



**Общество с ограниченной ответственностью
"ПРОЕКТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖБК-1"**

308013, г. Белгород, ул. Кооперативная, д. 6, т/ф. (4722) 21-51-85; e-mail: pu@belbeton.ru
Член Ассоциации СРО № 0040/4-2012-312314617-П-2 от 01.11.2012 г., НП "БелАСПО"

Заказчик: ООО "Управляющая компания ЖБК-1"

Наименование объекта: "Комплекс жилых домов в районе ул. Некрасова, г. Белгород. Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, позиция 1".

Проектная документация

**Раздел 2 «Схема планировочной организации
земельного участка»**

830.18-01-ПЗУ

Том 2

Текстовая часть.

г. Белгород
2020 г.



**Общество с ограниченной ответственностью
"ПРОЕКТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖБК-1"**

308013, г. Белгород, ул. Кооперативная, д. 6, т/ф. (4722) 21-51-85; e-mail: pu@belbeton.ru
Член Ассоциации СРО № 0040/4-2012-312314617-П-2 от 01.11.2012 г., НП "БелАСПО"

Заказчик: ООО "Управляющая компания ЖБК-1"

Наименование объекта: "Комплекс жилых домов в районе ул. Некрасова, г. Белгород. Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, позиция 1".

Проектная документация

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

830.18-01-ПЗУ

Том 2

Текстовая часть.

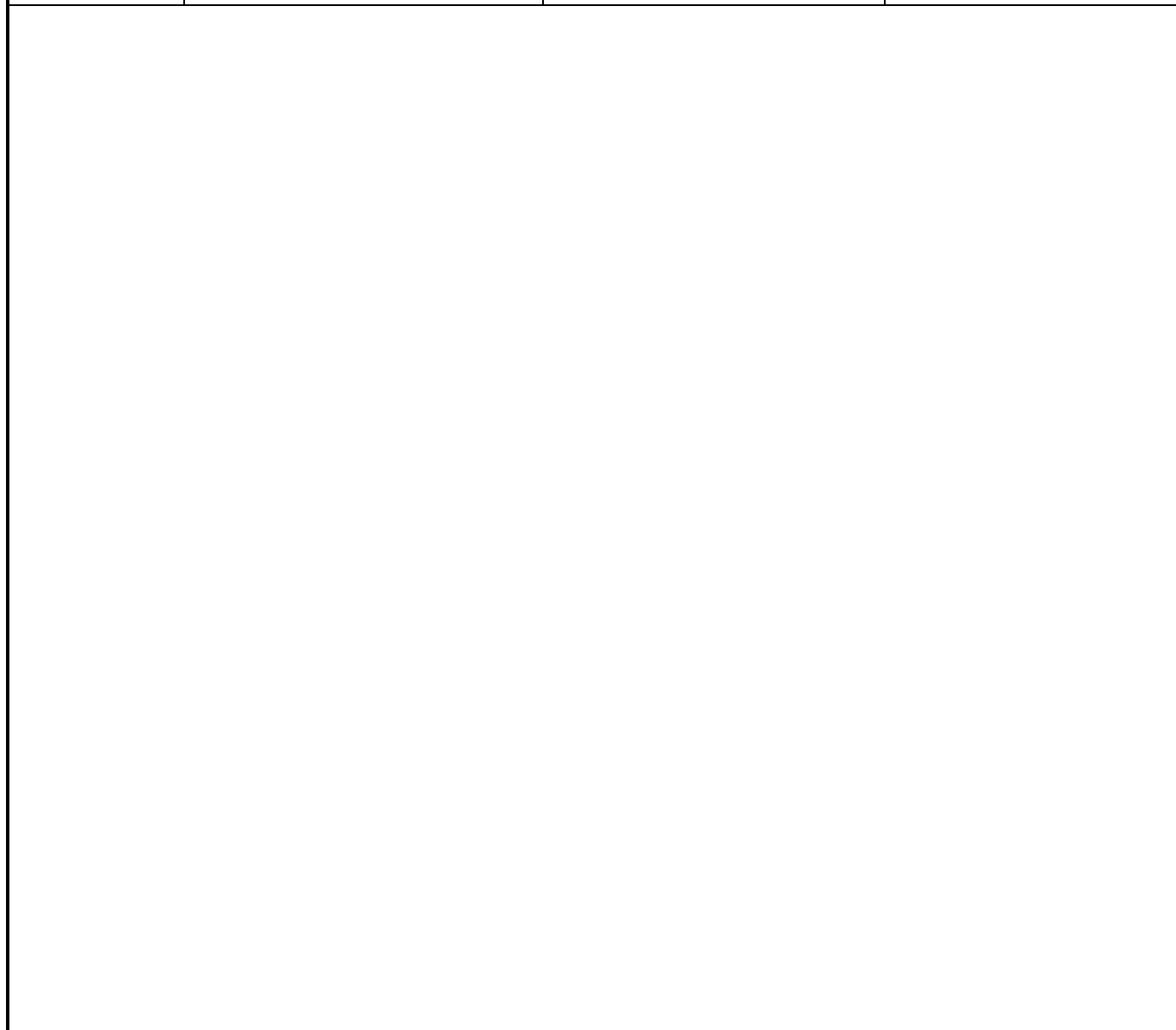
Директор: /А.Н. Кривчиков/


Технический директор: /С.В. Кравченко/
(рег. № П-004371 НРС)

Главный инженер проекта: /М.В. Гуляев/
(рег. № П-004370 НРС)

г. Белгород
2020 г.

№ тома, альбома	Обозначение	Наименование	Примечание
Раздел 2 - Схема планировочной организации земельного участка			
Том 2	830.18-01-ПЗУ	Текстовая часть	На 7 стр.
Альбом 2	830.18-01-ПЗУ.ГП	Генеральный план	



						830.18-01-ПЗУ			
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата				
Нач. отдела	Шелест				2020	Состав проектной документации раздела 2	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Кравченко						П	1	
Разработал	Подчасова						 ООО «ПУ ЖБК-1»		
Н. контроль	Кравченко								

1. Текстовая часть

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

Участок проектируемого жилого дома расположен в составе комплекса жилых домов по ул. Некрасова в г. Белгороде. Рельеф территории спокойный, с понижением в восточном направлении, с колебанием абсолютных отметок поверхности от 209,50 до 204,60 м.

В геоморфологическом отношении район работ занимает южные и юго-восточные склоны Среднерусской возвышенности и представляет собой сочетание эрозионно-денудационной равнины неоген-четвертичного возраста с аккумулятивными аллювиальными четвертичными равнинами рек Северский Донец и Ворскла.

В направлении с северо-востока на юго-запад проходит главный водораздел, отделяющий речные системы Черноморского и Азовского бассейнов. Максимальные абсолютные отметки современной поверхности приурочены к главному водоразделу и достигают 240 м. Минимальная отметка поверхности – 85 м – урез р. Оскол у границы с Украиной. Абсолютный градиент рельефа составляет 138 м. Столь высокие его значения для равнинной области обусловлены значительную расчлененность изучаемой территории и интенсивность современных геодинамических процессов, способствует развитию эрозионных процессов, ведущих к образованию оврагов и балок.

Участок работ расположен в юго-западной части города Белгорода. В геоморфологическом отношении участок приурочен к водоразделу рек Везелка и Гостенка. Рельеф площадки ровный, спланированный, частично покрыт бетоном и асфальтом, отметки дневной поверхности составляют 189,90....191,63.

Гидрографическая сеть представлена р. Северский Донец. Уровенный режим реки в течение календарного года имеет значительные колебания.

						830.18-01-ПЗУ	Лист
							2
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

Водный режим рек района характеризуется четко выраженными половодьем, паводком и меженью. Весеннее половодье, вызванное снеготаянием, приходится на март-апрель и характеризуется подъемом воды до 2,0 м. Межень бывает зимняя и летне-осенняя. Летне-осенняя межень приходится на июнь-ноябрь, зимняя – на декабрь-март. Паводок вызывается дождями и снеготаянием во время оттепелей и характеризуется интенсивным и кратковременным увеличением расходов и уровней воды. Замерзание рек происходит в ноябре-декабре и продолжается 100-130 дней. Средняя продолжительность половодья составляет 15-17 дней, максимальная – 15-25 дней. Питание смешанное. Минимальный уровень летне-осенней межени составляет 110,53м, зимней межени - 109,0м. Максимальный уровень составляет 114,64м. Данные предоставлены ФГБУ «Белгородский ЦГМС».

Физико-геологических явлений и процессов, способных оказать влияние на устойчивость проектируемого здания в процессе их строительства и эксплуатации, на период изысканий не отмечено.

Основные метеорологические элементы климата проектируемой территории:

1. Средняя годовая температура воздуха, °С	+6,4
2. Средняя месячная температура воздуха января, °С	-11,2
3. Средняя месячная температура воздуха июля, °С	+25,7
4. Абсолютный максимум температуры воздуха, °С	+38
5. Абсолютный минимум температуры воздуха, °С	-35
6. Среднее годовое количество осадков, мм	553
7. Число дней с осадками ($\geq 0,1$ мм)	156
8. Средняя годовая относительная влажность воздуха, %	75
9. Средняя годовая скорость ветра, м/с	4,8
10. Коэффициент, зависящий от стратификации атмосферы	180
11. Коэффициент рельефа местности	1
12. Район по весу снегового покрова (СП 20.13330.2011, карта 1)	3

						830.18-01-ПЗУ	Лист
							3
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

13. Район по давлению ветра (СП 20.13330.2011, карта 3)	2
14. Район по толщине стенки голеда (СП 20.13330.2011, карта 4)	4
15. Нормативная глубина промерзания:	
– глинистых и суглинистых грунтов	110 см
– песчаных грунтов	132 см

Максимальная глубина промерзания грунта составляет на территории области 1,0-1,6м. Нормативная глубина сезонного промерзания грунта, определенная в соответствии с п.5.5.3

СП 22.13330.2011 составляет:

- для глин и суглинков - 1,07 м;
- для супесей, песков мелких и пылеватых - 1,3м;
- для песков гравелистых, крупных и средней крупности - 1,4м.

Регион принадлежит к области, испытывающей в настоящее время слабые положительные неотектонические движения, которые не будут оказывать существенного влияния на строящиеся сооружения.

Гидрогеологические условия участка характеризуются наличием подземных вод вскрытых всеми скважинами на глубине 8,0 - 13,8 м, что соответствует отметкам 200,9 - 195,3 м. Через две недели был измерен установленный уровень воды, равный глубинам 4,5 - 8,9 м, что соответствует отметкам 204,2 - 198,1 м. (на период 18.09.2015 - 07.10.2015). Подъем уровня воды до установившейся глубины обусловлен утечками из коммуникаций. Приток воды очень слабый.

Формирование грунтовых вод происходит в результате утечек техногенных вод с водонесущих коммуникаций, так же возможно в результате интенсивных осадков, нарушения поверхностного стока и т.д. Сезонные колебания уровня грунтовых вод возможны в пределах 1,0-1,5м, от отметок зафиксированных на период изысканий.

По результатам химического анализа (приложение Н) грунтовые воды как среда по отношению к бетону нормальной проницаемости на обычных

						830.18-01-ПЗУ	Лист
							4
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

сортах цемента агрессивными свойствами не обладают, а по отношению к металлическим конструкциям - среднеагрессивны (по СП 28.13330.2010).

Границами участка являются:

с севера – существующий двенадцатиэтажный жилой дом;

с запада, востока и юга – ул. Некрасова.

На строительной площадке на момент начала строительства не находится существующих зданий, сооружений, инженерных коммуникаций, зеленых насаждений. Эти объекты были ранее демонтированы по проекту 737.15-ПОД.

Б. 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 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" СЗЗ для объектов жилой застройки не устраивается.

Охранная зона вокруг ТП-263 составляет 10 м.

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

Архитектурно-планировочное решение и благоустройство участка разработаны на основании задания на проектирование и топоъемки, предоставленной заказчиком в масштабе 1:500, а также ранее разработанного эскизного проекта.

Ориентация здания благоприятная. Проектируемый жилой дом представляет собой здание сложной конфигурации в плане. На 1-ом этаже жилого дома предусмотрены встроенные нежилые помещения, имеющие отдельные входы с уровня земли.

						830.18-01-ПЗУ	Лист
							5
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

Проезжая часть имеет тротуарное покрытие, стоянки из асфальтобетона, тротуары и отмостка выполняются из тротуарной плитки.

Проектная документация на многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями поз.1 по ул. Некрасова на земельном участке с кадастровым номером 31:16:0202004:427 и площадью 3830 кв. метров соответствует утвержденному проекту планировки территории квартала, ограниченного улицами Некрасова - Садовая города Белгорода, и не противоречит проекту межевания территории вышеуказанного квартала. Территория благоустройства проектируемого жилого дома размещается в границах трех земельных участков:

- 31:16:0202004:427 (№_{ГПЗУ}RU31301000-20170483) площадью 3830 м², используемой 2918 м²;
- 31:16:0202004:428 площадью 1024 м², используемой 650 м²;
- 31:16:0202004:430 площадью 66 м², используемый полностью;
- прилегающей территории площадью 1422 м².

Документация по планировке территории утверждена постановлением администрации города Белгорода №506 от «30» сентября 2019 года.

В соответствии с проектом планировки, в границах планируемой территории предусматривается строительство паркинга, гостевых автостоянок и стоянок постоянного хранения автомобилей. Часть территории земельного участка, отведенного под строительство жилого дома, занимает запроектированный подземный паркинг поз. 7.

Согласно ГПЗУ № RU31301000-20170483 для 31:16:0202004:427, к основному виду разрешенного использования относится многоэтажная жилая застройка, подразумевающая как строительство МКД, так и подземных гаражей и наземных автостоянок. Также, согласно п. 2.3, максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не подлежит установлению.

						830.18-01-ПЗУ	Лист
							6
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

**Г. Технико-экономические показатели земельного участка,
предоставленного для размещения объекта капитального строительства.**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Показатели				
			в границах ЗУ 31:16:0202004:427	в границах ЗУ 31:16:0202004:428	в границах ЗУ 31:16:0202004:430	в границах прилег. территории	в гр. благоустройства
1	Площадь участка по ГПЗУ	м ²	3830,00	1024,00	66	-	-
2	Площадь работ по благоустройству	м ²	2918,00	650,00	66	1422,00	5056,00
3	Площадь застройки	м ²	766	-	-	-	766,00
4	Процент застройки	%	20,00+2,79*	-	-	-	-
5	Площадь твердых покрытий**	м ²	1260,25	414,45	44,00	877,30	2596,00
6	Площадь озеленения	м ²	891,75	235,55	22,00	544,70	1694,00
7	Незатрагиваемая территория, в т.ч.:	м ²	912,00	374,00	-	-	-
	площадь твердых покрытий	м ²	454,00	278,00	-	-	-
	площадь озеленения	м ²	351,00	96,00	-	-	-
	площадь застройки	м ²	107,00	-	-	-	-
8	Процент озеленения***	%	30,6/32,4	36,2/32,4	33,3/ 33,3	38,3 / -	33,5 / -

* Показатели входящего в границу ЗУ 31:16:0202004:427 паркинга поз. 7.

** Разделение площади твердых покрытий по типам представлено в рабочей документации.

*** Показатели в границах благоустройства / в границах земельного участка.

						830.18-01-ПЗУ	Лист
							7
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

Д. 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

Система отвода поверхностных вод от здания запроектирована по спланированной под проектные отметки поверхности.

Отвод ливневых вод с крыш здания производится с помощью внутреннего водоотвода в ливневую канализацию.

Отвод ливневых вод организован по верху твердых покрытий проездов и тротуаров, вдоль бордюров, по водоотводным лоткам с последующим сбросом в проектируемую сеть ливневой канализации.

Проектом также предусмотрено устройство отмосток, гидроизоляция фундаментов и подземных конструкций здания.

Снятие грунта предусмотрено для устройства дорожных покрытий и для участков озеленения.

На территории участка 14 деревьев подлежат вырубке.

Е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проектируемый жилой дом имеет сложную конфигурацию в плане. За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола 1-го этажа жилой части дома, что соответствует абсолютной отметке - 209,60.

Жилой дом состоит из подвального этажа, вышерасположенных 15 жилых этажей и теплого технического этажа. На 1-ом этаже жилого дома предусмотрены встроенные нежилые помещения (офисы), имеющие отдельные входы с уровня земли. Из подвального этажа жилого дома имеются два рассредоточенных выхода, ведущие непосредственно наружу. Со стороны дворового фасада располагаются входы в жилую часть здания, в мусорокамеру, в электрощитовую (для жилого дома).

В основу высотного решения положены:

						830.18-01-ПЗУ	Лист
							8
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- принцип максимального приближения проектных отметок к существующему рельефу;
- создание формы поверхности, отвечающей требованиям архитектурно-планировочного решения, озеленения, поверхностного водоотвода, дорожного строительства, инженерного оборудования и конструктивных особенностей здания.

Проект выполнен методом проектных горизонталей через 0,1 м. Проектные уклоны по тротуарам и проездам приняты в пределах 0,1–2 %.

Ж. Описание решений по благоустройству территории

Участок проектируемого жилого дома расположен в сложившейся застройке в составе комплекса жилых домов по ул. Некрасова г. Белгород.

Проектом предусмотрено благоустройство территории. Запроектированы детская игровая площадка, хозяйственная площадка.

Недостаток площади ДИП компенсируется за счет использования новой 400 м² игровой площадки, расположенной не далее 50 м, на территории общего пользования около ж.д. №24 по ул. Некрасова.

Недостаток площади спортивных площадок компенсируется за счет использования новой 100 м² спортивной площадки, расположенной не далее 50 м, на территории общего пользования около ж.д. №24 по ул. Некрасова, а так же за счет находящихся в шаговой доступности открытых плоскостных спортивных площадок на территориях гимназии №2 и школ №№27,29.

При проектировании благоустройства для беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения предусмотрены следующие мероприятия:

- распределение пешеходных и транспортных потоков
- обеспечение путей движения ко всем функциональным зонам и площадкам участка, а так же к входам в здание;
- обеспечение обзора путей движения при их пересечении;

						830.18-01-ПЗУ	Лист
							9
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

- устройство тротуаров без резких перепадов, продольный уклон пути движения не превышает 5%, с устройством бордюрных пандусов шириной 1,5 м на пересечениях с проездами;
- для заезда на входную площадку жилой части здания устраивается пандус шириной 1 м;
- ширина тротуаров на маршрутах движения МГН составляет не менее 2 м;
- поперечный уклон пешеходных путей передвижения не превышает 2%;
- покрытие тротуаров – плиточное. Толщина швов между элементами покрытия – 0,01 м. Продольный коэффициент сцепления составляет 0,6-0,75 кН/кН, в условиях сырой погоды и отрицательных температур - не менее 0,4 кН/кН.
- наружное освещение участка в темное время суток обеспечивает видимость проходов;
- для озеленения применены не травмирующие древесные и кустарниковые породы;
- наличие мест отдыха перед входом в здание и смежно с путями движения;
- вход в офисные помещения выполнен в одном уровне с тротуаром;
- перепад высот в местах съезда на проезжую часть не превышает 0,015 м.

Детская игровая площадка оборудована малыми архитектурными формами, которые устанавливаются с учетом требований п.5.3.2 СП 59.13330.2016. В соответствии с п.5.3.1 СП 59.13330.2016 скамьи оборудованы опорой для спины и подлокотником. Урны устанавливаются таким образом, чтобы не сокращать нормируемое пространство для прохода в соответствии с п.5.3.2 СП 59.13330.

Тротуары и отмостка выполнены из тротуарной плитки, детская игровая площадка из резинового покрытия.

Проектируемое освещение дополняет существующее таким образом, что полностью обеспечивает видимость в темное время суток.

						830.18-01-ПЗУ	Лист
							10
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

Согласно утвержденному 30 сентября 2019 г. проекту планировки территории, парковочные места предусмотрены для всего комплекса жилых домов поз. 1, 2, 3. Также обеспеченность стоянками для жилья предлагается уменьшить с 1,5 м/м на квартиру до 1,34 м/м на квартиру. Следовательно, для проектируемого здания требуется 112 машиноместа для постоянного хранения автомобилей, 38 – для гостевого хранения, а также 16 машиномест – для встроенных помещений. На территории благоустройства запроектированы плоскостные открытые стоянки автотранспорта на 44 м/мест:

- поз. 11 (прилегающая территория) с запада от здания: 2 м/места для встроенных помещений, в том числе 1 расширенное м/м для МГН.
- поз. 11 (прилегающая территория) с юго-востока от здания: 24 м/места. Из них 8 м/м – для встроенных помещений, 16 – для постоянного хранения;
- поз 11 (прилегающая территория) с юга от участка: 18 м/мест. Из них 8 – для гостевого хранения автомобилей, 10 – для встроенных помещений.

Недостаток парковочных мест компенсируется за счет прилегающих позиций: подземного паркинга поз. 7, перспективного строительства подземного паркинга поз. 8, а также плоскостных стоянок поз. 10.

При проектировании озеленения территории учтены нормативные расстояния: от стен здания до ствола дерева - не менее 5,0 метров, для кустарников - не менее 1,5 метров.

Озеленение участка проектируется в соответствии с архитектурно-планировочным решением, с учетом расположения площадок, проездов и тротуаров, а также с учетом подземных и надземных сетей. На территориях, свободных от тротуаров, площадок и т.д. устраивается газон и цветники из многолетников.

При проектировании озеленения придомовой территории учтено существующее размещение деревьев с максимально возможным их сохранением. Вместо сносимых деревьев предусмотрена компенсационная

						830.18-01-ПЗУ	Лист
							11
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

высадка высокодекоративных пород согласно дендроплану, согласованному управлением архитектуры и градостроительства г. Белгорода

Принятый ассортимент деревьев и кустарников устойчив в данных климатических условиях.

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

Въезд на дворовую территорию и подъезд к зданию осуществляется со стороны ул. Некрасова.

Проектом предусмотрена организация дворовых проездов с твердым покрытием, а также пожарных проездов в соответствии с "Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности" №123-ФЗ от 22.07.2008г.

С двух продольных сторон здания на расстоянии от 8 до 10 м устраивается пожарный проезд шириной 4,2 м с разворотной площадкой 15х15 м, который предполагает усиленную конструкцию дорожного покрытия, позволяющего выдерживать нагрузки от автомобилей до 16 тонн, а также участки озеленения с усиленным основанием под газоном.

						830.18-01-ПЗУ	Лист
							12
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		