

ООО «РК Проект»

«Многоуровневые парковки» по ул. Краснодонской Центрального
района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером
23:49:0000000:12480

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

2 этап строительства

25-12/22-ПЗУ.2

Том 2.2

2023 г.

ООО «РК Проект»

«Многоуровневые парковки» по ул. Краснодонской Центрального
района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером
23:49:0000000:12480

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

2 этап строительства

25-12/22-ПЗУ.2

Том 2.2

Главный инженер проекта

Свиркин В.А.

Директор

Кузнецов С.Д.

2023 г.

Содержание тома

Том	Обозначение	Наименование	Примечание
2.2		Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
		Титульный лист	
		Содержание тома	1
		Текстовая часть	1-6
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ			
		Общие данные. Ситуационный план.	1
		Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1000	2
		Схема этапов строительства	
		Разбивочный план. М 1:1000	3
		План организации рельефа. М 1:1000. Конструкции покрытий	4
		План благоустройства и озеленения территории. М 1:1000	5
		План земляных масс	6
		Сводный план инженерных сетей. М 1:1000	7

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						25-12/22-ПЗУ.2.С		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Текстовая часть		
ГИП		Сvirкин			06.23			
Разраб.		Политов			06.23			
Н.контролер		Морозов			06.23			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО «РК Проект»		

Содержание текстовой части

Содержание текстовой части.....	1
а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	2
а ¹) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.....	2
б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	2
в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	3
г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	5
д) Обоснование и описание 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.....	5
е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	6
ж) Описание решений по благоустройству территории.....	6
л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	7

Взам. инв. №												
Подпись и дата												
Инв. № подл.							25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ					
	Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов		
								П	1	6		
	ГИП		Сvirкин			06.23		ООО «РК Проект»				
Разраб.		Политов			06.23							
Н.контролер		Морозов			06.23							

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

Объект проектирования «Многоуровневые парковки» по ул. Краснодонской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:12480 (2 этап строительства), площадью 12400м²

Участок строительства относится:

- по схематической карте климатического районирования для строительства – к климатическому подрайону IV Б;
- по схематической карте зон влажности – к влажной зоне;
- по схематической карте распределения среднего за год числа дней с переходом температуры воздуха через 0°С - менее 60.

Проектируемая территория расположена вдоль улицы Краснодонской Центрального района города Сочи. В границах территории земельного участка расположены производственно-складские предприятия, административные здания, пустыри. Строения не используются, находятся в аварийном состоянии. Существующие здания и сооружения и подводящие к ним сети – подлежат демонтажу. В отношении существующего ливневого коллектора предусмотрен перенос (переустройство) в рамках отдельной проектной документации, согласованной с эксплуатирующей организацией

а¹) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Согласно ГПЗУ, проектируемый земельный участок:

1. Полностью расположен во II зоне округа горно-санитарной охраны курорта;
2. Полностью расположен в зоне “ОГП-О” оползневых процессов;
3. Частично (8106м²) расположен в границах СЗЗ ООО “СААБ” с учетом реконструируемой линии розлива вина, реконструируемого склада и ликвидации части производства;
4. Частично (1553м²) расположен в 2-3 поясе реки Водозабора на речке Сочи (правобережного);
5. Частично (10847м²) расположен в 3 поясе санитарной охраны водозаборов;
6. Полностью расположен в территории исторического поселения регионального значения.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ			2

Обоснование границ санитарно-защитных зон для проектируемых зданий, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 - не требуется.

В отношении проектируемого объекта, разработка санитарно-защитных зон, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 - не требуется.

При размещении здания паркинга обеспечен санитарный разрыв до жилых зданий и проектируемых в рамках ДПТ школы и детского сада, устанавливаемый в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

На основании проведенной оценки уровней воздействия проектируемого объекта по совокупности факторов химического, физического и (или) биологического воздействия на состояние окружающей среды, за контурами объекта выявлено отсутствие превышения санитарно-эпидемиологических требований и нормативов: на границе участка отсутствует превышение 0,8 ПДК по атмосферному воздуху и 1 ПДУ по шуму.

В порядке п.1 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 3 марта 2018 г. N 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», в связи с отсутствием за контурами объекта химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования, установление санитарно-защитной зоны для проектируемого объекта не требуется. В связи с отсутствием необходимости установления санитарно-защитной зоны, получение Решения об установлении СЗЗ на рассматриваемый объект не требуется.

Согласно "СанПиН 2.1.3684-21. Санитарные правила и нормы..." превышением санитарно-эпидемиологических требований – является выявление на границе /контуре объекта: $\geq 1,0$ ПДК или $0,8$ ПДК* по выбросам и $\geq 1,0$ ПДУ по шуму.

*п. 70 СанПиН 2.1.3684-21 не допускается превышение гигиенических нормативов содержания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе:

на территории, выделенной в документах градостроительного зонирования, решениях органов местного самоуправления для организации курортных зон, размещения санаториев, домов отдыха, пансионатов, туристских баз, организованного отдыха населения, в том числе пляжей, парков, спортивных баз и их сооружений на открытом воздухе, а также на территориях размещения лечебно-профилактических учреждений длительного пребывания больных и центров реабилитации - $\leq 0,8$ ПДК (ОБУВ).

Объект проектирования расположен в границах Сочинского курортного региона, которому постановлением Президиума Верховного Совета Российской Федерации N 4766-1, Правительства Российской Федерации N 337 от 12 апреля 1993 года «О государственной поддержке функционирования и развития города-курорта Сочи» придан статус курорта федерального значения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ			3

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	- 6 Этажную закрытую автостоянку Литер 13. Проектируемая многоуровневая парковка в соответствии с утвержденной ДПТ (проект планировки и проект межевания территории, прилегающей к улице Красnodонской в Центральном внутригородском районе города Сочи, утвержденного в установленном порядке администрацией города Сочи 30.12.2022 № 4448), предназначена для обеспечения достаточным количеством м/м жилого комплекса, проектируемого в рамках отдельной проектной документации на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202014:1400. Таблица 1. Соответствие установленным градостроительным регламентам по земельному участку.														
			<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.</td><td>Лист</td><td>№ док</td><td>Подпись</td><td>Дата</td></tr></table>												Изм.	Кол.	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата												
25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ						Лист											
						4											

№	Наименование	Норма	Проект
1	Коэффициент использования территории	2.4	2.35
2	Максимальный % застройки	40%	39,9%
3	Минимальный % озеленения	30%	32,1%
4	Максимальная высота зданий	22м	21,45м

Примечания:

Проектируемая 2БКТП представляет собой электроподстанцию, которая является комплектной, поставляется в готовом виде (в виде трансформаторов, укрытых в защитных кожух) и, соответственно, не занимают площадь и не содержат признаки капитального строения, не имеют фундамента и, следовательно, не включаются ни в Общую площадь, ни в Площадь застройки (являются некапитальными сооружениями).

Габариты всех обычных паркомест – 5.3м x 2.5м, что соответствует приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 июля 2021 г. N П/0316 "Об установлении минимально допустимых размеров машино-места".

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

Таблица 2. Техничко-экономические показатели земельного участка

Наименование	Единиц	Показатель	%
1. Площадь земельного участка	м2	12400	100
2. Площадь застройки	м2	4948	39,9
3. Площадь твердых покрытий	м2	3472	28,0
4. Площадь озеленения	м2	3980	32,1

д) Обоснование и описание 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

Инженерная подготовка территории – это комплекс инженерных мероприятий по обеспечению пригодности территорий для различных видов строительства и создание оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий для жизни населения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ						
			Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	

К основным вопросам инженерной подготовки территории относятся: организация поверхностного стока, защита территорий от затопления, подтопления, понижение уровня грунтовых вод, борьба с оврагообразованием, эоловыми процессами, оползнями, селями, искусственное орошение и т.д.

Как основной элемент инженерной защиты территории, проектом предусмотрена система подпорных сооружений в увязке с вертикальной планировкой территории.

Предусмотрено регулирование и отведение ручья (с верхней части склона) за пределы проектируемого здания. Работы в данной части будут выполняться в рамках отдельной проектной документации, согласованной с эксплуатирующей организацией.

Перед сбросом поверхностных сточных вод в городскую сеть ливневой канализации предусмотрено устройство ЛОС, расположенного на земельном участке 23:49:0000000:12477 для поверхностных вод.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Схема вертикальной планировки выполнена для территории увязана с системой водоотведения поверхностного стока.

Вертикальной планировкой решается задача создания благоприятных условий для трасс улиц, проездов, тротуаров, исключения подтопления территорий. В целях благоустройства проектируемой территории, проектом предусматривается организация поверхностного стока путем проведения мероприятий по сбору, водоотведению и устройству сети водостоков.

Организация полного и быстрого отвода поверхностного стока с перспективной территории является одним из важнейших элементов системы мероприятий по охране окружающей среды, благоустройству и инженерной подготовке местности.

Организация стока поверхностных (ливневых и талых) вод непосредственно связана с вертикальной планировкой территории. Осуществляется организация поверхностного стока при помощи водосточной системы, которая проектируется таким образом, чтобы собрать весь сток поверхностных вод с территории и отвести на очистные сооружения, не допустив при этом затопления улиц, пониженных мест и подвалов зданий и сооружений и предотвратить подъем уровня грунтовых вод.

ж) Описание решений по благоустройству территории

Проектом предусматривается благоустройство территории – это совокупность проектно-строительных мероприятий, направленных на создание комфортных условий среды жизнедеятельности человека. Включает

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ			6

в себя: инженерную подготовку и оборудование территории, обеспечение транспортного обслуживания населения, создание многофункциональной системы зеленых насаждений – одно из важнейших мероприятий проекта.

Система зеленых насаждений формируется для оздоровления окружающей жизненной среды, обогащения внешнего облика жилого образования. Ландшафтная архитектура участвует в формировании своеобразного облика общественного центра, усиливая его композиционное качество.

Озеленение территории должно обеспечивать защиту зданий и озеленённых территорий от шума и пыли, для чего используют рядовые посадки деревьев вдоль улиц.

Санитарная очистка проектируемой территории направлена на содержание в чистоте селитебных территорий, охрану здоровья населения от вредного влияния бытовых отходов, их своевременный сбор, удаление и эффективное обезвреживание для предотвращения возникновения инфекционных заболеваний, а также для охраны почвы, воздуха и воды от загрязнения.

Благоустройство территории ЗУ выполнено с учетом расположенных в границах ЗУ наземных открытых парковок, в количестве 55 м/м (30 м/м в рамках 1 этапа, 25 м/м в рамках 2 этапа), **которые предназначены для обеспечения парковочными местами жилого комплекса, проектируемого в границах земельного участка 23:49:0000000:12477.**

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Проектом предусмотрена единая система транспорта и улично-дорожной сети в увязке с планировочной структурой города и прилегающей к нему территории, обеспечивающая удобные быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами. Принципиальная схема транспортного обеспечения разработана в проекте планировки.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	25-12/22-ПЗУ.2.ТЧ			7



ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ КОМПЛЕКТА МАРКИ ПЗУ		
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план.	
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1000 Схема этапов строительства	
3	Разбивочный план. М 1:1000	
4	План организации рельефа. М 1:1000. Конструкции покрытий	
5	План благоустройства и озеленения территории. М 1:1000	
6	План земляных масс	
7	Сводный план инженерных сетей. М 1:1000	

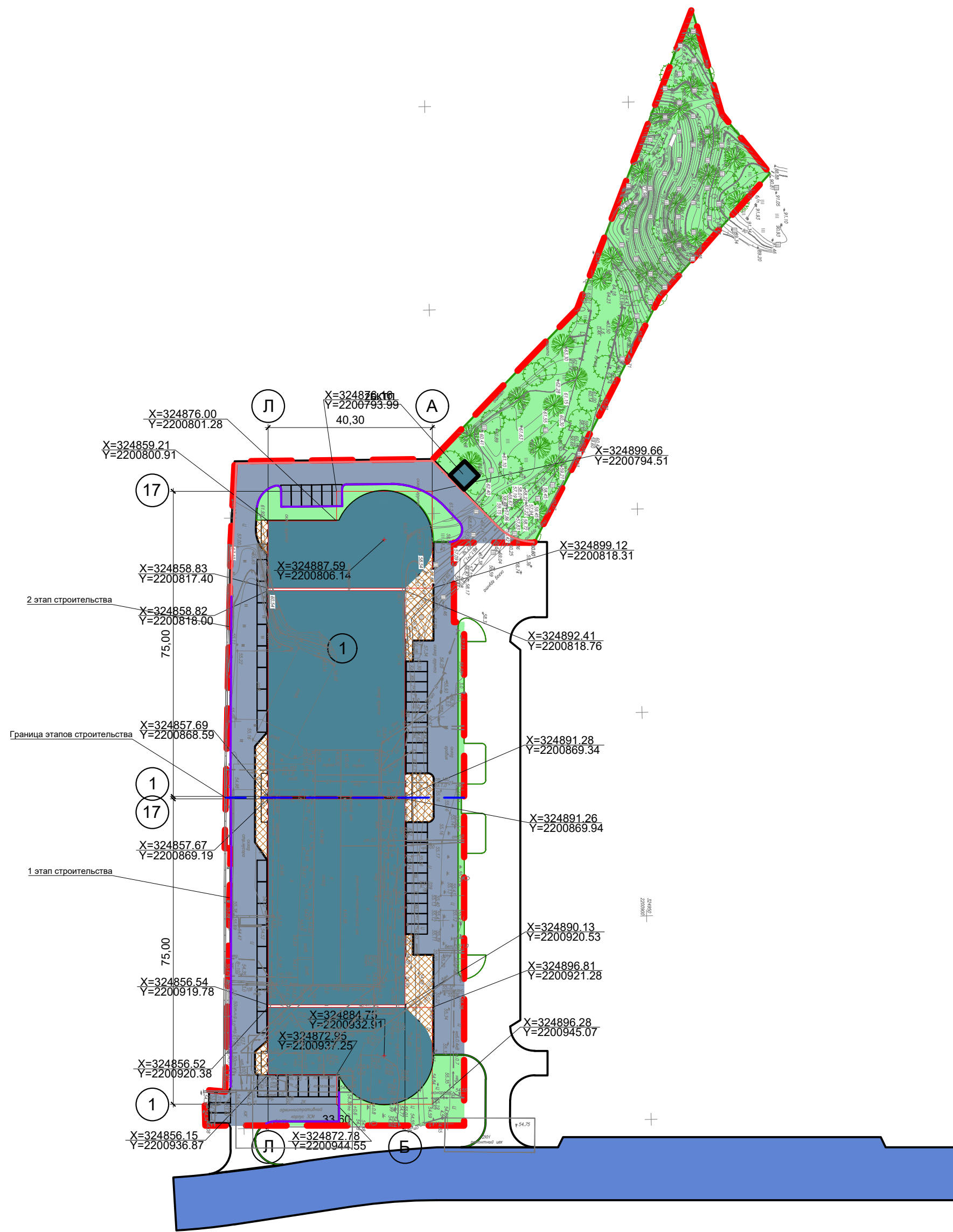
Проектируемая территория

						25-12/22-ПЗУ.2			
						«Многоуровневые парковки» по ул. Краснодонской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:12480.			
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	2 этап строительства	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Свиркин			06.23		П	1	7
Разраб		Политов			06.23	Общие данные. Ситуационный план	ООО "РК Проект"		
Н.контр.		Морозов			06.23				

1 ЭТАП

2 ЭТАП

							25-12/22-ПЗУ.2
							«Многоуровневые парковки» по ул. Краснодарской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:12480.
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата		
ГИП		Свиркин			06.23	2 этап строительства	Стадия
Разраб		Политов			06.23		П
						Схема планировочной организации земельного участка. М 1:1000 Схема Этапов строительства	ООО "РК Проект"
Н.контр.		Морозов			06.23		



- ЭКСПЛИКАЦИЯ
- Граница земельного участка
 - Граница застройки согласно ГПЗУ
 - Здания автостоянок
Коммунальная инфраструктура
 - Озеленение
 - Существующий проезд
 - Проектируемые дороги и проезды
 - Тротуары
 - Автостоянки
 - Координаты осей зданий в МСК
 - Подпорные стены тип 1
 - Подпорные стены тип 3

Примечание:
1. Все неуказанные условные обозначения - см. л. 2

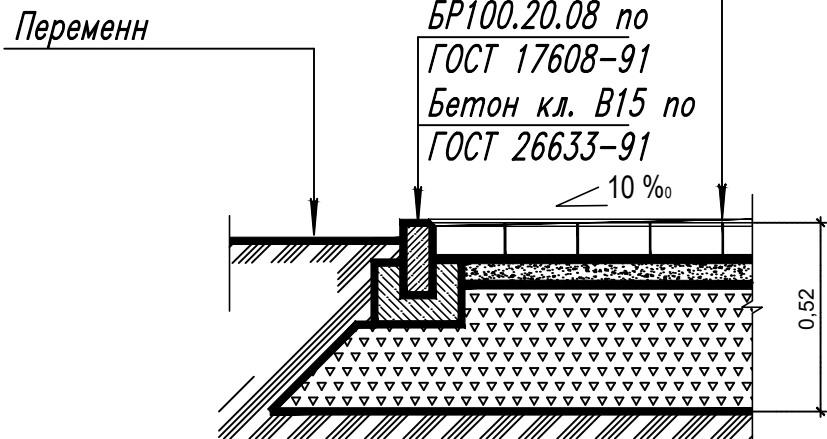
							25-12/22-ПЗУ.2			
							«Многоуровневые парковки» по ул. Краснодарской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:124-80.			
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	2 этап строительства		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Свиркин			06.23			П	3	
Разраб		Политов			06.23	Разбивочный план М 1:1000		ООО "РК Проект"		
Н.контр.		Морозов			06.23					

ТИП 2*
КОНСТРУКЦИЯ ТРОТУАРОВ

Тротуарная плитка (брусчатка) ГОСТ 17608-91-0,10м

Сухая цементно-песчаная (1/10) смесь - 0,07м
Щебень фр. 20-40 мм, марки 300, уложенный по способу заклинки по ГОСТ 8267-93* - 0,35м

Уплотненный грунт



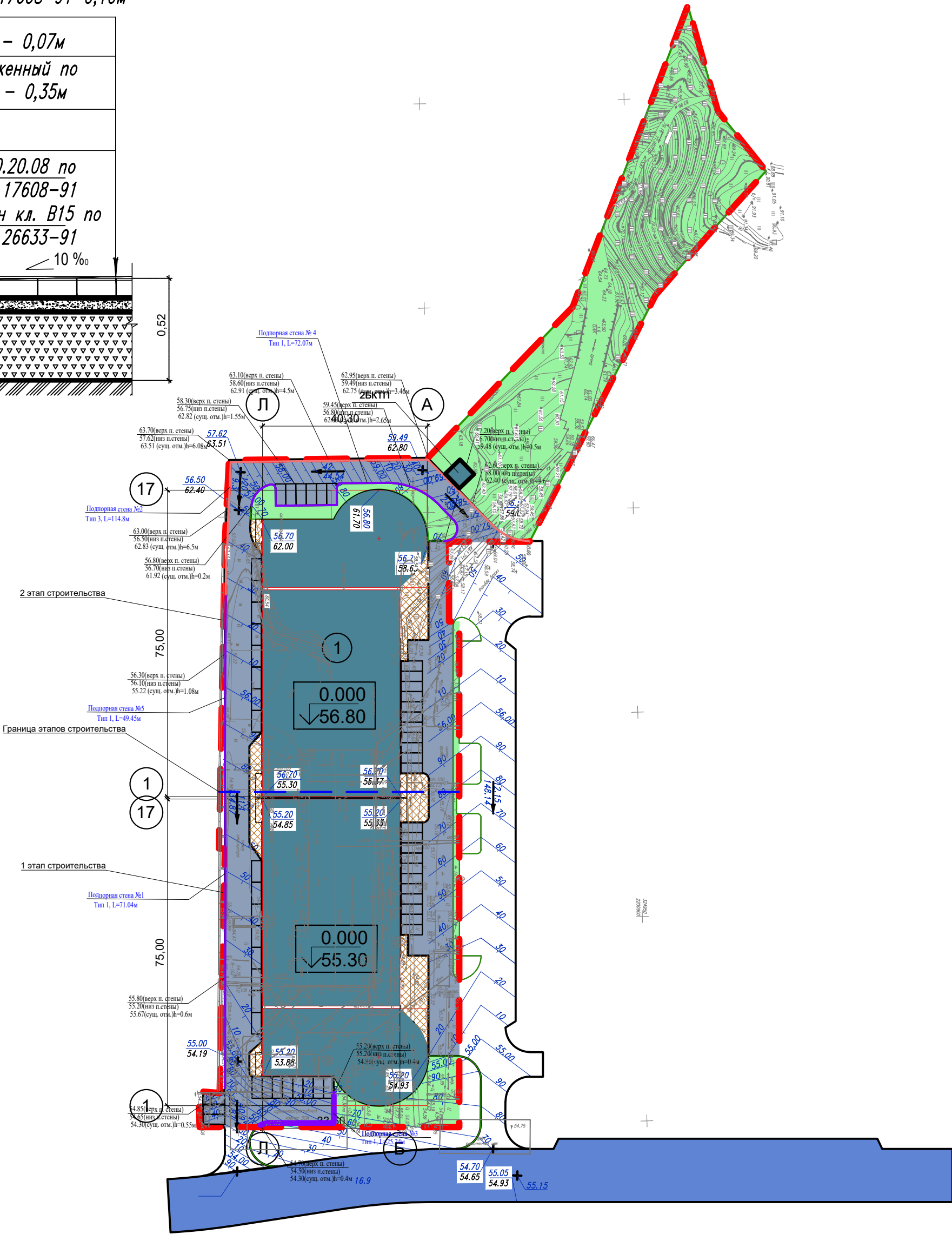
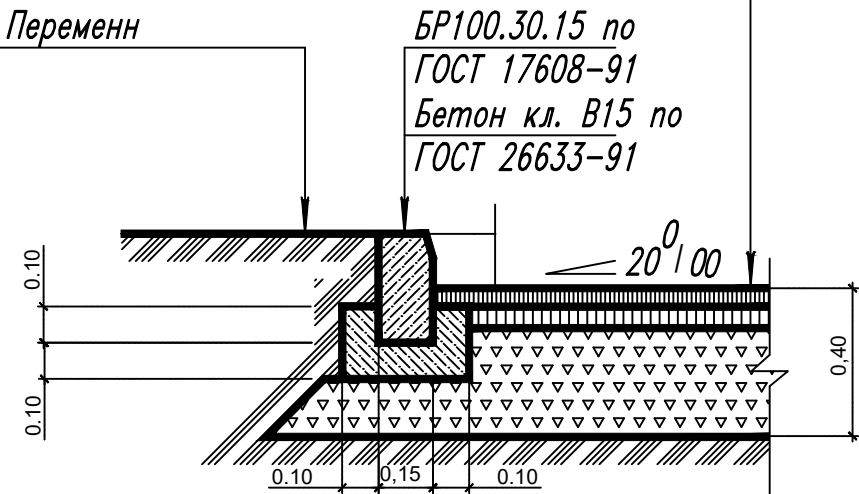
ТИП 1*
КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНЫХ ПОКРЫТИЙ

Асфальтобетон плотный м/з типБ, маркиИ, ГОСТ 9128-97 -0,04м

Розлив битумаБНД 90/130 расходом 0,3л/м2
Асфальтобетон плотный м/з типБ, маркиИ, ГОСТ 9128-97 -0,06м

Розлив битумаБНД 90/130 расходом 0,7л/м2
Щебень фр.20-40 мм,М600,уложенный по способу заклинки -0,30м

Уплотненный грунт

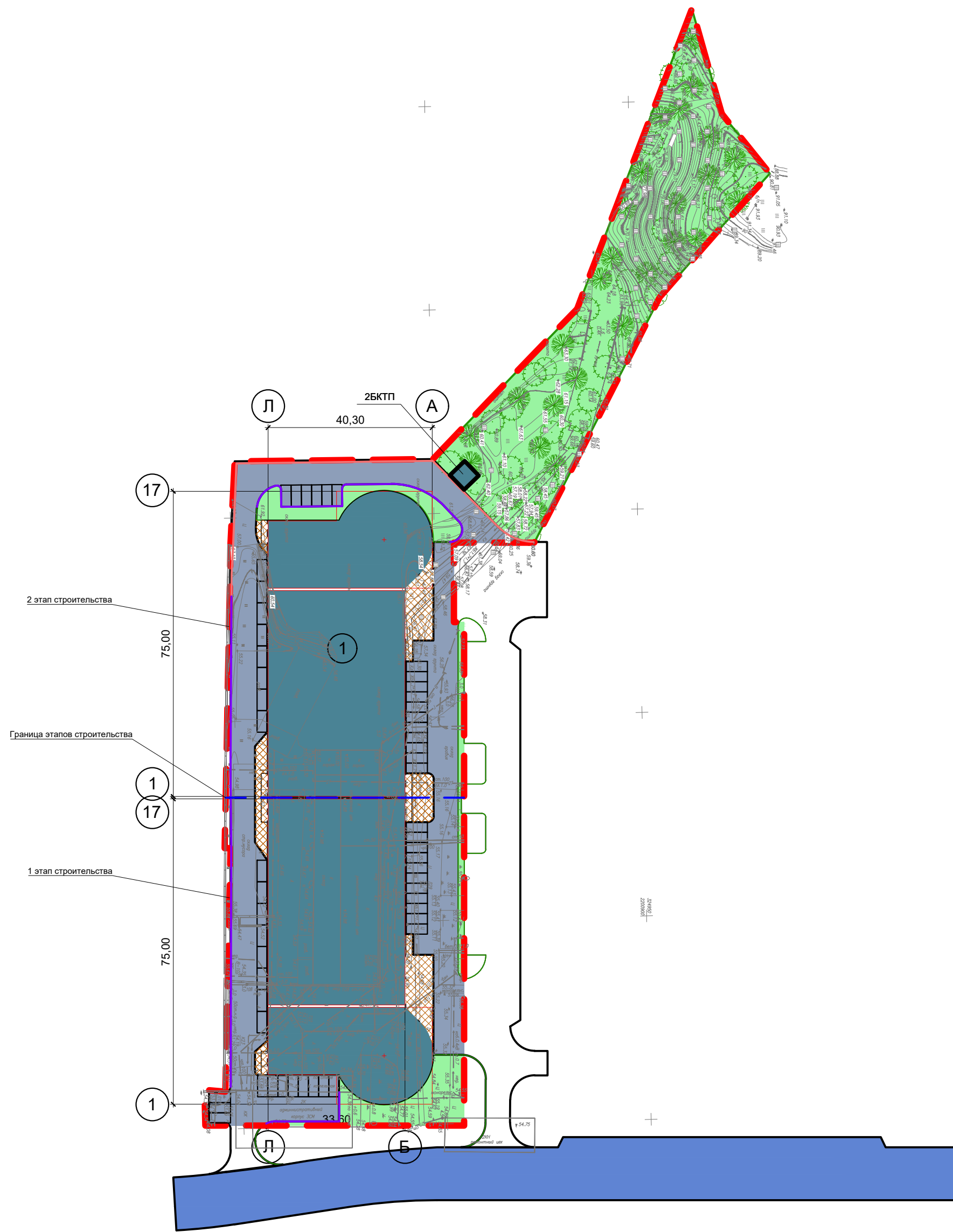


ЭКСПЛИКАЦИЯ

- Граница земельного участка
- Граница застройки согласно ГПЗУ
- Здания автостоянок
Коммунальная инфраструктура
- Озеленение
- Существующий проезд
- Проектируемые дороги и проезды
- Тротуары
- Автостоянки
- Проектная "красная" отметка
Существующая "черная" отметка
- Уклон в промилле
Направление уклона
Расстояние между точками перелома
- Подпорные стены тип 1
- Подпорные стены тип 3

Примечание:
1. Все неуказанные условные обозначения - см. л. 2

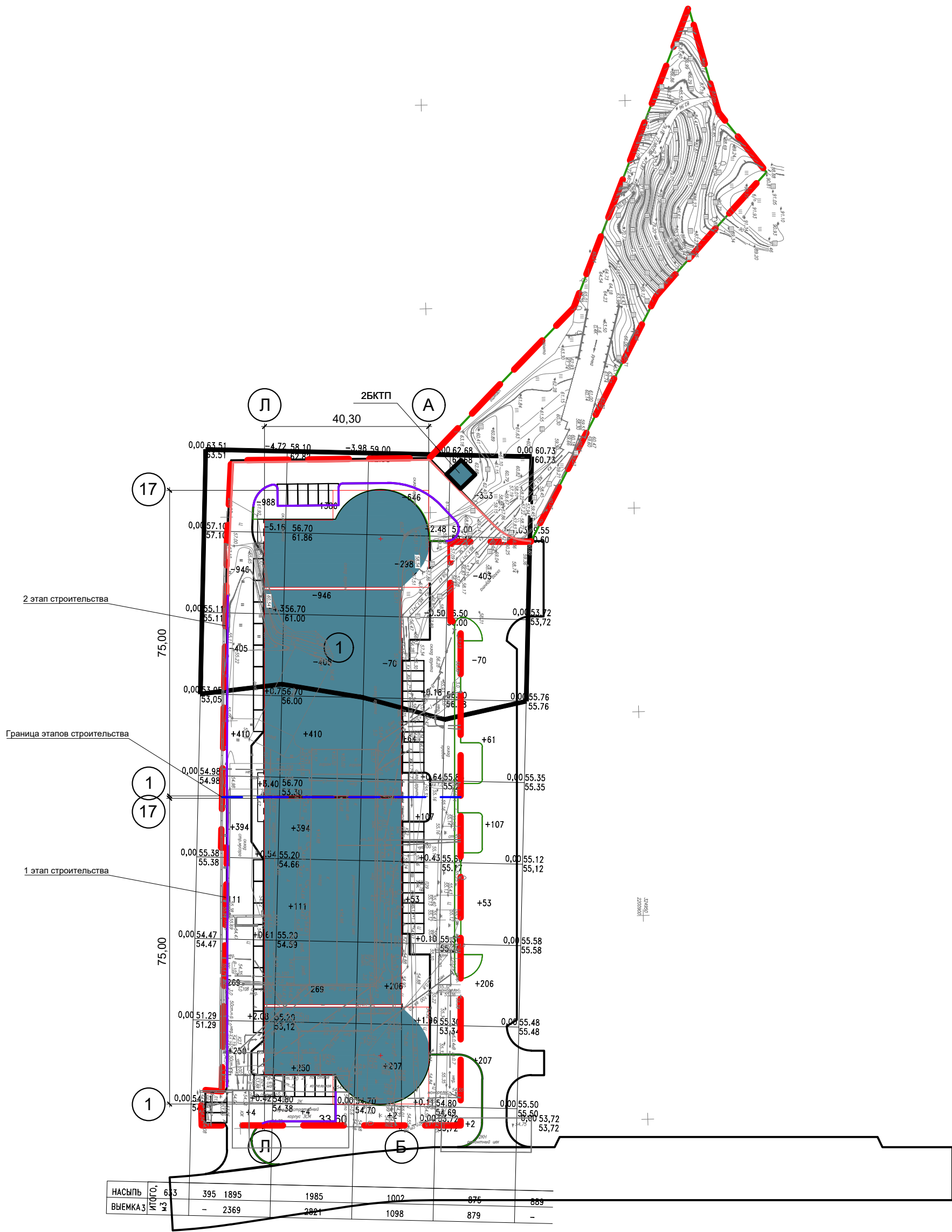
						25-12/22-ПЗУ.2			
						«Многоуровневые парковки» по ул. Краснодарской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:124-80.			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	2 этап строительства	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Свиркин			06.23		П	4	
Разраб		Политов			06.23	План организации рельефа Конструкции покрытий М 1:1000	000 "РК Проект"		
Н.контр.		Морозов			06.23				



- ЭКСПЛИКАЦИЯ
- Граница земельного участка
 - Граница застройки согласно ГПЗУ
 - Здания автостоянок
Коммунальная инфраструктура
 - Озеленение
 - Существующий проезд
 - Проектируемые дороги и проезды
 - Тротуары
 - Автостоянки
 - Подпорные стены тип 1
 - Подпорные стены тип 3

1. Благоустройство территорий, указанное за границами проектируемого ЗУ - показано условно и не входит в объем работ по проектированию и строительству многоуровневых парковок

							25-12/22-ПЗУ.2			
							«Многоуровневые парковки» по ул. Краснодарской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:124-80.			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	2 этап строительства		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Свиркин			06.23			П	5	
Разраб		Политов			06.23	План благоустройства и озеленения территории М 1:1000		000 "РК Проект"		
Н.контр.		Морозов			06.23					



ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Позиция	Наименование грунта	Количество, м3		Примечание
		Насыпь	Выемка	
1	Грунт планировки территории	45127	17514	ПЗУ
2	Вытесненный грунт	-	76674	
	в т.ч. при устройстве:			
	а) подземных частей зданий	-	59972	КЖ
	б)автомобильных покрытий	-	16702	ПЗУ
	в)подземных сетей и водоотводных сооружений	-	-	
	г)плодородной почвы на уч-ах озеленения	-	-	
3	Поправка на уплотнение	4513	-	
	Всего пригодного грунта	49640	94188	
4	Избыток грунта	44548	-	
5	Грунт, подлежащий удалению	-	-	
6	Плодородный грунт, всего,	-	-	
	в т. ч.:			
	а) используемый для озеленения территории	-	-	
	б) недостаток плодородного грунта	-	-	
7	Итого перерабатываемого грунта	94188	94188	

- Подпорные стены тип 1
- Подпорные стены тип 3
- Линия нулевых работ
- рабочая отметка -

-0.30 37.75

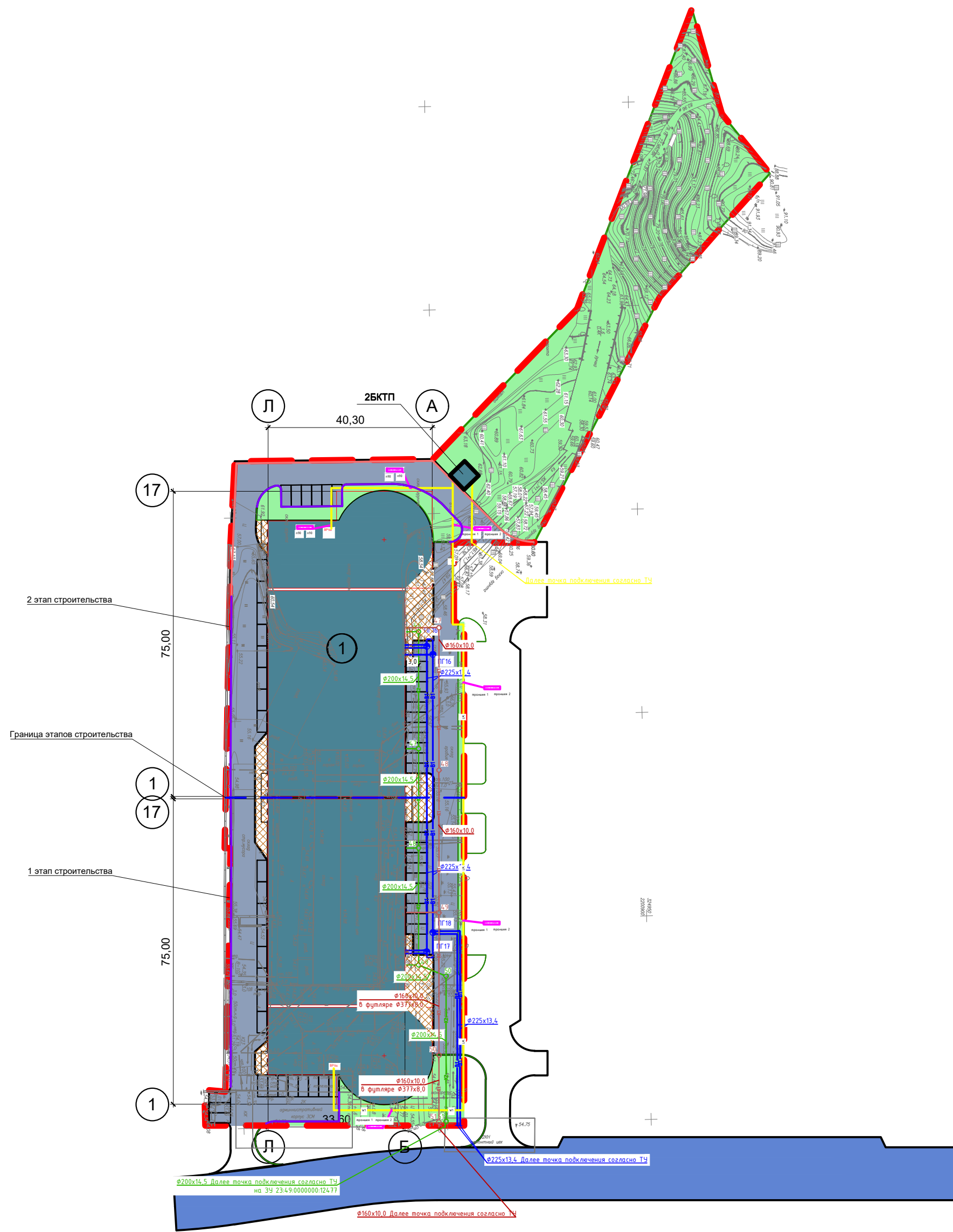
- проектная отметка

38.05

- фактическая отметка
- Площадь выемки

План земляных масс выполнен методом подсчета объемов земляных работ по квадратам.
Сетка квадратов привязана к геодезической.
Объем земляных масс посчитан с учетом толщины дорожной одежды.

						25-12/22-ПЗУ.2			
						«Многоуровневые парковки» по ул. Краснодарской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:124-80.			
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	2 этап строительства	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Свиркин			06.23		П	6	
Разраб		Политов			06.23	План земляных масс М 1:1000	000 "РК Проект"		
Н.контр.		Морозов			06.23				



ЭКСПЛИКАЦИЯ

- Граница земельного участка
- Сети электроснабжения
- Водоснабжение В1
- Ливневая канализация К2
- Бытовая канализация К1
- Пожарный гидрант
- Подпорные стены тип 1
- Подпорные стены тип 3

Примечание:
1. Все неуказанные условные обозначения - см. л. 2
2. Для освещения дворовой территории предусмотрен щит ЩНО, питание щита осуществляется от ВРУ автостоянки. Освещение выполнено прожекторными светильниками, установленными на фасаде здания.

						25-12/22-ПЗУ.2			
						«Многоуровневые парковки» по ул. Краснодарской Центрального района города Сочи на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0000000:124-80.			
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	2 этап строительства	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Свиркин			06.23		П	7	
Разраб		Политов			06.23	Сводный план инженерных сетей М 1:1000	ООО "РК Проект"		
Н.контр.		Морозов			06.23				