

ИП Галкин Д.Ф.

**Свидетельство СРО: №454-2017-324300288437-П-2 выданное А СРО "Брянское Региональное
Объединение Проектировщиков" 03.03.2017 г. ИНН 324300288437
ОГРН 317325600011085 ОКПО 0110457870**

Заказчик: ООО СЗ "Мегаполис-Строй"

**Многоквартирный жилой дом (Поз.7)
в микрорайоне "Мегаполис-Парк" в п. Мичуринский
Брянского района Брянской области**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 «Схема планировочной организации
земельного участка»**

04/20-ПЗУ

Том 2

2020

ИП Галкин Д.Ф.

Свидетельство СРО: №454-2017-324300288437-П-2 выданное А СРО "Брянское Региональное Объединение Проектировщиков" 03.03.2017 г. ИНН 324300288437
ОГРН 317325600011085 ОКПО 0110457870

Заказчик: ООО СЗ "Мегаполис-Строй"

Многоквартирный жилой дом (Поз.7) в микрорайоне "Мегаполис-Парк" в п. Мичуринский Брянского района Брянской области

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

04/20-ПЗУ

Том 2

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

Главный инженер проекта

Лелетко А.А.

2020

СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА 2

Обозначение	Наименование	Примечание
04/20-СП	СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	4
04/20-ПЗУ-ПЗ	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
	1 Общие сведения	5
	2 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	6
	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	7
	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)	7
	5 Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	8
	6 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	8
	7 Описание организации рельефа вертикальной планировкой	9
	8 Описание решений по благоустройству территории	9
	9 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	10

Взам. инв. №									
	Подпись и дата								
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	04/20 - ПЗУ С			
Инв. №	Разраб.	Сидоряко				СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА 3	Стадия	Лист	Листов
	Н. контр.	Галкин					П	1	2
							ИП Галкин Д.Ф.		

Обозначение	Наименование	Примечание
	10 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	10
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
04/20-ПЗУ	л. 1 – Ситуационный план	
	л. 2 – Схема планировочной организации земельного участка	
	л. 3 – План земляных масс	
	л. 4 - Сводный план инженерных сетей	

Инд. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	04/20-ПЗУ С			

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	04/20-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	04/20-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	04/20-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	04/20-КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
5.1	04/20-ИОС1	Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.2	04/20-ИОС2	Подраздел 2. Система водоснабжения.	
5.3	04/20-ИОС3	Подраздел 3. Система водоотведения.	
5.4	04/20-ИОС4	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха	
5.5	04/20-ИОС5	Подраздел 5. Сети связи	
5.6	04/20-ИОС6	Подраздел 6. Система газоснабжения	
6	04/20-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
8	04/20-ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	04/20-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	04/20-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10 ¹	04/20-ЭЭ	Раздел 10 ¹ . Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
12	04/20-ТБЭ	Раздел 12. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства	
12 ¹	04/20-НПКР	Раздел 12.1. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ	

Взам. инв. №	Подпись и дата							04/20-СП		
		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Инв. №		ГИП		Лелетко				СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ		
								Стадия	Лист	Листов
								П	1	1
								ИП Галкин Д.Ф.		

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Решения по планировочной организации земельного участка приняты в соответствии с заданием на проектирование, планом земельного участка, инженерно-геологическими и гидрогеологическими условиями площадки строительства, функциональным назначением здания, располагаемого на площадке в увязке с существующей и перспективной застройкой согласно проекта планировки и межевания микрорайона «Мегаполис-парк».

1.2 Перечень правовых актов и основных нормативных документов, примененных при разработке данного раздела:

-Федеральный закон «Градостроительный кодекс Российской Федерации», от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015);

-СП 4.13130. 2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;

-СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

-СП 131.13330.2012 «Строительная климатология»;

- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территории»;

-Градостроительный план земельного участка № RU 32502312-12

-Постановление от 16 февраля 2008 года N 87 О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию (с изменениями 2019 года).

Взам. инв. №							04/20 - ПЗУ - ПЗ		
Подпись и дата							ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Инв. №	Разраб.		Сидоряко				П	1	1
	Н. контр.		Галкин				ИП Галкин Д.Ф.		

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участок строительства расположен в п. Мичуринский Брянского района, Брянской области. Площадка под строительство свободна от застройки, задернована.

Грунты, слагающие площадку до разведанной глубины 15,0-15,7 м, являются разнородными по генезису, литологии, состоянию и физико-механическим свойствам. С учетом перечисленных признаков в соответствии с ГОСТ 25100-2011, ГОСТ 20522-2012 выделено 8 инженерно-геологических элементов (ИГЭ). Возможно проявление неблагоприятных геологических процессов, связанных с просадочностью лессовидных суглинков (ИГЭ 2, 3) при замачивании и пучинистостью их насыпных глинистых грунтов (ИГЭ 1), и почвенно-растительного слоя при промерзании при нарушении природных условий и отсутствии защитных мероприятий.

В период изысканий (02.04.2019-04.04.2019г.) до глубины 15,0 м от поверхности земли подземные воды скважинами не вскрыты.

Однако, в периоды гидрогеологических максимумов (обильных дождей и снеготаяния), в результате инфильтрации в грунт атмосферных осадков, утечек из водонесущих коммуникаций возможно существенное повышение степени влажности грунтового массива, а также образования временного водоносного горизонта типа «верховодки» в почвенно-растительном слое, суглинках лессовидных (ИГЭ 1, 2) над кровлей более плотных глинистых разностей в условиях затрудненного поверхностного стока.

По характеру подтопления исследуемую территорию следует считать потенциально подтопляемой (II-A) согласно приложению И СП 11-105-97, часть II.

Температурная характеристика строительного сезона

Регион	0° С;		+5° С;		+10° С;		+15° С;	
	весна	осень	весна	осень	весна	осень	весна	осень
Брянская обл.	29.03	08.11	17.04	14.10	6.05	20.09	03.06	25.08

Средняя продолжительность зимнего периода 155 дней.

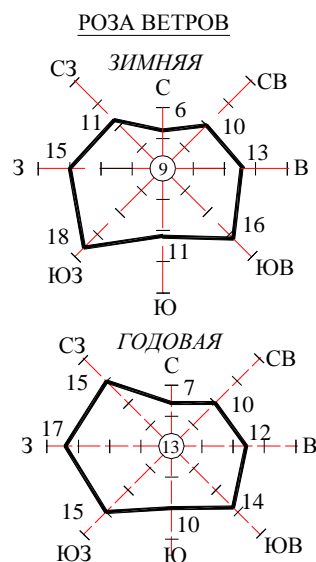
Максимальная высота снежного покрова - 70 см.

Продолжительность распутицы 30–35 дней.

Инов. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	04/20 - ПЗУ - ПЗ	Лист
							1

Климатологические данные		Литература	
Средняя дата образования устойчивого снежного покрова	5. XII	Основные данные по климату табл.2, стр.158	
Средняя дата разрушения устойчивого снежного покрова	3. IV		
Число дней в году с устойчивым снежным покровом	118		
Средняя из наибольших декадных высот снежного покрова за зиму, см	33	Основные данные по климату табл.2, стр.158	
Расчетная высота снежного покрова, см	70		
Наибольшая скорость ветра, м/с	1 год	Справочник по климату табл.10, стр. 133	
	10 лет		24
	20 лет		26
Средняя скорость ветра за год, м/с	4,3	Справочник по климату табл.3 стр.40. Основные данные по климату	
Количество дней со скоростью ветра >10 м/с (за I - I Y; XI - XII)	60,8	Справочник по климату табл.5, стр. 46	



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**

Жилой дом расположен в границах земельного участка в зоне допустимого размещения зданий и сооружений см. лист 2 «Схема планировочной организации земельного участка».

Санитарно-защитные зоны от жилых микрорайонов и непосредственно от жилых домов согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 не нормируются. Санитарно-защитных зон от застройки смежных участков, влияющих на застройку в пределах границ данного земельного участка и микрорайона «Мегаполис-парк» в целом нет. Обоснования дополнительных зон не требуется.

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 УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ)**

Планировочная организация земельного участка предполагает размещение много-квартирного 5-ти этажного жилого дома, элементов транспортной инфраструктуры (улицы, проезды, парковки) и сетей инженерного обеспечения. Кроме того, благоустройство и озеле-

Инов. №	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	04/20 - ПЗУ - ПЗ	Лист
							2

нение территории.

В соответствии с проектом планировки и межевания земельный участок включает части общих внутридворовых проездов. В связи с этим в границах участка проектом предусматривается устройство проезда в Южной части участка, обеспечивающего подъезд к жилому дому поз.7 и к парковочным площадкам. Ширина проездов составляет 6.0 м.

Подъезд пожарных машин будет осуществляется со стороны автотрассы А141 по внутриквартальным улицам и далее на территорию жилого дома по внутридворовым пожарным проездам.

На земельном участке организованы детские игровые площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста с установкой малых архитектурных форм. Для отдыха и спорта проектом предусмотрены специально оборудованные площадки. Озеленение предполагает посадку деревьев и кустарников, а также разбивку газонов.

Для личного автотранспорта жильцов и гостей на территории многоквартирного жилого дома организованы парковочные площадки.

5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование	Ед. изм.	Значение показателя для	
		участка в ответственных границах	участка за пределами границ (внеплощадочное благоустройство)
1 Площадь: - земельного участка	м ²	5068,00	
- застройки	м ²	1228,00	
- твердого покрытия	м ²	2580,00	
- озеленение территории	м ²	1260,00	
2 Процент застройки земельного участка	%	24	
3 Процент твердого покрытия		51	
4 Процент озеленения	%	25	
5 Количество парковочных мест	маш.-мест	53	

Инва. №	Подпись и дата	Взам. инв. №	

									04/20 - ПЗУ - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					3

6. 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

6.1 Перепланировка территории предполагает ряд подготовительных мероприятий:

- разбивочные работы;
- снятие растительного грунта и складирование во временных отвалах;
- земляные работы с формированием проектного, преобразованного рельефа, обеспечивающего полное водоотведение;
- укрепительные работы.

6.2 Решения по инженерной защите территории приняты с учетом использования планировочной организации земельного участка.

Организация рельефа выполнена, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа и почвенного покрова.

Организация упорядоченного поверхностного стока в пониженные места рельефа.

Вертикальная планировка территории выполнена методом приближения с целью оптимизации баланса (насыпь-выемка) с учетом конструктивных особенностей здания.

Для предотвращения размыва откосов насыпи от ливней проектом предусмотрено укрепление откоса засевом трав по плодородному слою грунта. Устройство укрепленной отмостки и тротуаров, совмещенных с отмосткой, обеспечивают быстрый направленный водоотвод от здания, что предотвращает застой воды и ее инфильтрации к несущим конструктивам здания.

7. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Рельеф участка спокойный, с общим уклоном на Северо-Запад. Всем поверхностям покрытий придаются проектные продольные и поперечные уклоны по проездам, тротуарам и площадкам.

Организация рельефа выполнена методом проектных горизонталей. Водоотвод организован главным образом от здания на спрофилированные проезды. С проезжей части водоотвод обеспечивается продольными и поперечными уклонами вдоль бортовых камней по лоткам, образованным между верхом покрытия проезжей части и наружной гранью бортового камня.

Ив. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							04/20 - ПЗУ - ПЗ	Лист
								4		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

Поперечные уклоны покрытия проезжей части составляют - 20%, тротуаров-15%.

8. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Благоустройство территории выполнено в соответствии с нормативными документами:

СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий».

Проектом предусмотрено устройство проезда и парковочной площадки для посетителей. Организованы пешеходные дорожки и площадки, мощеные плиткой.

Озеленение территории предполагает разбивку газонов.

9. ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОБОСНОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПРИНЦИПАЛЬНОЙ СХЕМЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗОН

Зонирование участка проектом не предусматривается, дополнительного обоснования функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон не требуется.


10. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

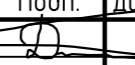

Подъезд к жилому дому осуществляется со стороны автотрассы А141. Проезды имеют твердое покрытие и обеспечивают внешний подъезд к участку. Дополнительных изысканий транспортных коммуникаций к объекту капитального строительства не требуется.

Ив. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			04/20 - ПЗУ - ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Г р а ф и ч е с к а я ч а с т ь



 граница земельного участка

						04/20-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом (Поз.7) в микрорайоне "Мегаполис-Парк" п. Мичуринский Брянского район Брянской области			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Галкин						п	1	
Н. Контр.	Галкин					Ситуационный план.	ИП Галкин Д.Ф.		








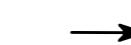
ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	Всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоэтажный жилой дом	1	1	--	--	1228,00	1228,00	4221,26	4221,26	22832,75	22832,75

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНПЛАНА

Наименование	Значение показателей	
	В натуральном выражении, м2	В процентах
Площадь земельного участка, м2	5068,00	100
Площадь застройки, м2	1228,00	24
Площадь твердого покрытия, м2	2580,00	51
Площадь озеленения, м2	1260,00	25

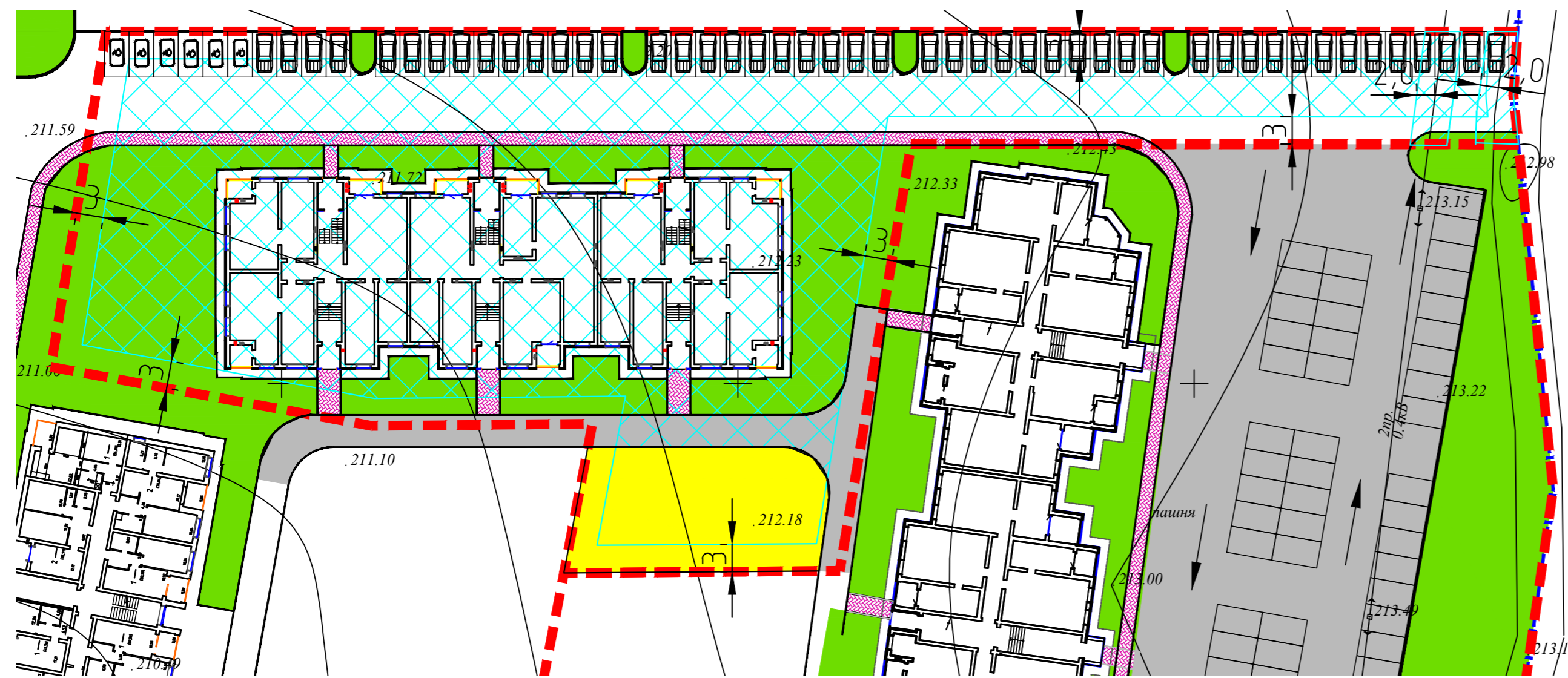
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница земельного участка
-  зона допустимого размещения зданий и сооружений за пределами которой допускается строительство крыл, входов, пандусов и элементов благоустройства (проезды, парковки, тротуары и т.д.)
-  охранная зона Вл-10кВ; 0,4 Кв.
-  Проезды и площадки
-  пешеходные дорожки и площадки
-  газоны
-  детская площадка
-  направление движения транспорта

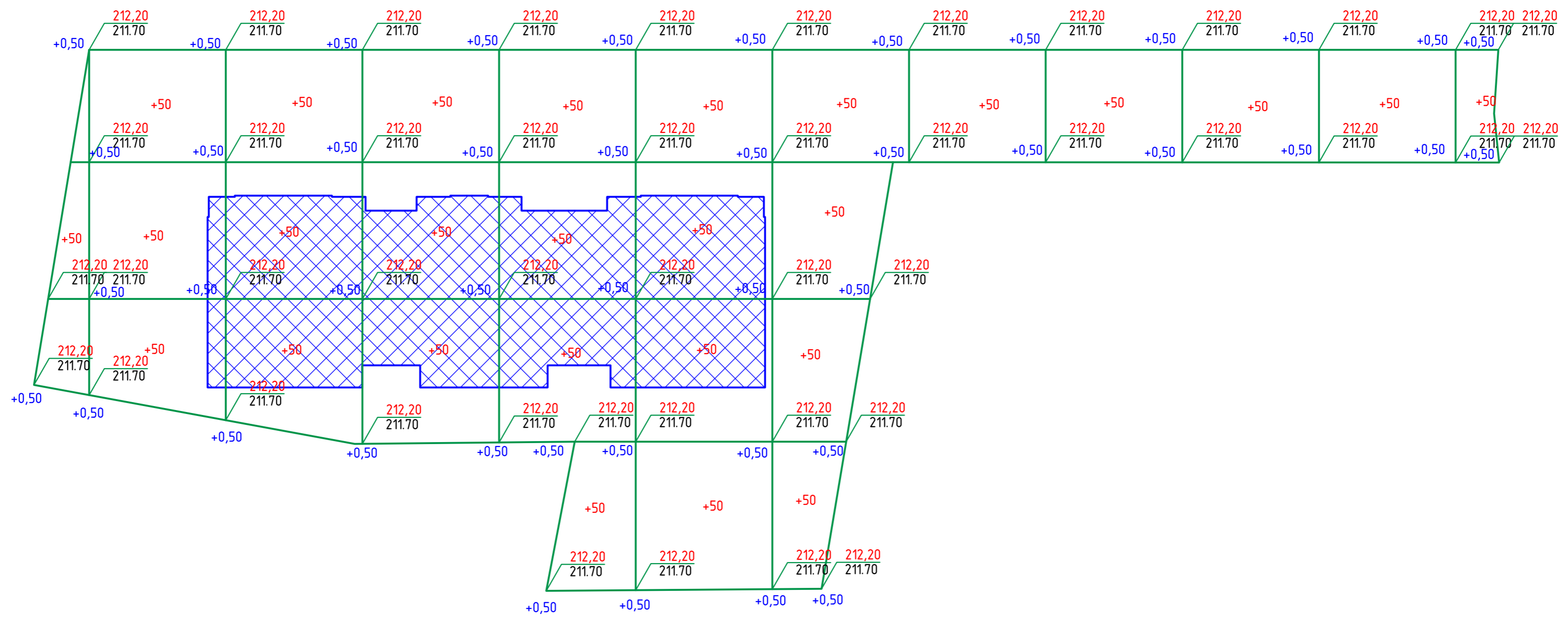
1 Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании градостроительного плана участка, утвержденного постановлением администрации Брянского района.

2 Данный чертеж разработан на топосъемке, выполненной в масштабе М 1:500 ООО "Глобус" в июне 2019г.
Система высот Балтийская в абсолютных отметках, система координат СК32

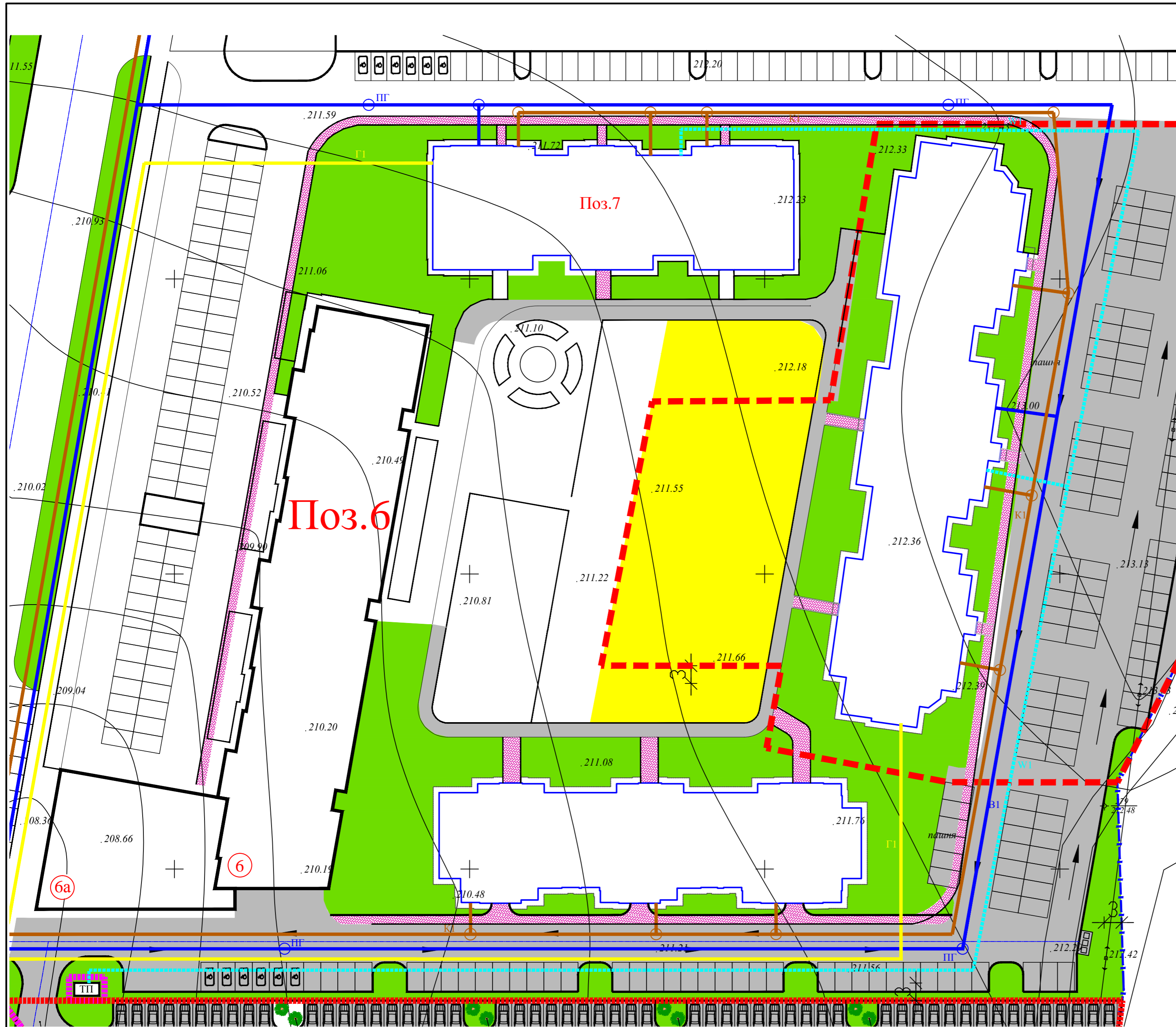
3 Граница землепользования принята в соответствии:
- с ведомостями координат поворотных точек земельного участка;
- схемой границ земельного участка;



						04/20-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом (Поз.7) в микрорайоне "Мегаполис-Парк" п. Мичуринский Брянского района Брянской области		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Галкин					Жилой дом		Стандия
						п	2	Листов
Н. Контр.	Галкин					Схема планировочной организации земельного участка. МП1:500.		ИП Галкин Д.Ф.



						04/20-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом (Поз.7) в микрорайоне "Мегаполис-Парк" п. Мичуринский Брянского район Брянской области			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Галкин						п	з	
Н. Контр.	Галкин					План земельных масс.	ИП Галкин Д.Ф.		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Г1 — Газопровод низкого давления
- В1 — Водопровод хозяйственно питьевой
- К1 — Канализация бытовая
- W1 — Кабельная линия 0,4 КВт
- ПГ — Пожарный гидрант

						04/20-ПЗУ				
						Многоквартирный жилой дом (Поз.7) в микрорайоне "Мегаполис-Парк" п. Мичуринский Брянского района Брянской области				
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Жилой дом		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Галкин							п	4	
Н. Контр.	Галкин					Свободный план инженерных сетей. земельного участка. МП1:500.		ИП Галкин Д.Ф.		