

Свидетельство №158 СРО-П-137-18022010 от 23.10.2019г.
680052, Хабаровский край, Хабаровск г, ул.Донская, дом № 2А, офис 210, ИНН 2724228998

Заказчик: ООО «СЗ «Космос»

Жилой дом с административными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный(ые) по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, пер. Доступный, на земельном участке (-ах) с кадастровым номером(-ами): 27:23:0030316:337, или на земельном(ых) участке(ах), образованном(ых) путем межевания/уточнения границ указанного земельного участка

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

0003-03.2021-ПЗУ

Изм.	№док.	Подп.	Дата

Свидетельство №158 СРО-П-137-18022010 от 23.10.2019г.
680052, Хабаровский край, Хабаровск г, ул.Донская, дом № 2А, офис 210, ИНН 2724228998

Заказчик: ООО «СЗ «Космос»

Жилой дом с административными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный(ые) по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, пер. Доступный, на земельном участке (-ах) с кадастровым номером(-ами): 27:23:0030316:337, или на земельном(ых) участке(ах), образованном(ых) путем межевания/уточнения границ указанного земельного участка

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

0003-03.2021-ПЗУ

Исполнительный директор

М. Н. Фиронов

Главный архитектор проекта

М. В. Корза

2021

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

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
0003-03.2021-ПЗУ-С	Содержание тома	
0003-03.2021-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
0003-03.2021-ПЗУ	<u>Графическая часть:</u>	
Лист 1	Ситуационный план	
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка. Разбивочный план осей зданий и сооружений М 1:500	
Лист 3	Схема планировочной организации земельного участка. Разбивочный план осей проездов. М 1:500	
Лист 4	План организации рельефа. М 1:500	
Лист 5	План благоустройства М 1:500	
Лист 6	План земляных масс	
Лист 7	Сводный план сетей М 1:500	

						0003-03.2021-ПЗУ-С			
Изм.	Колуч	Лист	Подж	Подпись	Дата				
Разраб.		Лохмаков			08.21	Комплекс жилых домов переменной этажности со встроенными помещениями непроизводственного назначения по пер. Азовскому в Индустриальном районе г.Хабаровска	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Волкодав			08.21		П	1	1
Н.контр		Фиронов			08.21		000 «Бюро Техники-Восток»		
ГАП		Корза			08.21				
Содержание тома									

2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

А. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Площадка, намеченная под строительство, расположена в Центральном районе в г. Хабаровск по пер. Доступный.

Территория застройки с северной стороны примыкает к территории «Питомник им. Шуранова», с западной стороны площадки находятся гаражи, южная граница проходит вдоль территории малоэтажной жилой застройки, восточная граница проходит вдоль территорий детского сада и жилого дома, вдоль северо-восточной границы проходит ул. Шуранова.

На участке расположены некапитальные гаражи подлежащие выносу с территории.

Поверхность площадки покрыта редкой древесно-кустарниковой растительностью, подлежащей вырубке и растительный грунт.

Существующие инженерные сети в пятно застройки не попадают, вынос данных сетей не требуется.

Генеральный план объекта выполнен в соответствии с градостроительным планом № RU27301000-230720211013 и исходя из условий соблюдения инсоляции проектируемого дома и существующей жилой застройки.

Кадастровый номер отведенного земельного участка 27:23:0000000:30799 от 10.06.2021 г. Площадь земельного участка, 0,9938 га.

Рельеф на участке работ – с уклоном с запада на восток около 50 %, с резким понижением у северо-восточной границы. Максимальный перепад высот по участку в границах землеотвода 13 м.

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

Проектируемые санитарно-защитные зоны предусматриваются от инженерных коммуникаций по данным ЕГРН (сети энергоснабжения), согласно градостроительного плана № RU27301000-230720211013.

Земельный участок полностью расположен в охранной зоне транспорта по ЕГРН №27:00-6.495, №27:00-6.494.

						0003-03.2021-ПЗУ.ТЧ					
		Изм.	Колуч.	Лист	Поджк.	Подпись	Дата				
		Разраб.		Волкодавov			07.21	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
		Проверил		Лохмаков			07.21		П	1	14
		Н.контр		Фиронов			07.21		ООО «Бюро Техники - Восток»		
		ГАП		Корза			07.21				

Земельный участок полностью расположен в охранный зоне транспорта по ЕГРН №27:00-6.480 (7 201 кв.м), №27:00-6.479 (2 737 кв.м), №27:00-6.433 (8 041 кв.м).

Проектируемые санитарно-защитные зоны предусматриваются от трансформаторной подстанции, согласно постановлению правительства РФ от 24.02.09 г., №160.

Проектом не предусматриваются открытые стоянки автомобильного транспорта.

По сведениям Министерства природных ресурсов Хабаровского края и градостроительного плана участка земельный участок Объекта частично попадает (25 кв.м) в границы охранный зоны памятника природы краевого значения «Питомник имени Шуранова» (Постановление Губернатора Хабаровского края от 05.08.2021 №73). Режимом использования земельных участков в границах охранный зоны памятника природы запрещается строительство и размещение строений и сооружений, не отвечающих целям создания охранный зоны памятника природы, за исключением строительства линейных объектов.

Данный земельный участок также включает часть территории в границах охраняемого городского ландшафта и охраняемого исторически ценного благоустройства и озеленения, установленного постановлением Главы Администрации Хабаровского края от 29.12.1998 № 490.

Разрабатываемые проектом мероприятия по снижению негативного воздействия проектируемого объекта на территории охранных зон:

Проектом не предусматривается вырубка существующих зеленых насаждений, а также строительство капитальных сооружений на территории охранный зоны питомника и земель охраняемого городского ландшафта и охраняемого исторически ценного благоустройства и озеленения. В охранный зоне питомника не предусматриваются работы, способствующие развитию опасных геоморфологических процессов и нарушению гидро-геологического режима территории памятника природы краевого значения «Питомник имени Шуранова» и охранный зоны памятника природы, возникновению и развитию эрозионных и оползневых процессов. Отвод поверхностных вод осуществляется по естественным уклонам рельефа с отведением стока с нижней точки рельефа в проектируемый ливневой коллектор за территорией охранный зоны.

Мероприятия по защите почв и растительности охранных зон на период строительства представлены в разделе ООС проектной документации.

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата

0003-03.2021-ПЗУ.ТЧ

Лист

2

В. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка.

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных, решением от 21.05.2002 №211 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа «ГОРОД ХАБАРОВСК» Хабаровской городской Думой.

Участок попадает в нормативную зону III пояса санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения (р. Амур, Амурская протока). Планировочная организация участка выполнена в соответствии с нормами и не нарушает требования СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Согласно градостроительному плану земельный участок расположен в зоне Ц-1-1: зона центра деловой, общественной и коммерческой активности. Установлен градостроительный регламент.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка указаны в таблице 1.

Таблица 1

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	8	9
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
14-*	14-*	800-120000	0	3-*	40	-	-

* - предельные размеры и максимальное количество этажей не ограничены.

Проектная документация выполнена по заданию заказчика на проектирование в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности» Федеральный закон от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ; СП 1.13130.2009 «Эвакуационные пути и выходы»; СП 4.2.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*; СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные» Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003; СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»; «Постановление правительства Хабаровского края №136-пр от 27.05.2013 г. с изменением на 31 августа 2016 г.».

Планировочная организация земельного участка выполнена на основании градостроительного плана № RU27301000-230720211013.

Проектируемый объект состоит из жилого дома и подземной автостоянки. Здание жилого дома представляет собой две отдельностоящие жилые секции 23 и 22-этажные, с общим стилобатом. Кол-во квартир – 242шт.

Размещение жилого дома выполнено исходя из имеющихся красных линий и зоны допустимого размещения объекта капитального строительства и ориентировано таким образом, чтобы обеспечить санитарные нормы по инсоляции жилых помещений проектируемых зданий и существующей жилой застройки согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Строительство предусмотрено без разделения на этапы.

Запроектированы пешеходные связи, обслуживающие жилые дома и зоны отдыха, предусмотрены открытые автостоянки для хранения автотранспорта жильцов.

Проезд к жилому дому запроектирован со стороны ул. Запарина, по существующему проезду. Автостоянки для жильцов дома, в т.ч. для МГН предусмотрены на подземной автостоянке. Дороги и проезды запроектированы с учетом возможности подъездов автотранспорта и спецмашин к проектируемому объекту. Возможность проезда пожарных машин предусмотрена со стороны дворовой территории, с двух продольных сторон жилого здания (по п. 8.1 СП 4.13130.2013). В зоне проезда пожарных машин проектом предусматривается отсутствие ограждений, малых форм и рядовых посадок деревьев.

Основная ширина внутриквартальных проездов принята 6.0 метров. Ширина пешеходных тротуаров составляет 3.0 метра и более., участки предназначенные для проезда пожарных машин имеют усиленное тротуарное покрытие.

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

Таблица 2

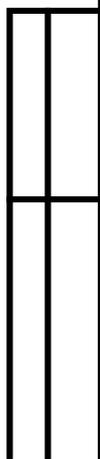
Показатели	Ед.изм.	Кол-во
1. Площадь отведенного земельного участка	га	0,9938
2. Площадь территории в границах благоустройства	м ²	9 690
3. Площадь застройки	м ²	3 958
4. Процент застройки	%	39,8%
5. Площадь твердых покрытий (в том числе и по кровле автостоянки)	м ²	6 340
6. Площадь озеленения	м ²	280

Д. Обоснование 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.

Инженерная подготовка территории выполнена с учетом существующего рельефа, существующей застройки, выполнения минимального объема земляных работ, обеспечения отвода поверхностных вод от проектируемых и существующих зданий и сооружений.

Абсолютные отметки поверхности изменяются в пределах от 54,51 м. до 69,43. Общий уклон территории участка строительства сохранен.

Вертикальная планировка площадки выполнена с максимальным сохранением естественного рельефа. Максимальная высота насыпи, по картограмме земляных масс, на территории занятой под строительство жилого дома составила 7,50 м, выемки – 0,50 м. Перепады рельефа выполнены за счет устройства подпорных стен.



Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата

0003-03.2021-ПЗУ.ТЧ

Лист

5

Проектом предусмотрено срезаемый грунт переместить в места планируемых подсыпок для засыпки территории.

Отвод поверхностных сточных вод запроектирован комбинированным способом включая элементы закрытой и открытой систем водоотвода. Отвод воды произведен по лоткам проезжей части от зданий и сооружений с последующим выпуском воды в дождеприемные колодцы проектируемой ливневой канализации.

Е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Проектируемое высотное расположение зданий во многом диктовалось существующим рельефом, окружающей застройкой и сохраняемыми инженерными коммуникациями. Рельеф площадки характеризуется наибольший перепадом в абсолютных отметках около 15м., (54,51–69,43м.) в пределах границ участка.

Абсолютная отметка уровня 0.00 здания принята 68,80 м.

Высотное расположение здания было обусловлено минимально возможными планировочными, земляными работами по прилегающей территории и оптимальное вписывание застройки в существующий рельеф, а также обеспечением нормативных продольных и поперечных уклонов по транспортно-пешеходным коммуникациям.

Земляные, планировочные работы по площадке в основном решены в насыпях. Наибольшая рабочая отметка по насыпям составляет около 7,5м., выемки – 0,5 м.

Система поверхностного водоотвода принята смешанного типа, по лоткам проездов и тротуаров в проектируемую сеть ливневой канализации.

Проектом исключается подтопление поверхностными водами существующих зданий, сооружений и территорий.

Ж. Описание решений по благоустройству территории.

Проектом благоустройства территории предусматривается набор всех необходимых дворовых площадок. Запроектированы: площадка для отдыха взрослых, игровая площадка для детей, площадки для занятий спортом (площадка для занятий физкультурой и универсальная спортивная площадка). Всего предусмотрено 5 различных общественных зон (площадок), в т.ч. площадка созерцательного отдыха и пешеходная аллея. На всех площадках используются малые архитектурные формы, игровые и спортивные комплексы из современных и высококачественных материалов.

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата

0003-03.2021-ПЗУ.ТЧ

Лист

6

При размещении площадок учтены требования СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для озеленения территории применены рядовые посадки деревьев и кустарников. Для создания затенения применены декоративные конструкции по периметру площадок для отдыха детей и взрослого населения.

При озеленении участка учтен декоративный характер и период цветения кустарников. Расстояние от здания и инженерных сетей при посадке кустарников соответствует нормативным требованиям.

Ассортимент высаживаемых кустарников представлен породами адаптивными к климатическим показателям Дальнего востока, не требующими регулярного искусственного полива, создающими благоприятные условия для воздухообмена и препятствующие пылеобразованию и представлен следующими видами:

- кустарники – пузыреплодник (33 шт.); сирень – (11 шт.) итого кустарников – 44 шт.;
- газон – пырей ползучий (280 кв.м)

Высадка кустарников будет производиться в виде групповых композиций и живых изгородей, на участках свободной от застройки и проектируемых инженерных сетей. В местах возможного передвижения маломобильных групп населения проектом предлагается устройство тротуарных пандусов и установка пониженных дорожных бортовых камней.

Допускается посадка деревьев по усмотрению заказчика, с учётом проектируемых и существующих инженерных коммуникаций, а также п.9.6, СП42.13330.2016 и табл.2.5.21 ПУЭ.

Проектом выполнены тротуары вдоль всех проездов и пешеходные дорожки ко всем площадкам. Предусмотрены мероприятия по созданию безбарьерной среды для маломобильных групп населения: устройство пониженных бордюров при сопряжении проезжей части дорог с тротуарами; отсутствие ступеней на подходах к площадкам на путях передвижения инвалидов. Ветви деревьев и другие нависающие элементы дизайна расположены не ниже 1980мм от уровней безбарьерных путей. Крышки люков расположены в основном за пределами пешеходных зон, имеют ширину отверстий не более 13мм (длинная сторона отверстия расположена перпендикулярно линии движения). Рядом с путями движения МГН устанавливаются скамейки имеющие спинку, подлокотники и достаточное пространство, высота скамеек от уровня зем-

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата

0003-03.2021-ПЗУ.ТЧ

Лист

7

ли не менее 450мм и не более 500мм от уровня земли. Скамейки имеют уклон для отвода воды вне основной пешеходной поверхности.

Требуемое количество м/мест для проектируемого комплекса зданий определено в соответствии с нормативами градостроительного проектирования для размещения автостоянок на территориях населенных пунктов Хабаровского края (№136-пр от 27.05.2013г.)

Расчет дворовых площадок и автостоянок (требуемое и фактическое) приведен в Таблице 3.

Поз. по ГП	Наименование площадок	Удельные размеры площадок, м ² / 100 м ² площади квартир	Площадь, м ²		
			По расчету	По проекту	Баланс
Площадь квартир 20 499,2 м ² , количество квартир 242 шт.					
В	Площадка для игр детей	4.7	964	388.0	-576
Г	Площадка для отдыха взрослых	0.7	144	45.0	-99
Б	Площадки для занятий физкультурой	13.3	2 726	340.0	-2386
А	Стоянки автомашин (постоянного / временного хранения)	50% от кол-ва квартир	121 м/м / 49 м/м	313	
		25% от кол-ва квартир			
	Офисно-деловая часть	2м.м/100 м ²	84	28	
Д	Площадки для хозяйственных целей	2	410	-	-410

Таблица 3

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата

0003-03.2021-ПЗУ.ТЧ

*согласно прим.2 к табл. 34 МНГП Хабаровского края (Постановление пр-ва Хаб. Края № 136-пр) дефицит физкультур. площадок на 50% компенсируется засчет существующего в границах планировочного элемента (Центральный район г.Хабаровска) на расстоянии 350м фитнес-центр «Академия» здание с универсальными спортивными залами)

Расчетная потребность мест на проектируемых автостоянках для постоянного и временного хранения автомобилей.

Количество квартир в проектируемом жилом доме – 242 ед.

Расчётные показатели:

– количество стояночных машино-мест для постоянного хранения автомобилей – 0.5 машино-мест на одну квартиру;

– количество стояночных машино-мест для временного (гостевого) хранения автомобилей – 0.25 машино-мест на одну квартиру (в условиях реконструкции существующей застройки данную норму допускается уменьшать на 20 %);

Итого:

– для постоянного хранения – $242 \times 0.5 = 121$ машино-места;

– для временного (гостевого) хранения – $242 \times 0.25 = 61$ машино-мест;

$61 - 12.2 = 48.8 \approx 49$ маш.-мест;

где 12.2 машино.мест – 20% от 61 маш./места;

В сумме – $121 + 49 = 170$ машино-места.

Общая площадь офисно-деловой части – 4 200 кв.м

Общая потребность мест для хранения автомобилей для офисной части

– 84 м/м (на 100 кв.м 2 места – постановление № 136-пр от 27.05.2013 г.);

Итого:

$170 + 84 = 254$ м/м

Расчёт выполнен в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края № 136-пр в редакции от августа 2016 г.), п.1.5.20, табл.30.

Согласно п. 5.2.1, СП 59.13330.2016 для транспорта инвалидов следует предусмотреть места для хранения личного автотранспорта.

Итого необходимо:

$10 \times 254 / 100 = 26$ место для инвалидов (10 % от 254 ед. мест);

Так как общее количество всех парковочных мест находится в диапазоне от 201 до 500 маш.мест, следовательно требуется, 8 мест и дополнительно 2% от количества свыше 200, для транспорта инвалидов пользующихся колясками.

$2 \times 54 / 100 = 1,1 \approx 2$ м/м

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата

0003-03.2021-ПЗУ.ТЧ

Лист

9

Всего $8 + 2 = 10$ м/мест;

ПРОЕКТНОЕ решение: Места для постоянного и временного хранения автомобилей – 313 ед., в том числе 313 м/м на автостоянке; в том числе: 26 мест для инвалидов, из них 10 мест для инвалидов на колясках.

Расчет нормы накопления, сбора и вывоза твердых бытовых отходов.

Расчет накопления ТБО произведен по Нормативам градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденного постановлением Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 года № 136-пр (с изменениями на 31 августа 2016 года)

Необходимое число контейнеров рассчитывается по формуле:

$$B_{\text{конт}} = P_{\text{год}} \times t \times K / (365 \times V), \text{ где:}$$

$P_{\text{год}}$ – годовое накопление муниципальных отходов, которое в соответствии со статистическими данными составляет для благоустроенного жилого фонда г. Хабаровска – 2.15 куб.м (430 кг.) на одного человека в год;

t – периодичность удаления отходов в сутки – 0.33 (срок хранения твердых бытовых отходов должен быть не более 3 суток в холодное (при температуре -5°) время года – п.2.2.1, СанПиН 42-128-4690-88) ;

K – коэффициент неравномерности отходов, равный 1.25;

V – вместимость одного контейнера, равная 0.75 куб. м.

Итого:

$B_{\text{конт}} = 2.15 \times 0.33 \times 1.25 / (365 \times 0.75) = 0.0032$ шт. на одного человека, проживающего в жилом доме;

Расчетное проектное количество жителей по п.5.6 СП 42.13330.2016 (тип жилого фонда «Комфорт+», приближенный к «Бизнес-класс») составляет 513 человек (из расчета $40 \text{ м}^2/\text{чел}$)

$$0.0032 \times 513 = 1,64 \text{ шт.}$$

Расчетное проектное количество работников в коммерческих помещениях согласно технологических решений:

150 человек, показатель образования ТБО $0,004 \text{ м}^3/\text{чел}$.

$$150 \times 0,004 = 0,6 \text{ м}^3$$

$$0,6 \text{ м}^3 / 0,75 = 0,8 \text{ шт.} \approx 1 \text{ контейнер.}$$

Смет с 1 м^2 твердых покрытий – 20 л;

Площадь покрытий с которых будет осуществляться смет мусора приблизительно составляет – 11 000 м.кв (газоны, площадки благоустройства, тротуары, автостоянки и проезды в непосредственной близости от жилого дома приблизительно в границах земельного участка будущего ТСЖ);

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата

0003-03.2021-ПЗУ.ТЧ

Лист

10

$11\ 000 \times 20 = 220\ 000$ л.; $220\ 000 / 1000 = 220$ куб.м в год;

$220 / 365 = 0.61 \approx 0.7$ куб.м в сутки ≈ 1 контейнер;

Итого требуемое количество контейнеров составит:

$1,64 + 0,8 + 1 = 3,44 \approx 4$ контейнера по 0.75 м.куб. при ежедневном вывозе отходов потребность составляет 4 контейнера в сутки.

С учетом требований «зеленого стандарта» предусмотрена мусоросборочная камера для отдельного сбора мусора. Контейнеры предусмотрены для следующих типов мусора: металл, бумага, стекло, пластик, пищевые отходы).

3. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.

Данный пункт не разрабатывается, т.к. относится пункт к объектам производственного назначения.

И. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние грузоперевозки – для объектов производственного назначения.

Данный пункт не разрабатывается, т.к. пункт относится к объектам производственного назначения.

К. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций – для объектов производственного назначения.

Данный пункт не разрабатывается, т.к. пункт относится к объектам производственного назначения.

Л. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов производственного назначения;

Транспортно-пешеходная схема разработана в увязке с прилегающими территориями, существующими проездами, улицами и путями движения людей.

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата

0003-03.2021-ПЗУ.ТЧ

Лист

11

Доступ на участок предусмотрен с ул. Запарина. Внутренняя дорожная сеть имеет замкнутую структуру, участки внутридворовых дорог предполагают совместное пешеходно-транспортное использование.

Все проезды выполнены с учетом размещения пожарной техники. Предусмотрены парковки для автомобилей, количество парковочных мест удовлетворяет нормативным требованиям.

Транспортные проезды предусматриваются с покрытием из двухслойного асфальтобетона, общей толщиной 0.72 м.

Перемещения людей предусматриваются по проектируемым тротуарам с покрытием из бетонной плитки; расположение, схема и габариты пешеходных связей выполнены исходя из соображений кратчайшей, логической доступности и пешеходной нагрузки.

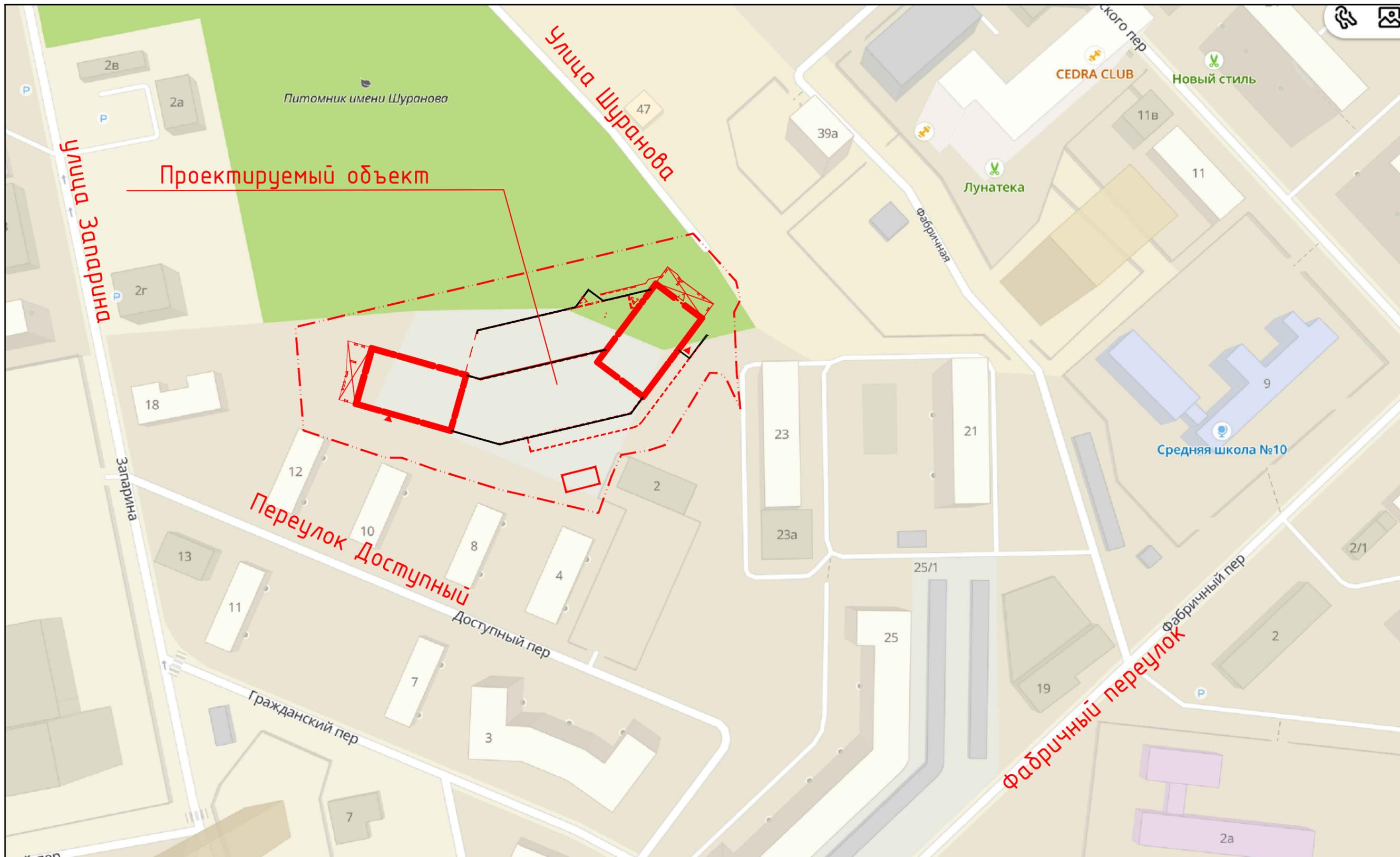
В целях обеспечения безбарьерной среды для беспрепятственного перемещения маломобильных групп населения, на основных пешеходных путях запроектированы участки с пониженными до уровня покрытия проездов бортовыми камнями (пешеходные планировочные пандусы П-1). Все проектируемые покрытия выполняются в окантовке из бортовых дорожных и тротуарных бетонных камней.

Проектируемый проезд к жилому дому для пожарной техники нормативной ширины. Возможность подъезда к жилому дому, для организации тушения пожара и проведения спасательных работ, предусмотрена в соответствии с п.п. 8.1 СП 4.13130.2013 с двух продольных сторон. Ширина проезда для пожарной техники зависит от высоты здания и составляет не менее 6 метров, в соответствии с требованиями п.8.6 СП 4.13130.2013. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания переменное, и составляет не менее 8 метров, в соответствии с требованиями п.8.8 СП 4.13130.2013.

Пожаротушение жилого здания осуществляется от пожарных гидрантов, располагающихся на проектируемых и существующих сетях водопровода. Проезд пожарной техники и пожарных подразделений по территории объекта – кольцевой, в т.ч с заездом на кровлю стилобатной части с разворотной площадкой перед жилой секцией №2.

Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата

0003-03.2021-ПЗУ.ТЧ



Условные обозначения и изображения



Граница землеотвода участка по ПЗУ № RU27301000-230720211013

						0003-03.2021-ПЗУ			
						Жилой дом с административными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный(ые) по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, пер. Доступный, на земельном участке (-ах) с кадастровым номером(-ами): 27:23:0030316:337, или на земельном(ых) участке(ах), образованном(ых) путем межевания/уточнения границ указанного земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Корза			06.21		П	1	
Проверил		Лохмаков			06.21				
Н. контр.		Фиронов			06.21	Ситуационный план	ООО «Бюро Техники-Восток»		

Ведомость жилых и общественных зданий, сооружений и площадок

номер на плане	Наименование и обозначение	Кол-во этажей	количество		площадь, м.кв		строительный объем, м. куб	
			зданий (сооружений)	квартир	застройки	общая приведен. или рабочая	здания	всего
1	Многоквартирный жилой дом	26	1	242	3 958,00		20 499,2	201 589,0
2	Проектируемая трансформаторная подстанция	1						
Б	Проектируемая площадка для занятий физкультурой				340,00			
В	Проектируемая детская игровая площадка				388,00			
Г	Проектируемые места отдыха для взрослых				45,00			
Д	Мусоросборочная камера							

Показатели генерального плана

Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1. Площадь территории участка в границах землеотвода согласно кадастрового плана	га.	0,9938	
2. Площадь территории в границах благоустройства	м. кв	9 690	
3. Площадь застройки	м. кв	3 958	
4. Площадь искусственных покрытий в том числе и по кровле автостоянки	м. кв	6 340	
5. Площадь озеленения территории	м. кв	280	
6. Процент застройки в пределах границ землеотвода	%	39%	

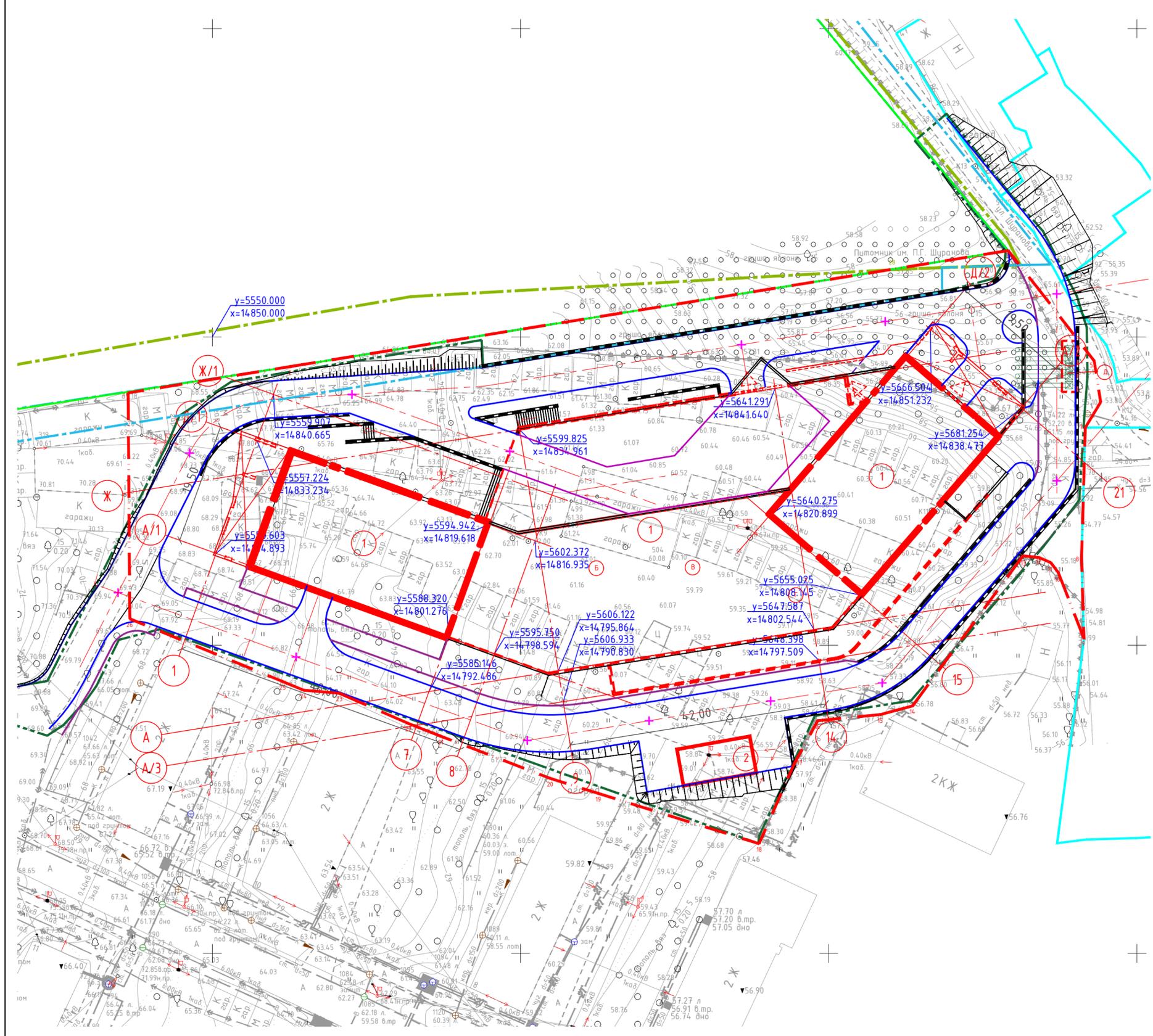
Примечание.

1. Координатная привязка зданий и сооружений на плане чертежа дана относительно местной координатной сети принятой на топографическом плане. В числителе указывается положение по X, в знаменателе по Y.

Условные обозначения и изображения

	Граница землеотвода участка по ГПЗУ № RU27301000-230720211013
	Граница охраняемого исторически ценного озеленения и благоустройства
	Граница особо охраняемой природной территории краевого значения
	Граница охранной зоны памятника природы краевого значения
	Границы смежных участков
	Граница благоустраиваемой территории
	Подпорная стенка
	Точка перелома проектируемой планировочной поверхности
	Координатное положение точек пересечения строительных осей зданий в местной системе городской координатной сети

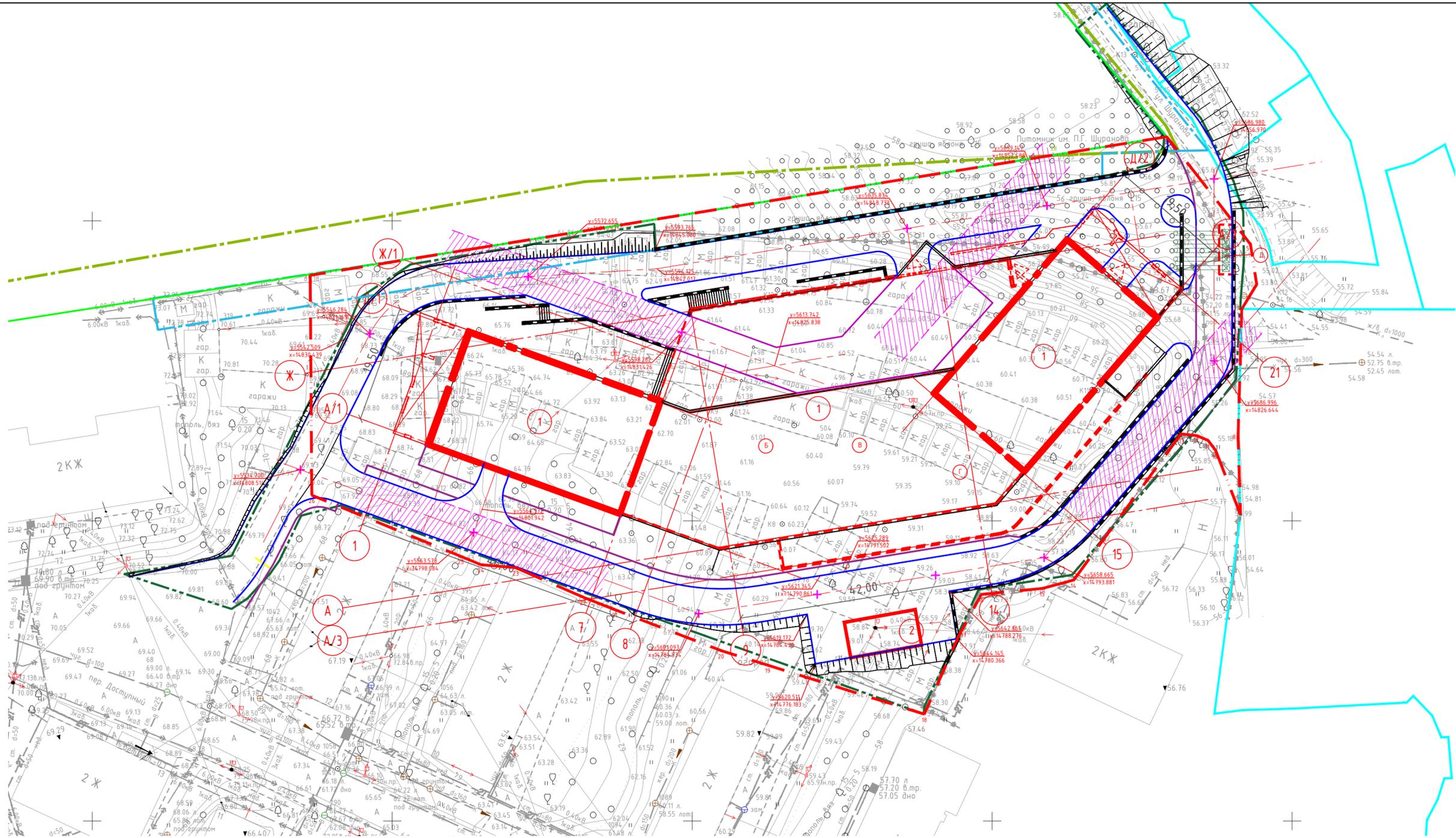
12-A 18 921.08
8 370.41



0003-03.2021-ПЗУ

Жилой дом с административными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный(ие) по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, пер. Доступный, на земельном участке (-ах) с кадастровым номером(-ами): 27:23:0030316:337, или на земельном(ых) участке(ах), образованном(ых) путем межевания/уточнения границ указанного земельного участка

Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Корза			06.21	П	2	
Проверил		Лохмаков			06.21			
Н. контр.		Фиронов			06.21	Схема планировочной организации земельного участка. Разбивочный план осей зданий и сооружений М 1:500		000 «Бюро Техники-Восток»



Ведомость жилых и общественных зданий, сооружений и площадок

номер на плане	Наименование и обозначение	Кол-во этажей	количество		площадь, м.кв		строительный объем, м. куб	
			зданий (сооружений)	квартир	застройки		здания	всего
					здания (сооруж.)	общая приведен. или рабочая		
1	Многоквартирный жилой дом	26	1	242	3 958.00	20 499,2	201 589,0	
2	Проектируемая трансформаторная подстанция	1						
Б	Проектируемая площадка для занятий физкультурой				340.00			
В	Проектируемая детская игровая площадка				388.00			
Г	Проектируемые места отдыха для взрослых				45.00			
Д	Мусоросборочная камера							

Показатели генерального плана

Наименование	Ед. изм.	Количество	Примечание
1. Площадь территории участка в границах землеотвода согласно кадастрового плана	га.	0,9938	
2. Площадь территории в границах благоустройства	м. кв	9 690	
3. Площадь застройки	м. кв	3 958	
4. Площадь искусственных покрытий в том числе и по кровле автостоянки	м. кв	6 340	
5. Площадь озеленения территории	м. кв	280	
6. Процент застройки в пределах границ землеотвода	%	39%	

Примечание.

1. Координатная привязка зданий и сооружений на плане чертежа дана относительно местной координатной сети принятой на топографическом плане. В числителе указывается положение по X, в знаменателе по Y.

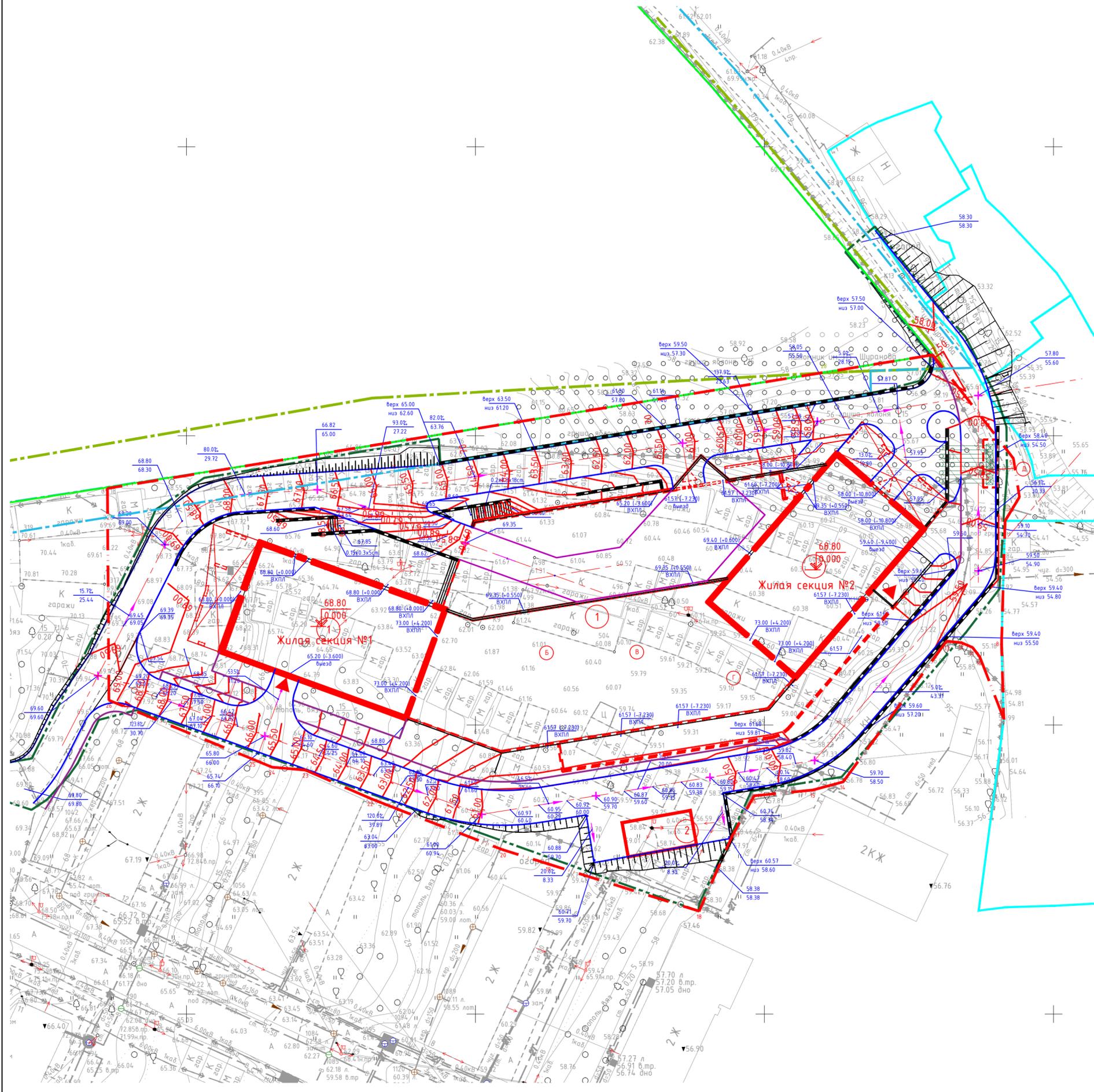
Условные обозначения и изображения

	Граница землеотвода участка по ПЗУ № RU27301000-230720211013
	Граница охраняемого исторически ценного озеленения и благоустройства
	Граница особо охраняемой природной территории краевого значения
	Граница охранной зоны памятника природы краевого значения
	Границы смежных участков
	Граница благоустраиваемой территории
	Подпорная стенка
	Точка перелома проектируемой планировочной поверхности
	Координатное положение точек пересечения строительных осей зданий в местной системе городской координатной сети

0003-03.2021-ПЗУ				
Жилой дом с административными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный(ые) по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, пер. Доступный, на земельном участке (-ах) с кадастровым номером(-ами): 27:23:0030316:337, или на земельном(ых) участке(ах), образованном(ых) путем межевания/упрощения границ указанного земельного участка				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись
Разработал	Корза		06.21	
Проверил	Лохмаков		06.21	
Н. контр.	Фионов		06.21	
Схема планировочной организации земельного участка. Разбивочный план осей проездов. М 1:500				Лист
				Листов
				3
ООО «Бюро Техники-Восток»				

Ведомость жилых и общественных зданий, сооружений и площадок

номер на плане	Наименование и обозначение	Кол-во этажей	количество		площадь, м.кв		строительный объем, м. куб	
			зданий (сооружений)	квартир	застройки	общая приведен. или рабочая	здания	всего
			здания	всего	здания (сооруж.)	всего	здания	всего
1	Многоквартирный жилой дом	26	1	242	3 958,00		20 499,2	201 589,0
2	Проектируемая трансформаторная подстанция	1						
Б	Проектируемая площадка для занятий физкультурой				340,00			
В	Проектируемая детская игровая площадка				388,00			
Г	Проектируемые места отдыха для взрослых				45,00			
Д	Мусоросборочная камера							



Условные обозначения и изображения

- Граница земельного участка по ГПЗУ № RU27301000-23072021013
- Граница охраняемого исторически ценного озеленения и благоустройства
- Граница особо охраняемой природной территории краевого значения
- Границы охранный зоны памятника природы краевого значения
- Границы смежных участков
- Граница благоустраиваемой территории
- Подпорная стенка
- Точка перелома проектируемой планировочной поверхности
- Абсолютная, высотная отметка проектируемого уровня планировки
- Абсолютная, высотная отметка уровня существующего рельефа
- Уклоноуказатель, с обозначением направления падения проектируемого уровня планировки (стрелка), величиной уклона в промилле (числитель) и расстоянием действия уклона (знаменатель)

Технические указания.

1. При вертикальной привязке за исходную отметку принять отметку ближайшего стенового репера
2. Проектные отметки даны по верху покрытия.

					0003-03.2021-ПЗУ		
					Жилой дом с административными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, пер. Доступный, на земельном участке (л-ах) с кадастровым номером(ами): 27:23:0030316:337, или на земельном(ых) участке(ах), образованном(ых) путем межевания/упрощения границ указанного земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Разработал	Корза				06.21	Стадия	Лист
Проверил	Лохмаков				06.21	П	4
Н. контр.	Фионов				06.21	План организации рельефа М 1:500	
						ООО «Бюро Техники-Восток»	



Ведомость малых архитектурных форм и оборудования

Внешний вид Условное обозначение	Наименование	Количество, шт.	
	Качели, Код 0113*	2	
	Качели, Код 0115*	1	
	Песочница, Код 0212*	1	
	Скамейка, Код 0628*	8	
	Чрна, Код 0659*	4	
	Игровой комплекс, Код 0990*	1	
	Спортивный комплекс, Код 0740*	1	
	Турник, Код 1701*	1	
	Турник, Код 1702*	1	
	Скалодром	1	

Ведомость элементов озеленения

Условн. обозн.	Наименование	Кол - во	Примечание
	Кустарники		
	Пузыреплодник, шт.	33	с комом земли 0,5x0,5x0,5м
	Сирень, шт.	11	с комом земли 0,5x0,5x0,5м
	Итого кустарников	44	

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Условн. обозн.	Наименование	Тип	Кол - во	Примечание
	асфальтобетонное покрытие проездов и площадок, м.кв	1	1880	
	тротуарное покрытие проездов из бетонной плитки, м.кв	2	1720	
	проектируемое покрытие из бетонной плитки, м. кв	3	1960	
	для отдыха и спорта, из наливного резинового покрытия м. кв	4	780	
	газон из многолетних морозостойчивых трав, м. кв	5	280	

бортовой камень

	бортовой камень дорожный БР 300.30.15 по ГОСТ 6665-91*	п.м	890	
	бортовой камень тротуарный БР 100.20.8 по ГОСТ 6665-91*	п.м	540	

Условные обозначения и изображения

	Граница землеотвода участка по ГПЗУ № RU27301000-230720211013
	Граница охраняемого исторически ценного озеленения и благоустро
	Граница особо охраняемой природной территории краевого значения
	Граница охранный зоны памятника природы краевого значения
	Границы смежных участков
	Граница благоустраиваемой территории
	Подпорная стенка

Примечание.

1. Благоустройство запроектировано без учёта проектируемых инженерных сетей.

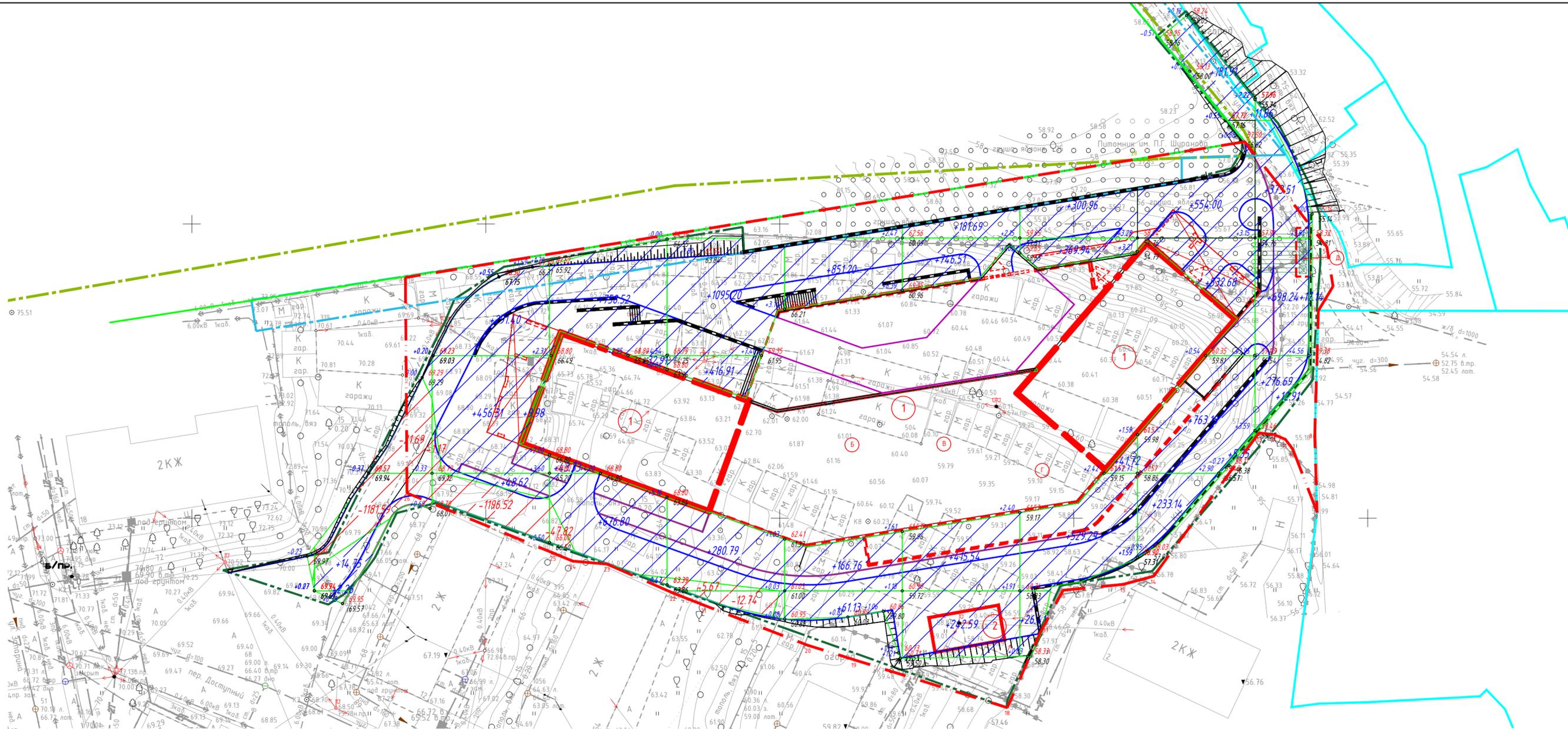
0003-03.2021-ПЗУ

Жилой дом с административными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный(ые) по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, пер. Доступный, на земельном участке (s-ax) с кадастровым номером(ами): 27:23:0030316:337, или на земельном(ых) участке(ах), образованном(ых) путем межевания/уплотнения границ указанного земельного участка

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Н. контр.	Фиронов				06.21			

План благоустройства М 1:500

ООО «Бюро Техники-Восток»



всего, м³	Насыпь	0.00	17.01	806.31	1511.56	1813.97	1187.78	1586.33	1268.32	2270.26	1390.35	всего, м³	11297.89
	Выемка	0.00	-1203.28	-1197.69	-47.82	-18.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-2467.20

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м.куб	
	Насыпь (+)	Выемка (-)
1. Грунт планировки территории	11 297,89	2 467,20
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		
2.1. автодорожных и тротуарных покрытий, водоотводных сооружений		3 667,2
Итого:	11 297,89	6 134,40
3. Недостаток грунта		5 163,49
4. Грунт непригодный для устройства насыпи оснований, сооружений и подлежащий удалению с территории (0,2м, строительный мусор)		
6. Плодородный грунт, всего:		

- Условные обозначения и изображения**
- Граница землеотвода участка по ГПЗУ № RU27301000-230720211013
 - Граница охраняемого исторически ценного озеленения и благоустро
 - Граница особо охраняемой природной территории краевого значения
 - Граница охранной зоны памятника природы краевого значения
 - Границы смежных участков
 - Граница благоустраиваемой территории
 - Подпорная стенка

0003-03.2021-ПЗУ					
Жилой дом с административными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный(ые) по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, пер. Доступный, на земельном участке (-ах) с кадастровым номером(-ами): 27:23:0030316:337, или на земельном(ых) участке(ах), образованном(ых) путем межевания/упрощения границ указанного земельного участка					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Корза				06.21
Проверил	Лохмаков				06.21
Н. контр.	Фионов				06.21
План земляных масс М 1:500			Стадия	Лист	Листов
			П	6	3
ООО «Бюро Техники-Восток»					

Ведомость жилых и общественных зданий, сооружений и площадок

номер на плане	Наименование и обозначение	Кол-во этажей	количество		площадь, м.кв				строительный объем, м. куб	
			зданий (сооружений)	квартир	застройки		общая приведен. или рабочая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1	Многokвартирный жилой дом	26	1	242	3 958.00			20 499,2		201 589,0
2	Проектируемая трансформаторная подстанция	1								
Б	Проектируемая площадка для занятий физкультурой				340.00					
В	Проектируемая детская игровая площадка				388.00					
Г	Проектируемые места отдыха для взрослых				45.00					
Д	Мусоросборочная камера									

Точка подключения к внепос. сетям водоснабжения по Договору на техн. присоедин. с МУП "Водоканал".

Точка подключения к внепос. сетям теплоснабжения по Договору на техн. присоедин. с МУП "Тепловые сети".

Точка подключения к внепос. сетям водоотведения по Договору на техн. присоедин. с МУП "Водоканал".

Точка подключения к внепос. сетям ливневой канализации d=1000

Точка подключения к внепос. сетям электроснабжения (до ТП)

Условные обозначения и изображения

-  Граница землеотвода участка по ГПЗУ № RU27301000-23072021103
-  Граница охраняемого исторически ценного озеленения и благоустройства
-  Граница особо охраняемой природной территории краевого значения
-  Граница охранный зоны памятника природы краевого значения
-  Границы смежных участков
-  Граница благоустраиваемой территории
-  Подпорная стенка

Наименование сети	Обозначение сети
Водопровод	 В
Хоз.бытовая канализация	 К
Электроснабжение	 W2,W4
Ливневая канализация	 K2
Дренаж пристенный	
Теплосеть	 ТС

					0003-03.2021-ПЗУ		
					Жилой дом с административными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный(ые) по адресу: г. Хабаровск, Центральный район, пер. Доступный, на земельном участке (-ах) с кадастровым номером(-ами): 27:23:0030316:337, или на земельном(ых) участке(ах), образованном(ых) путем межевания/уточнения границ указанного земельного участка		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Разработал	Корза				06.21	Стадия	Лист
Проверил	Лохмаков				06.21	П	7
Н. контр.	Фионов				06.21	Сводный план сетей. М 1:500	
						ООО «Бюро Техники-Восток»	