

ООО «Институт каркасного проектирования СМКпроект»

Адрес:
Тел/факс:
Эл. почта:

142110, Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, ул. Маштакова, д.12, этаж 1, помещ. 102
+7 (499) 322-11-72
framesystems@mail.ru



**Многоквартирный жилой дом по адресу:
г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина**

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

28/08-2024 ПР-ЭП



Подольск, 2025

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

ООО «Институт каркасного проектирования СМКпроект»

Адрес: 142110, Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, ул. Маштакова, д.12, этаж 1, помещ. 102
Тел/факс: +7 (499) 322-11-72
Эл. почта: framesystems@mail.ru



**Многоквартирный жилой дом по адресу:
г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина**

ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ

28/08-2024 ПР-ЭП

Технический директор

И.В. Минеев

Главный архитектор проекта

Е.В. Ильин

Главный инженер проекта

Д.В. Кашин

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

Подольск, 2025

Пояснительная записка.

Земельный участок с кадастровым номером 57:25:0030717:12 отведен под строительство многоэтажного жилого дома по адресу: Орловская обл., г.Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина. Проектируемый земельный участок расположен в пределах развитой городской структуры, обслуживается всеми видами наличного городского транспорта (автобус, маршрутное такси). Площадь земельного участка составляет – 4644 м².

С панорамной точки зрения проектируемый жилой дом будет связующим звеном между группами жилых домов и вечерней школы, что позволит создать привлекательный облик жилой застройки данной территории, внести композиционное единство и придать ей цветовое наполнение. Основная градостроительная идея – создание удобной, современной среды для проживания людей.

Размещение дома и его планировочные решения обеспечивают нормативное время инсоляции всех квартир и дворовой территории жилого дома. Комплекс работ по благоустройству включает организацию рельефа, устройство проездов, тротуаров, стоянок с твердым покрытием, организацию площадок, озеленение территории.

Вдоль продольных фасадов проектируемого здания на расстоянии 8 м запроектированы пожарные проезды шириной 6 м. Парковки личного автотранспорта расположены в соответствии с ПЗЗ г. Орла не менее 0,35 машино–мест от количества квартир жилого дома. Проектом предусмотрено 59 машино–места стоянок (в т.ч. 3 машино–места для инвалидов), согласно необходимого расчетного количества. Дополнительно для работников помещений общественного назначения размещены гостевые стоянки в количестве 6 машино–мест. Покрытие проездов и автостоянок – асфальтобетон. Покрытие тротуара – бетонная плитка. Ширина тротуара –2,0м и 6,0м. Проектируемый на участке многоквартирный жилой дом обеспечивается всеми видами благоустройства в количестве согласно ПЗЗ г. Орла.

Жилой дом имеет размеры в осях на плане 23,30 х 23,45м, этажностью – 25.

Высота типового жилого этажа (от пола до пола) – 3,0 м.

Высота 1–го нежилого этажа (от пола до пола) – 3,6 м

Высота подвала (от пола до потолка) – 2,6 м.

Высота 25 этажа (от пола до потолка) – 3,3 м

Квартиры жилого дома различаются по типам и площадям, имеют хорошо зонированную планировочную структуру. Дом оснащен всеми необходимыми для комфортного проживания коммуникациями и техническими устройствами. Проектируемый жилой дом представляет собой одноквартирное 26–и этажное здание. Жилой дом оборудован четырьмя лифтами: 2 лифта грузоподъемностью 1000 кг, 2 лифта грузоподъемностью 630 кг. Доступ к квартирам осуществляется по лестнице тип Н2.

В подвальном этаже размещены необходимые технические помещения и помещения ячеек негорючих материалов. Подвальный этаж имеет входа, изолированные от жилой части здания.

В жилых зданиях представлены 1, 2–х и 3–х комнатные квартиры. В каждой квартире предусмотрены не менее одной остекленной лоджии или балкона.

Фасады здания решены в современном стиле. Особые черты данного фасадного решения – это спокойные цветовые сочетания, большие площади остекления, сочетание фактур при использовании отделочных материалов. В наружной отделке здания применяются материалы с сочетанием темного и светлого цвета, такое решение создает индивидуальный облик жилого дома, соответствующий по стилистике современным архитектурным тенденциям. Лоджии и балконы остеклены витражами из поливинилхлоридного профиля с одинарным остеклением. Окна и балконные двери из ПВХ–профиля с двухкамерным стеклопакетом (цвет темно–серый), откосы и сливы оконных проемов выполнены из оцинкованной стали с полимерной окраской в цвет фасада в заводских условиях.

Перекрытие и покрытие выполнено из плит железобетонных многослойных толщиной 220 мм. Огнестойкость перекрытия и покрытия REI 45.

Ограждения лестничных маршей индивидуальные, металлические, высотой 1200 мм.

Конструкция шахт лифтов – сборные железобетонные.

Наружные входные двери и двери в лестничной клетке – алюминиевые с остеклением из армированного стекла, оборудованные домофоном. Двери в технические помещения – металлические по ГОСТ 30247.0–94, противопожарные – с сертификатом.

Кровля плоская, с внутренним организованным водостоком.

Внутренняя отделка мест общего пользования.

Потолки –штукатурка, покраска водоземлемой краской.

Стены – декоративная штукатурка, покраска водоземлемой краской.

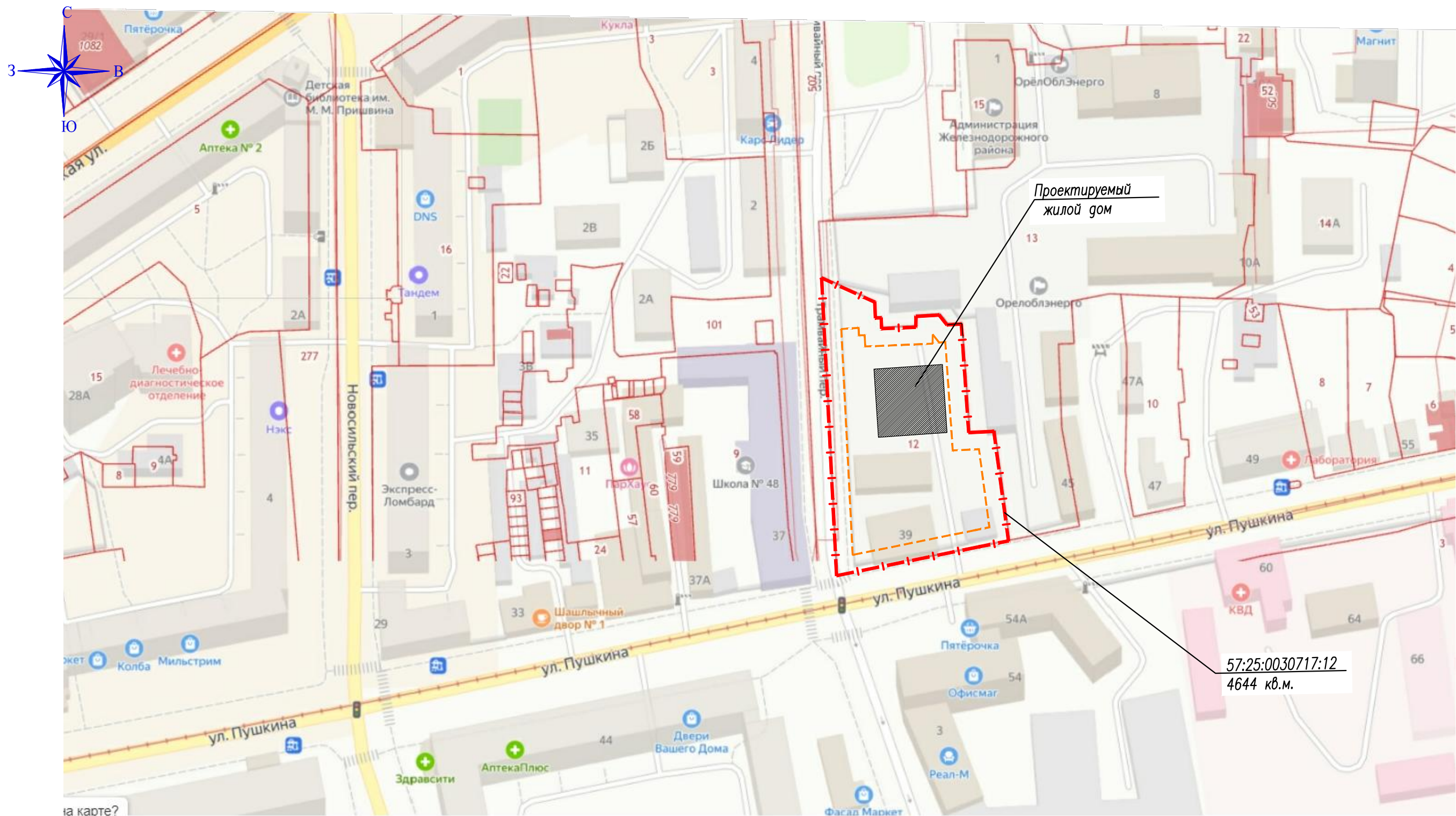
Полы – плитка керамогранитная с нескользящей поверхностью.

ТЕХНИКО–ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

N п.п.	Наименование	Ед. изм.	Количество				Примечания
			на 1 этаже	на 2 этаже	на 3–25 этаже	Всего	
1	Жилая площадь квартир	м²	0.00	217.41	217.41	5217.84	
2	Общая площадь квартир без учета площади лоджий, балконов	м²	0.00	409.24	409.24	9821.76	
3	Общая площадь квартир с уч. коэф. площади лоджий–0.5, балконов–0.3	м²	0.00	409.24	418.29	10029.91	
4	Общая площадь квартир с учетом площади лоджий, балконов	м²	0.00	409.24	434.63	10405.73	
5	МОП (места общего пользования жилой части)	м²	105.18	51.94	51.94	1246.56	
6	МОП	%				11	
7	Площадь помещений здания	м²	463.25	461.18	486.57	11652.29	
8	Площадь помещений общественного назначения	м²	358.07	–	–	358.07	
9	Количество квартир, в том числе	шт.	0	7	7	168	
	– 1–комн. квартиры	шт.	0	3	3	72	
	– 2–комн. квартиры	шт.	0	2	2	48	
	– 3–комн. квартиры	шт.	0	2	2	48	
10	Количество этажей	эт.	–	–	–	26	
11	Этажность	эт.	–	–	–	25	
12	Количество жилых этажей	эт.	0	1	23	24	
13	Количество жителей (из расчета 40 м²/чел)	шт.	–	–	–	251	
14	Площадь застройки	м²	–	–	–	602.65	
15	Площадь кладовок (в подвальном эт.)	м²	–	–	–	186.41	

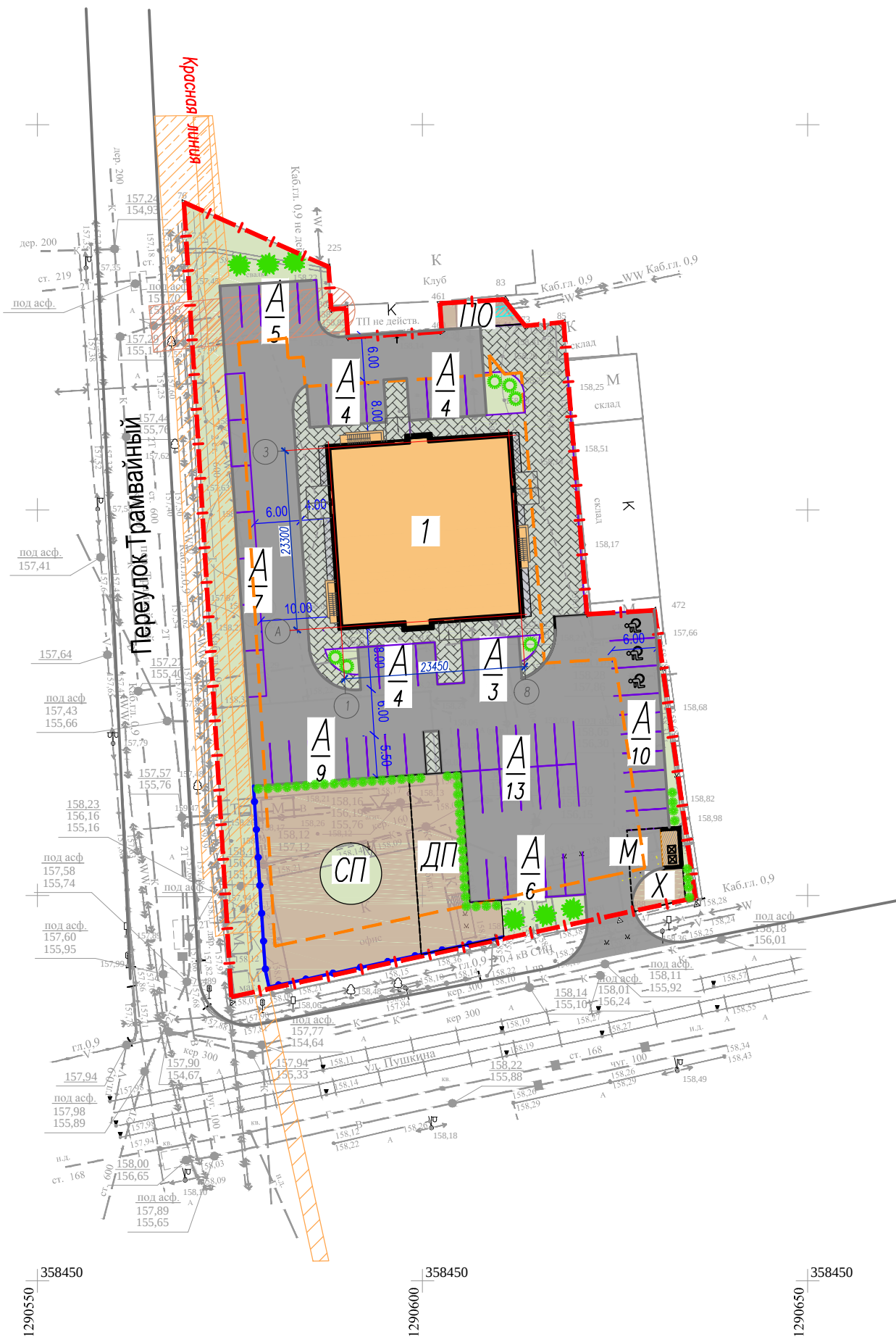
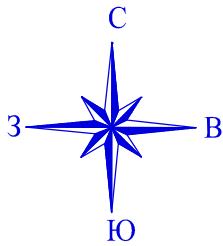
						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ильин			21.02.25				ЭП	1	
Разраб.		Баранов			21.02.25						
ГАП		Ильин			21.02.25						
ГИП		Кашин			21.02.25						
						Пояснительная записка. ТЭП					





Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N
--------------	----------------	--------------

						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стация	Лист
Разраб.		Ильин			19.02.25		ЭП	2
ГАП		Ильин			19.02.25	Ситуационный план		
ГИП		Кашин			19.02.25			



- Охранная зона сети теплоснабжения
- Охранная зона сети электроснабжения КЛ 6 кВ
- Охранная зона сети электроснабжения
- Охранная зона сети водоотведения

Расчет площадок благоустройства
25-этажного Жилого дома

Наименование	Услов обозн ач.	Удельны й размер площад к	Количество		Приме- чания
			По норматив ам	По проекту	
Количество квартир, шт.			168		
Общая площадь квартир с учетом коэф. лоджий, м²			10029.91		
Расчетное количество жителей (40 м² на 1 чел.), чел.			251		
Для игр дошкольного и младшего школьного возраста, м²	ДП	0,7 м²/чел	175.52	175.70	Табл. 3
Для занятий физкультурой, м²	СП	2,0 м²/чел	501.50	502.00	Табл. 3
Для хозяйственных целей, м²	М, Х	0,3 м²/чел	75.22	75.30	Табл. 3
Для отдыха взрослого населения, м²	ПО	0,1 м²/чел	25.07	32.00	Табл. 3
Озеленение территории, м²		3,0 м²/чел	752.24	785.00	Табл. 3
Гостевые стоянки, шт.		0.35 м/м на 1 кв-ру	59	59	Табл. 3
Автопарковочные места для работников, шт.		60 м² на 1 м/мест	6	6	Табл. 3
Коэффициент застройки, %			13.00	12.98	Табл. 5

Расчет выполнен согласно: "Правила землепользования и застройки городского округа
«ГОРОД ОРЕЛ», утверждены решением Орловского городского Совета народных депутатов
от 30.10.2008 № 38/616-ГС (ред. от 29.03.2024)".

Условные обозначения:

- Граница земельного участка (к.н. 57:25:0030717:12, S=4644 кв.м)
- Граница допустимого размещения зданий и сооружений
- Светопрозрачный шумозащитный экран h=2.0м, L=57м
- Каштан конский обыкновенный
- Кизильник блестящий
- Дерен белый
- Проектируемое здание, сооружение
- Автостоянки; проезды
- Тротуары, отмостка
- Площадки благоустройства
- Озеленение

						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Статус	Лист	Листов
Разраб.	Ильин				19.02.25		ЭП	3
ГАП	Ильин				19.02.25	План-схема посадки здания (с размерами) М1:500		
ГИП	Кашин				19.02.25			





Инв. N подл. Подпись и дата Взам. инв. N

						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стация	Лист	Листов
Разраб.		Ильин			21.02.25		ЭП	4	
ГАП		Ильин			21.02.25	Панорамный вид с северо-западной стороны			
ГИП		Кашин			21.02.25				



Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разраб.		Ильин			21.02.25	ЭП		
ГАП		Ильин			21.02.25			
ГИП		Кашин			21.02.25	Панорамный вид с северо-восточной стороны		
								



Инв. N подл.

Подпись и дата

Взам. инв. N

						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разраб.		Ильин			21.02.25		Стация	Лист
							ЭП	6
ГАП		Ильин			21.02.25	Панорамный вид с юго-западной стороны		
ГИП		Кашин			21.02.25			



Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Ильин			21.02.25
Разраб.		Игнатьева			21.02.25
ГАП		Ильин			21.02.25
ГИП		Кашин			21.02.25

Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина		
Стадия	Лист	Листов
ЭП	7	
Видовой кадр с юго-восточной стороны (со стороны ул. Пушкина)		



Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

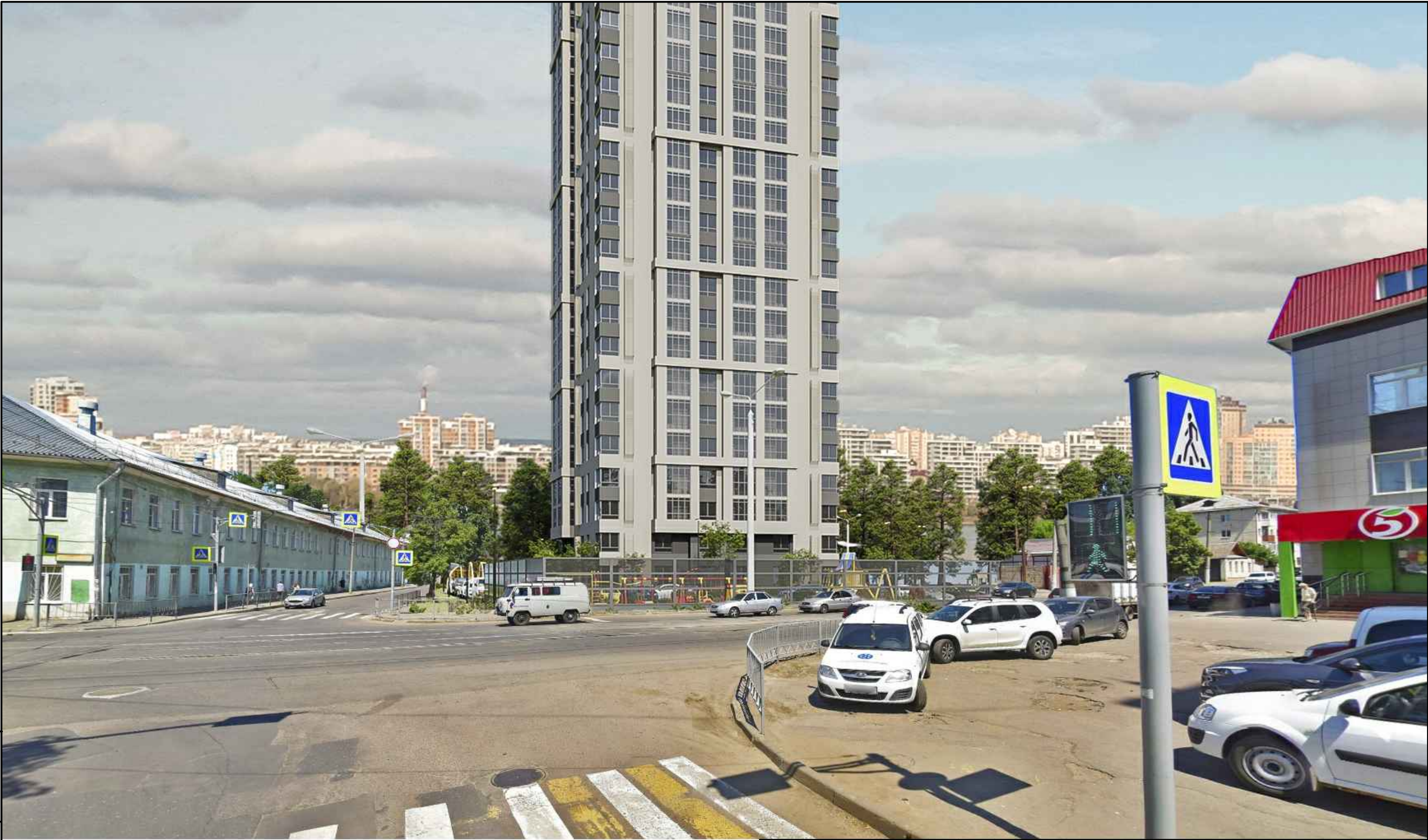
						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разраб.		Ильин			21.02.25			Листов
Разраб.		Игнатьева			21.02.25		ЭП	8
ГАП		Ильин			21.02.25	Видовой кадр с юго-восточной стороны с подсветкой (со стороны ул. Пушкина)		
ГИП		Кашин			21.02.25			



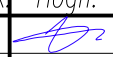
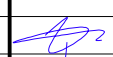
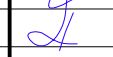
Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Ильин				21.02.25
Разраб.	Игнатьева				21.02.25
ГАП	Ильин				21.02.25
ГИП	Кашин				21.02.25

Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина					
			Стадия	Лист	Листов
			ЭП	9	
Видовой кадр с юго-западной стороны (перекресток ул. Пушкина и пер. Трамвайный)					



Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ильин			21.02.25		ЭП	11	
ГАП		Ильин			21.02.25	Видовой кадр с южной стороны (со стороны ул. Пушкина)			
ГИП		Кашин			21.02.25				



Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ильин			21.02.25		ЭП	11.1	
ГАП		Ильин			21.02.25	Видовой кадр с юго-западной стороны (благоустройство)			
ГИП		Кашин			21.02.25				

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

- колер 1 (RAL 1001)
- колер 2 (RAL 7016)

Цвета колеров фасада предварительно уточнить по образцам.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Ильин	21.02.25			
Разраб.	Игнатьева	21.02.25			
ГАП	Ильин	21.02.25			
ГИП	Кашин	21.02.25			

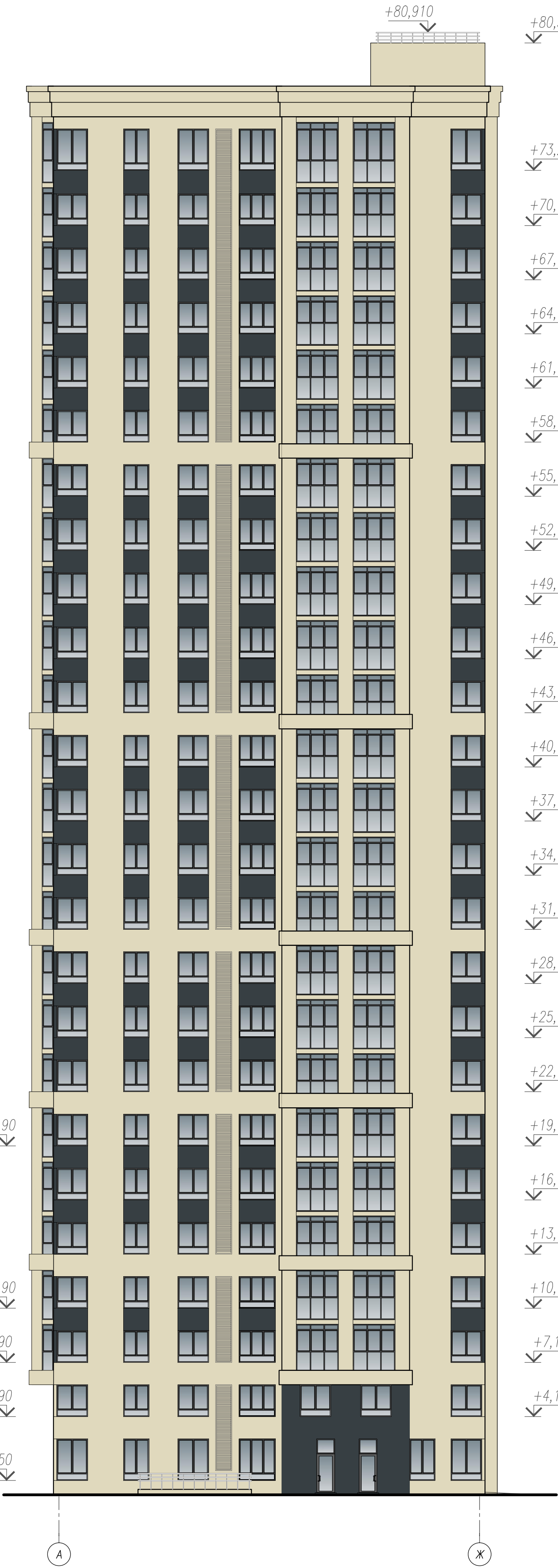
Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина		
Стация	Лист	Листов
ЭП	12	
Цветовое решение фасада 1–8		

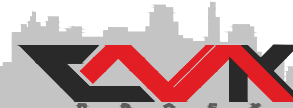
Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N



						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
Разраб.		Ильин		<i>Ильин</i>	21.02.25		ЭП	13
Разраб.		Игнатъева		<i>Игнатъева</i>	21.02.25			Листов
ГАП		Ильин		<i>Ильин</i>	21.02.25	Цветовое решение фасада Ж-А		
ГИП		Кошин		<i>Кошин</i>	21.02.25			

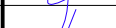
Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

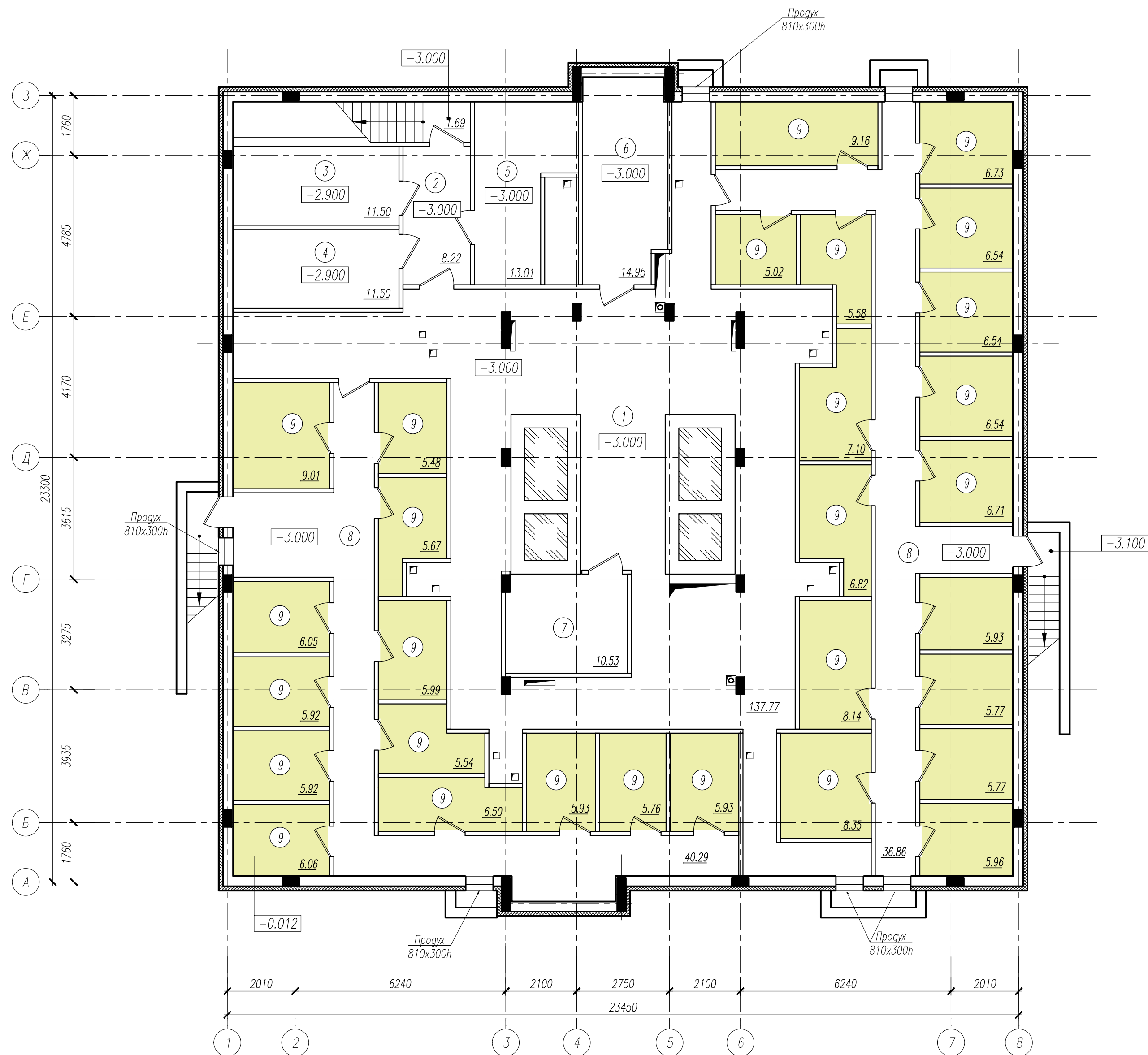


						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ильин			21.02.25			ЭП	14	
Разраб.		Игнатьева			21.02.25					
ГАП		Ильин			21.02.25					
ГИП		Кошин			21.02.25	Цветовое решение фасада А-Ж				

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

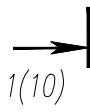


						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подгр.	Дата				
Разраб.		Ильин			21.02.25				Стадия
Разраб.		Игнатъева			21.02.25				Лист
									Листов
									ЭП
									15
ГАП		Ильин			21.02.25				
ГИП		Кошин			21.02.25	Цветовое решение фасада 8-1			

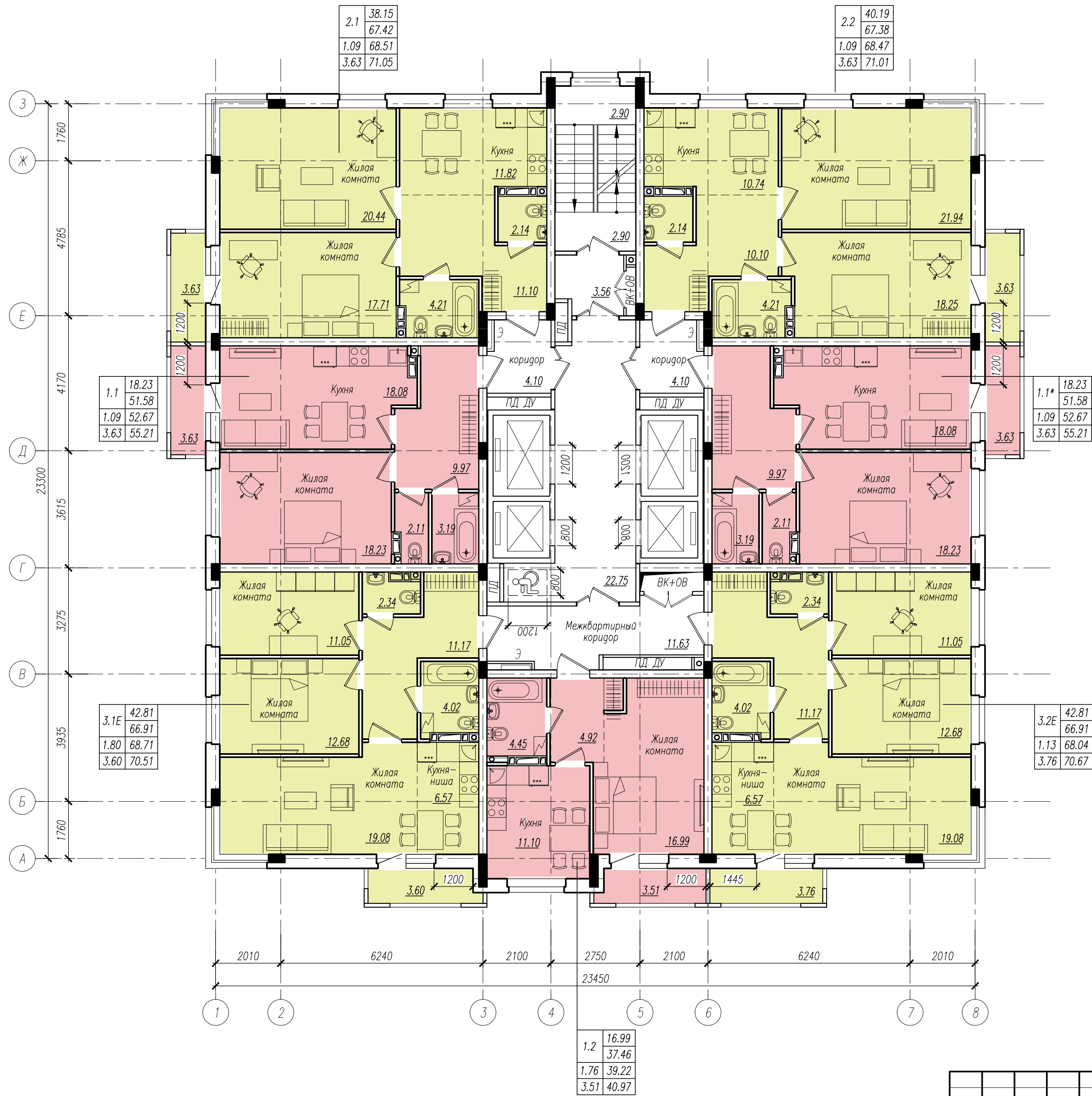


Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ильин			21.02.25		ЭП	16	
ГАП		Ильин			21.02.25	План подвального этажа			
ГИП		Кашин			21.02.25				



Формат А2



Инв. №, дата, Подпись и дата, Взам. инв. №

						Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Орел, пер. Трамвайный, ул. Пушкина			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Ильин			21.02.25		ЭП	19	
Разраб.		Баранов			21.02.25				
ГАП		Ильин			21.02.25	План 3-25 этажа			
ГИП		Кашин			21.02.25				

