

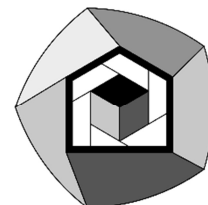
Объект: «Жилая застройка в границах улиц Тургенева, Чехова и Гайдара в г. Северодвинске»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел №2 «Схема планировочной организации земельного участка».

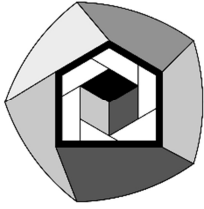
78-23-ПЗУ

Том №2



Проектная мастерская

АРХкуб



Проектная мастерская

АРХкуб

**Общество с ограниченной ответственностью
«Проектная мастерская АрхКуб»**

Регистрационный номер члена
в реестре СРО: 0131 от 24.03.2014г.

Заказчик: ООО «ТНС»

**Объект: «Жилая застройка в границах улиц Тургенева,
Чехова и Гайдара в г. Северодвинске»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

78-23-ПЗУ

Том №2.

Главный инженер проекта: _____ /А. Г. Калининков/

М.П.

г. Архангельск, 2023 г.

Обозначение	Содержание Наименование	Примечание (№ стр.)
78-23-ПЗУ.С	Содержание тома	2
78-23-ПЗУ-ТЧ	<p>а) характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....3.1</p> <p>а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.....3.1</p> <p>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.....3.1</p> <p>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.....3.1</p> <p>в) обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка3.1</p> <p>г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства..... 3.3</p> <p>д) обоснование и описание 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.....3.3</p> <p>е) описание организации рельефа вертикальной планировкой.....3.4</p> <p>ж) описание решений по благоустройству территории.....3.5</p> <p>з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий,</p>	3.1...3.7

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и Дата

Инв. № подл.

78-23-ПЗУ.С

Изм.	Кол. Уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
Разработал		Бисерова Т.А.			
Проверил		Карпов Н.Е.			
Н. контр.		Калининков А.Г.			
ГИП		Калининков А.Г.			

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	3
 Проектная мастерская		

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

Раздел проектной документации «Схема планировочной организации земельного участка» объединяет в себе планировочные решения для земельного участка 29:28:00000:6559 площадью 16219 м². На указанном участке запланировано строительство жилого комплекса, этажностью 5 этажей и подземной автостоянки.

Земельный участок, определенный под строительство объекта расположен на территории, ограниченной ул. Тургенева, ул. Чехова, ул. Гайдара и Трудовым переулком в г. Северодвинске.

Ранее указанная территория была по периметру застроена деревянными домами. На данный момент территория частично освобождена от объектов капитального строительства: требуется демонтировать 4 двухэтажных деревянных жилых дома. Имеются внутривордовые проезды из асфальта, детская площадка, площадки ТБО, обилие растительности – взрослые деревья и газон. Имеются инженерные сети, подлежащие выносу или демонтажу.

На смежных территориях расположены: продуктовый магазин «Пятерочка», «Магнит» общеобразовательная школа №16, больничный городок с детской больницей, детской поликлиникой, городской больницей и поликлиникой, кафе, гостиница, ДЮСШ №2, стадион «Север».

За относительную отметку 0,000 принята абсолютная отметка +4,850 в Балтийской системе высот 1954 г.

А_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Выделенный земельный участок не попадает в зоны с особыми условиями использования территории, кроме зон охраны инженерных сетей, которые частично подлежат выносу или демонтажу.

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

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 у проектируемого объекта не предусматривается санитарно-защитной зоны.

В) обоснование и описание 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

В соответствии с картой градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск», земельный участок относится к территории комплексного развития.


Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

78-23-ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол. Уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата			
Разработал		Бисерова Т.А.				Стадия	Лист	Листов
Проверил		Карпов Н.Е.				П	1	8
Н. контр.		Калиненков А.Г.				 Проектная мастерская		
ГИП		Калиненков А.Г.						

Текстовая часть

Территориальная зона согласно правилам землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск»: зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Хранение автотранспорта	2.7.1
Коммунальное обслуживание	3.1
Оказание социальной помощи населению	3.2.2
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
Магазины	4.4
Обеспечение обороны и безопасности	8.0
Обеспечение вооруженных сил	8.1
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
Блокированная жилая застройка	2.3
Общежития	3.2.4
Бытовое обслуживание	3.3
Религиозное использование	3.7
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Деловое управление	4.1
Общественное питание	4.6
Гостиничное обслуживание	4.7
Развлекательные мероприятия	4.8.1
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код
Оказание услуг связи	3.2.3
Банковская и страховая деятельность	4.5
Площадки для занятий спортом	5.1.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Указанная зона имеет следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Минимальный отступ от красных линий - 5 метров,
- Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м,

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

- Предельное этажность – 5 этажей
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%,
- Отступ от частей здания, консольно выступающих за плоскость стены на высоте менее 4,5 м (отступ от балконов) – 2м,
- Минимальная доля озеленения территории земельного участка – 25%.

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

№ поз.	Наименование	Показатель	Ед. изм.
1	Площадь земельного участка	16219	м ²
2	Площадь застройки	6872	м ²
3	Процент озеленения	25	%
4	Количество машино-мест, из них:	167	шт
4.1	в подземном паркинге	48	шт
4.2	на открытых наземных стоянках в гр. ЗУ	119	шт

Д) обоснование и описание 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

Геолого-литологическое строение участка на глубину до 25,0 м характеризуется развитием современных и верхнечетветичных отложений.

На основании имеющихся данных бурения и с учётом материалов изысканий прошлых лет в разрезе исследуемой территории выделен следующий геолого-литологический разрез (сверху вниз):

Современный отдел (Q IV)

Техногенные образования (t IV). Вскрыты с поверхности. Установлены повсеместно. Представлены намывными грунтами песчаного состава (ИГЭ-1): песками мелкими, рыхлыми, светло-коричневыми, влажными. Мощность слоя 0,9 - 1,3 м.

Озерно-болотные отложения (lb IV). Подстилают намывные грунты. Установлены повсеместно, представлены:

- торфами сильноразложившимися (ИГЭ-2), коричневыми, водонасыщенными. Мощность слоя 0,3 - 0,7 м; абсолютные отметки кровли 1,68- 1,25 м.

- песками мелкими, рыхлыми (ИГЭ-3), в БС- 2669 и 2675-2677 средней плотности, серыми, однородными, хорошо отсортированными, водонасыщенными, с примесью органического вещества. Вскрыты повсеместно, мощность 1,1-2,1 м; абсолютные отметки кровли слоя составляют 1,38 - 0,75 м.

Послеледниковые морские отложения (m IV). Основной генетический тип отложений, подстилают озерно-болотные отложения, вскрыты повсеместно. Представлены следующими разновидностями грунтов:

- песками мелкими, средней плотности (ИГЭ-4), серыми, темно-серыми, однородными, хорошо отсортированными, водонасыщенными, с единичными линзами заиления, включениями детрита. Мощность от 0,4 до 4,3 м; абсолютные отметки кровли слоя составляют минус 0,07 – минус 5,35 м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	78-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3

ния движения пешеходов, проездов и автомобильных парковок с покрытием из асфальтобетона, наружное освещение проездов, тротуаров и площадок. Согласно действующему законодательству РФ проектом создаются все необходимые условия для создания беспрепятственного доступа всех маломобильных групп населения (далее - МГН): устраиваются бордюрные съезды на перепадах высот, входы в подъезд проектируемого здания предусмотрены с уровня тротуара, ширина основных маршрутов движения пешеходов менее 2м.

Проезды и стоянки автотранспорта запроектированы с твердым покрытием.

Расчет количества жителей.

Количество жильцов принимаем согласно заданию на проектирование. Норма площади жилья в расчете на одного человека составляет 40 м² площади квартиры (без учета площадей балконов и лоджий):

$17840,57\text{м}^2/40\text{м}^2$ на чел.= 446 чел., но не менее количества квартир 476 шт. Принимаем количество человек 476 жильца.

Расчет количества мест для стоянки автотранспорта.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Архангельской области «Северодвинск», требуемое количество м-м для проектируемого объекта составляет 350м-м на 1000 жителей:

$476*350/1000=166,6=167\text{м-м}$. Из них 48 м-м расположено в подземном паркинге, остальные 119 м-м расположены вблизи проектируемого объекта в границах ЗУ на открытых парковках.

Расчет количества машино-мест для МГН составлен на основании СП 59.13330.2020 п.5.2.1:

На всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых зданий, следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью. Общее количество машино-мест общего пользования, предусмотренное проектом 174 м-м.

$167*10\% = 16,7=17$ машино-места, в том числе специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, при числе мест от общего числа от 101 до 200 включительно – 5 мест и дополнительно 3 числа мест свыше 100:

$5+67*3\%=5+2,01=7,01=7$ м-м (результат расчета округляется до целого значения в большую сторону согласно Примечанию 1 п. 5.2.1 СП 59.13330.2020).

На основании п. 5.2.4 СП 59.13330.2020, габариты специализированного места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размерами 6,0х3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины.

Проектом предусмотрено 17 м-м, из них специализированных для МГН – 7 м-м.

Расчет площадей дворовых площадок.

В соответствии с Таблицей 4 Норм градостроительного проектирования г. Северодвинска, удельный размер площадок общего пользования рассчитывается от общей площади квартир.

Таким образом, минимально допустимые площади площадок составляют:

Наименование площадки	Нормативный показатель	Показатель*	Ед. изм.
площадки для отдыха взрослого населения	1 м на 100кв.м общей площади квартир	$17840,57/100*1=178,4$	м ²

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	78-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5

площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	4 м на 100кв.м общей площади квартир	$17840,57/100*4=$ $=713,60$	м ²
для занятия физкультурой	5,5 м на 100кв.м общей площади квартир	$17840,57/100*5,5=$ $=981,2$	м ²
площадки для хозяйственных целей	2м на 100кв.м общей площади квартир	$17840,57/100*2=$ $=356,8$	м ²

*Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в стесненных условиях, а также в климатических подрайонах строительства IA, IB, IG, ID, IIA, IVA и IVG по СП 131.13330, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений; для хозяйственных целей, а также формирования единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.

Таким образом, необходимо не менее $(178,4+713,60+981,2+356,8)*50%=1115,0$ кв.м. площади площадок общего пользования.

Предусмотрена многофункциональная площадка с оборудованием для игр детей, занятия спортом и отдыха взрослого населения общей площадью 1723,0 м².

Подбор, насыщение и определение мест установки малых архитектурных форм на детской игровой площадке, площадке для отдыха взрослого населения и спортивных площадках определяется в ходе проектирования рабочей документации с учетом зон безопасности, падения и приземления игрового и спортивного оборудования.

Выполняется посадка благоустроенных газонов, деревьев и кустарников по окончании строительства. Видовой состав зеленых насаждений и места их посадки определяются на стадии рабочей документации с учетом допустимых расстояний от подземных сетей, зданий, сооружений, края тротуарной дорожки и проезда (табл. 9.1 СП 42.13330.2016).

Площадка для сбора твердых бытовых отходов расположена вблизи проездов спецтехники. Поскольку предусматривается отдельный сбор мусора, расстояние от площадки для сбора твердых бытовых отходов до проектируемого дома, а также до детских игровых и спортивных площадок, площадок для отдыха взрослого населения, площадок хозяйственного назначения, – не менее 8 метров, но не более 100 метров (п. 4 СанПиН 2.1.3684-21).

Расчет количества контейнеров для площадки ТБО выполнен на основании Постановления Правительства Архангельской области «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Архангельской области» N11п от 23 мая 2018 г. Необходимое количество контейнеров составляет:

Наименование площадки	Нормативный показатель	Расчетное значение	Кол-во, шт.
Кол-во контейнеров объемом 1,1 м ³ для многоквартирного жилого дома	2,77 м ³ /год на 1 проживающего	$2,77*476/365=3,61$ м ³ /сут.	3,61 шт.
Итого:			4 шт.

Поскольку предусматривается отдельный сбор ТБО количество контейнеров принято 4 шт.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	78-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
							6

З) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.

Проектируемый объект не является производственным.

И) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междолевые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения

Не требуется, производственные объекты отсутствуют.

К) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения

Не требуется, производственные объекты отсутствуют.

Л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения

Подъезд к проектируемой территории осуществляется со стороны ул. Тургенева, ул. Чехова и ул. Гайдара, остановка и парковка возможны с трех из вышеперечисленных улиц, кроме ул. Тургенева. Въезд/ выезд в подземный паркинг осуществляется с ул. Чехова.

Движение автомобилей жильцов жилого дома предусмотрено по асфальтобетонным проездам шириной 6 м (при двухстороннем движении). Проезд пожарной машины предусмотрен как по проездам, так и по элементам благоустройства (усиленным газонам и тротуарам).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							Лист
			78-23-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				

