

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА
ООО ПБ "Лира"

Общество с ограниченной ответственностью "Проектное бюро "ЛИРА"
СРО N 03 - МРП - 085

Многоквартирный жилой дом на пересечении
ул. Нижняя и ул. 1-я Подлесная в Октябрьском
районе г. Ижевска.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2:

Схема планировочной организации земельного участка.

Книга 1: Текстовая часть.

2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ

Главный инженер проекта:



/ А.С. Голубов /

2018 г.

13.11.2018

СПРАВКА

**о соответствии проектных решений
требованиям действующих норм и правил**

Технические решения, принятые в разделе данной документации, соответствуют требованиям экологических, санитарно – гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных в данной документации мероприятий.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №	2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ							
			Изм.	Кол.лч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №	ГИП		Голубо		13.11.18	Стадия	Лист	Листов
			Разработал		Ардашев		13.11.18			
			Проверил		Ардашев		13.11.18	П	1	13
			Норм.контр.		Ардашев		13.11.18			
Схема планировочной органи- зации земельного участка. Текстовая часть.							ООО ПБ «Лура»			

Содержание.

<i>Характеристика земельного участка</i>	3
<i>Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка</i>	4
<i>Обоснование планировочной организации земельного участка</i>	4
<i>Технико-экономические показатели</i>	5
<i>Решения по использованию земельных участков</i>	6
<i>Основные показатели</i>	7
<i>Характеристика дворовых площадок</i>	8
<i>Решения по инженерной подготовке территории</i>	9
<i>Решения по зонированию территории земельного участка</i>	9
<i>Решения по организации рельефа</i>	10
<i>Решения по благоустройству территории</i>	10
<i>Обоснование схем транспортных коммуникаций</i>	11
<i>Расчет потребности в стоянках автомобилей</i>	12
<i>Конструкции дорожных покрытий</i>	13

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

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

2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ

Характеристика земельного участка.

Земельный участок 18:26:010244:72 площадью 2879 м² располагается в Октябрьском районе г. Ижевска в зоне ЖД1-1.

На рассматриваемом земельном участке предусматривается размещение жилого многоквартирного многоквартирного дома.

Данной проектной документацией размещается проектируемый объект в соответствии с утвержденным приказом Администрации г. Ижевска градостроительным планом земельного участка от 05-03-2019 N RU18303000-0000000000013329.

Ситуационный план см. лист 2 графических материалов (инв. "2018 - 04 - ПЗУ").

В пятно застройки не попадают ни существующие инженерные коммуникации, ни существующие здания и сооружения.

Климатические характеристики:

- климатическая зона *IV*
- преобладающее направление ветров:
- за декабрь – февраль: юго – западное
- за июнь – август: северо - западное.
- абсолютная минимальная температура -48°С.
- средняя температура наиболее холодного периода (со среднесуточной температурой воздуха меньше 0°) -9,4°С.
- абсолютная максимальная температура +38°С.
- средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца +24°С.
- среднегодовая температура +2,3°С.
- количество осадков за апрель-октябрь - 371 мм
- количество осадков за ноябрь - март - 228 мм.

Рельеф земельного участка относительно ровный с постоянным уклоном. Высотные отметки изменяются от 188,0 (в юго-западной части) до 180,30 (в северо-восточной части).

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

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

2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ

Лист

3

Территория проектирования находится в пределах красных линий. Ближайшие красные линии расположены от земельного участка в 6 метрах к западу (улица Нижняя).

Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Территория проектирования, предоставленная для разработки проектной документации, находится вне пределов санитарно-защитных зон.

Проектируемые объекты по функциональному назначению является многоэтажным многоквартирным жилым домом и собственной санитарно-защитной зоны не имеет.

Непосредственно на рассматриваемом земельном участке постоянных и временных водотоков нет.

Обоснование планировочной организации земельного участка.

На территории проектирования предусматривается размещение двухсекционного многоэтажного многоквартирного жилого дома с необходимыми элементами планировочной структуры.

Норматив жилищной обеспеченности принят согласно утвержденного генерального плана г. Ижевска и составляет 30 квадратных метров на человека.

Инд. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

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

2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ

Лист

4

Технико-экономические показатели.

<i>Наименование</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Показатель</i>
<i>Площадь земельного участка</i>	<i>м²</i>	<i>2879</i>
<i>Общая площадь квартир</i>	<i>м²</i>	<i>7935</i>
<i>Количество жителей</i>	<i>чел.</i>	<i>265</i>
<i>Общая площадь встроенных офисных помещений</i>	<i>м²</i>	<i>758</i>
<i>Площадь рабочих комнат офисных помещений</i>	<i>м²</i>	<i>388</i>
<i>Количество работников (один жилой дом)</i>	<i>чел.</i>	<i>27</i>

<i>Инд. № подл.</i>	<i>Взам. инв. №</i>
<i>Подп. и дата</i>	

<i>Изм.</i>	<i>Кол. уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>

2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ

Лист

5

Решения по использованию земельных участков.

За границей земельного участка (в границе благоустройства и подсчета объемов работ) располагаются:

- хозяйственная площадка для мусороконтейнеров и тротуар, ведущий к ней;
- проезд для автомобилей вдоль северного фасада жилого дома;
- сопряжение между ул. 1-ая Подлесная и проектируемым проездом у северного фасада жилого дома.

В границах земельного участка располагаются:

- проектируемый многоэтажный многоквартирный жилой дом с отмосткой, входными группами, входы в техническое подполье (подвал);
- тротуары внутридомовой территории;
- проезды для автомобилей вдоль западного и южного фасадов жилого дома;
- площадки для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой (к югу от жилого дома);
- стоянки автомашин на 15 машино-мест (в т.ч. два машино-места для маломобильных групп населения) для жителей к юго-востоку и юго-западу от жилого дома;
- стоянка автомашин на 3 машино-места (в т.ч. одно машино-место для маломобильных групп населения) для офисных посетителей к юго-западу от жилого дома;
- озеленение (газон) вдоль проектируемых элементов благоустройства.

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

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

2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ

Лист

6

Основные показатели.

Наименование	Ед.изм.	Площадь		
		в границах земельного участка	в границах благоустройства	всего
Площадь, в том числе:	м ²	2879	820	3699
Площадь застройки	м ²	845	-	845
Площадь твердых покрытий	м ²	1367	820	2187
Площадь водопроницаемых покрытий	м ²	667	0	667

Наименование	Ед.изм.	Площадь		
		в границах земельного участка	в границах благоустройства	всего
Площадь благоустройства, в том числе:	м ²	2879	820	3699
Площадь застройки	м ²	845	-	845
Площадь отмостки	м ²	-	-	-
Площадь проездов и стоянок	м ²	1029	748	1777
Площадь тротуаров и хозяйственных площадок	м ²	338	72	410
Площадь дворовых площадок	м ²	500	-	500
Площадь газонов	м ²	167	-	167

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

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

2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ

Лист

7

Характеристика дворовых площадок.

Мощность жилого дома: 265 чел.

Наименование площадки	Удельные размеры, м ² /чел	Расчетный показатель, м ²	Предложено проектом, м ²
Для игр детей	0,7	$265 \times 0,7 = 186$	190
Для отдыха взрослых	0,1	$265 \times 0,1 = 27$	32
Для занятий физкультурой	2,0 - 50% = 1,0 (уменьшение за спортивного ядра школы №62 в пешеходной доступности)	$265 \times 1 = 265$	278
Для хозяйственных целей	0,3 - 50% = 0,15 (уменьшение за счет этажности: "9 этажей и выше")	$265 \times 0,15 = 40$	$21 + 19 = 40$
Озеленение	2,5	$265 \times 2,5 = 663$	667

См. главу далее "Расчет потребности в стоянках автомобилей". В площадь озеленения включены газоны и площадки для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой (тип покрытия: спортгазон).

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

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

2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ

Лист

8

Решения по инженерной подготовке территории.

В силу достаточной удаленности (согласно карт зонирования, представленных в генеральном плане и правилах землепользования г.Ижевска и отчетов о результатах инженерно-геологических и -геодезических изысканий) земельного участка от территорий с опасными геологическими процессами (оползни, обвалы, карст, суффозия и пр.), территорий возможного подтопления в период паводков, территорий, подверженным опасным последствиям поверхностных и грунтовых вод, мероприятия по защите от вышеуказанных деструктивных гидро-, гео- и прочих элементов, проектной документацией не предусматриваются.

К неблагоприятным факторам можно отнести лишь плоскостную эрозию, сезонное промерзание и оттаивание грунтов, что является типовым явлением для рассматриваемой территории.

Решения по зонированию территории земельного участка.

Планировочные решения обусловлены следующими факторами - зонирование территории с учетом розы ветров, соблюдение санитарных и противопожарных разрывов.

Проектом выделены зоны:

- а) зона жилого дома - северная часть участка проектирования;
- б) условно "чистая" зона - площадки для игр, отдыха, физкультуры - южная часть участка проектирования;
- в) условно "грязная" зона - площадки для чистки ковров, мусоросборочных контейнеров и стоянок автомобилей - юго-восточная и юго-западная части участка проектирования.

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

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

2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ

Лист

9

Решения по организации рельефа.

Схема организации рельефа продиктована существующим рельефом местности и требованиями нормативной документации для создания удобных условий эксплуатации зданий путем преобразования существующего рельефа к потребностям застройки. Формируется рельеф уклонами, направленными с северо-запада на юго-восток (согласно существующего рельефа). Продольные уклоны проездов в границах участка проектирования колеблются от 26 до 74 промилле, поперечные – от 5 до 10 промилле, по тротуарам и пешеходным дорожкам в границах участка проектирования продольный уклон не превышает 43 промилле. Обеспечение допустимых уклонов по проездам и тротуарам создает возможность удобного и безопасного движения транспорта и пешеходов.

План организации рельефа выполнен методом переломных точек.

Отвод поверхностных вод осуществляется по лоткам, образованным поверхностью проезжей части и бортовым камнем на рельеф местности.

Решения по благоустройству территории.

Благоустройство земельного участка (в границах условного подсчета объема работ) предусматривает устройство внутридворовых автомобильных проездов, тротуаров для пешеходов (в том числе понижения бордюрного камня для беспрепятственного съезда представителей маломобильных групп населения), формирование газонов и цветников, оснащение двора площадками для хозяйственных целей (для чистки ковров, мусоросборочных контейнеров, сушки белья), комплексной площадки для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой. Покрытие внутридворовых автомобильных проездов, тротуаров и хозяйственных площадок запроектировано асфальтобетонное, покрытие площадок игр и отдыха – водопроницаемое амортизационное.

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

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

2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ

Лист

10

Обоснование схем транспортных коммуникаций.

К участку проектирования проектом предусмотрен подъезд автомобильного транспорта с улицы 1-ая Подлесная с северо-западной стороны. От данной существующей улицы предусмотрен проезд шириной от 5,2 до 6,0 метров к северо-западному фасаду жилого дома. Далее проезд идет на восток (вдоль северного фасада жилого дома) и на юг (вдоль западного фасада), где заворачивает на восток и идет вдоль южного фасада жилого дома. Проезд вдоль южного фасада является тупиковым и заканчивается разворотной площадкой для пожарных автомобилей. Размер площадки составляет 15х15 метров. Минимальная ширина автомобильных внутридворовых проездов принята 6,0 м, радиусы поворота приняты не менее 6,0 м. Параллельно с внутридворовыми проездами предусмотрены тротуары шириной от 1,5 м, что в совокупности с проездами составит более шести метров. Данная ширина позволит использовать проезды вдоль северного и южного фасадов жилого дома, как проезды для пожарных автомобилей и иных автомобилей экстренных служб. Проезды для пожарных автомобилей предусмотрены с учетом возможности проникновения в любую квартиру из пожарного автомобиля, располагаемого на пожарном проезде.

Проектом предусматривается устройство двух гостевых автостоянок (АВ-1 и АВ-2) для жилого дома мощностью 10 и 5 машино-мест соответственно (суммарно 15 машино-мест) и одной стоянки (АВ-3) для офисных помещений на 3 машино-места.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Расчет потребности в стоянках автомобилей.

Исходные данные:

Количество жителей двух жилых домов: 265 человек.

Количество работников офисных помещений в двух жилых домах: 27 работников.

Площадь машино-места: 25 м².

Удельная норма стоянок автомобилей на 1 жителя: 1,4 м².

Удельная норма стоянок автомобилей на 100 работников: от 6 до 9 машино-мест (принимается максимальный показатель - 9 м²/чел.).

Расчет для жителей дома:

$265 \text{ чел} \times 1,4 \text{ м}^2/\text{чел} = 371 \text{ м}^2$ — площадь автостоянок

$371 \text{ м}^2 / 25 \text{ м}^2 = 14,84$ машино-мест (требуется по расчету).

Расчет для работников офисных помещений:

$27 \text{ чел} / 100 \text{ чел} \times 9 \text{ маш-мест} = 2,43$ маш-мест (максимально)

Выводы:

Для жилого дома проектом предусмотрена стоянки автомобилей АВ-1 и АВ-2 суммарной мощностью на 15 машино-мест (в т.ч. 2 машино-места для маломобильных групп населения) при расчетном показателе 15 машино-мест.

Для встроенных офисных помещений проектом предусмотрена стоянка автомобилей АВ-3 мощностью 3 машино-места (в т.ч. 1 машино-место для маломобильных групп населения) при расчетном показателе 3 машино-места.

Стоянок автомобилей для проектируемого объекта достаточно.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ	Лист 12
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.		

Конструкции дорожных покрытий.

В конструкциях дорожных одежд, предусмотрены следующие функциональные слои - покрытие, основание и подстилающие слои оснований.

Конструктивные слои дорожных одежд назначаются из условия прочности и морозоустойчивости всей конструкции, при этом обеспечивается прочность каждого из слоев, связанных материалов (асфальтобетон и др.).

Тротуары и хозяйственные площадки (тип 1):

- Горячий щебеночный плотный асфальтобетон мелкозернистый типа А марки I по ГОСТ 9128-97 - 5 см;
- Щебень по ГОСТ 8267-93* - 12 см;
- Песок по ГОСТ 8736-93* - 10 см;
- Уплотненный грунт.

Бортовой камень принят марки БР100.20.8 по ГОСТ 6665-91.

Конструкция покрытия проектируемых дорог и автостоянок (тип 2):

- Горячий щебеночный плотный асфальтобетон мелкозернистый типа А марки I по ГОСТ 9128-97 - 4 см;
- Горячий щебеночный пористый асфальтобетон крупнозернистый по ГОСТ 9128-97 - 5 см;
- Щебень по ГОСТ 8267-93* - 20 см;
- Песок по ГОСТ 8736-93* - 20 см;
- Уплотненный грунт.

Бортовой камень принят марки БР100.30.18 по ГОСТ 6665-91.

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

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

2018 - 04 - ПЗУ.ПЗ

Лист

13