

**Открытое акционерное общество
Проектный институт гражданского строительства,
планировки и застройки городов и поселков
«Магнитогорскгражданпроект»
ОАО «МГрП»**

Заказчик - ООО «Гринфлайт»

**Жилой район в границах: ул. Университетская Набережная,
ул. Украинского, набережная Николая Патоличева, ул. Чичерина
в Калининском и Центральном районах г. Челябинска.**

Микрорайон V.

Многоквартирный жилой дом №77 (стр.)

Проектная документация

**Раздел 2 "СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА"**

**340-9087-ПЗУ
том 2**

| Изм. | №док. | Подп. | Дата |
|------|-------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

2017

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Открытое акционерное общество
Проектный институт гражданского строительства,
планировки и застройки городов и поселков
«Магнитогорскгражданпроект»

ОАО «МГрП»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ,
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ 1205.05-2010-7414000287-П-123 от 04.10.2016 г.

Заказчик - ООО «Гринфлайт»

Жилой район в границах: ул. Университетская Набережная,
ул. Окраинского, набережная Николая Патоличева, ул. Чичерина
в Калининском и Центральном районах г. Челябинска.

Микрорайон V.

Многоквартирный жилой дом №77 (стр.)

Проектная документация

Раздел 2 "СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА"

340-9087-ПЗУ

том 2

Генеральный директор



С.Ю. Тверской

Первый заместитель
генерального директора



И.Д. Коробкин

Главный инженер проекта



О.М. Антонова

| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

2017

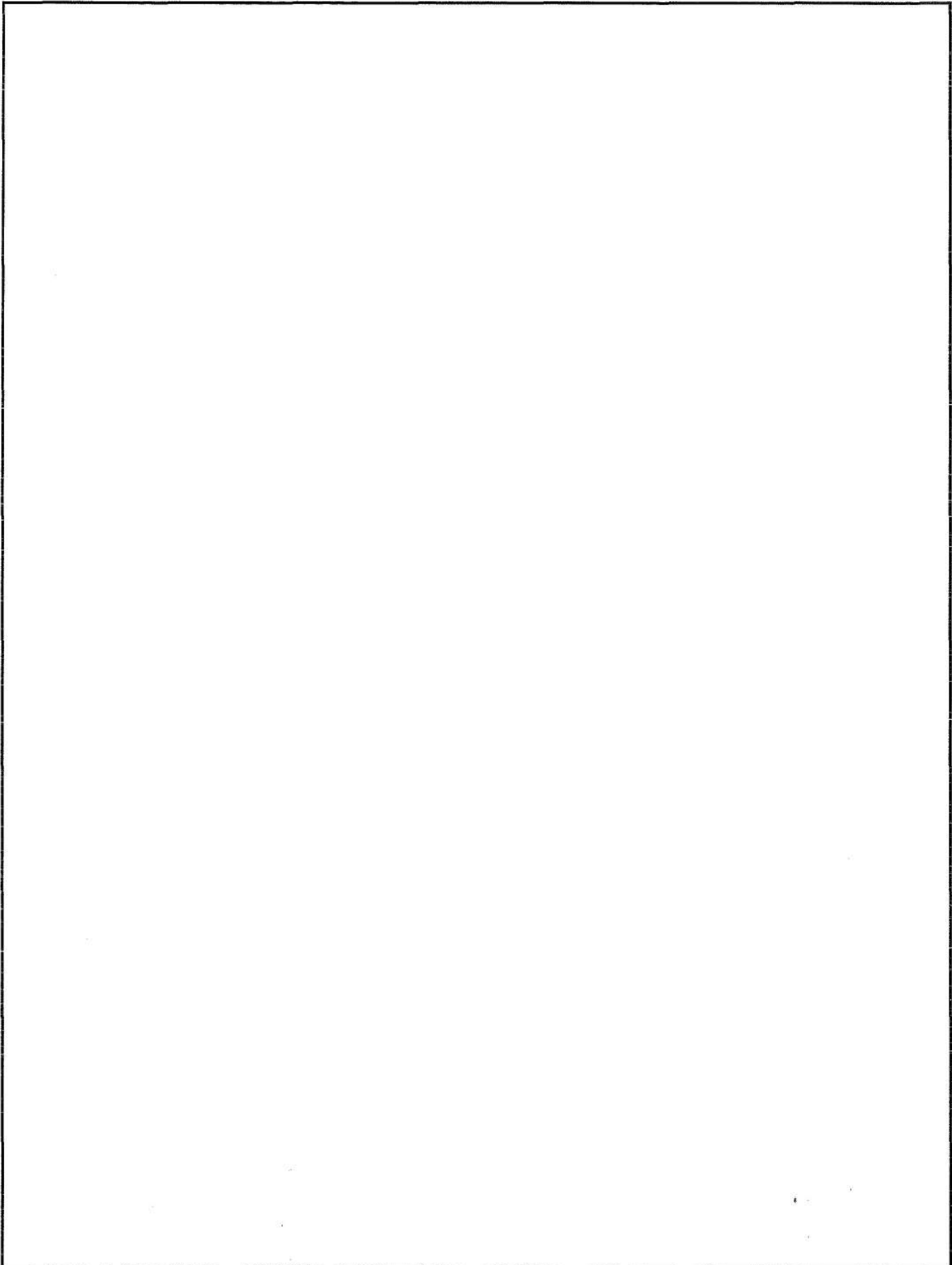
Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

| Обозначение | Наименование | Лист | Примечание |
|---------------------|---|------|------------|
| | Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» | | |
| 340-9087 -ПЗУ С | Содержание тома 2 | 2 | |
| 340-9087-ПЗУ.ТЧ | Текстовая часть | 3 | |
| | Графическая часть: | | |
| 340-9087-ПЗУ-ГП л.1 | Генеральный план М 1:500 | 9 | |
| | Ситуационный план М 1:5000 | | |
| 340-9087-ПЗУ-ГП л.2 | План организации рельефа М1:500 | 10 | |
| 340-9087-ПЗУ-ГП л.3 | План земляных масс М1:500 | 11 | |
| 340-9087-ПЗУ-ГП л.4 | План благоустройства М1:500 | 12 | |
| 340-9087-ПЗУ-ГП л.5 | План озеленения М 1:500 | 13 | |
| 340-9087-ПЗУ-ГП л.6 | Сводный план инженерных сетей М 1:500 | 14 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-----------|------|--------------|--|--------------|
| 340-9087 -ПЗУ С том 2 | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| | | | | СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2 | |
| | | | | Стадия | С. |
| | | | | П | 1 |
| | | | | Страниц | |
| | | | | 1 | |
| | | | | ОАО "МгрП" («Магнитогорскгражданпроект») | |
| Нач.отд. | Бордачева | | 14.07.18 | | |
| Согласовано | | | | | |
| Гл. спец. по ПБ | Филиппов | | 13.07.18 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Инв. № подл. | | | Подп. и дата | | Взам. инв. № |



| | | | | | | | |
|--------------|---------|------|-------|--------------|------|-----------------------------|----|
| | | | | | | 340-9087-ПЗУ С том 2 | С. |
| зм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | |
| Инв. № подл. | | | | Подп. и дата | | Взам. инв. № | |

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 2 "СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА"

2.1 Общая часть

2.2 Характеристика земельного участка

2.3 Обоснование границ санитарно-защитных зон

2.4 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными документами

2.5 ТЭП земельного участка

2.6 Обоснование решений по инженерной подготовке территории

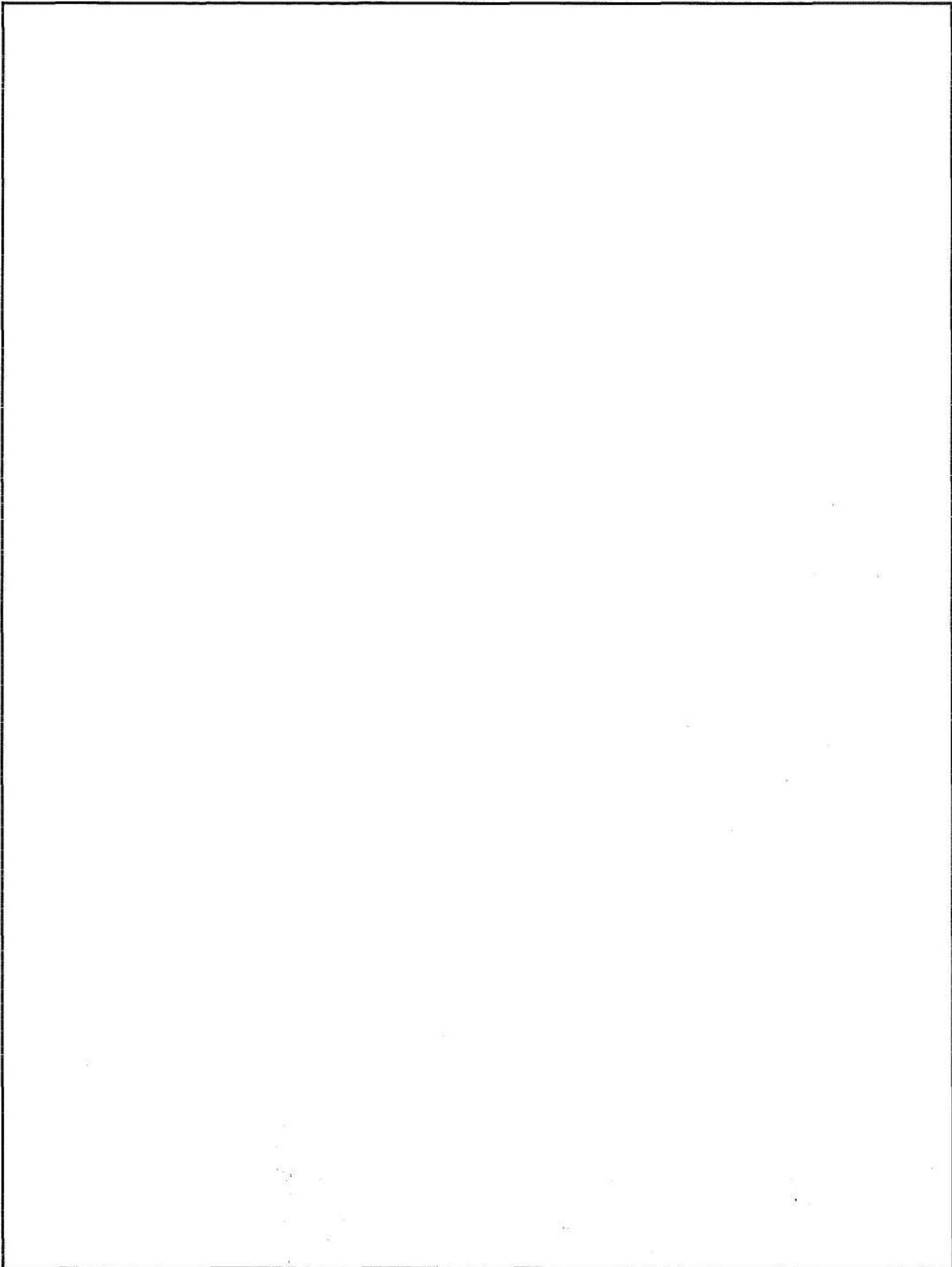
2.7 Описание организации рельефа вертикальной планировкой

2.8 Описание решений по благоустройству территории

2.9 Зонирование территории земельного участка

2.10 Транспортные коммуникации

| | | | | | | | | |
|--------------|---------|-----------|--------|------------------|--------------|--|--------------|---------|
| | | | | | | 340-9087-ПЗУ.ТЧ том 2 | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | |
| Разраб. | | Максимова | | <i>Мес</i> | 23.06.14 | Стадия | С. | Страниц |
| | | | | | | П | 1 | 9 |
| | | | | | | Текстовая часть | | |
| Н.контр. | | Сухова | | <i>Сухова</i> | 14.07.14 | ОАО "МгрП" («Магнитогорскгражданпроект») | | |
| Нач.отд. | | Бордачева | | <i>Бордачева</i> | 14.07.14 | | | |
| Инв. № подл. | | | | | Подп. и дата | | Взам. инв. № | |



| | | | | | | | |
|--------------|---------|------|-------|--------------|------|------------------------------|----|
| | | | | | | 340-9087-ПЗУ.ТЧ том 2 | С. |
| | | | | | | | 2 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | |
| Инв. № подл. | | | | Подп. и дата | | Взам. инв. № | |

РАЗДЕЛ 2 "СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА"

2.1. Общая часть

Проектная документация "Жилой район в границах: ул. Университетская Набережная, ул. Окраинского, набережная Николая Патоличева, ул. Чичерина в Калининском и Центральном районах г. Челябинска. Микрорайон V. Многоквартирный жилой дом №77 (стр.)" разработана в соответствии с «Положением о составе разделов проектной документации и требованиями к их содержанию», утвержденным постановлением правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87. на основании письма-заказа ООО «Гринфлайт» № 1020 от 18.05.2017.

За основу для разработки проектной документации на строительство жилого дома, приняты следующие документы:

- инженерно-геодезические изыскания (отчет И-3149);
- инженерно-геологические изыскания (отчет И-3133-1).

Генеральный план участка застройки территории жилым домом № 77 разработан в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил и других документов, содержащих установленные требования.

2.2. Характеристика земельного участка

Для проектирования жилого дома №77 предоставлен земельный участок в в V микрорайоне жилого района «Академ-Сити» Калининского и Центрального района г. Челябинска.

Границами проектируемого микрорайона V являются:

- с севера – улица Университетская набережная;

| | | | | | | | |
|--------------|---------|------|-------|--------------|------|------------------------------|----|
| | | | | | | 340-9087-ПЗУ.ТЧ том 2 | С. |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | N док | Подп. | Дата | | 3 |
| Инв. № подл. | | | | Подп. и дата | | Взам. инв. № | |

- с востока – проектируемая улица Наркома Малышева;
- с запада – проектируемая улица 40-летия Победы;
- с юга - р.Миасс.

Территория, отведенная для строительства жилого дома №77, не застроена, частично занята зарослями кустарников, местами изрыта. Отведенный участок пересекают высоковольтные подземные линии электросетей (недействующие).

Схема размещения жилого дома приведена на ситуационном плане (340-9087-ПЗУ-ГП л.1)

2.3. Обоснование границ санитарно-защитных зон

Санитарно-защитная зона проектируемого жилого дома согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" не нормируется.

2.4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными документами

Размещение жилого дома № 77 на генплане запроектировано в соответствии с решением в проекте планировки и межевания территории в границах: ул. Университетская Набережная, ул.Окраинского, набережная Н.Патоличева, ул.Чичерина 56ЧИГПТ/16-ПП, разработанным ООО «АСКОМ». Проектируемый 20-этажный жилой дом располагается вдоль улицы Университетская набережная, на которую и ориентированы входные узлы.

| | | | | | | | |
|--------------|---------|------|-------|--------------|------|------------------------------|----|
| | | | | | | 340-9087-ПЗУ.ТЧ том 2 | С. |
| | | | | | | | 4 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | |
| Инв. № подл. | | | | Подп. и дата | | Взам. инв. № | |

Генеральный план участка проектируемого жилого дома разработан с учетом санитарных и противопожарных норм, а также требований СП 4.13130.2013.

2.5. ТЭП земельного участка

Технико-экономические показатели по генеральному плану участка жилого дома №77 приведены в таблице 1.

Таблица 1

| Наименование | Количество |
|--|------------|
| Площадь застройки, м ² | 572,00 |
| Площадь покрытий, м ² | 900,00 |
| Площадь зеленых насаждений, м ² | 363,00 |
| Площадь благоустраиваемого участка, м ² | 1835,00 |
| Площадь участка по градплану, м ² | 133547,00 |

2.6. Обоснование решений по инженерной подготовке

Для освещения геолого-литологического строения, гидрогеологических условий и определения физико-механических свойств грунтов, слагающих площадку строительства жилых домов, выполнен комплекс инженерно-геологических исследований. На основании проведенных инженерно-геологических изысканий установлены следующие результаты:

- Рельеф участка достаточно ровный, с общим уклоном в юго-восточном направлении, перепады по высоте в пределах площадки около 1,5 м.

| | | | | | | | |
|--------------|---------|------|-------|--------------|------|------------------------------|----|
| | | | | | | 340-9087-ПЗУ.ТЧ том 2 | С. |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | 5 |
| Инв. № подл. | | | | Подп. и дата | | Взам. инв. № | |

- Физико-геологических явлений, осложняющих строительство, не обнаружено;
- В геоморфологическом отношении территория приурочена к слаборасчлененной и полого-волнистой высокой пойме левобережной долины р.Миасс;
- Гидрогеологические условия исследованной площадки, предназначенной для строительства проектируемого объекта, характеризуются наличием подземных вод. Подземные воды зафиксированны на глубинах 1,3 – 3,7м, что соответствует высотным отметкам 216,30-213,60м Б.С. Питание подземных вод инфильтрационное за счет атмосферных осадков. Амплитуда сезонных колебаний составляет 1,0-1,7м.
- В геологическом отношении исследуемая территория относится к области развития гранитоидных интрузий Челябинского массива.
- С поверхности территория задернована почвенно-растительным слоем или отсыпана техногенными грунтами.

По результатам геологических исследований специальных решений по инженерной подготовке благоустраиваемой территории не требуется, кроме вертикальной планировки и организации поверхностного водоотвода.

2.7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

По топогеодезической съемке участка, отведенного для строительства и проектирования жилого дома, существующий рельеф достаточно ровный, с общим уклоном в юго-восточном направлении, перепады по высоте в пределах площадки около 1,5 м. План организации рельефа благоустраиваемого участка, разработан в увязке проектируемых отметок с отметками прилегающей улицы Университетская набережная (суще-

| | | | | | | | |
|--------------|---------|------|-------|--------------|------|------------------------------|----|
| | | | | | | 340-9087-ПЗУ.ТЧ том 2 | с. |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | 6 |
| Инв. № подл. | | | | Подп. и дата | | Взам. инв. № | |

ствующей) и перспективной застройки микрорайона V. Продольные уклоны придомовых проездов приняты допустимые (5‰ - 11‰).

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола 1 этажа, соответствующая абсолютной отметке – 221,30. Система высот Балтийская.

Отвод дождевых и талых вод с кровли жилого дома предусмотрен через систему внутреннего водостока в проектируемую внутриплощадочную сеть ливневой канализации с последующим сбросом в существующий коллектор ливневой канализации диаметром 600 мм, проходящий по улице Университетская Набережная.

По проекту вертикальной планировки сбор поверхностных и талых вод с территории жилого дома осуществляется поверхностным стоком по лоткам проезжих частей межквартальных проездов в проектируемую внутриплощадочную сеть ливневой канализации и далее в существующий коллектор ливневой канализации диаметром 600 мм, проходящий по улице Университетская Набережная.

План организации рельефа приведен на чертеже 340-9087-ПЗУ-ГП л.2.

План земляных масс представлен на чертеже 340-9087-ПЗУ-ГП л.3.

2.8. Описание решений по благоустройству территории

По проекту благоустройства на участке проектируемого дома, запроектированы на нормативном расстоянии придомовые проезды шириной 6,0м, вдоль которых устраиваются пешеходные тротуары шириной 1,5 м. Площадки для игр детей и отдыха взрослых располагаются в общем дворовом пространстве жилых домов № 77-81 с южной стороны от проектируемого дома. Площадка для сбора твердых бытовых отходов (ТБО) в контейнеры размещается на территории жилого дома №79. Для благоустройства прилегающей к домам территории приняты следующие типы покрытий: асфальтобетонное — на проездах, гостевых стоянках, на тротуарах и площадках перед подъез-

| | | | | | | | |
|--------------|---------|------|-------|--------------|------|------------------------------|----|
| | | | | | | 340-9087-ПЗУ.ТЧ том 2 | с. |
| | | | | | | | 4 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | |
| Инв. № подл. | | | | Подп. и дата | | Взам. инв. № | |

дами, плиточное — на дорожках и дворовых площадках, песчаное — на детских площадках.

Проезды, тротуары, площадки ограничиваются бордюрным камнем. На площадках запроектирована установка малых форм и оборудования в соответствии с функциональным назначением площадок.

Проектом предусматривается озеленение благоустраиваемого участка на территории свободной от застройки и покрытий. Проект озеленения разработан с учетом нормативных расстояний между насаждениями и инженерными сетями. Ассортимент посадочного материала принят соответствующий климатическим условиям г. Челябинска.

План благоустройства приведен на чертеже 340-9087-ПЗУ-ГП л.4.

План озеленения представлен на чертеже 340-9087-ПЗУ-ГП л.5.

2.9 Зонирование территории земельного участка

По генплану участка проектируемого жилого дома №77 определены следующие функциональные зоны для каждого дома:

- зона застройки дома, включающая площадь подошвы застройки с отмосткой и входными узлами жилого подъезда и встроено-пристроенных помещений;
- придомовая территория состоит из следующих обязательных элементов благоустройства: придомовые подъезды, подходы к дому, гостевые автостоянки, а также зеленая зона, расположенная между домом и придомовым проездом;
- территория зеленых насаждений — это площадь участка от придомовых проездов до границы благоустраиваемого участка жилого дома, в которую вхо-

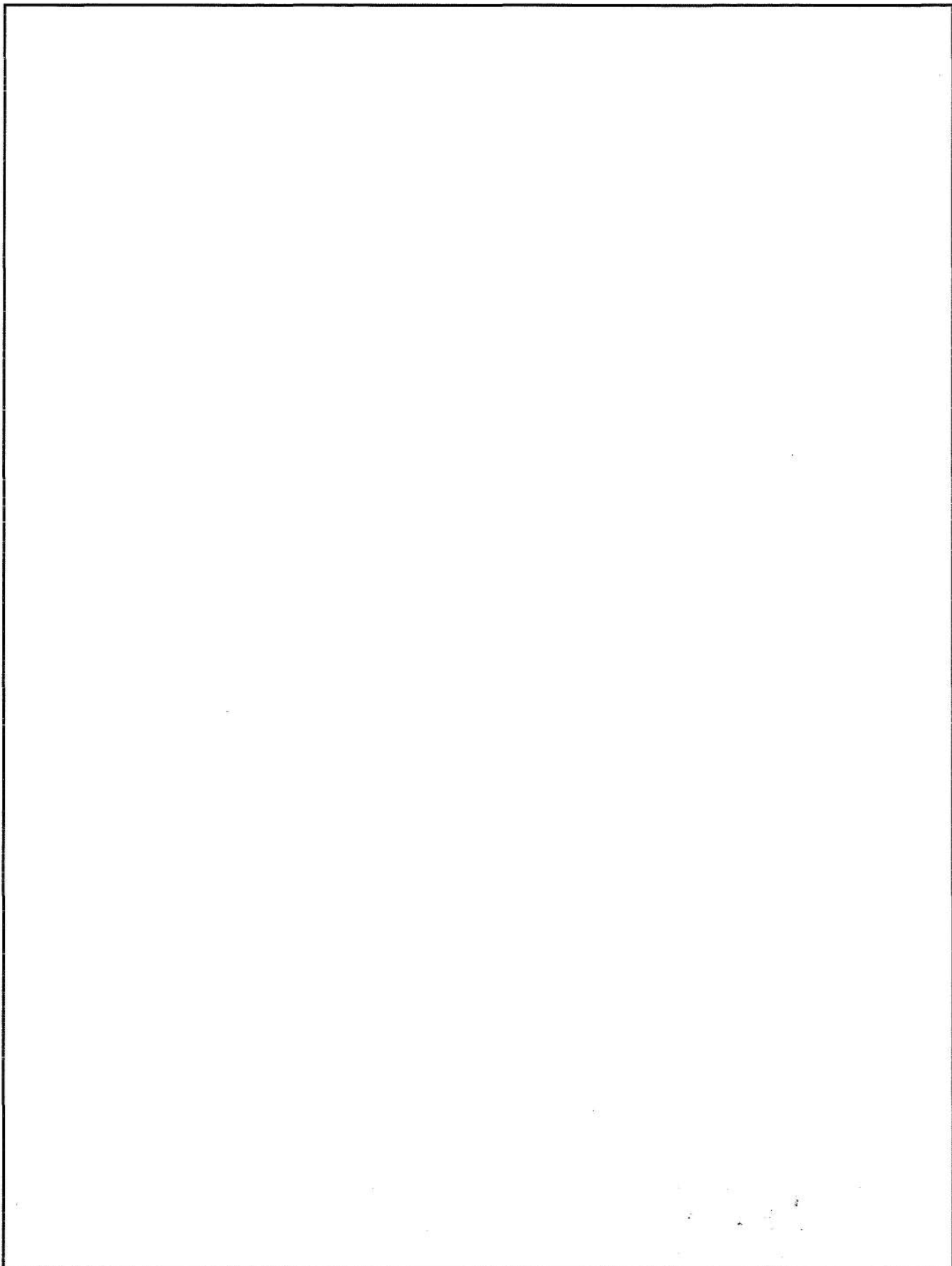
| | | | | | | | |
|--------------|---------|------|-------|--------------|------|------------------------------|----|
| | | | | | | 340-9087-ПЗУ.ТЧ том 2 | С. |
| | | | | | | | 8 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | |
| Инв. № подл. | | | | Подп. и дата | | Взам. инв. № | |

дят дворовые площадки для игр, отдыха, спорта, хозяйственных целей, а также деревья, кустарники, газон.

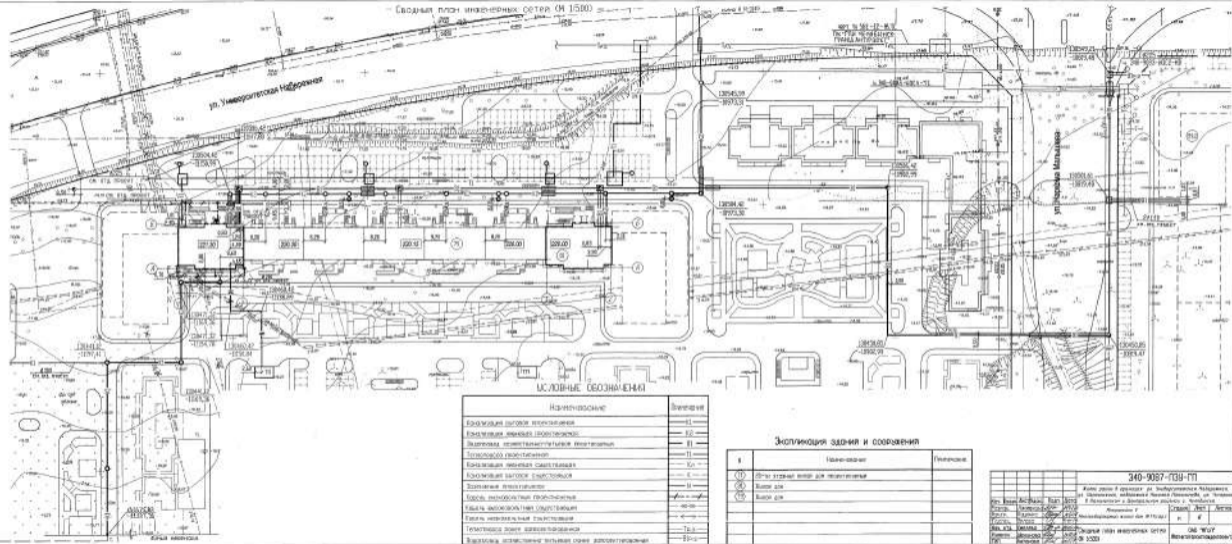
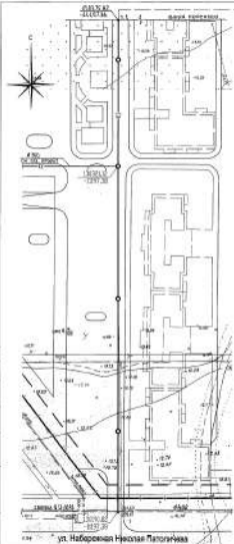
2.10 Транспортные коммуникации

Транспортная связь проектируемого жилого дома №77 с другими районами города Челябинска осуществляется по межквартальным проездам с выездом на прилегающие ул. Университетская набережная и ул. Наркома Малышева и далее на смежные улицы города. Планировочное решение внутриквартальных проездов и тротуаров обеспечивает безопасное транспортное и пешеходное обслуживание территории жилого дома. Обслуживание населения общественным транспортом обеспечено наличием остановочного пункта на общегородской магистрали ул. Университетская набережная, где проходят линии автобуса и маршрутного такси.

| | | | | | | | |
|--------------|---------|------|-------|--------------|------|------------------------------|----|
| | | | | | | 340-9087-ПЗУ.ТЧ том 2 | С. |
| | | | | | | | 9 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | |
| Инв. № подл. | | | | Подп. и дата | | Взам. инв. № | |



| | | | | | | | |
|--------------|---------|------|-------|--------------|------|------------------------------|----|
| | | | | | | 340-9087-ПЗУ.ТЧ том 2 | С. |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док | Подп. | Дата | | |
| Инв. № подл. | | | | Подп. и дата | | Взам. инв. № | |



Сводный план инженерных сетей (М 1:500)

ул. Университетская Набережная

ул. Николая Маршала

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

| Наименование | Значение |
|-----------------------------------|----------|
| Береговая линия водоема | В1 |
| Береговая линия водоема | В2 |
| Водоотвод канализационных стоков | В3 |
| Теплоотвод канализационных стоков | Т1 |
| Береговая линия водоема | В4 |
| Береговая линия водоема | В5 |
| Водоотвод канализационных стоков | В6 |
| Водоотвод канализационных стоков | В7 |
| Береговая линия водоема | В8 |
| Береговая линия водоема | В9 |
| Береговая линия водоема | В10 |
| Береговая линия водоема | В11 |
| Береговая линия водоема | В12 |
| Береговая линия водоема | В13 |
| Береговая линия водоема | В14 |
| Береговая линия водоема | В15 |
| Береговая линия водоема | В16 |
| Береговая линия водоема | В17 |
| Береговая линия водоема | В18 |
| Береговая линия водоема | В19 |
| Береговая линия водоема | В20 |
| Береговая линия водоема | В21 |
| Береговая линия водоема | В22 |
| Береговая линия водоема | В23 |
| Береговая линия водоема | В24 |
| Береговая линия водоема | В25 |
| Береговая линия водоема | В26 |
| Береговая линия водоема | В27 |
| Береговая линия водоема | В28 |
| Береговая линия водоема | В29 |
| Береговая линия водоема | В30 |
| Береговая линия водоема | В31 |
| Береговая линия водоема | В32 |
| Береговая линия водоема | В33 |
| Береговая линия водоема | В34 |
| Береговая линия водоема | В35 |
| Береговая линия водоема | В36 |
| Береговая линия водоема | В37 |
| Береговая линия водоема | В38 |
| Береговая линия водоема | В39 |
| Береговая линия водоема | В40 |
| Береговая линия водоема | В41 |
| Береговая линия водоема | В42 |
| Береговая линия водоема | В43 |
| Береговая линия водоема | В44 |
| Береговая линия водоема | В45 |
| Береговая линия водоема | В46 |
| Береговая линия водоема | В47 |
| Береговая линия водоема | В48 |
| Береговая линия водоема | В49 |
| Береговая линия водоема | В50 |
| Береговая линия водоема | В51 |
| Береговая линия водоема | В52 |
| Береговая линия водоема | В53 |
| Береговая линия водоема | В54 |
| Береговая линия водоема | В55 |
| Береговая линия водоема | В56 |
| Береговая линия водоема | В57 |
| Береговая линия водоема | В58 |
| Береговая линия водоема | В59 |
| Береговая линия водоема | В60 |
| Береговая линия водоема | В61 |
| Береговая линия водоема | В62 |
| Береговая линия водоема | В63 |
| Береговая линия водоема | В64 |
| Береговая линия водоема | В65 |
| Береговая линия водоема | В66 |
| Береговая линия водоема | В67 |
| Береговая линия водоема | В68 |
| Береговая линия водоема | В69 |
| Береговая линия водоема | В70 |
| Береговая линия водоема | В71 |
| Береговая линия водоема | В72 |
| Береговая линия водоема | В73 |
| Береговая линия водоема | В74 |
| Береговая линия водоема | В75 |
| Береговая линия водоема | В76 |
| Береговая линия водоема | В77 |
| Береговая линия водоема | В78 |
| Береговая линия водоема | В79 |
| Береговая линия водоема | В80 |
| Береговая линия водоема | В81 |
| Береговая линия водоема | В82 |
| Береговая линия водоема | В83 |
| Береговая линия водоема | В84 |
| Береговая линия водоема | В85 |
| Береговая линия водоема | В86 |
| Береговая линия водоема | В87 |
| Береговая линия водоема | В88 |
| Береговая линия водоема | В89 |
| Береговая линия водоема | В90 |
| Береговая линия водоема | В91 |
| Береговая линия водоема | В92 |
| Береговая линия водоема | В93 |
| Береговая линия водоема | В94 |
| Береговая линия водоема | В95 |
| Береговая линия водоема | В96 |
| Береговая линия водоема | В97 |
| Береговая линия водоема | В98 |
| Береговая линия водоема | В99 |
| Береговая линия водоема | В100 |

Экспликация здания и сооружений

| № | Наименование | | Площадь |
|---|--------------|-----------------------|---------|
| | Код | Наименование | |
| 1 | 10 | Здание | |
| 2 | 20 | Средство передвижения | |
| 3 | 30 | Водоотвод | |
| 4 | 40 | Водоотвод | |

340-9087-ГБУ-ГП

Копия плана в соответствии с Инструкцией Минстроя России от 14.08.2014 № 107/СК-И/14

Информация о документе: № документа, дата, автор, редактор, исполнитель, проверяющий, утверждающий, дата утверждения.

Масштаб: 1:500

Страна: Россия

Город: Москва

Улицы: Университетская Набережная, Николая Маршала

№ документа: 08-10/07

Исполнитель: Инженер-проектировщик

ул. Набережная Николая Маршала

Берег водоема