



ПИК-ПРОЕКТ  
НОВОРОССИЙСК

ОП ООО «ПИК-Проект» г. Новороссийск  
Российская Федерация,  
353922, Краснодарский Край,  
г. Новороссийск, ул. Южная, д. 23  
Тел./факс (495) 232-51-45  
E-mail: pik-proekt@pik.ru

**Свидетельство № 0127.08-2011-7714599209-П-075 от 24.09.2015**

Заказчик: ПАО «Группа Компаний ПИК»

**Проект застройки 17 микрорайона г. Новороссийска.  
Жилой дом № 2В по ГП**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

15173 – ПЗУ

ТОМ 2



ПИК-ПРОЕКТ  
НОВОРОССИЙСК

ОП ООО «ПИК-Проект» г. Новороссийск  
Российская Федерация,  
353922, Краснодарский Край,  
г. Новороссийск, ул. Южная, д. 23  
Тел./факс (495) 232-51-45  
E-mail: pik-proekt@pik.ru

Свидетельство № 0127.08-2011-7714599209-П-075 от 24.09.2015

Заказчик: ПАО «Группа Компаний ПИК»

Проект застройки 17 микрорайона г. Новороссийска.  
Жилой дом № 2В по ГП

### ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

15173 – ПЗУ

ТОМ 2

Директор ОП ООО «ПИК-Проект»  
г. Новороссийск

Главный инженер проекта

Начальник архитектурной мастерской



Д.А.Палагин

А.А.Москальчук

К.Н.Култышева

2018

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3
15173 – ПЗУ-С	Содержание тома 2	2
15173– ПЗУ-ТЧ	Текстовая часть:	
	1. Схема планировочной организации земельного участка	4
	1.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
	1.2 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)	7
	1.3 Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	7
	1.4 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	8
	1.5 Описание организации рельефа вертикальной планировкой	8

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

15173- ПЗУ-С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп	Дата
Разраб.		Гладких			03.18
Проверил		Скрипняк			03.18
Н. контр.		Култышева			03.19
ГИП		Москальчук			03.18

Содержание тома 2

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

ОП ООО «ПИК-Проект»  
г. Новороссийск

Обозначение	Наименование	Примечание									
	1.6 Описание решений по благоустройству территории	9									
	1.7 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	10									
	2. Нормативная база	10									
	Приложение 1. Расчет количества жителей	12									
	Приложение 2. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории	13									
	Приложение 3. Расчет количества автостоянок	14									
	Приложение 4. Расчет необходимого количества мусороконтейнеров для проектируемого жилого дома	15									
	Графическая часть:										
15173-ПЗУ-ГЧ	Лист 1. Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	17									
15173-ПЗУ-ГЧ	Лист 2. План организации рельефа М 1:500	18									
15173-ПЗУ-ГЧ	Лист 3. План земляных масс М 1:500	19									
15173-ПЗУ-ГЧ	Лист 4. План покрытий М 1:500	20									
15173-ПЗУ-ГЧ	Лист 5. Конструкции покрытий. Ситуационный план М 1:2000	21									
15173-ПЗУ-ГЧ	Лист 6. План озеленения М 1:500	22									
15173-ПЗУ-ГЧ	Лист 7. План расположения малых архитектурных форм М 1:500	23									
15173-ПЗУ-ГЧ	Лист 8. Схема движения транспорта на участке М 1:500	24									
15173-ПЗУ-ГЧ	Лист 9. Сводный план инженерных сетей М 1:500	25									
15186-ПЗУ-С											
Изм.						Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Лист
											2

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

## 1. Схема планировочной организации земельного участка

Настоящая проектная документация разработана на основании:

- письма-заказа ООО «ПИК Служба Заказчика» исх. 600/17 от 19.12.2017 г.;
- задания на проектирование;
- утвержденного «Проекта планировки Южной части г.Новороссийска», разработанного ЗАО «Новоросгражданпроект» в 2016 г.;
- топосъемки выполненной ИП «Ким В.П.» в 2017 г.;
- инженерно-геологических изысканий выполненных ООО «НоворосТИСИЗ» в 2016 г.;
- ГПЗУ Ru23308000-047-0001-0007089, утвержденного Постановлением Администрации муниципального образования город Новороссийск от 13.06.2017 г. №5040.

### 1.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок проектирования находится на юго-восточной окраине г.Новороссийска в 17 микрорайоне. С севера и запада от участка проектирования располагается территория, где ведётся строительство новых многоэтажных домов, юга и востока свободные от застройки территории, где будет располагаться перспективная застройка

Основным элементом рельефа района является выположенный северо-восточный склон Абрауского горного массива. Склон массива представляет собой эрозионно-делювиальную поверхность, изрезанную многочисленными балками. В различные годы в пределах склона выполнялась несанкционированная отсыпка грунтов, а вышеупомянутые балки подлежали полной или частичной засыпке.

Рельеф района склоновый, с общим уклоном поверхности на юго-восток,. Абсолютные отметки поверхности на момент производства изысканий изменяются от 36.5 до 32,0 м.

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

15173- ПЗУ-ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разраб.		Гладких			02.18
Проверил		Скрипняк			02.18
Нач. отд.		Култышева			02.18
Н. контр.		Култышева			02.18
ГИП		Москальчук			02.18

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	13
ОП ООО «ПИК-Проект» г. Новороссийск		

Климатическая характеристика дается по данным метеостанции г.Новороссийска. Климат района формируется в условиях влияния Черного моря - главного климатообразующего фактора.

Согласно климатическому районированию для строительства по СП 131.13330.2012 г. г.Новороссийск относится к IV району и подрайону IVБ. Сложная орография местности создает исключительно разнообразные климатические условия. По классификации климатических поясов г. Новороссийск относится к морскому климату умеренных широт с теплым летом и умеренно мягкой зимой.

Средняя температура воздуха зимой составляет  $+3 - +5^{\circ}\text{C}$ . Безморозный период составляет 190-220 дней в году. Заморозки начинаются в начале ноября, а прекращаются в конце марта. Снежный покров лежит только в отдельные дни, лишь в наиболее суровые зимы может удерживаться до 10 дней. Средняя декадная высота снежного покрова за зиму составляет до 2 см. Средняя дата схождения снегового покрова в первой декаде марта. Абсолютный минимум температур воздуха зимой достигал  $-20.3^{\circ}\text{C}$  (февраль, 1945 г.), а максимальная температура  $+22.2^{\circ}\text{C}$  (февраль, 1973 г.). Летом средняя температура воздуха составляет  $+18 - +22^{\circ}\text{C}$ . Абсолютный максимум температур воздуха достигал  $+41^{\circ}\text{C}$  (июль, 1971 г.), за последние 10 лет  $+39.6^{\circ}\text{C}$  (август, 2010 г.). Минимальная температура составляла  $+10.8^{\circ}\text{C}$  (июнь, 1997 г.). Среднемесячное число дней с сильным ветром  $> 10$  м/с в осенне-зимний период составляет 20-30 %, в отдельные месяцы может возрастать до 70 %, летом - 8-14 %.

Осадки в течение года выпадают неравномерно. Главной причиной выпадения осадков является циклоническая деятельность, которая значительно развита только в холодное время года. Среднее количество осадков составляет 830 мм, из них 500 мм приходится на холодное время года и 330 мм – на теплое. В среднем число дней с осадками за год составляет 160-170 дней. Летом наблюдаются кратковременные ливневые дожди с грозами, со среднемесячным количеством осадков 45-65 мм.

В холодное время года (с ноября по март) отмечается очень сильный северо-восточный ветер называемый «борой». Максимальная скорость ветра в г.Новороссийске составляет 40-50 м/с. В среднем за год число дней с борой около 70. Средняя продолжительность боры 2-3 дня, иногда до 9-12 дней. Максимально северо-восточный ветер продолжался 23 дня (ноябрь, 1993 г.).

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

15173-ПЗУ-ТЧ

Лист

2

Штормовые ветры южной четверти менее продолжительны и слабее по скорости.

Продолжительность южных штормов колеблется от 2 до 4 дней. Максимальная скорость ветра достигает 30-35 м/с, за последние 10 лет – 28 м/с (ноябрь 2007 г.). Ветра восточного и западного направления редки и наблюдаются преимущественно со скоростью до 10 м/с. Преобладающим по направлению является северо-восточный ветер – 28-36 % зимой и до 45 % летом.

По приложению Ж СП 20.13330.2011 район строительства характеризуется следующими климатическими условиями:

- снеговой район - II (карта 1);
- ветровой район по средней скорости ветра, м/сек, за зимний период – 5 (карта 2);
- районирование территории по давлению ветра – VI (дополнение к карте 3, карта 3г);
- по толщине стенки гололеда - V (дополнение к карте 4, карта 4а);
- по среднемесячной температуре воздуха (0С), в январе – район +5 (карта 5);
- по среднемесячной температуре воздуха (0С), в июле – район +25 (карта 6);
- по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры (0С), в январе  $\pm 50$  (карта 7);
- нормативные значения веса снегового покрова земли (II район) – 1.2 КПа (табл.10.1);
- нормативные значения ветрового давления (VI ветровой район) – 0.73 КПа (табл.11.1).

По СНКК 20-303-2002 расчетные значения:

- ветрового давления – 1 кПа (приложение Б), ветровой район - особый (приложение А, карта 1);
- снеговой нагрузки – 0.35 кПа (приложение Г), снеговой район - I (приложение В, карта 2).

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

15173-ПЗУ-ТЧ

Лист

3

**1.2 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)**

Проектируемый жилой дом № 2В является частью планировки территории группы «В» 17-го микрорайона, Южного района, города Новороссийска, который включает в себя застройку многоэтажными жилыми домами, предприятиями обслуживания, площадки для занятий физкультурой и спортом, детские игровые и хозяйственные площадки.

В соответствии с «Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края» выполнены расчеты площадей на территорию жилого дома и предусмотрено зонирование территории (детские площадки, спортивные, зона отдыха, хозяйственные площадки, парковки для машин).

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

Наименование	Ед. изм.	Показатели
Площадь ЗУ по ГПЗУ	га	2,0130
Площадь благоустройства жилого дома № 2В	га	1,1137
Площадь застройки	га	0,23885
Площадь покрытий	га	0,5988
Площадь озеленения	га	0,27605
Численность населения	чел.	424

Расчет численности населения см. Приложение 1

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

15173-ПЗУ-ТЧ

Лист

4



### 1.4 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

Вертикальная планировка участка строительства выполнена методом проектных горизонталей с сечением 0,1 м, исходя из условий максимального сохранения почвенного покрова, а также общей вертикальной планировки всего микрорайона.

Высотная постановка проектируемого здания подчеркивает естественный ландшафт территории. Отвод дождевых вод, формирующихся в пределах защищаемой территории, осуществляется на внутриквартальные проезды с помощью вертикальной планировки в сочетании с устройством сети ливнестоков открытого типа, создаваемой продольными и поперечными уклонами, с последующим сбросом в к проектируемые внутриплощадочные дождевые канализационные сети (см. раздел ИОС 3.2).

### 1.5 Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Рельеф территории проектирования склоновый, с общим уклоном к востоку и юго-востоку варьируется от 5 до 50‰.

Максимальная абсолютная отметка 36,5 северо-западной части и минимальная 32,0 в юго-восточной части территории.

Вертикальная планировка территории проектирования решена методом «Красных» горизонталей через 0,1 м, а также с учетом вертикальной планировки ул. Мурата Ахеджака, проектируемой к ППТ 17 микрорайона ООО «Новоросгражданпроект» в 2016 году. Наибольший продольный уклон проездов 50‰, тротуаров 50‰, поперечный 20‰.

За относительную отметку 0,000 принят уровень верха плиты перекрытия подвала в жилом доме, что соответствует отметке **38,07** в Балтийской системе высот.

Высотная отметка нуля и отметки входов даны таким образом, чтобы обеспечить беспрепятственный доступ в жилой дом и помещения БКТ маломобильных групп населения, людей с детьми в детских колясках (по заданию на проектирование предусмотрены входы на одной отметке в пределах секции).

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	15173-ПЗУ-ТЧ	Лист
							5





- ГОСТ 21.1101-2013 Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные Приказом № 78 от 16.04.2015 г.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

15173-ПЗУ-ТЧ

## Приложение 1

## Расчет количества жителей

Количество жителей:

- на однокомнатную квартиру или студию - 1 человек;
- на двухкомнатную квартиру - 2 человека;
- на трехкомнатную квартиру - 3 человека;
- на четырехкомнатную квартиру - 4 человека.

Количество квартир в жилом доме № 2В

- студий – 24 шт. - 24 человек;
- однокомнатных – 118 шт. - 118 человек;
- двухкомнатных – 72 шт. - 144 человек;
- трехкомнатных – 46 шт. - 138 человек.

Численность населения жилого дома составляет – 424 человек.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

15173-ПЗУ-ТЧ

Лист

9

## Приложение 2

**Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории**

Количество жителей в жилом доме № 2В, согласно приложения 1 данной пояснительной записки – 424 человек.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории выполнен согласно табл. 39 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

Наименование площадок	Нормативные размеры площадок, м <sup>2</sup>	По проекту, м <sup>2</sup>
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	424x0,7=297	397
Для отдыха взрослого населения	424x0,1=43	55
Для занятий физкультурой	424x2=848	550(65%)
Для хозяйственных целей*	424x0,3=127	73(57%)

Примечание:

Размеры хозяйственных и физкультурных площадок уменьшены в соответствии с п.7.5 СП 42.13330.2016

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

15173-ПЗУ-ТЧ

Лист

10

## Приложение 3

**Расчет количества автостоянок**

Расчет требуемого количества машиномест для жилого дома № 2В выполнен согласно п.2.2.4 ГПЗУ Ru23308000-047-0001-00077089, утвержденного Постановлением Администрации муниципального образования город Новороссийск от 13.06.2017 г. №5040.

Минимальное количество парковок - 1 маш./место на 1 квартиру.

Проектом в доме предусмотрено 260 квартир. В границах благоустройства для жителей запроектировано 31 м/м, недостающие 229 м/м размещаются в соответствии с ППТ в многоуровневом паркинге на 3656 м/м, расположенном в пешеходной доступности от проектируемого жилого дома.

Количество приобъектных парковок:

Согласно табл. 108 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края для встроенных помещений необходимое количество парковок на 2017 год составит 30 машино-мест на 100 работающих.

- для офисов (63 работающих)  $68/100 \cdot 30 = \underline{20 \text{ м/мест}}$

Общее количество открытых парковок для жилого дома № 2В:

$31 + 20 = 51 \text{ м/место}$

Проектом предусмотрено 51 м/место из которых 3 м/места для хранения автомобилей ММГН.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

15173-ПЗУ-ТЧ

Лист

11





$K_p = 1,05$  - коэффициент повторного заполнения отходами контейнеров в результате уборки контейнерной площадки после разгрузки контейнеров;

$V$  - объем одного контейнера –  $1,1 \text{ м}^3$

$K_z = 0,75$  - коэффициент заполнения контейнеров.

$$P_{сб} = (0,45 \cdot 0,5 \cdot 1,05) / (1,1 \cdot 0,75) = 0,24 / 0,825 = 0,29$$

$$P_{сб \text{ общ}} = 2,39 + 0,29 = 2,68 \text{ контейнера.}$$

Согласно приложению 4 раздела 15172-ПЗУ-ТЧ для сбора мусора дома 1В требуется 2,37 контейнера. Для домов 1В и 2В требуется:

$$P_{сб \text{ общ}} = 2,63 + 2,68 = 5 \text{ контейнеров.}$$

Согласно расчету для домов 1В и 2В необходимо 5 контейнеров объемом  $1,1 \text{ м}^3$ . Проектом 15172-ПЗУ для дома 1В предусмотрено 3 контейнера на запроектированной площадке, размеры которой могут поместить 5 контейнеров.

Для жилого дома № 2В со встроенными офисами устанавливаются 2 контейнера на мусорную площадку, запроектированную ранее к дому 1В.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			15173-ПЗУ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				