

РЕСПУБЛИКА КРЫМ ООО "КРЫМПРОЕКТСЕРВИС" Свидетельство НП СОПО № 0658.01-2015-9106007115-П-166 от 10 марта 2015

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и паркингом по ул. Ленина, 37 в г. Алушта. Корректировка

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Книга 1. Схема планировочной организации земельного участка

4-04/18-ПЗУ

Том 2.1

РЕСПУБЛИКА КРЫМ ООО "КРЫМПРОЕКТСЕРВИС" Свидетельство НП СОПО № 0658.01-2015-9106007115-П-166 от 10 марта 2015

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и паркингом по ул. Ленина, 37 в г. Алушта. Корректировка

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Книга 1. Схема планировочной организации земельного участка

4-04/18-ПЗУ

Том 2.1

Генеральный директор

Песня В.А.

Главный инженер проекта

Гнатко Т.В.

Главный архитектор проекта

Ταлαδυшκα Ε.Β.

2019

Примечание

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Наименование

Оδозначение

		'		
4-04/18-N3Y-C	Содержание тома	2-3		
4-04/18-ПЗУ-ТЧ	Текстовая часть	4 – 14		
	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4		
	δ) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	6		
	в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	7		
	г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	9		
	д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства он последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод			
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	12		
	ж) Описание решений по благоустройству территории			
	, ,			
Изм. Кол.уч Лист №док Подпись	4-04/18-ПЗУ-С Дата			
Разработал Талабишка Е.	Содержание тома	Лист Листов 1 2		

		3
Обозна чение	Наименование	Примечание
	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	14
4-04/18-ПЗУ-ГЧ	Графическая часть	15-21
	лист 1 – Схема ситуационного плана	<i>15</i>
	лист 2- Инженерно-топографический план территории	16
	лист 3– Схема планировочной организации земельного участка	17
	лист 4 – План организации рельефа	18
	лист 5 – План земляных масс	19
	лист 6 – Ведомость объёмов земляных работ	20
	лист 7 – Конструкции покрытий	21

Взамен инв. №								
Подпись и дата								
Инв № подл.								
Инв	14	<i>V</i> · ·	7	A/0.7	П- 3		4-04/18-Π3 У -С	Лист 2
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Форма	

Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Настоящий проект строительства многоквартирного жилого дома выполнен на основании задания на проектирование и исходных данных. Проектная документация на данный раздел разработана в соответствии с Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87.

Исходными данными для разработки раздела "Схема планировочной организации земельного участка" являются:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (кадастровый номер: 90:15:010103:961)
- инженерно-топографический план территории масштаба М 1:500, выполненный 000"НПП"НЕДРАПРОЕКТ"
- технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий для выполнения проектной документации
 - технический отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий
 - технический отчёт по результатам инженерно-экологических изысканий
- утвержденный и зарегистрированный в установленном порядке генеральный план земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства – Градостроительный план земельного участка №365/02.10.3-01 от 12.02.2018.

Земельный участок располагается в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4).

Площадка для строительства расположена в IV климатическом районе, IVБ климатический подрайон (согласно Изменения №2 СП 131.13330.2012 «Строительная климатология» утверждённого и введённого в действие приказом № 823/пр от 17.11.2015 Министерства строительства и жилищно- комминального хозяйства Российской Федерации).

Характеристика района строительства (согласно СП 14.13330.2018 Строительство в сейсмических районах СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81* "Строительство в сейсмических районах"; СП 20.13330.2016 "Нагрузки и воздействия". Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*):

- нормативная сейсмичность площадки 8 баллов (согласно карте ОСР-2015-А)
- снеговая нагрузка по І району
- ветровая нагрузка по III району

Степень огнестойкости здания – ІІ

Класс функциональной пожарной опасности зданий – Ф1.3, Ф3.1, Ф4.3, Ф5.2

Класс конструктивной пожарной опасности – СО

Класс сооружения – КС-2

Уровень ответственности здания – нормальный

Коэффициент надежности – 1.0

Проектируемый комплекс не относится к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам ,функционально-технологические особенности

г израоотил			(Текстовая часть	000	КПС "КрымПроекі г. Симферопо	пСервис"
Разра	<i>ботал</i>	Ταлαδι	ишка Е.	AM			П	1	11
				0人。			Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				
						4-04/18-ПЗУ	- <i>T</i> 4		
K011	ΙΟΡΟΖ	0 0710	וווטות	на их б	-30114	CHOCIIIB.			

Проектируемый жилой комплекс располагается в границах отведённого участка площадью 0,8372 га. Территория представляет собой застроенный участок в центральной части города Алушта, ограниченный с севера проезжей частью по переулку Овражный, с западной стороны — проезжей частью по ул. Таврическая, с востока — проезжей частью по ул. Ленина, с юга — прилегающей территорией общего пользования, общественного питание, делового управление, магазины и т.п.

На территории участка расположены жилые и нежилые здания и строения, принадлежащие на правах частной собственности заказчику проектной документации, предназначенные к сносу.

Рельеф участка косогористый, перепад высот составляет 10,45 метров. В настоящее время на участке расположен объект незавершенного строительства – многоквартирный жилой дом.

На участке отсутствуют объекты гидрографии.

Проектируемый жилой комплекс состоит из следующих зданий:

- многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (блоки: 1,2,3,4).
- паркинг (блок 5) с расположенными на его кровле пожарным проездом, площадками отдыха, спортивными и детскими площадками, озеленением и крытым плавательным бассейном.

Высота здания (пожарно-техническая):

Жилых блоков:

Блок 1 - 50м

Блок 2 - 49,5м

Блок 3 - 27,5м

Блок 4 - 20м

Паркинга:

Блок 5 - 14,1 м.

За относительную отметку 0,000 проектируемого Блока 5 условно принят уровень чистого пола первого этажа здания, что соответствует абсолютной отметке 28,80 по генеральному плану

За относительную отметку 0,000 по всем блокам многоквартирного жилого дома условно принят уровень чистого пола первого этажа здания, что соответствует абсолютной отметке 41.400 по генеральному плану.

По уровню комфорта принят тип жилого дома "эконом-класс", где норма площади квартир в расчете на одного человека равна 30 м², формула заселения жилого дома и квартиры k=п – общее число жилых комнат равна численности проживающих людей (п. 5.6 таблица 2 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01–89*).

Целью проектирования жилого дома было создать комфортабельный многоквартирный дом для современных и активных людей с благоустроенной придомовой территорией и местами отдыха как для взрослых, так и для детей.

В состав проектируемого комплекса входят:

- Блок 1. Жилая 12-15 этажная блок-секция со встроенными помещениями;
- Блок 2. Жилая 16-ти этажная блок-секция со встроенными помещениями;
- Блок З. Жилая 11-ти этажная блок-секция со встроенными помещениями;
- Блок 4. Жилая 6-ти этажная блок-секция со встроенными помещениями;
- Блок 5. Паркинг 3 подземных этажа

_						
					05.	
					And S	
	Изм.	Кол.уч	Лист	№дон	Подпись	Дата

Лист

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

Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствие с утвержденным и зарегистрированным в установленном порядке генеральным планом земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства – Градостроительный план земельного участка №365/02.10.3-01 от 12.02.2018.

Согласно гарантийному письму 31/10 от 31.10.219, предоставленного заказчиком проектной документации, 000 "Стройинвестальянс" обратилось в Государственный комитет по охране культурного наследия Республики Крым для согласования размещения объекта "Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и паркингом по ул. Ленина, 37 в г. Алушта" в защитной зоне объекта культурного наследия регионального значения – Дача Батуева (Н.П.Краснова) начало XXв.

Расстояние от данного объекта культурного наследия до границы проектириемого участка – 150м.

Согласно справки Государственного комитета ветеринарии Республики Крым скотомогильники, биотермические ямы, сибиреязвенные захоронения и другие места захоронения трупов животных, а также санитарно-защитные зоны таких объектов на территории участка отсутствуют.

Участок проектирования территориально не располагается на особо охраняемых природных территориях федерального, регионального и местного значения.

Растений, занесенных в Красную книгу Крыма и Красную книгу РФ, на участке не обнаружено, исчезающих и редких видов животных не встречено, наличие путей их миграции на участке изысканий не наблюдалось.

Особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значений на участке изысканий отсутствуют.

Водных объектов на территории изыскания нет. Ближайшим водным объектом является река Демерджи, которая протекает на расстоянии 215м. Участок изысканий расположен за пределами водоохранной зоны реки Демерджи, которая составляет 100м (ст. 65 ВК РФ).

18. Nº								
Взамен инв.								
и дата								
Подпись								
е подл.					•			
WHB Nº					fm/S		4-04/18-ПЗУ-ТЧ	/lucm
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		3

Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Земельный участок располагается в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4). Градостроительный регламент - Решение Алуштинского городского совета от 14.12.2016 г. № 31/2 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым». Согласно которому: зона застройки многоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории городского окрига, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов высотой девять и выше этажей, включая подземные, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В зоне допускается размещение объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, размещение подземных гаражей и автостоянок; спортивных и детских площадок, площадок отдыха и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящей статьей. Объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, должно быть не более 15% от общей площади помещений дома.

Основные виды разрешенного использования:

размещение девяти – шестнадцатиэтажных многоквартирных жилых домов (код-2.6); объекты гаражного назначения (код – 2.7.1)

общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения пешеходных тротуаров,

пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

спорт (код – 5.1), в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения);

обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения зданий, сооружений одно- и многоуровневых подземных и многоуровневых надземных автостоянок.

обслуживание жилой застройки (код – 2.7), за исключением (кодов: 4.3, 4.7); обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), в части размещения объектов, обеспечивающих деятельность аварийно-спасательных служб;

общественное использование объектов капитального строительства (код – 3.0) Условно разрешенные виды использования:

размещение отдельно стоящих объектов общественного питания (код – 4.6); размещение отдельно стоящих магазинов (код – 4.4);

гостиничное обслуживание (код – 4.7);

размещение культурно-развлекательных комплексов (код – 4.8), при условии соблюдения законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, технических регламентов;

деловое управление (код – 4.1);

предпринимательство (код – 4.0).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

этажность – девять и выше этажей, включая подземные,

отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства – не менее 5 м; в условиях сложившейся застройки – не менее 5м;

				O.S.	
				AM	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

4-04/18-ПЗУ-ТЧ

Лист **4** Проект выполнен в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка – запроектировано четыре жилых блока переменной этажности 6–16 этажей. Каждый блок имеет по одному подъезду, один вход в который осуществляется со стороны прилегающих улиц – улицы Таврическая и переулка Овражный, второй – со стороны внутреннего двора комплекса.

Согласно Генеральному плану муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым улица Ленина по назначению относятся к улицам местного значения, линия общественного пассажирского транспорта.

Здания на участке расположены с учетом требований по инсоляции жилых помещений, бытовых и противопожарных разрывов. Проезд пожарной машины обеспечен ко всем проектируемым зданиям. Расстояние от внутреннего края проезда до стены проектируемых зданий составляет от 8 до 10 метров. Ширина проездов для пожарной техники – 6м.

Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствие с утвержденным и зарегистрированным в установленном порядке генеральным планом земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства – Градостроительный план земельного участка №365/02.10.3-01 от 12.02.2018.

Согласно ГПЗУ красная линия улиц Таврическая и ул. Ленина не установлены. Граница застройки определена согласно указанной схеме утвержденного Градостроительного план земельного участка №365/02.10.3-01 от 12.02.2018.

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Номер п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь участка в границах отвода, в т.ч.:	га	0,8372	
2	Площадь застройки	M ²	2295,7	
3	Площадь покрытий, в.ч.:	M ²	5356,5	
4	– проездов (асфальтобетон)	-/-	1327,5	
	– тротуаров (тротуарная плитка)	-/-	3116.0	
	– детских площадок	-/-	227,0	
	– физкультурной площадки	-/-	275,0	
	– площадки для отдыха взрослого населения	-/-	71,0	
	– плавательного бассейна	-/-	314,0	
	– площадка для сушки белья	-/-	26,0	
5	Площадь озеленения	M ²	720,0	
6	Площадь озеленения за границами участка	M ²	14 1.0	

1л. Подпись и дата Взамен инв. №	
подл.	
ōN ΘH	

и						
					D.S.	
					AM (S	
ı	Изм.	Кол.ич	Лист	№док	Подпись	Дата

Инженерно-геологические изыскания на участке строительства выполнены в июле 2006г. институтом КрымГИИНТИЗ.

В географическом отношении участок' проектируемого строительства находится в центральной части г. Алушта. С запада участок примыкает к ул. Таврическая, с севера – к пер. Овражный, с востока – к ул. Ленина, с юга – к парковой зоне.

В геоморфологическом отношении участок располагается пределах правого борта долины р. Демерджи на пологом склоне восточной экспозиции с крутизной 7–8 градусов. Перепад высот на участке составляет 10,45 метра.

Территория искусственно спланирована, застроена старыми зданиями и новыми рыночными постройками.

Верхняя часть склона в районе ул. Таврической, осложнена отсыпкой грунта мощностью до 3,40м под проезжей частью дороги, выполненной при планировке территории под строительство жилых домов и автодороги.

По свидетельствам местных жителей исследуемый участок ранее, с запада на восток, пересекал овраг, который в процессе освоения территории был засыпан. Об этом говорит и название переулка – Овражный. По данным буровых работ мощность насыпных грунтов в районе пересечения ул. Таврической и пер. Овражный составляет 8,90м, а в районе пересечения пер. Овражного и ул. Ленина – 4,20–4,90м. В настоящее время поверхность оврага спланирована и застроена.

Ранее на территории участка было выполнено строительство инженерных сооружений в виде подпорных стен, удерживающих насыпные грунты со стороны ул. Таврической, выполненных из бутового камня. Состояние их в настоящее время неудовлетворительное. Существующая система сооружений ливневой канализации на территории участка также находится в нерабочем состоянии.

В настоящее время на территории участка проектируемого строительства неблагоприятных геологических процессов, могущих повлиять на строительство и эксплуатацию проектируемых сооружений, не обнаружено

Питание подземных вод на территории изысканий происходит в основном за счёт инфильтрации атмосферных осадков и утечек из водонесущих коммуникаций. Разгрузка подземных вод происходит в прибрежной зоне за пределами участка.

Из-за асфальтобетонного покрытия всей территории участка, атмосферные осадки в основном разгружаются поверхностным стоком в существующую ливневую канализацию.

ı							
					O.S.		ĺ
					AM		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	

4-04/18-ПЗУ-ТЧ

Район изысканий по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических – один геоморфологический уровень; геологических – 1 слой и 2 ИГЭ грунтов) относится к второй категории (средней) сложности, согласно приложению А СП 47.13330.2012, табл. А.1. Активных геологических и инженерно-геологических процессов и явлений в процессе изысканий не выявлено. Территория находится в стабильном состоянии. Характерными инженерно-геологическими процессами на изучаемой территории являются: эндогенные процессы – сейсмичность участка; экзогенные – оползневые, плоскостной смыв рыхлых грунтов со склонов водными потоками.

Оползневые процессы в пределах участка изысканий не фиксируются. Водно-склоновые процессы связаны с проявлением плоскостного смыва продуктов выветривания и разрушением склонов мелкими временными струями воды.

Склоновый смыв обусловлен деятельностью дождевых и, талых снеговых вод, стекающих по поверхности склонов.

Сейсмическая интенсивность территории (фоновая или исходная) для средних грунтовых условий (грунтов II категории по сейсмическим свойствам) в баллах шкалы MSK-64; в соответствии с картой ОСР-2015-А для 10% вероятности превышения расчётной сейсмической интенсивности в течение 50 лет и средним периодам повторения таких интенсивностей один раз в 500 лет; составляет в баллов, согласно письма – Изменения 1 к СП 14.13330.2014 «СНиП II-781* Строительство в сейсмических районах», утверждённого Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 23.11.15 № 844/пр.

Инженерная подготовка территории – выполнена организация рельефа всей территории участка, поверхностный сток зарегулирован в пределах участка – отвод талых и дождевых вод с территории и с крыш зданий осуществляется по спланированной поверхности в дождеприёмные лотки проектируемой ливнёвой канализации.

Неоδходимо провести ревизию и ремонт водонесущих коммуникаций в пределах исследуемой территории и на прилегающих территориях.

В период строительства необходимо вести геологический контроль и при необходимости вносить изменения в проект.

1/9	
инв.	
Взамен	
Подпись и дата	
Инв № подл.	

ı						
					O.S.	
					AM	
ı	Изм.	Кол.уч	Лист	№дон	Подпись	Дата

Вертикальная планировка решена в увязке с прилегающей территорией с учетом нормативного отвода талых и атмосферных вод за пределы участка в существующую городскую ливневую канализацию.

Целью вертикальной планировки территории района является привязка зданий к рельефу местности, обеспечение отвода атмосферных вод (ливневых и талых). Также проектируемой организацией рельефа решается задача беспрепятственного движения маломобильных групп населения – сведены к минимуму разность отметок тротуара и тамбура.

Вертикальная планировка участка проектируемого жилого комплекса решается в увязке с существующими высотными отметками при въезде и выезде на проектируемую территорию.

Аδсолютные отметки в пределах участка изменяются от 29 м на северо-востоке и до 41 м на юго-западе.

Внутридворовая территория расположена на кровле проектируемого паркинга. Поверхностный сток с эксплуатируемой кровли зарегулирован в пределах участка – отвод талых и дождевых вод осуществляется по спланированной поверхности в дождеприёмные лотки проектируемой ливнёвой канализации, устроены профилированные подъездные дороги с твёрдым покрытием. Данные мероприятия исключают затопление проектируемого участка дождевыми и талыми водами.

Точкой подключения внутриплощадочных сетей ливневой канализации согласно письма №02.17.1–12/973 от 11.09.2017г является существующий ливневой канал по ул.Ленина. Дальнейший отвод ливнестоков из проектируемой на участке ливневой канализации осуществляется в существующая городскую сеть Кл, проходящую по ул. Ленина и пер.Овражному.

План организации рельефа выполнен на геодезической съёмке в масштабе 1:500 методом проектных горизонталей сечением рельефа 0,1м. Продольные уклоны по проектируемым проездам приняты в пределах 0,005÷0,03. На чертеже показаны планировочные и существующие отметки перекрёстков проездов и характерных точек рельефа. По проездам даны уклоны в промилях, расстояния – в метрах.

Проезды и пешеходные дорожки имеют твердое покрытие (тротуарная плитка) и уклон в продольном и поперечном направлении; ограничены бортовым камнем (БР 100.30.15 ГОСТ 6665–91 – для проездов и БР.100.20.8 ГОСТ 6665–91 – для тротуаров и дорожек). Проезды запроектированы с двухскатным профилем, тротуары – с односкатным.

Изм. *Кол.*цч Лист №дон Подпись Дата

4-04/18-Π3Y-TY

Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство территории проектируемого жилого комплекса включает следующие мероприятия: создание проездов, тротцаров и площадок с твердым покрытием, озеленение территории, установка малых архитектурных форм и уличного оборудования, установка осветительных приборов для ночного освещения территории.

Движение пешеходов и транспорта на участке разграничено. Проезды запроектированы с покрытием из асфальтобетона, покрытие для тротцаров и зон отдыха выполнено из мелкоштучной бетонной плитки, площадки спортивная и детские – резиновое покрытие. Проезды и дорожки ограничены бортовым камнем (БУ 100.30.15 ГОСТ 6665–91 – для проездов и БУ.100.20.8 ГОСТ 6665–91 – для тротуаров и дорожек), в местах возможного движения маломобильных групп населения организованы бордюрные съезды.

На территории жилого комплекса, согласно действующим нормативам, запроектированы площадки различного назначения.

Количество квартир в проектируемом многоквартирном жилом комплексе – 202, из них: 1комнатных – 101, 2комнатных – 69 ,3комнатных – 32. Площадь квартир – 12736,9 кв.м. Численность проживающих людей согласно цровню комфорта – 335 человек.

Комплексная игровая площадка для детей дошкольного, младшего и среднего школьного возраста расположена в зелёной зоне отведенного участка и имеет игровую зону и тихую зону для размещения скамей, участки озеленения и оборудована игровым комплексом, скамьями и урнами (№7 по ГП). Комлексная детская площадка расположена вблизи домов на расстоянии не менее 12 м от окон жилых зданий. Покрытие игровой зоны выполнено – мягкое резиновое. Озеленение исключает посадку колючих и ядовитых растений. Детская игровая площадка запроектирована исходя из нормы 0,5 кв.м. на 1 жителя: 335 чел х 0,5 = 167,5 кв.м. (в проекте площадь детской игровой площадки 227 кв.м.) Площадки для отдыха взрослого населения расположены в зелёной зоне жилого комплекса вблизи с детской игровой площадкой. Площадки для отдыха запроектированы исходя из нормы 0,1 кв.м. на 1 жителя: 335 чел х 0,1 = 33,5кв.м. (в проекте площадь покрытия площадки 137 кв.м.) Покрытие площадки выполнено из плиточного мощения, площадка оборудована навесом со столом и скамьями. Вокруг площадки, выполнено озеленение декоративными деревьями и кустарниками. На территории проектируемого жилого комплекса предусмотрены площадки для занятий физкультурой площадью 277 кв.м. Покрытие площадки предлагается выполнить травмобезопасным из двухслойных резиновых плит, установить шведскую стенку и уличные тренажеры для разных групп мышу. Также предусмотрена площадка для сишки белья площадью 26m².

В жилом комплексе запроектированы встроенные помещения общественного назначения под размещение общественных организаций, торговли и офисов. Площадь помещений:

```
Блок 1 - 919.4 \text{m}^2, из них:
на отм. 0.000 помещения общественных организаций – 288,0 м²
на отм. –4,800 помещения офисов – 321,5 м<sup>2</sup>
на отм. –9,000 помещения торгового назначения – 309,9м²
Блок 2 - 2727,1 \,\mathrm{m}^2, из них:
на отм. 0.000 помещения торгового назначения – 218,4 м<sup>2</sup>
```

на отм. 0.000, –4,800 и –9.000 помещения общественных организаци $ar{u}$ – 1740,6 м 2 на отм. –12,600 помещения кладовых – 768,1 м²

Блок $3 - 1152,4 \text{ m}^2$, из них:

на отм. 0.000 помещения торгового назначения – 193,5 м²

на отм. 0.000 помещения общественных организаций – 189,0 м²

на отм. –4,800 и –9.000 помещения общественных организаци \ddot{u} – 769,9 м 2

				01	
				AMO	
Изм.	Кол.уч	Лист	№дон	Подпись	Дата

```
дата
```

Блок $4 - 702,5 \,\mathrm{m}^2$,из них: на отм. 0.000 помещения офисов – 197,4м² на отм. –4,800 и –9.000 помещения общественных организаций– $505,1\,\mathrm{m}^2$ Общая площадь помещений общественного назначения в четырёх блоках- 5501,4 м²,из HUX: помещения торгового назначения – 721,8 м²; 1. 2. помещения офисного назначения – 518,9 м²; 3. помещения общественных организаций – 3429,6м²; помещения кладовых – 768,1 м². Проектом принята площадь на одно рабочее место (с учётом общих коридоров, лестничных клеток) -30 m^2 . Соответственно количество рабочих мест: Блок 1 – расчётная площадь помещений 919,4 м 2 – 31 ра δ .мест Блок 2 – расчётная площадь помещений 1959,0 м 2 (без учёта кладовых) – 66 раб.мест Блок 3 – расчётная площадь помещений 1152,4 м² – 39 раб.мест Блок 4 – расчётная площадь помещений 702,5 м² – 25 раб.мест Итого по комплексу: 161 рабочих мест. Согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 на указанную площадь помещений общественного назначения требуется: – для помещений торгового назначения 15машино-мест (50 м² площади на 1 машино-место) : блок 1 – 309,9/50=6 машино-мест блок 2 – 218,4/50=5 машино-мест блок 3 – 193.5/50=4 машино-мест: – для помещений офисного назначения 10 машино-мест (60 м² площади на 1 машино-место) : блок 1 – 321,5/60=6 машино-места блок 4 – 197,4/60=4 машино-места: – для помещений общественных организаций 31 машино-мест (120 м² площади на 1 машино-место): блок 1 – 288,0/120=3 машино-места блок 2 – 1740,6/120=15 машино-мест блок 3 – 958.9/120=8 машино-мест

блок 4 – 505,1/120=5 машино-места;

Итого на встроенные помещения общественного назначения требуется 56 **машино-мест**. В пределах проектируемого участка предусмотрено 12 машино-мест для работников вдоль улицы Ленина (за пределами придомовой территории). Остальные 44 машино-места располагаются на близлежащих автостоянках в радиусе доступности 800м по ул. Горбачёвой (10 машино-мест), ул. Партизанская (12 машино-мест), ул. Ленина (25 машино-мест), ул. Владимира Хромых (10 машино-мест), ул.Красноармейская (20 машино-мест), ул. Коллективная (80 машино-мест).

Согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2016 на стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания, следцет выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, 5% (но не менее

				O.S.	
				AM	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

4-04/18-Π3Y-TY

Лист 11

Здание жилого комплекса расположено в существующей застройке квартала и в соответствии с

Постановлением Совета министров Республики Крым №157 от 30.03.2018 на одну квартиру требуется одно парковочное место..

Расчет требуемого числа машино-мест для жителей комплекса:

блок 1 – 44 квартиры = 44 машино-мест;

 δ лок 2 – 92 квартиры = 92 машино-места;

 δ лок 3-48 квартир =48 машино-мест;

блок 4 – 18 квартир = 18 машино-мест

Общее количество машино-мест для проживающих в жилых домах = 202 машино-мест. Проектом предусмотрено 208 машино-мест в проектируемом паркинге.

Подземный паркинг предназначен для жителей жилого комплекса. В проектируемом паркинге выделены специализированные места для инвалидов-колясочников, проживающих в жилом доме в расчёте не менее 5% от общего числа машино-мест для проживающих – проектом выделено 12 машино-мест.

блок 1 – 3 машино-места

блок 2 – 5 машино-мест

блок 3 – 3 машино-места

блок 4 – 1 машино-место.

Каждое выделяемое машино-место обозначается дорожной разметкой и знаком доступности, выполняемым на вертикальной поверхности (колонне) на высоте от 1,5 до 2,0 м. Зона безопасности обозначена при помощи ярко-желтой краски.

Сообщение между стоянкой автомобилей и жилой частью в пределах этажа не осуществляется. Загрузка встроенных помещений общественного назначения осуществляется из паркинга через отдельные специальные помещения загрузочных – закрытые дебаркадеры, расположенные на отм. –12.60 блоков (в техническом подвале). Функциональное назначение встроенных нежилых помещений – торговые, офисные, помещения общественных организаций. Общая площадь встроенных нежилых помещений по всем жилым блокам 5501,4 м², из них: торговых помещений – 721,8 м.кв., офисных 518,9м.кв., помещения общественных организаций 3429,6 м.кв., кладовых – 768,1м.кв. Из них площадь торговых помещений, расположенных ниже отметки 0.000 – 309,9м.кв, расположенные в блоке 1 на отм. –9.000.

Удаление ТБО из жилых зданий обеспечивает запроектированный в каждом блоке мусоропровод. Сбор ТБО из встроенных помещений общественного назначения предусмотрен архитектурно— планировочным решением — помещение мусорной камеры на отм. —12.600 жилого блока 2 (нижний подземный технический этаж), расположенного смежно со специальными загрузочными помещениями (закрытыми дебаркадерами). Доступ к помещениям загрузочных осуществляется через первый этаж паркинга.

Территория жилого комплекса дополнительно озеленяется. Состав растений для озеленения выбран из декоративно цветущих деревьев и кустарников, произрастающих в данном климатическом районе, и устойчивых к жаркому климату. Покрытие газона предполагается выполнить устойчивым к вытаптыванию.

На всей территории жилого комплекса выполняется наружное освещение. На площадках и фасадах зданий устанавливаются фонари и осветительные приборы. Территория комплекса огорожена и охраняется.

				Os.	
				And	
Изм.	Кол.уч	Лист	№дон	Подпись	Дата

Взамен

4-04/18-Π3Y-TY

Проект выполнен в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка – запроектировано четыре жилых блока переменной этажности 6–16 этажей. Каждый блок имеет по одному подъезду, один вход в который осуществляется со стороны прилегающих улиц – улицы Таврическая и переулка Овражный, второй – со стороны внутреннего двора комплекса.

Согласно Генеральному плану муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым улица Ленина по назначению относятся к улицам местного значения, линия общественного пассажирского транспорта.

Расположение проектируемого участка отличается высокой транспортной доступностью как на личном автомобильном, так и на общественном транспорте. Движение общественного транспорта осуществляется по улице Ленина. Въезд во внутредворовое пространство запроектирован со стороны ул. Таврическая через сквозной проезд (арка) в здании жилого блока 4 шириной 4м, высотой 6м.

Внутри дворового пространства проезд запроектирована кольцевое движения транспорта – часть покрытия выполнена из тротуарного покрытия с возможностью проезда пожарных машин.

Встроенные нежилые помещения общественного назначения в жилых блоках имеют входы и эвакуационные выходы, изолированные от жилой части здания. Вход во встроенные помещения осуществляются со стороны внутридворового пространства по двум лестничным клеткам с отм. 0.000 чистого пола здания вниз на отм. –4.80,–9.00, которая не соединена с жилой частью. Вход в жилой подъезд осуществляется: один – со стороны внутридворового пространства, второй – со стороны ул. Таврической на отм. 0.000 ч.п. жилого блока.

На участке запроектирован паркинг исключительно для проживающих людей в жилом доме. В пределах участка запроектирована автостоянка на 12 машино-мест по ул. Ленина для персонала общественных помещений. Машино-места для всего расчётного числа общественных помещений располагается в радиусе доступности 800м от объекта. Парковочные места расположены по улицам:

ул. Горбачёвой (10 машино-мест)

ул. Партизанская (12 машино-мест)

ул. Ленина (25 машино-мест)

ил. Владимира Хромых (10 машино-мест)

ул.Красноармейская (20 машино-мест)

ил. Коллективная (80 машино-мест).

Въезд в паркинг запроектирован со стороны ул. Ленина.

Здания на участке расположены с учетом требований по инсоляции жилых помещений, бытовых и противопожарных разрывов. Проезд пожарной машины обеспечен ко всем проектируемым зданиям. Расстояние от внутреннего края проезда до стены проектируемых зданий составляет от 8 до 10 метров. Ширина проездов для пожарной техники – 6м.

Для связи выходов из зданий с площадками отдыха, детскими игровыми, физкультурными, площадками для сушки белья, устраиваются пешеходные тротуары шириной от 1,0 м до 3,0 м.

				Sm/ S	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
	Изм.	Изм. Кол.уч	Изм. Кол.уч Лист	Изм. Кол.уч Лист №доч	Изм. <i>Кол.уч Лист</i> №дон Подпись

общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙИНВЕСТАЛЬЯНС»

ОГРН 1159102037764, ИНН/КПП 9102163265/910201001

295024, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Селим-Герай, 10 кв. 46

Исх. 31/10 от 31, 10, 201<u>9</u> г.

Директору ООО «Крымстройэкспертиза» Якобчаку А.С.

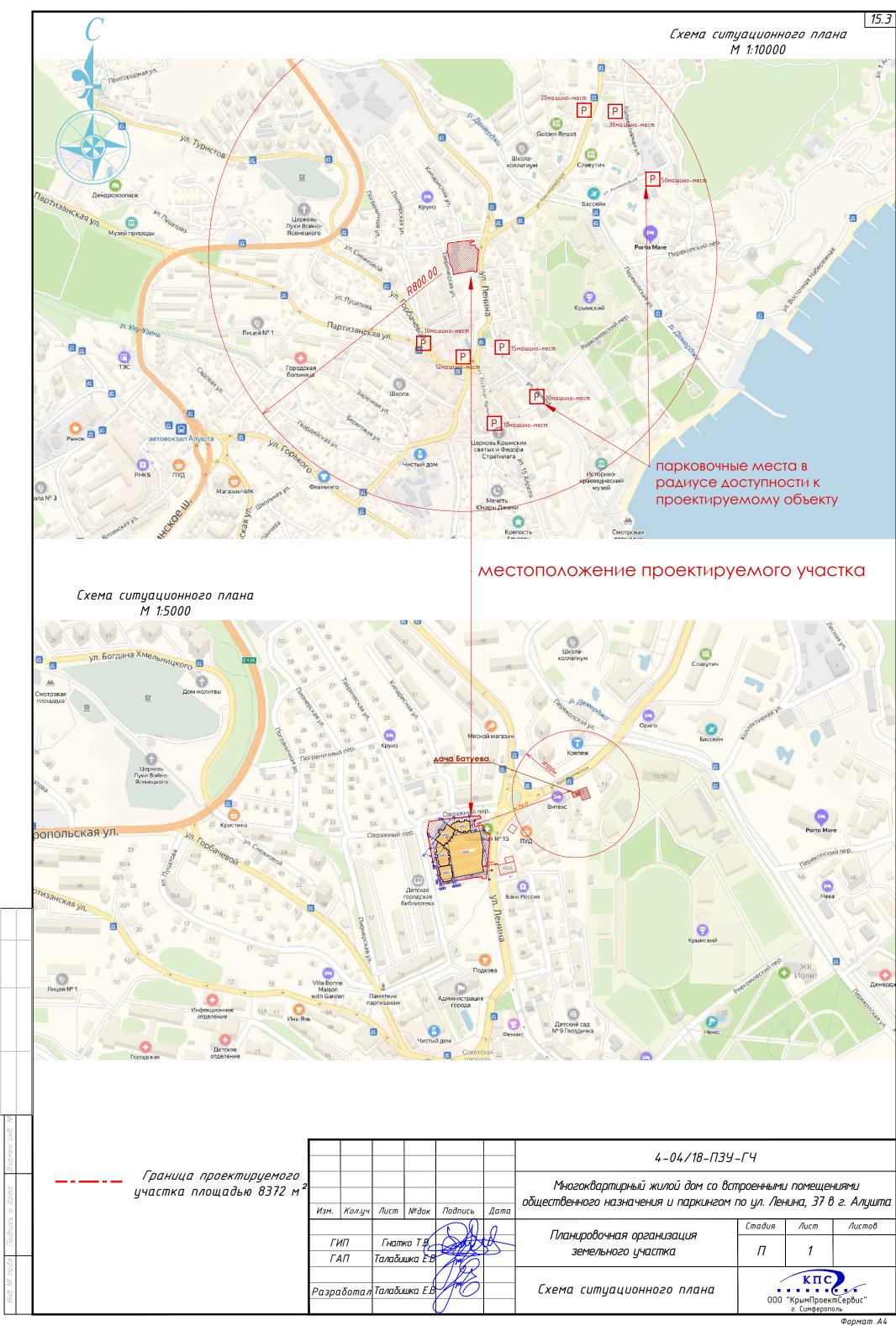
ООО «Стройинвестальянс» обратилось в Государственный комитет по охране культурного наследия Республики Крым для согласования размещения объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и паркингом по ул. Ленина, 37 в г. Алуште» в защитной зоне объекта культурного наследия регионального значения — Дача Батуева (Н.П.Краснов) начало XX в.

После получения данное согласование будет дополнительно предоставлено в ООО «Крымстройэкспертиза».

Генеральный директор

ООО «Стройинвестальянс»

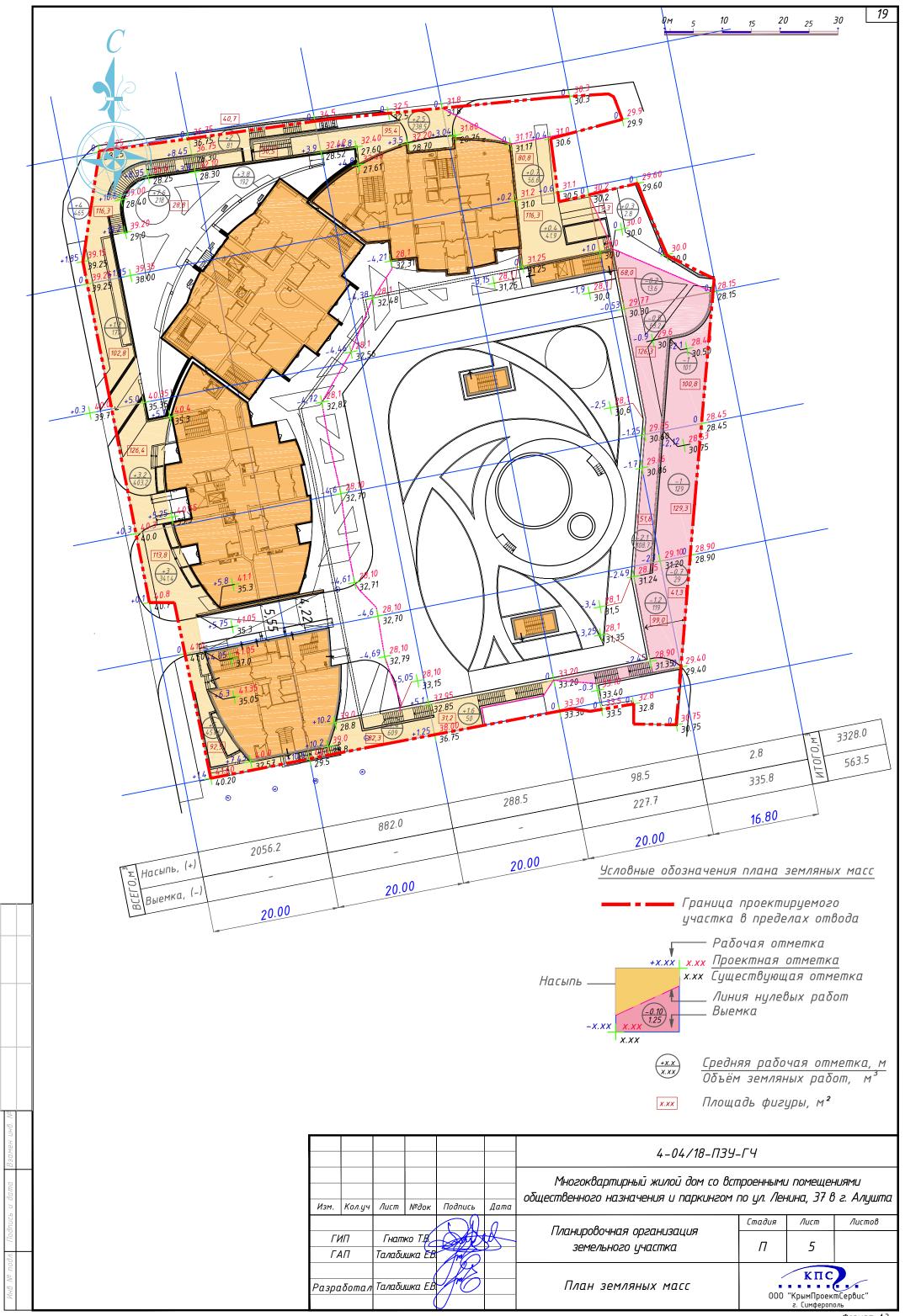
Калиниченко А.В.











Ведомость объёмов земляных работ

Наименование грунта		ах отвода тво, м ³ Выемка	Примеча-
	(+)	(-)	ние
1. Грунт планировки территории	3328.0	563.5	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:			
– подземных частей зданий, сооружений (котлован)		3988.5	
– корыта под автодорожное покрытие		352.5	
– корыта под пешеходное покрытие		327.0	
– плодородной почвы на участках озеленения		95.0	
5. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление 0.1)	332.8		
6. Потери при транспортировке (0,025)	83.2		
7. Всего пригодного (неплодородного) грунта	3744.0	5326.5	
8. Избыток пригодного грунта	1582.5		
10. Плодородный грунт, всего, в т.ч.: – используемый для озеленения территории	511		
-недостаток плодородного грунта		511	
11. Итого перерабатываемого грунта	5837.5	5837.5	

							4- <i>04/18-ПЗУ</i> -	-ГЧ		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом со всп общественного назначения и паркингом п	•		
ı	Γν	<i>1</i> Π	Гнатко Т.В.		Планировочная организация	Стадия	Лист	Листов		
1	ΓΑΠ Ταπαδυωκα Ε.Β.				земельного участка	П	6			
	Разработал Талабишка Е.В			Ведомость объёмов земляных работ	000	КПС "КрымПроек г. Симферопо	тСервис"			

ТИП II – Тротуар

Бетонная тротуарная плитка h=0,06м
Песок с добавлением цемента М400
15%от веса смеси h=0,08м
Щебень фр5-25 с трамбовкой h=0,1м
Уплотненный грунт

ТИП I – Проезд

Бетонная плитка h=0,1м
Песок с добавлением цемента M400
15% от веса смеси h=0,1м
Щебень фр5-25 с трамбовкой h=0,2м
Щебень фр40 с трамбовкой h=0,25-0,3м
Геотекстиль 250 г/м³
Уплотненный грунт

ТИП III – Скрытая отмостка

Бетонная тротуарная плитка h=0,06м
Песок с добавлением цемента М400
15% от веса смеси h=0,08м
Щебень h=0.05-0,1м
Монолитный цементобетон С20/25
Щебень с трамбовкой h=0.05-0,1м
Уплотненный грунт

i=0.02

Бетон кл.С12/15

ТИП II – Тротуар, площадки отдыха

Бетонная тротуарная плитка h=0,06м Песок с добавлением цемента М400 15% от веса смеси h=0,08м Щебень фр5-25 с трамбовкой h=0,1м Уплотненный грунт

ТИП VI – Озеленение

Бортовой камень БР 100.30.15

<u>Газон</u> <u>Дерн h=0,1м</u> Плодородный слой почвы h=0,1м

ТРОТУАРНОЕ ПОКРЫТИЕ С ОЗЕЛЕНЕНИЕМ НА КРОВЛЕ ПАРКИНГА

Растительный субстрат

с зелеными насаждениями

Дренажная мембрана PLANTER geo

Техноэласт ГРИН

Техноэласт ЭПП

Праймер битумный ТЕХНОНИКОЛЬ №01

Армированная ц.п. стяжка толщиной не менее 50 мм

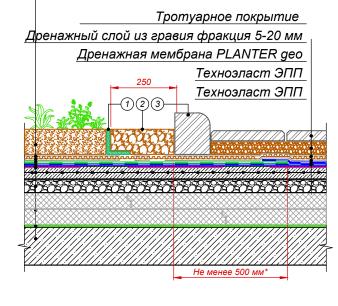
Разуклонка из керамзита

Экструзионный пенополистирол

ТЕХНОНИКОЛЬ CARBON PROF

Пароизоляционный слой - Биполь ЭПП

Железобетонное основание



ТИП покрытия на кровле паркинга – площадка для сушки белья ,тропинки

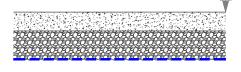
Отсев уплотнённый в два этапа – трамбовка с проливкой воды и без h=0,1м

Щебень фракцией 5–10мм с последующей проливкой поверхности и трамбовкой

h=0,15m

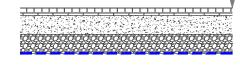
Дренажная мембрана Техноэласт ЭПП

Техноэласт ЭПП



ТИП покрытия на кровле паркинга-Площадка для занятий физкультурой, детские

Покрытие из двухслойных плит на основе резиновой крошки h=4cm;
Основание из песчаной смеси, h=10cm;
Подстилающий слой каменного отсева, h=10cm;
Дренажная мембрана
Техноэласт ЭПП
Техноэласт ЭПП



- 1 L-образный пластиковый элемент
- (2) Балласт из гранитного щебня фракции 20-40 мм радиусом 250 мм
- 3) Бордюрный камень

ПРИМЕЧАНИЯ

* Материал Техноэласт Грин завести на участок крыши с применением другой кровельной системы на величину не менее 500 мм

Изм.	Кол.цч	Лист	№док	Подпись	Дата	οδι
710111		7100111	W 00K		0	
Γν	1/7	Гнаті	ко Т.В.			
ΓΑ	1/7	Ταлαδυ	шка Е.В	July)		
			(
Разра	δοπαл	Ταлαδυ	шка Е.В			

4-04/18-ПЗУ-ГЧ

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями Бщественного назначения и паркингом по ул. Ленина, 37 в г. Алушта

Планировочная организация земельного участка

Конструкции покрытий

Стадия Лист Листов