



**ООО
“АВАНГАРДПРОЕКТ”
Заказчик ООО "Саратовжилстрой"
Шифр: 06-П/17-0 ПЗУ**

**Многоэтажный
многоквартирный жилой дом на
пересечении ул. Томской и
Пензенской в Заводском районе
г.Саратова**

Жилой дом №1

**Раздел проекта: Схема планировочной
организации земельного участка. ПЗУ**

Саратов 2018



ООО
“АВАНГАРДПРОЕКТ”
Заказчик ООО “Саратовжилстрой”
Шифр: 06-П/17-0 ПЗУ

**Многоэтажный
многоквартирный жилой дом на
пересечении ул. Томской и
Пензенской в Заводском районе
г.Саратова**

Жилой дом №1

**Раздел проекта: Схема планировочной
организации земельного участка. ПЗУ**

Ген. директор _____

Г. И. Афонин

Главный инженер
проекта _____

А. Л. Лебедь



Саратов 2018

Содержание

Обозначение	Наименование	Страница
1	2	3
	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
06-П/17-0-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
06-П/17-0-ПЗУ	Общие данные	
06-П/17-0-ПЗУ	Обзорная схема.	
06-П/17-0-ПЗУ	Разбивочный план. М 1:500	
06-П/17-0-ПЗУ	План организации рельефа. М 1:500	
06-П/17-0-ПЗУ	План земляных масс. М 1:500	
06-П/17-0-ПЗУ	Схема определения инсоляции. М 1 : 500	
06-П/17-0-ПЗУ	План благоустройства. М 1 : 500	
06-П/17-0-ПЗУ	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	
	Прилагаемые документы	

06-П/17-0-ПЗУ.С					
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Вишняков			<i>Вишняков</i>	
ГИП	Лебедь			<i>Лебедь</i>	
				СОДЕРЖАНИЕ	
				Стация	Лист
				П	1
				Листов	1
ООО «Авангардпроект» г. Саратов					

Пояснительная записка

а) Краткая характеристика площадки строительства

Участок под проектируемое строительство жилых домов располагается в южной части г. Саратова, на пересечении улиц Томской и Пензенской Заводского района.

По карте градостроительного зонирования территории МО «Город Саратов» проектируемый участок находится в зоне Ж-1 многоэтажной многоквартирной жилой застройки согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» на земельном участке с кадастровым №64:48:020314:4053, расположенного по адресу: г.Саратов, пл.им.Орджоникидзе Г.К., 1.

В пределах границ проекта планировки территории площадь участка составляет 0,7571 га.

В настоящее время участок свободен от застройки.

Рельеф участка – ровный с перепадом отметок от 55,25 до 59,25м. Общий уклон территории на юго-восток.

Топографическая съемка выполнена в масштабе 1:500 выполненной «ИП Миронова Е.А.» в декабре 2017г. - январе 2018г.

Инженерно-геологические изыскания выполнены «ИП Миронова Е.А.» в январь 2018 г.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Санитарно защитная зона для выполнения мер по шумозащите трансформаторных подстанций напряжением 6-20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВ·А, составляет не менее 10м от окон жилых зданий. (СП42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. п.12.26).

Санитарно-защитная зона от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых, а также до границ детских дошкольных учреждений, лечебных учреждений и учреждений питания следует принимать не менее 20 м. (СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. п.7.5).

в) Обоснование планировочной организации земельного участка

Генеральный план выполнен в соответствии с градостроительным планом земельного участка №RU64304000-228.

						06-П/17-0-ПЗУ.ПЗ		
Изм.	№.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
Разработал	Вишняков	В.И.И.				Стадия	Лист	Листов
ГИП	Лебедь	Л.И.И.				П	1	5
						ООО «Авангардпроект» г. Саратов		

В проекте для устройства проезда задействованы смежные участки:
№64:48:020314:2826 находящийся в собственности у заказчика и
№64:48:020314:3822 находящийся в аренде у заказчика.

Основные планировочные решения, показанные на чертеже разбивочного плана, обусловлены выполнением санитарных и противопожарных норм, организацией проездов и прокладкой инженерных коммуникаций.

Проектируемый жилой дом №1 состоит из четырех 10-ти этажных кирпичных блок-секций.

Расстояния между зданиями проектируемой застройки приняты на основе расчетов инсоляции, освещенности и в соответствии с противопожарными и санитарными разрывами.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 обеспечена нормируемая продолжительность инсоляции не менее 2-х часов в день с 22 апреля по 22 августа для помещений проектируемого, перспективных и существующих жилых зданий.

Движение пожарных машин будет осуществляться по проездам с твердым покрытием. Ширина проездов для пожарной техники и эвакуации с автолестниц или автоподъемников принята 4,20м-6,00м.

Пожарный съезд из квартир жилого дома №1 осуществляется с обеих сторон здания в осях 1-12.

Удаленность проездов от стен проектируемого жилого дома принята в соответствии с противопожарными требованиями СНиП 2.07.01-89*.

Мероприятия для обеспечения маломобильных групп населения выполнены в соответствии с СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Расчетным показателем жилищной обеспеченности принято 25,9 кв. метров общей площади на человека.

Количества мест парковки автотранспорта инвалидов

Общее количество парковочных мест по участку составляет 45 машино/мест:

$$49 * 0,05 = 2,45 \text{ машино/мест}$$

Количество необходимых парковочных мест для инвалидов по расчету составляет 3 машино/места. Фактически на участке запроектированы 4 парковочных места для инвалидов.

Расчет количества мест парковки автотранспорта («ГА» по генплану)

Население проектируемого жилого дома составляет
 $11936,12 \text{ м}^2 : 25,9 \text{ м}^2 / \text{чел.} = 461 \text{ чел.}$

Нормативная площадь парковки
 $461 \text{ чел.} \times 0,8 \text{ м}^2 / \text{чел.} = 368,8 \text{ м}^2$

							06-П/17-0-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата			2

Проектная площадь парковок 698,9 м²

Расчет детских площадок («З» по генплану)

Население проектируемых жилых домов составляет
11936,12 м² : 25,9 м² /чел.= 461 чел.

Нормативная площадь детских площадок
461 чел. x 0,50 м² /чел. =230,5 м²

Проектная площадь детских площадок 247,0 м²

Расчет площадки отдыха взрослых («М» по генплану)

Население проектируемых жилых домов составляет
11936,12 м² : 25,9 м² /чел.= 461 чел.

Нормативная площадь площадок отдыха
461 чел. x 0,10 м² /чел.=46,1 м²

Проектная площадь площадки отдыха взрослых 70,5 м²

Расчет количества мусороконтейнеров («ПМ» по генплану)

Население проектируемых жилых домов составляет
11936,12 м² : 25,9 м² /чел.= 461 чел.

Норма накопления бытовых отходов на 1 чел. в год -190кг/год

Норма накопления бытовых отходов на 1 чел. в сутки

190кг : 365дн=0,52 кг/сут

Вес суточных бытовых отходов

0,52кг/сут x 461 чел.=239,72 кг/сут

Плотность бытовых отходов 180кг в 1 м³

Объем суточных бытовых отходов

239,72 кг/сут : 180=1,33м³

С учетом количества бытового мусора, крупногабаритного мусора и количества смета с твердых покрытий площадки устанавливаем 4 мусороконтейнеров емкостью 1 м³.

Гостевые автостоянки расположены около проектируемого жилого дома №1 и имеют емкость в 49 парковочных мест размером 2,5x 5,00м. и 4 парковочных мест для транспорта инвалидов размером 3,60 x 6,00м.

Набор площадок для мусороконтейнеров рассматривается для всего жилого комплекса.

г) Основные показатели по генеральному плану

(в границах подсчета объемов работ)

Площадь участка 8919,25 м²

Площадь застройки2885,15 м²

Площадь проездов, тротуаров, отмосток и площадок4304,00 м²

						06-П/17-0-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата		Э

Площадь озеленения1730,10 м²

(в границах отвода участка)

Площадь участка 7571,00 м²

Площадь застройки2885,15 м²

Площадь проездов, тротуаров, отмосток и площадок3477,50 м²

Площадь озеленения1208,35 м²

е) Описание решений по вертикальной планировке

Вертикальная планировка проектируемой площадки решена методом проектных отметок с учетом гидрогеологических условий площадки, существующей застройки, рельефа местности, архитектурно-планировочных решений и организации водоотвода.

В основу вертикальной планировки площадки принята ее сплошная схема с подсыпкой и срезкой грунта.

План земляных масс разработан без учета остаточного грунта от устройства фундаментов зданий и прокладки инженерных коммуникаций.

Избыток плодородного грунта 1078,0м³ будет вывезен за пределы площадки.

Ведомость объемов земляных масс приведена на листе «План земляных масс».

Сопряжение проектируемой площадки с прилегающей территорией осуществляется через откосы грунта.

Продольные уклоны проездов приняты: в условиях сложного рельефа, максимальный – 0,06, минимальный – 0,004.

Поперечный профиль проездов запроектирован городского типа, одно и двухскатным, с величиной поперечного уклона 0,02.

Поперечные уклоны на тротуарах приняты от 0,02 до 0,04.

При проектировании пешеходных коммуникаций продольный уклон принят не более 0,50. В случаях когда по условиям рельефа невозможно обеспечить указанные выше уклоны, предусмотрено устройство лестниц со ступенями шириной 0,30м и высотой 0,15м.

Отвод дождевых и талых вод на площадке предусмотрен путем стока воды по поверхности в лотки проездов.

ж) Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство территории проектируемого жилого дома выполнено в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Территория около проектируемых зданий благоустраивается. Предусматриваются проезды и тротуары с твердым покрытием, площадки для отдыха жильцов, парковочные гостевые места для автомашин.

									Лист
									4
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата	06-П/17-0-ПЗУ.ПЗ			

Для возможности входа в здание и обеспечения передвижения по тротуару маломобильных групп населения предусмотрены пандусы. Расстояние до парковочных мест для инвалидов от жилых домов менее 100м. (п.4.2.2 СП 591330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»).

В местах сопряжения тротуаров с проездами для пропуска инвалидов с колясками предусматривается заглабление бортового камня до возвышения его над проезжей частью в 0,04м.

Для обеспечения нормальной санитарно-гигиенической обстановки проектируемой площадки проектом предусмотрено озеленение: посадка деревьев, кустарников, газонов.

Ассортимент посадочного материала принят в соответствии с почвенными и климатическими условиями района строительства.

Ведомость элементов озеленения приведена на листе «План благоустройства».

Генеральный план разработан с учетом возможности прокладки инженерных сетей по техническим условиям и их минимальной протяженности.

Способы прокладки инженерных сетей отражены в соответствующих разделах настоящего проекта.

Для увязки всех сетей составлен «Сводный план инженерных сетей».

л) Описание схем транспортных коммуникаций

Проектом предусмотрено устройство проездов, тротуаров и отмопок с твердым покрытием.

Проезды приняты шириной 4,20 - 6,00 м с однослойным асфальтобетонным покрытием, тротуары предусмотрены шириной 1,00 м - 2,00 м из мелкозернистого асфальтобетона, отмопка-1,00м с покрытием из бетона.

Конструкции одежд дорог, тротуаров и отмопок приведены на листе «План благоустройства».

						06-П/17-0-ПЗУ.ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата		

Общие указания

1. Чертежи марки ПЗУ разработаны в соответствии с действующими нормативными документами, в том числе с СНиП 2.07.01-89*.
2. Чертежи разработаны на топографическом плане масштаба 1:500, выполненном ИП Миронова Е.А. г.Саратов в 2017г.
3. Система координат-местная.
4. Система высот- Балтийская.

Индв. N подл.	Подпись, дата	Взамен инв. N	

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
	<u>Ссылочные документы :</u>	
ГОСТ 6665 - 91	Камни бортовые бетонные и железобетонные.	

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные.	
2	Обзорная схема	
3	Разбивочный план. М 1 : 500	
4	План организации рельефа. М 1 : 500	
5	План земляных масс. М 1 : 500	
6	Схема определения инсоляции. М 1 : 500	
7	План благоустройства. М 1 : 500	
8	Сводный план инженерных сетей. М 1 : 500	

							06-П/17-0-ПЗУ	Заказчик:ООО "Саратовжилстрой"	
							Многоэтажный многоквартирный жилой дом на пересечении улиц Томской и Пензенской в Заводском районе г.Саратова. Жилой дом №1.		
Изм.	К.уч	Лист	Ндок	Подп.	Дата				
Разработал	Вишняков			<i>Вишняков</i>		Схема планировочной организации земельного участка.	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Лебедь			<i>Лебедь</i>			П	1	8
						Общие данные	ООО "Авангардпроект" г.Саратов		