



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»**

**Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:  
Ростовская область, Аксайский район, ЖК «Норд», ж.д. 16**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

15125 – 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»

**Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:  
Ростовская область, Аксайский район, ЖК «Норд», ж.д. 16**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

15125 – 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
15125 – ПЗУ-С	Содержание тома 2	2
15125– ПЗУ-ТЧ	Текстовая часть:	
	1. Схема планировочной организации земельного участка	5
	1.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	5
	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)	6
	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	7
	1.5 Описание организации рельефа вертикальной планировкой	7

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разраб.		Жукова		<i>Жукова</i>	02.18
Гл. спец.		Гладких		<i>Гладких</i>	02.18
Н. контр.		Гладких		<i>Гладких</i>	02.18
ГИП		Москальчук		<i>Москальчук</i>	02.18

15125-ПЗУ-С

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	8
	1.7 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	9
	1.8 Охрана окружающей среды	10
	2. Нормативная база	10
	Приложение 1 Расчет количества населения	11
	Приложение 2 Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории	12
	Приложение 3 Расчет количества автостоянок.	13
	Приложение 4 Расчет необходимого количества мусороконтейнеров для проектируемого жилого дома	15
15125-ПЗУ-ГЧ	Графическая часть: Лист 1. Схема планировочной организации земельного участка М 1:500. Ситуационный план М 1:10000. Проект планировки территории микрорайона М 1:5000.	17
15125-ПЗУ-ГЧ	Лист 2. Разбивочный план М 1:500.	18
15125-ПЗУ-ГЧ	Лист 3. План организации рельефа М 1:500	19
15125-ПЗУ-ГЧ	Лист 4. План земляных масс М 1:500	20
15125-ПЗУ-ГЧ	Лист 5. План благоустройства М 1:500	21
15125-ПЗУ-ГЧ	Лист 6. План сопряжения конструкций	22
15125-ПЗУ-ГЧ	Лист 7. План расположения малых архитектурных форм М 1:500	23

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

15125-ПЗУ-С

Лист

2



Обозначение	Наименование	Примечание
15125-ПЗУ-ГЧ	Лист 8. План организации движения М 1:500	24
15125-ПЗУ-ГЧ	Лист 9. Сводный план инженерных сетей М 1:500	25

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	

15125-ПЗУ-С

## 1. Схема планировочной организации земельного участка

Размещение многоквартирный жилого дома, расположенного по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ЖК «Норд», ж.д. 16 на планируемой территории, его этажность и объемно-планировочные решения приняты в соответствии с градостроительным планом № RU61502000-048 и выполнены согласно:

- задания на проектирование по объекту: Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, ЖК «Норд», ж.д. 16;
- письмо-заказа исх. № 1116 от 21.12.2017 г., вх. № 1007/2-1098 от 22.12.2017 г.;
- инженерно-геологических изысканий, выполненных на основании договора № ПИК-СЗ/6161, заключённого с ООО «ПИК Служба Заказчика»;
- топосъемки М 1:500 выполненной ООО «Донгеосервис» в 2018 г.

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

Площадка строительства расположена в Ростовской области в Аксайском районе вдоль северной стороны ул. Орбитальной.

Участок проектируемого жилого дома ограничен:

- с запада смежным участком;
- с севера и востока смежными участками;
- с юга ул. Орбитальной.

Падение рельефа на участке происходит с северо-запада на юго-восток. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 72.00 до 66.00.

Участок свободен от застройки и зеленых насаждений.

В геоморфологическом отношении исследуемый участок расположен на понтическом плато.

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разраб.	Жукова			<i>М.А.</i>	22.12
Гл. спец.	Гладких			<i>Г.А.</i>	04.10
Нач. отд.	Култышева			<i>С.С.</i>	04.10
Н. контр.	Гладких			<i>Г.А.</i>	04.10
ГИП	Москальчук			<i>С.А.</i>	15.02.18

15125-ПЗУ-ТЧ

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	12

ОП ООО «ПИК-Проект»  
г. Новороссийск

Природно-климатические условия участка строительства:

- III-В строительно-климатический подрайон по СП 131.13330.2012.
- II район по весу снегового покрова согласно приложению Ж СП 20.13330.2011, расчетное значение веса снегового покрова  $s_g = 1,2кПа$ .
- III район по давлению ветра согласно приложению Ж СП 20.13330.2011, нормативное значение ветрового давления  $w_g = 0,38кПа$ .

Сейсмичность района строительства (г. Ростов-на-Дону) для сооружений нормального уровня ответственности (массовое строительство) согласно карте ОСР-97-А СП14.13330.2014 составляет менее 6 баллов.

**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)**

В соответствии с градостроительным планом земельного участка, RU61502000-048 установлен градостроительный регламент земельного участка.

Участок строительства расположен в районе существующих жилых домов №№ 62-78 в г.Ростове-на-Дону, севернее ул.Орбитальной и является частью ранее запроектированного жилого микрорайона, который включает в себя застройку многоэтажными жилыми домами, здание ДДУ на 200 мест, школа на 1000 мест, многофункциональный культурно-развлекательный, оздоровительный комплекс, автостоянки для постоянного и временного хранения автомашин, зоны отдыха, площадки для занятий физкультурой и спортом, детские игровые и хозяйственные площадки. Во встроенной части жилого дома № 16 предусматривается размещение помещений БКФН.

В соответствии с «Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» на участке строительства предусмотрены зоны для отдыха, занятий физкультурой и спортом, а также детские и хозяйственные площадки.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

15125-ПЗУ-ТЧ



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

Наименование	Ед. измерения	Показатели		% в границах уч-ка
		В границах участка	За границей участка	
Площадь участка	га	1.49445	-	100
Площадь застройки	га	0.28779	-	18
Площадь покрытий	га	0.66402	-	47
Площадь озеленения	га	0.54264	-	35
Численность населения	чел.	927	-	-

### 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 через 0,1 м, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, а также общей вертикальной планировки всего микрорайона.

Отвод дождевых вод, формирующихся в пределах защищаемой территории, осуществляется на внутримикрорайонные проезды с помощью вертикальной планировки в сочетании с устройством сети ливнеотоков открытого типа, создаваемой продольными и поперечными уклонами, с последующим сбросом в проектируемую дождевую канализацию закрытого типа.

По результатам инженерно-геологических изысканий растительный грунт, подлежащий рекультивации на участке, отсутствует.

### 1.5 Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Между дворовой территорией и проездом с южной стороны здания располагается одноэтажная пристройка, выполняющая роль подпорной стены, обусловленная резким падением рельефа.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

15125-ПЗУ-ТЧ

Лист

3





Все площадки оборудуются малыми формами в необходимом количестве. Входы в здание обеспечивают беспрепятственный доступ детских колясок и маломобильных групп населения в жилой дом.

Озеленение участка включает в себя посадку растений, которые по своим биологическим свойствам и внешним признакам соответствуют климатическим условиям данного района, режиму освещения на данном участке, целевому назначению, особенностям планировки и застройки участка, архитектурно-художественному решению объекта.

Различные виды посадок сгруппированы следующим образом:

- а) рядовые посадки деревьев и кустарников различной высоты и формы;
- б) посадки травянистых растений (цветники).

Расположение гостевых стоянок выполнено с отступом от окон жилого дома, согласно требованиям Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области (далее НгпРо) табл. 3.5, а также отделено от площадок отдыха и занятия спортом санитарно-защитной полосой из рядовой посадки кустарников.

При выборе растений для озеленения были использованы быстрорастущие и газоустойчивые деревья, а также теневыносливые деревья и кустарники.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории см. Приложение 2.

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

Расположение микрорайона вдоль ул.Орбитальной на пересечении с ул.Беляева обеспечивает хорошую транспортную доступность как для личного, так и для общественного транспорта.

Для подъезда к жилым домам и другим зданиям и сооружениям запроектирована сеть внутренних двухсторонних проездов шириной 6 м.

Для автомобилей жителей и гостей микрорайона предусматриваются открытые гостевые стоянки в границах участка жилого дома и на прилегающей к нему территории.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	15125-ПЗУ-ТЧ	Лист
							5



## 1.8 Охрана окружающей среды

Для охраны окружающей среды проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- вертикальная планировка выполнена с учетом максимального сохранения существующего рельефа;
- восстановление растительного слоя;
- посадка новых зеленых насаждений;
- централизованная вывозка твердых бытовых отходов.

## 2. Нормативная база

При проектировании данного раздела учитывались требования следующих нормативных документов:

- Федеральный закон от 22 июня 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01-99 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений СНиП 2.07.01-89\*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. Санитарные нормы и правила»;
- Приложение № 1 к постановлению министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 25.12.2017 № 1. Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

15125-ПЗУ-ТЧ

Лист

6



### Расчет количества жителей

#### Количество жителей

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

#### Количество квартир в жилом доме № 15

- однокомнатных – 340 шт. – 340 человека;
- двухкомнатных – 217 шт. – 434 человек;
- трехкомнатных – 51 шт. – 153 человека.

Численность населения жилого дома составляет – 927 человек.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

## Приложение 2

## Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории жилого дома № 15 по генплану осуществлялся в соответствии с п. 3.4.1, табл. 3.4, п. 9 НгпРо.

Наименование площадок	Нормативные размеры площадок, м <sup>2</sup>	По проекту, м <sup>2</sup>
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	927x0.7=649	1184
Для отдыха взрослого населения	927x0.1=93	354
Для занятий физкультурой**	927x2=1854	1141**
Для хозяйственных целей*	927x0.3=278	139*

\*- Размер хозяйственных площадок уменьшен в соответствии с НгпРо

\*\* - Размер площадки для занятий физкультурой уменьшен в соответствии с формированием единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения (см. лист ПЗУ-1).

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

15125-ПЗУ-ТЧ

Лист

8

**Расчет количества автостоянок**

Расчет потребного количества машиномест для проживающих в проектируемых домах выполнен согласно «Нормативам градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области». Расчетная численность жителей 927 чел.

Расчет уровня автомобилизации:

Уровень автомобилизации 350 автомобилей на 1000 чел. Согласно СП 42.1333.2016 в это число входят:

- 3 такси x 0.927= 3 маш.
- 2 вед.маш. x 0.927= 2 маш.
- 40 грузовиков x 0.927= 37 маш.

Расчетное число мест хранения автомобилей:

$350 \times 0.927 - 3 - 2 - 37 = 282 \text{ м/мест}$

Гостевые стоянки для хранения автомобилей:

Согласно п.53.2 гостевые стоянки для хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее чем для 70% расчетного парка индивидуального легковых автомобилей, в том числе для жилой застройки 25%.

$282 \times 0,25 = 71 \text{ м/мест}$

Требуемое расчетное количество машиномест парковки легковых автомобилей для встроенных помещений (БКФН) согласно приложения К СП 42.13330.2011 составляет:

- количество служащих принято от количества общей площади нежилых БКФН – 1215.8 м<sup>2</sup>

$1215.8 \text{ м}^2 / 30 \text{ м}^2/\text{чел} = 41 \text{ чел}$

Число машиномест:

$5 \times 41 : 100 = 2 \text{ м/мест}$

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

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



Общее расчетное количество машиномест:

$$71+2 = 73 \text{ м/мест}$$

На территории земельного участка расположено 54 м/места. Из них предусмотрено 3 м/места для транспорта инвалидов (не менее 10% от общего количества). Недостающие м/м будут располагаться на крытых автопарковках (расположение см. 15125-ПЗУ-ГЧ-001)

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

15125-ПЗУ-ТЧ

### Расчет необходимого количества мусороконтейнеров для проектируемого жилого дома

Суточное образование отходов:

$$C = P1 * N1 * Kн, + P 2 * N2 * Kн,$$

P1 – количество жителей – 927 человек.

P2 - количество сотрудников (помещения БКФН приняты как офисы) – 41 человек.

N1 - суточная норма накопления ТБО на 1 человека- 2,7 л;

N2 – суточная норма накопления на 1 сотрудника офиса – 1,05л

Kн = 1,25 - коэффициент неравномерности накопления ТБО.

$$C = 927 * 2.7 * 1.25 + 41 * 1.05 * 1.25 = 3182 \text{ л.}$$

Необходимое количество контейнеров:

$$Pсб = (C * T * Kр) / (V * Kз), \text{ где}$$

T - периодичность вывоза (количество суток между очередными вывозами) - 1 сут.

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

V - объем одного контейнера – 1100 л

Kз = 0,75 - коэффициент заполнения контейнеров.

$$Pсб = (3182 * 1 * 1.05) / (1100 * 0.75) = 4$$

Суточная норма накопления от уличного смета

$$C = P * N * Kн,$$

P – площадь твердых покрытий – 6640.2 м².

N - суточная норма накопления ТБО на 1м² твердых покрытий – 0,06 л;

Kн = 1,25 - коэффициент неравномерности накопления ТБО.

$$C = 6640.2 * 0.06 * 1.25 = 527 \text{ л}$$

Необходимое количество контейнеров:

$$Pсб = (C * T * Kр) / (V * Kз), \text{ где}$$

T - периодичность вывоза (количество суток между очередными вывозами) - 1 сут.

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

V - объем одного контейнера – 1100 л

Kз = 0,75 - коэффициент заполнения контейнеров.

$$Pсб = (527 * 1 * 1.05) / (1100 * 0.75) = 0.7$$

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

Псб общ=4+0.7=4.7 контейнера.

По расчету требуется 5 контейнеров для сбора мусора.

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов приняты в соответствии с приложением М СП 42.13330.2016 в размере 5% в составе приведенных значений ТБО и составляют:

$$3182/100*5=159 \text{ л.}$$

Место расположения мусоросборных контейнеров см. 15125-ПЗУ.ГЧ-001.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

15125-ПЗУ-ТЧ

Лист

12