

# Пояснительная записка

## Состав проекта

Стадия "Проект" - Застройка квартала в микрорайоне "Салтыковка" г.Балашиха Московской области

## Исполнители

**Институт "Владимиргражданпроект"** - общая пояснительная записка, генеральный план, архитектурные решения, чертежи, внутриквартальные и внешние инженерные сети.

**ООО НПВП "Цессор"** - Охрана окружающей среды.

**ООО "Научно-технический центр "Промтехэкспертиза"** - инженерно-технические, мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций, инженерные изыскания, геология, топографическая съемка М 1:500.

## Гарантийная запись

Проект разработан в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, исходными данными, а также техническими условиями и требованиями, выданными органами государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта, и обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер проекта - С.Н.Симаков

## Исходные данные

Данная работа выполнена авторским коллективом института "Владимиргражданпроект" на основании распоряжения главы администрации Балашихинского района № 89 от 08.02.2005 года по заказу ЗАО "Стройсевер" от 05.04.2004 №807 в соответствии с АПЗ № 297 от 28.02.2005 года и утвержденным заказчиком заданием и согласованным Управлением архитектуры и градостроительства Балашихинского района Московской области.

Инженерно-геодезические и инженерно-геологические изыскания предоставлены Государственным предприятием М.О. г.р. № 1027700191815 Трест инженерно - строительных изысканий "МОСОБЛГЕОТРЕСТ".

При разработке архитектурно-планировочного решения проекта застройки использовались следующие нормативно-методические и проектные материалы:

- СНиП 2.07.01.89\*. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений;
- ТСН ПМС-97 МО Состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации для индивидуального малоэтажного жилищного строительства Московской области;
- ТСН ПЗП-99 МО Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СНиП 21-01-97\*. Пожарная безопасность зданий и сооружений;
- СНиП 2.08.02-89\*. Общественные здания и сооружения;
- СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные;
- СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

Корректировка генерального плана п. Салтыковка Балашихинского района-1997 г. НИИПИ ГЕНПЛАНА г. Москвы.

## **Существующее положение**

*Размещение проектируемого квартала в функционально-планировочной структуре города*

Проектируемый квартал расположен в северо-восточной части жилого района "Салтыковка" города Балашиха. Территория жилого района входит в лесопарковый пояс г. Москвы и граничит на юге с территорией г. Железнодорожного, на западе с территорией пос. Никольско-Архангельское. Транспортная связь с центральным районом г. Балашиха осуществляется по Разинскому шоссе. Основными транспортными связями с Москвой являются Горьковское направление МЖД и Носовихинское шоссе.

По периметру проектируемый квартал ограничен уже сформировавшимися улицами Студеная, Черняховского, Вересаевской и Лазоревой. Со стороны улицы Вересаевской и на юго-западе к кварталу примыкают участки сложившейся усадебной застройки.

Все необходимые существующие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения находятся от проектируемой территории в пределах нормативной пешеходной доступности (300-800м.).

Особенности проектируемой территории и планировочные ограничения

Территория проектируемого квартала характеризуется достаточно ровным юго-восточным уклоном рельефа равным 2,5 - 3 %. На участке - естественный зеленый массив разной плотности, преимущественно в виде сосны и березы.

Проектируемая территория свободна от застройки и не находится в санитарно-защитных зонах, в зонах охраны памятников истории и культуры, не имеет ограничений для строительства и является пригодной для малоэтажной жилой застройки.

Неблагоприятным фактором данной территории являются геологические условия, характеризующиеся высоким уровнем грунтовых вод.

## **Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение**

### **Архитектурно-планировочная организация территории**

Архитектурно-планировочное и функциональное зонирование проектируемого квартала периметрально ограничено существующими жилыми улицами: Студеная, Черняховского, Вересаевской, Лазоревая и включает в себя территории жилой застройки с развитой сетью проездов и пешеходных связей, территории объектов культурно-бытового обслуживания, спортивных площадок и зеленых насаждений общего пользования.

Жилая застройка представлена малоэтажными блокированными домами с встроенными гаражами и приквартирными земельными участками. Блокировка домов запроектирована как центрального, так и линейного типа.

Сблокированные жилые блоки образуют полузамкнутые дворовые пространства, внутри которых разбиты небольшие приквартирные земельные участки и общее благоустройство в виде тротуаров, необходимых, в том числе для аварийного доступа во внутривдворовое пространство жилых групп. С внешней стороны жилых групп расположены обслуживающие внутривдворовые проезды и идущие с них въезды в гаражи и главные входы в квартиры.

Объекты обслуживания, запроектированные в квартале, сосредоточены по ул. Вересаевской, и распределены по трем жилым группам. С целью создания ритмичной композиции застройки улицы, объемы этих объектов предусматриваются частично двухэтажными.

## Типы жилых и общественных зданий

Для застройки квартала предлагаются 4 вида автономных многоквартирных блоков с 2-х, 3-х и 4-х комнатными квартирами линейного и поворотного типа.

Все квартиры (за исключением трех 4-х комнатных квартир) имеют встроенные гаражи, расположенные в первом или цокольном этаже, а также 2 выхода, один из которых выходит непосредственно на приквартирный земельный участок. Уровень комфортности квартир характеризуется так же увеличенной площадью жилых и вспомогательных помещений, и возможностью использования чердачного пространства, принадлежащего только данной квартире.

Предлагаемые архитектурные решения жилых блоков и объектов обслуживания имеют единую стилистику фасадов и аналогичные конструктивные решения.

## Жилищное строительство

Проектом предлагается строительство 121 квартирного блока, которые сгруппированы в 13 жилых домов общей площадью 19408,0 кв.м.

**Перспективная средняя расчетная численность населения квартала "п+0.8" составит 436 человек.**

наименование	единица измерения	новое строительство к расчетному сроку
Общая площадь жилых домов: из них: общая площадь 2-х комнатных квартир: общая площадь 3-х комнатных квартир: общая площадь 4-комнатных квартир:	кв.м.	19521.0 4286.0 12520,0 2716,0
Количество квартир: из них: 2-х комнатных квартир: 3-х комнатных квартир: 4-х комнатных квартир:	штук	121 33 76 12
Количество квартир с гаражами:	штук	116
Количество жителей:	человек	436
Средняя жилищная обеспеченность:	кв.м./чел.	44

## Объекты социального и культурно-бытового обслуживания

Проектируемая сеть объектов социально-культурного обслуживания формируется исходя из перспективной численности населения квартала (436 чел.), нормативной обеспеченности объектами и пешеходной доступности.

### Существующая обеспеченность населения микрорайона объектами общественного обслуживания

наименование объектов	единица измерения	норма СНиП (на 1000 жителей)	требуемое количество по норме (по заданию)	примечание
средняя школа	мест	120	53	Сущ. За пределами проект. территории , в нормативной пешеходной доступности (школа № 17)
отделение связи	объект	1	1	Сущ. За пределами проект. территории , в нормативной пешеходной доступности
отделение Сбербанка	объект			Сущ. За пределами проект. территории, в нормативной пешеходной доступности
поликлиника детская	посещений в смену	17.5	7	Сущ. За пределами проект. территории, в нормативной пешеходной доступности
поликлиника взрослая	посещений в смену	18.6	8	Сущ. За пределами проект. территории, в нормативной пешеходной доступности
лечебный стационар	место	11.9	5	Сущ. За пределами проект. территории, в нормативной пешеходной доступности

### Обеспеченность населения микрорайона проектируемыми объектами общественного обслуживания

наименование объектов	единица измерения	норма СНиП (на 1000 жителей)	требуемое количество по норме (по заданию)	примечание
детские дошкольные учреждения	мест	35	15	по проекту на 15 мест на территории квартала.

универсальный досуговый клуб	мест	По заданию на проект		777 м2
физкультурно-спортивные сооружения: - территория: - фитнес клуб:	га,м2	0,7 по заданию на проект	0,2	0,2 777 м2
предприятия торговли (минимаркет)	кв.м торговой площади	240		694 м2
предприятия общественного питания	посадочных мест	8	4	кафе на 20 мест в минимаркете
аптеки	объект		1	по проекту в минимаркете
раздаточный пункт детской молочной кухни	объект		1	по проекту в минимаркете
объекты бытового обслуживания	рабочих мест	2	4	по проекту в минимаркете
ЖЭО	объект	1	1	по проекту в фитнес клубе

На территории жилого района "Салтыковка" расположено значительное количество учреждений обслуживания. В северной и южной частях поселка находятся по одному детскому саду и школе, которые не испытывают перегрузок.

Лечебные учреждения - взрослая и детская поликлиники, амбулатория на Майской улице обслуживают полностью население района. Так же, согласно утвержденному генплану, обеспеченность торговой площадью района превышает нормативную.

Таким образом, существующие объекты культурно-бытового обслуживания находящиеся в нормативных пределах пешеходной доступности (школа № 17, детский сад №25, отделение связи, отделение сберкасс, поликлиника, амбулатория) и проектируемые объекты на территории квартала (фитнес клуб, детский клуб, минимаркет с кафе, аптекой и приемным пунктом обслуживания) полностью удовлетворят потребность в культурно-бытовом обслуживании.

### **Размещение первой очереди**

Очередность строительства определена в разделе ПОС. Первым предполагается построить 4-х квартирный жилой дом первой очереди № 1 по ГП, расположенный по ул.Майская в северной части территории квартала.

Очередность строительства может меняться исходя из рациональной схемы организации строительства и с учетом необходимой инженерной подготовки застраиваемой территории.

**Основные технико-экономические показатели проекта застройки**

<b>показатели</b>	<b>единица измерения</b>	<b>к концу первой очереди строительства</b>	<b>к концу расчетного срока</b>
территория квартала в пределах красных линий, всего: в т.ч. проектируемая территория:	га	1,38	6,76 6,4
территории жилой застройки всего: в том числе: - территории проектируемой жилой застройки: - прочие территории:	га	1,2	4,33 3,97
территории учреждений и предприятий обслуживания	га	0,14	0,69
территории общего пользования, из них:		0,43	1,73
зеленые насаждения общего пользования:			0,33
улицы, проезды, площадки, авто-стоянки, тротуары:		0,31	1,30
дополнительное благоустройство (муниципальная собственность)	га		1,92
количество жителей	чел.	132	436
жилищный фонд: 1. общая площадь жилых домов: 2. количество квартир:	кв.м квартир	6039,1 36	19521 121
учреждения и предприятия обслуживания: 1. фитнес клуб: 2. универсальный досуговый центр: 3. минимаркет: 4. детский сад:	м2 общ.пл. м2 общ.пл. м2 торг.пл. м2 общ.пл.	777	777 777 694 203
инженерное оборудование и благоустройство: 1. общее водопотребление (при централизованной системе), в т.ч. на один индивидуальный жилой дом: 2. суммарный расход сточных вод, в т.ч. на один индивидуальный жилой дом: 3. суммарная электрическая нагрузка, в т.ч. на один			

индивидуальный жилой дом 4. расход газа			
средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел	44	44
плотность населения	чел/га	95	68
плотность застройки	м2/га	3642	2700

## Организация рельефа

Вертикальная планировка территории проектируемого квартала предусматривает организацию рельефа местности, обеспечивающую поверхностный водоотвод и нормальные условия движения транспорта и пешеходов.

Улицы и проезды запроектированы в максимальной увязке с существующим рельефом местности. Проектом определены отметки земли и проектные отметки точек на пересечениях осей улиц, проездов и в местах намечаемых переломов продольных профилей, а также направления и величина уклонов на участках между опорными точками.

Продольные уклоны проезжих частей согласно нормативным требованиям составляют от 0.5 до 8%.

Для отвода поверхностных стоков с дворовых частей территории запроектирована подсыпка высотой до 0,5м.

## Благоустройство и озеленение территории

На территории квартала предусмотрена комплексная зона досуга, которая включает в себя игровые детские малые архитектурные формы, площадки отдыха взрослых и площадки для занятия спортом.

Общее благоустройство включает в себя устройство основных и второстепенных проездов, мест для авто парковки с твердым покрытием (асфальтобетон), устройство пешеходных тротуаров (покрытие брусчаткой) и установка декоративного освещения.

Площадки для сбора мусора установлены вне жилых групп и обслуживаются с транзитного местного проезда.

Учитывая наличие на застраиваемом участке существующего дикорастущего зеленого массива, проект предусматривает максимально возможное сохранение здоровых деревьев. Организованное дополнительное озеленение предполагает посадку декоративного кустарника в виде групп и живой изгороди, а так же устройство газонов. При этом не исключается возможность устройства цветников и травяных газонов на приквартирных участках.

Планы озеленения будут представлены в рабочей документации после определения необходимой вырубке под застройку, инженерные сети и твердые покрытия с учетом сохранения здоровых деревьев.

## Организация движения транспорта и пешеходов

Транспортная связь с центральным районом г. Балашиха осуществляется по Разинскому шоссе. Разинское шоссе имеет выход на севере на шоссе Москва - Нижний - Новгород, на юге - выходит

на Носовихинское шоссе. Основными транспортными связями с Москвой являются Горьковское направление МЖД (пл. Салтыковская) и Носовихинское шоссе.

Улично-дорожная сеть "Салтыковки" достаточно развита и планировочно организована по принципу прямоугольной схемы с отдельными треугольными вкраплениями жилых кварталов. По периметру, проектируемая застройка ограничена уже сформировавшимися улицами Черняховского, Верисаевской и Майской. Улица Майская связывает квартал с Разинским шоссе, а по улице Черняховского осуществляется связь со станцией " пл. Салтыковка".

Жилые улицы по периметру квартала проектируются с капитальным покрытием шириной проезжей части 6 м. Въезды на территорию квартала предлагаются по основным проездам шириной 5,5 м. Для временного хранения автомобилей на территории квартала предусмотрены гостевые автостоянки общей емкостью 61 маш. мест; автостоянки у фитнес клуба- на 18 маш. мест, универсального досугового центра - на 10 маш. мест, минимаркета - на 24 маш. мест, спортивной площадки - 9 маш. мест.

Мероприятия по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения Проект застройки квартала выполнен с учетом требований СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения". Основное внимание на данной стадии проекта относительно этих требований было направлено на обеспечение беспрепятственного передвижения по территории проектируемого квартала инвалидов всех категорий и других маломобильных групп населения как пешком, в т.ч. с помощью трости, костылей, кресла-коляски, так и с помощью транспортных средств. Особое внимание уделено формированию пешеходных связей, с учетом специфики передвижения инвалидов различных категорий.

При этом предусмотрены соответствующие планировочные, конструктивные и технические меры:

- ширина дорожек и тротуаров при одностороннем движении принята не менее 1.2 м, при двустороннем - не менее 1.8 м;

- продольные уклоны пешеходных дорожек и тротуаров, предназначенные для пользования инвалидами на креслах-колясках и престарелых не превышают 5%, поперечные 1-2%;

- в местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью улиц и дорог высота бортового камня принята в пределах 2.5 - 4 см, съезды с тротуаров имеют уклон не превышающий 1:10;

- устройство пандусов подъема для доступа на объекты обслуживания расположенные на территории квартала.

- высота прохода до низа выступающих конструкций не менее 2.1 м, до низа ветвей деревьев - не менее 2.2. м.

- предупреждающую информацию для инвалидов по зрению о приближении к препятствиям (лестницам, пешеходным переходам и т.п.) обеспечивают изменения фактуры поверхностного слоя покрытия дорожек и тротуаров, направляющие полосы и яркая контрастная окраска.

- для инвалидов предусмотрены места для парковки личных автомобилей. При этом для машин инвалидов резервируются места, примыкающие к выходам со стоянок, либо максимально приближенные к входам в здания. Они выделяются разметкой и обозначаются специальными символами. Ширина таких стоянок - 3,5 м. Количество мест для машин инвалидов на общих стоянках принято из расчета 4 %, но не менее 1 место на каждой автостоянке.

- проектом предусматривается устройство у главных входов наружного пандуса с нормативным уклоном и поручнями.

- предназначенные для инвалидов входные двери из зданий и помещений (в том числе из санузлов) имеют ширину полотна 0,9 м.

- входы в здания на I этаже имеют порог 0,025 м.



## **Нормы накопления бытовых отходов**

Средняя расчетная численность населения квартала (п+0,8) составляет 436 человек.

Потребное количество контейнеров для жилых групп составит:  $436 \times 1,5 / 365 \times 2 / 0,9 = 4$  контейнера.

Дополнительно для каждого здания общественного назначения предусмотрено по 1 контейнеру, общее количество составит 4 контейнера.

Расчетное количество контейнеров на квартал составляет 8 контейнеров. Проектом принято 10 контейнеров.

Площадки для мусоросборников предусмотрены с твердым покрытием.

## **Долговечность зданий и сооружений**

Задачей проектирования является техническая эксплуатационная долговечность основных конструкций свыше 50 лет (50-100 лет), комплектующих конструкций и частей свыше 30 лет (30-50 лет), а также покрытий, технологического оборудования и основных инженерных систем - свыше 15 лет (15-25 лет). Под технической эксплуатационной долговечностью здесь подразумевается срок функциональной службы конструкций, покрытий, оснастки и оборудования, которой достигается соблюдением инструкций по эксплуатации и обслуживанию, разработанных для данного объекта.

Архитектурно-планировочные и объемные решения проектируемого жилого дома позволяют провести комплекс работ по техническому обслуживанию здания в соответствии с ВСН 58-88 (р).

## **Эксплуатация и обслуживание**

В соответствии с требованиями ВСН 58-88 (р) в работы по обслуживанию здания входят те, с помощью которых производится контроль технического состояния здания и работоспособности инженерно-технических систем, осуществляется подготовка к различным сезонным условиям эксплуатации, и обеспечивается соблюдение санитарных норм в зданиях и в их ближайшей окрестности.

Мониторинг технического состояния зданий и сооружений жилой застройки осуществляется, организуя регулярные осмотры два раза в год - весной и осенью. Дополнительные проверки производятся по мере необходимости в связи с непредвиденными природными явлениями (ливни, штормовые и шквальные ветры), которые могут повредить здания и конструкции и привести к аварийным ситуациям.

При весеннем осмотре следует определять объем мероприятий по текущему обслуживанию конструкций и оборудования зданий.

При осеннем осмотре проверяется готовность зданий к зимним условиям эксплуатации. Именно осенью составляется план работ по текущему обслуживанию на следующий год.

В ходе осмотра производится проверка работоспособности и состояния следующих конструкций и систем: кровля и ее конструкции; двери и окна; системы водоснабжения, отопления, канализации, мусороудаления, вентиляции, электроснабжения (силовые и слаботочные системы и установки); технологического оборудования, особенно системы пожарной сигнализации; системы охранной сигнализации и безопасности; системы диспетчеризации инженерных систем.

Осмотры общего характера осуществляются техническим руководством органа самоуправления жилой застройки, и они производятся силами собственного эксплуатационно-обслуживающего персонала или поручаются специальной фирме, осуществляющей эксплуатацию и обслуживание подобных объектов.

Что касается мер по обслуживанию зданий, инженерно-технических и технологических систем и оборудования, установленных в зданиях и сооружениях жилой застройки, то следует руководствоваться инструкциями, выданными относительно зданий и его различных конструкций, оборудования и систем строительными фирмами и поставщиками материалов и оборудования. Инструкции передаются руководству органа самоуправления жилой застройкой на стадии производства строительно-монтажных работ зданий и монтажа оборудования.

Обслуживающий персонал органа самоуправления жилой застройкой обязан вести журнал об обнаруженных и заявленных неисправностях и дефектах, а также о мероприятиях по ремонту и обслуживанию оборудования и систем.

## **Охрана окружающей среды**

Настоящим проектом предусматривается благоустройство, разбивка газонов и посадка зеленых насаждений, организация проездов и стоянок автомашин в соответствии с нормами без дополнительного увеличения существующего потока транспорта.

Учитывая наличие на застраиваемом участке существующего дикорастущего зеленого массива, проект предусматривает максимально возможное сохранение здоровых деревьев. Организованное дополнительное озеленение предполагает посадку декоративного кустарника в виде групп и живой изгороди, а так же устройство газонов. При этом не исключается возможность устройства цветников и травяных газонов на приквартирных участках.

Наряду с интенсивным озеленением максимально сокращено покрытие из асфальта, дорожки и тротуары запроектированы с плиточным покрытием шириной 1,5-3,5 м.

В целях защиты почвы, водоемов и атмосферного воздуха от загрязнений в зоне строительства объектов проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- водоснабжение и канализование объектов будет производиться от централизованных городских сетей;
- проезды и площадки выполняются с твердым водонепроницаемым покрытием;
- сброс ливневых стоков будет осуществляться в проектируемые локальные очистные сооружения;
- твердые отходы вывозятся на городскую свалку специализированным автотранспортом МП "Спецавтоколонна" на договорных условиях;
- бумага, упаковка и возвратная тара вывозится автотранспортом и сдается на договорных условиях в ПКФ "Мособлтара" и ТОО "Вторчермет".