

Стандарт планировочных решений жилых квартир в проектируемых многоквартирных домах

ООО «СЗ «Волга-лайф резиденции»

Дата введения в действие: (19.07.2023) года

СТО ООО «СЗ «Волга-лайф резиденции» - 001-001-2023 (Р.1–2023)

СОДЕРЖАНИЕ

- 1. Общие положения**
- 2. Нормативные ссылки**
- 3. Термины и определения**
- 4. Обоснование принимаемых решений**

Введение

Настоящий «Стандарт по подготовке проектной документации для объектов капитального строительства гражданского назначения в части планировочных решений квартир в многоквартирных домах» направлено на создание оптимальных планировок востребованных на рынке и запрашиваемых потребителем, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

1. Общие положения

Настоящий Стандарт, являясь документом добровольного применения, устанавливает организационно-технический порядок осуществления работ в области архитектурно-строительного проектирования, соблюдения технологии проектирования, предусматривает разработку планировочных решений не ухудшающих потребительских качеств конечной продукции (квартиры).

Соблюдение требований настоящего Стандарта обеспечивает выполнение требований «Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» утвержденного постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87.

2. Нормативные ссылки

В настоящем «Руководстве по подготовке проектной документации для объектов капитального строительства жилого назначения» использованы нормативные ссылки на следующие законодательные акты, стандарты и классификаторы:

- Федеральный закон от 27.12.2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании».
 - Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
 - Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
 - СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"
 - Решение Муниципалитета г.Ярославля от 26 октября 2018 года N 169 Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Ярославля (с изменениями на 28 сентября 2021 года) (в ред. Решения Муниципалитета г. Ярославля от 28.09.2021 N 566)

3. Термины и определения

В настоящем Стандарте используются следующие термины и определения:

Технический регламент - документ, который принят на основании международного договора Российской Федерации, ратифицированный в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливающий обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Стандарт - документ, в котором в целях добровольного многократного использования устанавливаются характеристики продукции.

Национальный стандарт - стандарт, утвержденный национальным органом Российской Федерации по стандартизации.

Стандарт организации - стандарт коммерческой, общественной, научной организации, саморегулируемой организации, объединения юридических лиц, разработанный и утвержденный ими самостоятельно, исходя из необходимости его применения для достижения целей.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

4. Обоснование принимаемых решений

По объектам капитального строительства возводимых в рамках финансового проекта, проводятся предпроектные проработки, определяемые как Этап -1 «Поиск и принятие концептуальных объемно-планировочных и архитектурных решений, не противоречащих с требованиями действующих нормативных документов. Согласование принятых решений в установленном порядке заданием на проектирование» на стадии «Предварительные решения проектной документации».

На стадии «Предварительные решения проектной документации» определяются основные архитектурные, конструктивные, технологические и инженерные решения по объекту. В том числе определяется набор вспомогательных зданий и сооружений, необходимый для функционирования объекта.

Целью разработки этих документов является определение архитектурной и объемно-планировочной концепции объекта, получившей положительные решения заказчика и градостроительного Совета. Выполненную на основе анализа рынка в текущей ситуации и оценки перспективы его развития.

На основании проведенного анализа рынка и выведения средней стоимости квартиры из расчета складывающейся себестоимости, а также опираясь на данные по средним показателям покупательской способности определенного типа квартир, создается «квартирография» по дому в целом, с максимальным и минимальным показателями общей площади квартиры. Что бы не привисить среднюю стоимость квартиры по рынку при этом состав помещений в каждом типе квартир (1, 2х, 3х комнатных... и. т. д.) квартир

соответствует требованиям действующих нормативных документов и не ухудшает качества проживания.

Отступление от рекомендуемых норм в ряде случаев обусловлено конструктивными и иными особенностями. Отступления не затрагивают обязательные требования и не ухудшают потребительских качеств конечного продукта.

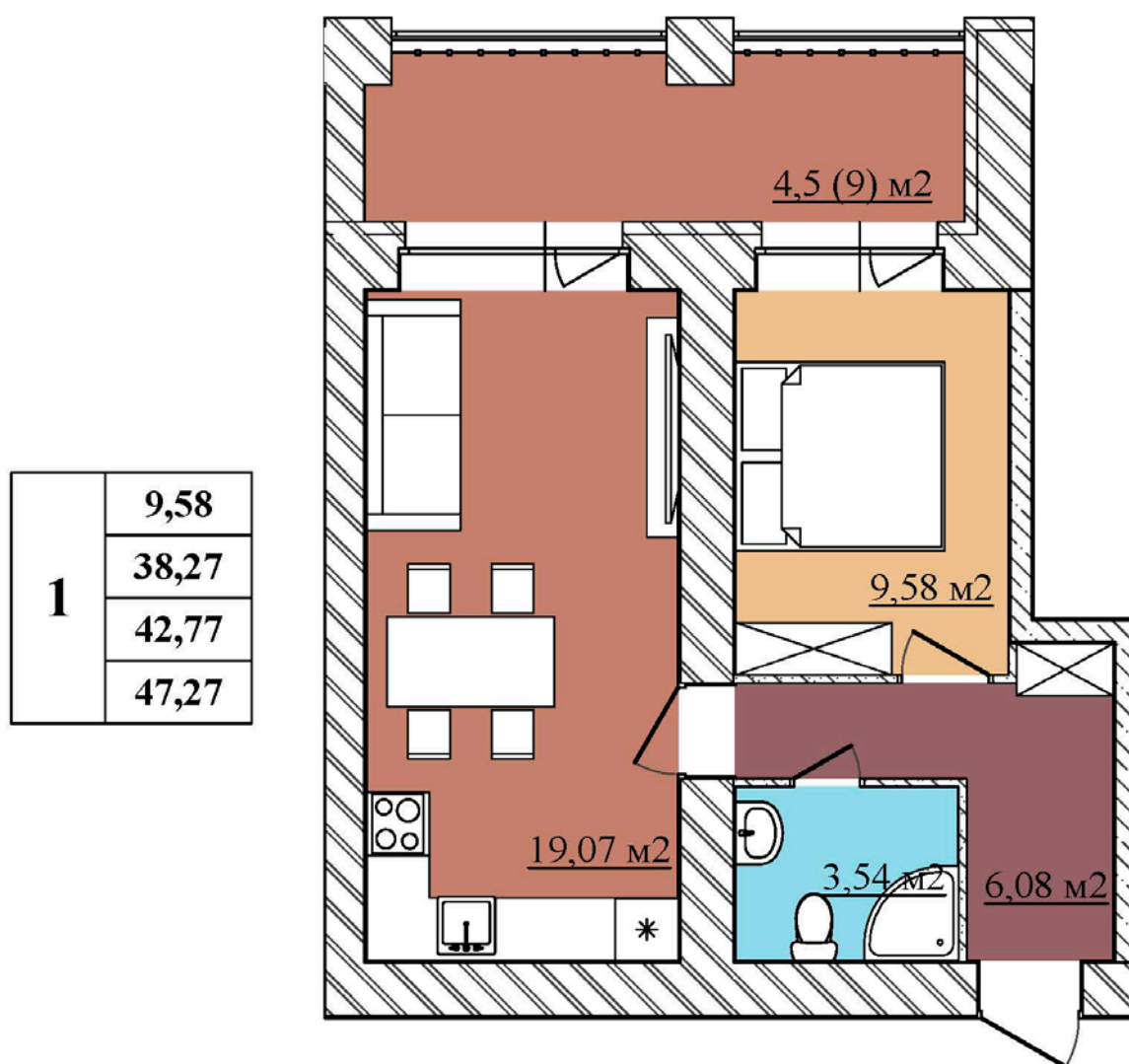
Утвержденный диапазон по показателям квартир представлен в таблице №1

Таблица №1

Показатели по квартирам

S общ.квартиры (м²)	S_{min} кухни (м²)	S_{min} комн. (м²)
Однокомнатные квартиры		
35-55	9	9
Двухкомнатные квартиры		
50-82	9	9
Трехкомнатные квартиры		
75-105	12	9
Двухуровневые квартиры:		
Однокомнатные квартиры		
70-90	7	10
Двухкомнатные квартиры		
90-140	14	10
Трехкомнатные квартиры		
100-150	14	10
Четырехкомнатные квартиры		
150-180	14	10

Пример организации планировочного решения 1-о комнатной квартиры.



Пример организации планировочного решения 2-х комнатной квартиры.

