

**ВНП ОАО «Владимирреставрация»**

**Владимирская область  
г. Суздаль**

**ул. Пожарского, д. 16**

**ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
Книга 1. Пояснительная записка**

**Шифр: С-0**

**Арх.№ \_\_\_\_\_  
Экз. № \_\_\_\_\_**

**2012г.**

**Владимирское научно-производственное  
открытое акционерное общество «Владимирреставрация»**

**Владимирская область  
г. Суздаль**

**ул. Пожарского, д. 16**

**ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
Книга 1. Пояснительная записка**

**ЗАКАЗЧИК: ООО «Суздальремстрой-2»  
ДОГОВОР №17 от 31.08.2012г.**

**Начальник  
научно-проектной мастерской:**

**Чаев С.Е.**

**Главный архитектор  
научно-проектной мастерской:**

**Трофимов А.Н.**

**Шифр: С-0**

**Арх.№ \_\_\_\_\_  
Экз. № \_\_\_\_\_**

**Владимир, 2012г.**

**Владимирское научно-производственное  
открытое акционерное общество «Владимирреставрация»**

Владимирская область  
г. Суздаль

ул. Пожарского, д. 16

**ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ  
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
Книга 2. Графическая часть**

ЗАКАЗЧИК: ООО «Суздальремстрой-2»  
ДОГОВОР №17 от 31.08.2012г.

**Начальник  
научно-проектной мастерской:**

**Чаев С.Е.**

**Главный архитектор  
научно-проектной мастерской:**

**Трофимов А.Н.**

**Шифр: С-0**

**Арх.№ \_\_\_\_\_  
Экз. № \_\_\_\_\_**

**Владимир, 2012г.**

Владимирская область, г. Суздаль, ул. Пожарского, д. 16  
*Проект застройки территории в границах земельного участка*

Книга 1

**СОДЕРЖАНИЕ**

№	Наименование научно-проектной	Стр.	Приме-
---	-------------------------------	------	--------

п/п	документации	марка чертежей	чания
1	2	3	4
	<i>Исходная документация</i>		
	<i>Пояснительная записка</i>		
1.	Существующее положение		
1.1	Характеристика земельного участка		
1.2	Обоснование установления красных линий		
1.3	Градостроительное регламентирование		
1.4	Современное использование территории		
1.5	Перечень планируемых к размещению объектов строительства		
2.	Характеристики планируемого развития территории		
2.1	Обоснование размещения дополнительной общей площади		
2.2	Расчет потребности в объектах социального и культурно-бытового обслуживания		
2.3	Расчет потребности в автостоянках		
2.4	Обоснование решений по инженерной подготовке и защите территории		
2.5	Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение застройки		
2.6	Типы и виды жилых и общественных зданий		
2.7	Конструктивные решения		
2.8	Системы инженерного обустройства		
2.9	Описание организации рельефа вертикальной планировкой		
2.10	Описание решений по благоустройству территории		
2.11	Обоснование схем транспортных коммуникаций		
3.	Основные технико-экономические показатели проекта застройки		

Владимирская область, г. Суздаль, ул. Пожарского, д. 16  
*Проект застройки территории в границах земельного участка*

Книга 2

## СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование научно-проектной	Стр.	Приме-
---	-------------------------------	------	--------

п/п	документации	марка чертежей	чания
1	2	3	4
	<i>Графическая часть</i>		
1.	Генплан М 1:500 Ситуационная схема	ГП-1	
2.	План благоустройства и озеленения М 1:500	ГП-2	
3.	Схема организации рельефа М 1:500	ГП-3	
4.	План земляных масс М 1:500	ГП-4	
5.	Сводный план сетей М 1:500	ГП-5	
6.	Развертка застройки по бульвару Всполие Развертка по южной стороне застройки	ГП-6	

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **1. Существующее положение**

#### **1.1. Характеристика земельного участка**

Площадка проектируемого участка расположена в северо-восточной части г. Суздаля и ограничена улицами Пожарского, бульвар Всполие и территорией городского парка.

Рельеф участка спокойный с незначительным понижением на юго-запад. Абсолютные отметки поверхности изменяются в пределах от 119,05м до 117,85м.

Сток поверхностных вод затруднен.

Неблагоприятные современные инженерно-геологические процессы и явления (карст, оползни, просадки) отсутствуют, юго-западная часть

заболочена.

## **1.2. Обоснование установления красных линий**

Координаты красных линий проектируемой территории выданы отделом строительства и архитектуры администрации г.Суздаля.

## **1.3. Градостроительное регламентирование**

Решением Совета народных депутатов муниципального образования городское поселение г.Суздаль №43 от 22.05.2012г. проектируемая территория определена под многоквартирную жилую застройку (зона Ж 3) с ограничением высоты зданий до 12 м.

## **1.4. Современное использование территории**

В настоящее время основная часть проектируемого участка свободна от застройки, в северо-западной части расположена трансформаторная подстанция и незаконченное строительством нежилое здание.

Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия Российской Федерации отсутствуют.

## **1.5. Перечень планируемых к размещению объектов строительства**

Проектом застройки земельного участка предлагается освоение территории в два этапа.

Первым этапом освоения предусматривается застройка северной части участка, а именно:

дома №1 и №2 по ГП — 1-ая очередь строительства;  
дома №3, 4, 5 по ГП — 2-ая очередь строительства;  
реконструкция под офисное здание управляющей компании нежилого здания №12 по ГП — 3-ая очередь строительства;  
устройство парковок и внутриквартального проезда.

Вторым этапом освоения территории предусматривается:  
строительство домов №6-9 по ГП — 4-ая очередь строительства;  
строительство домов №10, 11 по ГП — 5-ая очередь строительства.

При проектировании застройки необходимо учитывать условия по

ограничению высоты застройки до 12 м.

## **2. Характеристики планируемого развития территории**

### **2.1. Обоснование размещения дополнительной общей площади**

Площадь участка –  $29\,706\text{м}^2 = 2,97$  га.

Исходя из показателей плотности населения на расчетный срок (2025 г.) - 240-270 чел./га и средней жилищной обеспеченности 23 м<sup>2</sup>/чел., определяем нормативное количество жителей:

$$2,97\text{га} \times 255\text{чел/га} = 757 \text{ чел.}$$

Тогда общая площадь квартир на данном участке может составлять:

$$757\text{чел.} \times 23\text{м}^2/\text{чел} = 17\,411 \text{ м}^2$$

Общая площадь жилой застройки:

$$17\,411\text{м}^2 : 0,86 = 20\,245\text{м}^2$$

где 0,86 — переводной коэффициент к суммарной поэтажной площади жилой застройки (СНиП «Планировка и застройка городских округов и поселений Владимирской области» 2006г., табл.8 прим.3).

### **2.2. Расчёт потребности в объектах социального и культурно-бытового обслуживания**

Расчёт учреждений повседневного пользования, обслуживающих жителей участка VII по ГП производим согласно П 5.1 и приложения 7 СНиП 2.07.01-89\*, приложения 8 Постановления губернатора Владимирской области от 06.05.2006г. N 341 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования».

Расчёт см. табл. 1.

## Расчёт учреждений и предприятий обслуживания жителей жилых домов

Наименование объекта	Расчётный норматив	Количество			
		Расчётное на 757 чел	Расчётный размер участка	Существующ. в радиусе доступности	Дополнительно по проекту
1	2	3	4	5	6
<b>I. Учреждения образования</b>					
1. Детские дошкольные учреждения	30 мест на 1000 жит <sup>1)</sup>	22 места		Сущ. в радиусе доступности по ул.Пожарского и пер.Садовый	
2. Общеобразовательные школы	110 мест на 1000 жит <sup>1)</sup>	83 места		Сущ. школа №2 по ул. Ленина Радиус доступности до 500 м	
3. Помещения для внешкольной работы с детьми	10%	8 мест		Детско-юношеский клуб по ул.Гоголя Радиус доступности 500м	
<b>II. Учреждения здравоохранения</b>					
4. Стационары всех типов	11,5 койко/мест на 1000 жит	9 коек		ЦРБ по ул.Гоголя Радиус доступности 300м	
5. Поликлиники	17,6 посещений в смену на 1000 жит	13 посещений в смену		Сущ. по ул.Энгельса Радиус доступности 300м	
6. Аптеки	10 м <sup>2</sup> общ. пл. на 1000 жит	8 м <sup>2</sup>		ул.Гоголя ул.Советская Радиус доступности 800м	
<b>III. Учреждения культуры и искусства</b>					
7. Помещения культурного досуга	50 м <sup>2</sup> общ. пл. на 1000 жит	38 м <sup>2</sup>		ЦДК по ул.Ленина Радиус доступности 750м	
8. Танцзалы, дискотеки	6 мест на 1000 жит	1 место			
<b>IV. Физкультурно-спортивные сооружения</b>					
9. Помещения для спортивно-оздоровительных занятий	70 м <sup>2</sup> общ.пл. на 1000 жит	53 м <sup>2</sup>		Спорткомплекс ГК «Николаевский посад»	



1	2	3	4	5	6
<b>V. Учреждения торговли и общественного питания</b>					
10. Магазины продовольственных товаров	70 м <sup>2</sup> торг.пл на 1000 жит.	53 м <sup>2</sup>		б-р Всполье Радиус доступности 300м	
11. Магазин непродовольственных товаров	30 м <sup>2</sup> торг.пл на 1000 жит.	23 м <sup>2</sup>		б-р Всполье Радиус доступности 300м	
12. Предприятия общественного питания	8 посад.мест на 1000 жит.	6 пос.мест		ул.Пожарского Радиус доступности 200м	
<b>VI. Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания</b>					
13. Предприятия бытового обслуживания	4 раб.места на 1000 жит.	3 раб.мест		б-р Всполье Радиус доступности 350м	
<b>VII. Административно-деловые и хозяйственные учреждения</b>					
14. Жилищно-эксплуатационные организации	1 объект на 20 000 жит.	1 объект		В составе городской инфраструктуры	
15. Отделение, филиал банка	0,4 операц.мест на 1000 жит.	1 операц. место		В составе городской инфраструктуры	
16. Отделение связи	1 объект на 9 000 жит.	1 объект IV-V категории		В составе городской инфраструктуры	

Для жителей проектируемого участка необходимо 22 места в детских дошкольных учреждениях и 83 места в общеобразовательных школьных заведениях.

### **2.3. Расчет потребности в автостоянках**

Расчетное число жителей проектируемой жилой группы составляет 757 человек.

Исходя из нормируемого количества машино-мест для хранения легковых автомобилей в частной собственности 220 на 1000 жителей, расчетная емкость стоянок составит  $220 \times 0,757 = 166$  маш/мест.

В соответствии с п.3.4.64 областных градостроительных нормативов общая обеспеченность стоянками для хранения автомобилей должна быть не менее 90% расчетного числа, т. е.  $166 \times 0,9 = 149$  маш/мест.

Общая площадь стоянок  $149 \times 25 = 3\,725$  м<sup>2</sup>.

Проектом предусматривается размещение парковок на 150 мест, в том

числе 15 мест (10%) для маломобильных групп населения.

#### **2.4. Обоснование решений по инженерной подготовке и защите территории**

Основная задача по инженерной подготовке территории сводится к организации рельефа вертикальной планировкой с целью отвода поверхностных вод с проектируемой территории и организация их стока с площадки.

Схема инженерной подготовки территории разработана в соответствии с планировочным решением застройки, природными условиями. В целях обеспечения уровня благоустройства и выполнения санитарно-гигиенических требований предусматриваются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- а) вертикальная планировка;
- б) организация стока поверхностных вод.

#### **2.5. Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение застройки**

С учетом регламентов застройка представлена 3-х этажными домами с высотой от планировочной отметки земли до конька 12м.

Застройка носит дисперсный характер, обеспечивающий традиционную для Суздаля ритмику отдельностоящих небольших объемов зданий, перемежающихся с зеленью садов.

Планировочное решение представляет собой две группы жилых домов, объединяемых дворовыми пространствами, с размещенными в них детскими площадками и местами отдыха взрослого населения. Жилые группы разделены внутриквартальным проездом. В целях минимизации движения автотранспорта по дворовым территориям парковки личного автотранспорта, за исключением мест для маломобильных групп населения, размещены вне жилых пространств у внешних границ участка.

Жилые дома размещены с учетом требований действующих санитарных и противопожарных нормативов. Территория имеет высокий уровень благоустройства, обеспечивающий создание комфортной среды проживания. Архитектура зданий решена с активным использованием цвета и богатой пластики фасадов.

## **2.6. Типы и виды жилых и общественных зданий**

Жилая застройка представлена 2 типами зданий:

- одноподъездные (6 зданий);
- секционные (2 секции — 2,  
3 секции — 2,  
4 секции — 1).

Общественная застройка представлена реконструируемым одноэтажным зданием под размещение офиса управляющей компании.

В соответствии с расчетом, представленным в п.2.2 размещение дополнительных объектов соцкультбыта на участке не требуется.

## **2.7. Конструктивные решения**

Проектируемые здания кирпичные с продольными и поперечными несущими стенами с системой наружного утепления «СЭНАРДЖИ». Фундаменты — свайные. Перекрытия и лестницы — сборные железобетонные. Кровли скатные с деревянной стропильной системой.

Конструктивные решения реконструируемого здания решить проектом.

## **2.8. Системы инженерного обустройства**

Проектируемая жилая застройка оборудуется следующими системами инженерного обеспечения:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- водоотведение;
- газоснабжение.

Территория участка оборудуется системами наружного освещения и ливневой канализации. Отопление и горячее водоснабжение жилых домов проектируется поквартирное от бытовых газовых котлов. Потребляемые мощности приведены в таблице ТЭП.

## **Система электроснабжения**

Питающие линии домов выполнить кабелем типа ВббШв — 0,66кв с устройством траншеи.

Каждый дом запитать своим кабелем от ТП до ВРУ дома. На ВРУ домов выполнить заземление и дополнительную систему уравнивания потенциалов. Сети наружного освещения выполнить проводом СИП — 0,66кв с управлением от ячейки наружного освещения из ТП. Опоры железобетонные (по серии СИП). Светильники консольные типа SGS 101-250(70) с натриевыми лампами MASTER SON PIA PLUS мощностью 250Вт и 70Вт соответственно.

До начала строительства 2 этапа выполнить перенос существующей кабельной линии 10кв и воздушной линии.

## **Система водоснабжения**

От существующего водопровода  $\varnothing 250$  по бульвару Всполие.

## **Система водоотведения**

Группа жилых домов 1 этапа строительства в существующую канализацию по ул.Пожарского, группа домов 2 этапа — по бульвару Всполие.

## **Система газоснабжения**

Проектом предусматривается врезка в существующий подземный стальной газопровод среднего давления диаметром 325мм по бульвару Всполие.

Для автоматического снижения давления газа со среднего до требуемого низкого и поддержания его на заданном уровне предусмотрена установка отдельностоящего ПРГ. Предусматривается ограждение ПРГ сетчатого типа, высотой 2,0м. Охранная зона ПРГ составляет 10,0м в каждую сторону от ограждения.

Предусматривается прокладка газопровода низкого давления на глубине 1,2м от ПРГ до ввода в жилые дома. Общая протяженность трассы составляет приблизительно 350,0м.

Для безопасного управления током газа и оперативного отключения газопровода от сети газоснабжения и газопотребления на проектируемом газопроводе устанавливается запорная арматура.

Вдоль трассы газопровода установить охранную зону в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2,0м с каждой стороны газопровода.

## **2.9. Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

### **Вертикальная планировка**

Проектом принята сплошная система вертикальной планировки. Вертикальная планировка выполняется в проектных горизонталях, в соответствии с отметками сложившегося рельефа, с учетом высотного положения существующих дорог и отметок залегающих вдоль дорог трасс инженерных коммуникаций.

### **Организация стока поверхностных вод**

Организация стока поверхностных вод осуществляется комплексным решением вертикальной планировки территории и системы водоотвода, что является неременным элементом благоустройства территории города.

Отвод поверхностных вод осуществляется открытым способом по лоткам проезжей части с последующим их сбросом в перехватывающие дождеприемники ливневой канализации.

## **2.10. Описание решений по благоустройству территории**

Благоустройство территории проектируемой жилой группы заключается в организации вертикальной планировки и водоотвода, в создании новой дорожной конструкции на проездах и тротуарах, озеленении свободных от покрытий и застройки участков, организации мест отдыха, установке визуальных коммуникаций.

Ширина проезжей части на территории участка составляет 5,5м, ширина тротуаров не менее 1,5м.

Для обеспечения передвижения маломобильных групп населения необходимо предусмотреть понижение бортового камня на линии сопряжения тротуара и проезда.

Радиусы закруглений на поворотах бордюра приняты 6,00м.

Для освещения территории в темное время суток на участке предусмотрена система наружного освещения.

### **Обеспеченность площадками дворового благоустройства**

1) Для игр детей дошкольного и школьного возраста:

- норматив — 0,7м<sup>2</sup>/чел.

- количество детей расчетное  $757 : 3 = 252$ чел.

- расчетная площадь  $252 \times 0,7 = 176,4$ м<sup>2</sup>

Проектом приняты 2 площадки общей площадью 280м<sup>2</sup>.

2) Для отдыха взрослого населения:

- норматив — 0,1м<sup>2</sup>/чел.

- количество взрослых — 505чел.

- расчетная площадь — 50,5м<sup>2</sup>

Проектом приняты 2 площадки общей площадью 90м<sup>2</sup>.

3) для хозяйственных целей:

- норматив — 0,3м<sup>2</sup>/чел.

- расчетная площадь  $757 \times 0,3 = 227$ м<sup>2</sup>

Проектом приняты 3 площадки общей площадью 260м<sup>2</sup>.

4) Для занятий физкультурой используются существующие спортивные площадки на примыкающей территории городского парка в 120м от границы проектируемого участка.

### **Озеленение территории**

Проект озеленения территории разработан в соответствии с почвенно-климатическими условиями и требованиями устойчивости против пыли, газа и дыма.

Композиция озеленения проектируемого участка строится на сочетании участков газона с посадками кустарников. На зеленых полосах вдоль основных фасадов зданий преобладают низкие кустарники в живых изгородях. Вдоль фасадов по бульвару Всполье проектируется посадка кустарников в живой свободно растущей изгороди, а также групповая посадки красивоцветущих кустарников.

На озелененных территориях устраивается газон обыкновенного типа с предварительной подсыпкой растительной земли слоем 0,15м и посевом

травосмеси из расчета 20г/м<sup>2</sup>. Посев семян мятлика лугового, полевицы белой и райграса пастбищного позволяет создать равномерное зеленое пространство. Для озеленения используется растительный грунт, снятый при строительстве и при устройстве проездов и проходов. Общая площадь озеленения, принятая в проекте 9 258м<sup>2</sup>, что составляет 12,2м<sup>2</sup>/чел..

### **Охрана окружающей среды**

Благоустройство и озеленение территории неотделимы от проблемы сохранения и улучшения окружающей среды.

Проектом предусматриваются мероприятия по благоустройству территории, в состав которых входят: вертикальная планировка и водоотвод, устройство проездов и тротуаров с твердым покрытием, озеленение территории.

Отвод дождевых и талых вод осуществляется по лоткам проезжей части с выпуском на существующее дорожное покрытие.

Твердые отходы собираются на специально отведенные площадки и регулярно вывозятся.

Для сбора отходов на территории участка запроектированы 2 площадки для мусоросборников. Количество мусорных контейнеров принято по расчету норм накопления бытовых отходов и составляет 14 штук емкостью 0,75м<sup>3</sup>, при вывозе 3 раза в неделю.

### **Противопожарные требования**

Генеральный план проектируемой территории разработан с учетом противопожарных требований в соответствии с главой 15 «Требований пожарной безопасности при градостроительной деятельности» и ст. 69 «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности».

Ко всем зданиям предусмотрен проезд для пожарных машин и обеспечен доступ пожарных с автолестниц к фасадам зданий, имеющим оконные проемы. В зоне между проездами и фасадами не предусматривается посадка деревьев, размещение оград, опор электроосвещения и т.п..

### **2.11. Обоснование схем транспортных коммуникаций**

Схема транспортных коммуникаций проектируемого квартала

выполнена с учетом внешних и внутренних транспортных потоков и рельефа местности.

Существующие дорожные проезды по улицам Пожарского и бульвару Всполье, обеспечивают удобную транспортную связь проектируемого участка с городскими улицами в соответствии с требованиями по организации движения автотранспорта и противопожарными требованиями. Въезды на внутреннюю территорию жилой группы предусматриваются с ул. Пожарского, с бульвара Всполье и проезда к ГК «Николаевский посад» с таким расчетом, чтобы расстояния между въездами не превышали 300м. Проектируемая дорожная конструкция имеет твердое покрытие и ограничено бортовым камнем. Для прохода пешеходов проектируется устройство тротуаров с твердым покрытием.

### 3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ЗАСТРОЙКИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Соврем. сост. на 2012г.	Расчетный срок
1.	Территория			
1.1	Территория участка - всего	м2	29 706	29 706
	В том числе:			
	- территория малоэтажной жилой застройки	м2	-	28 518
	- территория объектов обслуживания	м2	-	1 188
1.2	Территории общего пользования - всего	м2	-	19 190
	Из них:			
	- зеленые насаждения	м2	-	9 258
	- проезды, площадки	м2	-	6 207
	- автостоянки для хранения индивидуального транспорта	м2	-	3 725
1.3	Коэффициент застройки	%	0,1	25
1.4	Коэффициент плотности застройки	%	0,1	64
2.	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	-	0,757
2.2	Плотность населения	чел/га	-	255
3.	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов - всего	тыс.м2 общей площади квартир	-	19 026,8
3.2	Средняя этажность жилой застройки	этаж	-	3
4.	Объекты социального и культурно-			



4.1	бытового обслуживания Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	объект	-	1
4.2	Открытые автомобильные стоянки для хранения легковых автомобилей	маш/мест	-	150
5.	Инженерное оборудование и благоустройство			
5.1	Водопотребление - всего	тыс.м3/сут	-	175,5
5.2	Водоотведение - всего	тыс.м3/сут	-	175,5
5.3	Электропотребление	кВт.ч/год	-	889 140
5.4	Расход газа	млн.м3/год	-	6,69
5.5	Объем спец.мероприятий по инженерной подготовке территории: вертикальная планировка			
	- подсыпка	м3	-	8880
	- выемка	м3	-	5855