

ООО «Фирма «Курский архитектурно – строительный проект»

Шифр: 395/19

Заказчик: ООО «Промгранит».

Объект: Многоэтажная жилая застройка по пр. Клыкова
в г. Курске.

Раздел 2.

Схема планировочной организации
земельного участка.

Генеральный директор

В.А.Дурач.

Главный инженер проекта

В.А.Дурач.

г. Курск-2019г.

Взам. нв.№									
Подпись и дата									
Инв. № подл.							395/19 - СПЗУ		
	Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата			
	ГИП		Дурач				Стадия	Лист	Листов
	Архитектор		Лашева				П	1	11
	Гл. спец.		Марковчина				ООО "Фирма "КурскАСпроект"		
	Инженер		Стусь						
Инженер		Аниканов							

Авторский коллектив, участники разработки проекта:

Авторы проекта:

архитекторы:

Зибарева Е.

инженеры - конструкторы:

Власова О.

Самойлова С.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					395/19 - СПЗУ	Лист
								2
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			

Состав проекта.

РАЗДЕЛ 1 – Пояснительная записка.

РАЗДЕЛ 2 – Схема планировочной организации земельного участка.

РАЗДЕЛ 3 – Архитектурные решения (жилые дома № 1 и № 2 с помещениями общественного назначения).

РАЗДЕЛ 4 – Конструктивные и объёмно-планировочные решения (жилые дома № 1 и № 2 с помещениями общественного назначения).

Книга АС - Архитектурно – строительные решения.

Книга КЖ – Конструкции железобетонные.

РАЗДЕЛ 5 – Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.

Подраздел 1 «Системы электроснабжения».

Книга 1. Жилые дома № 1 и № 2. Системы электроснабжения.

Книга 2. Помещения общественного назначения (в жилых домах № 1 и № 2).

Книга 3. Сети электроснабжения.

Подраздел 2 «Система водоснабжения».

Подраздел 3 «Система водоотведения».

Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети».

Подраздел 5 «Сети связи».

Подраздел 6. «Системы газоснабжения».

РАЗДЕЛ 6 – Проект организации строительства.

РАЗДЕЛ 8 – Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

РАЗДЕЛ 9 – Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

РАЗДЕЛ 10 – Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.

РАЗДЕЛ 10 (1) - Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащённости зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов. Энергетический паспорт.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

РАЗДЕЛ 12 - Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства.

Инженерно – геодезические изыскания.

Инженерно – геологические изыскания.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					395/19 - СПЗУ	Лист
								4
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			

**Пояснительная записка
к разделу 2 «Схема планировочной организации земельного участка».
Содержание.**

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.
2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.
3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.
4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.
5. 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.
6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.
7. Описание решений по благоустройству территории.
8. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.
9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Ив. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №						Лист
						395/19 - СПЗУ	5	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			

- расстояние от трансформаторной подстанции до фасада жилого дома № 2 с помещениями общественного назначения - 30м.

Разрывы от трансформаторной подстанции до жилого здания выдержаны и соответствуют требованиям ПУЭ.

Проектом на проектируемом участке предусмотрено размещение:

- открытых гостевых экопарковок на 300 машино – места (на всю жилую застройку);

- площадок для игр детей и отдыха взрослых;

- площадок для установки закрытых контейнеров для мусора.

Проезды, тротуары, площадки для гостевых парковок автомобилей выполняются с твёрдым покрытием. Часть гостевых парковок для автомобилей предусмотрена в варианте экопарковок (для увеличения процента озеленения территории).

Для покрытия экопарковок используется песчано – гравийная подушка с втрамбованным плодородный слоем, что позволяет использовать под озеленение 100% территории экопарковок. Газонная решётка из пластика укладывается поверх плодородного слоя и служит для предотвращения смятия травы на газоне. Газонная решётка не мешает росту корневой системы газона и позволяет в отличие от тротуарной плитки использовать 100% покрытия в качестве озеленения.

Расстояние (санитарные разрывы) от гостевых парковок до жилых домов и площадок для отдыха детей и взрослых согласно требований примечания п. 11 табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» не регламентируются.

Расстояния, требуемые СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», при размещении открытых гостевых парковок для проектируемой жилой застройки, выдержаны.

Других предприятий, сооружений, которые имеют согласно требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно – защитные зоны или санитарные разрывы от жилой застройки проектом не предусмотрено.

Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.

Проект разработан на основании геодезической съемки, выполненной ФГУП «Южное аэрографическое предприятие» в 2015 году с корректировкой в 2017г.

Противопожарные разрывы между зданиями.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв.№
--------------	----------------	-------------

						395/19 - СПЗУ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата		7

Проектируемые жилые дома № 1 и № 2 со встроенными помещениями общественного назначения - II класса ответственности, II степени огнестойкости, класса пожарной опасности С0. Минимальное расстояние между двумя зданиями (пожарный разрыв) составляет 6м согласно требований п. 4.3 и табл. 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно – планировочным и конструктивным решениям». Проектом предусматривается расстояние между двумя зданиями - 27м и более. Расстояние от существующих гаражей боксового типа II степени огнестойкости, класса пожарной опасности С0 – 15м, что более 10м согласно требований п. 4.3. СП 4.13130.2013.

Расстояние от проектируемых жилых зданий застройки до существующих зданий II класса ответственности, II степени огнестойкости, класса пожарной опасности С0:

- 65м от проектируемого жилого дома № 1 (по генплану) до жилого дома № 9 существующей застройки по проспекту Клыкова;

- 75м от проектируемого жилого дома № 1 (по генплану) до жилого дома № 5 существующей застройки по проспекту Клыкова.

Требуемые противопожарные разрывы при размещении жилых зданий с помещениями общественного назначения проектируемой жилой застройки обеспечены.

Расстояния от гостевых парковок для легковых автомашин жителей проектируемой жилой застройки до зданий и сооружений менее 10м (отступление от требований п. 4.3. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно – планировочным и конструктивным решениям») обоснованы расчётами пожарных рисков (пожарные риски при таком размещении парковок не превышают требуемых значений).

Пожарные проезды.

Проектируемые жилые дома № 1 и № 2 (по генплану) с помещениями общественного назначения имеют высоту более 28м и менее 50м.

В соответствии с требованиями п. 8.1. СП 4.13130.2013. для проектируемых жилых домов № 1 и № 2 с помещениями общественного назначения должен быть предусмотрен проезд для пожарных машин с двух продольных сторон зданий. Пожарные проезды для жилых домов № 1 и № 2 с помещениями общественного назначения предусмотрены с организацией сквозного проезда вокруг каждого жилого здания (то есть с четырёх сторон).

Ширина пожарных проездов - 7м (5,5м проезд и 1,5м прилегающий тротуар) в соответствии с требованиями п. 8.6. СП 4.13130.2013. Расстояние от проезда для пожарных машин до зданий - 8-10м в соответствии с требованиями п. 8.8. СП 4.13130.2013.

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	395/19 - СПЗУ	Лист
							8

Проектируемый участок находится в зоне Ж - 4 - зона многоэтажной жилой застройки. Процент застройки 12,25 % при допустимом 40% для данной зоны. Этажность - 17 этажей при максимально допустимой этажности для зоны Ж-4 - 17 этажей.

Требуемая площадь озеленения – $5257,4 \text{ м}^2$ ($22858,32 \text{ м}^2 : 100 \text{ м}^2 \times 23 \text{ м}^2 = 5257,4 \text{ м}^2$, где $22858,32 \text{ м}^2$ - общая площадь квартир в жилых домах проектируемой застройки, 23 м^2 - норма площади озеленения на 100 м^2 общей площади квартир. Площадь озеленения по проекту с учётом озеленения на экопарковках – $6115,58 \text{ м}^2$.

Количество машино – мест на территории участка - 300 машино – места при требуемом количестве машино – мест на территории участка – 292 машино - места ($22858,32 \text{ м}^2 : 80 \text{ м}^2 / \text{машино - место} = 286$ машино – мест для жителей жилых домов, где $22858,32 \text{ м}^2$ – общая площадь квартир жилых зданий, $80 \text{ м}^2 / \text{машино - место}$ - норма количества машино – мест; 28 машино – мест для офисных помещений ($40 \text{ чел} : 100 \text{ чел} \times 15 = 6$ машино – мест – для офисных помещений, где 40 чел. - количество работающих во встроенных помещениях общественного назначения, 15 машино – мест на 100 чел. - норма обеспеченности машино – местами для офисных помещений). Итого общая потребность в машино – местах - 292 машино – места).

Отклонения от предельно допустимых параметров застройки, установленных для зоны Ж – 4 «Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Курск» и ГПЗУ, нет.

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Общие показатели по застройке (на весь участок).

Наименование.	Единицы измерения.	Количество.
Площадь проектируемого участка с кадастровым номером 46:29:102224:41	м^2	15500
Площадь застройки	м^2	1898,46
Коэффициент застройки	%	12,25
Площадь твердых покрытий (проездов, тротуаров, отмостки)	м^2	7485,96
Площадь озеленения (с учётом озеленения на экопарковках) в том числе:	м^2	6115,58

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

395/19 - СПЗУ

Лист
9

- площадь озеленения	м ²	3314,63
- площадь озеленения на экопарковках	м ²	2800,95
Количество машино – мест на открытых гостевых парковках на территории участка	машино – мест	300

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.

Рельеф участка сложный с уклоном в западном направлении. Сложившийся рельеф имеет большие перепады на участке под благоустройство территории (двор жилых зданий, площадки, стоянки автомобилей). Соответственно при выполнении благоустройства территории предусматривается выполнение инженерной подготовки территории двора жилых зданий с послойной засыпкой грунтом с уплотнением. Территория участка не относится к территориям, подтопляемым паводковыми водами, то есть территория участка расположена выше уровня 1% паводка, соответственно на основании п. 13.6. СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», защита территории от паводковых вод не требуется.

Согласно данных инженерно – геологических изысканий, выполненных для данного участка, подземные воды типа «верховодка» до глубины 19,0 м - 22,0м на период изысканий не вскрыты. Соответственно защита территории от подтопления грунтовыми водами не предусмотрена (не требуется).

Согласно данных инженерно – геологических изысканий, выполненных для данного участка, опасные геологические процессы (оползневые процессы, сели) на проектируемой территории отсутствуют.

Защита территории от поверхностных вод предусмотрена выполнением вертикальной планировки территории, обеспечивающей отвод поверхностных вод с проектируемой территории.

Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Вертикальная планировка решена с учетом максимального сохранения существующего рельефа, с учетом конструктивного и функционального назначения жилых зданий и встроенных помещений, обеспечения требований Пожарных норм для организации эвакуации населения.

Рельеф участка сложный, с крутым уклоном в западном направлении. Разница отметок: от 217,13 до 196,05 м.

Заезды на дворовую территорию предусмотрены:

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	395/19 - СПЗУ	Лист
							10

- с существующих проездов в жилой застройке по пр. Клыкова.

Поперечное сечение проектируемых проездов решено с уклонами от зданий. Продольные уклоны по проездам находятся в пределах до 80‰.

Проектные отметки многоэтажных жилых домов и других сооружений обеспечивают оптимальный водоотвод от входов в здания по рельефу.

Описание решений по благоустройству территории.

Проектом предусмотрен комплекс работ по благоустройству и озеленению территории в соответствии с требованиями

СП 42.13330.2016. «Градостроительство...».

- по территории жилой застройки предусмотрены сквозные проезды вокруг каждого жилого дома.

- вдоль жилых зданий предусмотрены проезды с организацией подъезда к каждому входу в подъезды и в помещения общественного назначения с организацией временных гостевых автопарковок.

- по территории предусмотрена система пешеходных тротуаров. Вдоль основных пешеходных маршрутов выполнено освещение с установкой светильников – торшеров.

- в пределах проектируемой территории жилой застройки выполнены хозяйственные, детские площадки, а также площадки для отдыха взрослых. Оборудование площадок и малые архитектурные формы приняты по типовым проектам.

- конструкция дорожной одежды проездов запроектирована из однослойного асфальтобетона на цементобетонном основании по уплотненному грунту. Тротуары - из асфальтобетона на щебеночном основании по уплотненному грунту. Хозяйственные площадки - из асфальтобетона на щебеночном основании по уплотненному грунту. Детские площадки и площадки для отдыха – песчаное улучшенное покрытие по уплотненному грунту.

- кромки проезжих частей укрепляются бетонными бортами БР 300-30-15 ГОСТ 6665-91 на закруглениях БР100-30-15, площадок и тротуаров БР100-20-8. Крепление бортов выполняется бетоном В – 15 ГОСТ26633-85.

- на территории проектируемой жилой застройки зеленые насаждения отсутствуют. Для озеленения принят стандартный посадочный материал в соответствии с ассортиментом местных питомников.


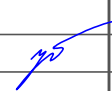
Озеленение территории предусмотрено непосредственно на территории участка, а также на территории экопарковок. Для покрытия экопарковок используется песчано – гравийная подушка с втрамбованным плодородный слоем, что позволяет использовать под озеленение 100% территории экопарковок. Газонная решётка из пластика укладывается поверх плодородного слоя и служит для предотвращения смятия травы на газоне. Газонная решётка не мешает росту корневой системы газона и позволяет в отличии от тротуарной плитки использовать 100% покрытия в качестве озеленения.

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

										Лист
										11
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	395/19 - СПЗУ				

ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

Поз.	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Схема расположения зданий и сооружений М 1:500	
3	Схема организации рельефа М 1:500	
4	Схема дорожных одежд М 1:500	
5	Конструкции дорожных одежд	
6	Расчет инсоляции в точке 1 М 1:500	

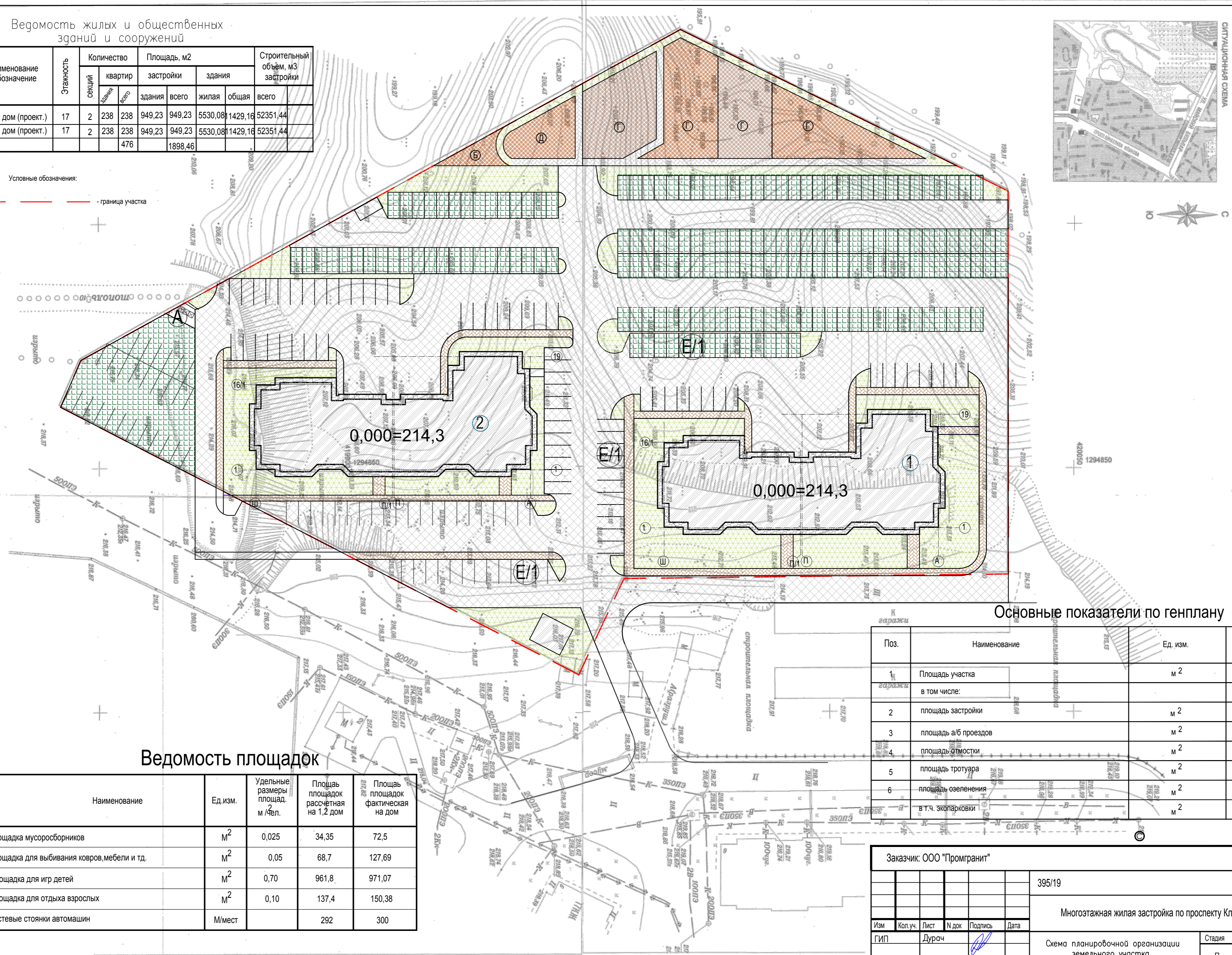
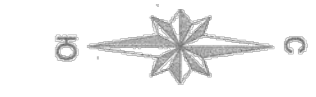
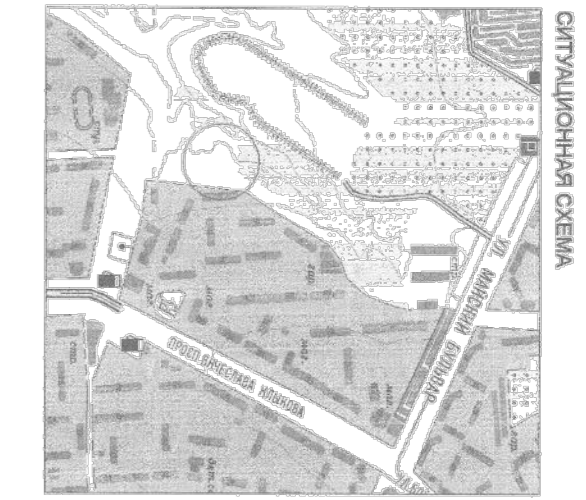
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Заказчик ООО "Промгранит"									
								395/19	Раздел 2			
Многоэтажная жилая застройка по проспекту Клыкова в г. Курске												
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов	
		ГИП	Дурач			Общие данные			П	1	6	
Исполнил		Зимарева				Общие данные			ООО "Фирма "КурскАСпроект"			

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2			Строительный объем, м3 застройки		
			секций	квартир	застройки		здания			
					здания	всего			жилая	общая
1	Жилой дом (проект.)	17	2	238	238	949,23	949,23	5530,08	1429,16	52351,44
2	Жилой дом (проект.)	17	2	238	238	949,23	949,23	5530,08	1429,16	52351,44
				476		1898,46				

Условные обозначения:

- граница участка



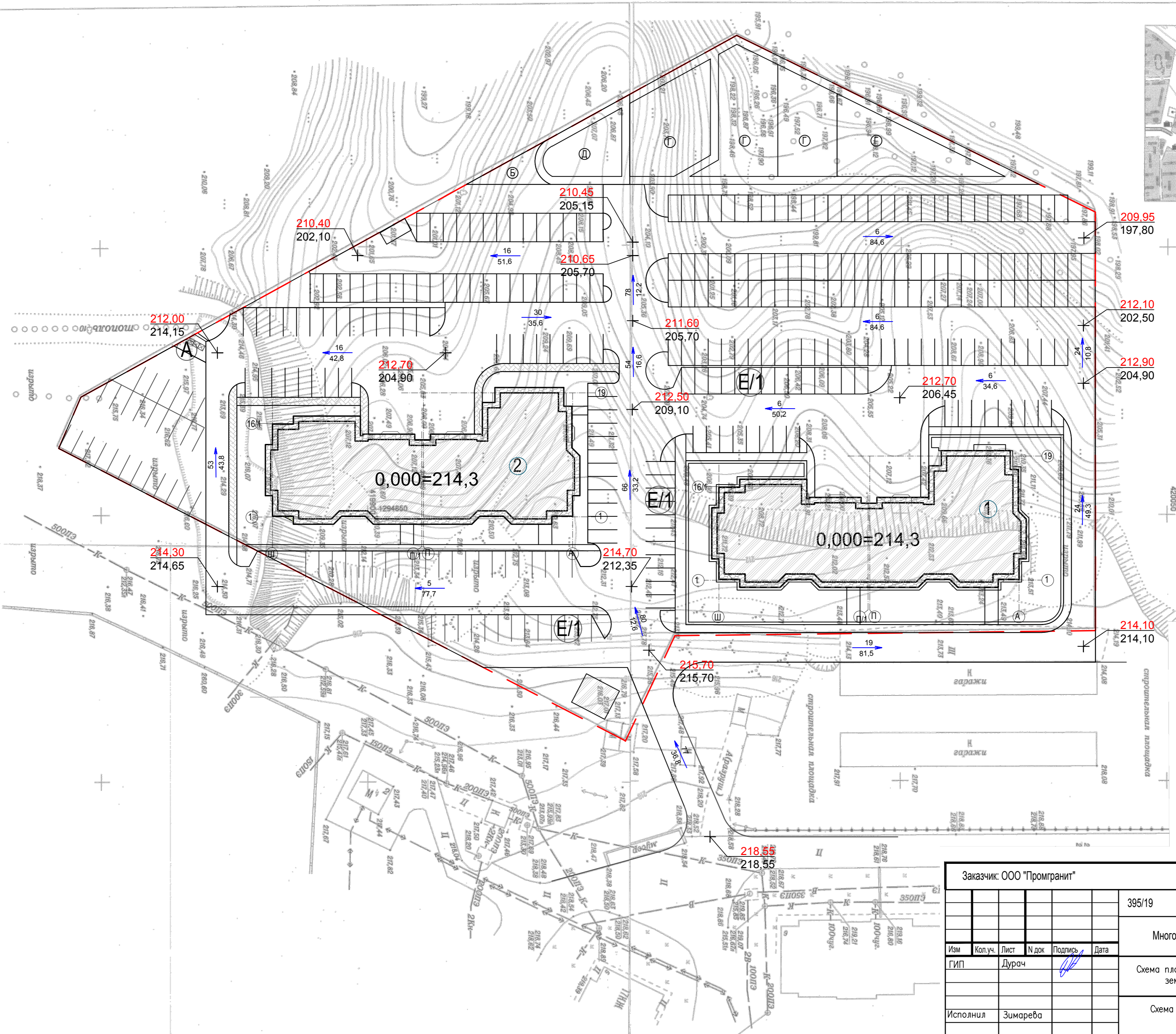
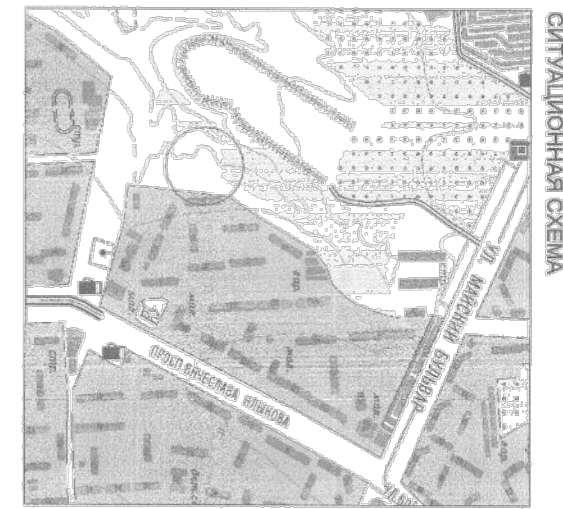
Основные показатели по генплану

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	м ²	15500
	в том числе:		
2	площадь застройки	м ²	1898,46
3	площадь а/б проездов	м ²	5744,18
4	площадь отмостки	м ²	518,4
5	площадь тротуара	м ²	1223,38
6	площадь озеленения	м ²	6115,58 (39,3%)
	в т.ч. эопарковки	м ²	2800,95

Ведомость площадок

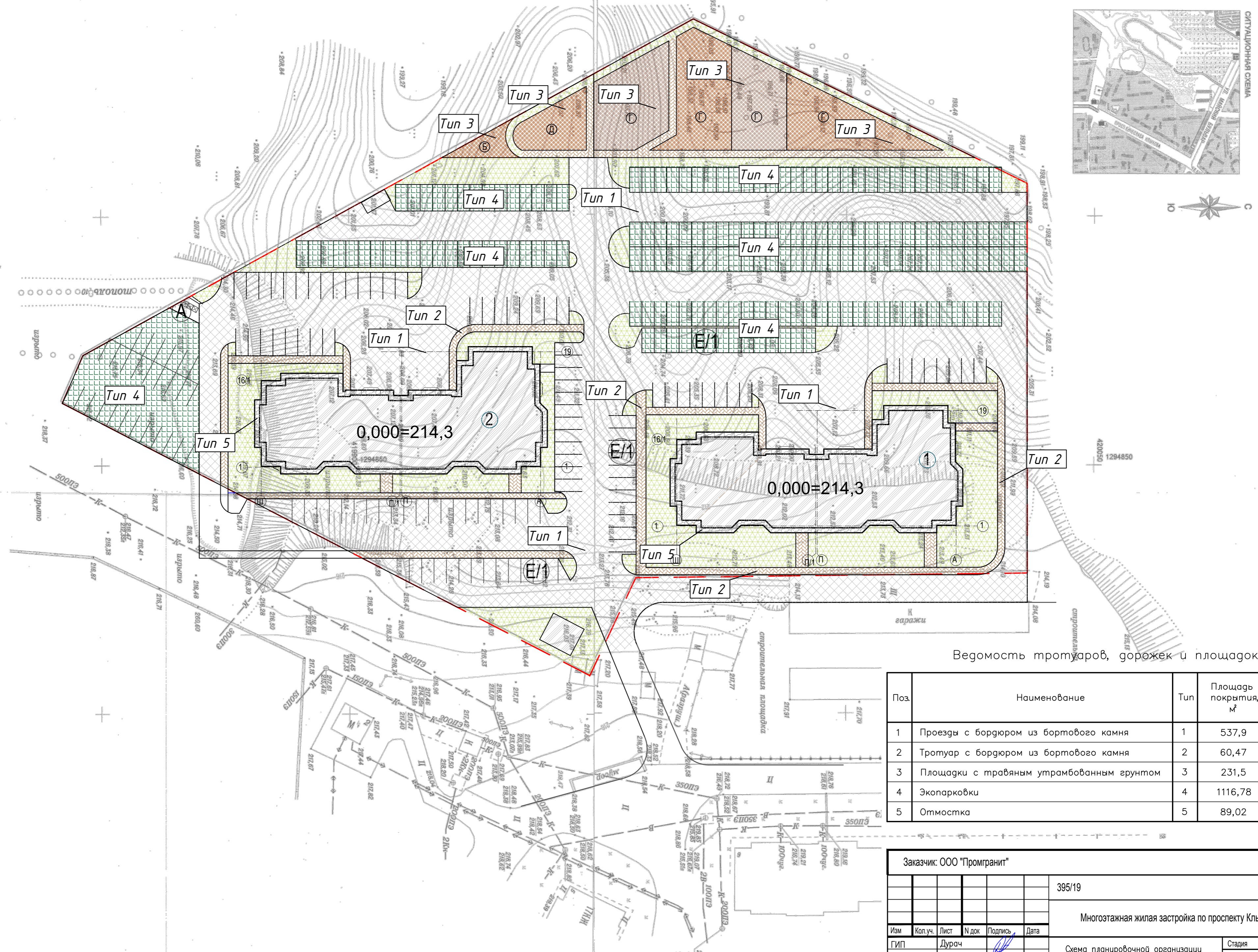
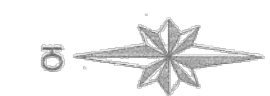
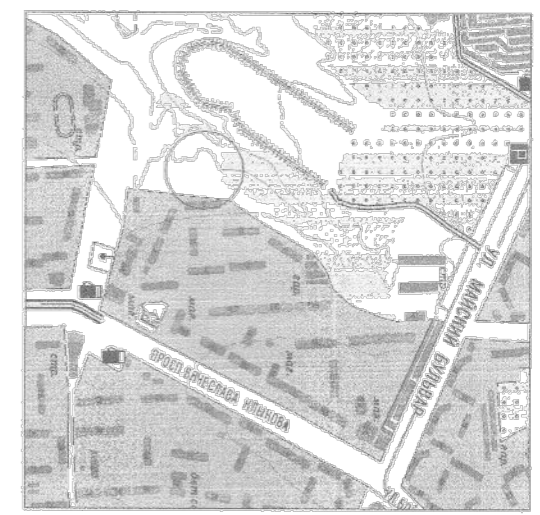
Поз.	Наименование	Ед. изм.	Удельные размеры площад.	Площадь площадок расчетная на 1,2 дом	Площадь площадок фактическая на дом
А	Площадка мусоросборников	м ²	0,025	34,35	72,5
Б	Площадка для выбивания ковров, мебели и тд.	м ²	0,05	68,7	127,69
Г	Площадка для игр детей	м ²	0,70	961,8	971,07
Д	Площадка для отдыха взрослых	м ²	0,10	137,4	150,38
Е/1	Гостевые стоянки автомашин	М/мест		292	300

Заказчик: ООО "Промгранит"					
					395/19
Многоэтажная жилая застройка по проспекту Клыкова в г. Курске					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Дурач			
Исполнил				Зимарева	
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	2
Схема расположения зданий и сооружений				М 1:500	
				ООО "фирма Курск АСпроект"	



- Условные обозначения
- проектные горизонтали
 - проектные отметки
фактические отметки
 - уклон, %
расстояние, м
 - Граница участка

Заказчик: ООО "Промгранит"						395/19		
						Многоэтажная жилая застройка по проспекту Клыкова в г. Курске		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		
						Стадия	Лист	Листов
						П	3	6
Исполнил: Зимарева						Схема организации рельефа М 1:500		
						ООО "фирма Курск АСпроект"		



Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

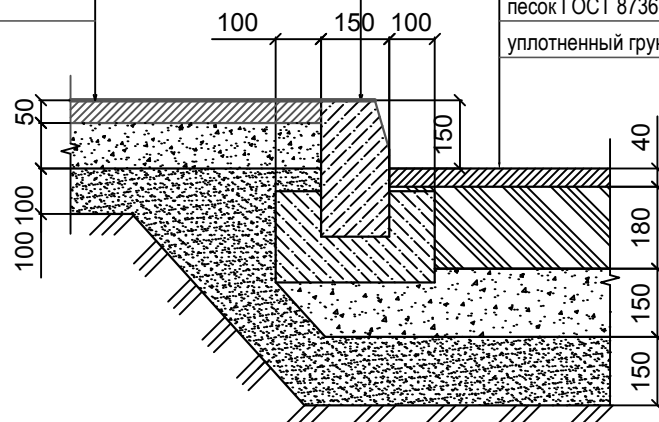
Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
1	Проезды с бордюром из бортового камня	1	537,9	
2	Тротуар с бордюром из бортового камня	2	60,47	
3	Площадки с травяным утрамбованным грунтом	3	231,5	
4	Экопарковки	4	1116,78	
5	Отмостка	5	89,02	

Заказчик: ООО "Промгранит"					
395/19					
Многоэтажная жилая застройка по проспекту Клыкова в г. Курске					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП Дуроч				Стадия	Лист
				П	4
Исполнил Зимарева				Листов	6
				ООО "фирма Курск АСПроект"	

Тротуар (тип 2)

мелкозернистый асф. бет. ГОСТ 9128-97 -50
 щебень фракции 20-40 ГОСТ 8267-93 -100
 песок ГОСТ 8736-93 -100
 уплотненный грунт

бортовой камень БР 100.30.15,
 ГОСТ 6665-91
 бетон В15, ГОСТ 26633-91
 щебень М-400 ГОСТ 8267-93
 песок ГОСТ 8736-93
 уплотненный грунт

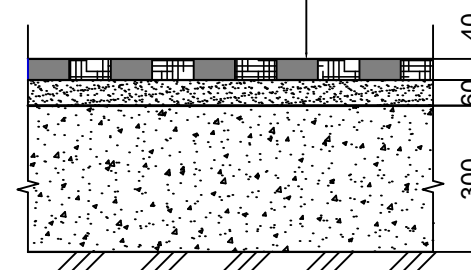


Проезд (тип 1)

плотный мелкозернистый асф. бет. типа В
 марки II ГОСТ 9128-97 -40
 цементобетон В30, F75 ГОСТ 26633-91 -180
 щебень М-400 ГОСТ 8267-93 -150
 песок ГОСТ 8736-93 -150
 уплотненный грунт

Экопарковка (тип 3)

плодородный грунт
 газонная решетка
 песок ГОСТ 8736-93 -60
 геотекстиль
 щебень М-400 ГОСТ 8267-93 -300
 уплотненный грунт



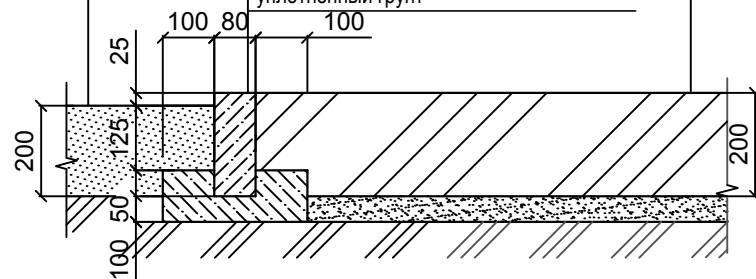
Газон

растительный грунт -200
 уплотненный грунт

Площадки, тип 3

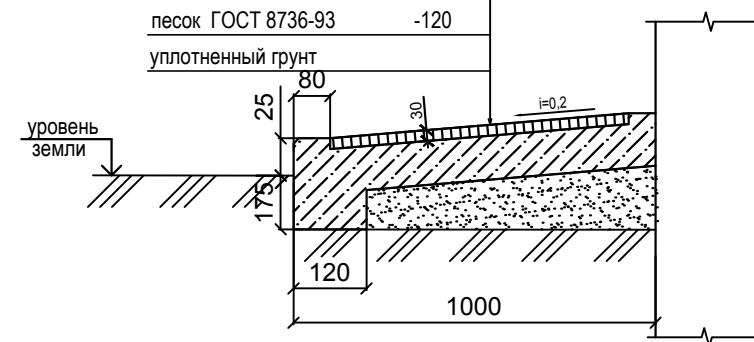
плодородный слой -200
 уплотненный грунт

бортовой камень БР 100.20.8, ГОСТ 6665-91
 бетон В15, ГОСТ 26633-91
 уплотненный грунт



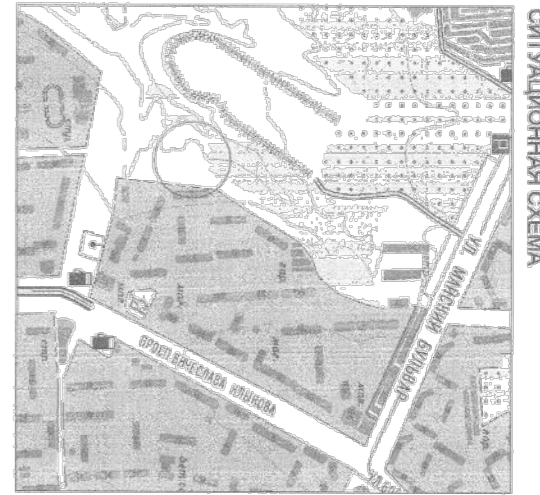
Отмостка (тип 5)

мелкозернистый асф. бет. ГОСТ 9128-97 -30
 бетон В7,5 ГОСТ 26633-91 -120
 песок ГОСТ 8736-93 -120
 уплотненный грунт

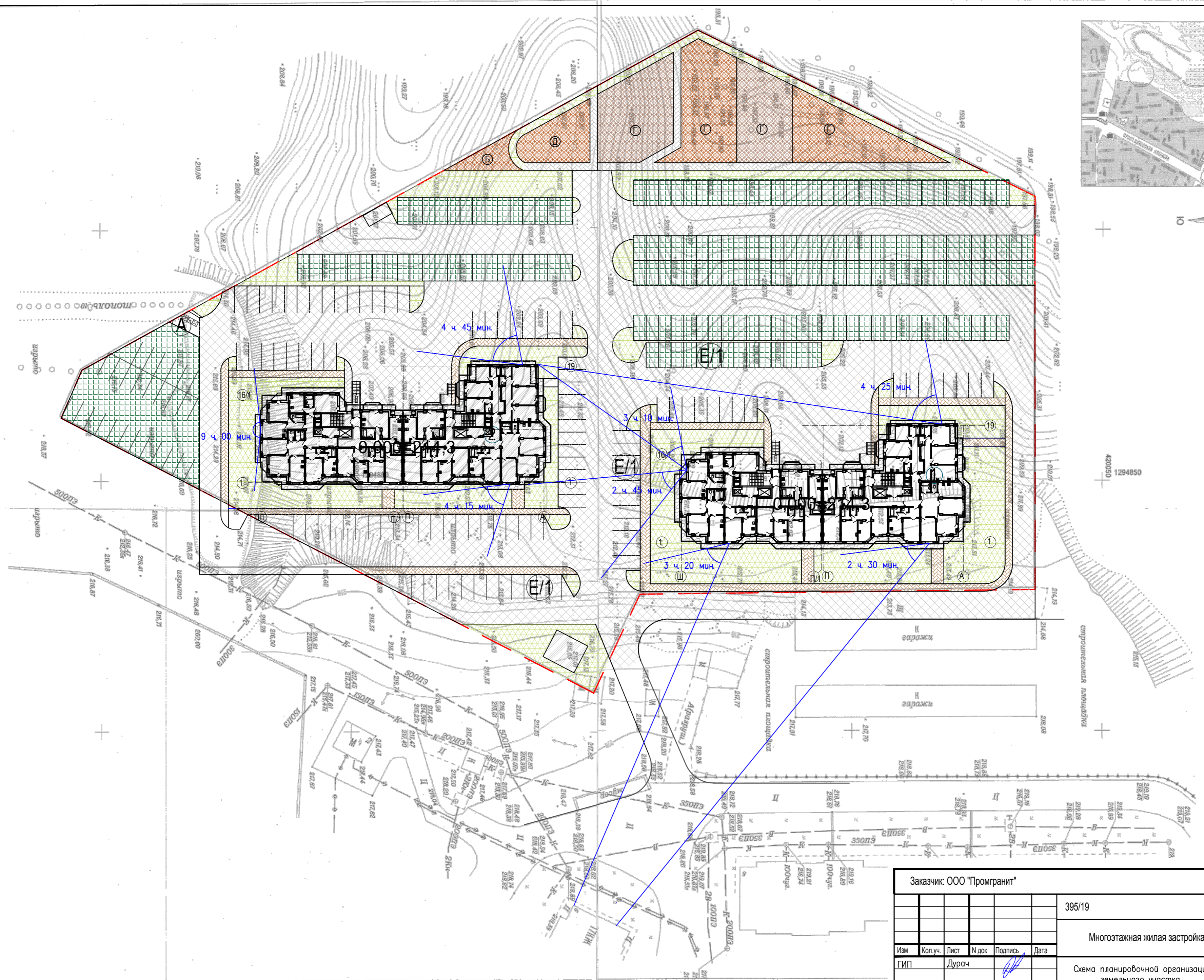
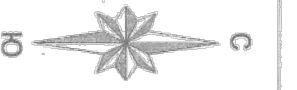


Инв. № подл.
 Подп. и дата
 Взам. инв. №

Заказчик ООО "Промгранит"							
395/19							
Многоэтажная жилая застройка по проспекту Клыкова в г. Курске							
Изм	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата		
ГИП Дурач				Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Исполнил Зимарева					П	5	6
				Конструкции дорожных одежд	ООО "фирма Курск АСпроект"		



СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



Заказчик: ООО "Промгранит"					
395/19					
Многоэтажная жилая застройка по проспекту Клыкова в г. Курске					
Изм	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Дуроч			
Исполнил: Зимарева				Схема планировочной организации земельного участка	Стадия: П
				Расчет инсоляции М 1:500	Лист: 6
					Листов: 6
				ООО "фирма Курск АСпроект"	