

ООО «ПРОФИТ»

«17-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения», расположенному на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0090101:156 и 50:09:0090101:13 по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, городское поселение Поварово, дачный поселок Поварово, ул. Школьная»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Шифр 85/09-2023-ПР-ПЗУ

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

ООО «ПРОФИТ»

«17-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения», расположенному на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0090101:156 и 50:09:0090101:13 по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, городское поселение Поварово, дачный поселок Поварово, ул. Школьная»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Шифр 85/09-2023-ПР-ПЗУ

Генеральный директор

Т.Б. Исраилов

Главный инженер проекта

Т.Б. Исраилов



2023

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

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Настоящий раздел проекта разработан на основании:

- задания на проектирование;
- Градостроительного плана земельного участка № RU50531102-GPU-012-12, от 23.05.2012г., выданный Администрацией муниципального образования городского поселения Поварово Солнечногорского муниципального района Московской области
- При разработке проектной документации использованы следующие нормативные документы:
 - Правила землепользования и застройки городского округа Солнечногорский Московской области
 - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
 - СП 82.13330.2016 «Благоустройство территории»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».
 - Постановление от 10 апреля 2017 года №47 о внесении изменений в санитарные правила и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01
 - ГОСТ 17608-91 Плиты бетонные тротуарные. Технические условия
 - Постановление Правительства Московской области от 17 августа 2015 года N 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (с изменениями на 07.09.2023г).
 - Нормативы градостроительного проектирования городского поселения Пушкино Пушкинского муниципального района Московской области.

2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Проектируемый участок с КН 50:09:0090101:156 расположен в Московской области, г.о. Солнечногорск, городское поселение Поварово, дачный поселок Поварово, ул. Школьная, на свободной от застройки территории.

Территория проектирования имеет следующие территориальные ограничения:

- с севера – с земельными участками, поставленными на государственный кадастровый учет с кадастровыми номерами 50:09:0090101:152, 50:09:0090101:620, 50:09:0090101:154, 50:09:0090101:20, 50:09:0090101:138, 50:09:0090101:22;
- с юга и востока – с автомобильной дорогой регионального значения «Ложки-Поварово-Пятница»;
- с запада – с железнодорожными путями общего пользования Октябрьской железной дорог.

Основной доступ к участку осуществляется с улицы Школьная, которая проходит с южной стороны участка.

На территории проектируемого участка имеется развитая сеть инженерных коммуникаций, таких как: линии электропередач, теплотрасса (подлежит выносу частично), канализация х/б (подлежит выносу), водопровод (подлежит выносу), кабели связи (подлежит выносу частично)

Взам. инв. №		Поварово-Пятница»; - с запада – с железнодорожными путями общего пользования Октябрьской железной дорог. Основной доступ к участку осуществляется с улицы Школьная, которая проходит с южной стороны участка. На территории проектируемого участка имеется развитая сеть инженерных коммуникаций, таких как: линии электропередач, теплотрасса (подлежит выносу частично), канализация х/б (подлежит выносу), водопровод (подлежит выносу), кабели связи (подлежит выносу частично)									
Подпись и дата		85/09-2023-ПР-ПЗУ 17-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения» расположенному по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, городское поселение Поварово, дачный поселок Поварово, ул. Школьная									
Инв. № подл.								Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		П	1	
		ГИП		Исраилов Т.Б.					000 «ПРОФИТ»		
		Разработал									
		Проверил									

Абсолютные отметки поверхности изменяются от 215.00 до 206.00 м, перепад высот составляет до 9 метра.
 Рельеф имеет ярко выраженный уклон с востока на запад.
 Район работ находится в IV дорожно-климатической зоне.
 Система координат - МСК-50, система высот - Балтийская, 1977г.

3. 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.

В соответствии со Схемой развития и размещения, особо охраняемых природных территорий в Московской области, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 01.02.2009г. № 106/15, на территории населенного пункта отсутствуют планируемые особо охраняемые природные территории – природно-исторические территории (ландшафты) и особо охраняемые природные территории – природные экологические территории.

В соответствии со Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016г. № 230/8 (с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Московской области от 12.12.2017г. № 1048/45, от 17.04.2018г. № 238/15, от 25.12.2019г. № 1037/45 и от 30.12.2020г. №1065/44) территория, предлагаемая к развитию, не входит в зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры федерального и регионального значения. 10 Рассматриваемая территория попадает в границы приаэродромной территории аэродрома Шереметьево.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Солнечногорск Московской области, рассматриваемая территория, входит в состав территориальной зоны «Зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (КУРТ-46)».

Согласно сведениям Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Московской области (ВИС ИСОГД МО), на рассматриваемой территории объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Земельные участки расположены вне защитных зон объектов культурного наследия и вне зон с особыми условиями использования территории, связанных с объектами культурного наследия.

Объект располагается в границах 3-го пояса зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения проектирование и строительство согласно Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 г. № 10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02"; СП 2.1.4.2625-10 "Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 г. № 45.

Объект запроектирован в соответствии с требованиями Приказа Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 "Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов").

Вынос и переустройство сооружений связи и перекладки всех кабелей Согласно технических условий № 01/17/31111/23 от 19.12.2023г. на вынос и переустройство сооружений связи ПАО «Ростелеком», (отдельный проект).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			85/09-2023-ПР-ПЗУ						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Объект частично расположен в зоне шумового дискомфорта от Октябрьской железной дороги. Проектом предусмотрено установка 2-х камерных стеклопакетов, что уменьшает звуковое давление на 20 Дб.

4. 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).

В соответствии со Схемой территориального планирования Московской области – основные положения градостроительного развития, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007г. № 517/23, предлагаемая к развитию территория, входит в Клинскую рекреационно-городскую устойчивую систему расселения Московской области, тип пространственной организации территории – радиальная, преобладающий тип застройки – дисперсный низкоплотный малоэтажный.

В настоящее время в границах рассматриваемой территории расположен 17-ти этажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными офисными помещениями, трансформаторная подстанция и четыре одноэтажных нежилых здания, подлежащие сносу в рамках ДРЗТ №3 от 14.01.2008 г. Территория частично благоустроена, имеются земельные насаждения. Въезд/выезд на территорию развития предусматривается с автомобильной дороги регионального значения «Ложки-Поварово-Пятница» и автомобильной дороги регионального значения «Поварово- п. Лесокомбинат».

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

Наименование	В границах ГПЗУ	За границами ГПЗУ
Площадь участка в границах ГПЗУ	2,85 га	га
Площадь участка в границах проектирования	17592,0 м ²	
Площадь застройки	3111,2 м ²	
Площадь отмостки	164,0 м ²	
Площадь проездов	3568,0 м ²	117,0 м ²
Площадь тротуаров	2109,0 м ²	
Площадь детской площадки	489,0 м ²	
Площадь площадки отдыха	98,0 м ²	
Площадь физкультурной площадки	489,0 м ²	
Площадь площадки ТКО	110,0 м ²	

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

						85/09-2023-ПР-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3) При образовании техногенного увлажнения и утечек из водонесущих коммуникаций (водопровода, канализации), расположенных на территории или вблизи земельного участка немедленное их устранение аварийными и эксплуатирующими организациями.

4) Устройство таких сопрягающих элементов, как: откос, засеянный специальной травосмесью для укрепления (минимальное заложение откоса составляет 1:1.5); устройство бортовых камней.

Покрытие проездов выполнено асфальтобетонное с организацией поверхностного стока вдоль бортового камня с дальнейшим отведением на близлежащие улицы.

7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

План организации рельефа выполнен в увязке с отметками планируемой территории объекта, с существующей застройкой.

Абсолютные отметки поверхности изменяются от 215.00 до 206.00 м, перепад высот составляет до 9 метра. Рельеф имеет ярко выраженный уклон с востока на запад.

Территория решена в нормативном проектом уклоне, позволяющем осуществлять беспрепятственный доступ для жителей, в том числе и для МГН.

Проектные отметки по зданию назначены по наружному краю окружающей его отмостки с учетом нормального водоотвода.

Значение поперечного уклона по проездам принято 2%.

Возвышение тротуара над проезжей частью – 0.10-0,15 м. В местах пересечения тротуара с проезжей частью, в целях обеспечения возможности проезда механических инвалидных колясок, бортовой камень устанавливается «втопленным»: превышение бортового камня над проезжей частью не более 0,04 м.

Сопряжение переформированного рельефа участка проектирования с окружающей существующей территорией осуществляется, при необходимости, путем устройства откосов

Подсчет объемов земляных работ в проекте разработан методом квадратов размерами не более 20×20 м. Объемы земляных масс подсчитаны с учетом вытесненного грунта при устройстве автодорожных покрытий, водоотводных сооружений. Подсчет велся с учетом поправки на уплотнение грунта (5%).

8. Описание решений по благоустройству территории. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон.

Расположение проектируемых зданий на генеральном плане выполнено с учетом соблюдения нормативных требований к уровню инсоляции жилых помещений, а также необходимых противопожарных разрывов.

На территорию предусмотрено 2 въезда. Покрытие проездов капитальное: двухслойный асфальтобетон на основании из щебня и укрепленная брусчатка. Во избежание въезда автотранспорта на тротуары и площадки для отдыха, последние отделяются от проезжей части бортовым бетонным камнем БР 100.30.15 и съёмными парковочными столбиками.

Проектом предусматривается следующее зонирование территории:

- Здание жилое 17 этажное;
- зона многоуровневого паркинга на 152 м/м;
- территория встроенного ДООУ с игровыми площадками и теневыми навесами;
- площадка отдыха в центре дворовой части;

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	соблюдения нормативных требований к уровню инсоляции жилых помещений, а также необходимых противопожарных разрывов. На территорию предусмотрено 2 въезда. Покрытие проездов капитальное: двухслойный асфальтобетон на основании из щебня и укрепленная брусчатка. Во избежание въезда автотранспорта на тротуары и площадки для отдыха, последние отделяются от проезжей части бортовым бетонным камнем БР 100.30.15 и съёмными парковочными столбиками. Проектом предусматривается следующее зонирование территории: • Здание жилое 17 этажное; • зона многоуровнего паркинга на 152 м/м; • территория встроенного ДООУ с игровыми площадками и теневыми навесами; • площадка отдыха в центре дворовой части;						Лист
			85/09-2023-ПР-ПЗУ						
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

- зона проезда и парковок автомобильных;
- хозяйственная зона.

На площадках ДООУ установлено игровое оборудование и теневые навесы. Площадка отдыха оборудуется, скамьями для комфортного отдыха. Хозяйственная площадка существующая, расположена в допустимой удаленности от входов и оборудуется контейнерами для мусора. Для поддержания санитарно-гигиенического состояния близлежащей территории и текущего сбора мелкого мусора на площадках отдыха, у входов в здания и на площадках устанавливаются урны. Малые формы заводского изготовления аналогичного назначения приобретаются по усмотрению заказчика, при обязательном соответствии их ГОСТ Р 52169-2003 и ГОСТ Р 52301-2004.

2) В озеленении используются рядовые и групповые посадки кустарников и деревьев местных пород. При посадке необходимо использовать деревья с комом. Учтены такие факторы, как рельеф местности, существующие зеленые насаждения, особенности окружающей архитектуры и характер использования пространства. Для устройства газона используются травы, устойчивые к вытаптыванию.

3) Для устройства покрытия из брусчатки необходимо использовать несколько ее видов.

9 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

На территорию предусмотрен въезд с ул. Школьная, а также с западной стороны с проезда местного значения. В непосредственной близости расположены остановки общественного транспорта. Пешеходная доступность от которых составляет менее 200 м.

Данным проектом предусматривается устройство проездов и площадок, которые служат для обеспечения пожаротушения объекта, а также функционирования здания. Запроектированный проезд имеет ширину 6 м и располагается на расстоянии 8-10 м от края проезда до стен здания. Со стороны пристроенного ДООУ пожарный проезд осуществляется по усиленному тротуару.

Проезды выполнены корытного профиля, ограниченного бортовыми камнями для организации водоотвода. Дорожная одежда соответствует климатическим и грунтово-геологическим условиям. Конструкция проезда рассчитана на движение полностью экипированного пожарного автомобиля без остаточных деформаций. Дорога выполнена с учетом технологического и противопожарного обслуживания.

Местоположение тротуаров определено исходя из направления основных пешеходных потоков в сторону объектов реконструкции. При проектировании пешеходной части учтены наиболее целесообразные направления движения и рациональная их организация. Они обеспечивают удобные подходы от центрального входа до любого пункта, мест развлечения и отдыха.

10 Расчет вместимости автостоянок

В соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 17 августа 2015 года N 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (с изменениями на 07.09.2023г.) и Постановления №1740 от 01.09.2023г. Администрации городского округа Солнечногорского района Московской области :

Расчетное количество машиномест: 356 автомобилей на 1000 чел

$$978\text{чел} \cdot 356 / 1000 = 411 \text{ м/мест}$$

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	мест развлечения и отдыха.					
			10 Расчет вместимости автостоянок					
			В соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 17 августа 2015 года N 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области» (с изменениями на 07.09.2023г.) и Постановления №1740 от 01.09.2023г. Администрации городского округа Солнечногорского района Московской области :					
Расчетное количество машиномест: 356 автомобилей на 1000 чел								
978чел*356/1000=411 м/мест								
						85/09-2023-ПР-ПЗУ		Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Потребность населения в местах для постоянного хранения индивидуального транспорта составляет 90%, таким образом: $349 \cdot 0,9 = 315$ м/место

Так как до железнодорожного транспорта расстояние объекта составляет 500 м, то при расчете м/мест применен коэффициент $k=0,85$:

$349 \cdot 0,85 = 297$ м/места для постоянного хранения

Для временного хранения предусматривается не менее 18% м/мест, итого:

$349 \cdot 0,18 = 63$ м/мест для временного хранения

Для коммерческих помещений и ДООУ предусматривается 23 м/места.

На проектируемой территории размещено:

249 м/мест для постоянного хранения в многоуровневом паркинге

63 м/места для временного хранения

23 м/места для коммерческих помещений и ДООУ

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	85/09-2023-ПР-ПЗУ			



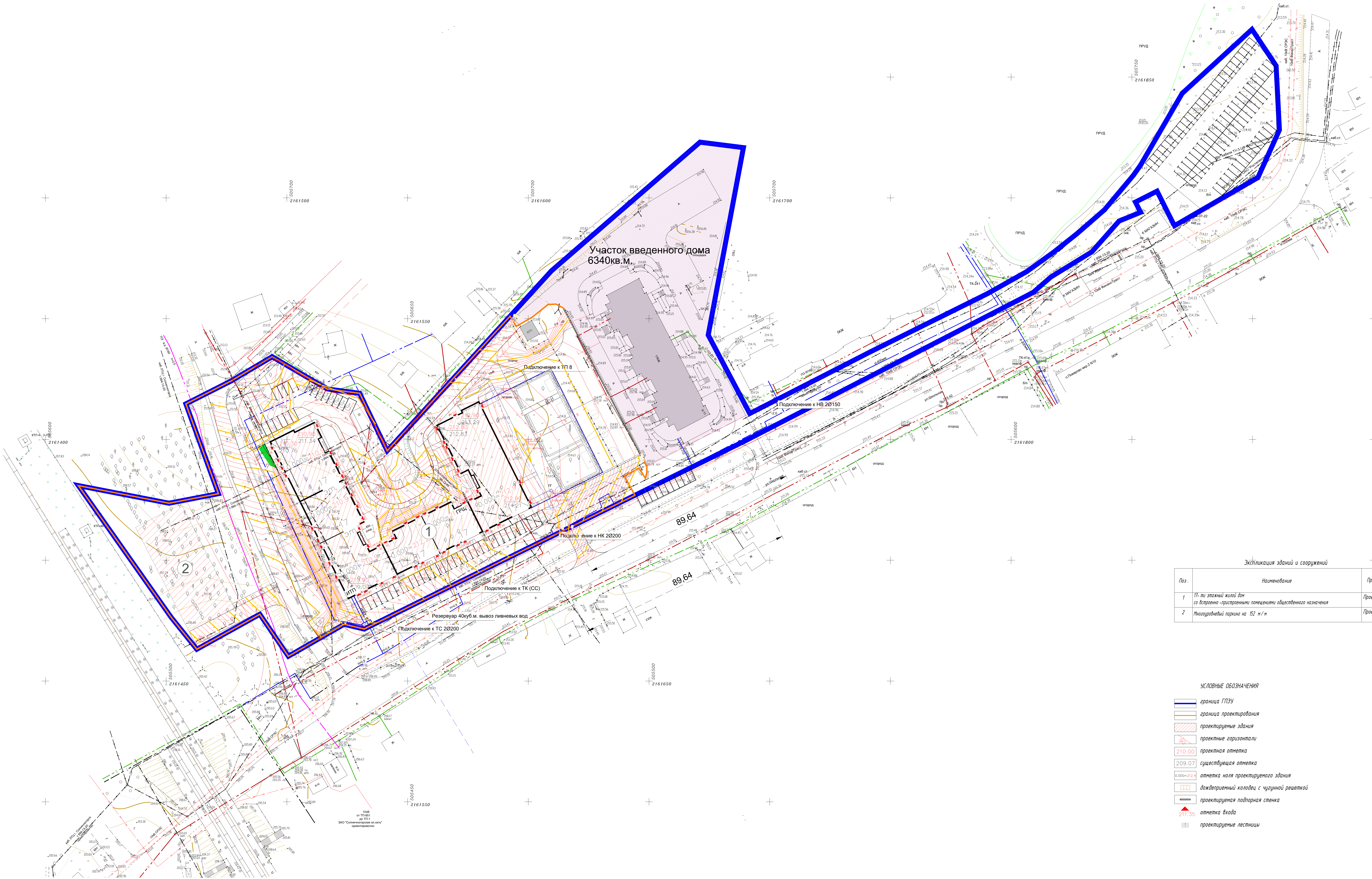
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница ГПЗУ		Зона шумового дискомфорта Октябрьской ж.д.
	граница проектирования		Красные линии
	проектируемые здания		Линии регулирования застройки
	существующая УДС		Проезд
	места временного хранения автотранспорта 5,2 х 2,5 м		Тротуар/отмостка
	места хранения автотранспорта для коммерческих помещений и ДООУ 5,2 х 2,5 м		ДП Детская площадка
	места постоянного хранения автотранспорта 5,2 х 2,5 м		ОП Площадка для отдыха
	съёмные парковочные столбики		ФП Физкультурная площадка
	направление движения МГН		Газон
	направление движения пешеходов		Площадка ТКО
	ограждение территории ДООУ		Газонная решетка
	площадка ТКО		ДП-1 Площадки ДОО с резиновым покрытием
	зеленые насаждения		Столб освещения

Экспликация зданий и сооружений

Поз .	Наименование	Примечание
1	17- ти этажный жилой дом со встроенно -пристроенными помещениями общественного назначения	Проектируемое
2	Многоуровневый паркинг	Проектируемое
3	Жилой дом	Существующий
4	Участки ИЖС	Проектируемое
5	Железнодорожная станция	Проектируемое

						85/09-2023-ПР-ПЗУ			
						«17-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения», расположенному на земельных участках с кадастровыми номерами: 50:09:0090101:156 и 50:09:0090101:13 по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, городское поселение Поварово, дачный поселок Поварово, ул. Школьная			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП			Исраилов		11.2023		П	1	
ГАП						Ситуационный план. М 1:2000.	ООО "ПРОФИТ"		
Пров.									
Разраб.									
Н. контр.									

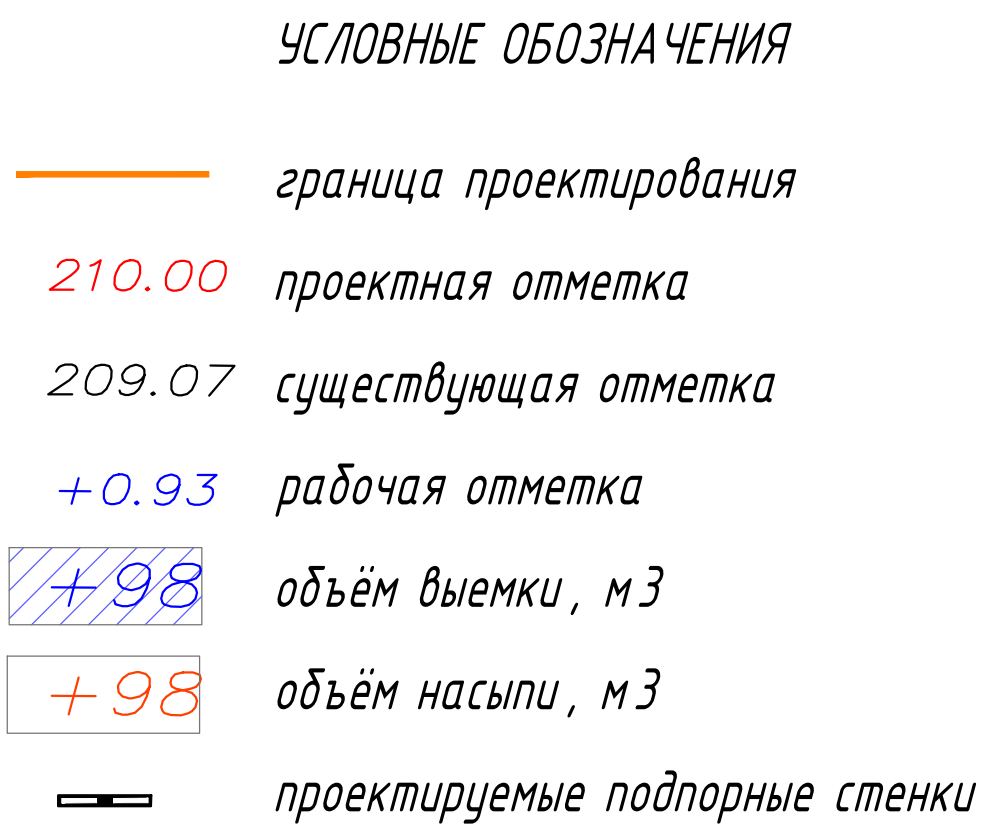
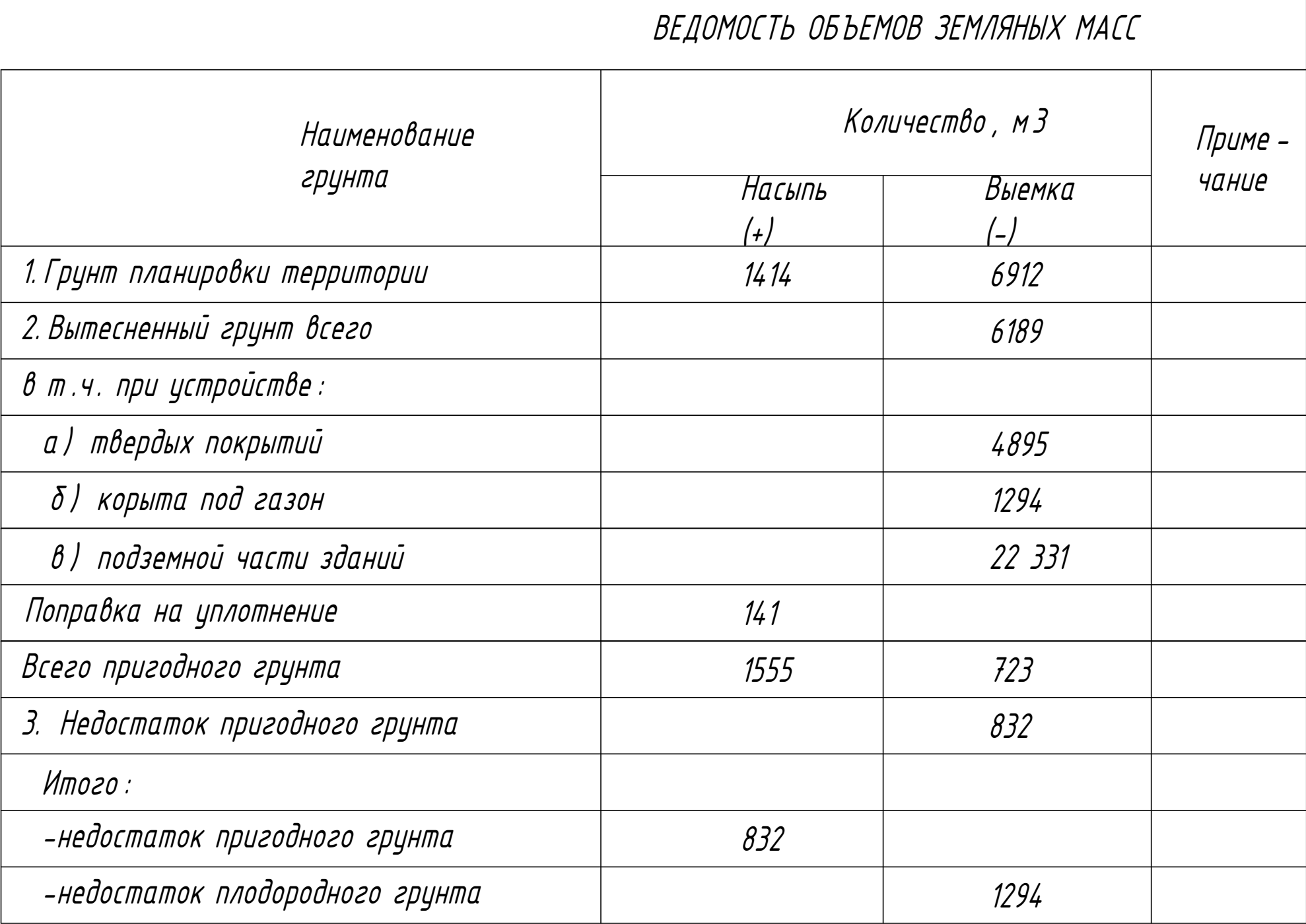


Экспликация зданий и сооружений		
Поз.	Наименование	Примечание
1	17-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	Проектируемое
2	Инженерный парк на 152 м/м	Проектируемое

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница ГПЗУ
- граница проектирования
- проектируемые здания
- проектные горизонталы
- проектная отметка
- существующая отметка
- отметка пола проектируемого здания
- дождеприемный колодец с чужуной решеткой
- проектируемая подпорная стенка
- отметка входа
- проектируемые лестницы

85/09-2023-ПР-ПЗУ									
«17-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенному на земельном участке с кадастровым номером: 50:09:0090101:156 и 50:09:0090101:13 по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, городское поселение Топково, дачный поселок Топково, ул. Шалицын»									
Имя	Кол. и	Лист	№ док	Проект	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			
ГАП	Исх. №	Лист	№ док	Проект	Дата	П	Л	Л	Л
Проект	Исх. №	Лист	№ док	Проект	Дата	П	Л	Л	Л
Разработчик	Исх. №	Лист	№ док	Проект	Дата	План организации рельефа. М 1:500			
И.с. комп.	Исх. №	Лист	№ док	Проект	Дата	ООО "ПРОФИТ"			



							85/09-2023-ПЗУ					
							«17-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения», расположенному на земельных участках с кадастровыми номерами: 50-09-0090101156 и 50-09-009010113 по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, городское поселение Поворово, дачный посёлок Поворово, ул. Школьная					
Изм.	Кол. уц.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			Станд.	Лист	Листов	
ГИП ГАП		Исраилов		<i>(подпись)</i>	11.2023				п	4		
Проб. Разраб. Н. контр.							План земельного масс. М 1:500.			000 "ПРОФИТ"		

							65/09-2023-ИП-ИТ39		
							«17-й этапный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения», расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 50:08:0080101-156 с 05.09.2023(01:13) по адресу: Московская область, г. Солнечногорск городское поселение Погоново, данный Поголов, ИТ39, ул. Школьная		
Имя	Код	Уч	Лист	№	Фол	Доп	Лист	Доп	
ИТ39									
ИТ39									
Классификация организации земельного участка							Специд	Лист	Листов
							П	5	
План владения участком с обозначениями: N 1500							ООО "ПРОФИТ"		

