

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Тюменская область  
Ханты-Мансийский автономный округ  
г.Сургут  
ООО "Дизайнпроектгрупп"

# ДОСУГОВЫЙ КОМПЛЕКС В ПАРКЕ "КЕДРОВЫЙ ЛОГ" В Г. СУРГУТЕ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

---

26/07-ПЗУ

2013г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Тюменская область  
Ханты-Мансийский автономный округ  
г.Сургут  
ООО "Дизайнпроектгрупп"

# ДОСУГОВЫЙ КОМПЛЕКС В ПАРКЕ "КЕДРОВЫЙ ЛОГ" В Г. СУРГУТЕ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

26/07-ПЗУ

Директор



Демьяненко Е. И.

ГИП



Демьяненко Е. И.

2013г.



# **Состав проектной документации**

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примеч.
1	26/07-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	26/07-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	26/07-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	26/07-КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
		Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	
6	26/07-ПОС	Подраздел 6. Проект организации строительства	
8	26/07-ООС	Подраздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	26/07-ПБ	Подраздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	26/07-ОДИ	Подраздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	

						26/07-ПЗУ		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			3

# Содержание раздела

1.	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
2.	НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	6
3.	ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА	7
4.	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	9
5.	ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ	10
6.	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА	12
7.	ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТА ОТ ПОСЛЕДСТВИЙ ОПАСНЫХ ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ, ПАВОДКОВЫХ, ПОВЕРХНОСТНЫХ И ГРУНТОВЫХ ВОД	13
8.	ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ	14
9.	ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ	15
10.	ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ	16

						26/07-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

## 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проектной документации «Досуговый комплекс в парке «Кедровый лог», г. Сургут» разработан на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 87.

Раздел ПЗУ проектной документации разработан в соответствии с действующими нормативными правовыми актами и нормативными документами.

						26/07-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

## 2. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

При разработке раздела ПЗУ проектной документации учтены положения, изложенные в следующих документах:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.
2. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».
3. Федеральный закон № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 10.07.2012).
4. Информационное письмо о порядке применения отдельных положений Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 10.07.2012 № 117-ФЗ).
5. СП 4.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты».
6. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
7. СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».
8. СНиП 21-02-99\* «Стоянки автомобилей».
9. СНиП 35-01-01 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
10. СНиП 2.02.01-83\* «Основания зданий и сооружений».
11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

						26/07-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

### 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА

Участок, предоставленный под проектирование и строительство Объекта расположен в г. Сургуте на территории парка «Кедровый лог».

Естественный рельеф не нарушен.

Данные о геологических и гидрогеологических условиях участка проектирования и строительства Объекта получены из отчета об инженерно-геологических изысканиях, выполненных ООО «МЛП» на основании технического задания и договора от 02.07.2010 № 11/07-ИИ между ООО «Союзтехноком» и ООО «МЛП».

В комплексе работ выполнялись проходка буровых скважин, отбор образцов грунтов и воды, определение их физических величин и коррозионных показателей лабораторными методами, обобщение материалов и составление инженерно-геологического отчета.

Проектируемый объект строительства расположен в парковой зоне – достаточно изученном с инженерно-геологической точки зрения районе.

Рельеф спокойный. Перепад высот абсолютных отметок – от 39,59-40,21 м БС.

По сложности инженерно-геологических условий, согласно СП 11-105-97, рассматриваемый участок относится ко II категории.

В геоморфологическом отношении территория изысканий приурочена ко второй надпойменной террасе р. Обь. Плоская поверхность террасы слабо наклонена к долине р. Оби. Уступы, отделяющие террасу от низких геоморфологических уровней, выражены четко. Отметки устьев скважин изменяются от 39,9 до 40,1.

С поверхности земли на глубину до 0,1 м выявлен почвенно-растительный слой, далее в геологическом строении площадки принимают участие аллювиальные отложения.

Аллювиальные отложения представлены переслаиванием песков и супеси в верхней части разреза до глубины 4,6-4,7 м, ниже – плотными песчаными грунтами.

Согласно отчету по инженерно-геологическим изысканиям площадка изысканий сложена следующими инженерно-геологическими элементами (ИГЭ):

- ИГЭ-1: песок пылеватый, местами с прослоями мелкого, желто-серый, средней плотности, от малой до средней степени водонасыщения, с линзами супеси пластичной. Мощность слоя – 4,5-4,6 м;
- ИГЭ-2: песок пылеватый, в подошве с прослоями мелкого, серый, плотный, насыщенный водой. Мощность слоя – 5,4-5,3 м.

Коррозионная активность грунтов к углеродистой стали на глубинах 2,0-3,0 м низкая.

						26/07-ПЗУ		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			7



Нормативная глубина промерзания: для песков составляет 2,5-3,5 м, для глинистых грунтов – 2,4-3,0 м.

По степени морозной пучинистости грунты ИГЭ-1, 2 относятся практически к непучинистым грунтам.

Гидрогеологические условия участка характеризуются наличием водоносного горизонта, расположенного на границе ИГЭ-1, 2. Подземные воды вскрыты на глубинах 4,6-4,8 м.

Водоносный слой обладает местным напором в паводковый период. Питание водоносного горизонта – смешанное, областью разгрузки служит пойма р. Обь.

Подземные воды по отношению к бетону марки W4 по водонепроницаемости слабоагрессивны по бикарбонатной щелочности, водородному показателю pH, содержанию агрессивной углекислоты. По отношению к углеродистой стали – обладают низкими коррозионными свойствами.

По климатическому районированию территории РФ для строительства участок изысканий относится к подрайону 1Д (СНиП 23-01-99);.

Нормативное значение снеговой нагрузки – 2,4 кПа.

Нормативное значение ветрового давления – 0,30 кПа.

Климат в районе строительства – континентальный, характеризуется суровой зимой и коротким прохладным летом. Самым холодным месяцем является январь, абсолютный минимум температуры воздуха равен минус 55<sup>0</sup> С. Наиболее теплый месяц – июль, абсолютный максимум температур достигает 34<sup>0</sup> С. Абсолютная амплитуда колебания температуры воздуха в данном районе составляет 89<sup>0</sup> С.

*Характерные температуры в районе строительства*

- средняя годовая температура воздуха минус 3,4<sup>0</sup> С;
- среднемесячная температура наиболее холодного месяца – января – минус 22<sup>0</sup> С;
- среднемесячная температура наиболее теплого месяца – июля – 6,9<sup>0</sup> С;
- средняя температура наиболее холодной пятидневки:  
обеспеченностью 0,92 минус 43<sup>0</sup> С.

Число дней со средней температурой, превышающей 0<sup>0</sup> С, равно 152.

Рассматриваемый район относится к зоне избыточного увлажнения. Годовое количество осадков составляет в среднем 676 мм.

Большая часть осадков (467 мм) выпадает за теплый период года (апрель – октябрь), за холодный период – только 209 мм.

Преобладающим направлением ветров в зимнее время года является юго-западное, а в летние месяцы – северное. Средняя скорость ветра, в среднем, составляет 4,75 м/с.

						26/07-ПЗУ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

#### **4. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – В СЛУЧАЕ НЕОБХОДИМОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УКАЗАННЫХ ЗОН В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении предприятий, зданий и сооружений промышленного назначения, транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Проектируемый Объект размещается в парке «Кедровый лог» с отсутствием предприятий, требующих установления санитарно-защитных зон.

В составе проектируемого Объекта предусматривается устройство открытой автостоянки, которая относится к объектам транспортной инфраструктуры, требующих устройства санитарных разрывов до жилых и общественных зданий.

В соответствии с требованиями табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 расстояние от открытой автостоянки до фасадов зданий с окнами должно быть не менее 10 м (в проекте – 10 м).

						26/07-ПЗУ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

## 5. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ

В соответствии с Градостроительным кодексом и Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности проектируемый Объект предполагается разместить в границах отведенного земельного участка размерами в плане, не превышающими предельные параметры для зданий данного функционального назначения с учетом противопожарных расстояний, а также с учетом обеспечения возможности проведения мероприятий по спасению людей при пожаре и доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение проектируемого здания.

Проектирование объекта ведется на территории городского парка, свободной от застройки.

Проектируемый объект располагается в парковой зоне «Кедровый лог» и представляет собой помещение для отдыха детей и взрослых после прогулок на свежем воздухе. В составе досугового комплекса представлены помещения кафе, в т.ч. летнее открытое и организована площадка для отдыха у существующего в парке естественного водоема.

Общее количество стояночных мест принято в соответствии с требованиями прил. 9 к СНиП 2.07.01-89\*, а также Местных нормативов градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут и составляет:

- для посетителей и сотрудников предприятий общественного питания в зоне отдыха – 12 машиномест на 120 мест (из расчета на 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала – 7-10 машиномест) (принято по нормативам Российской Федерации (прил. 9 к СНиП 2.07.01-89\*), т.к. не регулируется местными нормативами градостроительного проектирования).

При этом в соответствии с требованиями п. 3.2 СНиП 35-01-01 10% мест необходимо выделить для транспорта инвалидов.

Проектной документацией предусмотрено выделение 2-х мест для специализированного транспорта инвалидов. Выделяемые места в соответствии с требованиями п. 3.2 СНиП 35-01-01 должны обозначаться знаками, принятыми ГОСТ Р 52289 на поверхности покрытия стоянки и продублированы знаком на вертикальной поверхности (стене, столбе, стойке и т.п.) в соответствии с ГОСТ 12.4.026, расположенным на высоте не менее 1,5 м.

						26/07-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		10

Расчетная площадь стояночного места принята в соответствии с требованиями п. 6.36 СНиП 2.07.01-87\* и п. 6.2.3 ГОСТ Р 52289 – 2,5х5,0 м на один легковой автомобиль при последовательном размещении автомобилей. Размеры площадки для автомашины инвалида с поражением опорно-двигательного аппарата должны быть не менее 3,6х6,0 м.

Автомобили, стоянка которых организована у здания досугового комплекса (фасад Ж-Г), защищены от падения на них снега с крыши предусмотренными конструктивными решениями здания: кровля здания предусмотрена с подогревом, в здании организован внутренний водосток, снабженный греющим кабелем, с приемными воронками на кровле. Предусмотренная антиобледенительная система предотвращает падение снега, исключает образование сосулек и позволяет сохранять эстетический вид фасадов здания даже в снегопады.

						26/07-ПЗУ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

## 6. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА

Площадь участка, отведенного под проектирование и строительство Объекта, составляет 2467,0 м<sup>2</sup>.

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения Объекта, представлены в таблице 5.1.

Технико-экономические показатели земельного участка

Таблица 5.1

Наименование	Ед. изм.	Показатели
Площадь участка	га	0,2467
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	754,08
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	
Площадь асфальтобетонного покрытия проездов и площадок	м <sup>2</sup>	

						26/07-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		12

## 7. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТА ОТ ПОСЛЕДСТВИЙ ОПАСНЫХ ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ, ПАВОДКОВЫХ, ПОВЕРХНОСТНЫХ И ГРУНТОВЫХ ВОД

Инженерная подготовка земельного участка и организация рельефа земельного участка предусмотрены с целью отвода поверхностных вод (дождевых, талых) от проектируемого здания на рельеф с сохранением существующего рельефа.

Учитывая низкую активность грунтов, а также грунтовых вод к бетону и стали, необходимо защитить подземные конструкции здания гидроизоляцией: окрасочной, битумной, битумно-полимерной, цементной штукатурной, цементной торкретной и штукатурной из холодных и горячих асфальтовых мастик, а также асфальтовой литой и пластмассовой гидроизоляций и гидроизоляции на основе бентонита и др. Конкретный вид гидроизоляции подземных сооружений будет определен в составе рабочей документации.

						26/07-ПЗУ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

## 8. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Учитывая спокойный рельеф площадки отведенного участка, вертикальной планировкой участка предусматривается минимальный объем земляных работ с обеспечением минимально допустимых уклонов по проездам.

Поверхностный отвод дождевых и талых вод от проектируемого здания предусматривается по проектируемым проездам на рельеф.

						26/07-ПЗУ	Лист
							14
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

## 9. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Проектной документацией предусмотрено комплексное благоустройство территории, включающее покрытие подъездов и проездов асфальтобетонной смесью, посадку кустарников.

В части малых архитектурных форм использованы скамейки для отдыха, светильники для мусора, декоративные вазоны.

						26/07-ПЗУ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



## 10. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ

Подъезды к зданию обеспечены по существующей городской улично-дорожной сети магистрального и местного значения – пр. Набережный и далее – по проездам, устроенным на территории парка «Кедровый лог». Пешеходная доступность к зданию, в т.ч. для маломобильных групп населения обеспечена общегородским тротуаром и парковыми дорожками. Продольный уклон проектируемых пешеходных дорожек и тротуаров не превышает 5 %, поперечный — 1-2 %.

С учетом градостроительных требований, к четырехэтажному общественному зданию предусмотрены подъезды со всех сторон по проездам шириной 6 м. Возможность проезда для пожарных машин вокруг здания и доступ пожарных с автолестниц в любое помещение проектируемого здания обеспечены по проектируемым проездам и пешеходным дорожкам с покрытием, выдерживающим нагрузку от пожарных автомобилей. В этих зонах не предусматриваются ограждения, воздушные линии электропередач, рекламные и другие конструкции, затрудняющие доступ пожарных, а также рядовая посадка деревьев.

						26/07-ПЗУ	Лист
							16
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		