



**Общество с ограниченной ответственностью
«Земельно – архитектурная мастерская»**

**Член АССОЦИАЦИИ «Объединение проектировщиков «ПроектСити»
№ СРО-П-180-06022013 от 06.11.2015**

**Многоквартирный жилой дом по ул. Новошкольная
в Лазаревском районе г. Сочи**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

73-08/2017-ПЗУ

Том 1

Директор



В.А.Сушкова

2017

**Многоквартирный жилой дом по ул. Новошкольная
в Лазаревском районе г. Сочи**

Содержание тома

| Обозначение | Наименование |
|-------------------|-------------------|
| 73-08/2017-ПЗУ-С | Содержание тома |
| 73-08/2017-ПЗУ-ТЧ | Текстовая часть |
| 73-08/2017-ПЗУ-ГЧ | Графическая часть |

| | | | | | | | | | | |
|--------------|------------|--------------|------------------|----------|------|--------|--|---|------|--------|
| Согласовано | Разработан | Подп. И дата | 73-08/2017-ПЗУ-С | | | | | | | |
| | | | Изм. | Кол.ч | Лист | № док. | Подп. | Дата | | |
| Инв. № подл. | | | ГИП | Бекасов | | 12.17 | Схема планировочной организации земельного участка | Стадия | Лист | Листов |
| | | | Проектир. | Радченко | | 12.17 | | П | 1 | 10 |
| | | | Н.контроль | Члименко | | 12.17 | | 000 "Земельно-архитектурная мастерская" | | |

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

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

Категория земель – земли населенных пунктов.

Земельный участок расположен в Лазаревском районе города Сочи.

На участке проектируется многоквартирный жилой дом.

Границами участка служат с востока – полотно автодороги ул. Новошкольная, с севера, юга и запада – территории смежных землепользователей.

Площадь участка – 2986,0 м².

Градостроительные регламенты для земельного участка, согласно градостроительному плану земельного участка № RU233090000-00000000009120 от 28.03.2015 года:

- территориальная зона Ж-3;
- II-ая зона округа горно-санитарной охраны курорта;
- территория исторического поселения регионального значения (весь);
- зона «ОГП-0» зона оползневых процессов (весь);

Необходимости использования для строительства земельных участков, вне рассматриваемого земельного участка, для строительства объекта капитального строительства нет.

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.

Определение размера санитарно-защитной зоны объектов различного назначения осуществляется согласно требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1-1200-03 (новая редакция) [17, 18].

Граница санитарно-защитной зоны проектируемой парковки, согласно требованиям, СанПиН 2.2.1/2.1.1-1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» не устанавливаются.

Расчеты рассеивания и акустического воздействия проводились для площадок благоустройства, многоквартирного жилого дома, места для хранения автомобилей.

Согласно проведенным расчетам, реализация данного проекта соответствует требованиям действующего законодательства в сфере охраны

| |
|--------------|
| Взаи. инв. № |
| Подп. и дата |
| Инв. № подл. |

| | | | | | |
|------|-------|------|---|-------|------|
| Изм. | Кол.и | Лист | № | Подп. | Дата |
| | | | | | |

73-08/2017-ПЗУ-ТЧ

Лист

2

окружающей среды. Более подробное описание и обоснование границ санитарно – защитной зоны представлено в «Перечне мероприятий по охране окружающей среды».

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).

Схема планировочной организации земельного участка разработана в полном соответствии с градостроительными и техническими регламентами, соответствующими территориальной зоне Ж-З – зона среднеэтажной жилой застройки высотой до 22 метров.

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на топографической съемке М1:500.

ПЗУ разработан с учетом рельефа, ситуационных особенностей и ориентации земельного участка.

Площадь проектируемого участка составляет 2986 кв.м.

На земельном участке предлагается расположить многоквартирный жилой дом. Здание многоквартирного жилого дома в плане составляет геометрическую фигуру – прямоугольник.

На придомовой территории проектом предлагается расположить площадку для занятий спортом, отдыха взрослого населения, также предлагается расположить детскую игровую площадку и площадку для хозяйственно-бытовых целей жильцов дома, а также парковку для жильцов и гостей дома.

Подъезд ориентирован на ул. Новошкольная. Для подъезда к жилому дому предлагается использовать существующую систему улиц, переулков и проездов.

Квартиры многоквартирного жилого дома ориентированы на все стороны горизонта с видами на горы, город и море (в зависимости от их расположения в многоквартирном жилом доме).

Площадка для игр детей, спортивная площадка, для отдыха взрослого населения и хозяйственно-бытовых целей имеют связь с придомовой территорией. Связь жителей дома с площадками благоустройства, с местами для постоянного и временного хранения автомобилей в многоквартирном жилом доме, осуществляется открытой системой дорожек, сходоб и пандусов.

На территории земельного участка проектом предусматривается место для постоянного хранения автомобилей жителей многоквартирного жилого дома на 29 машин. Постановлением Главного государственного санитарного врача от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитар-

| |
|--------------|
| Взаш. инв. № |
| Подп. и дата |
| Инв. № подл. |

| | | | | | | | |
|------|-------|------|---|-------|------|-------------------|------|
| Изм. | Кол.ч | Лист | № | Подп. | Дата | 73-08/2017-ПЗУ-ТЧ | Лист |
| | | | | | | | 3 |

но-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» определен разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения, который следует применять по таблице 7.1.1 «Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки». Разрывы от автостоянок до зданий, установленные вышеуказанным СанПиН проектной документацией соблюдены.

В границах земельного участка предусматривается гостевая автостоянка на 4 машино-места. В соответствии с пунктом 11 таблицы 7.1.1 постановления Главного государственного санитарного врача от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

Перед началом строительства необходимо произвести работы по вертикальной планировке. Но следует учесть, что при нарушении соотношения удерживающих и сдвигающих сил в процессе выполнения строительных работ в результате подрезок и т.д., оползневые процессы могут активизироваться, поэтому при строительстве требуется выполнить комплекс противооползневых мероприятий включающий:

- строительство подпорных стен;
- устройство дренажных канав и ливнестоков для отвода поверхностных вод;
- планировку территории.

Для обеспечения очистки сточных ливневых вод проектом предусматривается установка локального очистного сооружения (ЛОС).

Стоки поверхностных вод въезда на территорию для хранения автомобилей жителей и гостей многоквартирного жилого дома предлагается направить на очистные сооружения для последующей очистки и спуска их в существующую городскую ливневую канализацию через ЛОС.

Твердые бытовые отходы и мусор с территории предлагается собирать в контейнеры, которые планируется расположить на контейнерной площадке для последующего вывоза в пункты утилизации спецавтотранспортом. Вывоз мусора производить централизованно, используя спецавтотранспорт САХ г. Сочи, контейнерным способом с вывозом на специально оборудованные места для свалки.

Для благоустройства территории дома проектом предлагается выполнить мощение тротуаров и отмостки здания. Мощение выполнить из тротуарной плитки. Также на территории проектируемого объекта проектом предлагается выполнить установку малых архитектурных форм, подсветку и озеленение территории.

| |
|--------------|
| Взв. инв. № |
| Подп. и дата |
| Инв. № подл. |

| | | | | | |
|------|------|------|---|-------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № | Подп. | Дата |
| | | | | | |

73-08/2017-ПЗУ-ТЧ

Лист

4

Озеленение территории предлагается выполнить на свободной от застройки и твердых покрытий территории.

Проектом озеленения решаются следующие задачи: композиционно-художественные, солнцезащитные, шумозащитные и декоративные. Для решения этих задач будет использован широкий ассортимент древесных и кустарниковых пород.

Ширина существующей дороги по ул. Новошкольная не менее 5 м.

Места дислокации пожарных машин для доступа пожарных устраивать на проектируемом проезде. Там, где ширина дороги менее 6 м, в пожарный проезд входит тротуар или зона озеленения.

г) Техничко-экономические показатели земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.

Площадь участка - 2986 кв.м.

Площадь озеленения территории составляет 1245,0 м²

Общее количество машино-мест - 33 м/м:

в т.ч. для постоянного хранения легковых автомобилей жителей многоквартирного дома - 29 м/м;

в т.ч. для временного хранения (гостевая парковка) легковых автомобилей - 4 м/м;

Расчёт количества жителей многоквартирного дома, площадок общего пользования, количества стоянок для временного хранения автомашин и необходимого числа мусорных контейнеров приведен в приложении №1.

Баланс территории приведен в таблице 1.

Таблица 1 - Баланс территории

| Наименование | Площадь, кв. м | % |
|-----------------------------------|----------------|------|
| Площадь участка в границах отвода | 2986,0 | 100 |
| Площадь застройки | 610,0 | 20,4 |
| Площадь твердых покрытий | 1391,0 | 46,6 |
| Площадь озеленения | 985,0 | 33,0 |

Разрешенный коэффициент использования территории: 1,2 - 3583,2 кв.м

Проектируемый коэффициент использования территории (для надземной части здания): 1,19 - 3574,5 кв.м

| |
|--------------|
| Взап. инв. № |
| Подп. и дата |
| Инв. № подл. |

| | | | | | |
|------|------|------|---|-------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № | Подп. | Дата |
|------|------|------|---|-------|------|

73-08/2017-ПЗУ-ТЧ

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.

В проекте рассмотрены вопросы по инженерной защите территории земельного участка от оползневых процессов с учетом возможных деформаций склонов, уровня ответственности защищаемого объекта, его конструктивных и эксплуатационных особенностей в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов».

Перед началом строительства необходимо произвести работы по вертикальной планировке.

При нарушении соотношения удерживающих и сдвигающих сил в процессе выполнения строительных работ в результате подрезок и т.д., оползневые процессы могут активизироваться, поэтому при строительстве требуется выполнить комплекс противооползневых мероприятий, включающий:

- строительство подпорных стен;
- организацию вертикальной планировки земельного участка;
- устройство дренажных канав и ливнестоков для отвода поверхностных вод;

Учитывая выводы и рекомендации инженерно-геологических изысканий и данных градостроительного плана, рассматриваемый участок относится к зоне оползневых процессов, в связи с этим в проекте был выполнен ряд противооползневых мероприятий, в графической части «ПЗУ-ГЧ» лист 4, отражены подпорные стены (смотреть совместно с разделом «ПМ»).

Для защиты территории от грунтовых вод возле здания и строений по периметру их установить дренаж, воды из которого попадают в общую существующую городскую ливневую канализацию.

Для обеспечения очистки сточных ливневых вод проектом предусматривается установка ЛОС.

Стоки поверхностных вод с въездов в стоянку автомобилей направить в ЛОС для последующей очистки и спуска их в существующую городскую ливневую канализацию.

Для защиты от поверхностных вод на территории проектируемого участка предлагается устроить бетонные лотки сеч. 20х30 см перекрытые металлическими решетками.

е) описание организации рельефа вертикальной планировки.

Организация рельефа решена в соответствии с разработанным ген-планом и обеспечивает отвод ливневых вод с территории участка в соответствующую существующую городскую ливневую сеть.

| |
|--------------|
| Взаи. инв. № |
| Подп. и дата |
| Инв. № подл. |

| | | | | | |
|------|-------|------|---|-------|------|
| Изм. | Кол.и | Лист | № | Подп. | Дата |
| | | | | | |

73-08/2017-ПЗУ-ТЧ

Лист

6

Рассматриваемый участок имеет сложную форму. Абсолютные отметки в пределах участка изысканий варьируют в пределах 287-299 м.

Земельный участок находится в зоне оползневых процессов. На участке строительства проектной документацией разработаны противооползневые мероприятия (см. раздел «ГМ»).

Вдоль подпорных стен устроить дренажную систему, которая позволит устранить чрезмерную влагонасыщенность почвы участка.

Вертикальная планировка решена методом проектных отметок.

Уклоны проезда, отмостки многоквартирного жилого дома, тротуаров, а также площадок благоустройства нормируемы.

Основной поперечный уклон проезда 20%, в отдельных случаях от 5% до 10%.

Поперечный уклон отмосток здания 10 - 20%, в отдельном случае 25%.

Поперечный уклон площадок 10 - 20 %.

Посадку многоквартирного жилого дома предлагается выполнить в выемке, с учетом рельефа участка, архитектурно-планировочных решений, с возможностью организации естественного стока поверхностных вод с устройством перехватывающих водосборных лотков.

За относительную отметку 0.000 многоквартирного жилого дома принят уровень чистого пола 1-го этажа этого здания, соответствующий абсолютной отметке 294,0 м (в Балтийской системе высот).

Устойчивость подрезанных склонов и насыпей грунта обеспечить проектируемыми подпорными стенами.

Перед производством земляных работ необходимо снять плодородный слой почвы на глубину 0,15 м.

Вдоль края проезжей части предусматривается установка бортовых камней, на площадках бортовой камень устанавливается в уровень с покрытием.

Отвод поверхностных вод выполнить железобетонными лотками сечением 20х30 см перекрытыми металлическими решетками в проектируемые ливневые колодцы, с последующим сбросом в существующую городскую ливневую сеть через ЛОС.

ж) описание решений по благоустройству территории.

Проектом предусматривается благоустройство и озеленение территории свободной от застройки, а именно устройство кольцевого проезда, отмостки многоквартирного жилого дома, тротуаров, пешеходных дорожек, площадки для игр детей, спортивная площадка, площадки для отдыха взрослого населения и хозяйственного назначения.

Покрытие отмостки, тротуаров, пешеходных дорожек, кроме той, которая расположена у детской площадки, и тротуаров выполнить из моно-

| |
|--------------|
| Взап. инв. № |
| Подп. и дата |
| Инв. № подл. |

| | | | | | |
|------|-------|------|---|-------|------|
| Изм. | Кол.ч | Лист | № | Подп. | Дата |
| | | | | | |

73-08/2017-ПЗУ-ТЧ

| |
|------|
| Лист |
| 7 |

литного железобетона с укладкой тротуарной плитки.

Покрытие детской, спортивной площадок и площадки для отдыха взрослого населения выполнить из специальных покрытий.

Пешеходные дорожки у детской площадки, выполнить из данского «спортивного профессионального» газона по плодородному грунту с газонной решеткой модульного типа.

На детской площадке, расположенной на внутридворовой территории, предлагается разместить: песочницы, детский городок до 5 лет, карусель и качели.

На спортивной площадке предполагается расположить оборудование для занятий спортом жильцов многоквартирного жилого дома.

Площадки благоустройства отделяются от парковки автомобилей плотной живой изгородью в виде малых архитектурных форм.

На площадке для отдыха взрослого населения предлагается разместить: 2 скамейки и 2 урны для мусора.

Для освещения участка установить уличные фонари и фонари, устанавливаемые по периметру участка многоквартирного жилого дома.

Для устройства площадки ТБО выполнить расширение существующей площадки недалеко от земельного участка.

На расширяемой площадке ТБО предлагается разместить 2 (1 основной и 1 резервный) мусорные контейнера с крышкой.

Чистку мебели, одежды и ковров заказывать у специально занимающихся этим видом деятельности фирм.

Площадку для сушки белья расположить на придомовой территории многоквартирного жилого дома.

Выгул собак осуществлять на ближайшем пустыре на расстоянии 60 м от проектируемого объекта.

Площадь площадок благоустройства территории земельного участка, проектных и нормируемых приведен в таблице 2.

Таблица 2 - Площадки благоустройства

| Наименование | Площадь по проекту, кв.м | Нормируемая площадь, кв.м |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Детская площадка | 67,5 | 61,6 |
| Площадка для отдыха взрослых | 10,0 | 8,8 |
| Площадка для хозяйственных целей | 29,0 | 26,4 |
| Спортивная площадка | 190,0 | 176,0 |

Озеленение.

На свободных от застройки и твердого покрытия участках площади выполнить озеленение.

73-08/2017-ПЗУ-ТЧ

Лист

8

Изм. Кол.ч Лист № Подп. Дата

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

По всей площади, отведенной под озеленение, вокруг высаживаемых групп кустарников и деревьев проектируется устройство газона с дополнительной подсыпкой плодородного растительного слоя.

По завершению работ по строительству объекта, для осуществления работ по озеленению, существующий почвогрунт подлежит полной замене растительным грунтом на глубину 0.6 - 0.8 м. Из - за сильного уплотнения (в местах организации зеленых зон) существующий грунт необходимо выбрать на 0.15 - 0.2 м глубже, произвести разрыхление подстилающего слоя и только после этого засыпать свежую растительную землю.

План озеленения носит характер проектного предложения.

Озеленение территории производится в основном кипарисами вечнозелеными, веерообразными пальмами в группе с юкками и цветниками.

Для усиления декоративного эффекта на клумбах высаживаются цветники из многолетних цветов.

Посадочный материал подбирался, главным образом из субтропического ассортимента.

Насаждения рассчитаны на минимальный уход: подрезку сухих и заломанных ветвей у деревьев, листьев у пальм и полив в засушливое время года.

з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения

Проектируемый объект не является производственным объектом

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

Проектируемый объект не является производственным объектом

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

Проектируемый объект не является производственным объектом

| | | |
|--------------|---------------|--------------|
| Инд. № подл. | Подп. и дата. | Взап. инв. № |
|--------------|---------------|--------------|

| | | | | | |
|------|------|------|---|-------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № | Подп. | Дата |
|------|------|------|---|-------|------|

73-08/2017-ПЗУ-ТЧ

Лист

9

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непромышленного назначения.

Внешняя схема транспортных коммуникаций не меняется.

Проектируемый кольцевой проезд выполнен с учетом существующего рельефа местности. Проезд с площадками для парковки автомобилей проектируется тупиковый с разворотной площадкой 15x15 м.

Территория объекта обслуживается отрядом Федеральной пожарной службы г. Сочи в Лазаревском районе.

Население, которое будет проживать в проектируемом здании, для передвижения по городу может использовать личный и общественный маршрутный транспорт.

Ширина существующей дороги по ул. Новошкольная составляет не менее 5 м.

Места дислокации пожарных машин для доступа пожарных устраивать на проектируемом проезде.

Основную часть покрытия проезда, въезда, в гостевую автостоянку и места для постоянного хранения автомобилей жителей многоквартирного дома, выполнить из монолитного железобетона.

Часть покрытия проезда, площадку для стоянки пожарных машин, а также разворотную площадку, выполняется из асфальта.

| | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|-------|------|---|-------------------|-------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взап. инв. № | | | | | 73-08/2017-ПЗУ-ТЧ | Лист |
| | | | Изм. | Кол.ч | Лист | № | | Подп. |

