

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО РАЗДЕЛУ 2

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА 2

3. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЙ ЗОНЫ УЧАСТКА..... 3

4. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА..... 3

5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА..... 5

6. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 5

7. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ..... 5

8. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ 5

9. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ 6

Согласовано			

Взам. Инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

						113/2017-ПЗУ.ПЗ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка. Пояснительная записка			Стадия	Лист	Листов
									П	1	7
Исполн.		Голомарева			05.17				Проектно-конструкторское бюро ОАО «ЯТЭК»		
Н.контроль											

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО РАЗДЕЛУ.

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» (ПЗУ) разработан на основании:

- задания на разработку проектной документации
- Землеустроительного дела на земельный участок с кадастровым номером 14:35:111001:0243,
- материалов инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «Картинфо» в 2017 г.;
- материалов инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «Картинфо» в 2017г.

Раздел ПЗУ разработан в соответствии с требованиями:

- ГОСТ Р 21.1101-2009 «СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации;
- ГОСТ 21.508-93 «СПДС. Правила выполнения рабочих чертежей 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 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 156.13330.2014 «Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности»;
- «Правила противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденные постановлением Правительства РФ №390 от 25.04.2012г.;
- СП 4.13130.2009 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;
- Федеральный закон № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА

Участок проектируемого объекта расположен на 13 километре Намского тракта в г.Якутске.

В настоящее время исследуемый участок представляет собой свободную от застройки площадку.

С восточной стороны от площадки проходит автомобильная дорога с интенсивным движением по Намскому тракту.

Геоморфологическое расположение площадки приурочено к I надпойменной террасе р. Лена и ее паводковыми водами не затапливается. Рельеф местности неровный, с абсолютными

Взам. Инв. №		2. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА							
Подп. и дата		Участок проектируемого объекта расположен на 13 километре Намского тракта в г.Якутске. В настоящее время исследуемый участок представляет собой свободную от застройки площадку. С восточной стороны от площадки проходит автомобильная дорога с интенсивным движением по Намскому тракту. Геоморфологическое расположение площадки приурочено к I надпойменной террасе р. Лена и ее паводковыми водами не затапливается. Рельеф местности неровный, с абсолютными							
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	113/2017-ПЗУ.ПЗ	Лист
									2

отметками от 94,88 до 97,39 м по БС высот. Территория площадки не заболочена, поверхность не асфальтирована. Растительность присутствует в виде многолетних трав и кустарника тальника.

Площади распределения земель участка строительства по категориям и угодьям определены по топографическому плану и представлены таблице № 2.1.

Распределение земель на участке строительства (га).

Таблица № 2.1.

Общая площадь	Пашня	Сенокосы и пастбища	Многолетние насаждения	Приусадебные земли	Мелиорированные земли	Сады и огороды	Земли лесного фонда			Земли населенных пунктов	Земли			Древесно-кустарниковые насаждения	Нарушенные земли	Болота	Неудобия	Территория, занятая водой	Прочие земли
							всего	Покрытые лесом	Непокрытые лесом		Рекреационные	Историко-культурного назначения	Природоохранного назначения						
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.
0,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-

В геологическом отношении, участок строительства, до исследованной глубины (10 м), сложен верхнечетвертичными аллювиальными отложениями, представленными в основном песчаными разновидностями грунтов от фракций пылеватых и мелкий до средних, а также суглинистыми грунтами.

Мощность слоя сезонного оттаивания определяется нормативной глубиной сезонного оттаивания, рассчитанной по формулам 5-9 приложения 3 СНиП 2.02.04-88, и составляет 6,38 м.

3. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЙ ЗОНЫ УЧАСТКА

Проектируемый объект является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека и в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитная зона (СЗЗ) данного объекта устанавливается от границы земельного участка.

Размер санитарно-защитной зоны принят в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, подраздела 7.1.12. «Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг» и составляет 100м.

4. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Перед началом строительства 1 очереди произвести:

						113/2017-ПЗУ.ПЗ				Лист
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

1. Вырубку кустарника;
2. Снятие плодородного слоя.

В соответствии с заданием на проектирование по объекту: «Автомобильная газозаправочная станция по адресу: г.Якутск, Намский тр. 13 км» и заданиями смежных отделов в пределах отведенной территории размещены следующие здания и сооружения таблица № 4.1.

Таблица №.4.1

Позиция на схеме ПЗУ	Здания, строения и сооружения	Примечание
1	Операторная АГЗС	1шт.
2	Установка газозаправочная моноблочная типа УГЗМ-20	1 шт.

При размещении сооружений АГЗС на площадке строительства выполнены требования технологической взаимоувязки объектов между собой и обеспечения кругового проезда автотранспорта без дополнительного маневрирования по территории. Размещение АГЗС на площадке строительства руководствовалось существующими подъездными путями, соблюдением нормативных расстояний по отношению к существующей застройке.

Здания и сооружения размещены на площадке строительства на основании следующих факторов:

- расположение зданий и сооружений в соответствии с необходимыми противопожарными разрывами;
- технологической схемы автозаправочной станции;
- организацией вертикальной планировки.

Обеспечен круговой проезд автотранспорта без дополнительного маневрирования по территории.

При расположении зданий и сооружений на участке строительства были выдержаны нормативные расстояния по противопожарным и санитарно-гигиеническим нормам.

Расположение зданий и сооружений на площадке строительства произведено следующим образом:

1. Заезд и выезд транспорта на территорию АГЗС осуществляется с ул.Мархинская;
2. Проектом предусматриваются одностороннее круговое движения автотранспорта без дополнительного маневрирования по территории АГЗС.
3. Здание операторной расположено напротив установки УГЗМ-20.
4. По периметру установки УГЗМ-20 предусматривается металлическое продуваемое ограждение.
5. Установка УГЗМ-20 выполнена моноблочной на раме и включает в себя 2 резервуара сжиженного газа и 1 ТРК сжиженного газа.

При расположении зданий и сооружений на территории АГЗС выдержаны нормативные



Технико-экономические показатели земельного участка приведены в таблице 5.1.

Таблица 5.1.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
1	Площадь территории (в границах проектирования)	м2	778,33
2	Площадь застройки	м2	74,66
3	Площадь покрытий	м2	563,37
4	Площадь озеленения	м2	
5	Площадь прочих территорий	м2	
7	Коэффициент застройки	%	9,5
8	Коэффициент озеленения	%	
9	Коэффициент использования территории	%	

Проектными решениями раздела ПЗУ предусмотрена инженерная подготовка участка строительства – вертикальная планировка территории.

Высота отсыпки территории определяется как высотой насыпи существующей автодороги, к которой примыкает АГЗС, так и проектными уклонами площадок.

Проект организации рельефа участка строительства выполнен на топографической основе в М 1:250. Проектная вертикальная планировка предусмотрена в целостной отсыпке территории с оптимальными уклонами проектного рельефа.

Для благоустройства территории АЗС предусматриваются следующие проектные решения:

- Покрытие проездов, предусмотрено из монолитного железобетона на щебенчатой подготовке.

Площадка под УГЗМ-20 выполнена из железобетона. Армирование бетона на таком

						113/2017-ПЗУ.ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

покрытии производится сеткой с шагом 200 из арматуры Ø12 А-III.

На территории строительства, не занятой по проекту зданиями, сооружениями, проездами и площадками, предусмотрено устройство щебеночного покрытия.

Возле окна кассы у операторной устанавливается урна.

9. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ

Транспортная схема коммуникаций проектируемого объекта решена на основании технологических решений, существующих подъездных путей и норм проектирования.

Въезд и выезд транспорта на территорию АГЗС для заправки осуществляется с ул.Мархинская. Проектом предусматривается отдельные въезд и выезд для заправляющихся автомобилей. Данное решение обеспечивает исключение маневрирования транспорта по территории АГЗС. Транспортная схема обеспечивает возможность беспрепятственного проезда пожарных машин и спецмашин ко всем зданиям и сооружениям АГЗС.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №							113/2017-ПЗУ.ПЗ	Лист
										6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		