

Проектная организация заверяет, что проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасности эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта

Бакаев Филюс Фарисович

Согласовано																					
Согласовано																					
Взам. инв. №																					
Подп. и дата																					
Инв. № подл.																					
Разраб.																					
Провер.																					
Нач. отд.																					
Н.контр.																					
ГИП																					
										0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ											
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата						Стадия	Лист	Листов							
												П	1	17							
							"Многоквартирный жилой жом №5А в микрорайоне 4А Западный в г.Стерлитамак Республики Башкортостан														
							Пояснительная записка														

Содержание

1	Введение.....	2
1.1	Общие данные.....	2
1.2	Характеристика земельного участка	3
1.2.1	Физико-географическая характеристика.....	3
1.2.2	Климатическая характеристика	4
1.2.3	Геологическая характеристика.....	6
2	Обоснование границ санитарно-защитных зон	8
3	Обоснование планировочной организации земельного участка	8
3.1	Общие положения	8
3.2	Перечень проектируемых объектов.....	8
3.3	Планировочная организация объектов проектирования	16
4	Технико-экономические показатели.....	18
5	Обоснование решений по инженерной подготовке территории	19
6	Организация рельефа	23
7	Благоустройство территории.....	24
8	Зонирование территории	25
9	Схема транспортных коммуникаций.....	26
10	Инженерно-техническое обеспечение.....	27
11	Таблица регистрации изменений.....	28

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ			

1 Введение

1.1 Общие данные

Данной проектной документацией предусматривается строительство жилого дома №5А в микрорайоне 4А Западный в г.Стерлитамак Республики Башкортостан.

Раздел проектной документации «Схема планировочной организации земельного участка» разработан на подоснове топографического плана масштаба 1:500, выполненного отделом инженерных изысканий ООО «ГеодИС» в марте 2013г на основании технического задания, выданного заказчиком.

При производстве топографо-геодезических изысканий была принята система координат – МСК-02, система высот - Балтийская.

Исходными данными для проектирования являются:

- техническое задание на разработку проектной документации;
- Градостроительный план земельного участка №RU 033070002005001-000001634, утвержденный Постановлением администрации городского округа город Стерлитамак №723 от 05.04.2013г;
- отчеты по инженерным изысканиям, выполненных ООО «ГеодИС».

Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Башкортостан «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция;
- СНиП 2.05.02-85* «Автомобильные дороги»;
- СП 4.13130.2009 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

1.2 Характеристика земельного участка

1.2.1 Физико-географическая характеристика

Местоположение объектов показано на ситуационном плане масштаба 1: 10000, см. 0071-2013-1-ПЗУ л.1.

В административном отношении территория объекта расположена в юго - западной части г. Стерлитамак. Площадка свободна от застройки. С юга и востока граничит со

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №					0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
								3
Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

строящимися 9- ти этажными кирпичными жилыми домами, с запада граничит со строящимися 9-ти этажным монолитным жилым домом по ул. Артёма. Подъездных путей к площадке нет, имеются грунтовые временные дороги.

1.2.2 Климатическая характеристика

Климатическая характеристика представлена по данным ТСН 23-357-2004 РБ за период с 1936 по 2000 годы по г.Стерлитамаку.

Климат района континентальный, с холодной продолжительной зимой, теплым и иногда жарким летом. Среднегодовая температура воздуха $+3,1^{\circ}\text{C}$.

Абсолютный максимум отмечается в июле и достигает $+41^{\circ}\text{C}$, абсолютный минимум в январе минус 46°C .

Количество осадков за ноябрь-март - 165 мм, за апрель-октябрь - 345 мм, среднегодовое - 510 мм.

В период с октября по март наблюдаются осадки в виде снега, изморози, тумана и инея.

Данные наблюдения за последние 10-15 лет показывают, что минимальная величина отложений гололедообразования - 2 мм, максимальная - 45 мм. Продолжительность нарастания минимальная - 1 час, максимальная - 18 часов.

Следует отметить, что гололедообразование происходит при повышенных скоростях ветра до 20 м/сек.

Площадка находится на территории третьего района по гололедности. Преобладающими ветрами во время гололедных образований являются юго-западные.

Средняя многолетняя годовая скорость ветра равна 4,8 м/сек, наименьшая - 1,2 м/сек, наибольшая - 12,4 м/сек. В1958 году зафиксирована шквальная скорость ветра 40 м/сек. Преобладающее направление ветров южное и юго-западное, в мае-августе направление ветров распределяется по всем румбам более или менее равномерно.

Средняя высота снежного покрова 0,55 м.

Абсолютная влажность воздуха имеет среднегодовую величину 5,4 мм, а среднегодовая относительная влажность составляет 70%.

Максимальная глубина промерзания почвы раз в 10 лет составляет 99 см, раз в 50 лет - 139 см.

нормативная глубина сезонного промерзания грунтов в соответствии с п.12.2.3 СП 50-101-2004 составляет 1,64 м.

1.2.3 Геологическая характеристика

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				

Основными причинами возникновения и развития подтопления являются: повышение уровня подземных вод в период обильных атмосферных осадков и снеготаяния, подпора поверхностными водами реки Стерли в весенний период.

Карст.

Согласно карстово-спелеологического районирования Башкортостана участок изысканий расположен в пределах Провинции Предуральского прогиба, области Бельской мегавпадины, на территории без поверхностных карстопроявлений с участками локального их развития.

По результатам рекогносцировочного обследования в радиусе 1 км от участка и на площадке изысканий карстовые провалы не выявлены. По результатам изысканий, проводимых на территории г.Стерлитамака с 1968 по 2011 годы карстовые провалы не отмечались. Глубина залегания карстующих пород более 70 м - известники, гипсы татарского яруса Р2. Участок изысканий по степени устойчивости к карстопроявлениям характеризуется как устойчивый относительно карстовых провалов, где провалообразование исключается.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ			

2 Обоснование границ санитарно-защитных зон

Обоснование границ СЗЗ см раздел 0071-2013-1-ООС.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», проектируемый жилой дом относится к группе учреждений, которые не являются источниками отрицательного воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 п.4 расстояние от въезда-выезда до жилых домов, детских площадок и др. должно составлять не менее 15 метров (по проекту до жилого дома - 19 м, до ДП - 31 м).

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ			

3 Обоснование планировочной организации земельного участка

3.1 Общие положения

Планировочная организация земельного участка разработана на основании и с учетом:

- Материалов инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий на участке строительства, выполненных ООО «ГеодИС», в марте 2013г. (топографическая съемка в масштабе 1:500, система координат – МСК-02, система высот - Балтийская);
- соблюдения нормативных расстояний между зданиями и сооружениями;
- существующей застройки района строительства.

3.2 Перечень проектируемых объектов

На данной площадке проектируемого квартала 24 в рамках настоящего проекта проектируются следующие здания и сооружения:

- 1 Жилой дом №5А;
- 2 ТП.

Полный перечень запроектированных зданий и сооружений и их взаимное расположение приведены на 0071-2013-1-ПЗУ, л.2.

Размещение объектов проектирования производилось в соответствии с требованиями действующих нормативных документов, приведенных в разделе 1.

Проектируемые объекты расположены в пределах отвода земельного участка с учетом противопожарных расстояний между зданиями и сооружениями.

Взам. инв. №	Подп. и дата					Взам. инв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
							8

4 Техничко-экономические показатели

Основные показатели по схеме планировочной организации земельного участка приведены в таблице 1.

Таблица 1 – Основные показатели

Наименование площадок	Площадь, (га)	Примечание
Площадь земельного участка по кадастровому номеру 02:56:50 01 08:0015	1,885	
Площадь участка освоения	0,8070	
Площадь в отводе	1,078	
Площадь застройки	0,0880	Плотность 11%
Площадь твердых покрытий	0,5604	
Площадь озеленения	0,1586	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ

Лист

9

5 Обоснование решений по инженерной подготовке территории

В связи с тем, что на данной территории нет опасных геологических процессов, то специальных мероприятий по защите территории и объектов не требуется.

Взам. инв. №		Подп. и дата		Взам. инв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ					Лист
					10

6 Организация рельефа

Вертикальная планировка территории застройки решалась с учетом:

- увязки проектируемых отметок с отметками существующих сооружений, дорог, коммуникаций;
- обеспечения полного поверхностного отвода атмосферных осадков.
- не допущения наличия на территории естественных оврагов, выемок, низин;
- насыщенность площадок инженерными сетями и дорогами;
- организация водоотвода за пределы территории.

План организации рельефа показан на чертеже 0071-2013-1-ПЗУ, л. 3.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ			

7 Благоустройство территории

Благоустройство территории предусматривает организацию подъездов и подходов к проектируемым зданиям и сооружениям. В благоустройство территории запроектированных площадок включено:

устройство детской площадки, физкультурной, площадки отдыха и бельевой площадки;
устройство тротуаров;
установка наружного освещения.

Расчет площадок согласно СНиП 2.07.01-89 (актуализированная редакция) на 298 чел.:

- Детская площадка (норм. 0,7 м² на чел.) - 209 м² (по проекту 436 м²);
- Физкультурная пл. (норм. 2 м² на чел) - 596 м² (по проекту 681 м²);
- Пл. отдыха (норм. 0,1 м² на чел.) - 30 м² (по проекту 77 м²);
- Хоз. площадка (норм. 0,3 м² на чел.) - 89 м² (по проекту 174 м²);
- Стоянка автомобилей (350 маш/мест на 1000 жит.) - 104 маш/мест (по проекту 36 маш/мест +164 маш/мест в многоуровневом гараже + 77 маш/мест сверху на многоур. гараже).

Растительный слой снимается и перемещается в специально выделенные места складирования, часть растительного грунта используется для озеленения.

В качестве мер по озеленению и благоустройству территории предусматривается устройство газонов, засеянных многолетними травами.

С целью улучшения эстетических характеристик пешеходной зоны и обогащения ее эмоционального восприятия рекомендуется использовать малые архитектурные формы.

План благоустройства и озеленения территории см. 0071-2013-1-ПЗУ, л. 4.

Проект выполнен по возможности использования его инвалидами второй и третьей группы общего пользования.

На прилегающей территории жилого дома выделены места для личного автотранспорта инвалидов. Стоянки с местами для автомобилей инвалидов расположены на расстоянии не более 50 м от здания. Места для стоянки автомобилей выделены разметкой и обозначены специальными символами. Ширина стоянки не менее 3,5 м. Продольные уклоны пешеходных дорожек и тротуаров - в пределах норм.

Перед входом в жилое здание предусмотрен пандус для передвижения малоподвижных групп населения. Поверхности покрытий пешеходных путей и полов в здании выполнены прочными, не допускающими скольжения и соответствуют требованиям.

Согласно СНиП 2.07.01-89 (актуализ. редакция) п.12.11 применение открытых водоотводящих устройств допускается в средних и малых городах. Дождеприемники при этом

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ		

не устраивают. Водоотвод на участке проектирования решается открытым способом с отводом поверхностных вод по внутриквартальным проездам на проезды магистральных улиц.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ			

8 Зонирование территории

Планировочные решения генерального плана по зонированию территории разработаны с учетом ранее запроектированных существующих зданий и сооружений.

Размеры площадок строительства определились из условий, необходимых для нормальной эксплуатации проектируемых объектов с соблюдением требований нормативных документов:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Башкортостан «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

После завершения строительных работ должны быть выполнены планировочные работы, ликвидированы ненужные насыпи и выемки, убран строительный мусор и проведено благоустройство земельного участка.

Взам. инв. №	Подп. и дата					Взам. инв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ	Лист
							14

9 Схема транспортных коммуникаций

Дороги, отделяющие жилые зоны друг от друга и передающие автомобильное и пешеходное движение из кварталов на магистральные улицы; внутриквартальные проезды, связывающие жилые и магистральные улицы с отдельными группами домов общественными и коммунально-бытовыми учреждениями; подъезды к домам, ведущие непосредственно к входам в жилые дома, пешеходные дорожки и аллеи, предназначены для пешеходного сообщения между жилыми домами, общественными зданиями, остановками общественного транспорта; прогулочные дорожки и аллеи в садах, скверах и озелененных дворах.

Проезды и площадки удовлетворяют условиям обеспечения возможности подъезда пожарных и аварийных автомобилей к объектам, обеспечивая безопасность движения, удобства водоотвода.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ			

10 Инженерно-техническое обеспечение

Инженерные сети запроектированы с учетом общего планировочного решения площадок, в увязке с существующими и проектируемыми зданиями, сооружениями и дорогами. Инженерные коммуникации прокладываются преимущественно подземным способом и размещаются параллельно линиям застройки.

Для увязки инженерных коммуникаций составлен сводный план сетей инженерно-технического обеспечения см. 0071-2013-1-ПЗУ, л.6.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	0071-2013-1-ПЗУ.ПЗ			

