

Общество с Ограниченной Ответственностью
**«ПРОЕКТНОЕ БЮРО
ПРОМЫШЛЕННОГО И ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
СО ВСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
И ПОДЗЕМНОЙ СТОЯНКОЙ
г. Пятигорск, ул. Первомайская, 81**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2

**СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1358-22-ПЗУ

Том 2

г. ПЯТИГОРСК
2023 г.

Общество с Ограниченной Ответственностью
**«ПРОЕКТНОЕ БЮРО
ПРОМЫШЛЕННОГО И ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**

**МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
СО ВСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ
И ПОДЗЕМНОЙ СТОЯНКОЙ
г. Пятигорск, ул. Первомайская, 81**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2

**СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1358-22-ПЗУ

Том 2

Регистрационный номер члена саморегулируемой организации П-039-002632060921-004
СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»

**ДИРЕКТОР
ООО «ПБ ПГС»**



Л.Б. ПОРХУН

**ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР
ПРОЕКТА**

Л.Б. ПОРХУН

**г. ПЯТИГОРСК
2023 г.**

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

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

Земельный участок, выделенный для проектирования и строительства расположен в южной части Ставропольского края, в центральной части г. Пятигорска, по ул. Первомайской, 81.

В районе размещения участка проектирования многоквартирного жилого дома с подземной стоянкой имеются существующие дороги (ул. Пестова), Первомайский переулок и Первомайский тупик, с которых будет осуществляется подъезд на территорию проектируемого жилого дома. Вдоль существующих дорог и проездов проложены инженерные коммуникации различного назначения.

С западной стороны участка располагаются нежилые здания, со всех других сторон – дороги и проезды местного значения. С восточной стороны проектируемой территории идет строительство многоэтажных жилых домов.

Земельный участок имеет неправильную форму. Площадь участка в границах проектирования - 1606м². Площадь участка, согласно кадастрового номера 26:33:150405:39 (основной участок) составляет 1606м², дополнительные участки для устройства наземных стоянок кадастровый номер 26:33:150405:166 и 26:33:150405:413 составляют – 518м² и 1240м², соответственно.

Топографическая съемка участка выполнена в масштабе 1:500 с сечением рельефа через 0,5 м.

Опасных экзогенных инженерно-геологических процессов (оползни, карст и т.п.) в пределах площадки и на прилегающей территории не отмечается. Сейсмичность площадки составляет: 8 баллов.

1358-23-ПЗ.ТЧ					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Курсиш		<i>[Подпись]</i>	02.23
Проверил		Порхун		<i>[Подпись]</i>	02.23
Н.Контроль		Красильникова		<i>[Подпись]</i>	02.23
ГИП		Порхун		<i>[Подпись]</i>	02.23
Текстовая часть					
Стадия		Лист	Листов		
П		1	8		
ООО «Проектное бюро» г. Пятигорск					

. В геоморфологическом отношении площадка проектируемого строительства расположена на первой левобережной высокой надпойменной террасе р. Подкумок. Рельеф участка – относительно спокойный с небольшим уклоном в юго-восточном направлении, в сторону р. Подкумок. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 485,00 до 485,20. В настоящий момент площадка занята зданиями и сооружениями, подлежащими сносу.

Подземные воды вскрыты повсеместно на глубине 1,9 (483.10) – 2,1 (483.10) м от дневной поверхности. Источником питания являются атмосферные осадки, а также утечки из водонесущих коммуникаций. Общее направление подземных вод на юго-восток в сторону р. Подкумок.

На территории к специфическим грунтам относятся: - техногенный насыпной грунт, который будет удален при строительстве. Техногенный насыпной грунт – асфальт, гравий, механическая смесь почвы, суглинка и строительного мусора. Грунты неоднородные, маловлажные, не слежавшиеся, распространены повсеместно, мощностью от 1,4 до 2,4 м. Категория сложности инженерно-геологических условий площадки установлена – III (сложная) за счет опасных инженерно-геологических процессов (сейсмичности) и подтопления территории.

Ситуационный план района расположения площадки строительства приведен на чертеже 1358-23-ПЗУ лист 1.

б) 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.

Категория земельного участка – земли населенных пунктов, на участке подземные и поверхностные источники водоснабжения населения отсутствуют.

На участке отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории:

- зоны санитарной охраны водозаборов питьевого водоснабжения;
- особо охраняемые природные территории федерального, краевого или местного значения;
- городские леса;
- санитарно-защитные зоны от производственных предприятий, коммунальных и инженерных объектов.

Санитарно-защитные зоны по объектам на площадке строительства предусмотрены в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 в редакции 2014 года.

Проектируемый на отведенном участке жилой дом с подземной стоянкой не

						1358-23-ПЗ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

оказывает вредного воздействия на окружающую среду за пределами границы отведенного участка, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03» Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в связи с этим обоснование границ санитарно-защитных зон не требуется.

Все здания на участке проектирования располагаются в соответствии с их функциональным назначением с учетом санитарных и противопожарных норм.

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

Планировочная организация земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной стоянкой выполнена в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами, нормативно-правовыми актами, рекомендациями и требованиями действующих СП и СанПиН. При решении схемы планировочной организации земельного участка учитывались санитарные, противопожарные, природоохранные требования, транспортные потоки и застройка прилегающих территорий.

Топографической подосновой к данному проекту послужила съемка в масштабе М 1:500, предоставленная заказчиком.

Отведенный участок удовлетворяет необходимыми санитарно-гигиеническими требованиями, требованиями инсоляции и аэрации территории.

Проектируемый жилой дом размещается на территории, обеспечивающей удобные подходы и подъезды к зданиям с ул. Пестова и Первомайского переулка.

Зона застройки вышеуказанного участка включает 10/11эт. жилой дом с подземной стоянкой на 30 м/места размещается в границах отведенного участка, согласно кадастру. Проектом предусмотрено благоустройство территории: на участке размещены площадка для тихого отдыха, детская площадка. Также на территории установлены малые архитектурные формы – скамьи, урны.

На участке предусмотрено размещение площадки для временной парковки автомобилей на 2 м/мест, из них 1 м/место для транспорта инвалидов, выделенное разметкой и обозначенное специальным символом. Размер стоянки для транспорта инвалидов 3,6х6м. С южной стороны от дома запроектирована плоскостная стоянка на 4м/места. Свободная от застройки и покрытий территория озеленяется. Проектом предусмотрена посадка древесно-кустарниковых насаждений и газона. Так как все

						1358-23-ПЗ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

благоустройство выполнено на крыше подземной стоянки, то древесно-кустарниковые насаждения высаживать в вазоны фирмы «Выбор КМВ».

Мусор, образующийся при уборке дворовой территории, собирается в евроконтейнеры на мусоросборной площадке, расположенной вдоль существующего проезда (тупик Первомайский) на расстоянии 20м от дома. Доступность от проектируемого жилого дома до мусоросборной площадки обеспечена в соответствии с требованиями норм, не более 50м. Покрытие предусмотрено: проезды – асфальтобетонное, тротуары, площадка для отдыха -плиточное покрытие, детская площадка -резиновое наливное, которое позволяет максимально сократить случаи травматизма. Площадь застройки составляет 664 м2.

Размещение здания на участке выполнено с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных норм и требований СП 42.13330.2016 и СП 4.13130.2014.

Проектом предусмотрены рациональная организации движения по территории транспортных средств, обеспечивающая возможность подъезда индивидуального транспорта и спецмашин к проектируемому жилому дому и подземной стоянке.

Все это позволяет эффективную эвакуацию жителей при возникновении аварийных ситуаций или пожаров.

Для обслуживания проектируемого жилого дома вдоль всех главных фасадов запроектирован автопроезд шириной 4,2м, с асфальтобетонным покрытием. Основные подъезды обеспечиваются по существующим проездам шириной 4,2-7м. Для обеспечения безопасного движения людских потоков вдоль дворового проезда запроектирован тротуар.

г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Таблица 1

Показатели	Единица измерения	Значение показателей
1	2	3
1. Площадь участка в границах отвода	М2	1606
2. Площадь застройки жил.дома/подз.стоянки	М2	658,0/1257,0

3. Площадь твердых покрытий в границах отвода участка вкл. отмостка (44м ²)	M2	601,25
за пределами участка (ремонт сущ. покрытий)	M2	519,00
4. Площадь озеленения	M2	340,75

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.

Перед началом и во время строительства рекомендуется провести мероприятие для защиты территории от затопления в соответствии с требованиями СНиП 22-02-2003 .

Согласно инженерно-геологическим изысканиями, выполненными ИП Домницким А.В. источниками подтопления проектируемого объекта является:

1. Естественные - от атмосферных осадков, стоки поверхностных вод с окружающей территории.

2. Подземные воды вскрыты на глубине 1,9 м±2,1м от дневной поверхности земли.

3. Возможное затопление от водных объектов (р.Подкумок). Мероприятия по защите объекта от возможного затопления и подтопления и подтопления предусмотренные в проекте:

По п.1 Вертикальной планировкой территории вокруг дома предусмотрены организованный отвод поверхностных вод открытым способом в лотки запроектированных проездов, а по ним за пределы участка на общие микрорайонные проезды в сторону р. Подкумок.

По п.2 для защиты фундаментов подвала от подземных вод предусмотрена в проекте гидроизоляция стен и пола подвала. Во время строительства при поступлении в котлован грунтовых вод, рекомендуется откачивать с помощью насосов со сбросом в лоток вдоль проезда в сторону р. Подкумок.

По п.3 Водный объем (р.Подкумок) находится от проектируемого жилого дома на расстоянии 120-130 м.

Вдоль берега с северной стороны имеется существующая дамба высотой 1±1,2 м, и далее по рельефу составляет 1,1±1,2 м до проектируемого дома. Искусственное повышение площадки не требуется, т.к. общее превышение отметок площадки от берега реки составляет 2,1±2,2 м воды.

						1358-23-ПЗ.ТЧ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Данные по уровню поднятия воды в реке отсутствуют.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Вертикальная планировка принята сплошная и решена в увязке с прилегающей территорией методом проектных горизонталей с сечением рельефа через 0.1 м.

За отметку нуля проектируемых зданий принят уровень чистого пола 1-го этажа, соответствующий абсолютной отметке 485,50 м. Проектные решения по вертикальной планировке приведены на чертеже 1358-ПЗУ, лист 3.

В основу проектных решений по вертикальной планировке заложены следующие принципы:

- обеспечение водоотвода по площадке открытым способом;
- создание оптимальных уклонов по проездам, тротуарам, площадкам.

Отвод поверхностных вод осуществляется от здания по спланированной поверхности в лотки запроектированных проездов, а по ним за пределы участка на обще микрорайонные проезды.

С учетом корыта дорожных покрытий и озеленения участка выемка грунта на площадке составляет 144м³, насыпь - 139 м³. Избыток грунта составляет 5 м³.

Недостаток плодородного грунта - 53 м³.

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических и эстетических условий на проектируемой территории предусмотрено соответствующее благоустройство и озеленение. В проекте приняты следующие решения по благоустройству территории:

устройство проездов, тротуаров, площадок с соответствующим покрытием; организованный отвод поверхностных вод; организованная прокладка инженерных сетей для создания единого подземного и наземного комплексного хозяйства; озеленение территории; освещение территории; установка малых архитектурных форм.

Автомобильный проезд обеспечивает движение автотранспорта и спецмашин к проектируемому жилому дому и подземной стоянке. Для противопожарного обслуживания проектируемого жилого дома предусматривается пожарный проезд, совпадающий с автопроездом.

Для временной парковки автомобилей запроектированы парковка возле дома на 2 м/мест и временная парковка в границах отведенного участка на 4м/мест. Также выделены дополнительные участки для устройства наземных стоянок кадастровый номер 26:33:150405:166 и 26:33:150405:413 составляют – 518м² и 1240м², соответственно. На вышеуказанных участках предполагается разместить стоянки на 35м/мест. Количество квартир в проектируемом жилом доме -84. Согласно

						1358-23-ПЗ.ТЧ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

СП 42.13330.2016г и региональных норм (п.7.11) в пределах селитебной зоны может размещаться 90% от требуемого стоянок ($84 \times 0.9 = 76 \text{ м/мест}$). Региональные Нормы допускают распределение обеспеченности жителей многоквартирных домов местами для хранения индивидуального автомобильного транспорта в процентах от расчетного количества необходимого количества машино-мест в границах квартала не менее 40%. В запроектированной подземной стоянке предусмотрено 30м/мест, открытые парковки на 6м/мест, на дополнительных территориях в пределах пешеходной доступности 86м от проектируемого дома - 35м/мест. Общее количество машино-мест составляет $30 + 6 + 35 = 71 \text{ м/мест}$, что составляет 93% от требуемого количества и не нарушает требования Норм. Проезды ограничиваются бетонным бортовым камнем БР 100.30.15, выступающим над покрытием на 15 см и образующим лоток для отвода поверхностных вод. Покрытия пешеходных тротуаров, площадок на территории проектирования предусмотрены из песчаного асфальта, из песчано-бетонной плитки и ограничиваются бортовым камнем БР 100.20.8. На детской игровой площадке предусмотрено резиновое покрытие для максимального сокращения случаев травматизма детей.

План проектируемых проездов, площадок, дорожек приведен на чертеже 1358-ПЗУ, лист-2, конструкции дорожных одежд см. лист-3.

Отведенная территория благоустраивается в соответствии с действующими санитарными нормами. Площадки оборудуются соответствующими малыми архитектурными формами Свободная от застройки, автопроездов и дорожек территория озеленяется. Для озеленения территории применяется посадка декоративных древесно-кустарниковых насаждений в сочетании с газоном. Посадка деревьев, кустарников и цветников предполагается в вазоны и растерфлоры фирмы ООО «Выбор-КМВ» так как благоустройство выполнено на крыше подземной стоянки.

Решения по озеленению территории и размещению малых архитектурных форм приведены на черт. 1358-ПЗУ, лист-2.

Инженерное обеспечение проектируемых объектов предусмотрено в соответствии с техническими условиями, выданными соответствующими службами.

Все подводящие и внутривозрадные инженерные сети прокладываются подземным способом. Сводный план проектируемых инженерных сетей с подключением их к внешним инженерным коммуникациям приведен на черт. 1358-ПЗУ, лист-7.

						1358-23-ПЗ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения;

Для транспортного обслуживания проектируемого объекта предусмотрены автомобильный проезд и подъезд с техническими параметрами в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016.

Для обслуживания проектируемого здания вдоль всех главных фасадов запроектирован автопроезд шириной 4,2м, с асфальтобетонным покрытием, с поперечным профилем городского типа (с бордюрами), обеспечивающий подъезд индивидуального транспорта и спецмашин к проектируемому жилому дому. Основные подъезды обеспечиваются по внутри микрорайонным проездам шириной 4,2-7м. Для обеспечения безопасного движения людских потоков вдоль проездов устраиваются тротуары.

Конструкция покрытия внутривъездных проездов рассчитана на нагрузку от пожарных машин 16т. на ось. На проектируемой территории нет опасных участков и конфликтных зон, поэтому дорожные знаки не устанавливаются.

Подъезд к проектируемому жилому дому и подземной стоянке производится с существующего асфальтированного покрытия ул. Пестова и Первомайского переулка.

План внутривъездного автопроезда, тротуаров и площадок на территории проектируемого объекта приведен на листе ПЗУ-2, конструкции дорожных одежд приведены на листе ПЗУ-3.

						1358-23-ПЗ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8

