

СОДЕРЖАНИЕ.

I.Текстовая часть

2.2.Схема планировочной организации земельного участка

2.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

2.2.Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного;

2.3.Обоснование планировочной организации земельного участка;

2.4.Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

2.5Обоснование 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;

2.6.Описание организации рельефа вертикальной планировкой;

2.7. Описание решений по благоустройству территории;

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

					Колч	Н-13-436-ПЗУ			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпис	Дата				
Рук. маст.						Жилой дом №18 в микрорайоне №13 гор. Нефтекамск РБ .	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Изимариева			01.08		ПД	2	2
Разработал		Абдуллина					Башжилкоммунпроект Нефтекамская мастерская		
Проверил									
Н. контроль									

II Графическая часть

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Генеральный план. Разбивочный чертеж. М1:500	
3	План организации рельефа. М1:500	
4	План снятия растительной земли.	
5	План земляных масс.	
6	План и конструкция покрытий. М1:500	
7	Благоустройство. Озеленение. М1:500	
8	Сводный план инженерных сетей. М1:500	
	<u>Прилагаемые документы</u>	
ГП-2	Проект застройки II очереди жилых домов микрорайона №13 г. Нефтекамск РБ	заказ Н-07-54

					07.14
					11.13
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

Н-13-436-ПЗУ

Лист

3

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими условиями, требованиями действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил и других документов, содержащих установленные требования, в том числе требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

Главный инженер проекта



Изимариева Е.Г

					08.14
					11.13
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Н-13-436-ПЗУ

Лист

4

Общие данные

Проектная документация выполнена на основании:

- а). Проекта застройки II очереди жилых домов микрорайона №13 г. Нефтекамск РБ, выполненный по заказу Н-07-54 Нефтекамской проектной мастерской ГУП ПИ БЖКП.
- б). Технического задания на разработку проектной документации от 08.07.2013г.

2.1. Характеристика земельного участка

Объект строительства- 9-этажный жилой дом будет располагаться на территории микрорайона №13 г. Нефтекамска РБ. Площадка под строительство свободна от застройки. Участок ограничен с длинной стороны строящимся 10-этажным жилым домом и территорией существующей башкирской гимназии. С северной и южной стороны территория свободна от застройки и зеленых насаждений. Участок вытянутой формы. Ориентация участка по длинной стороне на юго-восток и северо-запад, предполагает наиболее благоприятную ориентацию и инсоляцию территории и здания.

2.2. Обоснование границ участка.

Территория свободна от застройки. Участок расположен внутри квартала в жилой зоне, за строящимся жилым домом №2 по ул. Ленина, в соответствии проектом застройки микрорайона, разработанного Нефтекамской мастерской института БАШЖИЛКОММУНПРОЕКТ по заказу Н-07-54 (прил.лист ГП-2 Н-07-54). С южной стороны участка непосредственно к участку и к проектируемому жилому зданию №18 предусмотрены детская площадка дома №2 (не выполняются санитарные разрывы от детских площадок до жилого дома). По согласованию с застройщиком строящегося дома №2 решено вынести запроектированные ранее детские площадки и площадку отдыха строящегося жилого дома №2 в северную сторону участка дома №18, с примыканием к проектируемым детским площадкам дома №18, что привело к увеличению кадастрового участка с северной стороны проектируемого жилого дома №18.

2.3. Планировочная организация земельного участка.

Генеральный план разработан в соответствии с:

1. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,
2. Республиканского норматива градостроительного проектирования "Градостроительство, планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан" от 13.05,2008,
3. Федерального закона №123-ФЗ от 22 июля 2008г «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»,
4. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

					08.14	Н-13-436-ПЗУ	Лист
					11.13		
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		5

Так как планировка участка вытянутая, проектируемое здание ориентировано по форме участка, длинной стороной на юго-западную и северо-восточную стороны, что не ухудшает освещение и инсоляцию территории. Въезд и выезд на территорию организован с ул. Ленина.

Генеральный план строительства решен с учетом следующих факторов:

- вытянутая форма площадки;
- зонирование территории;
- противопожарные требования.

Планировочное решение генерального плана решена в увязке с проектом застройки территории строящегося дома №2.

Ориентация здания и размеры необходимых площадок выполнены в соответствии с Республиканскими нормативами градостроительного проектирования "Градостроительство, планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан" от 13.05.2008 .

На территории размещены: площадка для мусорных контейнеров, площадка для сушки белья, стоянки для автомобилей жителей, гостевые стоянки, физкультурные площадки, детская площадка, площадка для отдыха.

2.4. Техничко-экономические показатели по земельному участку

Площадь участка освоения-9006м².

Площадь участка по кадастровому плану-5998м²

Площадь застройки (в пределах участка освоения) — 1441.73 м²

Плотность застройки (в пределах участка освоения) – 16%

Площадь покрытия (в пределах участка освоения) - 4940 м²

Площадь озеленения (в пределах участка освоения) - 1667 м²

Площадь площадок дома №2-957м²

Процент озеленения (в пределах участка освоения) - 19%.

2.5. Решения по инженерной подготовке территории;

В геоморфологическом отношении участок приурочен к поверхности II-ой надпойменной террасы р. Кама. Поверхности рельефа участка ровный. Абсолютные отметки поверхности колеблются в пределах 88,0-89,5м. Подземные воды вскрыты на глубине 0,4-0,5м.

Для защиты конструкций проектируемого жилого дома и исключения затопления подземными водами техподполья предусмотрено подсыпка территории с доведением абсолютной отметки до отм. 90.10 .

					08.14	Н-13-436-ПЗУ	Лист 6
					11.13		
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

2.6. Организация рельефа вертикальной планировкой;

На участке с западной стороны складирован грунт. Объем складированного грунта-1348м³. Предусмотрена подсыпка грунта высотой в среднем 1.4м. Организация рельефа выполнена методом проектных горизонталей в увязке с проектными отметками строящегося дома №2 и территорией прилегающей башкирской гимназии. Продольные уклоны по проездам приняты в пределах 0,4–0,5%. Согласно письма №48/12-7903 от 26.09.13г. администрации городского округа г. Нефтекамск предусмотрена ливневая канализация. Водоотвод запроектирован поверхностный по лоткам проездов с отведением поверхностных вод до дождеприемных колодцев ливневой канализации.

За отм. 0.000 принята абсолютная отм.91,10.

Вертикальная планировка производится до проектных отметок за минусом 0,15 м для дальнейшей подсыпки растительным грунтом.

2.7. Благоустройство участка.

Проезды, тротуары и дорожки с покрытием из асфальтобетона

Игровые и физкультурные площадки предусмотрены с покрытием из спецсмеси.

Игровые и физкультурные площадки оборудуются малыми архитектурными формами для игр и занятия спортом.

На участке принято озеленение посадкой саженцами деревьев, устройство газона обыкновенного. После строительства зданий, инженерных сетей, устройства проездов, тротуаров, отмосток, площадок растительный грунт перемещается на газон с планировкой до проектных отметок.

Участок освещается светильниками установленными на здании. Твердые бытовые отходы с территории накапливаются в контейнерах и вывозятся в места, предназначенные для мусора. Согласно Республиканскому нормативу градостроительного проектирования "Градостроительство, планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан" от 13.05.2008 №153 п3.4.4.4 табл.50 количество бытовых отходов на 1 человека-190-225кг. в год или 900-1000л.в год. При количестве жителей 310 чел. количество бытовых отходов составляет -310000л в год. В сутки-849л. Принимаем контейнеры объемом 750л (0,75м³). Требуется 2 контейнера для мусора объемом 0,75м³ в сутки.

					08.14	Н-13-436-ПЗУ	Лист 74
					11.13		
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

2.8.Схема транспортных коммуникаций

Въезд и выезд с территории проектируемого жилого здания на ул. Ленина предусмотрены в увязке с ранее запроектированными проездами дома №2. С северной части участка проезд увязан с ранее запроектированным микрорайонным проездом. Предусмотрен противопожарный проезд с щебеночным покрытием.

					08.14	Н-13-436-ПЗУ	Лист
					11.13		8
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		