



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
открытое акционерное общество

ЭлектростальГражданПроект

144007, Московская область, г.Электросталь, ул. Мира, д.18а, (49657) 7-08-73, 1-02-34; E-mail:elproekt@elektrostal.ru

Московская область, Балашихинский район, д. Федурново,
ул. Авиарембаза. Жилой дом № 4.

Заказчик: ЗАО "Каскадстройсервис"

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

499 – 39597 – ПЗУ

Том 2

| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

2010 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
открытое акционерное общество

ЭлектростальГражданПроект

144007, Московская область, г.Электросталь, ул. Мира, д.18а, (49657) 7-08-73, 1-02-34; E-mail:elproekt@elektrostal.ru

Московская область, Балашихинский район, д. Федурново,
ул. Авиарембаза. Жилой дом № 4.

Заказчик: ЗАО "Каскадстройсервис"

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

499 – 39597 – ПЗУ

Том 2

Генеральный директор


В.А. Таранюк

Главный архитектор проекта


И.В. Поляков

Главный инженер проекта


Т.П. Трубецкая



| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

2010 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

| Обозначение | Наименование документов | Примечание |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|------------|
| 499 – 39597 – ПЗУ.С | Содержание тома. | 1 |
| 499 – 39597 – СП | Состав проектной документации. | 2 |
| 499 – 39597 – ПЗ 2 | ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА. | 3 |
| 1. | Данные о районе и участке строительства. | 4 |
| | Характеристика участка. Градостроительные и природные условия. | |
| 2. | Архитектурно-планировочное решение. | 4 |
| 3. | Технико-экономические показатели земельного участка. | 5 |
| 4. | Инженерная подготовка территории. | 6 |
| 5. | Благоустройство и озеленение участка. | 7 |
| | | |
| 499 – 39597 | ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ: | 8 |
| ГП л. 1 | Ситуационный план. | |
| л. 2 | Опорный план. | |
| л. 3 | Генплан. | |
| л. 4 | План организации рельефа. | |
| л. 5 | План земляных масс. | |
| л. 6 | План дорожных покрытий. | |
| л. 7 | Схема озеленения и благоустройства. | |
| л. 8 | Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|---------|------|--------|---------|--------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | 06.10г |

499 – 39597 – ПЗУ.С

М.О., Балашихинский район,
д. Федурново, ул. Авиарембаза.
Жилой дом № 4.

Стадия

Лист

Листов

ПД

1

Содержание тома

Российская Федерация
Открытое акционерное общество
Электросталь ГражданПроект

ЭГП

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

| | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|--------------------|------|
| | | | | | | 499 – 39597 – ПЗ 3 | Лист |
| | | | | | | | 3 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |

1. ДАННЫЕ О РАЙОНЕ И УЧАСТКЕ СТРОИТЕЛЬСТВА. ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

Территория проектируемого строительства расположена в южной части Балашихинского района к северу от г. Железнодорожного.

Под размещение многоэтажных жилых домов №№ 1, 2, 3, 4, 5 отведён участок площадью 1,88 га.

Для строительства жилых корпусов № 3 и № 4 граница участка в пределах благоустройства составляет 1,40 га.

Границами участка являются:

- с севера – существующий 5-этажный жилой дом;
- с востока – свободная территория;
- с юга – свободная территория, на расстоянии 100 м проходит железная дорога Горьковского направления и располагается станция "Чёрное";
- с запада – свободная территория, на расстоянии 100 м протекает р. Чёрная.

Участок строительства относится к II_В климатическому району. Рельеф участка ровный с ярко выраженным юго-западным уклоном и р. Чёрной. Площадка частично заболочена. Имеются отдельно стоящие взрослые деревья и кустарники, которые частично сносятся при строительстве.

Расчётная зимняя температура воздуха для отопления -28°C .

Расчётная глубина промерзания грунтов -1,5 м.

По участку проходят трассы канализации, электрокабели и напорная канализация.

Организация рельефа участка запроектирована в увязке с прилегающей территорией с учётом выполнения отвода атмосферных вод и оптимальной высотной привязки зданий.

Участок отвечает требованиям радиационной и экологической безопасности.

В настоящее время жилой дом № 3 находится в стадии строительства.

2. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Генплан участка разработан на основании геодезической съёмки, выполненной ООО "Меркурий" в 2005 г. и проекта планировки жилого микрорайона по ул. Авиарембаза, согласованного ГлавАПУ в 2006 году (выписка из протокола № 37 от 03.10.2006 г. дело № 847/06) с учётом корректировки проекта планировки от 2010 г.

Настоящим проектом выполнена посадка жилого дома № 4 переменной этажности (14 – 16 этажей), разработанного по индивидуальному проекту ОАО "ЭГП". Жилой дом № 4 примыкает к жилому дому № 3 по углом 30° . Жилой дом № 3 разработан на основе серии ширококорпусных энергоэффективных жилых домов по ранее разработанному проекту мастерской О. Гридасова г. Москва и в настоящее время находится в стадии строительства.

Ориентация зданий – широтная.

Размещение жилых домов на генплане обеспечивает нормативную инсоляцию помещений и разрывы до соседних жилых домов согласно СНиП 2.07.01-89* п. 9.19 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01.

| | | | | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|--------------------|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | 4 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | 499 – 39597 – ПЗ 2 | | | | |

Кроме двух жилых домов на участке запроектированы водопроводная насосная станция колодезного типа и трансформаторная подстанция 2БКТП – 1000.

Подъезды к жилым домам предусмотрены со стороны существующих и вновь проектируемых проездов.

3. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Баланс территории в пределах благоустройства жилых домов № 3 и № 4

| Наименование показателей | Площадь, га | % |
|---------------------------|-------------|------|
| Площадь участка | 1,40 | 100 |
| Площадь застройки | 0,26 | 18,6 |
| Площадь твёрдых покрытий | 0,63 | 45 |
| Площадь садового покрытия | 0,07 | 4,8 |
| Площадь озеленения | 0,44 | 31,6 |

Расчёт требуемой площади под автостоянку

Расчётное количество жителей двух домов – 768 человек (при обеспеченности 25 м² общей площади квартир на человека).

Число мест для временного хранения легковых автомобилей принято из расчёта 30% расчётного парка индивидуальных автомобилей для жилых районов, при обеспеченности 250 машин на 100 жителей согласно СНиП 2.07.01 – 89* из чего следует:

$$768 \times 0,25 \times 0,3 = 58 \text{ машино-мест.}$$

Кроме того, для офисов, которые размещены на первых этажах жилых домов и рассчитанные на 43 рабочих места, по СНиП 2.07.01 – 89* приложение 9' размещена автостоянка из расчёта 10 – 15 мест на 100 расчётных единиц:

$$43 : 100 \times 15 = 7 \text{ машино-мест}$$

Проектом предусмотрено размещение открытых автостоянок на 73 машино-места с учётом автостоянки для офисов и инвалидов.

| | | | | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|--------------------|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | 5 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | 499 – 39597 – ПЗ 2 | | | | |

4. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Площадка проектируемого строительства расположена по улице Авиарембаза в деревне Федурново Балашихинского района Московской области. Рельеф площадки ровный, с ярко выраженным юго-западным склоном к реке Чёрной. Рельеф осложнён водоотводной канавой, проходящей по западной границе участка. По площадке проходят сети: канализация, ливневая канализация, кабели связи, электрокабели.

Площадка свободна от застройки. Растительный слой отсутствует. Площадка сложена насыпными грунтами. Под насыпными грунтами залегают пески. Грунтовые воды вскрыты на абсолютных отметках 138,20 – 137,80. Питание грунтовых вод происходит за счёт инфильтрации в грунт атмосферных осадков и талых вод, стока подземных вод с водораздельных пространств, а также в результате утечек из водонесущих коммуникаций. Направление движения потока подземных вод происходит в юго-западном направлении, в сторону реки Чёрной. Предлагаемые проектом мероприятия позволяют свести к минимуму поступления поверхностных вод в грунт и как следствие снижение расчётного уровня грунтовых вод. К ним относятся:

- вертикальная планировка территории,
- устройство закрытой сети ливневой канализации по проездам,
- устройство закрытых выпусков водостоков с кровли зданий, в проектируемый ливнесток.

Высотная организация территории определилась в соответствии с требованиями водоотвода и в увязке с существующей застройкой. По территории производится подсыпка $h = 1,5 - 2,0$ м. Общий объём насыпи $V = 6542$ м. куб. полностью покрывается за счёт выемок из корыта дорожных одежд, устройства подвалов и фундаментов зданий.

Проектом предусматривается строительство внутриквартальных проездов шириной 6,0 м, с устройством бетонного борта размером 15 x 30 см. Возвышение бортового камня над лотком проезжей части – 15 см, в местах въездов – 7 см., на пешеходных переходах – 4 см на основании СНиП 35 – 01 – 2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".

Уклоны по проездам:

- продольные: 0,005 – 0,025
- поперечные: 0,02

Конструкции дорожных одежд дороги и проездов – двухслойное асфальтобетонное покрытие на щебеночном основании.

Конструкция тротуаров – тротуарная плитка на основании из песчано-цементной смеси.

Место сброса дождевых стоков осуществляется в проектируемую внутриквартальную ливневую сеть $d = 300$ мм и, далее, в ранее запроектированную ливневую сеть $d = 500$ мм.

| | | | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | 6 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | | | |

5. ОЗЕЛЕНЕНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО УЧАСТКА

Озеленение участка предусмотрено посадкой декоративных деревьев разных пород, посадкой кустарников и посевом газонов устойчивых к выветриванию и вытаптыванию. Для посадки деревьев принят стандартный материал с учётом почвенно-климатических условий - саженцы 5–7 летнего возраста.

Деревья декоративные:

- липа мелколистная - 4 шт.;
- рябина обыкновенная - 3 шт.;
- берёза обыкновенная - 12 шт.;
- клён остролистный - 6 шт.

Всего деревьев - 33 шт.

Кустарник в группах:

- сирень венгерская - 70 шт.;
- спирея средняя - 28 шт.;
- дерен белый - 148 шт.;
- жимолость татарская - 38 шт.;
- арония черноплодная - 33 шт.

Всего кустарников – 392 шт.

Площадь озеленения – 4400 м² (в пределах границы благоустройства жилых домов № 3 и № 4).

Сносятся деревья, попадающие под застройку.

Территория благоустраивается проездами, тротуарами и дорожками с покрытием плиткой. Выполнены площадки для стоянки автомашин, детские и взрослые площадки оборудованы малыми архитектурными формами.

Хозплощадки запроектированы с установками оборудования для чистки вещей и местом для контейнера крупногабаритного мусора.

| | | | | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|--------------------|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | 7 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | 499 – 39597 – ПЗ 3 | | | | |

ГРАФИЧЕСКИЙ МАТЕРИАЛ

| | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|---------|------|--------------------|------|
| | | | | | | 499 – 39597 – ПЗ 2 | Лист |
| | | | | | | | 8 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |