

ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ С.И.ЖЕРДЕВА»

(член СРО АСС «Гильдия Проектных Организаций Южного Округа» рег.№ 281)

КОРРЕКТИРОВКА ОФИСНОГО ЦЕНТРА ПО УЛ.ОКТЯБРЬСКАЯ
194 В Г.СТАВРОПОЛЕ ПОД МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИМ
ПАРКИНГОМ.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

ЗАКАЗЧИК: ООО «РЕМСТРОЙ»
ШИФР: 161А
ТОМ: 161А.2
КНИГА: книга 1
РАЗДЕЛ: Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка.

РУКОВОДИТЕЛЬ МАСТЕРСКОЙ



С.И.ЖЕРДЕВ

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА

С.И.ЖЕРДЕВ

Г.СТАВРОПОЛЬ – 2018 ГОД

ООО «ТВОРЧЕСКАЯ АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ С.И.ЖЕРДЕВА»

(член СРО АСС «Гильдия Проектных Организаций Южного Округа» рег. № 28)

КОРРЕКТИРОВКА ОФИСНОГО ЦЕНТРА ПО УЛ.ОКТЯБРЬСКАЯ
194 В Г.СТАВРОПОЛЕ ПОД МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИМ
ПАРКИНГОМ.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.

ЗАКАЗЧИК: ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ
С.И.ЖЕРДЕВА»

ШИФР: 161А

ТОМ: 161А.2

КНИГА: книга 1

РАЗДЕЛ: Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка.

РУКОВОДИТЕЛЬ МАСТЕРСКОЙ



С.И.ЖЕРДЕВ

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР ПРОЕКТА

С.И.ЖЕРДЕВ

Г.СТАВРОПОЛЬ – 2018 ГОД

Корректировка офисного центра по ул.Октябрьская
194 в г.Ставрополе под многоквартирный жилой дом
со встроенными помещениями и отдельно стоящим
паркингом.

161А-ГП.ПЗ

Обозначение	Наименование	Примечание
161А-ГП	Текстовая часть.	На 2 листах
	Графическая часть.	
161А-ГП л.1	Общие данные.	
161А-ГП л.2	Схема планировочной организации земельного участка.	
161А-ГП л.3	План благоустройства территории.	
161А-ГП л.4	План организации рельефа.	
161А-ГП л.5	План обеспечения потребностей инвалидов.	
161А-ГП л.6	План дорожных покрытий.	
161А-ГП л.7	Сводный план инженерных сетей.	

Изм.	Лист	№ докум.	Дата	Подпись

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.

1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

Проектируемая застройка предполагается в Промышленном районе города в северной части Северо-Западного жилого района. Участок расположен в глубине квартала на ул.Октябрьская недалеко от примыкания улицы к проспекту Кулакова, которые являются одними из основных градостроительных осей этой части города, что обеспечивает проектируемому объекту хорошую транспортную доступность.

Участок, отведенный под застройку, находится в III климатическом районе с расчетной температурой наружного воздуха -19°C . Сейсмичность участка с учетом грунтовых условий - 7 баллов.

Ветровой район - V. Скоростной напор ветра - 60 кгс/кв.м (0,60 кПа).
Снеговой район - II. Вес снегового покрова - 120 кгс/кв.м (1,20 кПа).
Нормативная глубина промерзания грунта - 0,8 м.

Согласно отчету об инженерно-строительных изысканиях на площадке строительства, выполненного ООО «Изыскатель» основанием фундаментов здания будет служить песок пылеватый средней плотности, малой степени водонасыщения и водонасыщенный со следующими прочностными характеристиками: $\rho = 1,70$ г/куб.см.; $c = 4$ кПа; $\phi = 31$ град.; $E = 23$ МПа.

Уровень подземных вод вскрыт на площадке на глубине 2,7 - 4,1 м. Грунтовые воды не агрессивны к арматуре и бетону ж/б конструкций.

2.3. ГЕНПЛАН. БЛАГОУСТРОЙСТВО.

Площадь земельного участка проектируемого объекта составляет 4889 кв.м. С учетом прилегающей территории, подлежащей благоустройству при его возведении общая площадь участка проектирования составит 5136 кв.м.

Участок в настоящее время используется как производственно-офисная база заказчика и имеет два существующих въезда на территорию: основной - с ул.Октябрьская, аварийный - с внутриквартального проезда по восточной границе участка.

Согласно данных кадастрового паспорта земельного участка категория земель - земли населённых пунктов.

С севера и запада участок ограничен 5-этажной жилой застройкой, с востока - существующей малоэтажной жилой застройкой, торгово-офисными строениями и ул.Октябрьской, с юга - гаражным комплексом ГСК.

Рельеф участка спокойный с незначительным уклоном в северо-восточном направлении. Перепад существующих отметок - 1,7-2,0 м. Абсолютные отметки поверхности земли на площадке колеблются от 571,50 м до 569,50 м.

На участке отсутствуют зеленые насаждения. Существующие легкосборные строения павильонного типа подлежат демонтажу. Охраняемые памятники культуры и природы согласно Градостроительному плану участка отсутствуют.

Проектом предусмотрено устройство для проектируемого офисного центра новых современных инженерных коммуникаций и активного благоустройства с озеленением рекреационных зон как на закрытой дворовой территории, так на прилегающей части улицы.

Изм.	Лист	№ докум.	Дата	Подпись

части улицы.

Проектируемый рельеф, внутриквартальные проезды и другие элементов благоустройства решены в увязке с существующими отметками прилегающей улицы, проездов и тротуаров. Отвод поверхностных вод осуществляется по поверхности лотков проездов и тротуаров в городскую ливневую канализацию через ливне-приемные решетки.

К проектируемому жилому дому организованы два въезда, уже существующие на участке: основной со стороны ул.Октябрьская и аварийный со стороны внутриквартального проезда по западной границе участка. Вокруг здания предусмотрен проезд для пожарных машин согласно требованиям СП 4.1313130.2014.

Запроектированные проезды обеспечивают нормальное транспортное обслуживание здания. Всё благоустройство проектируемого здания и прилегающей территории выполняется активным с использованием современных покрытий (цветной тротуарной плитки, брусчатки), для проездов и парковок – асфальтобетона.

Пешеходные пути имеют твёрдую поверхность, не допускающую скольжения.

Система мусороудаления решена размещением мусороконтейнерной площадки в хозяйственной зоне в зоне автопарковок на расстоянии более 20 м от окон проектируемого жилого дома и существующей жилой застройки.

В части решения генерального плана, благоустройства и организации рельефа проектом предусмотрены мероприятия, обеспечивающие полноценную жизнедеятельность инвалидов и маломобильных групп населения с учетом требований СП 59.13330.2012, СП 35-105-2002, СП 35-102-2001, СП 35-103-2001.

Все квартиры жилого дома обеспечены нормативным значением инсоляции. При этом возведение проектируемого здания не оказывает влияния на инсоляцию окружающей существующей жилой застройки.

Проектом предусмотрено строительство на земельном участке отдельно стоящего паркинга-парковки боксового типа на 30 бокса общей вместимостью 32 м/мест.

Общая ёмкость парковочных мест на участке – 58, в т.ч. на открытых гостевых парковках – 26 м/места, что полностью обеспечивает нормативную потребность здания в автопарковках при расчетном значении 23 м/места. Для нужд инвалидов на участке проектом предусмотрено устройство 7 парковочных мест. С учетом предусмотренных проектом гостевых автопарковок на прилегающей территории при въезде на участок общее количество парковочных мест составляет 74 м/м.

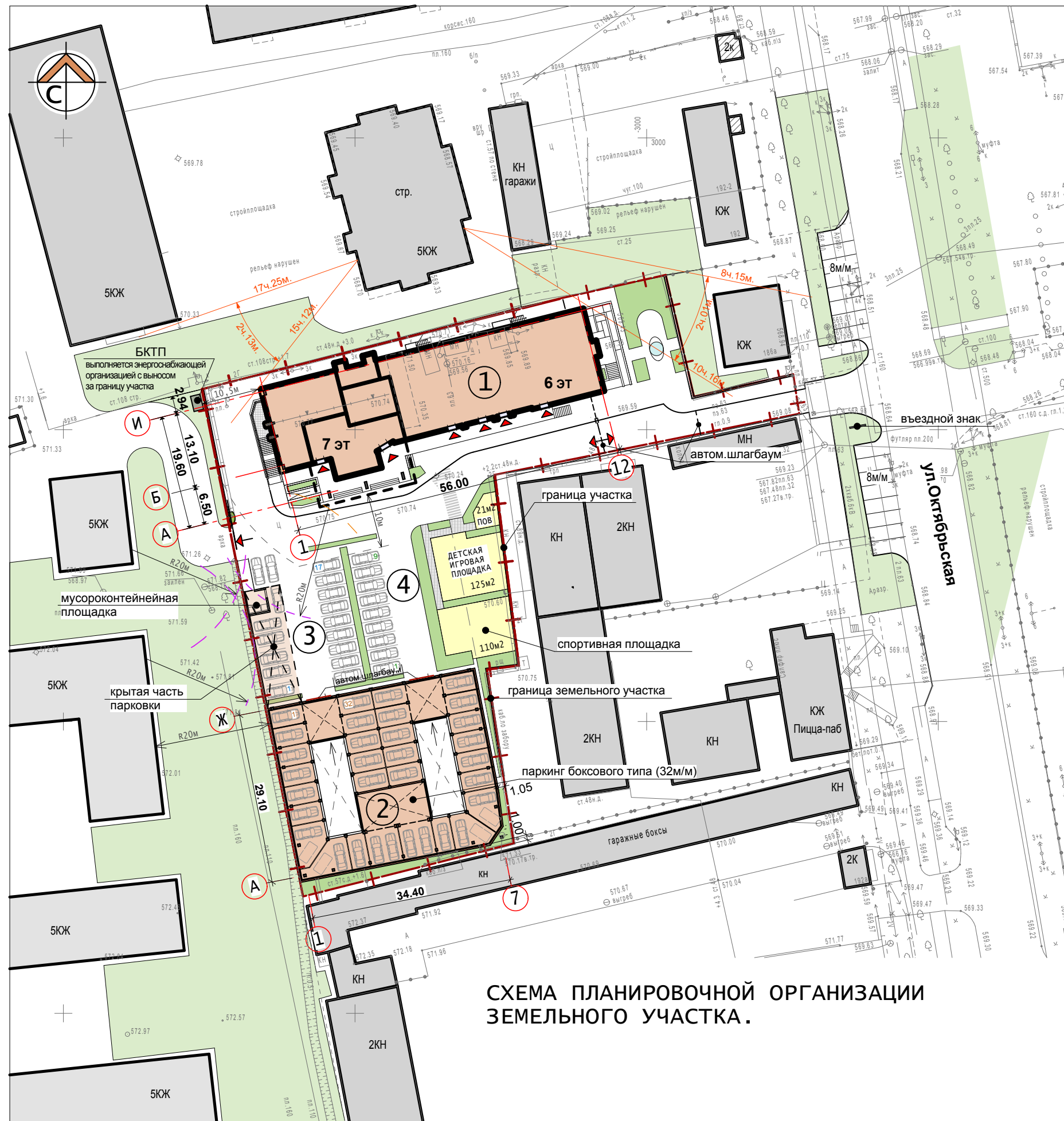
В границах земельного участка на закрытой дворовой территории проектом предусмотрено размещение детской игровой площадки площадью 125 кв.м, площадки для отдыха взрослых площадью 21 кв.м и спортивной площадки площадью 110 кв.м.

Дворовое пространство проектом предусматривается закрытым в пределах существующего ограждения земельного участка с устройством поста охраны, встроенного в проектируемое здание.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

1. Площадь земельного участка	4889 м2
2. Площадь застройки	2108 м2
3. Коэффициент застройки	0.39
4. Площадь мощения	2162 м2
5. Процент мощения	44%
6. Площадь озеленения	599 м2

Изм.	Лист	№ докум.	Дата	Подпись



**СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.**

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

№ на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3	
			Здания	Квартир	Здания	Застройки	Здания	Всего
1	Проектируемый жилой дом	6-7	1	-		1000.0		27899.0
2	Паркинг боксового типа на 32 м/м	1	1	-		1108.0		3201.0
3	Открытая гостевая парковка на 17 м/м	-	-	-				-
4	Открытая гостевая парковка на 9 м/м	-	-	-				-

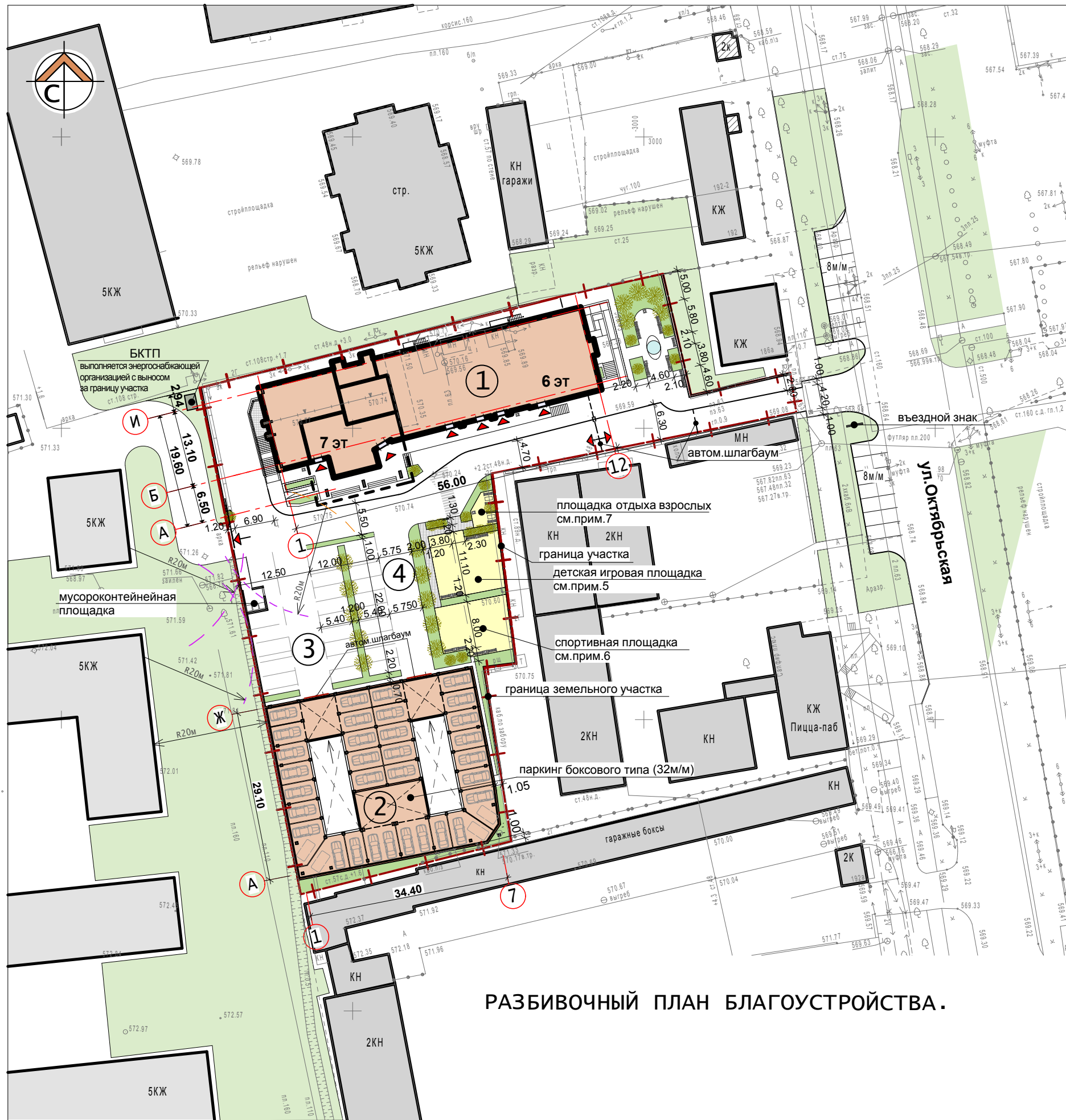
ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНПЛАНУ.

Поз.	Наименование	Ед. изм.	На участке	Вне участка
1	Площадь участка	м²	4889.0	
2	Площадь застройки	м²	2108.0	
3	Площадь покрытий	м²	2182.0	
4	Площадь озеленения	м²	599.0	
5	Плотность застройки	%	43	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.

- существующая застройка
- проектируемое здание

161А-ГП				
1	-	зам	5-п	09.18
Корректировка офисного центра по ул. Октябрьская 194 в г. Ставрополе под многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и отдельно стоящим паркингом.				
изм. №	уч	лист	№ док	подпись дата
ГАП	Жердев			07.18
Исполнил	Преснякова			
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500. Разбивочный план осей.				стадия лист листов пд 2и1
				АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ С. И. ЖЕРДЕВА



РАЗБИВОЧНЫЙ ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА.

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

№ на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3	
			Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего
1	Проектируемый жилой дом	6-7	1	-	1000.0		27899.0	
2	Паркинг боксового типа на 32 м/м	1	1	-	903.0		3201.0	
3	Открытая гостевая парковка на 17 м/м	-	-	-			-	
4	Открытая гостевая парковка на 9 м/м	-	-	-			-	

Количество жителей 138

Нормативное количество временных парковочных мест (300x0.138x0.25+12) 23

Проектное количество парковочных мест на участке 58

в т.ч. в паркинге боксового типа 32


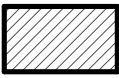

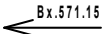

Количество парковочных мест на прилегающей территории 16

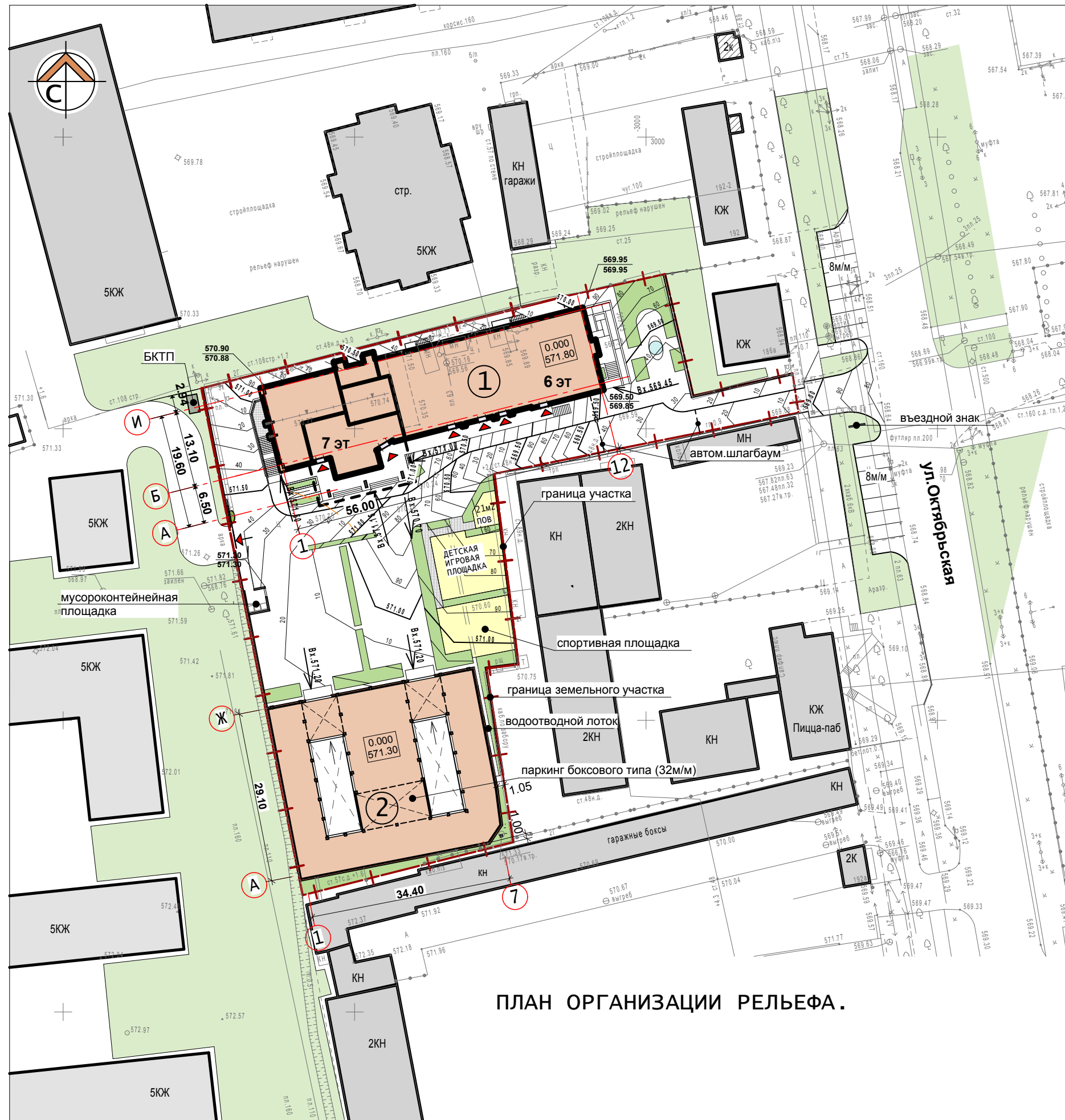
1. Разбивочный план благоустройства выполнен на основании разбивочного плана осей.
2. Привязку элементов благоустройства вести от наружных граней стен проектируемого здания поз.1.
3. Размеры даны в метрах.
4. В пределах границ участка запроектирована установка 21 скамейка (1500x450) и 12 мусорных урн.
5. На детской игровой площадке разместить сертифицированный детский игровой комплекс заводской готовности с наличием в его составе крепости с горкой, двух песочниц, лабиринта, двух типов качелей, карусели, игрового домика и мостика.
6. На спортивной площадке разместить сертифицированный комплекс для физкультурных занятий с наличием в нём разновысотных турников, двух пристенных консольных баскетбольных колец, шведских стенок и нескольких типов уличных тренажеров.
7. На площадке отдыха взрослых кроме указанных на чертеже скамеек установить два стола в уличном стационарном исполнении с деревянной столешницей.

161А-ГП

1	-	зам	5-п	09.18	КОРРЕКТИРОВКА ОФИСНОГО ЦЕНТРА ПО УЛ.ОКТАБРЬСКАЯ 194 В Г.СТАВРОПОЛЕ ПОД МНОГОВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИМ ПАРКИНГОМ.
изм.№	уч	лист	№док	подпись	
ГАП	Жердев			07.18	стадия лист листов пд 3и1
Исполнил	Преснякова				
Разбивочный план благоустройства. М 1:500.					АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ С.И.ЖЕРДЕВА


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.

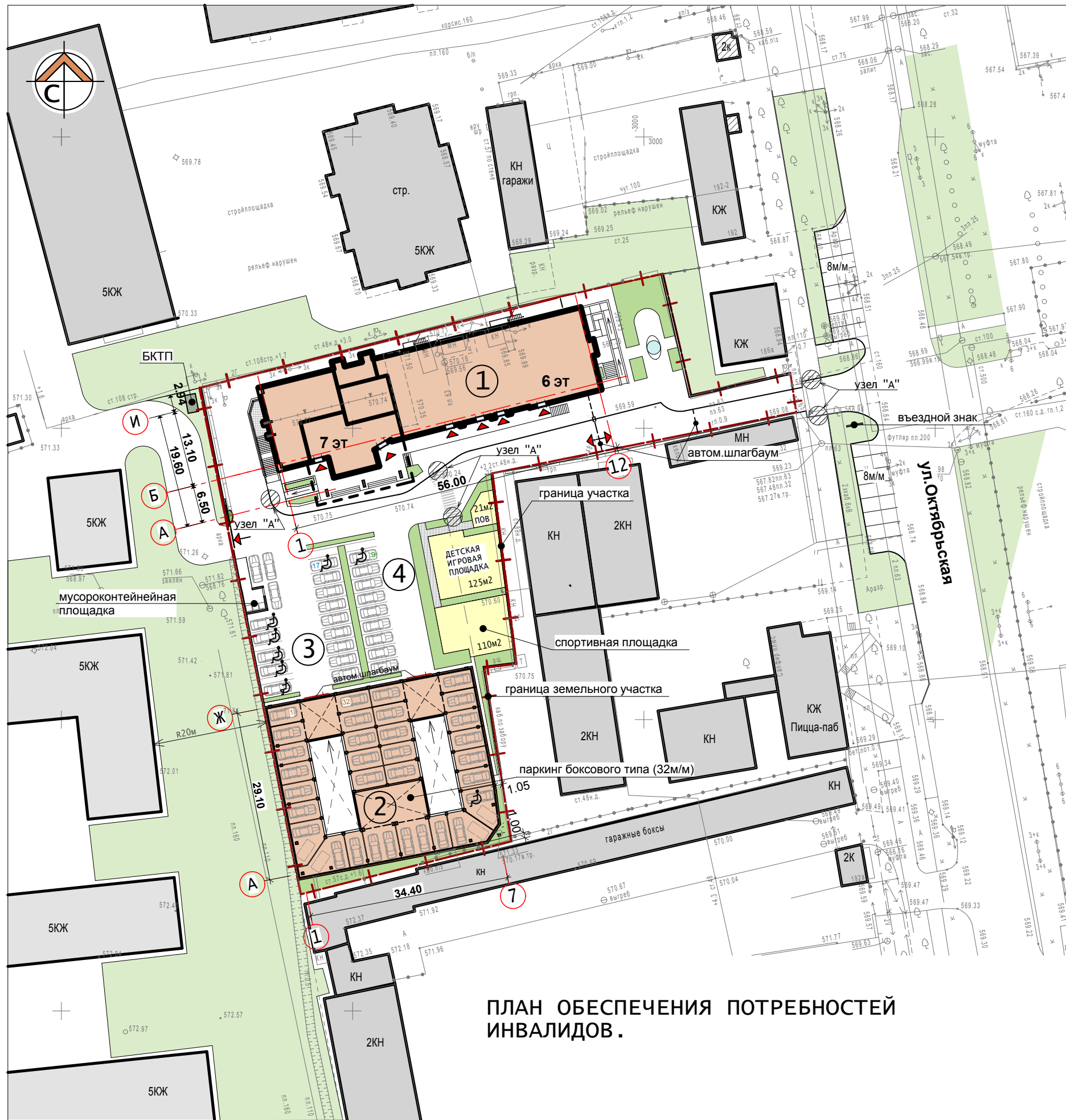
-  Проектируемые здания.
-  Существующие здания.
-  0.000
571.80 Ноль. Отметка пола 1-го этажа.
-  Вх.571.15 Вход. Отметка входа.
-  Условные границы проектирования.



ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА.

1. План организации рельефа выполнен на основании разбивочного плана и топографической съемки.
2. Отметки даны по верху покрытия.
3. Вертикальную привязку осуществлять от ближайшего репера.
4. Экспликация зданий и сооружений дана на л.ГП-2.

					161А-ГП		
1	-	зам	5-п	09.18	КОРРЕКТИРОВКА ОФИСНОГО ЦЕНТРА ПО УЛ.ОКТЯБРЬСКАЯ 194 В Г.СТАВРОПОЛЕ ПОД МНОГOKВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ОТДЕЛЬНОМ СТОЯЩИМ ПАРКИНГОМ.		
изм.№	уч	лист	№док	подпись			
ГАП	Жердев			07.18	стадия	лист	листов
Исполнил	Преснякова				ПД	4и1	
					План организации рельефа. М 1:500.		
					 АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ С.И. ЖЕРДЕВА		

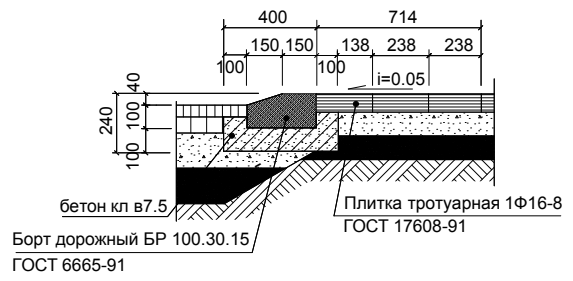


ПЛАН ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОТРЕБНОСТЕЙ ИНВАЛИДОВ.

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

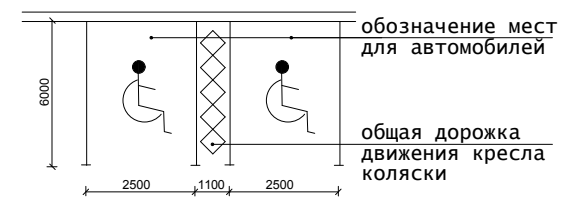
№ на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3	
			Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего
1	Проектируемый жилой дом	6-7	1	-	1000.0			27899.0
2	Паркинг боксового типа на 32 м/м	1	1	-	903.0			3201.0
3	Открытая гостевая парковка на 17 м/м	-	-	-				-
4	Открытая гостевая парковка на 9 м/м	-	-	-				-

ПРИМЫКАНИЕ ТРОТУАРА И ПРОЕЗЖЕЙ ЧАСТИ (УЗЕЛ "А")



Грунты - глины, суглинки в естественном состоянии или насыпные уплотнённые до Кулл - 0.98

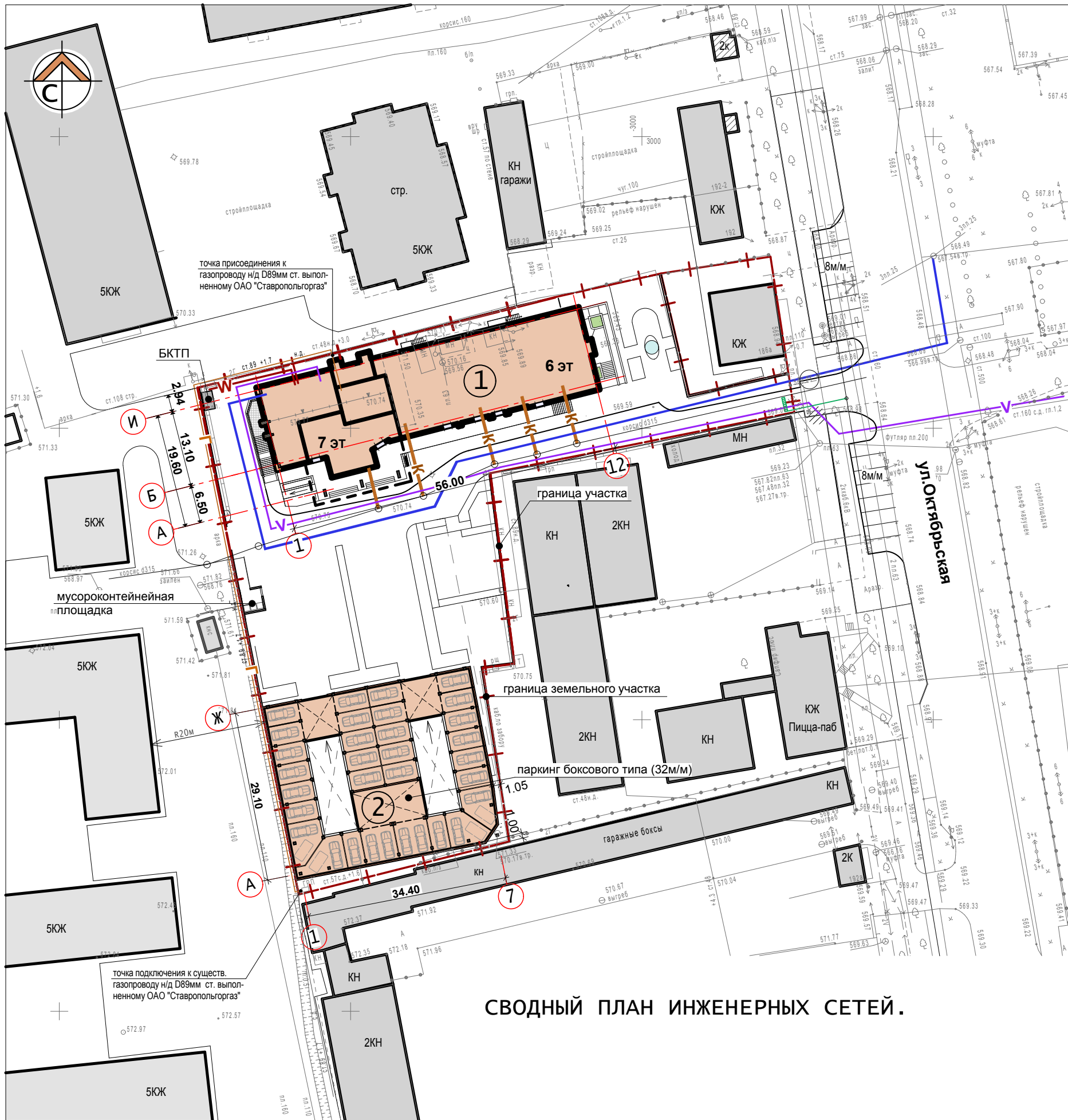
ОБОЗНАЧЕНИЕ МЕСТ ПАРКОВАНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ ИНВАЛИДОВ



- Примыкание тротуара и проезжей части Узел "А"
- Обозначение мест парковки автомобилей. Узел "Б". Всего 7 м/мест (при нормир. 58 x 10% = 6 м/мест)

- План обеспечения потребностей инвалидов и маломобильных групп населения выполнен в соответствии с требованиями СНиП 35-01-2001.
- Количество парковочных мест для автомобилей инвалидов и ММГН всего по объекту составляет 7 м/мест при общей ёмкости парковок 58 м/мест.
- Все пандусы входов в здания, предназначенные для движения инвалидов, предусмотрены с уклоном 5%, шириной 1,0 м и ограничиваются по продольным сторонам бортиками h=200 мм, а при перепаде высот более 45см дополнительно устанавливается ограждение с поручнями на высоте 0,7м и 0,9м. Завершающие части поручней выполнить на 0,3м длиннее наклонной части пандусов.

161А-ГП				
1	-	зам	5-п	09.18
изм. №	уч	лист	№ док	подпись дата
ГАП	Жердев			07.18
Исполнил	Преснякова			
План обеспечения потребностей инвалидов.				



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.

- В — ВОДОПРОВОД
- К — ХОЗБЫТОВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ
- Кл — ЛИВНЕВАЯ КАНАЛИЗАЦИЯ
- Г — ГАЗОПРОВОД Н/Д
- W — ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ 0,4 кв
- V — СЕТИ СВЯЗИ

СВОДНЫЙ ПЛАН ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ.

1. Экспликация зданий и сооружений дана на л.ГП-2.

161А-ГП				
КОРРЕКТИРОВКА ОФИСНОГО ЦЕНТРА ПО УЛ.ОКТЯБРЬСКАЯ 194 В Г.СТАВРОПОЛЕ ПОД МНОГOKВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ СО ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИМ ПАРКИНГОМ.				
изм.	№ уч	лист	№ док	подпись дата
ГАП	Жердев			07.18
Исполнил	Преснякова			
			стадия	лист
			пд	7
			листов	
Сводный план инженерных сетей.				 АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ С. И. ЖЕРДЕВА