



**Строительство многоквартирных 5-ти этажных  
жилых домов эконом-класса в Красногорье  
в районе ТЦ "ЗОЛОТОЕ ПОЛЕ", пересечение бульвара  
Влюбленных и ул. Академика Королева**

Жилые дома 3/2, 3/3, 3/4  
3-й пусковой комплекс

*ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

**Пояснительная записка**

(пример оформления пояснительной записки на архитектурный проект)

1. В разделе "Основание оставления проектной документации" описываются документы, на основании которых выполняется задание на проектирование строительства многоквартирных жилых домов. В примере пояснительной записки, который мы предоставили доступным для скачивания, данный раздел упразднен. Как правило, основанием составления рабочей и проектной документации на архитектурный или технический проект является договор между застройщиком жилых или общественных зданий и проектной организацией, осуществляющей инженерно-изыскательские работы и составление проектов на основании договоров аренды и собственности на земельный участок, градостроительных планов, технических условий.

2. В разделе "Общие указания по проектированию" приводятся данные о площадке планируемого строительства, рельефных и климатических особенностях местности, месторасположение и кадастровый номер, под которым оформлен земельный участок.

Подраздел "Обоснование планировочных и архитектурных решений на земельном участке предполагает разработку схемы планировочной организации территории строительства, изготавливаемой на основании технических условий ресурсоснабжающих организаций, задания на проектирование, проекта планировки городского поселения.

*Скачать образец пояснительной записки к архитектурному проекту (продолжение)*

Территория проектирования располагается в южной части городского муниципального поселения Красногорск. Земельный участок имеет трапециевидную форму, 10,5 км в периметре. Земельный участок расположен к югу от реки Цапель, с северной стороны территория ограничена существующей индивидуальной жилой застройкой по улице Нефтяников. Согласно проведенных инженерно-геологических изысканий участок не имеет под собой залегающих в непосредственной близости грунтовых вод. Ливневые стоки отводятся при помощи системы водоотводных лотков. Развитие данного участка определяется Генеральным архитектурным проектом развития города Красногорска.

В примере пояснительной записки должны быть отражены мероприятия по инженерной подготовке территории земельного участка. Поскольку на участке отсутствуют существующие здания и сооружения, необходимости в демонтажных работах нет. Для защиты от ливневых потоков и подтоплений в архитектурном проекте предусмотрены технологические решения по водоотведению: отмотка по периметру жилых зданий, лотки. Для защиты железобетонных конструкций от повреждений предусмотрена гидроизоляция.

В примере пояснительной записки к архитектурному или техническому проекту также необходимо отразить производимые работы по благоустройству территории участка.



Расстояние между жилыми зданиями и сооружениями инфраструктуры должны быть приняты согласно общепринятым пожарным и гигиеническим нормативам. Для этого в архитектурном проекте предусмотрены проезды и тротуары стандартной ширины. Стоянки для автомобильного транспорта, площадки для занятий спортом, проезды имеют твердое асфальтобетонное покрытие. Для благоустройства территории в технической части архитектурного проекта предусматриваются газоны, сезонные клумбы, декоративные кустарники и крупномерные деревья.

Скачать образец пояснительной записки к архитектурному проекту (продолжение)

Проектом предусмотрен монтаж пожарных извещателей автономного типа в жилых зданиях и указателей размещения пожарных гидрантов на наружных стенах.

В расширенном варианте пояснительной записки отражают не только описание объекта строительства, его объемно-планировочные параметры и конструктивные решения, но и условия и применяемые в строительстве технологические методы, результаты инженерных изысканий, архитектурные модели, план транспортной и инфраструктурной системы района.

В пояснительной записке также перечисляются все особенности рельефа и гидрологии земельного участка. Покажем описание гидрологических особенностей на примере: "На расстоянии 2 км от предполагаемой застройки протекает река Лещевка, впадающая в Щукинское водохранилище.



В реку Лещевку впадает с левого берега река Березовка, протекающее западнее от объекта строительства на расстоянии примерно 5 км. Ручей без названия, формирующийся, вероятно, за счет подземных родников, берет начало в южной части участка и впадает в реку Лещевку. По течению данного ручья образован искусственный пруд. Еще два небольших искусственных пруда сооружено с другой стороны участка выше по течению ручья."

Климатические условия региона описываются в плане организации строительства. Продолжительность строительства определяется на основании СНиП 1.04.03-85\* "Нормы продолжительности строительства зданий и сооружений".