

Общая часть.

Планировочные решения приняты в соответствии с нормами, правилами и стандартами, действующими на территории Российской Федерации. Проектная документация разработана на основании следующих документов:

- задание на проектирование (прил. к договору № 0321-16031, февраль 2016 г.);
- проект планировки территории (878/07.2013-ППМ) кварталов 03_12_001; 03_12_002; 03_12_003; 03_12_042);
- градостроительный план земельного участка № RU 343010006449 от 26.07.2016 г.;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-геодезические изыскания (топографический план М 1: 500).

При разработке раздела использованы следующие нормативные документы:

- Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008г. №87 г. Москва «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- «Правила землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград» Решение Волгоградской городской Думы от 15.09.2010 №36/1087.
- «Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город-герой Волгоград» Решение Волгоградской городской Думы от 30.01.2013 №72/2156
- СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 113.12330.2012 «Стоянки автомобилей»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий. Сооружений и иных объектов.

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»;

Взам. инв. №							0321 – 16031 - ПЗУ					
Подп. и дата												
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.							1, 2 ЭТАП Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
	ГАП		Веденин			02.17				П	1	16
	Разраб.		Веденин				ООО «БНК»					
	Н.конт.		Попова									

- Федеральный закон №123-ФЗ от 22 июля 2008 г. (в ред. Федеральных законов от 10.07.2012 N 117-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ);
- ГОСТ 21.508-93 «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»;
- ГОСТ 21.204-93 «Условные графические обозначения изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта».

а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок, предназначенный для застройки расположен между улицами им. Полоненко и ул. им. Полины Осипенко в Дзержинском районе г. Волгограда. Общая площадь участка составляет - 8181 м².

Архитектурно-планировочная концепция застройки участка выполнена единым проектным решением с выделением 2-х этапов строительства:

1 этап: - 20 этажный многоквартирный жилой дом №1 (17 жилых этажей) со встроенным 2-х этажным художественно-выставочным комплексом;

- 2-х ярусная отдельно стоящая стоянка открытого типа №2 с эксплуатируемой кровлей для жителей проектируемых жилых домов. Стоянка №2 соединяется с жилым домом №1 открытым переходом № 1.1.

2 этап: - 20 этажный многоквартирный жилой дом №3 (17 жилых этажей) со встроенным магазином непродовольственных товаров на 1 этаже и офисными помещениями на 2 этаже. Жилой дом №3 соединяется с 2-х ярусной отдельно стоящая стоянкой открытого типа №2 открытым переходом №3.1.

- 2-х ярусная отдельно стоящая стоянка открытого типа №4.

Размещение проектируемого комплекса продиктовано местоположением участка, расположением существующей застройки, ориентацией.

Земельный участок (кадастровый номер 34:34:030115:21 от 01.02.1996 г) находится в структуре существующей застройки, а именно:

- с севера и северо-запада – существующая застройка из 2-3 этажных домов;
- с юга и юга-востока – существующая застройка из 3 этажных домов.

Территория для строительства не является свободной, проектом предусмотрен снос всех существующих зданий и сооружений.

Размещение жилого комплекса велось с учетом разработанного проекта планировки и межевания территории кварталов 03_12_001; 03_12_002; 03_12_003; 03_12_042.

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального

Взам. инв. №							Лист	
	Подп. и дата							0321-16031 - ПЗУ
Инв. № подл.		Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2

3. Минимальные размеры озеленённой территории земельного участка – 15 м ² на 100 м ² общей площади жилья	по расчёту: $15706/100 \times 15 = 2356,0 \text{ м}^2$ по проекту: 2390,65 м ² в т.ч: -1 этап – 1466,35 м ² ; -2 этап – 924,3 м ²		
4. Минимальная количество машино- мест – 1 м/место на 80 м ² общей площади жилья	Наименование	1 этап	2 этап
	Жилая часть	Стоянка №2 95м/м	Стоянка №4 40м/м
	На участке	3 м/м	-
	Встроенные помещения в т.ч: - ХВК; - магазин; - офис	3 м/м - -	- 7 м/м 8 м/м
		101 м/м	55 м/м
		156 м/м	
5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%	48,7%		

г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Взам. инв. №		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">№п/п</th> <th rowspan="2">Наименование</th> <th rowspan="2">Ед. из м.</th> <th colspan="3">Количество</th> </tr> <tr> <th>I этап</th> <th>II этап</th> <th>Всего</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Площадь участка</td> <td>м²</td> <td>5024,0</td> <td>3157,0</td> <td>8181,0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Площадь застройки</td> <td>м²</td> <td>2395,0</td> <td>1591,55</td> <td>3986,55 48,7%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Площадь застройки (без учёта надземных переходов)</td> <td>м²</td> <td>2333,0</td> <td>1509,8</td> <td>3842,8 47,0%</td> </tr> </tbody> </table>					№п/п	Наименование	Ед. из м.	Количество			I этап	II этап	Всего	1	Площадь участка	м ²	5024,0	3157,0	8181,0	2	Площадь застройки	м ²	2395,0	1591,55	3986,55 48,7%		Площадь застройки (без учёта надземных переходов)	м ²	2333,0	1509,8	3842,8 47,0%
	№п/п	Наименование	Ед. из м.	Количество																													
I этап				II этап	Всего																												
1	Площадь участка	м ²	5024,0	3157,0	8181,0																												
2	Площадь застройки	м ²	2395,0	1591,55	3986,55 48,7%																												
	Площадь застройки (без учёта надземных переходов)	м ²	2333,0	1509,8	3842,8 47,0%																												
Подп. и дата		<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Колуч.</td> <td>Лист</td> <td>№ док.</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">0321-16031 - ПЗУ</td> <td>Лист</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>4</td> </tr> </table>					Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	0321-16031 - ПЗУ	Лист							4												
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	0321-16031 - ПЗУ	Лист																										
							4																										
Инв. № подл.																																	

Внутриплощадочное благоустройство					
3	Площадь твердых покрытий	м ²	1224,65	722,9	1947,55
6	Площадь озеленения	м ²	1466,35	924,3	2390,65 по расчёту: 15706/10 0x15= 2356,0 м ²
7	Общее количество м/мест	м/м	101	55	156 + 59 м/м на стоянках- спутниках. (ПЗЗ п.3.5.5)
Внеплощадочное благоустройство					
8	Площадь твердых покрытий	м ²	1592,2	1139,0	2731,2
11	Площадь озеленения	м ²	1284,8	1599,0	2883,8

д) обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

Категория сложности инженерно-геологических условий площадки в соответствии табл. 1 прил. А СП 47.13330.2012 – II (средняя).

Инженерно-геологическое строение и гидрогеологические условия площадки исследований приведены в разделах 4 и 5 и граф. прил. 1010-0-ИГИ (Тех. отчёт по инж.-геологическим изысканиям).

В геологическом строении исследуемой площадки до глубины 23 м принимают участие отложения четвертичной и палеогеновой систем. Четвертичная система представлена техногенными современными образованиями (tQIV) и верхнечетвертичными суглинками, глинами и песками хвалынского горизонта (QIII_{hv}), палеогеновая – песчано-алевритовыми породами с прослоями песчаников мечеткинской (P2m^с) свиты и песчано-алевритовыми породами царицынской (P2сг) свиты. Условия залегания геологических слоев представлены на графических приложениях 1010-0-ИГИ.

Нормативные и расчетные характеристики физико-механических свойств

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	0321-16031 - ПЗУ	Лист
							5

ности и в условиях водонасыщения относятся ко II категории; грунты ИГЭ-6 – в настоящее время и в условиях водонасыщения относятся к III категории.

Не рекомендуется оставлять открытыми котлованы на длительное время.

Метеорологические и климатические условия земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Географическое расположение: Россия, г.Волгоград, ул. Полоненко.

Климатический район – Шв.

Снеговой район - II по СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия». Расчетная нагрузка от веса снегового покрова составляет 120 кг/м2.

Ветровой район - III по СП 20.13330.2011. Нормативное значение ветрового давления составляет 38 кг/м2. Тип местности А.

Средняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки составляет -25°С.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой

Организация рельефа выполнена на всей территории в границах проектирования. Вертикальная планировка запроектирована в увязке с ул. Полоненко и ул. им. Полины Осипенко, с учетом нормального отвода атмосферных вод.

Отвод поверхностных вод осуществляется открытой системой по проездам, с частичным сбросом воды в ливневую канализацию через проектируемые дождеприемники. Минимальный уклон проездов 0,005.

Рельеф на участке выраженный с общим уклоном к юго-востоку. Абсолютные отметки высот колеблются от 47,55 м до 54,30 м.

Проектные уклоны по дорожному покрытию и спланированной поверхности приняты от 5 до 67 промилле.

Проект вертикальной планировки выполнен методом проектных горизонталей, сечением через 0,10 м.

Атмосферные воды по проезжей части проектируемых проездов отводятся поверхностным способом в проектируемую сеть ливневой канализации с устройством водосборных лотков. Общий уклон планируемой территории в южном направлении, к ул. Полины Осипенко.

Для предотвращения перетекания стока поверхностных вод с ул.Полоненко на проектируемые проезды, проектом предусмотрены отсечки типа «лежащего полицейского».

Подсчёт объемов земляных масс произведен методом квадратов. Баланс земляных масс получен с преобладанием выемки.

Для обеспечения безопасности движения пешеходов, тротуары устраивают

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	0321-16031 - ПЗУ		Лист
								7

выше проезжей части по 0,15 м. Тротуары спроектированы с учетом возможности беспрепятственного передвижения маломобильных слоев населения - при приемыкании к проезжей части предусмотрено устройство пандусов

В проекте применены конструкции дорожных одежд соответствующие нагрузкам, свойствам применяемых материалов и гидрогеологическим условиям.

Въезд на вторые уровни стоянок открытого типа №2 и №4, с прилегающих проездов, выполнен при помощи пандусов.

ж) описание решений по благоустройству территории.

1.1 Градостроительная параметры.

Земельный участок (кадастровый номер 34:34:030115:21 от 01.02.1996 г) находится в Дзержинском районе г.Волгограда. На отведённом участке для строительства Административно-жилого комплекса размещены здания и сооружения Художественного Фонда г.Волгограда, которые подлежат сносу. Участок отведённой под строительство расположен в структуре существующей застройки, а именно:

- с севера – существующая застройка из 3-х и 9-ти этажных домов по ул. Полоненко;

- с востока – существующая 2-х этажный жилой дом и свободная от застройки территория.

- с юга –запада – существующая дорога по ул.Полины Осипенко. Согласно разработанного проекта планировки и межевания территории кварталов 03_12_001, 03_12_002, 03_12_003, 03_12_042 по данной улице запроектирована городская магистраль в границах красных линий.

1.2 Планировочные решения

Планировочная организация земельного участка выполняется в границах допустимого размещения объекта согласно градостроительного плана.

В основу планировочной организации земельного участка положены: принципы рационального использования участка застройки, безопасности пешеходного и автомобильного движения, обеспечение доступности объекта маломобильным группам населения.

На земельном участке запроектирован Административно-жилой комплекс, который делится на два этапа строительства:

1 этап: - 20 этажный многоквартирный жилой дом №1 (17 жилых этажей) со встроенным 2-х этажным художественно-выставочным комплексом;

- 2-х ярусная отдельно стоящая стоянка открытого типа №2 с эксплуатируемой кровлей для жителей проектируемых жилых домов. Стоянка №2 соединяется с жилым домом №1 открытым переходом № 1.1.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			0321-16031 - ПЗУ						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

устраивается велосипедная дорожка и детское игровое оборудование. Высота ограждения 2,0 м в т. ч. глухое – 1,2 м.

Для занятий физкультурой предусматривается универсальная спортивная площадка размером 25x15 (баскетбол, волейбол). Вся площадка для игр огорожена сеткой высотой 4 м. и предусмотрено наружное освещение по периметру.

Над средней частью, где размещаются площадки для взрослых и зона ожидания запроектирован навес из металлоконструкций.

В проектной документации предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступным входам в здание. Эти пути стыкуются с внешними по отношению к участку транспортными и пешеходными коммуникациями, парковочными местами.

При пересечении пешеходных путей транспортными средствами у входов в здание и на участке около здания предусмотрены элементы заблаговременного предупреждения водителей о местах перехода. По обеим сторонам перехода через проезжую часть установлены бордюрные пандусы. Продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5 %, поперечный - 2 %.

Уклон съездов с тротуара на транспортный проезд принят 1:10. Перепад высот в местах съезда на проезжую часть не превышает 0,015 м.

Тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке, размещены не менее чем за 0,8 м до объекта информации. Ширина тактильной полосы принимается в пределах 0,5 - 0,6 м.

Мусороудаление (для пищевых и непищевых отходов) предусмотрено через мусороконтейнеры с крышками, на колесах, с организацией вывоза мусора коммунальным транспортом.

Для поддержания чистоты территории предусмотрены урны.

Благоустройство увязано с существующими отметками асфальтового покрытия проезжих частей улиц, внутриквартальных проездов, опорной застройки, подземных коммуникаций и зеленых насаждений.

1.3 Инсоляция

Все квартиры в проектируемых жилых домах ориентированы на восток, юг, запад и имеют инсоляцию в жилых комнатах не менее 2-х часов, что соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 п. 2.4, 2.5, 3.1 для Центральной зоны.

Продолжительность инсоляции для детских и спортивных площадок размещённых на кровле 2-х ярусной отдельно стоящая стоянкой открытого типа №2 составляет не менее 3-х часов, что соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 п. 5.1.

Расположенные на проектируемом участке 20 этажные жилые дома №1 и

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			0321-16031 - ПЗУ						
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

№3 не нарушают требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 в части непрерывной инсоляции в течении 2-х часов по отношению к существующим 2-х, 3-х, 9-ти этажным жилым домам по ул. Полоненко.

Расчёт необходимого количества площадок для жителей

Согласно «Местным нормативам градостроительного проектирования городского округа город-герой Волгограда» от 30 января 2013 года № 72/2156 п 5.2.1 в проектируемом жилом комплексе предполагается к проживанию:
 $15\,706\text{ м}^2/27\text{ м}^2=582$ человек,

где: - $15\,706\text{ м}^2$ - общая площадь квартир,
 - 27 м^2 - расчетный показатель жилищной обеспеченности на 2025г

Нормируемые элементы жилой застройки, согласно таблице 2 «Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город-герой Волгограда» от 30 января 2013 года № 72/2156 п 5.2.2 :

№	Наименование	Расчетный показатель м ² /чел.	Количество по расчету, м ²	Количество по проекту, м ²	Примечание
1	Физкультурно-спортивные площадки и сооружения	0,5	291	375,0	На кровле стоянки №2
2	Хозяйственные контейнерные площадки	0,3	174,6	180,0	83 м ² - на территории; 97 м ² - на кровле стоянки № 2
3	Площадки для игр детей младшего и дошкольного возраста	0,7	407,4	510,0	На кровле стоянки №2
4	Площадки отдыха для взрослого населения	0,1	58,2	66,7	На кровле стоянки №2
5	Площадки для вы-	300	300	Использовать прилегающую	
0321-16031 - ПЗУ					
					Лист
					11
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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

Объем бытовых отходов составляет: $11 \times 1,19 = 13,09 \text{ м}^3/\text{год}$
 $13,09 / 365 = 0,04 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Для встроенного магазина непродовольственных товаров

Расчет произведен согласно таблице 2 «Нормы накопления ТБО от предприятий и организаций Москвы».

Объект образования отходов	Расчетная единица	Норма накопления		Плотность кг/м ³
		кг/год	м ³ в год	
Промтоварный магазин	на 1 кв. м торговой площади	139	0,77	180

По проекту в торговая площадь составляет $215,40 \text{ м}^2$.
 Объем бытовых отходов составляет: $215,4 \times 0,77 = 165,86 \text{ м}^3/\text{год}$
 $165,86 / 365 = 0,45 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Для встроенных помещений офиса

Расчет произведен согласно таблице 2 «Нормы накопления ТБО от предприятий и организаций Москвы».

Объект образования отходов	Расчетная единица	Норма накопления		Плотность кг/м ³
		кг/год	м ³ в год	
Офисы	На 1 сотрудника	131	1,19	110

По проекту в офисах располагается 36 рабочих мест.
 Объем бытовых отходов составляет: $36 \times 1,19 = 42,84 \text{ м}^3/\text{год}$
 $42,84 / 365 = 0,117 \text{ м}^3/\text{сут.}$

От встроенных помещений общий объем накопления ТБО составляет $0,607 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Для встроенных помещений предусматривается установка одного мусороконтейнера объемом 1100 л ($1,1 \text{ м}^3$).

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	0321-16031 - ПЗУ	Лист
							13

03_12_003, 03_12_042, расположенных юго-восточнее.

Расчет необходимого количества м/мест на автостоянках

Расчет стоянок автомобилей производится в соответствии с «Правилами землепользования и застройки городского округа город – герой Волгоград», утвержденными решением Волгоградской городской Думы от 15.09.2010 г. № 36/1087.

1. Расчет стоянок для жилых домов.

$15\ 706/80 = 196$ м/мест необходимо для жителей комплекса (с учетом расположения м/мест на стоянках спутниках)

где $15\ 706\ м^2$ – общая площадь квартир жилых домов №1 и №3

Согласно Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград (глава 8, п 3.5.5) – 30% необходимых м/мест могут располагаться на стоянках спутниках.

$196 / 100 \times 30 = 59$ м/мест могут располагаться на стоянках спутниках.

Общее количество парковочных мест для жилых домов на участке – 137 м/мест.

2. Расчет стоянок для встроенных помещений.

Расчет открытых автостоянок для временного хранения индивидуального транспорта выполнен на основании «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город-герой Волгоград» от 30 января 2013 года №72/2156, таблица 16.

Общая площадь встроенного магазина (непродовольственного) составляет $483,0\ м^2$ (согласно п. 4.3. таблице 16) - 7 м/мест магазин.

Художественно-выставочный комплекс рассчитан на единовременное посещение 30 человек (согласно п. 5.1. таблице 16) - 3 м/мест.

Общая площадь офисных помещений $564,50\ м^2$ (согласно п. 1.1. таблице 16) - 8 м/мест.

Взам. инв. №		Подп. и дата	Инв. № подл.							0321-16031 - ПЗУ	Лист
	Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

Общее количество парковочных мест для встроенных помещений на участке – 18 м/мест.

Общее (расчетное) количество парковочных мест для жилого комплекса на участке –

137 (для жилых домов) +18 (для встроенных помещений)=155 м/мест.

Всего по проекту на территории жилого комплекса располагается –

Наименование	1 этап	2 этап
Жилая часть	Стоянка №2 95м/м	Стоянка №4 40м/м
На участке	3 м/м	-
Встроенные помещения в т.ч:		
- ХВК;	3 м/м	-
- магазин;	-	7 м/м
- офис	-	8 м/м
	101 м/м	55 м/м
	156 м/м	
На стоянках спутниках -59 м/м (ПЗЗ п.3.5.5)		

По расчёту (СП 59.13330.2012 п.4.2) для МГН (1-й и 2-й этап) предусмотрено 10% - $156 \times 10\% = 16$ м/мест, из них 5% - 8 м/мест для МГН на кресле-коляске размером 6,0×3,6 м.

На стоянке №2 (1 этап) размещены 14 м/мест в т.ч. 6 м/мест для МГН на кресле-коляске и 2 места на территории (1 этап).

Выделяемые места обозначены знаками, принятыми ГОСТ Р 52289 и ПДД на поверхности покрытия стоянки и продублированы знаком на стойке в соответствии с ГОСТ 12.4.026, расположенным на высоте не менее 1,5 м.

Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
0321-16031 - ПЗУ					Лист
					16