

Российская Федерация

Индивидуальный предприниматель

Бориев Т.В.

Заказчик: ООО фирма «Стройкоммунсервис»

**Корректировка проекта жилых домов 3,4,5 III-ей очереди
застройки микрорайона по ул. Идарова в г. Нальчике
(перепланировка в 334-кв жилой дом)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка

06-2021-ПЗУ

Том 2

2021

Российская Федерация

Индивидуальный предприниматель

Бориев Т.В.

Заказчик: ООО фирма «Стройкоммунсервис»

Корректировка проекта жилых домов 3,4,5 III-ей очереди
застройки микрорайона по ул. Идарова в г. Нальчике
(перепланировка в 334-кв жилой дом)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2.

Схема планировочной организации земельного участка

06-2021-ПЗУ

Том 2

Директор

Главный инженер проекта



Бориев Т.В.

Борий З.С.-Г.

2021

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

«Корректировка проекта жилых домов 3,4,5 III-ей очереди застройки микрорайона по ул. Идарова в г. Нальчике» (перепланировка в 334-кв жилой дом).

Кадастровый номер земельного участка 07:09:0101010:79.

Общая площадь участка 17948 кв. м.

Характеристика района строительства:

- Сейсмичность - 8 баллов;
- Климатический район строительства - IIIБ;
- Снеговой район - II;
- Ветровой район - V.

Участок проектирования граничит с севера с ул. Симиренко, с юга с ул.


Мовсисяна, с запада с ул. Идарова, с востока с жилой застройкой.

Рельеф участка спокойный, падение отметок рельефа с запада на восток. Минимальная отметка рельефа + 438,77, максимальная + 441,37. Участок хорошо проветривается и инсолируется.

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

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" санитарно-защитная зона для данного объекта не регламентируется.

06-2021-ПЗУ

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разработал		Рахманов			05.21	Текстовая часть		
Г.АП		Петренко			05.21			
Н. контроль		Бориев			05.21			
						П	1	5
						ИП Бориев Т.В.		

3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными техническим регламентами

Территориальная зона: "Ж-4" – Зона жилой застройки 4-го типа (многоэтажная застройка 9 – 16 эт.) Для зоны Ж-4 установлены следующие размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Площадь земельного участка	
максимальная	не нормируется
минимальная	в соответствии с расчетами и СНиП 2.07.01-89 <*>, учитывая удельные показатели земельной доли для зданий разной этажности
Количество этажей	
максимальное	количество надземных этажей от 9 до 16 включительно
минимальное	не нормируется
Высота зданий, сооружений:	
максимальная	высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 50 м
минимальная	не нормируется
Процент застройки:	
максимальный:	определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации
минимальный:	не нормируется
Иные показатели:	
отступ застройки от красной линии улицы	застройка многоэтажными жилыми домами должна отстоять от красной линии улиц не менее чем на 6 м

Проектирование на участке велось в соответствии с градостроительными техническим регламентами

Взаим. инв №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06-2021-ПЗУ

Лист

2

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

Основные технико-экономические показатели земельного участка:

№	Количество,
п/п	м ²
1	Общая площадь участка 17948,0
2	Площадь застройки 1915,5
3	Площадь твердых покрытий 2620,0
4	Площадь озеленения 1963,0

5. 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

Исходная величина сейсмических воздействий для г.Нальчика согласно п.1.12 РСН 60-86 принята по карте общего сейсмического районирования ОСР-2015 приложения А СП14.13330.2014 и принята равной 8 баллам

Защита от поверхностных вод на территории участка осуществляется за счет вертикальной планировки.

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проект организации рельефа выполнен с учетом примыкания к покрытию существующей дорожной сети.

Отвод поверхностных вод на площадке строительства осуществляется поверхностным способом по спланированным поверхностям в проектируемом проезде и далее ул. Идарова. Тип поперечного профиля - двускатный, поперечный уклон -20%.

План организации рельефа выполнен в проектных отметках и красных горизонталях с сечением через 0.10м.

06-2021-ПЗУ

Лист

3

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

7. Описание решений по благоустройству территории

В проекте предусматриваются следующие мероприятия по благоустройству территории:

На земельном участке жилого комплекса предусмотрены элементы благоустройства, в том числе – площадки для занятий физкультурой, для хозяйственных целей, площадки для контейнеров ТБО, детские площадки, площадки отдыха взрослых.

Расчетное количество жителей в жилом доме: 627 чел.

Обеспеченность площадками дворового благоустройства

Удельные размеры площадок принимались согласно таблице 1 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки городского округа Нальчик. Решение Нальчикского городского Совета местного самоуправления от 03.04.2009 № 24»

Согласно п.7.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения при застройке зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.

Площадки	Удельные размеры площадок, м2/чел.	Расчетная площадь, м2	Площадь в проекте, м2	Дефицит площади, м2
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	627x0,7x0,5=219.45	320,7	
Для отдыха взрослого населения	0,1	627x0,1x0,5=32.2	45,4	
Для занятий физической культурой	2,0	627x2x0,5=627	670,5	
Для хозяйственных целей	0,3	627x0,3=188.1	250,7	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

06-2021-ПЗУ

Лист

4

Расчет количества парковочных мест

Согласно таблице 1 «Об утверждении временных Правил землепользования и застройки городского округа Нальчик. Решение Нальчикского городского Совета местного самоуправления от 03.04.2009 № 24».

Необходимая площадь для стоянок автомашин жильцов $=627 \times 0.8 = 501,6 \text{ м}^2$

В соответствии с частью 6.2 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст.4344; 2016, N 1, ст.51; N 18, ст.2484, 2495; N 23, ст.3296; N 26, ст.3890; N 27, ст.4198, 4237, 4248, 4284, 4287, 4294) Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места. Минимально допустимые размеры машино-места - $5,3 \times 2,5 \text{ м}$, следовательно площадь одного машино-места $=5,3 \times 2,5 = 13,25 \text{ м}^2$.

$$501,6 / 13,25 = 37,86 \text{ м/м.}$$

Согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» на 50 м^2 общей площади офисных помещений должно быть предусмотрено 1 м/м . Общая площадь офисных помещений $=565,3 \text{ м}^2$
 $565,3 / 50 = 11,31 \text{ м/м}$.

Всего необходимое количество м/м: $38 + 11 = 49$.

Расчет бытовых отходов

Согласно приложению К СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»: Количество коммунальных отходов, чел./год

Твердые $=1000$, следовательно для всех жильцов $1000 \times 627 = 627000 \text{ л} = 627 \text{ м}^3$

Смет с 1 м твердых покрытий улиц, площадей и парков $-8-20 \text{ л}$, следовательно $2620 \times 20 = 52400 \text{ л} = 52,4 \text{ м}^3$

06-2021-ПЗУ

Лист

5

Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Поверхности покрытий входных площадок не допускают скольжения при намокании и имеют поперечный уклон в пределах 1-2%.

8. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон

Территория условно поделена на зоны:

- жилая зона
- зона отдыха

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

Подъезд к участку застройки осуществляется с южной стороны по ул. Идарова, с западной стороны по ул. Мовсисяна. На участке предусматривается устройство тротуара с возможностью проезда пожарных автомашин с соответствующими конструктивными слоями дорожной одежды.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

06-2021-ПЗУ

Лист

7

