

*Индивидуальный предприниматель*

*Дмитренко Артём Евгеньевич*

*СРО-П-021-28082009, ИНН: 920151484022, ОГРНИП: 317920400006897, e-mail: dmitrenko.artem@bk.ru*

*Многоэтажные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей  
по ул. Степаняна, г. Севастополь*

*2 этап*

*Проектная документация*

*Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка*

*237/20-ПЗУ  
(Корректировка)*

*Главный инженер проекта*



*Дмитренко А.Е.*

*Севастополь  
2022 г.*

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

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	66-22		11.2022

Разрешение		Обозначение	<b>237/20-ПЗУ</b>		
66-22		Наименование объекта строительства	<b>Многоэтажные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Степаняна, г. Севастополь. 2 этап</b>		
Изм.	стр.	Содержание изменения	Код	Примечание	
Текстовая часть					
1	Л.6	Изменились технико-экономические показатели	3		
Графическая часть					
1	Л.2	Изменилась граница землеотвода. Изменились технико-экономические показатели	3		
1	Л.3	Изменилась граница землеотвода.	3		
1	Л.4	Изменилась граница землеотвода.	3		

Согласовано:	Составил	Белоконь			Разрешение на внесение изменений	Лист	Листов
	Проверил	Дмитренко				1	1
	Н. контр.	Дмитренко					
	ГАП	Мариина					





**а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Участок строительства находится в Гагаринском муниципальном округе г. Севастополя.

Въезд на участок организован с дороги II категории - ул. Степаняна.

Участок строительства в границах работ представляет собой территорию, свободную от застройки.

Участок располагается в проектируемой зоне много- и средне этажной многоквартирной жилой застройки, зоне общественной застройки общегородского и районного значения.

Участок проектирования ограничен:

- с юга промышленно-технологическим колледжем
- с востока существующей спортивной площадкой
- с севера многоэтажной многоквартирной жилой застройкой
- с запада красными линиями ул. Степаняна

Рельеф участка имеет уклон в западном и восточном направлениях с перепадом высот 8.0 м. Объекты культурного наследия и особо охраняемых природных территорий на разрабатываемом участке отсутствуют.

Участок свободен от застройки и покрыт травянистой растительностью, кустарниками. Растительный грунт присутствует на небольших участках.

Через участок проходят инженерные сети, частично подлежащие переносу согласно технических условий: ТУ №21/8-16531.

**б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка**

В соответствии с «Градостроительным планом земельного участка» № RU94G-00005649.

Участок полностью расположен в водоохраной зоне Черного моря, частично в границах красных линий УДС.

Расстояние от площадки ТБО до окон близлежащего проектируемого здания составляет 39,7м, и 20,0м от хозяйственной площадки – 20,0м.

**в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка**

Согласно Генеральному плану Севастополя от 13.12.2005, документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания части территории кадастровых кварталов 91:02:001017, 91:02:002012 в районе ул. Щитовая, ул. Адмирала Фадеева, ул. Рыбацкий причал» в Гагаринском муниципальном округе города Севастополя, утвержденной постановлением Правительства от 13.12.2019 №655-ПП, документация по планировке территории «Проект планировки и проект межевания территории улично-дорожной сети и территории общественного пользования» утвержденная постановлением Правительства Севастополя от 23.04.2018 «248-ПП, земельный участок расположен в проектируемой зоне много- и средне этажной многоквартирной жилой застройки, в зоне общественной застройки общегородского

Изн.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
-------------	----------------	--------------

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	237/20-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3

и районного значения, частично в зоне функциональное назначение которой не определено, частично в проектируемой зоне малоэтажной жилой застройки, в т.ч. усадебной, в границах существующего элемента планировочной структуры – квартал жилой застройки, частично в границах красных линий УДС (на территории магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения).

В соответствии с Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12.08.2016 г. № 1864 "Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения — достопримечательное место "Древний город Херсонес Таврический и крепости Чембало и Каламита", расположенного в городе Севастополе", участок проектирование имеет режим использования Р-4-2, участок Г-20 (территории преимущественно многоэтажной, многоквартирной застройки с объектами инженерной инфраструктуры и объектами обслуживания).

На участке предполагается строительство следующих зданий и сооружений:

- многоквартирные жилые дома;
- автостоянка;
- парковочные места – 113 м/м (в том числе места для МГН – 12 м/м в автостоянке)
- площадка для игр детей, покрытая бесшовным резиновым покрытием;
- площадка для отдыха взрослого населения;
- площадка для занятия физкультурой, покрытая бесшовным резиновым покрытием;
- хозяйственная площадка;
- площадка для ТБО
- ЛОС

Общее количество запроектированных квартир в жилом квартале -128 шт.

**Расчет парковочных мест согласно ПП Севастополя №317-пп от 20.04.2017 п.3.2.2.1 (в)**

$K_{\text{маш}} = K_{\text{кв}} * 0,8$ , где

$K_{\text{кв}}$  – число квартир

$K_{\text{маш}} = 128 * 0,8 = 102,4$  (103) места, проектом принято 113 парковочных мест.

**Расчет парковочных мест для людей с инвалидностью (ФЗ О социальной защите инвалидов в Российской Федерации (с изменениями на 24 апреля 2020 года) (редакция, действующая с 1 июля 2020 года)).**

При общем количестве 113 машиномест необходимо 10% от количества мест для МГН.

$113 * 0,1 = 11,3$  (12) мест, проектом предусматривается 12 парковочных мест.

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

						237/20-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		

### Расчет озеленения СП 42.13330.2016 «Градостроительство»

Площадь озелененной территории многоэтажной жилой составляет 25% площади территории участка.

Созелен. =  $10080 * 0,25 = 2520 \text{ м}^2$ , проектом предусматривается  $2655,2 \text{ м}^2$  под озеленение.

### Расчет накопления бытовых отходов СП 42.13330.2016 «Градостроительство» Приложение К с учетом прим. 2

$254 \times 225 + (254 \times 225) \times 0,1 = 62865 \text{ кг/год}$ ;

Расчет накопления крупногабаритных бытовых отходов в день с учетом прим. 4

$62865 \times 0,05 : 365 = 8,6 \text{ кг/день}$ ;

С учетом вывоза отходов 1 раз в 2 дня –  $17,2 \text{ кг}$  (1 контейнер по 100 кг).

По проекту количество мусорных контейнеров принято 2.

Размещение зданий и сооружений выполнено в соответствии нормами пожарной безопасности и санитарным нормам.

### Ведомость площадок общего пользования

Таблица 1

№ п/п	Наименование площадок	Ед. изм.	Уд. разм. Площадок м <sup>2</sup> /чел	Количество		Примеч.
				Нормир.	Фактич.	
1.	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м <sup>2</sup>	0,7	178	178	№ 317-ПП от 20.04.2017
2.	Для отдыха взрослого населения	м <sup>2</sup>	0,1	25	40	
3.	Для занятий физкультурой		1,0	262	260	
4.	Для хозяйственных целей	м <sup>2</sup>	0,3	76	76	
5.	Для парковки автомашин	м/м	по расчету	103	113	
	в т.ч. для МГН			6	12	В автостоянке
6.	Площадка для КГО	шт.	по расчету	1	2	
7.	Озеленение	%	25	2368.2	2655.2	

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

Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	237/20-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5

**г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Техничко-экономические показатели по генеральному плану подсчитаны в границах землеотвода с кн: 91:02:001017:4309.

**Техничко-экономические показатели по площадке**

**Таблица 2**

№ п/п	Наименование показателей	Ед.изм.	Количество	Примечание
1	Площадь участка по ГПЗУ	м2	20418 +/-1	
	Площадь земельного участка с кн: 91:02:001017:4309	м2	9473 +/-34	
2	Площадь застройки жилых домов	м2	4281.8	
3	Площадь покрытий, в т.ч.:	м2	4853	в т.ч. на автостоянке 1701 м2
	- асфальтобетонное	м2	1474	
	- плиточное	м2	2939	в т.ч. 1381 м2 на автостоянке
	- резиновое	м2	440	в т.ч. 320 м2 на автостоянке
4	Площадь озеленения	м2	2655.2	в т.ч. 616 м2 на автостоянке
5	Коэффициент озеленения		0.28	
6	Коэффициент застройки		0.45	

**д) 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**

Согласно инженерно-геологическим изысканиям опасным геологическим процессам участок не подвержен. Территория площадки не подтопляема. Подземные воды отсутствуют.

Для отвода воды от жилых зданий и других сооружений запроектированы отмостки с твердым покрытием шириной 1,00 м и уклоном 2% от стен здания.

Отвод атмосферных осадков осуществляется открытым способом по твердым покрытиям автодорог жилого квартала в сторону естественного понижения рельефа местности, с последующим сбором в дожде приемные лотки и отводом в локальные очистные сооружения.

Подрезка склонов укрепляется проектными подпорными стенками. Участки откосов выполнены с заложением 1:1,5 и укрепляются посевом трав и кустарников.

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

						237/20-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		6



### е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка решена с учетом условий рельефа местности и отметок проектируемых зданий и сооружений, проездов и площадок.

Вертикальная планировка территории принята сплошной. Проектные горизонталы проведены по верху покрытий проездов, площадок, тротуаров и озеленения. Уклоны по площадке колеблются от 10 промилле до 70 промилле.

Сопряжение отдельных разновысотных участков проектируемой территории выполняется при помощи устройства подпорных стен и лестниц. Отвод поверхностных вод от здания предусмотрен открытой системой по спланированной территории в сторону естественного понижения рельефа местности на проезд.

План организации рельефа выполнен методом проектных (красных) горизонталей с сечением горизонталей через 0,2 м. на топографической съемке масштаба 1:500.

### ж) Описание решений по благоустройству территории

По плану благоустройства территории многоквартирного жилого дома предусмотрены проезды, площадки и тротуары и пешеходные дорожки с твердым покрытием, которые запроектированы в соответствии со стандартами:

- ГОСТ 9128-2013 «Смеси асфальтобетонные, полимерасфальтобетонные, асфальтобетон, полимерасфальтобетон для автомобильных дорог и аэродромов». Технические условия
- ГОСТ 17608-2017 «Плиты бетонные тротуарные». Технические условия;
- ГОСТ 8267-2014 «Щебень и гравий из плотных горных пород для строительных работ». Технические условия;
- ГОСТ 8736-93 «Песок для строительных работ». Технические условия;
- ГОСТ 6665-91 «Камни бетонные и железобетонные бортовые». Технические условия

На площадках для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственной площадке запроектировано оборудование, соответствующее типу площадки - игровое, спортивное, стойки для сушки белья, скамьи и урны.

Проектом благоустройства предусмотрено озеленение всей свободной от застройки территории: посадка деревьев, кустарников и цветников, посев газона.

Благоустройство территории выполнено с учетом доступности МГН к зданиям, сооружениям и объектам инфраструктуры.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	237/20-ПЗУ.ТЧ						Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	7

**л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Въезд на участок организован с магистральной дороги городского значения ул. Степаняна. Уклоны проезжей части автодорог у жилого дома от 10 промилле до 70 промилле.

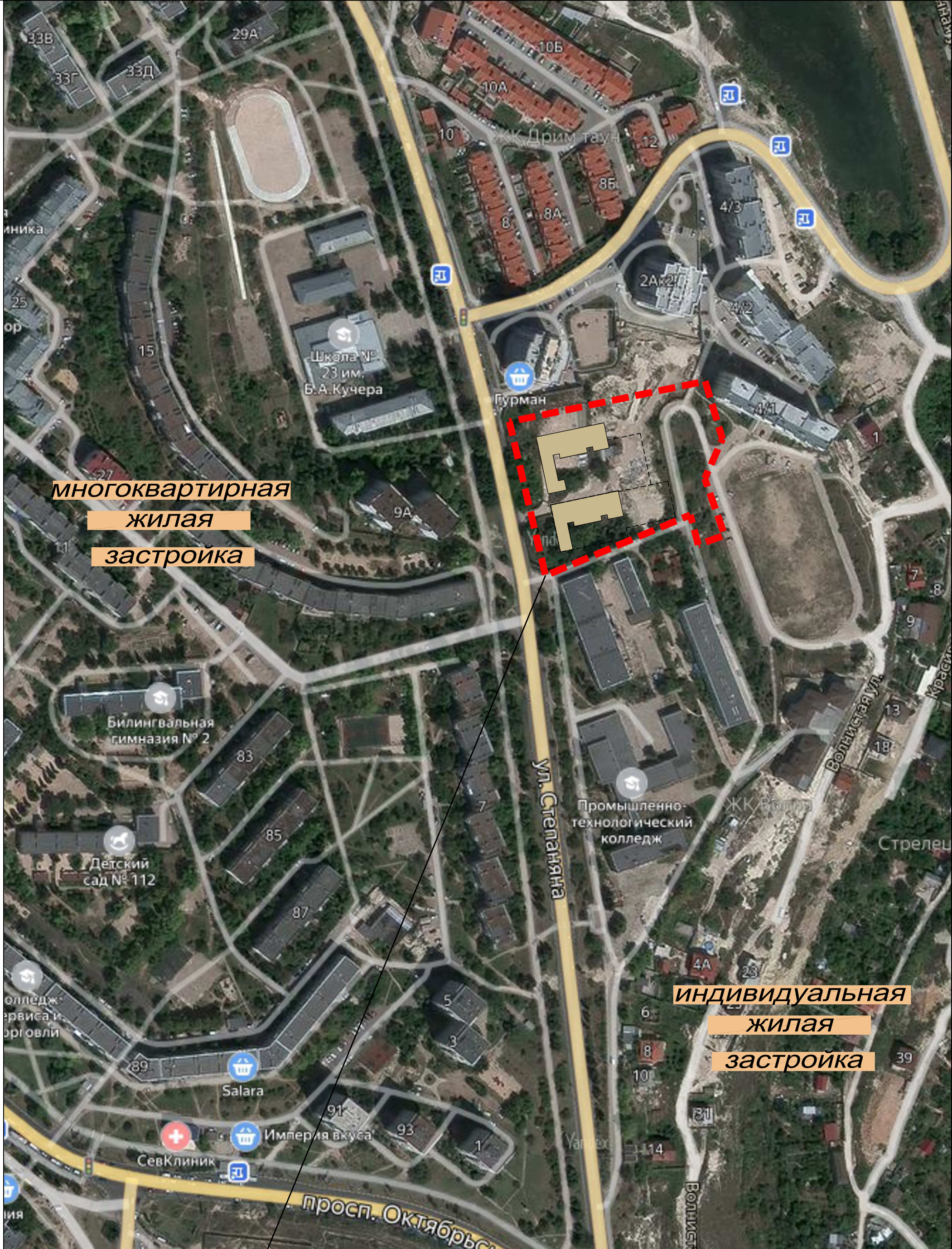
Проезды для пожарной техники приняты шириной 4,2 – 6,0 м.

Расстояния от внутреннего края проездов до стен здания составляют 5-8,0 м.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты» п.8, схема планировочной организации земельного участка обеспечивает подъезд пожарных автомобилей ко всем квартирам жилого дома.

Инв.№ подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
						237/20-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№Док	Подп.	Дата		8





**Многоквартирная  
жилая  
застройка**

**Индивидуальная  
жилая  
застройка**

**Участок  
проектирования**

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

237/20-ПЗУ		
Многоэтажные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Степаняна, г. Севастополь		
Стадия	Лист	Листов
П	1	
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500		ИП Дмитренко А.Е. г. Севастополь



# Технико-экономические показатели по генеральному плану

№ пп	Наименование показателей	Ед. изм	Количество, м2	Примечания
1	Площадь земельного участка по ГПЗУ	м2	20418 +/-	
	Площадь земельного участка с кн: 91:02:001017:4309	м2	9473 +/-34	
2	Площадь застройки жилых домов	м2	4281.8	
3	Площадь покрытий, в т.ч.:	м2	4853	в т.ч. 1701 м2 на автостоянке
	- асфальтобетонное	м2	1474	
	- плиточное	м2	2939	в т.ч. 1381 м2 на автостоянке
	- резиновое	м2	440	в т.ч. 320 м2 на автостоянке
4	Площадь озеленения	м2	2655.2	в т.ч. 616 м2 на автостоянке
5	Коэффициент озеленения		0.28	
6	Коэффициент застройки		0.45	

## Условные обозначения

	Граница участка с кн: 91:02:001017:4309
	Граница подземного паркинга
	Красная линия
	Зона допустимого размещения зданий и сооружений по ГПЗУ
	Охранная зона канализации
	Охранная зона водопровода
	Существующие проезды
	Проектируемые здания и сооружения
	Проектируемые проезды
	Пешеходные тротуары
	Газон проектируемый
	Отмостка
	Площадка ТБО
	Сети канализации подлежащие переносу
	Демонтируемая недействующая анодная защита
	Подпорные стены (проект.)
	Откос (проект.)
	Движение автотранспорта
	Въезд/выезд обвалованных автостоянок
	Ливневой лоток с решеткой 100x150h
	Проектируемое понижение бортового камня для МГН
	Опоры освещения



## Ведомость необходимых площадок

Количество квартир в жилой группе 128  
Расчетное количество проживающих 254 чел.  
(обеспеченность 28 м2/чел)

№ п/п	Площадки	Ед. изм.	Уд. разм. площ., м2 /чел.	Количество		Примеч.
				Нормир.	Фактич.	
а	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м2	0,7	178	178	
б	Для отдыха взрослого населения	м2	0,1	25	40	
в	Для занятий физкультурой	м2	1	262	260	
г	Для хозяйственных целей	м2	0,3	76	76	
д	Для парковки автомашин	мест	по расчету	103	113	
	в т.ч. для МГН	мест		6	12	
е	Площадка для ТБО	шт.	по расчету	1	2	
	Озеленение	%	25	2368.2	2655.2	

## Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки	квартир	здания	выше 0,0
1	Жилой дом (Этап 2) Блок 1	10	1	64	3548.8	6428.7	18398.1	20737.4
2	Блок 2 (Этап 2)	1	1				659.1	8536.9
3	Жилой дом (Этап 2) Блок 3	10	1	64	3552.0	6632.0	18398.1	21969.4
4	Блок 4 (Этап 2)	1					361.1	12843.7
5	Автостоянка	2	1			4461.3		
6	ЛОС							
7	ШРП							

237/20-ПЗУ			
1	Зам.	66-22	11.22
Изм.	Кол.уч	Лист	Делок
ГАП	Маринна		
Разраб	Белоконь		
Многоэтажные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Степаняна, г. Севастополь			
Стадия	Лист	Листов	
П	2		
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500			
ИП Дмитренко А.Е. г. Севастополь			

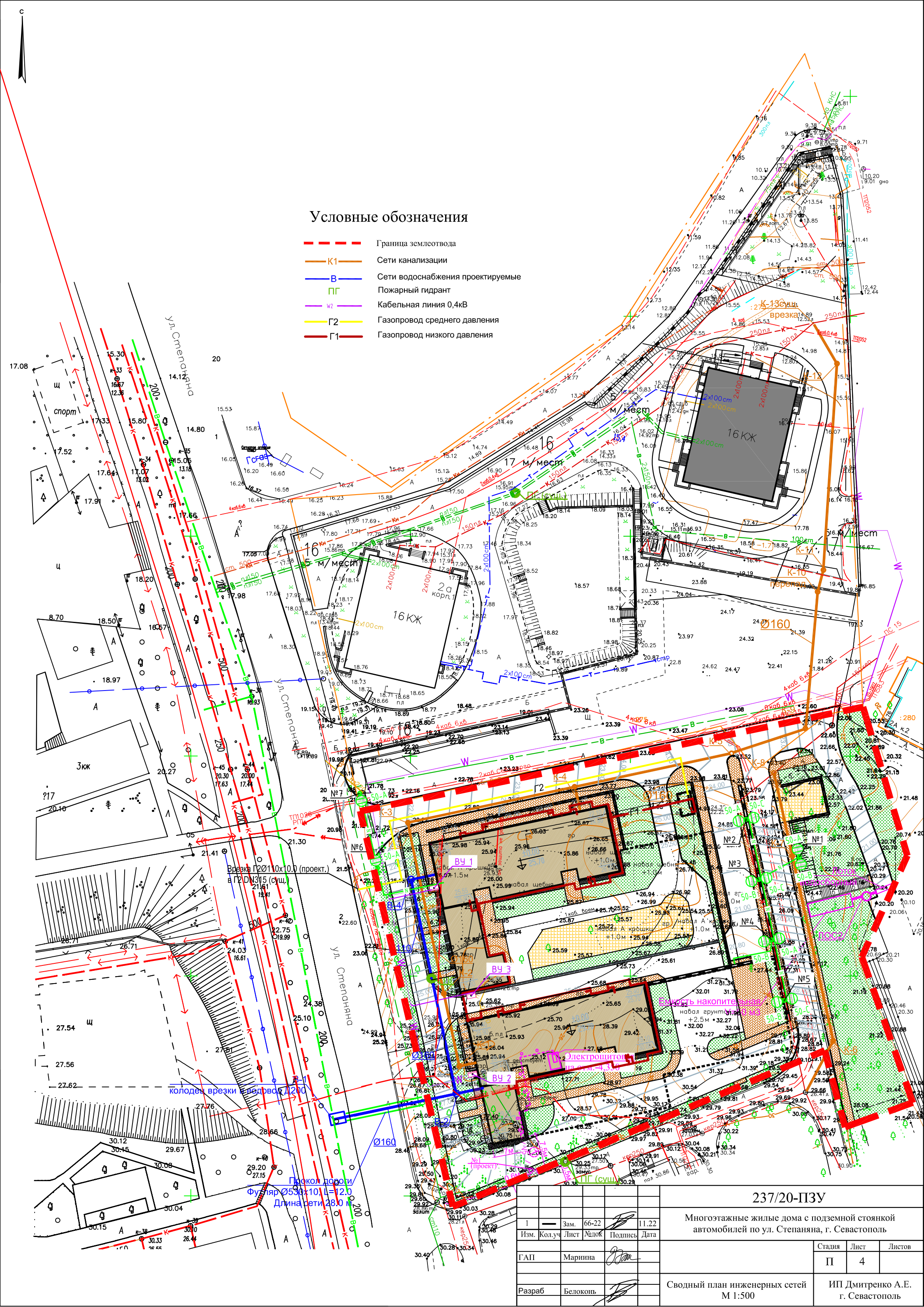






### Условные обозначения

- Граница землеотвода
- К1 Сети канализации
- В Сети водоснабжения проектируемые
- + ПГ Пожарный гидрант
- W2 Кабельная линия 0,4кВ
- Г2 Газопровод среднего давления
- Г1 Газопровод низкого давления



Врезка Г2 Ø110x10.0 (проект.)  
в Г2 DN315 (сущ.)

колотей врезки водовод Д200

Паспорт дороги /  
Футляр Ø530x10, L=12,0  
Длина сети 28,0 м

<b>237/20-ПЗУ</b>			
Многоэтажные жилые дома с подземной стоянкой автомобилей по ул. Степнянка, г. Севастополь			
Изм.	Кол.уч	Лист	М.Докл
ГАП	Маринна		
Разраб	Белоконь		
Зам.	66-22	11.22	Дата
Сводный план инженерных сетей М 1:500			Стадия Лист Листов П 4
ИП Дмитренко А.Е. г. Севастополь			