



Общество с ограниченной ответственностью "Архитектурно-конструкторское бюро "Атриум"
Свидетельство СРО № МРП-1056-2017-9102162744-01 от 20 июня 2017г.

Заказчик: ООО "СЗ "Грин-Сити"

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Апарт-отель по адресу:
Республика Крым, г. Ялта, ул. Дразинского,
к/н 90:25:01010181

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

11-21 - ПЗУ

Директор

Главный архитектор проекта

Главный инженер проекта



Р. В. Пропой

Р. В. Пропой

Э. Э. Таиров

Симферополь, 2021г.

**Состав раздела
«Схема планировочной организации земельного участка»**

№	Наименование	Примечание
	Титульный лист	
1	Состав раздела	
2	Пояснительная записка (текстовая часть)	
3	Графическая часть	
	Ситуационная схема	Лист 1
	Схема планировочной организации земельного участка (нижняя зона)	Лист 2
	Схема планировочной организации земельного участка (верхняя зона)	Лист 3
	Схема вертикальной планировки земельного участка	Лист 4
	Схема благоустройства земельного участка	Лист 5
	План земляных масс	Лист 6
	Сводный план инженерных сетей	Лист 7

Взам. инв. №							11-21-ПЗУ		
							Апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дражинского, к/н 90:25:010101:81		
Подпись и дата	Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
							Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	ГАП		Пропой				П	1	1
	Разработал		Пропой				ООО «АКБ «АТРИУМ» г.Симферополь		
Состав раздела									

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

Земельный участок, где размещается проектируемый объект, расположен в восточной части г. Ялта, в прибрежной зоне Черного моря.

Участок, площадью 4701 м², имеет вытянутую в направлении побережья конфигурацию, которая обусловлена расположением существующих подпорных стен, обрамляющих участок по южной и северной границе. С северной стороны к участку примыкает проезжая часть ул. Дражинского – основная

Участок имеет сложный рельеф: вдоль северной границы - это условно выровненная площадка с твёрдым покрытием, а южная и восточная части – естественный крутой склон. Перепад высот по участку с северо-востока на юго-запад составляет около 10 м.

На склонах произрастают деревья и кустарники. Для реализации строительства проектируемого объекта составлен Акт по обследованию зелёных насаждений с выделением тех, которые требуют пересадки или удаления до начала строительных работ.

От западной до южной границы участок пересекает напорный канализационный коллектор наружной прокладки. Его охранная зона, согласно схеме, согласованной ГУП РК «Водоканал ЮБК», составляет 5.0 м.

Площадка строительства расположена в IV В строительно-климатическом районе. Район строительства характеризуется следующими показателями:

- нормативная сейсмичность – 8 баллов;
- расчетная сейсмичность – 8 баллов;
- ветровая нагрузка по III р-ну – 470 Па;
- снеговая нагрузка по I р-ну – 830 Па;
- расчетная температура -6°С;

2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством РФ.

Санитарно-защитные зоны от проектируемого объекта не устанавливаются.

3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действия градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).

Проект «Апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дражинского, к/н 90:25:010101:81» выполнен на основании материалов ППТ. Объект является участником СЭЗ (свободной экономической зоны).

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

Баланс использование территории участка:

Площадь участка	- 4701.0 м ²	- 100.0 %
Площадь застройки	- 1930.0 м ²	- 41.1 %
Площадь твердых покрытий	- 1120.0 м ²	- 23.8 %
Площадь озеленения по грунту	- 1420.0 м ²	- 30.2 %

Объёмно-планировочные технико-экономические показатели:

Этажность здания – 13 этажей

Количество этажей – 13 этажей

Площадь застройки – 1930.0 м². *Расчётный показатель соотношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории – 0.41.*

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	11-21-ПЗУ.ПЗ	Лист
							2

Общая площадь здания (по СП 118.13330.2012) – 19008.0 м²

в т. ч. площадь экспл. кровель и террас – 2007.3 м²

Площадь балконов (не входит в общую площадь, согласно п. Г.4, СП 118.13330.2012) – 2855.0 м²

Строительный объем – 63344.8 м³

Расчетная площадь здания - 9335.0 м². *Расчётный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории - 1.98*

Исходя из расчётной площади, проектом предусмотрены следующие показатели:

- Для обеспечения расчётного коэффициента обеспеченности объекта нормативными площадями для организации машино-мест (не менее 35 % от расчетной площади)

Площадь парковочного пространства - 3314.0 м² (35.5%)

в т.ч. - площадь паркинга (на -1-ом и -2-ом этажах) - 2912.1 м²

- площадь открытых площадок с парковкой - 401.9 м²

- Для обеспечения расчетного коэффициента озеленения земельного участка (не менее 25 % от расчетной площади)

Площадь озеленения (по грунту) - 1400.0 м²

Площадь вертикального озеленения цокольной части здания (до 25% от требуемой площади озеленения) - 470.0 м²

Площадь озеленения за границами земельного участка (до 20% от требуемой площади озеленения, на территории земельного участка к/н 90:25:010101:724) - 464 м².

- Для обеспечения расчетного коэффициента обеспеченности объекта детскими спортивными и игровыми площадками (не менее 4.5 % от расчетной площади)

Площадь детских спортивных и игровых площадок (на территории земельного участка к/н 90:25:010101:724) - 420.0 м².

- Для обеспечения расчетного коэффициента обеспеченности объекта взрослыми спортивными и игровыми площадками (не менее 4.5 % от расчетной площади)

Площадь спортивной зоны (на террасе здания, 11 этаж) - 325.1 м²

Площадь взрослых спортивных и игровых площадок (на территории земельного участка к/н 90:25:010101:724) - 514.9 м².

4. 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.

Учитывая архитектурно-планировочные решения, и природные условия, намечен комплекс мероприятий по инженерной подготовке территории:

- мероприятия по укреплению существующей подпорной стены (Раздел "Инженерная защита")

- организация рельефа.

- организация поверхностного стока паводковых вод.

- благоустройство территории.

5. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

В границах благоустройства разработаны: покрытия проездов и тротуаров, озеленение.

Сброс ливневых вод с кровли, террас и балконов здания предусмотрен в систему ливнеприёмных лотков или на твердые покрытия с последующим отводом в городскую ливневую канализацию.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	11-21-ПЗУ.ПЗ	Лист
							3

Вокруг здания, где не подходит тротуарное покрытие, запроектирована бетонная отмостка шириной не менее 0,75 м. Вертикальная планировка решена по проектируемой системе в зоне посадки здания на рельеф. Озелененные части участка сохраняются в естественном виде. Проезд в нижний паркинг, расположенный между зданием и подпорной стеной, накрывается въездной площадкой в уровне 1-го этажа.

6. Описание решений по благоустройству территории.

Вокруг проектируемого апарт-отеля предусмотрены подходы и подъезды, удобные для доступа ко всем уровням паркинга и ко входным группам. Центральный вход в здание оснащен навесом, перекрывающим подъезд для автомобилей, для защиты от атмосферных осадков. Покрытия в этой зоне предусмотрены с перепадом не более 40 мм для создания беспрепятственной среды. Для организации площадок для отдыха планируются южные террасы, организовываемые на кровле и в уровне бара. Спуск на нижнюю террасу организован как по открытым лестницам, так и через лифт-подъемник из холла здания.

Проектом предусмотрено освещение входных групп в здание, благоустройство зеленых зон с сохранением существующих и посадкой новых декоративных лиственных и хвойных деревьев, а также кустарников. Отдельным дизайн проектом планируется выполнить декоративную подсветку здания апарт-отеля, а также ландшафтную подсветку территории.

Для маломобильных групп населения организованы съезды с тротуаров с продольным уклоном до 10%, и поперечным уклоном в пределах 1-2%. Высота бордюрного камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0.04 метра. Для покрытия пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов не применяются насыпные и крупноструктурные материалы, препятствующие передвижению МГН на креслах-колясках или с костылями. По всем путям движения МГН предусматриваются информационные щиты, нижняя кромка которых расположена на высоте 0.7-2.1 от уровня пешеходного пути.

7. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.

Данным объектом не рассматривается в связи с тем, что проект не производственного назначения.

8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.

Данным объектом не рассматривается в связи с тем, что проект не производственного назначения.

9. Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения.

Данным объектом не рассматривается в связи с тем, что проект не производственного назначения.

10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения.

Основной подъезд к проектируемому объекту осуществляется по ул. Дrajинского, вдоль северной границы участка. Ширина существующей проезжей части 6.5-7.5м. С уровня дороги к зданию устраивается навесная площадка для организации въездной зоны с парковкой

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	11-21-ПЗУ.ПЗ	Лист
							4

разворотным кольцом у центрального входа в здание, а также площадкой для разворота пожарных машин (т.к. ул.Дражинского в этой зоне является тупиковой и не имеет разворотной площадки).

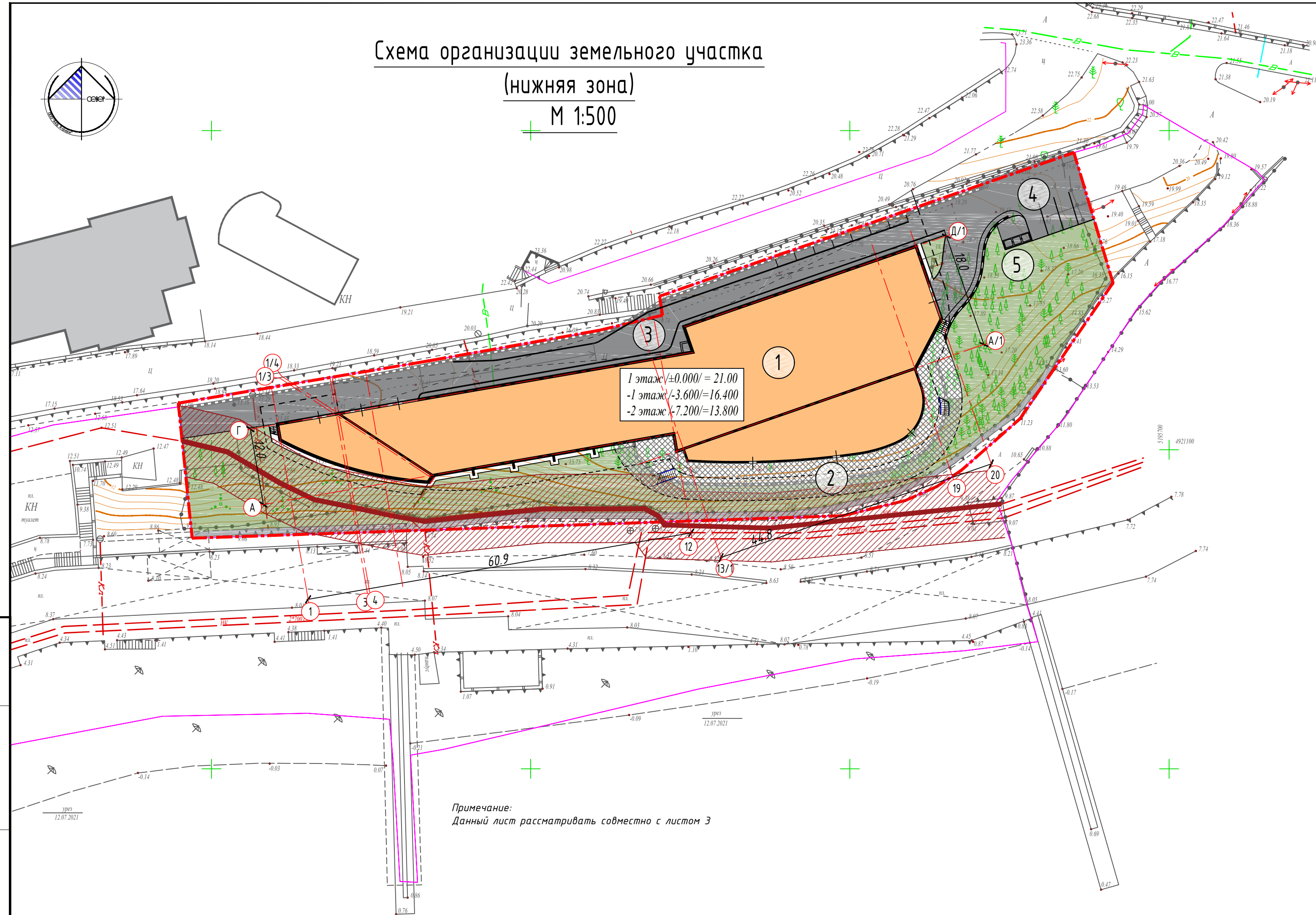
Также дополнительно существует съезд в западной части участка, который используется в проекте как заезд в цокольные этажи здания, где располагается паркинг.

При въезде в эту зону предусмотрено размещение открытой парковки и площадки с контейнерами для ТБО.

Проезд пожарной техники обеспечен вдоль северного фасада здания с обеспеченной шириной проезда 4.2м на расстоянии 8-10 м от фасада здания.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			11-21-ПЗУ.ПЗ				
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата		

Схема организации земельного участка
(нижняя зона)
М 1:500



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество		Площадь м2				Строительный объем м3	
			зданий	квартир (апартаментов)	застройки		общая		здания	всего
			здания	всего	здания	всего	здания	всего	здания	всего
1	Апарт-отель	13	1	199	1930.0	1930.0	19008.0	19008.0	63344.8	63344.8
2	Терраса	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3	Проезд нижнего паркинга	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4	Парковка на 4 м/места	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5	Площадка для контейнеров ТБО	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Технико-экономические показатели по участку

№ п/п	Наименование	Показатель	
		м ²	%
1	Площадь участка	4 701.0	100
2	Площадь застройки	1 930.0	41.1
3	Площадь озеленения	1 420.0	30.2
4	Площадь вертикального озеленения	4 701.0 м ²	—
5	Площадь твердых покрытий	1 120.0	23.8
6	Площадь твердых покрытий на навесных и консольных элементах благоустройства	652.0	—
7	Площадь иных элементов благоустройства (подпорные стены, ступени, лотки и т.д.)	231.0	4.9

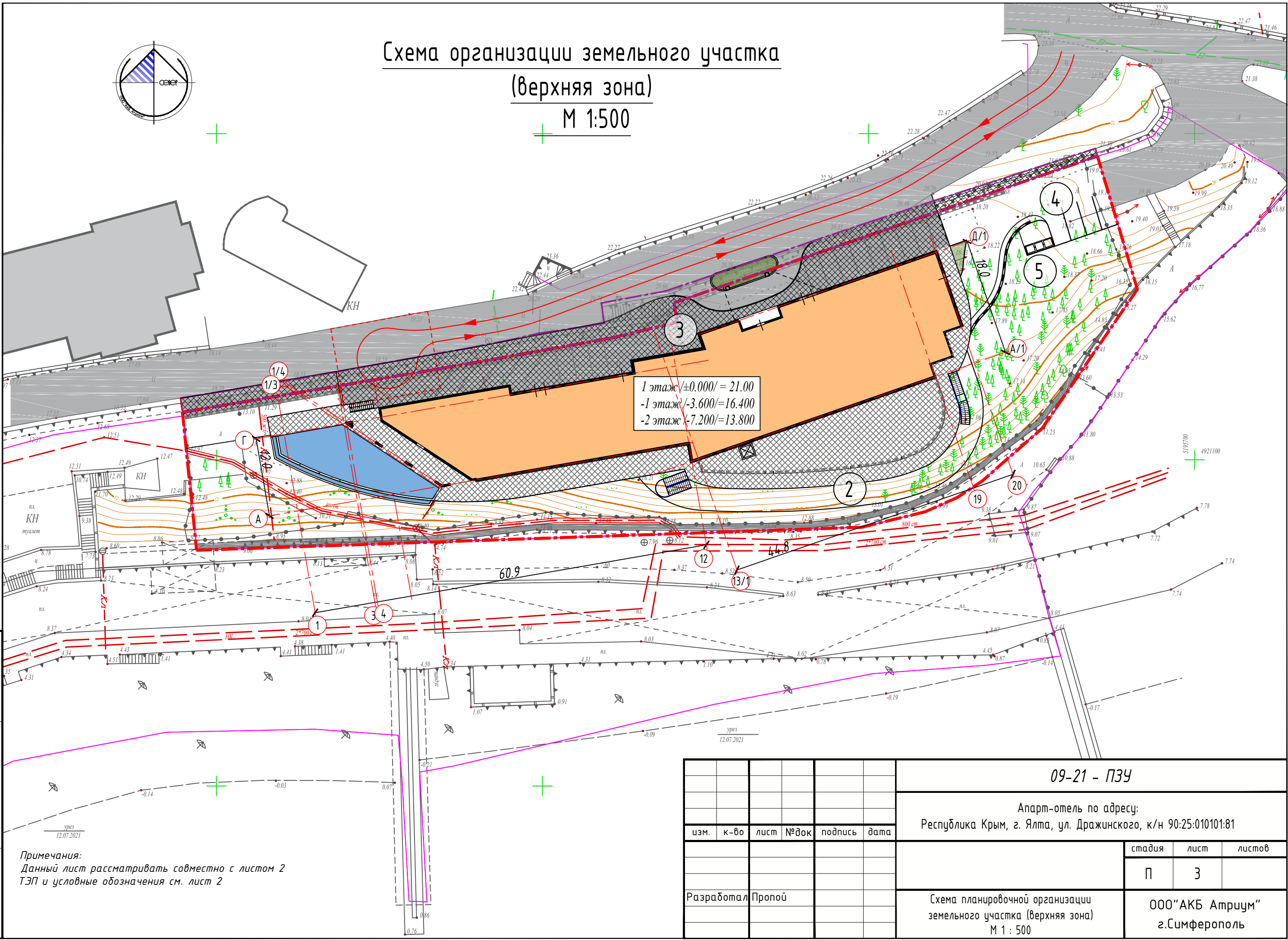
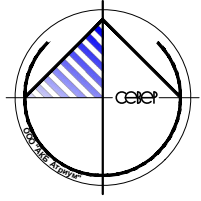
Условные обозначения

- Проектируемый объект
- Граница участка
- Дорожное покрытие
- Граница участка под благоустройство (организацию заезда)
- Покрытие террасы
- Подпорные стены (проект.)
- Озелененные территории
- Подпорные стены (сущ.)
- Канализационный коллектор с охранной зоной (5.0 м)
- Направление движения пож. техники

						09-21 - ПЗУ		
						Апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Драйжинского, к/н 90:25:010101:81		
изм.	к-во	лист	№ док	подпись	дата	стадия	лист	листов
						П	2	
Разработал: Пропой						Схема планировочной организации земельного участка (нижняя зона) М 1 : 500		
						ООО "АКБ Атриум" г. Симферополь		

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Схема организации земельного участка (верхняя зона) М 1:500

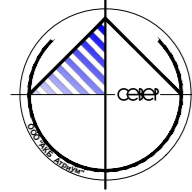


1 этаж /±0.000/ = 21.00
-1 этаж /-3.600/ = 16.400
-2 этаж /-7.200/ = 13.800

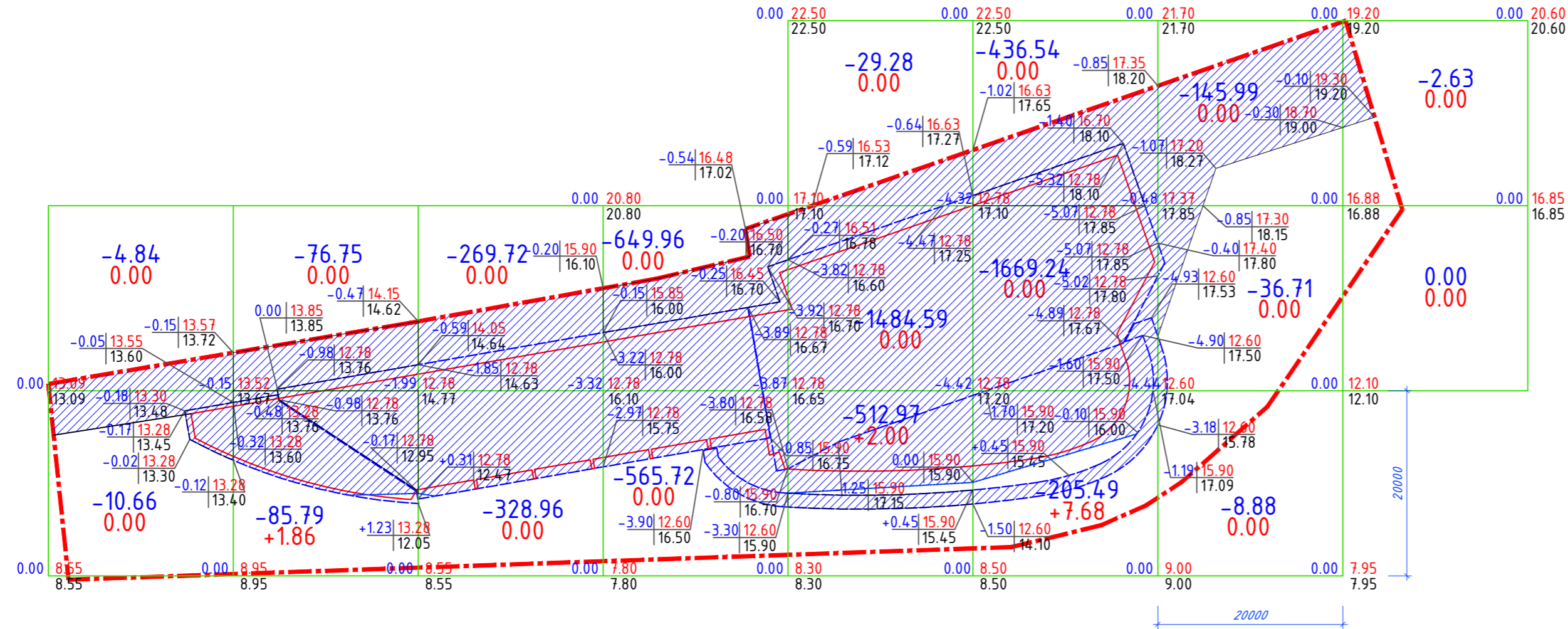
Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Примечания:
Данный лист рассматривать совместно с листом 2
ТЭП и условные обозначения см. лист 2

						09-21 - ПЗУ		
						Апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дражинского, к/н 90:25:010101:81		
						стадия	лист	листов
						П	3	
Разработал						000 "АКБ Атриум" г.Симферополь		
Проектировщик						Схема планировочной организации земельного участка (верхняя зона) М 1 : 500		
изм.	к-во	лист	№ док	подпись	дата			



План земельных масс
М 1:500



Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м ³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	+11.54	-5926.04	
2. Вытесненный грунт при устройстве, в т.ч.:		456.10	
а) автодорожных покрытий		447.25	
б) плодородной почвы на участках озеленения (h=0.6 м)		8.85	
Всего пригодного грунта		+11.54	6382.14
4. Избыток пригодного грунта	6370.60		(вывозимый грунт)
5. Итого перерабатываемого грунта	6382.14	6382.14	

Условные обозначения

- граница участка
- выемка
- линия нулевых работ

разница перепада высот, м $\frac{0.00}{0.00}$ - проектная отметка вершины квадрата, м
 $\frac{0.00}{0.00}$ - фактическая отметка вершины квадрата, м

Итого, м ³	Насыпь (+)	Выемка (-)	Итого, м ³
	+0.00	-15.50	+11.54
	+1.86	-162.54	-5926.04
	+0.00	-598.68	
	+0.00	-1215.68	
	+2.00	-2026.84	
	+7.68	-2311.27	
	+0.00	-191.58	
	+0.00	-2.63	

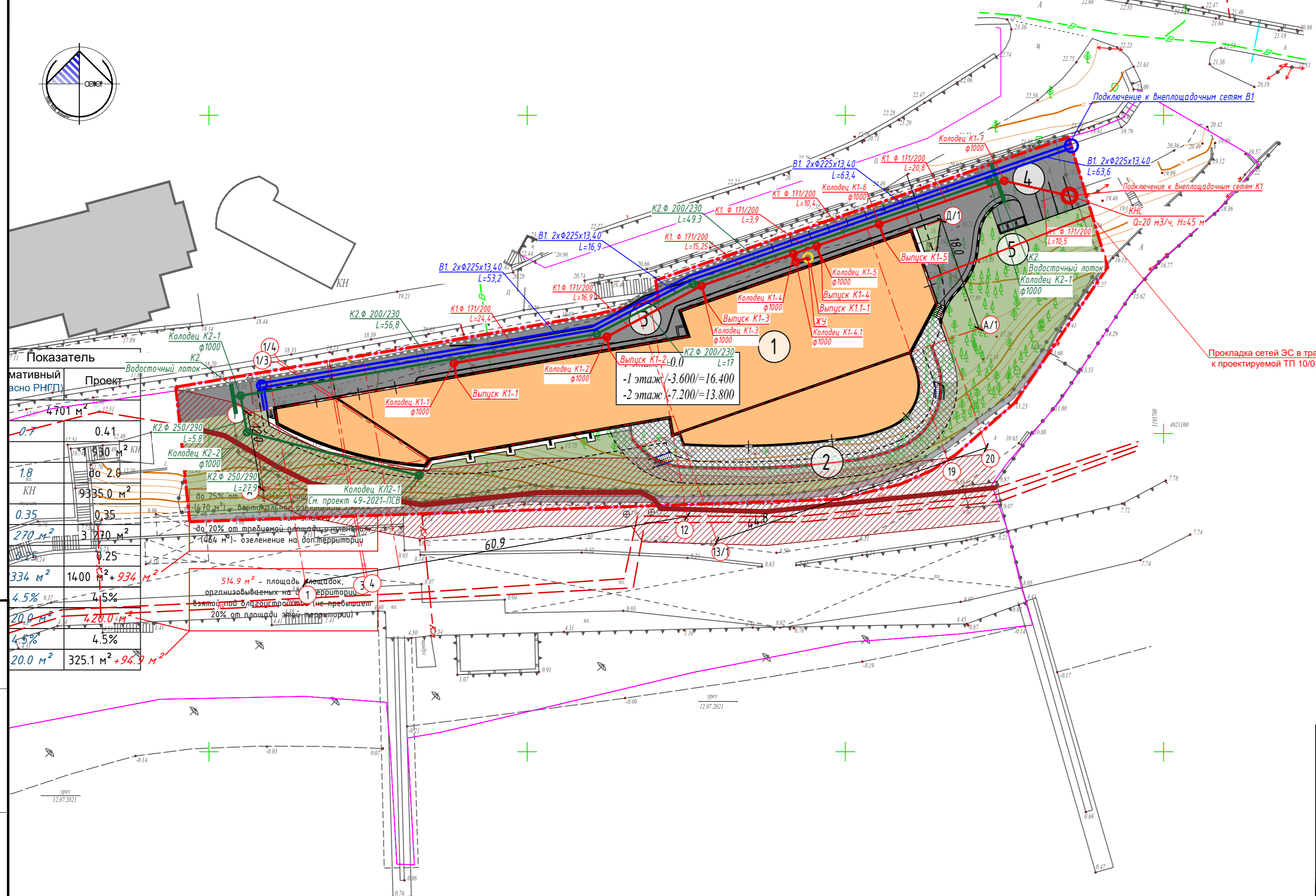
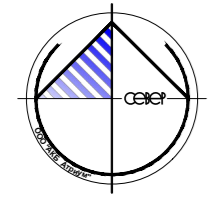
1. В качестве грунта обратной засыпки использовать глину ИГЭ-1 и ИГЭ-2. Обратную засыпку под лагами выполнять с послойным трамбованием (высота слоя 20 см) до достижения коэффициента уплотнения 0,95 от природной прочности. Не допускается применять для обратной засыпки грунты, содержащие органические и растворимые включения более 5% по весу.

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

11-21 - ПЗУ					
Апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Драйковского, к/н 90:25:010101:81					
изм.	к-во	лист	№ док	подпись	дата
			стадия	лист	листов
			П	6	
Разработал	Пропой				
План земельных масс М 1 : 500					ООО "АКБ Атриум" г. Симферополь

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Обозначение типового проекта	Этажность	Количество		Площадь м2				Строительный объем м3		
			зданий	квартир (апартаментов)	застройки		общая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Апарт-отель	13	1	199	199	1986.2	1986.2	19008.0	19008.0	63344.8	63344.8
2	Терраса	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3	Проезд нижнего паркинга (под въездной площадкой)	—	—	—	—	518.3	518.3	—	—	—	—
4	Парковка на 4 м/места	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5	Площадка для контейнеров ТБО	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- B1 — Проектируемые сети водоснабжения
 - K1 — Проектируемые сети водоотведения
 - K2 — Проектируемые сети ливневой канализации
 - — Проектируемые сети электроснабжения

Показатель

мативный	Проект
4701 м ²	4701 м ²
0.7	0.41
1.8	1.8
0.35	0.35
270 м ²	3170 м ²
334 м ²	1400 м ² + 934 м ²
4.5%	7.15%
20.0 м ²	420.0 м ²
4.5%	4.5%
20.0 м ²	325.1 м ² + 94.9 м ²

514.9 м² - площадь площадок, организованных на территории взятой под благоустройство (не превышает 20% от площади этой территории)

-1 этаж -3.600/=16.400
-2 этаж -7.200/=13.800

					11-21 - ПЗУ			
					Апарт-отель по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Дражинского, к/н 90:25:010101:81			
изм.	к-во	лист	№ док	подпись	дата	стадия	лист	листов
						П	7	
Разработал Пропой						Сводный план инженерных сетей М 1 : 500		ООО "АКБ Атриум" г. Симферополь

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №