



Арх.№ ____

СРО-П-176-19102012

Заказчик: ООО «Порт Марина»

«Морской туристический центр»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

0064.1-01-ПЗУ

Инв. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

**Москва
2023 г**



Арх.№ _____

СРО-П-176-19102012

Заказчик: ООО «Порт Марина»

«Морской туристический центр»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

0064.1-01-ПЗУ

Инв. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Исполнительный директор

О. Г. Козловский

Главный инженер проекта

М. А. Ордин

**Москва
2023 г**

Содержание

1. Общие положения.....	2
2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	3
3. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.....	7
4. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.....	8
5. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).....	9
6. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	10
7. Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....	11
8. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	12
9. Описание решений по благоустройству территории.....	13
10. Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства.....	14
11. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.....	15

Согласовано		

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

Инв. №подл.	
-------------	--

						0064.1-01-ПЗУ.ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Смирнов				Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	22
Н.контр.							»		
ГИП		Ордин							

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Основанием для выполнения проектной документации объекта капитального строительства является договор и задание на проектирование, утвержденное Заказчиком.

1.2 Проектная документация выполнена на основании и с учетом требований следующих действующих технических регламентов и нормативных документов:

– «Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утвержденное Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87;

– Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

– Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

– СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»;

– СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»;

– СП 14.13330.2018 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах»;

– СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (с Поправкой, с Изменением N 2);

– СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка (Генеральные планы промышленных предприятий). СНиП II-89-80*» (с Изменением №1);

– СП 78.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 3.06.03-85*» (с Изменением N 1).

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	0064.1-01-ПЗУ.ТЧ				

посредством взаимодействия тихоокеанских приливных волн, проникающих в Охотское море через проливы Курильской гряды, приливных волн, проникающих из Японского моря через Татарский пролив, и приливных волн, формирующихся непосредственно в Охотском море. Средняя величина сизигийного прилива 3.4 м, наивысшая, возможная по астрономическим условиям -5.01 м.

Наиболее высокие приливы наблюдаются в июне-июле и декабре-январе, когда новолуние и полнолуние бывают в периоды с наибольшими склонениями Луны. При этом сизигийные приливы практически совпадают с тропическими.

Сгонно-нагонные колебания уровня, обусловленные касательным воздействием ветра на водную поверхность или неравномерным распределением атмосферного давления над различными участками акватории, в целом невелики и не превышают 40-45 см.

Сейши - свободные вертикальные колебания уровня воды, возникающие в результате восстановления ее равновесия после прекращения воздействия на нее вынуждающей силы (шквального ветра, резкого колебания атмосферного давления, сейсмических явлений и проч.) также невелики. Высота их не превышает 20 см.

Бухта Нагаева является цунамиопасной. Согласно имеющимся сведениям, полученным при опросах местных жителей, при Камчатском землетрясении 1952 г. в бухте Нагаева высота волн цунами составила около 2.0 м. При Чилийском землетрясении 1960 г. здесь отмечена волна высотой до 2.2 м.

За период наблюдений водомерного поста ГМС Магадан средняя отметка уровня составила около 138 см, максимальная - 202 см, минимальная - минус 349 см.

										Лист
										6
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	0064.1-01-ПЗУ.ТЧ				

3. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок частично расположен в границах водоохранной зоны Охотского моря (реестровый номер 49:00-6.127), прибрежной защитной полосы Охотского моря (реестровый номер 49:00-6.128)

						0064.1-01-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

4. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Санитарно-защитные зоны для проектируемого объекта принимаются согласно разделу
ООС.

						0064.1-01-ПЗУ.ТЧ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

**5. ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ
И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ
ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЕСЛИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА ИЛИ В ОТНОШЕНИИ ЕГО НЕ
УСТАНАВЛИВАЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ)**

Земельный участок расположен в зоне морского транспорта ТЗ 504.

Предельные параметры разрешенного строительства не устанавливаются.

Схема планировочной организации земельного участка разработана согласно техническому заданию на проектирование, заданной этапности и градостроительным планам № RU49301000202316100, № RU49301000202316110, № RU49301000202316120, № RU49301000202316130, № RU49301000202316140, № RU49301000202316150.

Размещение зданий и сооружений, проценты застройки и озеленения удовлетворяют параметрам разрешенного строительства. При компоновке территории учтены требования санитарных и противопожарных норм, схем технологических работ и процессов, осуществляемых в период эксплуатации объекта.

										Лист
										9
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата	0064.1-01-ПЗУ.ТЧ				

7. ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ ПОСЛЕДСТВИЙ ОПАСНЫХ ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ, ПАВОДКОВЫХ, ПОВЕРХНОСТНЫХ И ГРУНТОВЫХ ВОД

Решения по инженерной подготовке и защите территории включают:

- сплошную подсыпку на незатопляемую отметку;
- сток воды организован по твердым покрытиям в лотки и дождеприемные колоды.

Эффективность водоотводных мероприятий с территории участка при эксплуатации объекта обеспечивается:

- своевременным проведением ремонта дорожных покрытий;
- регулярной уборкой территории;
- герметизацией водоподводящих коммуникаций и их своевременным ремонтом.

						0064.1-01-ПЗУ.ТЧ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

8. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Планировка участка предусмотрена с учетом окружающей застройки, существующих высотных отметок сооружений и элементов благоустройства.

Уклоны площадок, проездов, пешеходных зон и газонов приняты на основе действующих нормативных требований

Предусмотрена сплошная планировка участка проектирования, выполненная методом переломных точек.

Продольные уклоны проездов приняты 16-80%. Профиль проездов принят однокатным с поперечным уклоном 20 %.

Продольный уклон по набережным и молам отсутствует, поперечный принят 6-10 %.

Сток воды организован по твердым покрытиям в лотки и дождеприемные колоды, далее через сеть ливневой канализации с выпуском в акватории через очистные сооружения.

						0064.1-01-ПЗУ.ТЧ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		

9. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Предусматриваются следующие мероприятия по благоустройству и озеленению территории:

- устройство бортовых камней;
- устройство твердых покрытий проездов и тротуаров;
- устройство озеленения (засев газонными травами);
- освещение территории.

Покрытие проездов рассчитано на нагрузку от обслуживающего транспорта, в том числе и от пожарного автомобиля с нагрузкой 16 т/ось.

Проезды приняты из асфальтобетона шириной 6,0 и 7,5 м;

Тротуары приняты шириной 1,5м из асфальтобетона. Покрытие отмостки – асфальтобетонное.

Тип 1:

- асфальтобетон горячий плотный мелкозернистый типа А марки I, на вязком битуме 60/90 - 0,05 м ;
- асфальтобетон горячий пористый крупнозернистый марки I, на вязком битуме 60/90 - 0,07 м;
- щебень фракционированный М1200 фр. 40-70 мм, уложенный по способу заклинки, фр. 5-10 мм- 0,30 м;
- песок средней крупности - 0,61 м.

Тип 2:

- армобетон В30, шаг сетки 0,20м Ø8-12АIII - 0,30м;
- разделительный слой (пленка);
- выравнивающий слой из увлажненной ЦПС - 0,05м ;
- искусственное основание из фракционированного щебня 1-го класса прочности, укладываемое по способу заклинки - 0,35м;
- песок средней крупности - 0,61 м.

В местах примыкания твердого покрытия к газону устраивается бортовой камень.

										Лист
										13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	0064.1-01-ПЗУ.ТЧ				

10. ОБОСНОВАНИЕ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДНАЗНАЧЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектируемый участок является частью общей концепции строительства территории.

В границах проектирования условно выделяются следующие зоны:

- операционно-складская (объекты ГТС);
- подсобная (инженерные сооружения).

						0064.1-01-ПЗУ.ТЧ	Лист
							14
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		

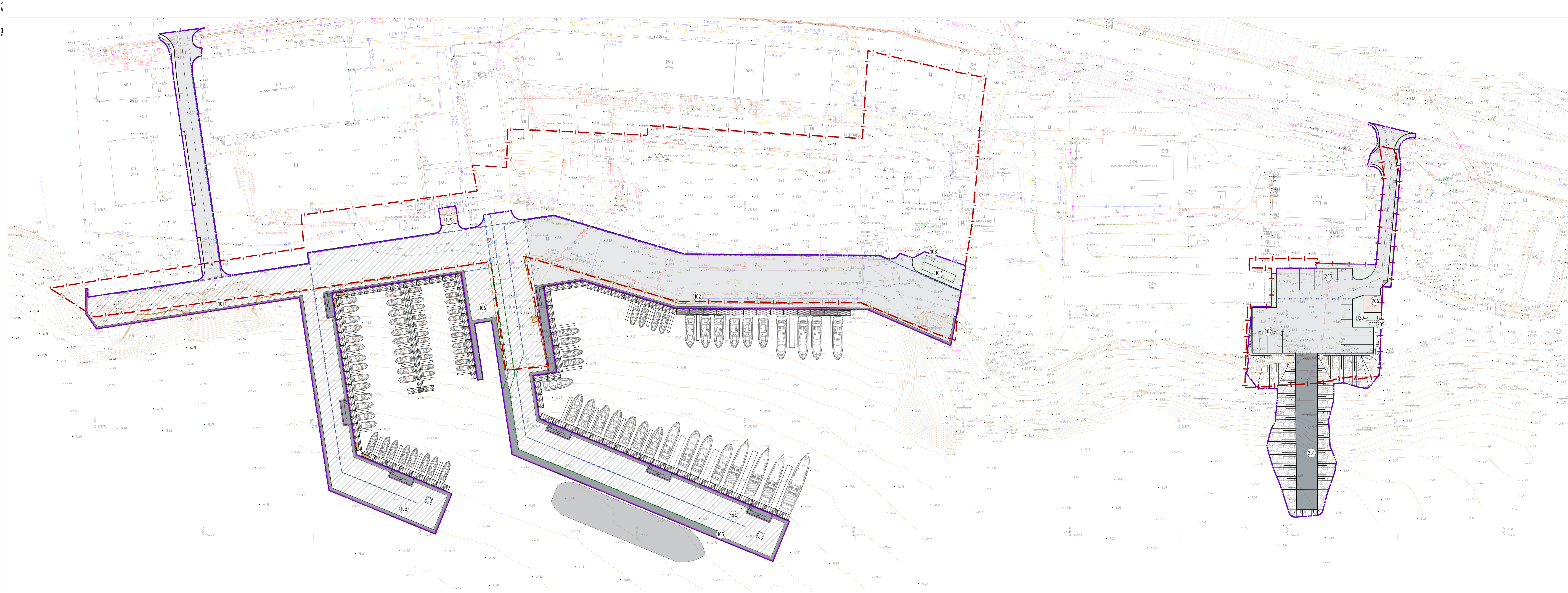
11. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Подъезд к набережной осуществляется с Портового шоссе по проектируемому проезду шириной 7,5м, на котором устраиваются локальные понижения бортового камня и тротуаров для примыкания покрытий существующих и объектов планируемого строительства в рамках развития рассматриваемой территории.

Вдоль всей набережной и молвов обеспечен проезд по твердом покрытиям.

Подъезд к площадке слипа осуществляется с Портового шоссе по проектируемому проезду шириной 6,0м, на котором устраиваются примыкания и локальные понижения бортового камня для примыкания покрытий существующих объектов на прилегающей территории

						0064.1-01-ПЗУ.ТЧ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подп.	Дата		



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
101	Заловая набережная	реконстр.
102	Восточная набережная	реконстр.
103	Западный оградительный мол	проект
104	Восточный оградительный мол	проект
105	Пирс криволинейный	проект
106	Экспликация субфундаментов устройства	проект
107	Наконтральная ёмкость	проект
108	ЛДС	проект
109	Трансформаторная подстанция	проект
201	Слуп	проект
202	Служба административная	проект
203	Парковка легковых автомобилей	проект
204	Наконтральная ёмкость	проект
205	ЛДС	проект
206	Распределительная трансформаторная подстанция	проект

Ведомость автомобильных дорог, проездов, прогулдаров, и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия м²	Примечание
1	Асфальтобетонное покрытие проездов		8390	
2	Цементобетонное покрытие проездов		8620	
3	Асфальтобетонное покрытие прогулдаров		130	
4	Бетонное покрытие элементов ГТС		2800	Учтено в разделе ГР
5	Каменная наброска		1760	Учтено в разделе ГР

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
1	Газон проектируемый		645	

Условные обозначения

- Граница калитаров
- Граница проектирования
- Водосточный лоток
- Ограждение перильное
- Ограждение пешеходного коридора спациарное
- Ограждение пешеходного коридора перильное
- Асфальтобетонное покрытие проездов
- Цементобетонное покрытие проездов
- Асфальтобетонное покрытие прогулдаров
- Бетонное покрытие элементов ГТС
- Крепление откосов камней
- Объект по согласованию из зоны строительства

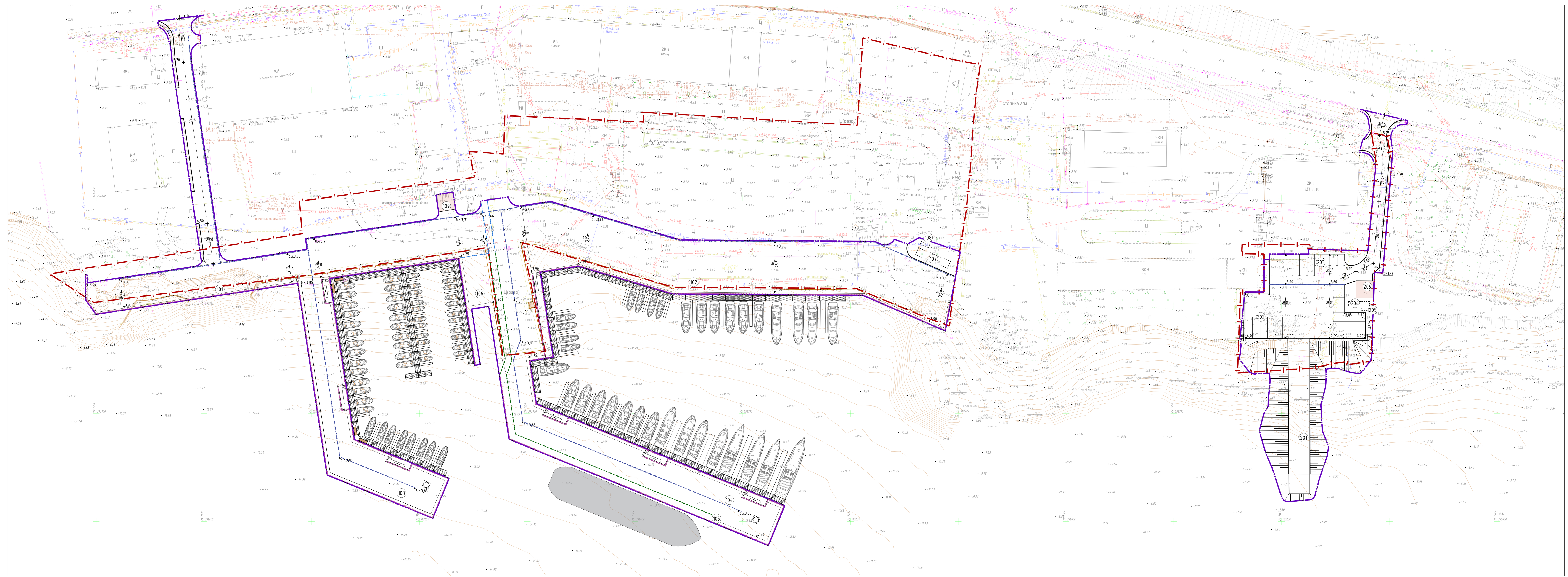
Файл: 0064.1-01.ПЗУ.dwg

0064.1-01.ПЗУ					Морской туристический центр		
Изм.	№	Дата	Лист	Всего	Состав	Лист	Всего
1			1	6	Схема планировочной организации земельного участка	1	6
2					Схема планировочной организации земельного участка (1:500)		
3					ООО "Гарда Лайт Инжиниринг" Москва		
4					Синицын		
5					Синицын		
6					Синицын		
7					Синицын		
8					Синицын		
9					Синицын		
10					Синицын		
11					Синицын		
12					Синицын		
13					Синицын		
14					Синицын		
15					Синицын		
16					Синицын		
17					Синицын		
18					Синицын		
19					Синицын		
20					Синицын		
21					Синицын		
22					Синицын		
23					Синицын		
24					Синицын		
25					Синицын		
26					Синицын		
27					Синицын		
28					Синицын		
29					Синицын		
30					Синицын		
31					Синицын		
32					Синицын		
33					Синицын		
34					Синицын		
35					Синицын		
36					Синицын		
37					Синицын		
38					Синицын		
39					Синицын		
40					Синицын		
41					Синицын		
42					Синицын		
43					Синицын		
44					Синицын		
45					Синицын		
46					Синицын		
47					Синицын		
48					Синицын		
49					Синицын		
50					Синицын		
51					Синицын		
52					Синицын		
53					Синицын		
54					Синицын		
55					Синицын		
56					Синицын		
57					Синицын		
58					Синицын		
59					Синицын		
60					Синицын		
61					Синицын		
62					Синицын		
63					Синицын		
64					Синицын		
65					Синицын		
66					Синицын		
67					Синицын		
68					Синицын		
69					Синицын		
70					Синицын		
71					Синицын		
72					Синицын		
73					Синицын		
74					Синицын		
75					Синицын		
76					Синицын		
77					Синицын		
78					Синицын		
79					Синицын		
80					Синицын		
81					Синицын		
82					Синицын		
83					Синицын		
84					Синицын		
85					Синицын		
86					Синицын		
87					Синицын		
88					Синицын		
89					Синицын		
90					Синицын		
91					Синицын		
92					Синицын		
93					Синицын		
94					Синицын		
95					Синицын		
96					Синицын		
97					Синицын		
98					Синицын		
99					Синицын		
100					Синицын		

М.П. Синицын

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
101	Заполня набережная	реконстр.
102	Воспная набережная	реконстр.
103	Западный озерадный мол	проект
104	Восточный озерадный мол	проект
105	Пирс кривоного судна	проект
106	Экспликация субмаринного устройства	проект
107	Накатильная ёмкость	проект
108	ЛДС	проект
109	Трансформаторная подстанция	проект
201	Слуп	проект
202	Служба администрции	проект
203	Парковка легковых автомобилей	проект
204	Накатильная ёмкость	проект
205	ЛДС	проект
206	Распределительная трансформаторная подстанция	проект



Фол: 0064.1-01.ПЗУ.dwg

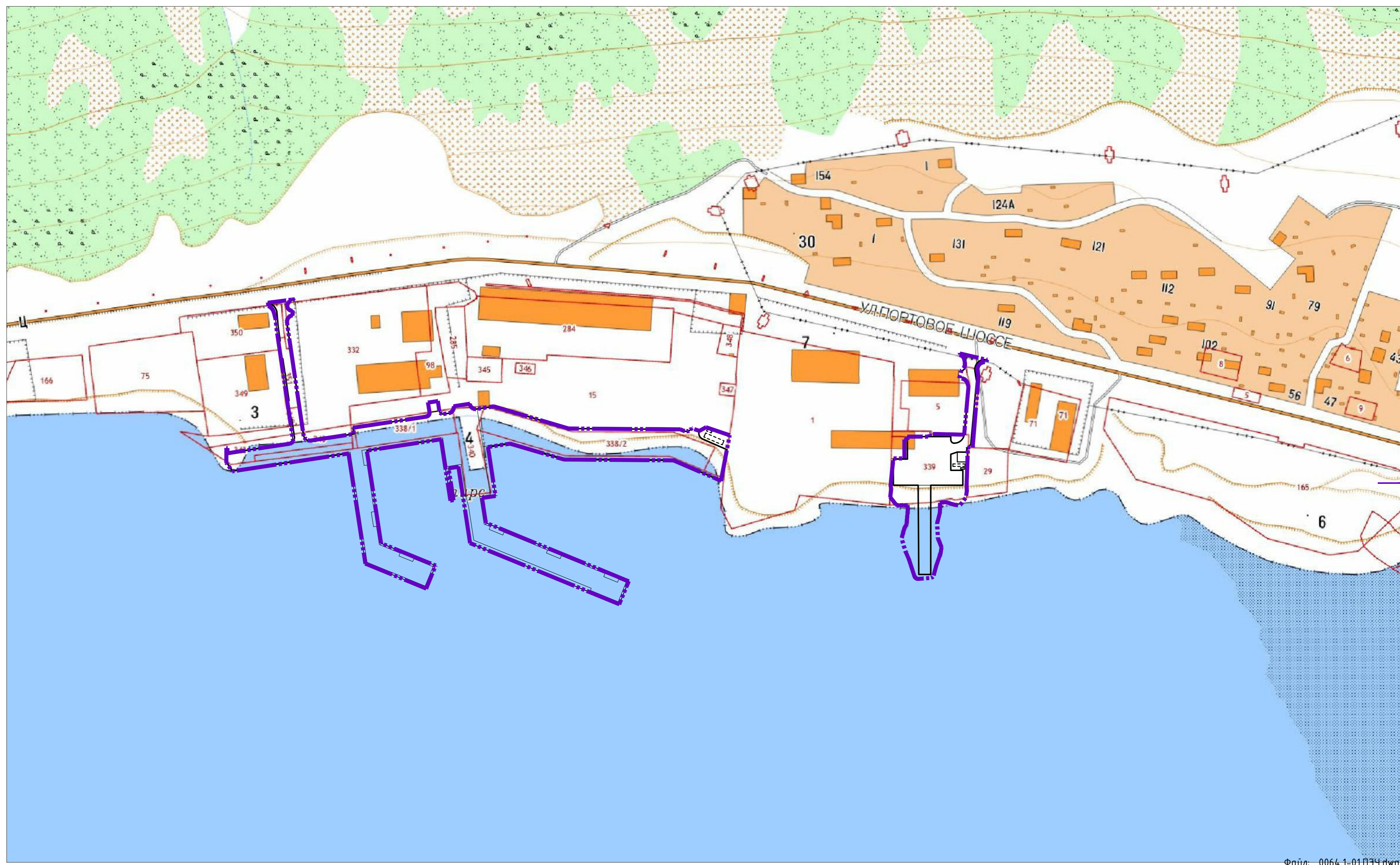
0064.1-01.ПЗУ

Морской туристический центр

Илл.	Контр.	Лист	Фол.	Подпись	Дата	Станд.	Лит.	Листов
Нормоконтр.								
Гип	Ордин							
Проектный	Щарин							
Разработчик	Смирнов							

Схема планировочной организации земельного участка
План организации рельефа (1:500)
"Газдан Парк Инжиниринг"
Москва
2023

Формат: А2x4



Файл: 0064.1-01.ПЗУ.dwg

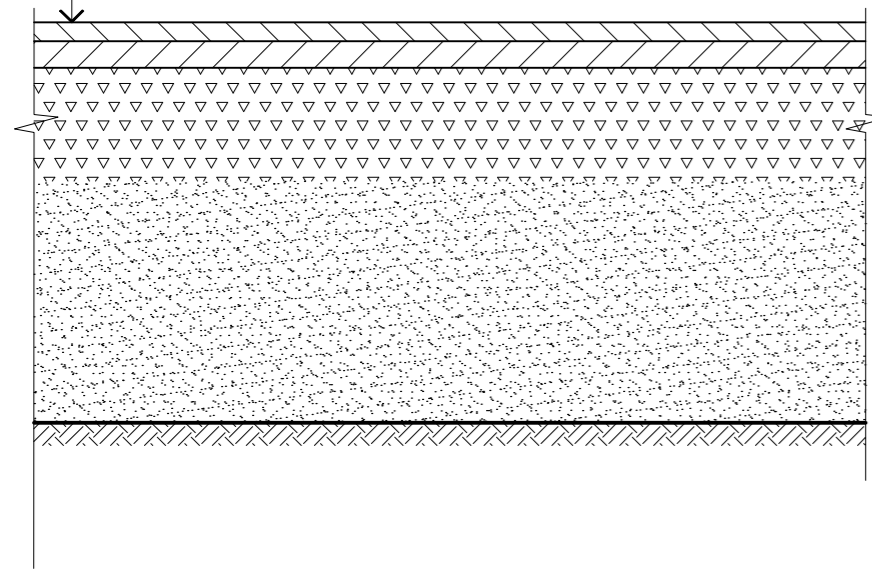
Инф. N подл. Подпись и дата. Взам. инв. N

						0064.1-01.ПЗУ			
						Морской туристический центр			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Норм.контр.	ГИП	Ордин					П	1	
Проверил	Цыркун					Ситуационный план (1:2000)	000		
Разработал	Смирнов						"Глобал Порт Инжиниринг" Москва 2023		
						Формат: А2			

Туп 1

Асфальтобетонное покрытие проездов

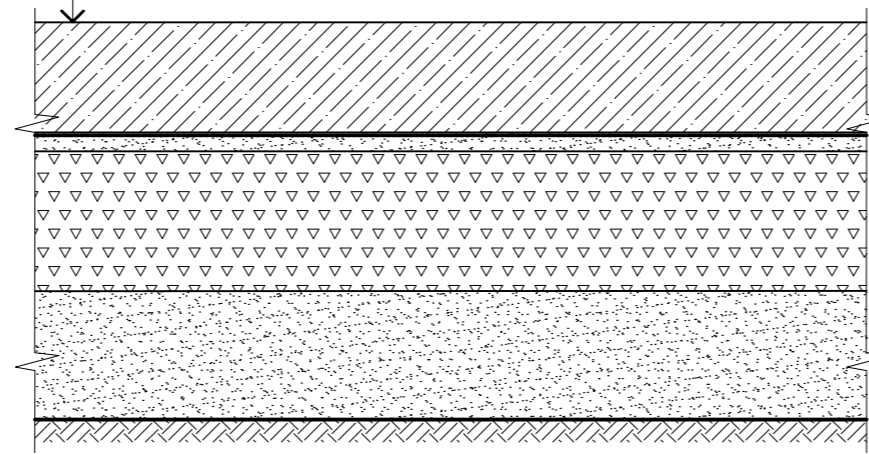
- Асфальтобетон мелкозернистый, плотный, горячий
- на битуме 60/90, марка I, Тип А (ГОСТ 9128-2009) - 0,05м
- Асфальтобетон крупнозернистый, пористый, горячий
- на битуме 60/90, марка I (ГОСТ 9128-2009) - 0,07м
- Щебень фракционированный М1200 фр.40-70мм
- (ГОСТ 8267-93), уложенный по способу заклинки, фр.5-10мм - 0,30м
- Грунтовое основание из песка средней крупности - 0,61 м
- Уплотненное основание (обратная засыпка ГТС, песчаный грунт) $K_u=0,98$



Туп 2

Основное покрытие

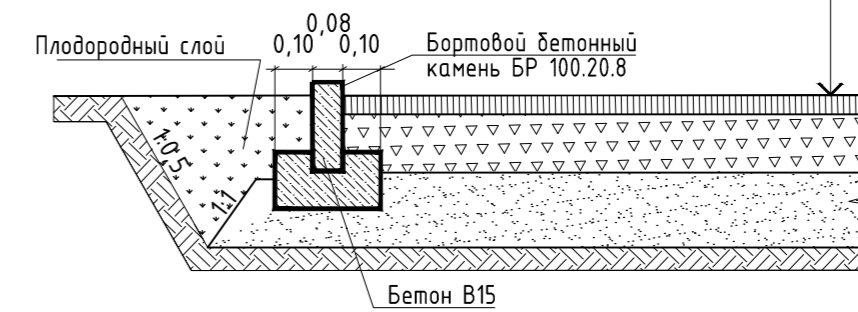
- Армобетон В30, шаг сетки 0,20м $\Phi 8-12AIII$ - 0,30м
- Разделительный слой (пленка)
- Выравнивающий слой из увлажненной ЦПС - 0,05м
- Искусственное основание из фракционированного щебня 1-го класса прочности, укладываемое по способу заклинки - 0,35м
- Грунтовое основание из песка средней крупности - 0,35 м
- Уплотненное основание (обратная засыпка ГТС, песчаный грунт) $K_u=0,98$



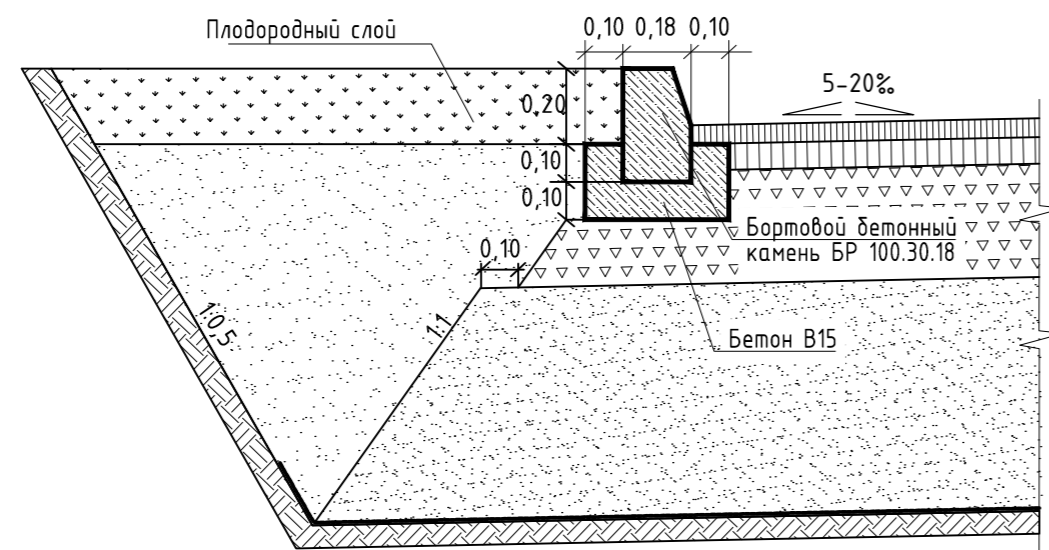
Туп 2

Асфальтобетонное покрытие тротуаров

- Песчаный асфальтобетон тип Г марка II ГОСТ 9128-2013 - 0,03м
- Песчаный асфальтобетон тип В марка III ГОСТ 9128-2013 - 0,05м
- Щебеночная смесь по ГОСТ 25607-2009 М600 фр.40-70 + фр.5-20, уложенная по принципу заклинки - 0,15м
- Геотекстиль нетканый излопробивной плотностью 150 г/кв.м
- Песок по ГОСТ 8736-93 (коэффициент уплотнения 0,9) - 0,30м
- Геотекстиль нетканый излопробивной плотностью 150 г/кв.м
- Уплотненное основание



Узел примыкания газона к проезжей части



Файл: 0064.1-01.ПЗУ.dwg

0064.1-01.ПЗУ

Морской туристический центр

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	000			
Норм.контр.	ГИП	Ордин				Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Разработал	Цыркун	Смирнов			Ситуационный план (1:2000)	П	1	
							“Глобал Порт Инжиниринг” Москва	2023	

Формат: А4х3

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