

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**К эскизному проекту поселка «Усадьба Бергов»**

**По адресу:**

**Московская область, Наро- Фоминский район, поселок «Первомайское».**

### **1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ**

#### **1.1. Существующее положение.**

Участок под строительство располагается вблизи пос. Первомайское. Границами участка служат: с севера- улица Парковая, с юга- река Десна и ИЖС, с запада- земли поселения, с востока- ручей.

Участок расположен в зоне исторической застройки, на территории находятся неиспользуемые и планируемые под реконструкцию и реставрацию постройки памятника истории и культуры регионального значения «Усадьба Бергов».

Подъездная дорога ведет со стороны ул. Парковая поселка Первомайское с выездом на автодорогу «Москва- Киев».

Через территорию поселка проходит проезд на смежный участок, застроенный индивидуальными жилыми домами.

Участок характерен интересным рельефом местности с понижением до уровня реки до 16,7 метра. Частично территория занята зелеными насаждениями, в северной части расположены многолетние хвойные и лиственные деревья различных пород.

#### **1.2. Генеральный план. Благоустройство и озеленение.**

Основными элементами планировки участков являются уникальные природные условия, сложившиеся на территории под застройку. Основопологающим фактором застройки северной части, на которой расположен лесной массив, является сохранение максимального количества здоровых деревьев. В застройке и планировке участков средней части активно используется и сохраняется природный ландшафт и рельеф, что позволяет добиться уникальных видовых характеристик. В южной части участки примыкают на максимально возможное расстояние к реке, вдоль которой устраивается набережная с пешеходной зоной вдоль всей территории.

Вертикальная планировка решена с учетом существующих отметок участка с сохранением природного ландшафта и использования его для придания индивидуальности каждому дому, расположенному на территории поселка. Рельеф площадки строительства имеет уклон. Наибольшая отметка рельефа на севере составляет 173,8 м, а наименьшая на юге – 157,1 м.

Сеть проездов с разворотными площадками в тупиках обеспечивает подъезд к каждому участку (в том числе и для пожарных машин). Ширина проездов принята равной 6 метрам, что позволяет организовать двустороннее движение. На основных проездах предусмотрено устройство тротуаров шириной 1,5 метра, а на всех дорогах- декоративного газона шириной 3 метра, примыкающего непосредственно к ограждению участков. На территории предусмотрены мусоросборные площадки. Пешеходная сеть включает в себя помимо тротуаров вдоль проездов специально созданную для пешеходов набережную для прогулок и занятий спортом.

Вход и въезд на территорию расположен в северной части участка. КПП с помещением для дежурного персонала и выводом охранной сигнализации и камер внешнего наблюдения, расположенных по периметру поселка, обеспечивает безопасность и комфорт проживания на территории. Для организации въезда установлен шлагбаум с дистанционным управлением.

На территории поселка устроена детская площадка, примыкающая непосредственно к рекреационной зоне набережной. Проектом предусматривается комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории, в который входят:

- посадки декоративных деревьев и кустарников вдоль подъездных дорог;
- озеленение территории газонным покрытием по слою растительного грунта толщиной 15 см, засеянным многолетними сортами трав;
- разбивка клумб и цветников;
- устройство мощения и тротуаров;
- предусматривается устройство садовых скамеек, урн для мусора, декоративных ограждений.

#### **1.3. Планировка индивидуальных участков и расположение домов.**

Дома располагаются по возможности в «шахматном» порядке для улучшения видовых характеристик и во избежание просматриваемости из окон домов напротив. Дома расположены в большинстве своем по красной линии застройки, принятой 10 метров от границы участка.

На каждом индивидуальном участке запроектированы подъезды и проходы к домам, а также гостевые открытые парковки на 3 автомобиля. Благоустройство каждого участка решается индивидуально по желанию покупателя.

#### 1.4. Таблицы.

Таблица №1

##### ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ по генеральному плану

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Площадь земельного участка  | 171 399 м <sup>2</sup>   |
| Площадь участков под индивидуальное строительство                                 | 123 445.5 м <sup>2</sup> |
| Площадь участков с расположенными на их территории памятниками истории и культуры | 10 228.6 м <sup>2</sup>  |
| Количество участков   | 39*                      |

Примечания:

\* Не включены 2 участка с расположенными на их территории памятниками истории и культуры.

Таблица №2

##### ТИПЫ ДОМОВ

| Тип дома | Общая площадь (рассчитана по внутреннему периметру наружных стен с учетом несущих конструкций и шахт коммуникаций внутри здания, площадь террас указана отдельно на планах этажей), м <sup>2</sup> |
|----------|--|
| 1        | 422  |
| 2        | 515  |
| 2а       | 656 (с бассейном)  |
| 3        | 620  |
| 3а       | 760 (с бассейном)  |
| 4        | 456  |
| 5        | 514  |
| 5а       | 642 (с бассейном)  |
| 6        | 616  |
| 6а       | 744 (с бассейном)  |
| 7        | 513*   |
| 7а       | 720*(с бассейном)  |
| 8        | 576  |
| 8а       | 726 (с бассейном)  |

Примечания:

Выделены разрабатываемые варианты.

\* В площадь не входит подвал (234 м<sup>2</sup>). Устройство подвала в варианте на склоне рекомендуется.

Таблица №3

##### СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ УЧАСТКОВ ПОД ЗАСТРОЙКУ

| № участка | Площадь, м <sup>2</sup> | Тип дома (ориентировочно) |
|-----------|-------------------------|---------------------------|
| 1         | 4710.8                  | 6а                        |
| 2         | 4040.2                  | 6а                        |
| 3         | 2470.4                  | 4                         |
| 4         | 3655.1                  | 6а                        |
| 5         | 3403.6                  | 6а                        |
| 6         | 3118.4                  | 6а                        |
| 7         | 3023                    | 6а                        |
| 8         | 3368                    | 2а                        |
| 9         | 3080                    | 2а                        |
| 10        | 3065.6                  | 6а                        |
| 11        | 2988.1                  | 6а                        |
| 12        | 3563.6                  | 2а                        |
| 13        | 3019.5                  | 2а                        |
| 14        | 2747.3                  | 1                         |
| 15        | 2906.7                  | 2а                        |

|              |                 |    |
|--------------|-----------------|----|
| 16           | 2940            | 2a |
| 17           | 2177.7          | 1  |
| 18           | 3001.1          | 2a |
| 19           | 2987            | 2  |
| 20           | 2350            | 1  |
| 21           | 3019.4          | 7  |
| 22           | 2753.5          | 7  |
| 23           | 2736.1          | 7  |
| 24           | 2905.2          | 7  |
| 25           | 3003.5          | 7a |
| 26           | 2887.4          | 7  |
| 27           | 2587.9          | 7  |
| 28           | 2203            | 1  |
| 29           | 1934.8          | 1  |
| 30           | 3307            | 2  |
| 31           | 3804.7          | 3a |
| 32           | 3506.7          | 3  |
| 33           | 3328.3          | 8a |
| 34           | 3000.6          | 2  |
| 35           | 3453.7          | 2  |
| 36           | 5803.7          | 3a |
| 37           | 5126.5          | 3a |
| 38           | 2986.9          | 8  |
| 39           | 2480.5          | 1  |
| <b>ИТОГО</b> | <b>123445.5</b> |    |

## 2. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

### 2.1. Объемно-планировочное решение.

Предполагаемая планировка домов четко зонирована. Входная группа имеет выход в зону гостиной и кухни, а также в помещения спален, расположенных в основном на втором этаже. В прихожую можно попасть также из гаража и зоны технических и вспомогательных помещений. Помещения для прислуги или гостей выделены в отдельный блок со своим санузлом. Спальни устроены таким образом, что часть из них имеют свой санузел, а часть - общий на две спальни. Система коммуникаций и конструктивная схема всех типов домов позволяет устройство санузлов при каждой спальне, объединение комнат и максимально свободную планировку.

Входные группы и вспомогательные помещения обращены в сторону подъездных дорог. Гостиные и спальни в большинстве случаев имеют окна и террасы, обращенные вглубь участка. Во всех вариантах предусмотрены накрытые террасы с выходом из зоны гостиной и столовой в одном уровне с полом помещений.

В каждом типе домов предусмотрен гараж на 2 машиноместа.

Высота этажа (от пола до пола) принята равной 3.7 метра. От уровня чистого пола до низа бетонного перекрытия верхнего этажа высота составляет 3.34 – 3.30 метра. В зоне гостиных предусмотрено увеличение высоты этажа до 4.95 метра в чистоте. Увеличение объема общественных зон не только повышает привлекательность интерьера, но и создает интересную композицию фасадов за счет разновысотных объемов.

### 2.2. Фасады

В наружной отделке используется система многослойных фасадов с применением негорючего утеплителя. Стена из кирпича или пенобетона в 250 мм позволяет расположить в ней бетонные несущие конструкции, имеющие ту же толщину. Затем по внешнему контуру здания устраивается стена из кирпича 120 мм (крепится к внутренней стене при помощи анкеров) с последующей отделкой или уже из отделочного фасадного кирпича. Между стенами расположен утеплитель толщиной 120- 150 мм (в зависимости от характеристик). При наличии такой схемы фасада может производиться отделка натуральным камнем, облицовочным кирпичом, декоративной штукатуркой и другими материалами. Цокольная часть домов на высоту 450 мм отделяется натуральным камнем.

Камень и его фактура, кирпич и другие отделочные материалы, применяемые в отделке, выбираются на последующей стадии проектирования. Варианты отделки камнем - известняк, доломиты или гранит.

### **2.3. Внутренняя планировка и отделка.**

#### **Стены**

Возведение и отделка внутренних перегородок не предусмотрена. Выполняется по индивидуальному проекту интерьера.

#### **Полы**

Расстояние от бетонной плиты до уровня чистого пола принято равным 160 мм для возможности устройства встраиваемых в пол конвекторов отопления под окнами в одном уровне с полом (минимальная высота 150 мм) и разводки коммуникаций (в т.ч. для теплого пола) во всех помещениях по индивидуальному проекту.

#### **Лестницы**

Выполняются в бетоне с учетом последующей отделки.

## **4. КОНСТРУКТИВНЫЕ РЕШЕНИЯ**

В качестве отметки +0.000 каждого дома принимается уровень пола первого этажа.

Конструктивная схема здания представляет из себя монолитный ж/б каркас. Несущие конструкции- пилоны 250x400 скрыты в конструкции наружных стен и соединены между собой обвязочными балками над проемами. Внутри домов предусмотрены железобетонные колонны (пилоны) с максимальным шагом в осях 6.6 метра. Таким образом все пространство интерьера имеет одну или две (в домах большей площади) несущие опоры, что позволяет добиться максимальной вариативности планировок.

Междуэтажные перекрытия выполняются в виде безбалочных плоских ж/б перекрытий. Для перекрытия пролетов более 6.6 метра в некоторых типах домов (дома на рельефе, а также бассейны) используются монолитные ж/б балки или скрытые монолитные ригели в перекрытии.

Лестничные марши – монолитный ж/б.

Фундаменты – устройство монолитного ленточного фундамента без подземного уровня. В домах на рельефе возможно и рекомендуется устройство подвала и монолитной ж/б плиты фундамента.

## **5. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**

**Подводка всех инженерных коммуникаций осуществляется централизованно до вводов в здания. Разводка и устройство систем внутри зданий осуществляется по индивидуальным проектам жильцами.**

### **5.1. Газоснабжение.**

Предусмотренные в каждом типе домов индивидуальные газовые котельные расположены по красной линии застройки со своим выходом наружу, что обеспечивает легкий доступ к ним коммуникаций со стороны улиц.

### **5.2. Отопление.**

В домах предполагается система водяного отопления двухтрубная, тупиковая со стальными панельными радиаторами импортного производства в качестве нагревательных приборов. Разводка труб отопления предусмотрена в полу. Отопительная система подключена к источникам теплоснабжения по независимой схеме через теплообменники, размещенные в котельной.

### **5.3. Вентиляция и кондиционирование.**

Системы вентиляции устанавливаются и разрабатываются по отдельному проекту. Для удаления избытков тепла, влаги и вредных веществ с целью обеспечения оптимальных условий и чистоты воздуха в помещениях, может быть установлена центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования воздуха с механическим побуждением. Подача и удаление воздуха из помещений осуществляется по воздуховодам, через решетки и воздухораспределители, устанавливаемые в подшивных потолках. Оборудование может располагаться на кровле (в домах с совмещенной плоской кровлей) или в холодном чердачном пространстве в домах со скатной кровлей. Разводка по этажам производится в шахтах разводки труб отопления и водоснабжения.

### **5.4. Водоснабжение и канализация.**

Отвод сточных вод от всех водопотребителей осуществляется в наружную сеть канализации.

Для отвода воды с кровли здания предусматривается прокладка закрытой водосточной сети. Выпуски водостоков к наружным сетям выполняются в сеть дождевой канализации.

### **5.5. Электротехника.**

Силовое электрооборудование, внутреннее электроосвещение, молниезащита и мероприятия по электробезопасности с созданием контура системы заземления выполняются по индивидуальным проектам. Наружные вводы кабеля выполняются в техпомещении.

### **5.6. Слаботочные системы.**

Выполняются индивидуально по желанию клиента.