

1.Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект

"Проект планировки и проект межевания части территории градостроительного квартала 318 г. Северодвинска" разработан на основании пакета исходно-разрешительной документации:

- Для разработки проекта использовались результаты отчета по инженерно - геологическим изысканиям на территории площадки планируемого строительства, выполненных силами ООО "Земли Поморья" в 2015 году.
- Технические условия на подключение проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения общего пользования.

2.Сведения о функциональном назначении объекта

Проект застройки территории в районе ул. Окружная д.30, включает в себя строительство пяти трехэтажных блокированных домов (№ 2, 3, 4, 5, 6 по проекту планировки территории квартала 318), восьми двухэтажных блокированных домов (№ 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 по проекту планировки территории квартала 318), магазин одноэтажный (№ 15), а так же монтаж трансформаторной подстанции (№1).

Местоположение земельного участка установлено относительно ориентира - здания, расположенного за пределами границ земельного участка по адресу: Архангельская область, городской округ Северодвинск, город Северодвинск, ул. Окружная, дом 30 примерно в 590 м по направлению на юг от ориентира. Площадь участка составляет 5,897 га.

Территория участка обустраивается согласно генплану благоустройства и озеленения. Запроектированы проезды, детские и взрослые площадки и открытые стоянки для автотранспорта, тротуары с твердым покрытием. Предусмотрено озеленение территории с устройством газонов и посадкой деревьев и кустарника.

Предусмотрены мероприятия, обеспечивающие удовлетворение минимальных потребностей маломобильных групп населения, а именно: устройство пандусов при пересечении тротуаров с проездами.

В соответствии с генпланом, проезды с твердым покрытием запроектированы с оптимальным удобством для проезда к зданиям пожарных машин и коммунальной техники для вывоза бытовых отходов.

						01.16-ПП.ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

3.Сведения о потребности объекта в тепле, воде и электрической энергии

Расчетные данные о потребности объекта в электроэнергии, тепле, воде, водоотведении и газе приведены ниже.

- 3-х квартирный блокированный жилой дом:
 - В1 - 2,25 м³/сут
 - К1 - 2,25 м³/сут
 - W - 42,0 кВт
 - Газ - 6,6 тыс. нм³/год
- 6-ти квартирный блокированный жилой дом:
 - В1 - 4,5 м³/сут
 - К1 - 4,5 м³/сут
 - W - 42,84 кВт
 - Газ - 13,2 тыс. нм³/год
- 4-х квартирный блокированный жилой дом:
 - В1 - 3,0 м³/сут
 - К1 - 3,0 м³/сут
 - W - 56,0 кВт
 - Газ - 8,8 тыс. нм³/год
- Магазин:
 - В1 - 2,0 м³/сут
 - К1 - 2,0 м³/сут
 - W - 25,0 кВт
 - Газ - 2,0 тыс. нм³/год

4.Сведения о земельных участках, изымаемых в постоянное пользование

Участок, отведенный под комплексное освоение территории в целях осуществления блокированной жилой застройки, расположенной в районе ул. Окружной д.30 с кадастровым номером 29:28:108318:61.

						01.16-ПП.ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата		

Образование земельных участков, путем раздела существующего земельного участка, не приводит к клинингованию, вкраплению, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим, препятствующим рациональному использованию и охране земель, недостаткам.

При разработке проекта планировки в границы земельных участков включены территории под жилыми зданиями, очистными сооружениями, трансформаторной подстанцией и магазином.

5.Сведения о категории земель

Категория земель выделенного под застройку земельного участка: земли населенных пунктов. При обустройстве земельного участка для комплексного освоения территории в целях осуществления блокированной жилой застройки убытков правообладателям смежных земельных участков не прогнозируется. Средств, требующих для возмещения убытков правообладателям земельных участков, не требуется.

6.Технико-экономические показатели

Номер	Наименование	Кол-во этажей	Кол-во зданий	S застройки	V строительный
1	3-х квартирный блокированный жилой дом	3	5	538,52	3818,06
2	6-ти квартирный блокированный жилой дом	2	6	1038,23	4409,37
3	4-х квартирный блокированный жилой дом	2	2	696,18	2957,16
4	Магазин	1	1	209,17	548,43

7.Характеристика объекта капитального строительства

Проект строительства жилых блокированных домов в районе ул. Окружной д.30 разработан для условий г. Северодвинска Архангельской области:

- климатический район строительства - IIА;
- расчетная температура воздуха - минус 33°С;

						01.16-ПП.ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата		

- ветровой район - II (нормативная нагрузка 30 кг/м²);
- снеговой район - IV (расчетная нагрузка 240 кг/м²)

Проект строительства включает в себя строительство пяти трехэтажных блокированных домов, восьми двухэтажных блокированных домов и одноэтажный магазин.

Наружные стены жилых зданий поз. 2, 3, 4, 5, 6, 7, ... , 14 - (b=640 мм) выполнены из керамических крупноформатных камней с облицовкой лицевым керамическим кирпичом.

Конструктивная схема здания - бескаркасная с продольными наружными и внутренними несущими стенами.

Перекрытия - монолитные.

Кровля плоская с организованным внутренним водостоком.

Фундаменты всех зданий - монолитные железобетонные ленточные ростверки на свайном основании.

Количество гостевых стоянок - 60 м/мест на 59 квартир жилых блокированных домов.

8.Обоснование возможности осуществления строительства объекта по этапам строительства с выделением этих этапов.

Строительство объектов комплексной застройки квартала 318 разделено на 15 этапов.

1. Строительство трансформаторной подстанции (№ 1 по генплану)
2. Строительство 3-х квартирного жилого дома (№ 2 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.
3. Строительство 3-х квартирного жилого дома (№ 3 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.
4. Строительство 3-х квартирного жилого дома (№ 4 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.
5. Строительство 3-х квартирного жилого дома (№ 5 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.
6. Строительство 3-х квартирного жилого дома (№ 6 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.
7. Строительство 6-ти квартирного жилого дома (№ 7 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.
8. Строительство 6-ти квартирного жилого дома (№ 8 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.

						01.16-ПП.ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

9. Строительство 4-х квартир жилого дома (№ 9 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.
10. Строительство 6-ти квартир жилого дома (№ 10 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.
11. Строительство 4-х квартир жилого дома (№ 11 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.
12. Строительство 6-ти квартир жилого дома (№ 12 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.
13. Строительство 6-ти квартир жилого дома (№ 13 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.
14. Строительство 6-ти квартир жилого дома (№ 14 по генплану), сетей к этому дому, благоустройство.
15. Строительство магазина (№ 15 по генплану), сетей к этому зданию, благоустройство.

9.Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

Участок, отведенный под строительство жилых домов (квартал 318), расположен в г. Северодвинске в границах выделенного земельного участка площадью 5,897 га и включает в себя строительство пяти трехэтажных блокированных домов и восьми двух этажных блокированных домов.

Опасных природных явлений и техногенных процессов на территории земельного участка не выявлено.

Противопожарные расстояния между зданиями не превышают значений таблицы 1 СП 4.13130.2009 "Ограничение распространения пожара на объектах защиты"

Наружное пожаротушение обеспечивается от проектируемых пожарных гидрантов, расположенных в радиусе действия 200 м от проектируемых зданий.

Расход воды на наружное пожаротушение (табл. 2 СП 8.13130.2009) составляет
 -жилые дома - 10; 15 л/с;
 -магазин - 10 л/с

Подъезд пожарных машин к зданиям и сооружениям обеспечен согласно требованиям нормативных документов и осуществляется по проездам с твердым покрытием. Ширина проезда 3,5 м. Размещение проездов и пешеходных путей обеспечивает доступ пожарных с автолестниц или подъемников в любое помещение зданий. Подъезды пожарных автомобилей обеспечены также к пожарным гидрантам, ко всем входам в здания.

						01.16-ПП.ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата		

Уровень ответственности здания - II

Степень огнестойкости здания - II

Класс конструктивной пожарной опасности здания - С1

Класс функциональной пожарной опасности

Жилые здания - Ф 1.4

Магазин - Ф 3.1

Пределы огнестойкости и классы пожарной опасности основных строительных конструкций соответствуют степени огнестойкости зданий.

Здания оборудованы системами отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, вентиляции, электроснабжения.

В соответствии с ПУЭ предусмотрены заземления и защитные меры безопасности электроустановок. На линиях, питающих электроприборы в санузлах, мокрых помещениях необходимо предусмотреть установку автоматов с УЗО.

Согласно СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» блоки жилых домов оснащаются автономными оптико-электронными пожарными извещателями ИП212-55С (кроме ванных комнат, с/узлов). Извещатели устанавливаются на потолке. Допускается их установка на стенах и перегородках помещений не ниже 0,3 м от потолка и на расстоянии верхнего края чувствительного элемента извещателя от потолка не менее 0,1 м. В каждом блоке жилого дома предусмотрено устройство внутриквартирного пожаротушения КПК-Пульс.

10. Охрана окружающей среды

Информация о характере и уровне возможного загрязнения почвы, атмосферного воздуха, сведения о выпадении на проектируемую территорию вредных веществ и осадков отсутствует.

Участок располагается в границах водоохранной зоны Рефулерного озера. В соответствии с водным законодательством в области охраны окружающей среды предусмотрены:

- озеленение территории с устройством газонов и посадкой крупноразмерных деревьев, что способствует поглощению шума и пыли, а также обогащению воздуха кислородом;
- устройство проездов и площадок с твердым покрытием, что уменьшает запыленность и загрязненность территории;
- организованный сбор твердых бытовых отходов, смета с твердых покрытий и проездов в контейнеры с последующим вывозом по мере накопления для утилизации;
- устройство ливневой канализации.

						01.16-ПП.ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата		

Сброс хозяйственно-фекальных стоков предусматривается в существующую внутриквартальную канализационную сеть с последующей подачей на КОС г. Северодвинска для биологической очистки.

Сброс ливневых стоков предусматривается проектируемой сетью ливневой канализации в озеро Новое с предварительной очисткой в проектируемых локальных очистных сооружениях заводского изготовления.

						01.16-ПП.ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						01.16-ПП.ПЗ	Лист
Изм	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		