



ООО «Открытые мастерские»

«Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое»

Блок 5

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
Том 3**

ОМ-145/24-ТР-Б5-АР



ООО «Открытые мастерские»

«Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое»

Блок 5

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
Том 3**

ОМ-145/24-ТР-Б5-АР

Генеральный директор



М.И. Попов

Главный инженер проекта

А.В. Вавилина

Москва 2025 г.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
	Титул	л. 1-2
	Содержание тома	л. 3
	Пояснительная записка	л. 3-6
	Графическая часть	
	План 1 этажа на отм. 0,000. План 2 этажа на отм. +3,450. План кровли.	л.5.1
	Фасад в осях 5.1-5.9, фасад в осях 5.9-5.1, фасад в осях 5.А-5.Б, фасад в осях 5.Б-5.А.	л.5.2
	Разрез 5.1-5.1, разрез 5.2-5.2.	л.5.3

Пояснительная записка

а) описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, его пространственной, планировочной и функциональной организации

Раздел проекта «Объемно-планировочные и архитектурные решения» домов блокированной жилой застройки, «Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое» выполнен на основании следующих нормативных и ссылочных документов:

- Градостроительного плана земельного участка №РФ-50-3-47-0-00-2024-43924-1 от 06.08.2024 г.;
- Документации по планировке и межеванию территории для размещения малоэтажной жилой застройки с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое;
- Технического Задания на проектирование, согласованного Заказчиком;
- Буклета Архитектурно-Градостроительного облика объекта капитального строительства;
- Федеральный закон № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- СП 1.13130.2020 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
- СП 2.13130.2020 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
- СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;
- СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные»;
- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 52.13330.2016 «Свод правил. Естественное и искусственное освещение»;
- СП 59.13330.2016 «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Согласно проекту планировки на территории предполагается комплексная застройка домами блокированной жилой застройки (далее ДБЖЗ), состоящими из блокированных 2-х этажных домов, каждый из которых имеет непосредственный выход на отдельный участок.

Проектируемый Блок 5 имеет прямоугольную форму в плане, состоит из 8-ми блокированных домов ДБЖЗ-35-42 и запроектирован на земельном участке, примыкающем с юга к территории лесного массива, с востока к объектам отдыха и туризма, с северо-запада к участкам застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений N 384-ФЗ:

- уровень ответственности зданий – II (нормальный).

В соответствии с Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности N 123-ФЗ:

ОМ-145/24-ТР-Б5-АР

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка		
Разработал	Рябова			<i>Рябова</i>	09.25			
Проверил	Лукина			<i>Лукина</i>	09.25			
Н. контр.	Лукина			<i>Лукина</i>	09.25			
ГИП	Вавилина			<i>Вавилина</i>	09.25			
						Стадия	Лист	Листов
						П	3	



Открытые мастерские

Согласовано:

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

ДБЖЗ-36

Технико - экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	73,69
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	520,64

ДБЖЗ-37

Технико - экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	73,69
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	520,64

ДБЖЗ-38

Технико - экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	73,69
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	520,64

ДБЖЗ-39

Технико - экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	73,69
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	520,64

ДБЖЗ-40

Технико - экономические показатели:

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	73,69
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	520,64

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ

Лист

ДБЖЗ-41**Технико - экономические показатели:**

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	73,69
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	520,64

ДБЖЗ-42**Технико - экономические показатели:**

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь застройки	м ²	77,43
2	Этажность	эт.	2
3	Общая площадь	м ²	123,89
4	Общая площадь помещений, в том числе:	м ²	121,94
4.1	площадь жилых помещений	м ²	79,95
5	Общий строительный объем	м ³	547,93

б) обоснование принятых объемно-пространственных и архитектурно-художественных решений, в том числе в части соблюдения предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

В основе объемно-планировочных решений жилых домов блокированной застройки лежат требования градостроительного плана и задание на проектирование. Архитектурные решения способствуют обеспечению комфортных и безопасных условий проживания и создают индивидуальный облик зданий, отвечающий санитарно-эпидемиологическим и гигиеническим требованиям.

Проектируемые жилые дома блокированной застройки имеют следующие высотные характеристики этажей:

Высота 1-го и 2-го этажей – 3,2 м (от отметки чистого пола до отметки низа перекрытия).

Главный вход в каждый ДБЖЗ предусмотрен со стороны главного фасада, выходящего на внутренний проезд территории.

На прилегающем к ДБЖЗ земельном участке предусмотрено два индивидуальных машиноместа.

Внутренние планировочные решения:

- на 1-ом этаже размещаются: прихожая, бойлерная, холл с лестницей, санузел, кухня-ниша, спальня, гостиная с выходом на внутренний участок;
- на 2-ом этаже: холл, санузел, детская, кабинет, две спальни.

б(1)) обоснование принятых архитектурных решений в части обеспечения соответствия зданий, строений и сооружений установленным требованиям энергетической эффективности (за исключением зданий, строений, сооружений, на которые требования энергетической эффективности не распространяются)

Архитектурные решения блокированных жилых домов (в соответствии с требованиями №261-ФЗ) приняты таким образом, чтобы при выполнении установленных требований к внутреннему микроклимату помещений и другим условиям проживания, обеспечивалось эффективное и экономное расходование энергетических ресурсов при его эксплуатации и обеспечении параметров микроклимата помещений в соответствии с ГОСТ 30494-2011 и санитарно-эпидемиологических требований к условиям проживания, в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21, а так же соблюдении комплекса требований СП 50.13330-2012 и СП 60.13330-2020.

Все отдельные элементы и конструкции зданий выполняются с применением высокоэффективных энергосберегающих материалов выполнены с учетом и в соответствии с требованиями энергетической эффективности, предъявляемых к жилым зданиям.

Основными архитектурно-планировочными и объемно-пространственными решениями, направленными на энергоэффективность зданий, являются:

- выбор оптимальной прямоугольной формы зданий характеризующейся пониженным коэффициентом компактности и обеспечивающей минимальные теплопотери в зимний период и минимальные теплопоступления в летний период года;

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист
			ПЗ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Для снижения уровня наружного шума в помещениях предусматривается применение оконных конструкций с шумозащитными характеристиками.

Эквивалентный уровень звука в жилых помещениях с 7.00-23.00 не превышает 40 дБА, с 23.00-7.00 не превышает 30 дБА.

ж) описание решений по светоограждению объекта, обеспечивающих безопасность полета воздушных судов (при необходимости)

В связи с малой высотой блокированных жилых домов и размещением объектов на территории, не испытывающей воздействий при посадке и взлете самолетов из аэропортов Московского авиационного узла светоотражение объекта, обеспечивающее безопасность полета воздушных судов не требуется.

з) описание решений по декоративно-художественной и цветовой отделке интерьеров - для объектов непроизводственного назначения

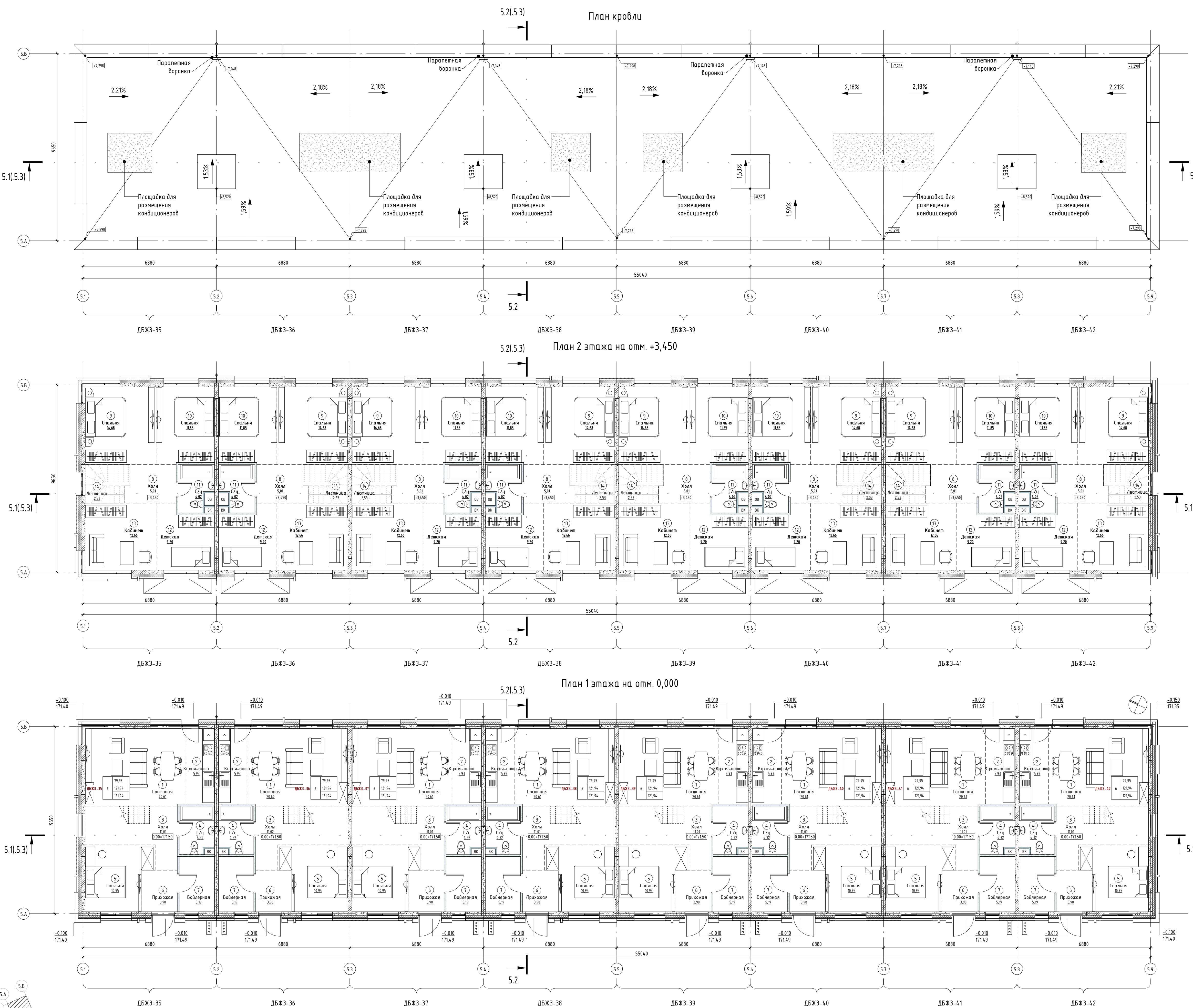
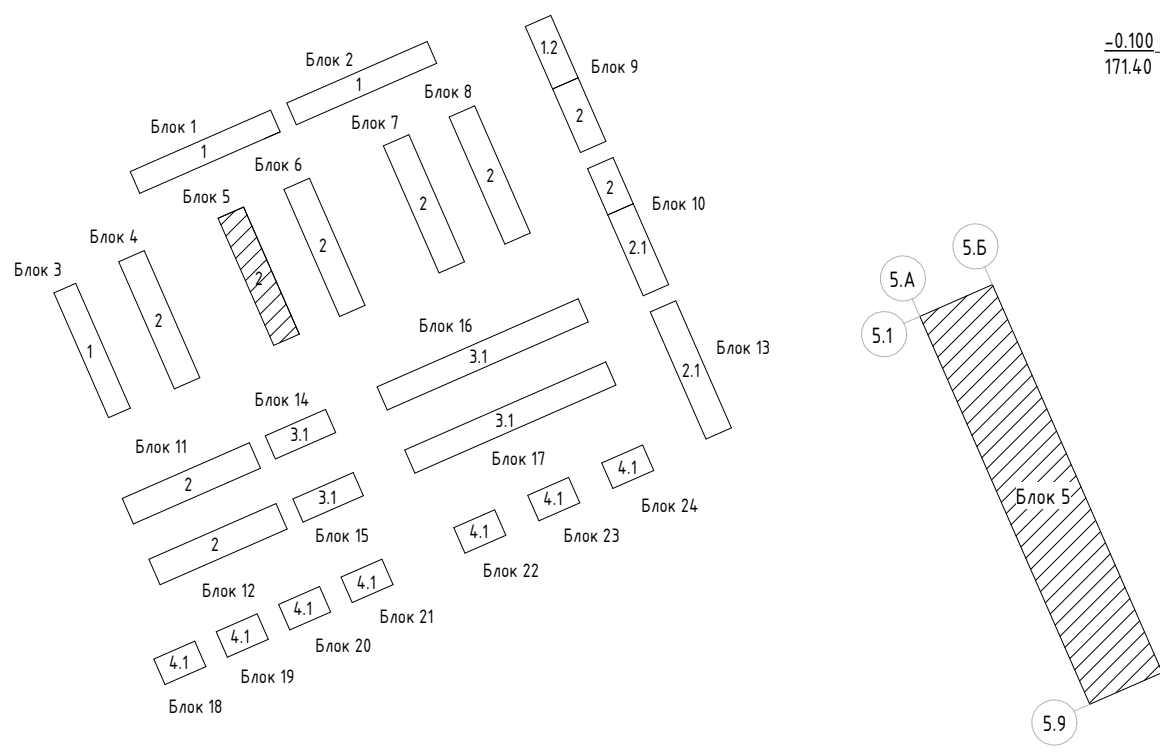
Внутренняя отделка помещений зданий не выполняется.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №

						ПЗ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Экспликация помещений		
№	Наименование	Площадь помещений, м²
ДБЖЗ-35		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-36		
1 этаж		
1	Гостиная	20,60
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,02
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-37		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-38		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-39		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-40		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-41		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53
ДБЖЗ-42		
1 этаж		
1	Гостиная	20,61
2	Кухня-ниша	5,93
3	Холл	11,01
4	С/у	4,32
5	Спальня	10,95
6	Прихожая	3,98
7	Боilerная	5,19
2 этаж		
8	Холл	5,01
9	Спальня	14,68
10	Спальня	11,85
11	С/у	4,02
12	Детская	9,20
13	Кабинет	12,66
14	Лестница	2,53

Компоновочная схема ГП



Условные обозначения

Отметка чистого пола помещения

Монолитный железобетон (см. раздел КР)

Ячеистобетонные блоки 600х300х200/В600/В3,5/Ф35 по ГОСТ 31360-2024 на клею М50 (наружные стены, смежные стены ДБЖЗ толщиной 200 мм)

Гипсовые влагостойкие пазорезные плиты по СП 55-103-2004 на клею (внутренние перегородки бойлерных, санузлов) толщиной 100 мм

Гипсовые влагостойкие пазорезные плиты по СП 55-103-2004 на клею (шахты ОВ, ВК) толщиной 80 мм

Отделка фасада - система вентилируемого фасада с бетонной плиткой/алюминиевыми панелями с утеплителем из 2-х слоев минераловатных плит на базальтовой основе теплопроводностью 0,040-0,045 Вт/м²·К; плотность нижнего слоя толщиной 100 мм не менее 37кг/м³, верхнего слоя толщиной 50 мм - 80кг/м³ - 150 мм

Марка пола блокированной жилой застройки:

Кл-во жилых комнат

83,90

114,50

114,50

№ дома

Марка помещения:

1 - № помещения

Кухня-гостиная


28,68

Площадь жилых помещений, м²

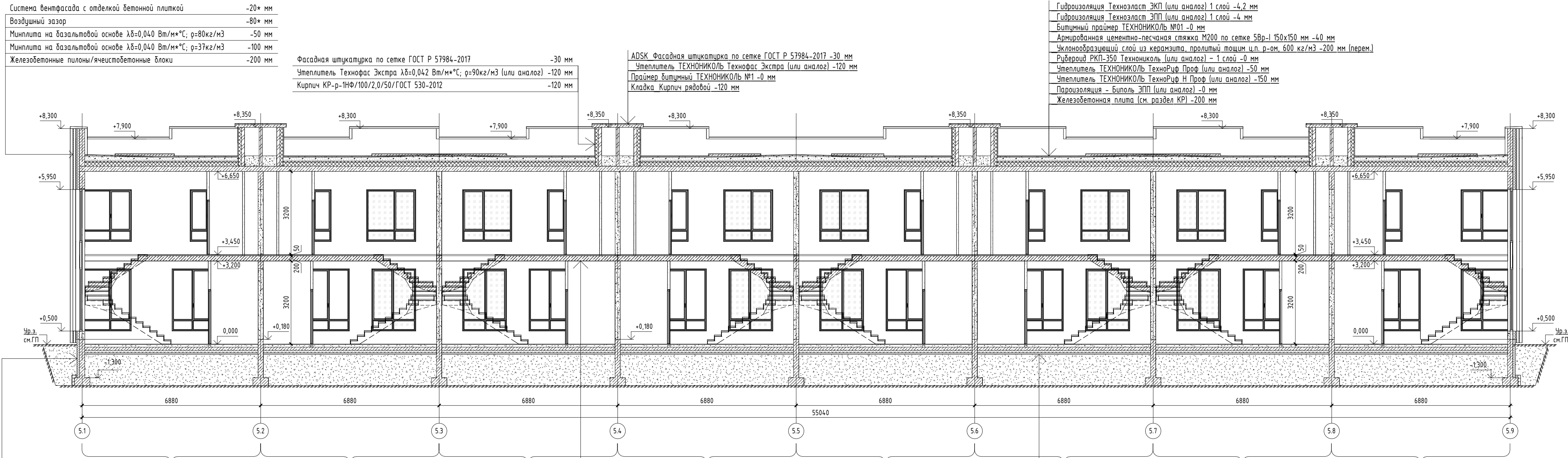
Общая площадь помещений (без учета летних помещений), м²

Общая площадь помещений (с учетом летних помещений, коэф. 0,3), м²

Лестницы показаны условно (выполняет собственник)

						ОМ-145/24-ТР- 65 -АР			
						Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Блок 5	Стация	Лист	Листов
Разработал					09.2025		П	5.1	
Проверил					09.2025				
Н. Контр.					09.2025	План 1 этажа на отм. 0,000. План 2 этажа на отм. +3,450. План кровли.		Открытые мастерские	
ГИП					09.2025				

Разрез 5.1 – 5.1 (1 : 100)



Профилированная мембрана "Planter Standard" или аналог	
Экструзионный пенополистирол XPS ТЕХНОНИКОЛЬ CARBON PROF	-100 мм
Гидроизоляция оклеечная 2 слоя (см. раздел КР)	
Железобетонная стена фундамента (см. раздел КР)	-200 мм

Фасадная штукатурка по сетке ГОСТ Р 57984-2017	-30 мм
Утеплитель Технофас Экстра $\lambda\delta=0,042$ Вт/м*°С; $\rho=90$ кг/м3 (или аналог)	-120 мм
Кирпич КР-р-1НФ/100/2,0/50/ГОСТ 530-2012	-120 мм

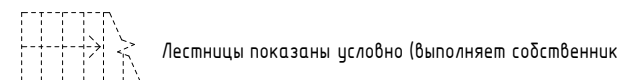
ADSK Фасадная штукатурка по сетке ГОСТ Р 57984-2017	-30 мм
Утеплитель ТЕХНОНИКОЛЬ Технофас Экстра (или аналог)	-120 мм
Праймер битумный ТЕХНОНИКОЛЬ №1 -0 мм	
Кладка Кирпич рядовой -120 мм	

Гидроизоляция Техноэласт ЭКП (или аналог) 1 слой -4,2 мм	
Гидроизоляция Техноэласт ЭПП (или аналог) 1 слой -4 мм	
Битумный праймер ТЕХНОНИКОЛЬ №01 -0 мм	
Армированная цементно-песчаная стяжка М200 по сетке 5Вр-I 150x150 мм -40 мм	
Уклонообразующий слой из керамзита, пролитый тощим ц.п. ρ -ом, 600 кг/м3 -200 мм (перем.)	
Рубероид РКП-350 Технониколь (или аналог) – 1 слой -0 мм	
Утеплитель ТЕХНОНИКОЛЬ ТехноРцф Проф (или аналог) -50 мм	
Утеплитель ТЕХНОНИКОЛЬ ТехноРцф Н Проф (или аналог) -150 мм	
Пароизоляция - Биполь ЭПП (или аналог) -0 мм	
Железобетонная плита (см. раздел КР) -200 мм	

Финишное покрытие (выполняет собственник)	-20 мм
Выравнивающая стяжка из ц.п.р. М150 (выполняет собственник)	-30 мм
Железобетонная плита перекрытия (см. раздел КР)	-200 мм

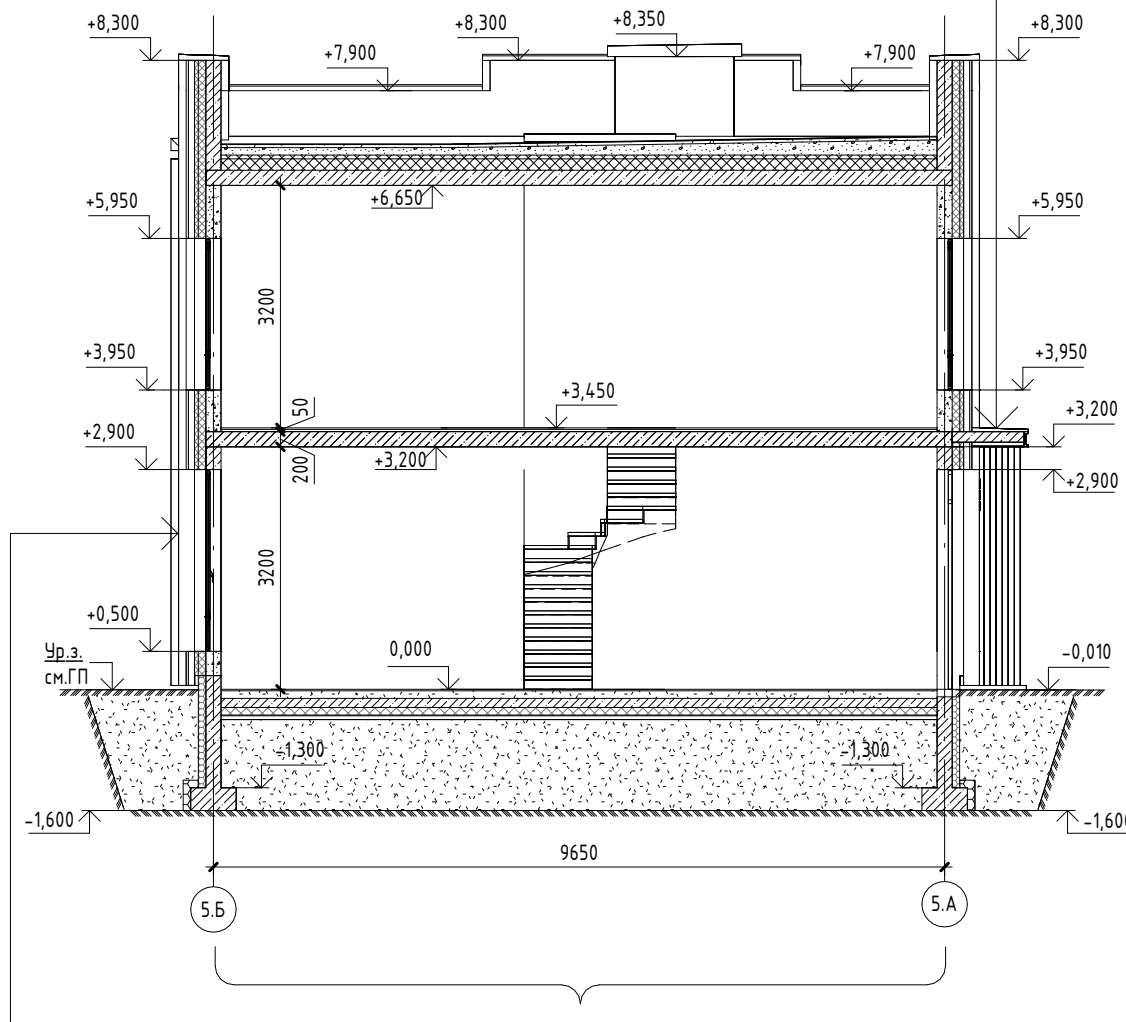
Финишное покрытие (выполняет собственник)	-20 мм
Стяжка из ц.п.р.М200, армированная сеткой Вр-1 100x100x4 по ГОСТ 6727-80 (выполняет собственник)	-100 мм
Железобетонная плита армированная (см. раздел КР)	-120 мм
Пароизоляционная пленка ТЕХНОНИКОЛЬ АЛЬФА БАРЬЕР 1.0	-1 слой
Экструзионный пенополистирол XPS ТЕХНОНИКОЛЬ CARBON PROF	-100 мм
Гидроизоляционная мембрана Техноэласт ФУНДАМЕНТ (2 слоя)	-10 мм
Праймер битумный ТЕХНОНИКОЛЬ №01	
Бетонная подготовка В7.5	-50 мм
Уплотненная песчаная подготовка	-300 мм
Уплотненное грунтовое основание	

Условные обозначения



Разрез 5.2 – 5.2 (1 : 100)

Оцинкованная кровельная сталь с полимерным покрытием (цвет по проекту)	-0,7 мм
Лист СМЛ, крепить к металлокаркасу	-12 мм
Металлокаркас (см. раздел КМ)	-20,3 мм
Железобетонная плита козырька (см. раздел КР)	-140 мм
Воздушный зазор	-57* мм
Защибка низа козырька - алюмокомпозитная панель (цвет по проекту)	-3* мм



Система вентфасада с отделкой алюмокомпозитными панелями	-3* мм
Воздушный зазор	-197* мм
Минплита на базальтовой основе $\lambda\delta=0,040$ Вт/м*°С; $\rho=80$ кг/м3	-50 мм
Минплита на базальтовой основе $\lambda\delta=0,040$ Вт/м*°С; $\rho=37$ кг/м3	-100 мм
Железобетонные пилоны/ячеистобетонные блоки	-200 мм

						ОМ-145/24-ТР- Б5 -АР			
						Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Блок 5	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Касаткина		09.2025	<i>Касаткина</i>			П	.5.3	
Проверил	Лукина		09.2025	<i>Лукина</i>					
						Разрез 5.1-5.1, разрез 5.2-5.2.			
Н. Контр.	Лукина		09.2025	<i>Лукина</i>					
ГИП	Вавилина		09.2025	<i>Вавилина</i>					