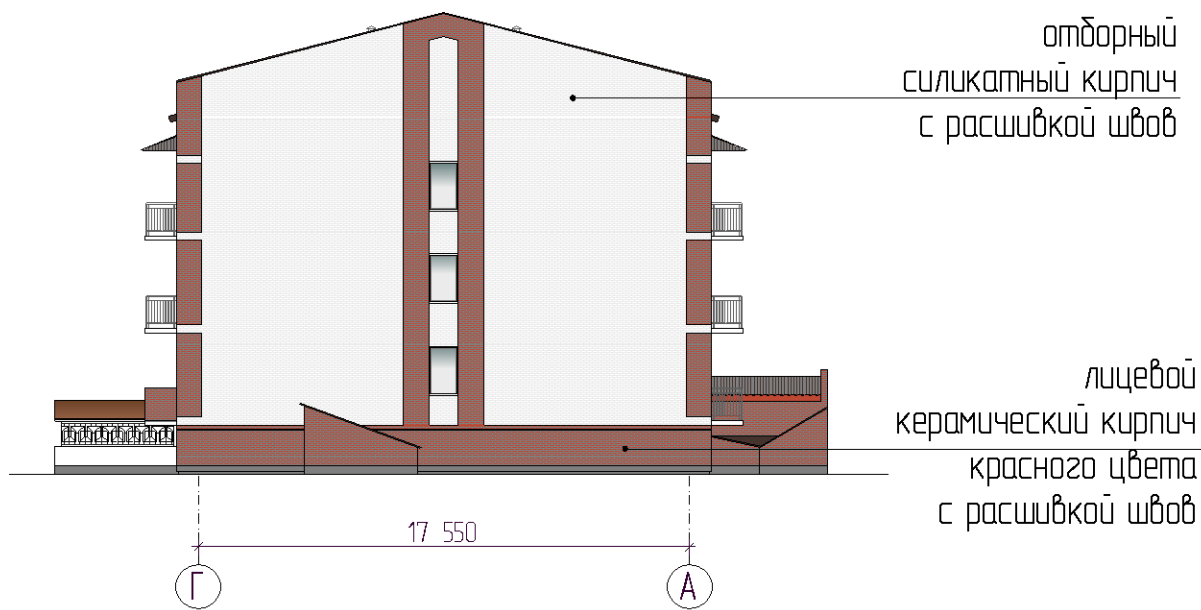
Главный фасад






Дворовой фасад



Торцевой фасад



						А-029-2024-АР			
						Многоквартирный 4-х этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в с. Чигири, ул. Восточная. Литер 1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Сатарова				01.25		ЭП		
ГИП	Савенкова				04.25	Фасады (вариант 1)	Ассоциация СРО "АПДВ" ООО "Амургражданпроект" г.Благовещенск		
Нач. маст.	Савенкова				01.25				

Согласовано

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

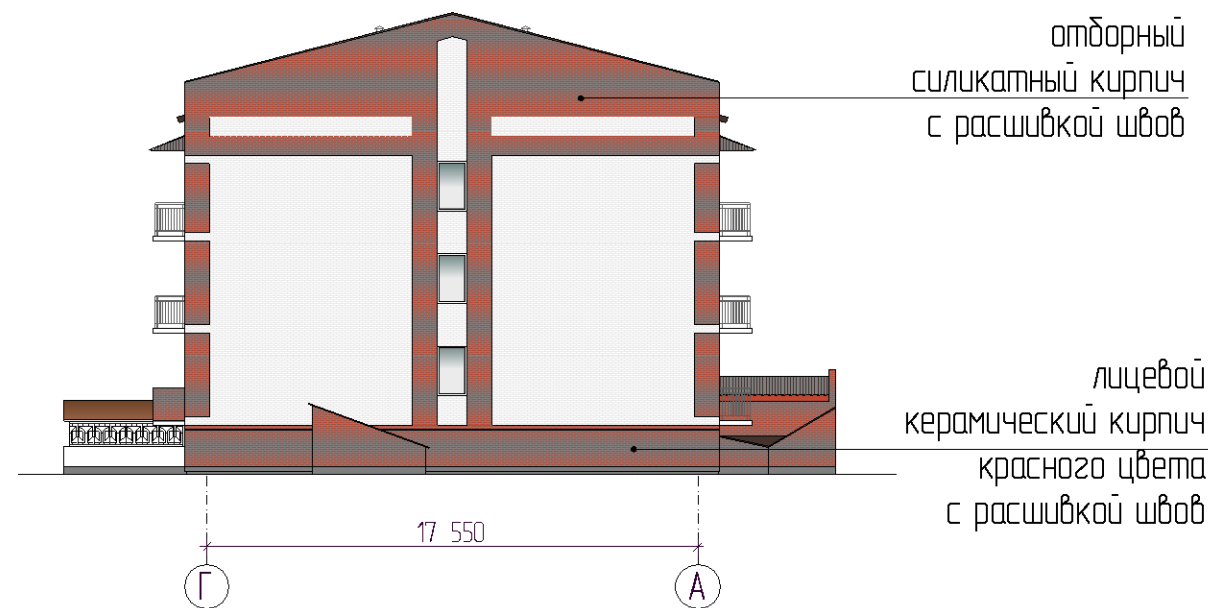
Главный фасад



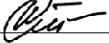


Дворовой фасад



Торцевой фасад



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

						А-029-2024-АР			
						Многоквартирный 4-х этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в с. Чигири, ул. Восточная. Литер 1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Сатарова			01.25		ЭП		
ГИП		Савенкова			01.25	Фасады (вариант 2)	Ассоциация СРО "АПДВ" ООО "Амургражданпроект" г.Благовещенск		
Нач. маст.		Савенкова			01.25				



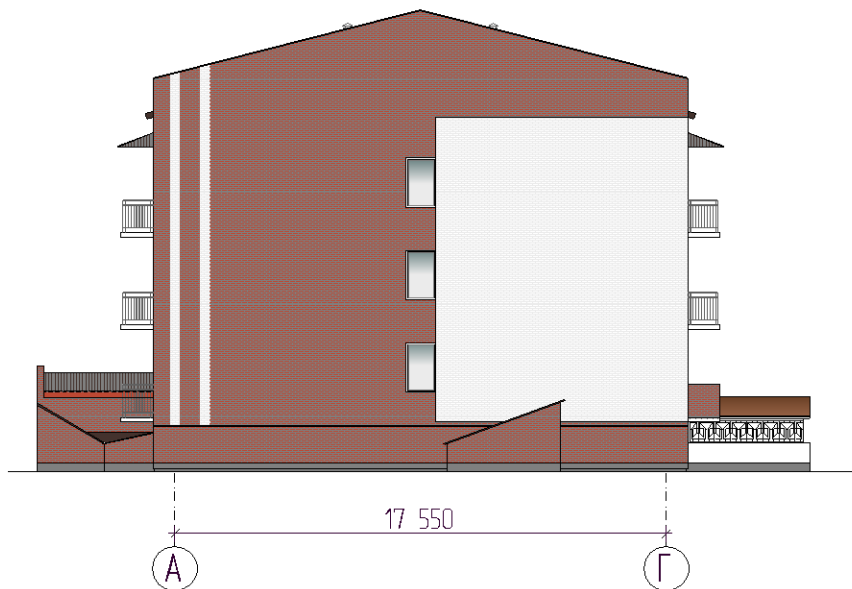
Главный фасад






Дворовой фасад



Торцевой фасад



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

						А-029-2024-АР		
						Многоквартирный 4-х этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в с. Чигири, ул. Восточная. Литер 1		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Сатарова				01.25		Стадия	Лист
							ЭП	Листов
ГИП	Савенкова				01.25	Фасады (вариант 3)	Ассоциация СРО "АПДВ" ООО "Амургражданпроект" г. Благовещенск	
Нач. маст.	Савенкова				01.25			