ООО «МагВерПроект»

Проектная документация

" Проект планировки территории
г. Сунжа "

Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

15/25-ГП

г. Магас

ООО«МагВерПроект»

Проектная документация

" Проект планировки территории
г. Сунжа "

Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

15/25-ГП

Директор_____Хамхоева М.Х.

Главный инженер_____Чапанов М.А.

г. Магас

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
15/25–ГП-С	Содержание	1
15/25-СП	Состав проекта	2
15/25-ГИП	Записка ГИПа	3
15/25 –ГП-ПЗ	**Текстовая часть**	
	1. Схема планировочной организации земельного участка.	4
	2. Архитектурно-планировочная организация территории.	5
	3. Инженерная подготовка участка застройки.	6
	4. Улично-дорожная сеть.	7
	5. Пешеходное движение.	8
	6. Мероприятия по обеспечению условий доступности маломобильных групп населения.	9
	7. Мероприятия по охране окружающей среды.	10
	8. Список литературы.	11
	Графическая часть	
15/25–ГП л.1	Ситуационный план М 1:10000. Общие данные	12
15/25 –ГП л.2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Схема границ сервитутов и земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам М 1:500.	13
15/25–ГП л.3	Схема границ зон планируемого размещения объектов М 1:500	14
15/25–ГП л.4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки М 1:500	15
15/25-ГП л.5	Схема архитектурно-планировочной организации территории М 1:500	16

Взамен инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	15/25 – ГП-С		
Разработал		Гулоев				Содержание	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
							ООО «МАГВЕРПРОЕКТ»		
ГИП		Чапанов							
Н. контр.		Гулоев							

15/25–ГП л.6	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:500	17
15/25–ГП л.7	Сводный план инженерных сетей М 1:1000	18

Взамен инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл

СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
1	15/25-ГП	Проект организации земельного участка.	

Взамен инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл

						15/25- СП
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработал		Гулоев				Состав проекта
ГИП		Чапанов				
Н.контр.		Гулоев				

Стадия	Лист	Листов
П	-	1

ООО

«МАГВЕРПРОЕКТ»

Схема планировочной организации земельного участка.

В настоящем разделе приведены описание и обоснование положений, касающихся определения параметров планируемого строительства, систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, иных вопросов планировки территории, расположенного в г. Сунжа Республики Ингушетия, выполненные в соответствии с частью 6 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (ФЗ-191 от 29.12.2004г.).

Проектные решения проекта планировки выполнены на основе и в развитие генерального плана «Городского округа города Сунжа» с учетом существующей на текущий момент застройки и строящихся зданий.

Основанием для разработки проекта планировки послужили:

1- утвержденное задание на разработку градостроительной документации – приложение к договору.

2- материалы Государственного кадастра недвижимости;

3- технические условия коммунальных служб города Сунжа;

4- топографическая съемка М 1:1000, выполненная ООО Фирма «Геотехника» в 2024 г;

5- Правила землепользования и застройки МО «Городской округ город Сунжа», утвержденные 19.06.2024 г. №12/2-3;

6- положения статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (ФЗ-190 от 29.12.2004г.);

7- положения закона «О градостроительной деятельности в Республике Ингушетия» от 17.12.2009 г. №61-РЗ;

8- СП 42.13330.2011 – «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Проект планировки территории – Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Территория ограниченна частной территорией с севера, частная территория с запада, прилегающая грунтовая дорога с юга, с востока частная жилая застройка многоквартирных домов.

2. Архитектурно-планировочная организация территории.

Проектом планировки территории в города Сунжа Республики Ингушетия предусмотрено выделение элементов планировочной структуры:

1. Многоквартирный 12-й этажный дом с подземной парковкой (проектируемый)
2. Трансформаторная подстанция (проектируемый)
3. Детская игровая площадка (проектируемый)
4. Площадка для физкультуры (проектируемый)
5. Площадка для мусорных контейнеров (проектируемый)
6. Парковка на 73 машиномест (проектируемый)

2.1. Современное положение и характеристика территории.

Рассматриваемая территория расположена в центральной части города Сунжа. Площадь участка в границах красных линий, установленных в соответствии с генеральным планом города – 0,7548 га. Территория микрорайона имеет общий уклон в северо-западном направлении, с перепадами абсолютных отметок от 324,50 до 323,00. По окружающим территорию улицам проложены инженерные сети, к которым будут подключатся строящиеся и проектируемые здания. Территория участка свободна от застройки.

Разработке проекта планировки территории г. Сунжа предшествовали инженерно-геологические изыскания. Исходя из выводов технического отчёта, выполненных инженерно-геологических изысканий, следует, что:

- территория микрорайона расположена в подрайоне III Б климатического районирования для строительства;
- нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, рассчитанная согласно рекомендациям СП 50-101-2004 для глинистых грунтов, составляет 0,8 м.;
- категория групп грунтов по сейсмическим свойствам для площадки - вторая (средние грунтовые условия).
- Сейсмичность площадки принята по карте А - 8 баллов. С учетом инженерно-геологических условий и уровня ответственности объекта – 9 баллов;

Климат района расположения микрорайона №17 умеренно континентальный. Согласно СНиП 23-01-99*[1] район строительства относится к IIIБ климатическому району. Согласно, данным СНиП 23-01-99*[1] район размещения проектируемого микрорайона имеет следующие природно-климатические характеристики:

Температура наружного воздуха:

- абсолютная минимальная - 32°С;
- абсолютная максимальная +38°С;
- наиболее холодных суток - 20°С;
- наиболее холодной пятидневки -17°С;
- средняя наиболее холодного периода - 5°С;
- средняя июля +21°С;
- расчетная отопительного сезона +18°С;
- средняя температура отопительного периода -0,1°С.

Продолжительность периода со средней температурой наружного воздуха ниже 8°С (отопительный период) - 172 суток, ниже 0°С – 94.

Количество осадков за год – 604 мм.

Среднемесячная относительная влажность воздуха: наиболее холодного месяца (январь) - 84%, наиболее жаркого месяца (июль) – 73%.

Преобладающее направление ветра за декабрь – февраль -ЮВ

Преобладающее направление ветра за июнь – август -Ю

Скорость ветра: максимальная за январь – 3.5 м/сек, минимальная за июль – 0 м/сек.

Снеговой район – II (0.7 кПа).

Ветровой район – IV (0.48 кПа).

2.2. Архитектурно-композиционное решение застройки.

Проект планировки территории выполнен на топооснове в М 1:500. Концепция архитектурно-композиционного решения застройки территории строится на следующих основных принципах:

- формирование въездных композиционных акцентов в местах пересечения магистральных улиц;

- формирование сети пешеходных озелененных связей в широтном направлении.

Вся застройка на проектируемом участке жилого, инженерно-транспортного и рекреационного назначения.

Благоустройство территории формирует уровень благоустройства повышенного качества и соблюдает принципы "безбарьерной" среды для маломобильных групп населения. Благоустройство участка включает в себя организацию подъездных путей, удобных пешеходных связей, устройство необходимого количества парковочных мест для автотранспорта с обустройством парковочных мест для транспорта инвалидов (10% от общего количества), обозначенных специальным символом. Свободная от застройки территория озеленяется, высаживаются лиственные и хвойные древесно-кустарниковые породы, предусмотрена посадка цветочных растений и посев улучшенного газона.

Основные въезды на территорию осуществляются с существующей прилегающей улицы в южной стороне, которая обеспечивает проезд индивидуального транспорта и пожарных машин. По всей территории запроектированы удобные пешеходные связи. Схема основных пешеходных направлений определяется согласно функциональным местам притяжения населения: к главным входам запроектированного жилого многоквартирного здания, к остановкам общественного транспорта.

3. Инженерная подготовка участка застройки.

Проектирование мероприятий по инженерной подготовке на территории обеспечат:

- регулирование поверхностного стока путем осуществления вертикальной планировки;
- прокладку инженерных сетей;

- организацию систем энергообеспечения.

Проектное решение вертикальной планировки разработано на основании:

* чертежа генерального плана участка;
* вертикальных отметок окружающего рельефа.

В основу проектных решений вертикальной планировки заложены следующие принципы:

* максимальное обеспечение водоотвода по дорожкам, проездам и площадкам поверхностным способом;
* создание оптимальных уклонов;
* производства минимального объема земляных работ.

Характер и объём конкретных мероприятий по вертикальной планировке необходимо уточнить в процессе подготовки проектной документации по отдельным объектам капитального строительства.

Задачей работ по организации рельефа территории является вертикальная планировка земельного участка в утвержденных границах, ограниченных красными линиями, с максимальным приближением организуемой поверхности к существующему рельефу. Организация рельефа всей планируемой территории решена с учетом отвода дождевых и талых поверхностных вод, в увязке с существующими абсолютными отметками прилегающих к микрорайону улиц. Территория участка имеет общий уклон в юго-восточном направлении, с перепадами абсолютных отметок от 323.00 до 324.50. До начала работ по организации рельефа территории необходимо предусмотреть снятие имеющегося растительного слоя грунта. Срезаемый растительный грунт перевозится для хранения на временный склад растительного грунта для последующего использования при озеленении территории.

4. Улично-дорожная сеть.

Размеры транспортных потоков, обусловленные функционированием застраиваемого участка в совокупности с потоками автотранспорта на улично-дорожной сети, прилегающей к месту размещения общественных зданий, не превышают пропускную способность прилегающих городских магистралей. Для безопасности движения транспорта

и пешеходов на перекрестках улиц предусматривается установка светофоров, наземных пешеходных переходов, а также установка необходимых дополнительных знаков.

Ширина въездов на территорию, а также основных внутриквартальных проездов и второстепенных, ведущих к общественным зданиям - 4.2 м.

Радиусы 500-метровой доступности остановок общественного транспорта на прилегающих к микрорайону улицах перекрывают всю проектируемую территорию, делая доступным для транспорта все кварталы и жилые дома.

Расчёт потребности в стояночных местах производился на основании норм СП 42.13330.2011* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

5. Пешеходное движение.

На участке территории проектирования и прилегающих территориях предусмотрена сеть пешеходных коммуникаций (тротуаров, пешеходных дорог и дорожек), связывающих по кратчайшим направлениям входы-выходы из общественных и жилых зданий с остановками массового пассажирского транспорта, местами хранения и парковки автомобилей.

6. Мероприятия по обеспечению условий доступности маломобильных групп населения.

Проектное решение генплана обеспечивает возможность передвижения по территории маломобильных групп населения. Уклоны пешеходных путей не превышают нормативных значений. В местах пересечения пешеходных путей и транспортных коммуникаций высота бортовых камней тротуара должны быть не более 1.5 см.

7. Мероприятия по охране окружающей среды.

На современном этапе проблема охраны окружающей среды состоит не столько в охране природной среды, сколько в поддержании и восстановлении нарушенного равновесия. Здания общественного и жилого назначения, запроектированные на территории проекта планировки, не являются источником загрязнения окружающей среды. Дорожная

сеть с твердым покрытием, благоустройство участка, организация поверхностного стока являются эффективными мероприятиями по предотвращению загрязнения подземных и поверхностных водоисточников, предупреждению водной и воздушной эрозии почв.

Территориальный баланс

№№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во	% соотношение
1	2	3	4	5
1	Общая площадь, рассматриваемой территории в границах красных линий	га	0,7548	100
	в том числе:			
1.1.	Площадь застройки	- // -	1718,70	23
1,2.	Газоны, цветники, зелёные насаждения (в границах проектных работ (красных линий).	- // -	645,0	8
1.3.	Проезды, подъезды (в границах проектных работ (красных линий).	- // -	5184,30	69

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. СП 131.13330.2012 «Строительная климатология», М., 2012 г.

2. СП 14.13330.2018 «Строительство в сейсмических районах», М., 2018 г.

3. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

4. СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги», М., 2012г.

5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, зданий и сооружений», М., Минздрав России, 2014 г.

СИТУАЦИОНННЫЙ ПЛАН М 1:10000

Проектируемая территория площадью 0,7548 га

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА 015/25-ГП

Лист	Наименование	Примечания
1	Ситуационный план М 1:10000. Общие данные	
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Схема границ сервитутов и земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам М 1:500.	
3	Схема границ зон планируемого размещения объектов М 1:500	
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки М 1:500	
5	Схема архитектурно-планировочной организации территории М 1:500	
6	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:500	
7	Сводный план инженерных сетей М 1:500	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

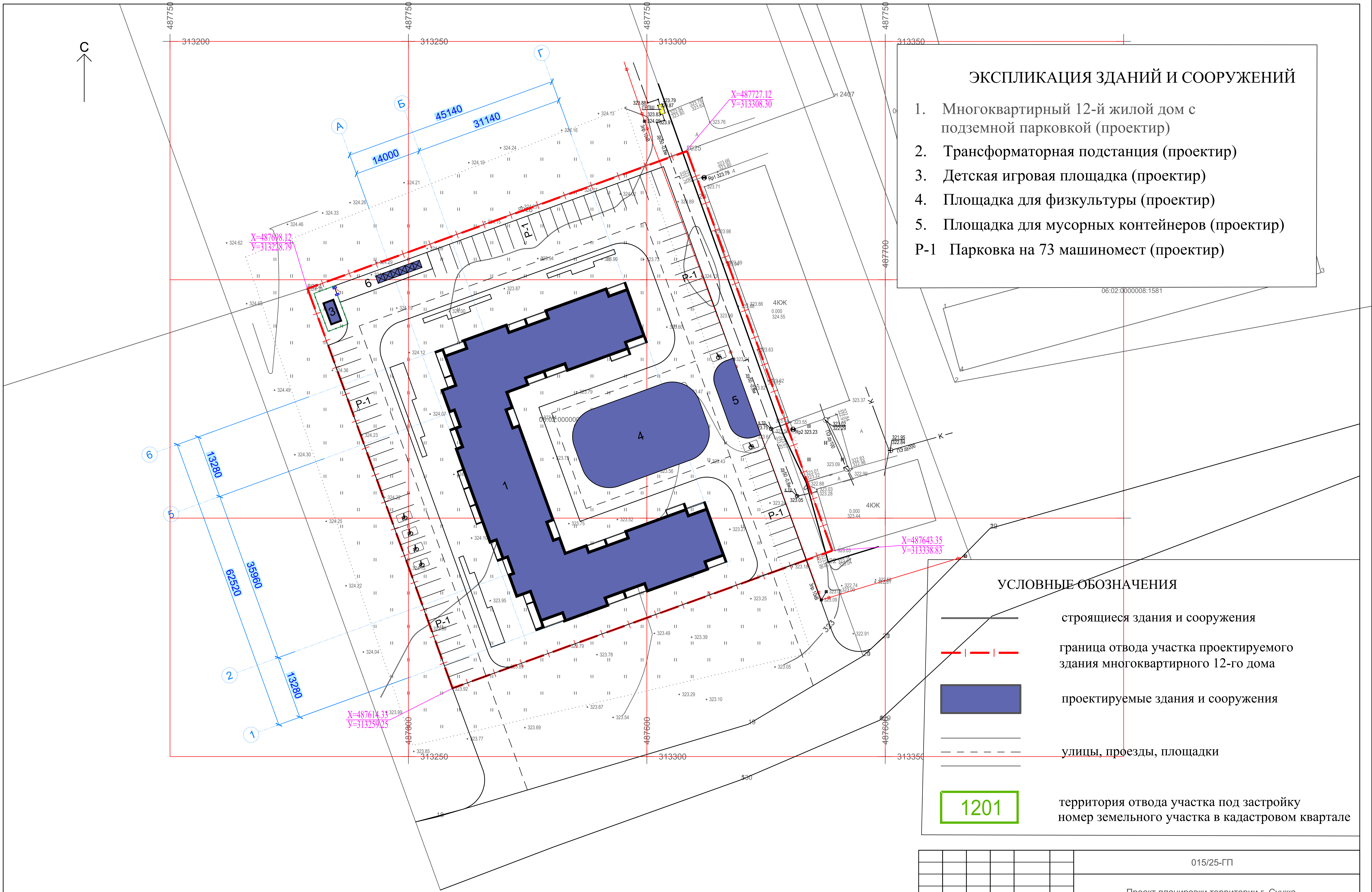
Наименование	Обозначение	
	буквенное	графическое
Граница территории		

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	Площадь отведённого участка	га	0,7548	
2	Площадь застройки	м²	1718,70	
3	Площадь твердых покрытий в том числе:		5184,30	
4	проездов,отмосток, тротуаров, площадок	м²	5184,30	
5	Площадь озеленения в том числе:		645,0	
6	газона	м²	645,0	
7	Процент озеленения	%	8,0	

1. Чертежи разработаны в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.
2. Чертежи выполнены на основании задания на проектирование и технических условий, прилагаемых в общей пояснительной записке.

						015/25-ГП	
						Проект планировки территории г. Сунжа	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		
ГИП		Чапанов				Общеплащадочные чертежи	Стадия: П; Лист: 1; Листов: 7
Разработ.		Гулоев					
Н. контр.		Гулоев				Ситуационный план М 1:10000. Общие данные	ООО "МагВерПроект"



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

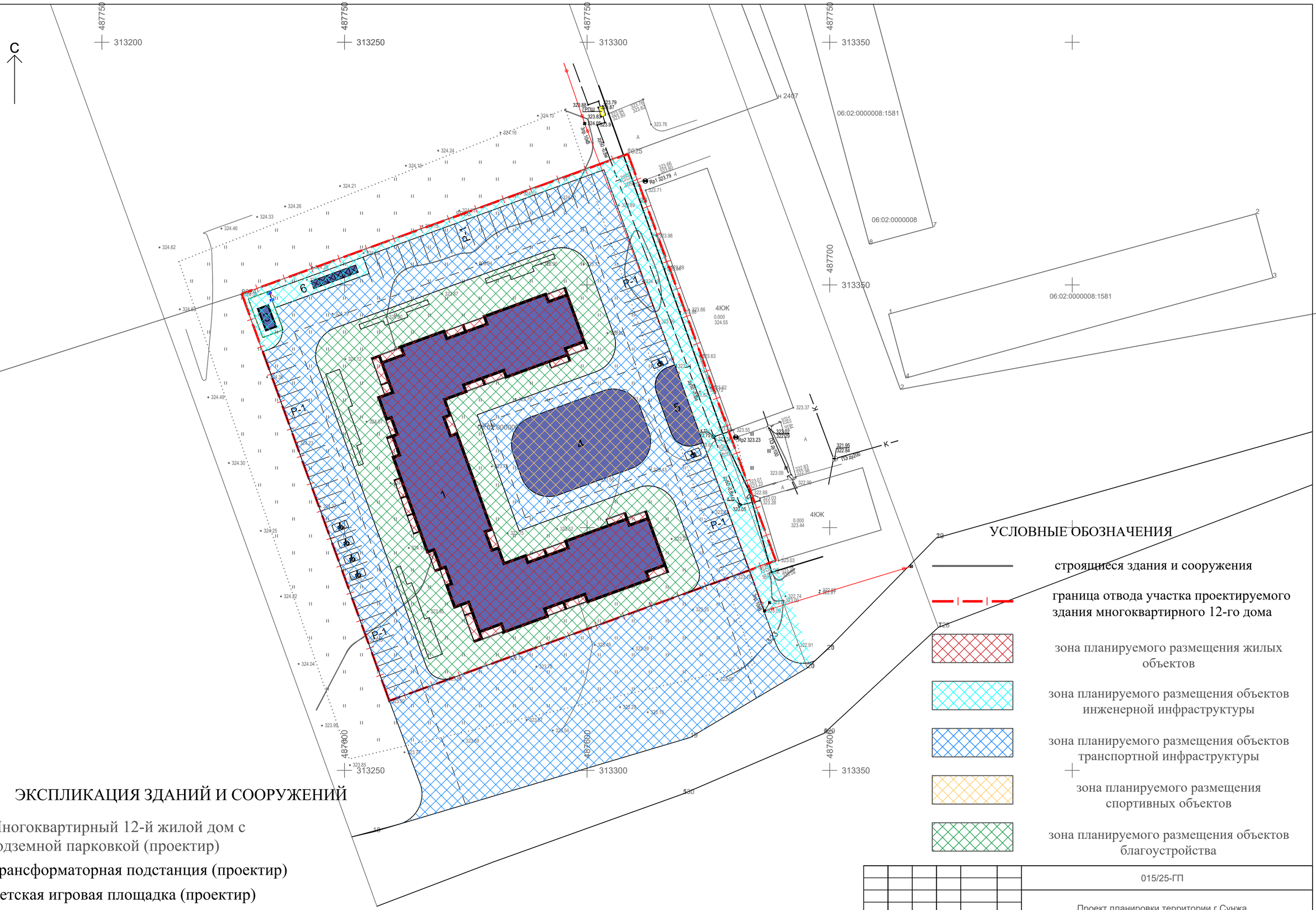
1. Многоквартирный 12-й жилой дом с подземной парковкой (проектир)
2. Трансформаторная подстанция (проектир)
3. Детская игровая площадка (проектир)
4. Площадка для физкультуры (проектир)
5. Площадка для мусорных контейнеров (проектир)

Р-1 Парковка на 73 машиномест (проектир)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- строящиеся здания и сооружения
- граница отвода участка проектируемого здания многоквартирного 12-го дома
- проектируемые здания и сооружения
- улицы, проезды, площадки
- 1201 — территория отвода участка под застройку номер земельного участка в кадастровом квартале

						015/25-ГП
						Проект планировки территории г. Сунжа
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	
ГИП		Чапанов				Общеплащадочные чертежи — Стадия: П; Лист: 2; Листов: 7
Разработ.		Гулоев				
Н. контр.		Гулоев				Схема использования территории в период подготовки проекта планировки. Схема границ сервитутов и земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам М 1:500. — ООО "МагВерПроект"



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

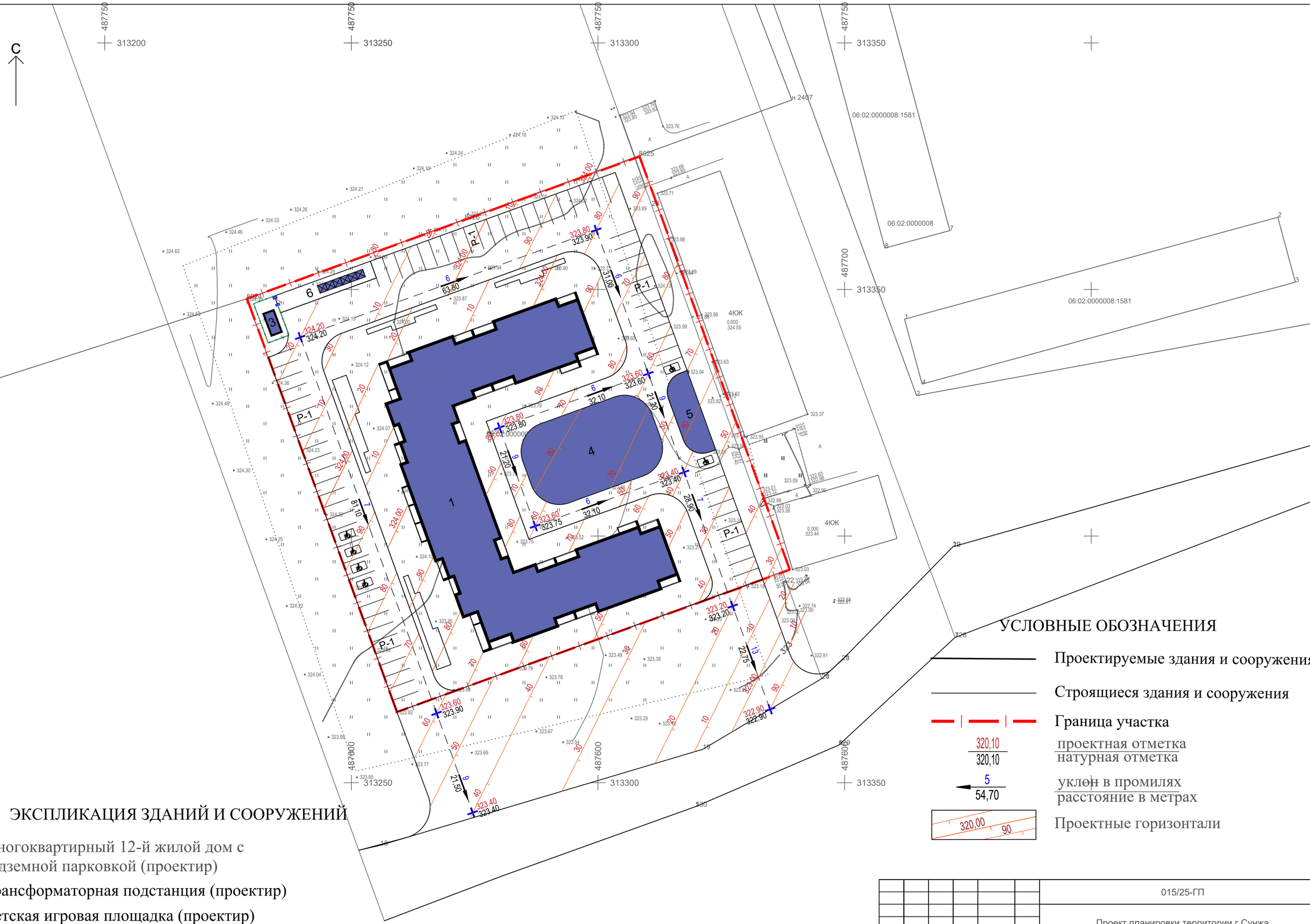
1. Многоквартирный 12-й жилой дом с подземной парковкой (проектир)
2. Трансформаторная подстанция (проектир)
3. Детская игровая площадка (проектир)
4. Площадка для физкультуры (проектир)
5. Площадка для мусорных контейнеров (проектир)

Р-1 Парковка на 73 машиномест (проектир)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- строящиеся здания и сооружения
- граница отвода участка проектируемого здания многоквартирного 12-го дома
- зона планируемого размещения жилых объектов
- зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры
- зона планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры
- зона планируемого размещения спортивных объектов
- зона планируемого размещения объектов благоустройства

						015/25-ГП	
						Проект планировки территории г.Сунжа	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		
ГИП		Чапанов				Общеплащадочные чертежи	Стадия: П; Лист: 3; Листов: 7
Разработ.		Гулоев					
Н. контр.		Гулоев				Схема границ зон планируемого размещения объектов М 1:500	ООО "МагВерПроект"



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

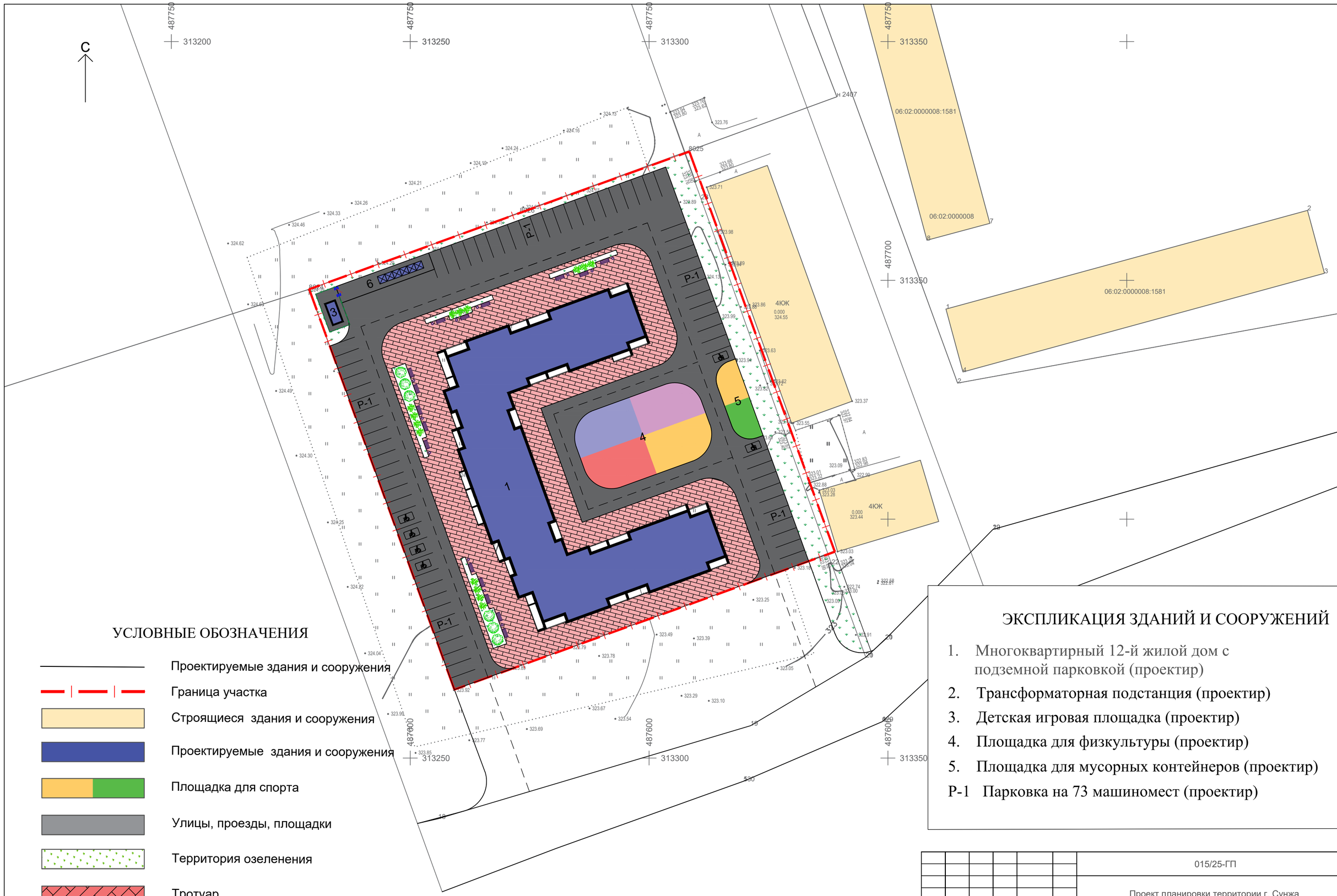
- Проектируемые здания и сооружения
- Строящиеся здания и сооружения
- Граница участка
- 320,10 / 320,10 — проектная отметка / натурная отметка
- 5 / 54,70 — уклон в промилях / расстояние в метрах
- 320,00 / 90 — Проектные горизонтали

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

1. Многоквартирный 12-й жилой дом с подземной парковкой (проектир)
2. Трансформаторная подстанция (проектир)
3. Детская игровая площадка (проектир)
4. Площадка для физкультуры (проектир)
5. Площадка для мусорных контейнеров (проектир)

Р-1 Парковка на 73 машиномест (проектир)

						015/25-ГП
						Проект планировки территории г.Сунжа
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
ГИП		Чапанов				Общеплощадочные чертежи
Разработ.		Гулоев				Стадия: П; Лист: 3; Листов: 7
Н. контр.		Гулоев				Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки М 1:500
						ООО "МагВерПроект"



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемые здания и сооружения
- Граница участка
- Строящиеся здания и сооружения
- Проектируемые здания и сооружения
- Площадка для спорта
- Улицы, проезды, площадки
- Территория озеленения
- Тротуар
- Детская игровая площадка

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

1. Многоквартирный 12-й жилой дом с подземной парковкой (проектир)
2. Трансформаторная подстанция (проектир)
3. Детская игровая площадка (проектир)
4. Площадка для физкультуры (проектир)
5. Площадка для мусорных контейнеров (проектир)

Р-1 Парковка на 73 машиномест (проектир)

						015/25-ГП		
						Проект планировки территории г. Сунжа		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
ГИП		Чапанов				Общеплащадочные чертежи	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Гулоев					П	5	7
Н. контр.		Гулоев				Схема архитектурно-планировочной организации территории М 1:500	ООО "МагВерПроект"		

С

487750 313200 | 487750 313250 | 487750 313300 | 487750 313350 | 487700

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

1. Многоквартирный 12-й жилой дом с подземной парковкой (проектир)
2. Трансформаторная подстанция (проектир)
3. Детская игровая площадка (проектир)
4. Площадка для физкультуры (проектир)
5. Площадка для мусорных контейнеров (проектир)

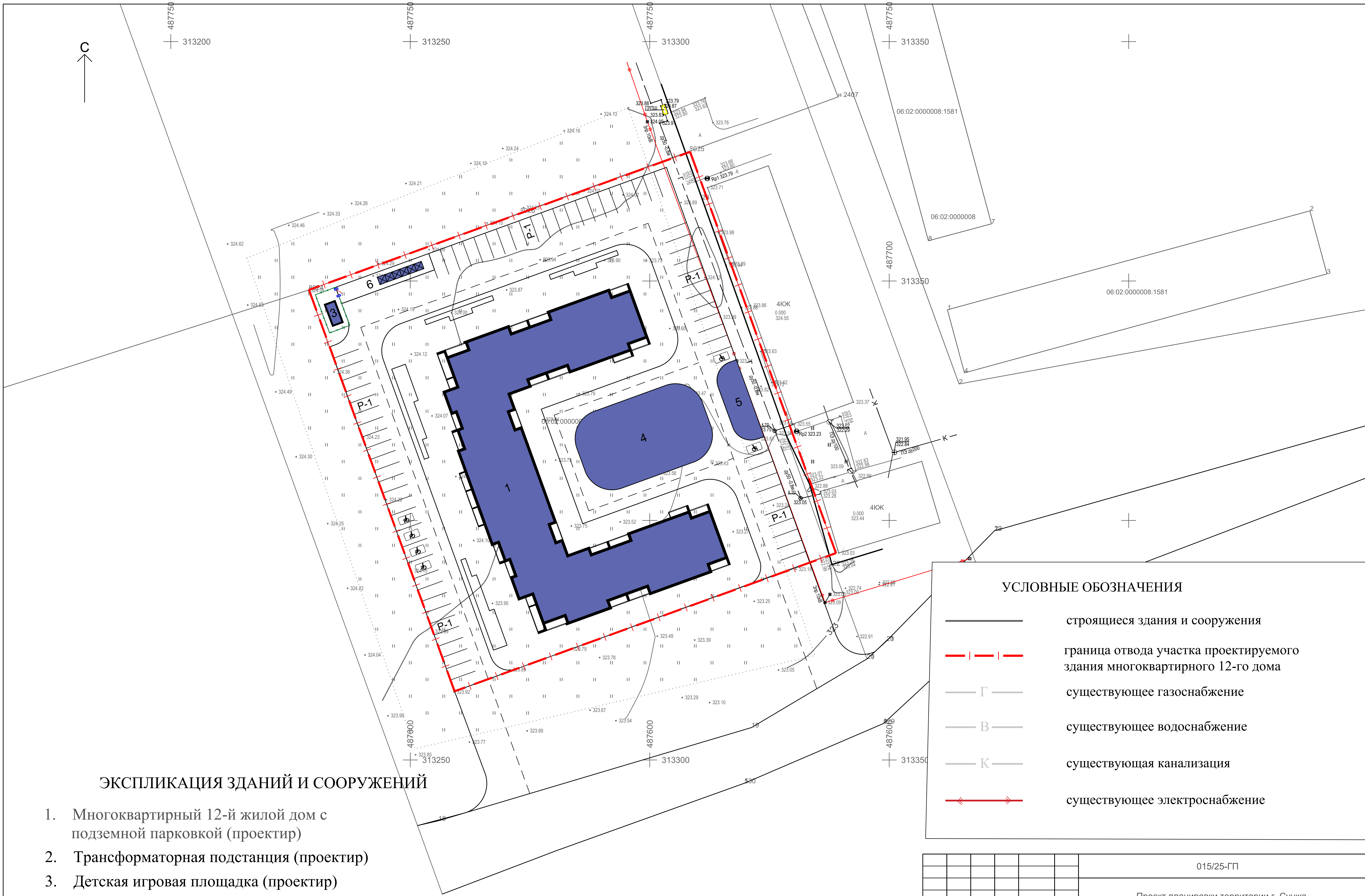
Р-1 Парковка на 73 машиномест (проектир)

06:02:0000008:1581

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- проектируемые здания и сооружения
- строящиеся здания и сооружения
- граница участка
- существ. жилая улица
- проезды в жилой застройке
- основные пешеходные пути
- пешеходный переход
- гостевые и прочие автостоянки

						015/25-ГП	
						Проект планировки территории г. Сунжа	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		
ГИП		Чапанов				Общеплащадочные чертежи	Стадия: П; Лист: 6; Листов: 7
Разработ.		Гулоев					
Н. контр.		Гулоев				Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:500	ООО "МагВерПроект"



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

1. Многоквартирный 12-й жилой дом с подземной парковкой (проектир)
2. Трансформаторная подстанция (проектир)
3. Детская игровая площадка (проектир)
4. Площадка для физкультуры (проектир)
5. Площадка для мусорных контейнеров (проектир)

Р-1 Парковка на 73 машиномест (проектир)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- строящиеся здания и сооружения
- граница отвода участка проектируемого здания многоквартирного 12-го дома
- Г — существующее газоснабжение
- В — существующее водоснабжение
- К — существующая канализация
- существующее электроснабжение

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				
						015/25-ГП			
						Проект планировки территории г. Сунжа			
ГИП		Чапанов				Общеплащадочные чертежи	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Гулоев					П	7	7
Н. контр.		Гулоев				Сводный план инженерных сетей М 1:500	ООО "МагВерПроект"		