

Общество с ограниченной ответственностью
"Проектная Мастерская Архитектора Лазарева А. С."
603140, Россия, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, д. 11, оф. 410
тел., факс: 245-51-51, ИНН 5263040010, E-mail: sasha_land@mail.ru

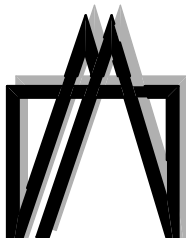
Проект

"Многоквартирный дом со встроенными
нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки
(№6 по генплану)" в границах улиц Лобачевского, Коммуны,
Циолковского в Сормовском районе города Нижнего
Новгорода.

Раздел 2: Схема планировочной организации земельного
участка

Шифр 06 / 17 - ПЗУ

Заказчик:	ООО «Специализированный застройщик «ННДК»
Разработчик проекта:	ООО "ПМА Лазарева А. С."



Общество с ограниченной ответственностью
"Проектная Мастерская Архитектора Лазарева А. С."
603140, Россия, г. Нижний Новгород, пр. Ленина, д. 11, оф. 410
тел., факс: 245-51-51, ИНН 5263040010, E-mail: sasha_land@mail.ru

Проект

"Многоквартирный дом со встроенными
нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки
(№6 по генплану)" в границах улиц Лобачевского, Коммуны,
Циолковского в Сормовском районе города Нижнего
Новгорода.

Раздел 2: Схема планировочной организации земельного
участка

Шифр 06 / 17 - ПЗУ

Директор
ООО "ПМА Лазарева А. С."

А. С. Лазарев

Форма

18.1П

Согласовано:

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта _____ М. М. Миловидова  2020г.

06/17-ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N
Инженер	Чиркова	

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	1	15

ООО «ПМА Лазарева А.С.»

Раздел, подраздел	Содержание	Лист
1	Общие положения	4
2	Исходные данные для проектирования	5
3	Характеристика земельного участка	6
4	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства	9
5	Планировочная организация земельного участка	9
6	Технико-экономические показатели земельного участка	13
7	Организация рельефа и вертикальная планировка. Инженерные сети	13
8	Решения по благоустройству территории	14
9	Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения	14
Графическая часть. Приложения		

Ив. N подл.	Подпись и дата	Взам. ив. N

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

06/17-ПЗУ.ПЗ

Лист
2

1. Общие положения

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» разработан с учётом положений следующих документов:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
- Постановление администрации г. Н.Новгорода от 28.08.2007 №3933 "Об утверждении комплексной схемы развития и размещения гаражей и стоянок автотранспортных средств в г.Н.Новгороде". Редакция 2013г.;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации»;
- ГОСТ 21.508-93 СПДС. «Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов»;
- ГОСТ 21.204-93 СПДС. «Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта»;
- СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
- СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей»;
- ГОСТ 6665-91 «Камни бетонные и железобетонные бортовые».

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

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

6/17-ПЗУ.ПЗ

Лист

3.Характеристика земельного участка

Проектируемый объект "Многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№6 по генплану)" в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского в Сорновском районе города Нижнего Новгорода, является пятой очередью строительства проектируемого квартала в улицах Лобачевского, Циолковского, Мечникова и Коммуны, и занимает участок площадью 0,5608 га в Сорновском районе города Нижнего Новгорода. Согласно ППМ квартала территория жилого дома граничит: с западной стороны - ул.Коммуны, с восточной стороны - проектируемые площадки для отдыха детей школьного и дошкольного возрастов, с северной и южной сторон- с проектируемыми 16 этажным жилым домом. Согласно схеме градостроительного зонирования участок находится в зоне Ж-6 (зона многоэтажной жилой застройки более 10 этажей). Участок имеет сложную форму. В градостроительном отношении участок важен для формирования застройки и благоустройства квартала в границах улиц Лобачевского, Циолковского, Мечникова и Коммуны.

Абсолютные отметки на площадке колеблются от 76,60 до 77,30. Участок покрыт травой, порослью разных пород деревьев, разрушенными асфальтированными проездами, заброшенными инженерными коммуникациями, присутствуют кюветы для сбора ливневых стоков.

Система координат местная, г.Н.Новгород. Система высот Балтийская.

Площадь территории в границах отвода составляет 0,5608 га.

Климатические характеристики района строительства:

- | | |
|--|-------------------------------|
| - Климатический район строительства | II в |
| - Температура наиболее холодной пятидневки | -31 °С |
| - Температура наиболее холодных суток
(СНиП 2.01.01-82) | -34 °С |
| - Расчетная снеговая нагрузка (СНиП 23-01-99) | 240 кг/м ² (4 р-н) |
| - Нормативная ветровая нагрузка
(СНиП 2.01.07-85*) | 23 кг/м ² (1 р-н) |
| - Нормативная глубина промерзания | 1,6 м. |

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

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

6/17-ПЗУ.ПЗ

Лист

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешённого использования земельного участка для зоны Ж-5 (зона многоэтажной жилой застройки более 10 этажей):

- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома);
- размещение жилых домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения)
- здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг
- здания пенсионного обеспечения, социальной, психологической и бесплатной юридической помощи;
- здания службы занятости населения;
- центры социальной реабилитации и социальной помощи различным группам населения;
- здания для размещения отделений почты и телеграфа;
- дома-интернаты, приюты, дома ребенка;
- дома престарелых;
- здания учреждений социального обслуживания лиц без определенного места жительства и занятий;
- административные здания и офисы некоммерческих организаций
- здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания);
- бани, банно-оздоровительные комплексы;
- здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания)
- амбулатории, поликлиники;
- аптеки;
- медицинские центры различного профиля, в том числе реабилитации и терапии;
- здания учреждений охраны материнства и детства (здания молочных кухонь, женских консультаций, центры планирования семьи и репродукции, центры охраны материнства и детства)
- объекты скорой медицинской помощи и переливания крови;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

6/17-ПЗУ.ПЗ

Лист

- клиники;
 - здания дошкольных образованных организаций;
 - здания организаций начального общего и среднего (полного) общего образования;
 - здания специализированных школ и учреждений, в том числе школы-интернаты, школы с изучением отдельных предметов;
 - здания дополнительного профессионального образования, послевузовского профессионального образования;
 - здания по переподготовке и повышению квалификации специалистов
 - здания дошкольных образованных организаций;
 - здания организаций начального общего и среднего (полного) общего образования;
 - здания специализированных школ и учреждений, в том числе школы-интернаты, школы с углубленным изучением отдельных предметов;
 - художественные, музыкальные школы;
 - объекты дополнительного профессионального образования, послевузовского профессионального образования;
 - здания по переподготовке и повышению квалификации специалистов;
 - художественные, музыкальные училища
 - библиотеки, читальные залы, архивы;
 - здания культурно-досуговых учреждений (дворцы, дома культуры, центры культуры, центры народного творчества, социально-культурные комплексы, центры эстетического воспитания детей, клубы и дома творческой интеллигенции, центры традиционной культуры, дома ремесел и фольклора, национально-культурные центры)
 - здания и сооружения для государственной регистрации актов гражданского состояния (дворцы бракосочетаний, ЗАГСы и т.д.)
 - автостоянки различного типа;
 - гаражи-стоянки (подземные, полуподземные, обвалованные, закрытого типа).
- Предельное количество этажей или предельная высота здания допустимое по градостроительному плану -53 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%.

Инва. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N			
	Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.

6/17-ПЗУ.ПЗ

Лист

4.Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства.

Проектируемое 16-этажное жилое здание размещается в Сормовском районе г. Нижнего Новгорода. В соответствии с генеральным планом города Нижнего Новгорода территория в границах разработки проектирования расположена в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (III пояс).

Техногенные ограничения:

Территория в границах проектирования, попадает в зону десятикилометрового радиуса от контрольных точек аэродрома ОАО «НАЗ Сокол».

Историко-культурные ограничения - отсутствуют.

Проектируемый объект не имеет проектных СЗЗ.

5.Планировочная организация земельного участка

Данным разделом предусматривается строительство объекта "Многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№6 по генплану)" в границах улиц Лобачевского, Коммуны, Циолковского в Сормовском районе города Нижнего Новгорода.

Размещение проектируемого 16-этажного жилого здания предусматривается в границах отведенного земельного участка.

Этажность проектируемого жилого здания - 16, высота здания 52,3 м. (предельное количество этажей или высота здания допустимое по градостроительному плану -53м). Площадь застройки жилого дома 14% в границах отвода, что не нарушает требования ГПЗУ (60%).

Проектом предусмотрены подъезды к дому со всех сторон от существующих и проектируемых внутриквартальных проездов. У жилого дома запроектированы автостоянки на общее количество 43 машино-мест.

В соответствии с Федеральным законом №257 от 08.11.2007г. «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации» автомобильная дорога, планируемая к размещению на земельном участке, относится к категории автомобильные дороги местного значения.

Автомобильная дорога по условиям движения и доступа к ним относится к классу – обычная автомобильная дорога (не скоростная автомобильная дорога). В соответствии с Правилами классификации автомобильных дорог в Российской Федерации

Инов. N подл. Подпись и дата. Взам. инов. N

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

6/17-ПЗУ.ПЗ

Лист

Федерации и их отнесения к категории автомобильных дорог, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.09.2009 г. №767 «О классификации автомобильных дорог» автомобильная дорога, планируемая к размещению на земельном участке, соответствуют следующим показателям транспортно-эксплуатационных характеристик и потребительских и потребительских свойств автомобильных дорог:

- общее количество полос движения -1;
- ширина полосы движения 3,5-4,5м;
- отсутствие ширины разделительной полосы;
- пересечение с автодорогами в одном уровне;
- пересечение с железными дорогами в одном уровне;
- допускается доступ к дороге с примыкающей дороги в одном уровне;
- максимальный уровень загрузки дороги движением – 0,7;
- расчётная интенсивность движения, приведённых ед./сутки- до 200.

Таким образом, автомобильная дорога, планируемая к размещению на земельном участке, относится к V категории автомобильных дорог.

Согласно ст.29 Закона Нижегородской области от 08.04.2008 г. №34-3 «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области» выдача разрешения на строительство не требуется в случаях строительства и (или) реконструкции автомобильных дорог общего пользования регионального, муниципального и местного значения IV и V категорий.

Хозяйственная зона расположена в юго-восточной части участка, включающая в себя: площадку для сбора ТБО, рассчитанную на 2 мусороконтейнера объёмом 1,1 куб.м. для общих отходов. Расстояние от окон жилого дома до площадки ТБО – 20м, в соответствии с п.7,5 СП42.13330.2011.

Расчёт количества жителей проектируемого жилого дома:

$105^* \times 2.5^{**} = 263$ чел.

105^* - количество квартир в проектируемом жилом доме.

2.5^{**} - среднестатистическое количество жителей на одну квартиру в г.Н.Новгороде, согласно генеральному плану развития города (Постановление Городской Думы Нижнего Новгорода от 17 марта 2010года №22 О генеральном плане города Нижнего Новгорода (с изменениями на 24 апреля 2013года) раздел 1, задача 1, п.1.2).

Расчёт площадок общего пользования:

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

6/17-ПЗУ.ПЗ

Лист

1.Расчёт площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста:

$0,7\text{ кв.м.} * 263\text{ чел.} = 184\text{ кв.м.};$

2.Расчёт площадок для отдыха взрослого населения:

$0,1\text{ кв.м.} * 263\text{ чел.} = 26\text{ кв.м.};$

3.Расчёт спортивных площадок:

$2,0\text{ кв.м.} * 263\text{ чел.} = 526\text{ кв.м.};$

4.Расчёт площадок для хозяйственных нужд населения:

$0,1\text{ кв.м.} * 263\text{ чел.} = 26\text{ кв.м.}$

Проектом предусмотрены площадки:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - общей площадью 445 кв.м.;

- для отдыха взрослого населения - общей площадью 75 кв.м.,

- для занятия спортом - общей площадью 1040 кв.м.,

- для хозяйственных нужд – в 4й очереди строительства предусмотрена площадка общей площадью 170 кв.м., обеспечивающая нужды и потребности 5й очереди строительства.

Расчёт накопления ТБО (Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»):

1.Расчёт для жителей жилого дома:

$263\text{ чел} * 1,5\text{ куб.м} / 365\text{ дней} = 1,08\text{ куб.м.}$

2.Смёт с улиц и тротуаров 2485 кв.м.:

$2485\text{ кв.м.} * 0,01\text{ куб.м.} / 365\text{ дней} = 0,07\text{ куб.м.}$

Число контейнеров (при заполнении на 90%):

$(1,08 + 0,07)\text{ куб.м.} / (1,1\text{ куб.м.} * 90\%) = 1\text{ шт.}$

Проектом предусмотрено 2 мусоросборных контейнера.

Вокруг здания запроектирован круговой пожарный проезд шириной минимум 4,5-6,0 м., обеспечивающий доступ ко всем помещениям (п.8.6, СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты»);).

Пешеходно - транспортная схема решена в увязке с существующей ситуацией жилого квартала. Остановки общественного транспорта расположены в радиусе 100м.

Размещение здания и площадок в плане представлено на листе 2.

Согласно Постановлению администрации г. Н.Новгорода от 28.08.2007 №3933 "Об утверждении комплексной схемы развития и размещения гаражей и стоянок

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

6/17-ПЗУ.ПЗ

Лист

автотранспортных средств в г.Н.Новгороде" приложение №2. Нормы расчёта стоянок автомобилей по г.Нижнему Новгороду, рассчитываем требуемое количество парковочных мест для жилого дома на расчётный срок 2020г.

1 Расчет на основании местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Нижний Новгород, утвержденными решением городской Думы города Нижнего Новгорода от 19 сентября 2018г. №188.

Количество м/м постоянного хранения а/м жильцов: $105 \text{ кв} * 0,7 = 74 \text{ м/м}$
(ПостЖ)

В том числе м/м для инвалидов: $74 * 0,1 = 8 \text{ м/м}$ ПостЖ для МГН (4 крупногабаритных м/м для инвалидов и 4 стандартных м/м для инвалидов)

Количество м/м для временного хранения а/м жильцов $74 * 0,3 = 22 \text{ м/м}$ (ВрЖ)

Количество м/м для нежилых помещений по обслуживанию жилой застройки:
 $380,3 \text{ кв.м./}60 \text{ кв.м./м.м} = 6,3 \text{ м/м}$, принимаем 7м/м (ВрО)

Применяется двойное использование автостоянок:

* ВрО + ПостЖ (на открытых наземных автостоянках)

** ВрЖ + ПостЖ (на открытых наземных автостоянках)

На территории очереди всего имеется 43 м/м на открытых надземных площадках, в том числе 6 м/м только временных:

Пост МГН - 8 м/м

ВрО + ПостЖ - 7 м/м*

ВрЖ + ПостЖ - 16 м/м**

ВрЖ - 6 м/м

ПостЖ - 6 м/м

Проверка: $8+7+16+6+6 = 43 \text{ м/м}$ в открытых парковках.

Всего временных жилых парковок - 22 м/м;

Временных общественных парковок - 7 м/м;

Всего постоянных парковок - 37 м/м;

Проектом предусмотрены парковки вместимостью:

- 43 машино-места у проектируемого жилого дома в границах благоустройства.

Ив. N подл. Подпись и дата. Взам. ив. N

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

6/17-ПЗУ.ПЗ

Лист

На момент строительства и ввода в эксплуатацию 5-ой очереди недостающее количество автостоянок постоянного хранения размещается на территории благоустройства прилегающей территории.

6. Техничко-экономические показатели

п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество в границах отвода	Количество в границах благоустройства
1	Площадь участка	га	0,5608	0,5608
2	Площадь застройки	га	0,08228	0,08228
3	Площадь твёрдого покрытия	га	0,36702	0,36702
4	Площадь фактического озеленения	га	0,1115	0,1115
		%	20	20
5	Плотность застройки	%	14,6	14,6

7. Организация рельефа и вертикальная планировка. Инженерные сети

Вертикальная планировка участка решена в максимальной увязке с существующим рельефом. Абсолютные отметки на площадке колеблются от 76,65 до 77,30. Участок покрыт травой, порослью разных пород деревьев, разрушенными асфальтированными проездами, заброшенными инженерными коммуникациями, присутствуют кюветы для сбора ливневых стоков.

Организация рельефа площадки обеспечивает водоотвод с территории по асфальтируемым проездам в проектируемые дождеприёмные решётки, с последующим сбросом в проектируемую ливневую канализацию. Принятые уклоны проездов колеблются от 4 до 6 промилле.

За условную отметку чистого пола здания принята отметка 77,35.

К зданию подведены все необходимые инженерные коммуникации: хозяйственно-питьевой водопровод, бытовая напорная канализация, электрокабель, телефонизация.

Организация рельефа представлена на листе 4;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

6/17-ПЗУ.ПЗ

Лист

План земляных масс представлен на листе 5;

Сводный план инженерных сетей на листе 7.

8. Благоустройство и озеленение

Благоустройство территории в границе благоустройства предусматривает:

- устройство проездов к зданию из плотного асфальтобетонного покрытия;
- устройство парковок для жителей проектируемого жилого дома из плотного асфальтобетонного покрытия;
- устройство тротуаров и отмостки из асфальтобетонного покрытия;
- устройство площадок для отдыха взрослого населения;
- устройство газонов;
- посадка кустарников (роза-Ругоза);
- посадка рябина обыкновенной.

План благоустройства и озеленения представлен на листе 6.

Согласно пункту 5.2 Решения Городской Думы города Нижнего Новгорода №188 от 19.09.2018 30% озелененности участка расположенные под проездами, дорожками и площадками с твердым покрытием могут быть включены в уровень озелененности участка.

9. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения.

План благоустройства выполнен в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»; (см. лист 6 и приложение 1):

- уклоны пешеходных дорожек и тротуаров (продольный от 0,02 до 0,005, поперечный до 2%);
- ширина пешеходных путей от парковок для личного автотранспорта инвалидов и МГН составляет 2,0 м;
- в местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью запроектированы понижения тротуаров в виде пандусов с уклоном до 10% и понижения бортового камня до 0,04 метра;
- места для личного автотранспорта инвалидов и МГН (2,5*5,3м и 3,6*6,0 метров) выделены разметкой желтого цвета и обозначены на дорожном покрытии

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

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

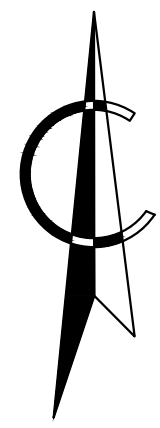
6/17-ПЗУ.ПЗ

Лист

разметкой “Инвалид”, с установкой металлических столбиков с табличками дорожных знаков 5.15 –“Место стоянки” и 7.17 –“ Инвалид”.

По расчёту требуется обеспеченность 74 м/места, из них 8 м/мест для машин инвалидов и МГН (в том числе 4 м/места для инвалидов-колясочников размером 3,6*6,0м). Стоянки для инвалидов и МГН расположены в радиусе доступности 20 м, что выполняет требование не далее 100м от входа в жилое здание (п.4.2.2, СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»). Место для стоянки для инвалидов на генеральном плане показано графическим знаком.

Инв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N					6/17-ПЗУ.ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист N	док		



Согласовано			
Инд. № подл.	Подпись и Дата	Взам. инв. №	

						06/17-ПЗУ		
						Многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями по обслуживанию жилой застройки (№6 по генплану)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Лазарев		<i>[Signature]</i>		П	1	
Разраб.		Чиркова		<i>[Signature]</i>				
						Ситуационный план М 1:10000		
Н.контр.						ООО "ПМА Лазарева А.С."		
Миловидова						<i>[Signature]</i>		

