



Проектная мастерская

АРХкуд

Общество с ограниченной ответственностью
«Проектная мастерская АрхКуд»

Регистрационный номер члена
в реестре СРО: 0131 от 24.03.2014г.

Заказчик: ООО БЦ «Дельта»

**Объект: «Жилой комплекс на пересечении ул. Железнодорожная и
ул. Первомайская в г. Северодвинске, участок 29:28:107054:232,
1 этап»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел №2 «Схема планировочной организации земельного участка».

45-20-1-ПЗУ

Том №2.

Главный инженер проекта: _____ /А. Г. Калининков/

М.П.

2020 год

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Земельный участок, определенный под строительство объекта расположен в градостроительном квартале 054 г. Северодвинска. Географические координаты объекта 39°50'40" в.д. и 64°34'23" с.ш. Участок строительства расположен в квартале, ограниченном ул. Железнодорожная, ул. Первомайская, просп. Беломорский, Архангельское шоссе.

Квартал сформирован объектами производственного и общественного назначения, имеет зеленые насаждения. Расположены гаражи, мастерские, склады, ГЗС, АЗС, маслозаправка, магазины, предприятие общественного питания.

Проектируемый объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 29:28:17054:232 площадью 27 212 м². Участок граничит непосредственно ул. Железнодорожной – магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения и Первомайской - магистральной улицей районного значения города. В настоящее время территория земельного участка представляет собой открытое пространство, занятое Автотранспортным предприятием города. Участок имеет твердые покрытия, опоры наружного освещения, подземные сети (сети канализации, теплотрассы, электрокабели) частично ограждение по периметру. Вдоль ул. Железнодорожной имеются зеленые насаждения. Земельный участок не имеет исторической застройки.

Проектируемая территория застраивается в несколько этапов:

1 этап – 1 и 2 корпус,

2 этап – 3 корпус,

3 этап- 4 корпус.

Данная проектная документация разработана для 1 этапа строительства. За относительную отметку 0,000 принята абсолютная отметка +4,700 в Балтийской системе высот 1967 г.

Проектируемый жилой комплекс оживит и вдохнет жизнь в рассматриваемую территорию.

Дворовая территория проектируемого жилого комплекса расположена между 1 и 2 корпусом. Во дворе размещаются все необходимые элементы благоустройства: детские игровые и спортивные площадки, площадки для отдыха взрослых, площадки для сушки белья, площадки временного накопления ТКО, малые архитектурные формы.

В проекте предусмотрены необходимые проезды для автомобильного транспорта с возможностью обслуживания объектов пожарной техникой, тротуары для пешеходного движения. Вдоль внутривортовых проездов предусмотрена открытая автостоянка. Согласно действующему законодательству РФ проектом создаются все необходимые условия для создания беспрепятственного доступа всех маломобильных групп населения (далее - МГН): устраиваются бордюрные съезды на перепадах высот, входы в подъезд предусмотрен с уровня тротуара, доступ к лифтам в жилых подъездах осуществляется без ступеней.

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

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 у проектируемого объекта не предусматривается санитарно-защитной зоны.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

45-20-1-ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол. Уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
Разработал	Бисерова Т.А.				
Проверил	Карпов Н.Е.				
Н. контр.	Калининков А.Г.				
ГИП	Калининков А.Г.				

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	6

Проектная мастерская
АРХкуб

3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Северодвинск» №147 (в редакции от 01.06.2020 г.) и картой градостроительного зонирования, участок расположен в территориальной зоне ЦДЖ «Центральная деловая и жилая зона».

Основные виды разрешенного использования:

- Благоустройство территории
- Среднеэтажная жилая застройка
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
- Оказание услуг связи
- Бытовое обслуживание
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- Среднее и высшее профессиональное образование
- Объекты культурно-досуговой деятельности
- Проведение научных исследований
- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)
- Магазины
- Банковская и страховая деятельность
- Общественное питание
- Гостиничное обслуживание
- Спорт
- Обеспечение обороны и безопасности
- Обеспечение внутреннего правопорядка

Условно разрешенные виды использования:

- Хранение автотранспорта
- Предоставление коммунальных услуг
- Общежития
- Религиозное использование
- Рынки

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Государственное управление

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки МО Северодвинск» в редакции от 25.10.2018г. указанная зона имеет следующие параметры:

1	Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки	м	25
2	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц и местных проездов до линии застройки	м	25
3	Минимальный отступ от красной линии	м	3

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

45-20-1-ПЗУ.ТЧ

Лист

2

4	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 9 этажей)	м	25
6	Минимальные разрывы между стенами зданий I, II степени огнестойкости без окон из жилых комнат	м	6
7	Максимальная высота здания <*>	м	40
8	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
10	Минимальный отступ от границ земельных участков (за исключением отступа от красной линии)	м	3
11	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	%	50
12	Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков установлены статьей 67 Правил		
13	Этажность зданий, строений, сооружений	эт.	9

Цели определения зоны:

- развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

- | | |
|--|-------------------------|
| 1. Площадь отведенного земельного участка: | 27 212 м ² . |
| 2. Площадь проектирования 1 этапа строительства** | 11 109 м ² |
| 3. Площадь застройки жилого здания*: | 2 256 м ² . |
| 4. Площадь газонов с учетом покрытия площадок бетонной газонной решеткой*: | 1 788 м ² . |

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	45-20-1-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3

- | | |
|---|-----------------------|
| 5. Площадь дворовой площадки (для отдыха взрослых и игр детей, а также спортплощадки, хозяйственной площадки с оборудованием для сушки белья)*: | 1070 м ² . |
| 6. Процент озеленения*: | 16 %. |
| 7. Процент застройки жилым домом*: | 20,3 %. |
| 8. Количество машиномест на проектируемых автостоянках*: | 128 м/мест. |

***В границах проектирования 1 этапа строительства. Показатели для земельного участка в целом будут определены при проектировании 3 этапа строительства с учетом предыдущих.**

****В площадь проектирования 1 этапа строительства не включены временные проезды из твердых покрытий.**

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.

На основании данных бурения, лабораторных определений и материалов изысканий прошлых лет в разрезе исследуемой территории на глубину изысканий (до 30,0 м) установлены четвертичные отложения современного (*Q IV*) и верхнечетвертичного (*Q III*) отделов. Выделен следующий геолого-литологический разрез (сверху вниз):

Современный отдел (*Q IV*)

*Техногенные образования (*t IV*)*. Вскрыты с поверхности. Установлены повсеместно. Представлены грунтами песчаного состава (ИГЭ-1): пески мелкие, рыхлые, неоднородные, среднеотсортированные, с гравием и строительным мусором. На период бурения находятся преимущественно в мерзлом и, с глубины 0,5-0,7 м, во влажном состоянии, в подошве водонасыщенные. Мощность слоя колеблется от 1,4 до 1,9 м.

*Биогенные отложения (*b IV*)*. Подстилают техногенные образования, вскрыты повсеместно, представлены торфами среднеразложившимися, коричневыми, водонасыщенным (ИГЭ-2). Мощность слоя 0,8-1,7 м; абс. отметки кровли 1,72-1,04 м.

*Послеледниковые морские отложения (*m IV*)*. Основной генетический тип отложений. Вскрыты повсеместно с глубины 2,3-3,1 м; абсолютные отметки кровли отложений составляют 0,49 - 0,02 м. Представлены следующими разновидностями грунтов:

- песками пылеватыми, средней плотности (ИГЭ-3), серыми, неоднородными, неотсортированными, водонасыщенными, с линзами заиления, прослоями ила черного мягкопластичного; мощность слоя изменяется в пределах 0,3-3,5 м; абсолютные отметки кровли слоя 0,39 -минус 12,69 м;

- песками пылеватыми, плотными (ИГЭ-4), серыми, неоднородными, неотсортированными, водонасыщенными, с единичными линзами заиления; вскрыты локально (БС-1888, 1890,1894) мощность слоя изменяется от 0,9 до 5,1 м; абсолютные отметки кровли минус 1,26 - минус 3,38 м;

- песками мелкими, плотными (ИГЭ-5), серыми, неоднородными, среднеотсортированными, водонасыщенными, с единичными линзами заиления; вскрыты повсеместно, за исключением БС-1890, 1894, мощность слоя от 1,9 до 4,5 м; абсолютные отметки кровли минус 3,02 -минус 6,49 м;

- песками пылеватыми, рыхлыми (ИГЭ-6), серыми, неоднородными, неотсортированными, водонасыщенными, заиленными, с линзами и прослоями ила черного мягкопластичного (с

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	45-20-1-ПЗУ.ТЧ	Лист
							4

глубины 10 м местами до переслаивания); вскрыты повсеместно, мощность слоя изменяется в пределах 0,4-3,6 м; абсолютные отметки кровли слоя от 0,49 до минус 12,99 м;

- илами суглинистыми, текучепластичными (ИГЭ-7), черными, с единичными линзами песками пылевато-темно-серого мощностью 1-3 см; вскрыты повсеместно, с глубины 16,1-16,7 м, абсолютные отметки кровли слоя минус 13,12 - минус 13,53 м, мощность слоя илов 2,5-3,1 м.

Отложения континентального перерыва (k IV). Разделяют отложения современного и верхнечетвертичного отделов. Вскрыты повсеместно и представлены:

- торфами сильноразложившимися (ИГЭ-8), коричневыми, влажными, слежавшимися; мощность слоя 0,3-0,7 м; абсолютные отметки кровли слоя минус 15,21 – минус 16,66 м;

- песками пылеватыми, средней плотности (ИГЭ-9), светло-коричневыми, коричнево-серыми, неоднородными, неотсортированными, водонасыщенными, с примесью торфа, прослоями супеси пластичной; вскрыты повсеместно, мощность слоя 1,1-2,6 м; абсолютные отметки кровли слоя минус 15,73 – минус 17,16 м.

Верхнечетвертичный отдел (Q III)

Позднеледниковые морские отложения (m III). Вскрыты всеми скважинами на глубине 20,8 -21,8 м. Представлены:

- песками пылеватыми, плотными (ИГЭ-10), неоднородными, неотсортированными, светло-коричневыми, водонасыщенными, с единичными линзами супеси пластичной светло-коричневой; вскрыты повсеместно, за исключением БС-1889, 1891, 1897, мощность слоя от 3,2 до 6, 6 м, абсолютные отметки кровли слоя минус 17,63 – минус 19,09 м;

- песками мелкими, плотными (ИГЭ-11), неоднородными, среднеотсортированными, светло-коричневыми, водонасыщенными, с единичными линзами супеси пластичной светло-коричневой; вскрыты локально в БС-1889, 1891, 1896, 1897; мощность слоя от 2,5 до 5,8 м, абсолютные отметки кровли слоя минус 18,22 – минус 18,53 м;

- суглинками пылеватыми тугопластичными (ИГЭ-12), светло-коричневыми, с линзами и прослоями песка пылевато-темно-серого мощностью до 3 см; установлены повсеместно на глубине 26,8-27,4 м, вскрытая мощность суглинков составляет 2,6-3,2 м; абсолютные отметки кровли слоя минус 23,52 - минус 24,26 м.

Категория сложности инженерно-геологических условий площадки проектируемого строительства – II (средней сложности) (СП 47.13330.2016 приложение Г).

6. Описание решений по благоустройству территории, описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Проектом предусматривается благоустройство территории вокруг объекта, установка урн, малых архитектурных форм на детской игровой площадке, площадке для отдыха взрослого населения и спортивных площадках, устройство газонов, пешеходных тротуаров с покрытием брусчаткой, проездов и автомобильных парковок с покрытием асфальтобетоном, наружное освещение проездов и тротуаров. На период возведения объектов на 1 и 2 этапах строительства вдоль 3 корпуса устраивается временный проезд с твердым покрытием. Спецификацию на малые архитектурные формы и наполнение площадок определяет на стадии «Рабочая документация».

Высаживаются зеленые насаждения, выполняется посадка благоустроенных газонов, деревьев и кустарников по окончанию строительства. Проезды и стоянки автотранспорта за проектированы с твердым покрытием, защищающим почву и подземные воды от проникновения загрязненной воды. Отвод поверхностных вод выполняется по уклонам проездов на прилегающие территории и в дождеприемники, подключаемые к сети городской ливневой канализации. При этом уклоны устраиваются от проектируемого здания, в увязке с отметками

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	45-20-1-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5

примыкающих проездов и объектов капитальной застройки. С целью отведения влаги при входах в подъезды жилой части здания и при входах в общественную часть устраиваются уклоны 1:12 на протяжении 1,5 м от входных дверей и стен тамбура.

Проектом предусматривается благоустройство дворовой площадки для игр детей и отдыха взрослого населения и спортивной площадки, площадки для сушки белья.

Оборудование и конфигурация проектируемых площадок уточняются в составе разработки рабочего проекта.

7. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

На основании раздела 54-20-1-ПЗУ-Р2 расчетное количество машино-мест составляет:

- в соответствии с требованиями СП42.13330.2011 28 автомобилей,
- в соответствии с требованиями "Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования "Северодвинск" 128 автомобилей.

Для обеспечения необходимого количества парковочных мест проектом предусмотрено обустройство в пределах границ выделенного участка 128 машино-мест на открытой наружной автостоянке.

Расчет количества машино-мест для МГН составлен на основании СП 59.13330.2016 п.5.2.1 и ведется от расчетного количества автотранспорта. Таким образом всего 13 м-м для МГН, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске 6 м-м.

Все м-места для автомобилей МГН располагаются в уровне планировочной отметки покрытия в радиусе не более 50 м от входов.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	45-20-1-ПЗУ.ТЧ	Лист
							6
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					