

Член Ассоциации «Архитекторы Черноморья», www.samro.su.

Заказчик — ООО «Континент Инвест»

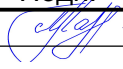
**«Жилой комплекс, расположенный на земельном участке
с кадастровым номером 23:49:0201015:35 в районе ул. Полтавская, 21а
в Центральном районе г. Сочи. Корректировка»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка

3/2019- ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	2-19		12.19

Член Ассоциации «Архитекторы Черноморья», www.samro.su.

Заказчик — ООО «Континент Инвест»

**«Жилой комплекс, расположенный на земельном участке
с кадастровым номером 23:49:0201015:35 в районе ул. Полтавская, 21а
в Центральном районе г. Сочи. Корректировка»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка

3/2019- ПЗУ

Том 2

ГИП

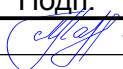


Е.В. Шевченко

ГАП



М.А. Якунин

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	2-19		12.19



Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
З/2019-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	Листы 1-9
З/2019-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	Листы 1-4

Согласовано

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №								
							3/2019-ПЗУ.ТЧ			
	1	1	Зам.	2-19	<i>С.М.</i>	12.19				
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка			
	Разраб.	Якунин		<i>С.М.</i>	11.19					
	Н.контроль	Шевченко		<i>С.М.</i>	11.19					
ГАП	Якунин		<i>С.М.</i>	11.19						
							Стадия	Лист	Листов	
							П	1	9	
										

Состав проекта

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1	3/2019 – ПЗ	Раздел 1 Пояснительная записка	
2	3/2019 - ПЗУ	Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка	
3	3/2019 - АР	Раздел 3 Архитектурные решения	
		Раздел 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения	
4.1	3/2019 – КР1	Книга 1 Жилой комплекс	
4.2	3/2019 – КР2	Книга 2 Удерживающие сооружения	
		Раздел 5 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1	3/2019 - ИОС1	Подраздел 1 Система электроснабжения	
5.2	3/2019 – ИОС2	Подраздел 2 Система водоснабжения	
5.3	3/2019 – ИОС3	Подраздел 3 Система водоотведения	
5.4	3/2019 – ИОС4	Подраздел 4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.5	3/2019 – ИОС5	Подраздел 5 Сети связи	
6	3/2019 - ПОС	Раздел 6 Проект организации строительства	
7	3/2019 - ПОД	Раздел 7 Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства	
8	3/2019 - ООС	Раздел 8 Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	3/2019 - ПБ	Раздел 9 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	3/2019 - ОДИ	Раздел 10 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
11	3/2019 – БЭ	Раздел 10(1) Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
12	3/2019 - ЭЭ	Раздел 11.1 Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	

Взам. Инв. №

Подп. И дата

Инв. Непопл.

1	1	Зам.	2-19		12.19
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

3/2019-ПЗУ.ТЧ

Лист

2

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

Участок под строительство Жилого комплекса расположен на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201015:35 в районе ул. Полтавская, 21а в Центральном районе г.Сочи.

Земельный участок на котором планируется размещение объекта относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Сейсмичность района строительства (г. Сочи) - 8 баллов.

Рельеф – равнинный.

Исходными данными, предоставленными для разработки проекта, являются:

- топосъемка земельного участка;
- градостроительный план земельного участка;
- инженерно-геологические изыскания.

Для размещения объекта капитального строительства предоставлен земельный участок площадью 12275,0 м². Подъезд к участку строительства осуществляется с ул. Полтавская.

**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, автостоянок.

Согласно проведенным расчетам, реализация данного проекта соответствует требованиям действующего законодательства в сфере охраны окружающей среды. Более подробное описание и обоснование границ санитарно – защитной зоны представлено в «Перечне мероприятий по охране окружающей среды».

Инв. №подл.	Подп. И дата	Взам. Инв. №					3/2019-ПЗУ.ТЧ	Лист		
			1	1	Зам.	2-19			12.19	3
			Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.		Подп.	Дата	

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 соответствии с градостроительным планом №RU233090000-000000000023478. Проектом предусматривается размещение трёх секций многоквартирных 11-ти этажных жилых домов, подземной 2-ух этажной стоянки, комплектной трансформаторной подстанции и площадок благоустройства в границах существующего земельного участка с кадастровым номером 23:49:0201015:35 площадью 12275,0 м².

При планировочной организации земельного участка предусмотрено:

- функциональное зонирование территории с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований;
- рациональные транспортные, пешеходные и инженерные связи;
- благоустройство территории.

На территории выделены следующие функциональные зоны:

- зона застройки;
- зона игровой территории;
- зона отдыха;
- хозяйственная зона.

Зона застройки включает в себя жилые дома и подземную стоянку, проезды к ним и парковочные места. Зона игровой территории включает в себя площадку для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста и площадку для занятий физкультурой. Зона отдыха включает в себя площадки для отдыха взрослого населения. Хозяйственная зона включает в себя площадки для хозяйственных целей. Площадка для размещения контейнеров ТБО расположена с южной стороны вблизи проектируемого участка на существующей площадке для мусоросборников. На территории участка запроектированы автомобильные стоянки. Планировочная организация земельного участка выполнена с учетом рельефа местности, и линий застройки ул. Полтавская, а также сложившейся застройки. В зоне между проектируемым объектом и пожарным проездом не

Инв. №подл.	Подп. И дата	Взам. Инв. №					3/2019-ПЗУ.ТЧ	Лист		
			1	1	Зам.	2-19			12.19	4
			Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.		Подп.	Дата	

предусмотрена рядовая посадка деревьев, препятствующих установке специального пожарного оборудования. Пешеходная доступность к проектируемому объекту осуществляется от существующих пешеходных зон.

Согласно градостроительного плана земельного участка максимальный процент застройки не превышает 40%, минимальный отступ от границ земельного участка не превышает 5м, высота здания до парапета плоской кровли 36,0м, что не превышает допустимую, согласно коэффициенту использования территории (КИТ) – 1,8 площадь надземной части не превышает допустимую.

В проекте предусмотрена проектируемая комплектная трансформаторная подстанция которая устанавливается на бетонную площадку.

Расчет площадок благоустройства на территории участка.

Проектом предусмотрено 549 жильцов (секция 1, секция 2, секция 3):

- площадка для игр детей: $549 \text{ чел} \times 0,7 = 384,3 \text{ м}^2$;
- площадки для отдыха взрослого населения: $549 \text{ чел} \times 0,1 = 54,9 \text{ м}^2$;
- площадка для занятий физкультурой: $549 \text{ чел} \times 2 = 1098,0 \text{ м}^2 / 2 = 549 \text{ м}^2$;
- площадки для хозяйственных целей: $549 \text{ чел} \times 0,3 = 164,7 \text{ м}^2$;

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

№ п/п	Наименование характеристики	Единица измерения
		м ²
1	Площадь участка	12275,0
2	Площадь застройки	3956,7
3	Площадь покрытий	5985,7
4	Площадь озеленения	2332,6
5	КИТ	1,8

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.

Для отвода дождевых вод с кровли проектируемых зданий на них предусмотрен уклон и организованный наружный водосток. Отвод воды предусматривается по

Инв. №подл.	1	Зам.	2-19		12.19	3/2019-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Взам. Инв. №
Подп. И дата
Инв. №подл.

периметру от зданий на территорию участка. На проектируемой территории предусмотрен сбор поверхностных вод с твердых покрытий в лотки через дождеприемные решетки. Отвод воды осуществляется в существующие сети ливневой канализации через локальные очистные сооружения.

Устройство ливневой канализации совместно с системой вертикальной планировки обеспечат оперативное удаление и очистку ливневых вод с участка застройки.

Для защиты фундамента от негативного воздействия грунтовых вод проектом предусмотрено устройство дренажных систем и гидроизоляции.

Проектом предусмотрены удерживающие сооружения (ПС1, ПС2 и ПС3).

- ПС1 выполняется в виде угловой подпорной стены (протяженность – 30,0 м).

- ПС2 (протяженность – 180,18 м) выполняется в двух типах: Тип 1 – ж.б. стена с контрфорсами на монолитном ростверке, базирующемся на свайном поле из буронабивных свай. Тип 2 - угловые подпорные стены.

- ПС3 выполняется в виде монолитного ростверка, базирующегося на свайном поле из буронабивных свай.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Исходными данными для решений вертикальной планировки являются: генплан отведенного под строительство участка; архитектурно-планировочные решения проектируемого объекта; существующий рельеф и прилегающая застройка.

В секции 1 за относительную отметку $\pm 0,000$ принята отметка уровня чистого пола первого этажа проектируемого здания, которая соответствует абсолютной отметке 29,35 м.

В секции 2 за относительную отметку $\pm 0,000$ принята отметка уровня чистого пола первого этажа проектируемого здания, которая соответствует абсолютной отметке 30,25 м.

В секции 3 за относительную отметку $\pm 0,000$ принята отметка уровня чистого пола первого этажа проектируемого здания, которая соответствует абсолютной отметке 31,25 м.

В подземной стоянке за относительную отметку $\pm 0,000$ принята отметка уровня чистого пола неэксплуатируемой кровли проектируемого здания, которая соответствует абсолютной отметке 27,85 м.

С учетом перечисленных факторов, проект включает комплекс мероприятий по организации рельефа:

Взам. Инв. №		В секции 2 за относительную отметку $\pm 0,000$ принята отметка уровня чистого пола первого этажа проектируемого здания, которая соответствует абсолютной отметке 30,25 м.						
Подп. И дата		В секции 3 за относительную отметку $\pm 0,000$ принята отметка уровня чистого пола первого этажа проектируемого здания, которая соответствует абсолютной отметке 31,25 м.						
Инв. №подл.		В подземной стоянке за относительную отметку $\pm 0,000$ принята отметка уровня чистого пола неэксплуатируемой кровли проектируемого здания, которая соответствует абсолютной отметке 27,85 м.						
		С учетом перечисленных факторов, проект включает комплекс мероприятий по организации рельефа:						
						3/2019-ПЗУ.ТЧ	Лист	
		1	1	Зам.	2-19			12.19
		Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.		Подп.	Дата

- выполнение общей планировки участка;
- решение водоотвода с территории участка в увязке со сложившейся системой ливнестоков.

Планировочные уклоны твердых покрытий обеспечивают отвод поверхностных дождевых вод с территории в проектируемую ливневую канализацию.

Абсолютные проектные отметки поверхности площадки участка изменяются в пределах от 21,35м до 31,55м.

Вертикальная планировка участка выполнена методом проектных отметок.

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Проектом благоустройства предусматривается устройство газонов в непосредственной близости от здания в местах, отведенных генеральным планом проектируемого объекта, на которых осуществляется посадка декоративных кустарников и цветников из многолетних растений. Устройство газонов производится по насыпному плодородному слою земли. Основные зеленые насаждения дополняются цветочными культурами в переносных цветочницах-вазонах. Переносимые вазоны-цветочницы устанавливаются для зонального разделения пешеходного пространства от транспортных потоков. На территории участка предусматривается устройство малых архитектурных форм и лавочек.

Состав проектируемых твердых покрытий (проезды, площадки для стоянок автомашин, пешеходные дорожки, площадки благоустройства):

Проезды, площадки для стоянок автомашин:

- Асфальтобетон мелкозернистый плотный 80 мм;
- Асфальтобетон крупнозернистый 100 мм;
- фракционированный щебень (фр. 30-70 мм) 300 мм;
- Уплотнённый грунт.

Пешеходные дорожки, площадки благоустройства:

- Бетон армированный дорожной сеткой 100 мм;
- Гравийно-песчаная смесь 150 мм;
- Уплотнённый грунт.

На неэксплуатируемой кровле подземной стоянки предусматривается озеленение:

Взам. Инв. №		- Асфальтобетон крупнозернистый 100 мм; - фракционированный щебень (фр. 30-70 мм) 300 мм; - Уплотнённый грунт.
Подп. И дата		Пешеходные дорожки, площадки благоустройства: - Бетон армированный дорожной сеткой 100 мм; - Гравийно-песчаная смесь 150 мм; - Уплотнённый грунт.
Инв. Неодпл.		На неэксплуатируемой кровле подземной стоянки предусматривается озеленение:

1	1	Зам.	2-19		12.19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

3/2019-ПЗУ.ТЧ

Лист 7

- грунт с зелеными насаждениями;
- профилированная мембрана PLANTER geo;
- геотекстиль термообработанный;
- иглопробивной геотекстиль ТехноНИКОЛЬ 300 г/м2;
- техноэласт ГРИН;
- техноэласт ЭПП;
- праймер битумный ТЕХНОНИКОЛЬ № 01;
- армированная цементно-песчаная стяжка толщиной не менее 50мм;
- уклонообразующий слой из керамзитового гравия;
- плита покрытия.

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 объектом производственного назначения.

и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междоусобные) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.

Проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

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

Проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

Изм. №	Взам. Инв. №
Подп. И дата	
Инв. №подл.	

1	1	Зам.	2-19		12.19
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

3/2019-ПЗУ.ТЧ

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

Въезд на участок осуществляется с ул. Полтавская. Проектные отметки проектируемого проезда увязаны с отметками существующей дороги. Габариты проезда обеспечивают доступ пожарных и специальных машин к зданию. Покрытие проезда – рассчитано на нагрузку пожарной автолестницы, используемой гарнизоном пожарной охраны. На территории участка предусмотрено 93 машино-места, 105 в подземной стоянке.

Расчет количества парковочных мест.

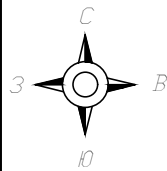
- количество м/мест для краткосрочной парковки гостевого автотранспорта из расчета на 1000 жителей $40\text{м/мест} : 549 \times 40 / 1000 = 22\text{м/м}$
- количество м/мест для хранения автотранспорта жильцов дома из расчета на 1000 жителей $250\text{-}320\text{м/мест} : 549 \times 320 / 1000 = 176\text{ м/м}$.

Взам. Инв. №					
Подп. И дата					
Инв. Неодпл.					

1	1	Зам.	2-19		12.19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

3/2019-ПЗУ.ТЧ

Лист
9



Условные обозначения

- Проектируемые здания
- Проектируемая подземная стоянка
- Граница участка
- Минимальные отступы от границ земельного участка
- Проектируемое твердое покрытие
- Проектируемые пешеходные дорожки
- Существующее твердое покрытие
- Озеленение
- Площадка для занятий физкультурой и спортом
- Площадка для для отдыха взрослого населения
- Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
- Площадка для хозяйственных целей
- Проектируемый водоотводной лоток перекрытый решёткой
- Проектируемый подземный водосток
- Проектируемые подпорные стены
- Проектируемая подземная подпорная стена
- Проектируемая водоприёмная решётка
- ЛОС (Локальные очистные сооружения) для дождевых стоков
- Воздушные линии (110 кВ) для выдачи мощности от Сочинской ТЭС
- Здания (сооружения) подлежащие сносу
- Подпорная стена подлежащая сносу
- Схема движения транспортных средств на строительной площадке
- Отметка проектной планировочной поверхности
- Светильник наружного освещения на опоре 2,5м
- Водоохранная зона
- Зона "ПР" - Прибрежная защитная полоса реки Псахе (Мамайка)

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Площадь покрытия, м²
5	Проезды и площадки для стоянки автомашин	4568,0
6	Площадка для занятий физкультурой и спортом	549,0
7	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	190,0
8	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	45,0
9	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	25,0
10	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	26,0
11	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	98,3
12	Площадка для для отдыха взрослого населения	54,9
13	Площадка для хозяйственных целей	74,0
14	Площадка для хозяйственных целей	25,8
15	Площадка для хозяйственных целей	64,9
16	Тротуары	264,8
Итого		5985,7

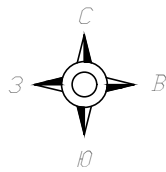
Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом (секция 1)	
2	Многоквартирный жилой дом (секция 2)	
3	Многоквартирный жилой дом (секция 3)	
4	Подземная стоянка	

1. Отметки на плане даны в метрах.

3/2019-ПЗУ.ГЧ					
Жилой комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201015:35 в районе ул. Полтавская, 21а в Центральном районе г. Сочи					
1	1	Зам.	2-19	12.19	Жилой комплекс
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подпись	
Разраб.	Якунин М.			11.19	Стадия
					Лист
					Листов
Н.контроль	Шевченко			11.19	Схема планировочной организации земельного участка (1:500)
ГАП	Якунин М.			11.19	

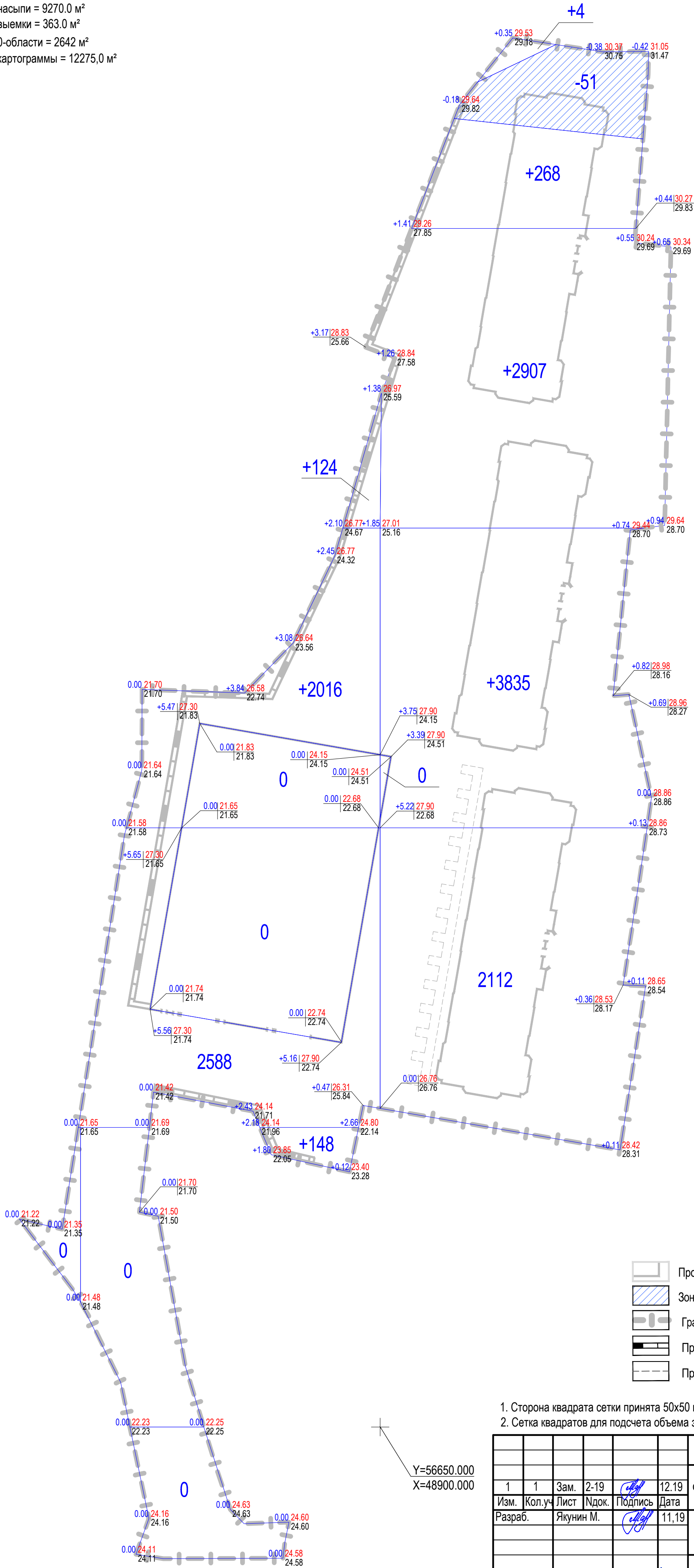




План земельных масс (1:500)

Итого, м²	Выемка (-)	0	0	51	51
	Насыпь (+)	0	4876	9126	14002

Общая площадь насыпи = 9270.0 м²
Общая площадь выемки = 363.0 м²
Общая площадь 0-области = 2642 м²
Общая площадь картограммы = 12275,0 м²



Условные обозначения

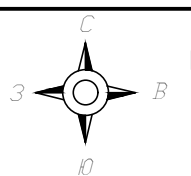
	Проектируемое здание	+0.11	Рабочая отметка
	Зона выемки	28.31	Проектная отметка
	Граница участка	28.42	Существующая отметка
	Проектируемые подпорные стены	+2588	Объем грунта
	Проектируемая подземная подпорная стена		

1. Сторона квадрата сетки принята 50х50 м.
2. Сетка квадратов для подсчета объема земельных масс вписана в строительную геодезическую сетку.

						3/2019-ПЗУ.ГЧ			
						Жилой комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201015:35 в районе ул. Полтавская, 21а в Центральном районе г. Сочи			
1	1	Зам.	2-19		12.19	Жилой комплекс	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		П	2	
Разраб.		Якунин М.			11.19				
						План земляных масс (1:500)			
Н.контроль		Шевченко			11.19				
ГАП		Якунин М.			11.19				



Имя и дата	Взам. инв. N
Подпись и дата	
Имя и подл.	



Сводный план инженерных сетей (1:500)



Условные обозначения

- Граница участка
- Минимальные отступы от границ земельного участка
- Проектируемый водоотводный поток перекрытый решёткой
- ЛОС (Локальные очистные сооружения) для дождевых стоков
- Кабельная линия электроснабжения 0,4 кВ
- Проектируемые сети хозяйственно-питьевого водопровода
- Переносимые сети хозяйственно-питьевого водопровода
- Проектируемые сети бытовой канализации
- ПГ Пожарный гидрант
- Светильник наружного освещения на опоре 2,5м
- Кабельная линия электроснабжения 0,4кВ.
- Кабельная линия наружного освещения.
- Проектируемый подземный водосток
- Проектируемая водоприёмная решётка
- Проектируемые подпорные стены
- Проектируемая подземная подпорная стена

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
1	Многоквартирный жилой дом (секция 1)	
2	Многоквартирный жилой дом (секция 2)	
3	Многоквартирный жилой дом (секция 3)	
4	Подземная стоянка	

						3/2019-ПЗУ.ГЧ				
1	1	Зам.	2-19		12.19	Жилой комплекс, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0201015:35 в районе ул. Полтавская, 21а в Центральном районе г. Сочи				
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Жилой комплекс		Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Якунин М.			11.19			П	3	
						Сводный план инженерных сетей (1:500)				
Н.контроль		Шевченко			11.19					
ГАП		Якунин М.			11.19					

Имя.И.подл.	Подпись и дата	Взам.инв.И.

↑
C



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							3/2019-ПЗУ.ГЧ	
			1	1	Зам.	2-19		12,19		
			Изм.	Коп.уч.	Лист	Нодок.	Подп.	Дата		
			Разраб.	Якунин М.			11,19			
							Жилой комплекс с автостоянкой	Стадия	Лист	Листов
								П	4	