

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

«Жилые дома (лит 17,22) со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания и пристроенными подземными автостоянками по ул. Коммунистической в квартале 531 Кировского района го город Уфа Республики Башкортостан. Литер 22, блок-секция А,Б,В,Г,Е,Ж».

1. Схема планировочной организации земельного участка.

1.1 Характеристики земельного участка.

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» разработан на материалах топографической съемки в масштабе 1:500 в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений». Земельный участок, предназначенный для строительства жилищного комплекса расположен в Кировском районе городского округа город Уфа по улице Коммунистическая. Участок с ярко выраженным рельефом, перепад составляет порядка 9 метров.

Территория имеет значительный уклон, поэтому проектом предусмотрено ее разбиение по высоте на внутренний двор и площадки этажом ниже для парковки автомашин по прилегающим улицам. Входы в подъезд расположены в двух уровнях – как с дворовой территории, так и с уровня улицы. На дворовую территорию запрещён заезд автотранспорта, за исключением предусмотренного заезда и разворотной площадки для пожарных машин. Под зданием запроектирована подземная автостоянка на 389 м/м и 14 мест для мотоциклов и иных моторотранспортных средств.

1.2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

В пределах границ земельного участка нет санитарно-защитных зон.

1.3 Обоснование планировочной организации земельного участка

Проект жилых домов литер 22 секции Г,Е,Ж со встроенными предприятиями обслуживания и пристроенными подземными автостоянками по улице Коммунистическая в квартале 531 Кировского района ГО город Уфа РБ разработан на основании исходных материалов.

Согласовано		

Взам. инв. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

2017.1831.2- ПЗУ.ПЗ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Мусин				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Н.контр.		Байсалямов					ООО ПИИ АСП		
ГИП		Веденин							

Строительство жилищно-делового комплекса соответствует градостроительному регламенту об использовании данного земельного участка. Проект Жилого комплекса на со встроенными-пристроенными помещениями разработан с учётом требований санитарных и противопожарных норм, направленных на обеспечение безопасного и комфортного проживания.

Задачей данного проекта было создание универсального места для комфортного проживания со всей инфраструктурой.

1.4. Техничко-экономические показатели участка

Общая площадь участка по ГПЗУ	2,06 га
Площадь освоения участка	2,08 га в т.ч.:
1. Площадь застройки	4 421,29 м2
2. Площадь твердых покрытий	14 880,68 м2
3. Площадь озеленения	1 535,56 м2

1.5. 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.

Организация рельефа обеспечивает отвод поверхностных вод, а также нормативные уклоны городских улиц и пешеходных коммуникаций.

Элементы инженерной подготовки и защиты территории обеспечивают безопасность и удобство пользования территорией, ее защиту от неблагоприятных природных и техногенных процессов в связи с новым строительством или реконструкцией. Проектирование элементов инженерной подготовки и защиты территории производится в составе мероприятий по организации рельефа и стока поверхностных вод.

Предусмотрено ограждение подпорных стенок и пешеходных дорожек, размещаемых вдоль этих эксплуатируемых террас, высота ограждений составляет 1,2 м.

Поверхностные воды с территории Литера 22 отводятся через приемные колодцы со стороны ул. Коммунистической и дворовой части с помощью приемных колодцев, с подключением этих колодцев в ливневую квартальную канализацию d1000мм со стороны секции А.

1.6 Описание организации рельефа вертикальной планировки

План организации рельефа решен в увязке с существующим рельефом прилегающих территорий. Участок с ярко выраженным рельефом.

За относительную отметку нуля всех секций принят уровень чистого пола 1 этажа секции 22 А. Абсолютная отметка нуля 141,25.

Входы в подъезды расположены в двух уровнях – как с дворовой территории (с эксплуатируемой кровли автостоянки), так и с уровня улицы.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Взам. инв. №

						2017.1831.2- ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		2

Входная группа в жилые секции Г и Ж расположены с северной стороны на отм. 142,25.

Секция Е расположена внутри квартала. Вход в подъезд расположен в двух уровнях – с дворовой и с уровня улицы. Основной вестибюль расположен на -1 уровне на отм. 136,25.

1.7 Решения по благоустройству территории

Благоустройство территории выполнено в границах освоения территории, включает в себя удобные подходы и подъезды к зданию.

На участке расположены временные и гостевые открытые стоянки.

Тротуары по путям движения оборудованы пандусами для движения МГН.

Выполнено благоустройство газонов и цветников.

Площадки отдыха, спортивные и детские выполнены с учетом санитарных разрывов от парковок.

На территории в границах освоения предусматривается посадка кустарников и устройство газонов. Озеленение выполнено с учетом существующих и запроектированных инженерных сетей.

Благоустройство территории осуществляется в соответствии с действующими нормами и правилами. Проезды, тротуары, детские игровые площадки, площадки отдыха, спортивные, хозяйственные площадки запроектированы в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 и «Нормативов градостроительного проектирования ГО г.Уфа РБ»

Открытые стоянки для кратковременного хранения автомобилей запроектированы с соблюдением нормативных разрывов в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и «Нормативов градостроительного проектирования ГО г.Уфа РБ».

Расчёт площадок выполнен в соответствии с п. 2.11 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и представлен в таблице №1.

Таблица 1

Площадки	Расчётная единица, чел.	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Нормативная площадь	Заложено проектом
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1783	1,0	1783,0	2 136,44
Для отдыха взрослого населения		0,1	178,3	248,40
Для занятий физкультурой		2,0	1783,0*	2 200,91*

* Допускается уменьшать, но не более чем на 50 % удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №
Взам. инв. №		

						2017.1831.2- ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		3

микрорайона для школьников и населения на территории школы, предусмотренной проектом планировки.

Сбор и хранение ТБО осуществляется через контейнерные площадки, расположенные на территории и в здании.

1.8 Зонирование территорий земельного участка

Секции 22Г и 22Ж, расположены вдоль ул. Коммунистическая определяют линию застройки квартала. Основные вестибюли жилых домов расположен на 1 уровне со входом с улицы Коммунистическая. Выход во двор предусмотрен из этого же вестибюля. Секция 22Е расположена внутри квартала. Вход в подъезд расположены в двух уровнях .

Для предотвращения стихийной парковки автомобилей на дворовую территорию запрещён заезд автотранспорта, за исключением предусмотренного заезда и разворотной площадки для пожарных машин. Под зданием запроектирована подземная автостоянка, которая переходит в наземную террасу внутри двора, ограждая от автомобильного движения детские и спортивные площадки на эксплуатируемой кровле. Основные детские площадки благоустройства расположены с южной стороны участка.

Входы в офисы и встраиваемые помещения выполнены со стороны ул. Коммунистическая.

1.9 Транспортные коммуникации

Подъезд автотранспорта к жилым домам осуществляется с ул.Коммунистическая. Въезды в парковку организован с юго-восточной стороны комплекса.

Обеспечены проезды и подъезды к зданию для пожарных машин и возможность доступа пожарных подразделений с автолестниц в любую квартиру здания согласно требованиям СНиП 2.07.01-89* и Технического регламента о требованиях пожарной безопасности.

1.10 Расчёт стоянок автомобилей

Применительно к объектам, расположенным на территории городского округа город Уфа расчёт автостоянок следует выполнять на основании требований:

- п. 6.33; приложения 9 СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- табл. 5.23 Нормативов градостроительного проектирования городского округа город Уфа Республики Башкортостан. По вопросам, не рассматриваемым в настоящих Нормативах, следует руководствоваться

Взам. инв. №
Подп. и дата
Взам. инв. №

						2017.1831.2- ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		4

действующими законами Российской Федерации, федеральными градостроительными нормами и техническими регламентами.

Результат расчёта представлен в таблице №2

Таблица 2

Наименование	Расч. единица	Показат. по проекту	Число м/мест на расч. ед.	Расчётное число м/мест	Кол-во м/мест в проекте
Офисы	100 чел.	33 чел	35	11	10 ^{[1][3]}
Универсально-выставочный зал	100 чел	59 чел	10	6	5 ^{[1][3]}
Жилые дома:					
Постоянного хранения	1000 чел.	1783 чел	350	470	403 ^{[2][3]}
в т.ч.гостевые	1000 чел	1783 чел.	40	69	83

^[1] п. 5.7.30, Нормативы градостроительного проектирования городского округа город Уфа Республики Башкортостан, примечание 2: При проектировании стоянок для обслуживания группы объектов с различным режимом суточного функционирования допускается снижение расчетного числа машино-мест по каждому объекту в отдельности на 10-15 %.

^[2] п. 5.7.2. Общая обеспеченность закрытыми и открытыми автостоянками для постоянного хранения автомобилей должна быть не менее 90 % расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей.

п. 5.7.3. Допускается предусматривать сезонное хранение 10-15 % парка легковых автомобилей на автостоянках открытого и закрытого типа, расположенных за пределами селитебных территорий городского округа.

Следовательно, общее требуемое количество парковочных мест для постоянного хранения легковых автомобилей равно

$$1783 \text{ чел} * 0,35 * 0,9 - 15\% = 470 \text{ м/м.}$$

^[3] п. 5.7.11. Рекомендуются учитывать в расчетах, при наличии соответствующих обоснований и при необходимости, оформленных в установленном законодательством порядке, договорных отношений, двойное использование автостоянок (как многоуровневых, так и открытых) на прилегающих земельных участках: в дневное время для работающих в ближайших учреждениях (кратковременного хранения); в ночное время для

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

						2017.1831.2- ПЗУ.ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

жителей ближайших домов (кратковременного хранения).

В проекте предусмотрено 403 машиномест:

-14 м/м на открытой автостоянке;

-389 м/м в подземной автостоянке с возможностью использования кратковременного хранения автомобилей

- недостающее кол-во машиномест в количестве 67шт. предоставляется

Заказчиком на основании договора аренды №586-18 от 2.10.2018г

Расчет стоянок автомобилей для МГН

Согласно п. 4.2.1 СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (введён в действие с 1 января 2013 г.):

на индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов, в том специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске при числе мест от 201 до 1000 – 8 мест и дополнительно 2%.

Для транспорта инвалидов выделено:

$$470 \times 10\% = 47 \text{ мест,}$$

в том числе специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске

$$8 + 47 \times 2\% = 8 + 1 = 9 \text{ мест}$$

Выделяемые места обозначены знаками, принятыми ГОСТ Р 52289 и ПДД на поверхности покрытия стоянки и продублированы знаком на вертикальной поверхности (стене, столбе, стойке и т.п.) в соответствии с ГОСТ 12.4.026*, расположенным на высоте не менее 1,5 м. Места для личного автотранспорта инвалидов размещены вблизи входов, доступных для инвалидов, не далее 50 м; не далее 100 м от входов в жилые подъезды. Ширина зоны специализированного места для парковки автомобиля инвалида принята 3,6*6,0 м.

1.11 Расчет накопления ТБО.

Проектом предусмотрено 4 мусоросборных контейнера на территории квартала для жителей дома и сотрудников встроенно-пристроенных помещений.

Также в секции Е предусмотрено на 1-ом уровне специальное помещение с контейнерами для мусора, местами для их мытья и дверными проёмами, достаточными для перемещения и обслуживания контейнеров. Доступ к этим помещениям осуществляется через лестнично-лифтовой узел. Вывоз

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №					2017.1831.2- ПЗУ.ПЗ	Лист
								6
Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

производится непосредственно с улицы в уровне 1-го этажа с выкатыванием контейнеров к мусоросборочной машине. Расчёт мусорных контейнеров см. ниже.

Расчет количества контейнеров для ТБО по методике СП31-108-2002

Объект: Литер 22 Секции А,Б,В,Г,Е,Ж

Исходные данные для расчета:

85	а	количество служащих
0,0033	пж	среднесуточная норма накопления ТБО
1,1	V_к	вместимость контейнера, м ³

Расчет:

1) Количество ТБО :

Gотх =	A x пж
Gотх =	85x0,0033=0,28 м ³ /сут

2) Количество контейнеров для ТБО :

N =	Gотх/V _к =0,3
-----	--------------------------

Расчет количества контейнеров для ТБО по методике СП31-108-2002

Объект: Литер 22. Секция А.Б.В,Г,Е,Ж

Исходные данные для расчета:

1783	а	количество жильцов в квартирах
0,0035	пж	среднесуточная норма накопления ТБО
1,1	V_к	вместимость контейнера, м ³

Расчет:

1) Количество ТБО для жилой зоны :

Gотх	A x пж
Gотх =	1783x0,0035=6,2м ³ /сут

2) Количество контейнеров для ТБО :

N =	Gотх/ V _к =6
-----	-------------------------

Итого: 1 мусоросборный контейнер для сотрудников встроенно-пристроенных помещений и 6 мусоросборных контейнера для жителей дома.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Взам. инв. №

						2017.1831.2- ПЗУ.ПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		