



ООО "Архитектурное Бюро "ОСА"

(Регистрационный номер в реестре членов СРО: 94; дата регистрации: 10.06.2009 г.)

Участник Саморегулируемой организации Ассоциация «Саморегулируемая организация Гильдия архитекторов и проектировщиков» (Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-002-22042009)

Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в квартале, ограниченном ул. Серышева – ул. Джамбула – Амурским бульваром – ул. Шеронова в г. Хабаровске. 2 очередь строительства

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

27-ХГ2-ПЗУ

Том 2.1

Изм.	№ док.	Подп.	Дата



ООО "Архитектурное Бюро "ОСА"

(Регистрационный номер в реестре членов СРО: 94; дата регистрации: 10.06.2009 г.)

Участник Саморегулируемой организации Ассоциация «Саморегулируемая организация Гильдия архитекторов и проектировщиков» (Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-002-22042009)

Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в квартале, ограниченном ул. Серышева – ул. Джамбула – Амурским бульваром – ул. Шеронова в г. Хабаровске. 2 очередь строительства

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации земельного участка

27-ХГ2-ПЗУ

Том 2.1

Главный инженер проекта

О.Д. Мартыненко

Главный архитектор проекта

Т.А. Зульхарнеева

Изм.	Недок.	Подп.	Дата

Обозначение	Наименование	Примечание
27-ХГ2-ПЗУ.С	Содержание	
27-ХГ2-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
	1 Нормативные документы	
	2 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	3 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
	4 Сведения о планировочных ограничениях территории	
	4.1 Обоснование зон с особыми условиями использования территории существующих объектов	
	4.2 Обоснование планировочной ограничений от проектируемых объектов	
	5 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами	
	6 Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	7 Обоснование решений по инженерной подготовке территории	
	8 Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	9 Описание решений по благоустройству территории	
	10 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	
	11 Таблица регистрации изменений	

№ подл.	Взаим. инв. №	Подпись и дата	27-ХГ2-ПЗУ.С						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
			Разраб.	Принц		05.22	Содержание	ООО «Архитектурное Бюро «ОСА» г. Екатеринбург			
			Проверил	Гущин		05.22					
			Н. Контр.	Зырянова		05.22					

Обозначение	Наименование	Примечание
	Графическая часть	
27-ХГ2-ПЗУ.ГЧ Лист 1	Ситуационный план. М 1:1000	
27-ХГ2-ПЗУ.ГЧ Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
27-ХГ2-ПЗУ.ГЧ Лист 3	План организации рельефа. М 1:500	
27-ХГ2-ПЗУ.ГЧ Лист 4	План земляных масс. М 1:500	
27-ХГ2-ПЗУ.ГЧ Лист 5	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	
27-ХГ2-ПЗУ.ГЧ Лист 6	Схема организации движения транспорта. М 1:500	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	27-ХГ2-ПЗУ.С	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

1. Нормативные документы

Проектная документация по разделу выполнена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и Постановления правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. №87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию" и отвечает требованиям государственных норм, правил и стандартов:

- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.";
- СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения";
- СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям";
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «город Хабаровск», утвержденные решением Хабаровской городской думы от 22 декабря 2015 года № 225.
- Нормативы градостроительного проектирования Хабаровского края, утвержденные постановлением правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 года № 136-пр;
- Правила землепользования и застройки городского округа «город Хабаровск», утвержденные решением Хабаровской городской думы от 21 мая 2002 года № 211.

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

Земельный участок расположен в Кировском районе г. Хабаровска, в квартале улиц Серышева – Джамбула – Амурский бульвар – Шеронова, и граничит:

- с севера – с первой очередью строительства;
- с юга – с существующим проездом в жилой застройке;
- с востока – с ул. Амурский бульвар;
- с запада – с существующей жилой застройкой.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки земельный участок расположен в территориальной зоне Ц-1 «Зона центра деловой, общественной и коммерческой активности», подзоне Ц-1-1.

Участок расположен вне границ ООТ, а также ареалов произрастания и обитания краснокнижных растений и животных, постоянных путей миграции и мест обитания объектов животного мира, отнесенных к охотничьим

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

						27-ХГ2-ПЗУ.ТЧ					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Текстовая часть					
Разраб.		Принц			05.22				Стадия	Лист	Листов
Проверил		Гущин			05.22				П	1	12
Н. Контр.		Зырянова			05.22				ООО «Архитектурное Бюро «ОСА» г. Екатеринбург		

ресурсам, водоохраных и прибрежных защитных полос поверхностных водных объектов, вне границ санитарно-защитных зон промышленных предприятий.

Участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования в границах охраняемого городского ландшафта.

Деревья и кустарники, попадающие в зону строительства, подлежат удалению.

Транзитные сети, расположенные на участке строительства подлежат переносу. Проект выноса сетей разрабатывается отдельным проектом.

В границах участка расположены три существующих объекта капитального строительства, подлежащие сносу:

- многоквартирный дом (Амурский бульвар, 31А), этажностью -2, общей площадью – 479 кв.м;
- многоквартирный дом (Амурский бульвар, 31Б), этажностью -2, общей площадью – 469,7 кв.м;
- многоквартирный дом (Амурский бульвар, 29В), этажностью -2, общей площадью – 477,4 кв.м.

Абсолютные отметки рельефа в границах участка составляют от 62,50 м до 68,00м с уклоном площадки в юго-восточном направлении.

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

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов", санитарно-защитная зона для проектируемого объекта капитального строительства не устанавливается.

4. Сведения о планировочных ограничениях территории

4.1 Обоснование зон с особыми условиями использования территории существующих объектов

Земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

4.1.1 Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 3.

Третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

Абсолютная максимальная высота размещаемых объектов – 224,3 м. Абсолютная максимальная высота проектируемого объекта составляет 109,9м, что не превышает высоту ограничений.

4.1.2 Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 6.

В подзоне 6 запрещается вспашка сельскохозяйственных земель в дневное время, размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. К таким объектам относятся: мусорные полигоны,

Изм. № подл.	Взам. инв. №							27-ХГ2-ПЗУ.ТЧ	Лист
	Подпись и дата								2
		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны твердых бытовых отходов; свалки отходов животноводческих предприятий и рыбных хозяйств; скотобойни, скотомогильники.

4.1.3 Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 215.

Четвертая подзона выделена по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи (далее средств РТОП и АС) в пределах земной поверхности, обозначенным в аэронавигационном паспорте аэродрома Хабаровск (Новый).

Четвертая подзона выделена по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи (далее средств РТОП и АС) в пределах земной поверхности, обозначенным в аэронавигационном паспорте аэродрома Хабаровск (Новый), а также по границам зон ограничения строительства от средств РТОП и АС, в том числе планируемых к вводу в эксплуатацию, обозначенных в аэронавигационном паспорте аэродрома гражданской авиации, с целью обеспечения их нормального функционирования.

В границах четвертой подзоны выделяются три режима использования территории:

- Защиты от помех, способных ухудшить характеристики средств РТОП и АС на используемых частотах;
- Обеспечения беспрепятственного распространения сигналов средств РТОП и АС;
- Защиты от промышленных помех средств РТОП АС.

Абсолютная максимальная высота размещаемых объектов в секторе 215 – 257,5м. Абсолютная максимальная высота проектируемого объекта составляет 109,9м, что не превышает высоту ограничений.

4.1.4 III пояс зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения

Согласно п 3.3.2 СанПиН 2.1.4.1110-02 должны выполняться следующие мероприятия:

- 1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
- 2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.
- 3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.
- 4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

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

							27-ХГ2-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	3		

- 5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.
- 6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

4.2 Обоснование планировочных ограничений

На участке проектирования определены следующие планировочные ограничения:

- разрыв от автостоянок вместимостью до 10 машино-мест до фасадов жилых домов – 10 м (в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- разрыв от автостоянок вместимостью до 10 машино-мест до площадок для отдыха, игр и спорта, детских – 25 м (в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- санитарный разрыв от контейнерных площадок - 20 м.

5. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами

Планировочные решения приняты в соответствии с градостроительным планом земельного участка, СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Город Хабаровск», утвержденные решением Хабаровской городской Думы от 22.10.2015 № 225 (в ред. от 26.05.2020 № 155).

Для размещения застройки выделен участок в соответствии с ГПЗУ №РФ-27-3-23-3-02-2021-1283 от 20.09.2021.

Категория земель, на которых расположен участок - земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки земельный участок расположен в территориальной зоне Ц-1 «Зона центра деловой, общественной и коммерческой активности», подзоне Ц-1-1.

При формировании схемы планировочной организации земельного участка выполнены мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и других маломобильных групп населения.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	27-ХГ2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							4

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инд. № подл.

6. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

№	Наименование	в границах ЗУ (кв.м)	за границами ЗУ (кв.м)	ИТОГО (кв.м)
1	Площадь земельного участка	6765,00	-	
2	Процент застройки	18,8%	-	
3	Площадь благоустройства в границах участка	5773,27	854,57	6627,84
4	Площадь застройки надземной части	1272,00	-	
5	Площадь покрытий, в том числе:	4501,27	854,57	5355,84
5.1	Асфальтобетонное покрытие	1158,74	259,97	1418,71
5.2	Бетонная плитка	1486,11	197,90	1684,01
5.3	Полимерное покрытие	1121,48		1121,48
5.4	Укрепленный газон	37,10		37,10
5.5	Газон	697,84	396,70	1094,54

7. Обоснование решений по инженерной подготовке территории

По данным инженерно-геологических изысканий, площадка для строительства расположена на участке с сейсмичностью 6 баллов. Площадка проектируемого строительства классифицируется как потенциально подтопляемая.

Проектом предусмотрен дренаж.

Наличие на площадке строительства деревьев и кустарников, наличие растительного грунта потребовали проведения следующих мероприятий по инженерной подготовке территории:

- вырубка 219 деревьев;
- расчистка от деревьев и кустарников с корчевкой пней;
- демонтаж существующих инженерных сетей на участке (канализация, электрика, водоснабжение, теплоснабжение);
- демонтаж капитальных зданий;
- земляные работы, связанные с перемещением масс грунта, заменой грунта, устройством насыпи и выемки;
- подсыпка в 0,2м чистого грунта;
- демонтаж, расположенных на участке строительства некапитальных существующих сооружений;

Взам. инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	27-ХГ2-ПЗУ.ТЧ	Лист
					5								

8. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Абсолютные отметки полов определены из учета беспрепятственного доступа в секцию. Входная группа в жилой вестибюль выполнена в уровне земли без устройства крылец и входных плит.

Отвод воды с проектируемой территории запроектирован открытым способом на проезжую часть прилегающей улично-дорожной сети, откуда осуществляется сток в систему ливневой канализации.

С кровли проектируемых жилых домов отводы воды осуществляется закрытым способом в сеть ливневой канализации.

9. Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство включает в себя следующие мероприятия:

- организация проездов по территории;
- организация открытых автостоянок вдоль проездов;
- организация пешеходного движения;
- организация площадок для игр, занятий спортом и отдыха;
- организация озеленения;
- организация откосов по периметру;
- установка элементов освещения на территории благоустройства.

В качестве покрытий применяются: асфальтобетон, бетонная плитка, полимерное покрытие. Материал покрытий может быть изменен при детальной разработке проекта благоустройства на стадии рабочей документации.

Примыкание покрытий к фасадам здания выполняется скрытой отмосткой. Узлы примыканий различных типов покрытий к фасадам разрабатывается на стадии рабочего проектирования.

Для озеленения территории благоустройства выполняется устройство газонов, в том числе укрепленных газонов для возможности проезда пожарной техники, посадка деревьев и кустарников. Площадки благоустройства озеленены с посадкой деревьев и кустарников.

Устройство газонов рекомендуется выполнять силами специализированных организаций с соблюдением технологии устройства основания и посева трав для достижения максимального эстетического качества.

В соответствии с п. 5.6 СП 68.13330.2017 при приемке законченных строительством объектов в зимнее время допускается переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период. Озеленение застраиваемых территорий может выполняться в ближайший благоприятный агротехнический период, следующий за моментом ввода объекта в эксплуатацию.

Детальная разработка устройства площадок, озеленения и пр. Будет разработана отдельным проектом на стадии рабочей документации.

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

							27-ХГ2-ПЗУ.ТЧ	Лист
								6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

9.1 Расчет площадок благоустройства

Расчет потребности в площадках для игр детей, спорта и отдыха выполнен на основании таблицы 34 РНГП Хабаровского края.

Общая площадь квартир – 9197,3 кв.м.

№	Площадки	Удельный размер, кв.м / 100 кв. метров общей площади квартир	По расчету, кв.м	По проекту, кв.м
1	Площадки для игр детей	4,7	432,27	436,67
2	Площадки для отдыха взрослых	0,7	64,38	66,04
3	Площадки для занятий физкультурой	13,3*	611,62	618,76
4	Для хозяйственных целей и выгула собак***	2,0**	91,97	100,70

* – допускается уменьшать, но не более чем на 50 % удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

** – допускается уменьшать, но не более чем на 50 % удельные размеры площадок для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше.

*** – организация общей для одного микрорайона оборудованной площадки для выгула собак на территории вне жилой застройки в радиусе до 500 м.

9.2 Расчет количества машино-мест

В соответствии с примечанием к абз. 4 п. 11.31 СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» число мест хранения автомобилей допускается уменьшать в местных нормативах градостроительного проектирования.

Согласно пп. 1.3. п. 1 р. 4 Местных нормативы градостроительного проектирования городского округа «город Хабаровск» (утв. Решением Хабаровской городской Думы от 22.12.2015 № 225) их применение является обязательным для победителей аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий, заключенных до 30.12.2020 г.

Расчет машино-мест для жителей

Модель распределения мест хранения ИЛА (индивидуальных легковых автомобилей) для проектируемого участка выполнена согласно Местным нормативам градостроительного проектирования городского округа "Город

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	27-ХГ2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

Хабаровск", утвержденным решением Хабаровской городской Думы от 22.12.2015 №225 (в ред. от 26.05.2020 №155).

Согласно схемы расположения территорий нормирования данных нормативов проектируемый участок находится в зоне территориального нормирования ТН №2 - включает зону городского центра, которая сочетает высокую долю территорий жилой застройки и общественно-делового назначения, это зона многоэтажной жилой застройки при центрах обслуживания и деловой, общественной, коммерческой активности городского уровня с территориями действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Распределение мест хранения индивидуальных легковых автомобилей принято согласно Таблице 12 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа "Город Хабаровск" для зоны территориального нормирования ТН №2. За основу расчета принято количество индивидуальных легковых автомобилей 400 единиц на 1000 жителей. Коэффициент увеличения мест для ИПА, прибывающих к местам трудовой деятельности принят равным 1,20 в соответствии с пунктом 4 Таблицы 12 МНГП.

Зона территориального нормирования ТН №2 (100%)

138 машино-мест

(общее количество ИПА для 2 этапа освоения территории)

В пределах ТН №2 (75%) 103 машино-места

За пределами ТН №2 (25%) 35 машино-мест

В границах земельных участков правообладателей, в том числе в границах земельных участков многоквартирных домов «39%» 40 машино-мест

Вне границ земельных участков правообладателей «66%» 67 машино-мест

Исходя из значения 400 единиц ИПА на 1000 жителей, учитывая, что количество жителей составляет 286 человек, а коэффициент увеличения мест для ИПА, прибывающих к местам трудовой деятельности равен 1,20, общее расчетное количество ИПА составит $287 \times 1,20 \times 400 \div 1000 = 138$ машино-мест.

Модель распределения мест хранения ИПА (индивидуальных легковых автомобилей) в пределах и за пределами ТН №2 по пункту 2 таблицы 12:

- в пределах ТН №2 75%, т.е. $138 \times 0,75 = 103$ машино-места;
- за пределами ТН №2 25%, т.е. $138 \times 0,25 = 35$ машино-мест.

Согласно пункту 3.1 таблицы 12 МНГП в границах земельного участка многоквартирных домов в пределах ТН №2 количество мест хранения ИПА должно составлять 39% от общего числа в пределах зоны ТН №2:

$103 \times 0,39 = 40$ машино-мест.

66% машино-мест, т.е. $103 \times 0,66 = 67$ машино-мест располагаются согласно пунктам 3.2-3.5 таблицы 12

МНГП вне земельного участка, в том числе:

- 14% на оборудованных полосах (обочинах) проездов, т.е 14 машино-мест;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	27-ХГ2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							8

9.4 Схема мусороудаления

Сбор и накопление твердых бытовых отходов осуществляется на открытых контейнерных площадках (поз. Г листе 2 ПЗУ.ГЧ), расположенных в юго-западной части участка.

Складирование КБО предусмотрено также на открытых площадках.

Вывоз ТБО и КБО осуществляется специализированным предприятием, имеющим лицензию на данный вид деятельности. Вывоз ТБО осуществлять ежедневно, вывоз КБО производить раз в неделю. Дезинфекцию контейнеров производит вывозящая отходы автотранспортная организация раз в неделю.

10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Доступ к участку осуществляется со стороны ул. Джамбула с проезда по 1 очереди строительства и с существующего внутриквартального проезда, расположенного вдоль юго-западной границы участка.

На земельном участке запроектированы автостоянки для обслуживания жилого комплекса.

Все секции жилых домов имеют сквозные вестибюли/ проходы, которые обеспечивают доступ как с дворовой территории, так и со стороны улиц.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	27-ХГ2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							11

11. Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				

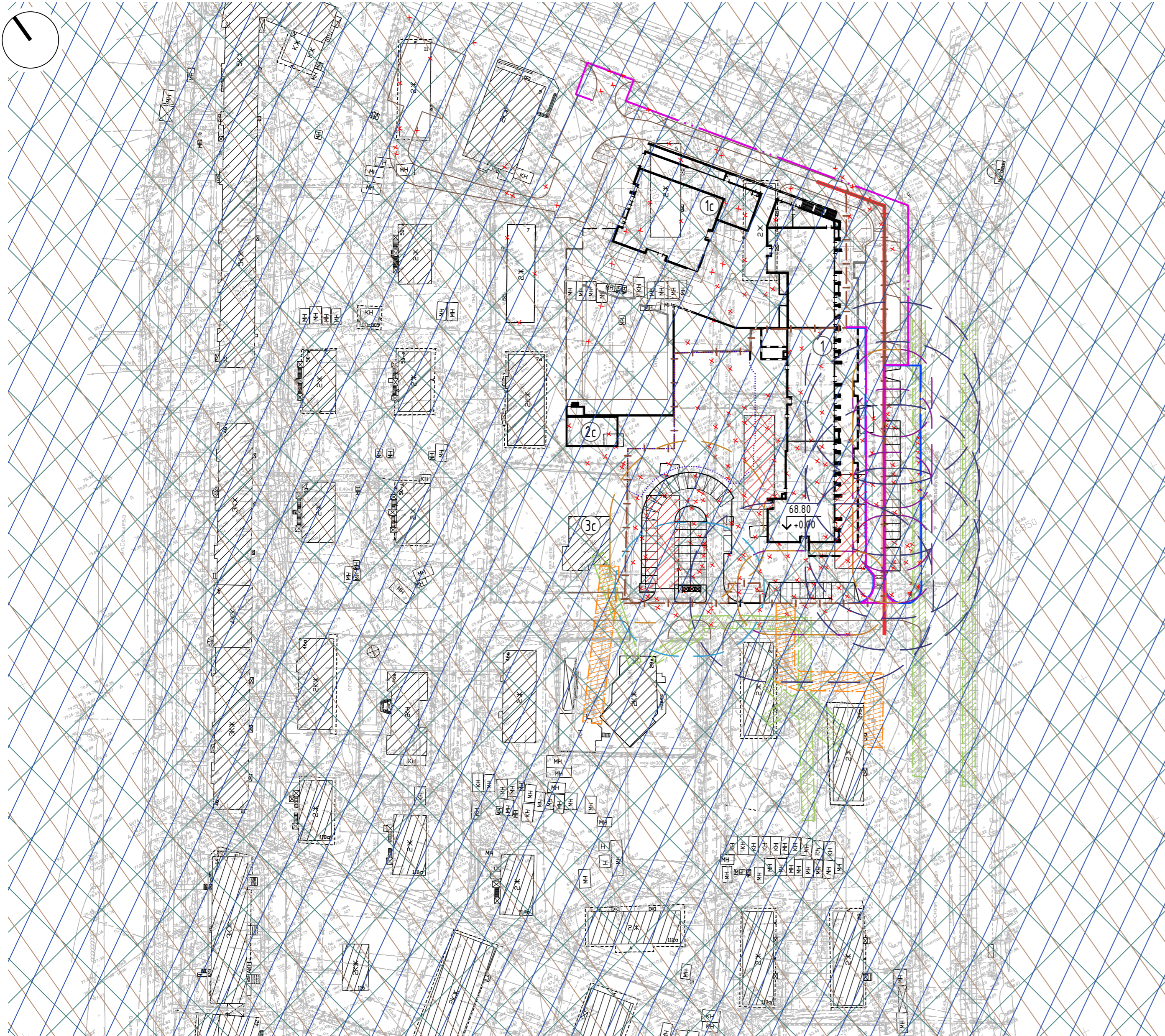
Изм. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

27-ХГ2-ПЗУ.ТЧ

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1с	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (стр.)	13, 24	1	-	-	-	-	-	-	-
2с	Подземная трансформаторной подстанция (стр.)	1	1	-	-	-	-	-	-	-
3с	Административное здание (сущ.)	2	1	-	-	-	-	-	-	-
1	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (проект.)	12, 13	1	150	150	1272,0	1272,0	9197,3	9197,3	53695



Условные обозначения

	Красные линии		Существующие здания и сооружения объекта капитального строительства
	Граница земельного участка проектирования		Граница нормируемых проектируемых придомовых площадок
	Граница смежных земельных участков		Сущ. здания и сооружения объекта капитального строительства, подлежащие сносу
	Граница благоустройства 1 очереди		
	Граница благоустройства 2 очереди		
	Наземная часть здания		
	Подземная часть здания		

Зоны с особыми условиями использования территории

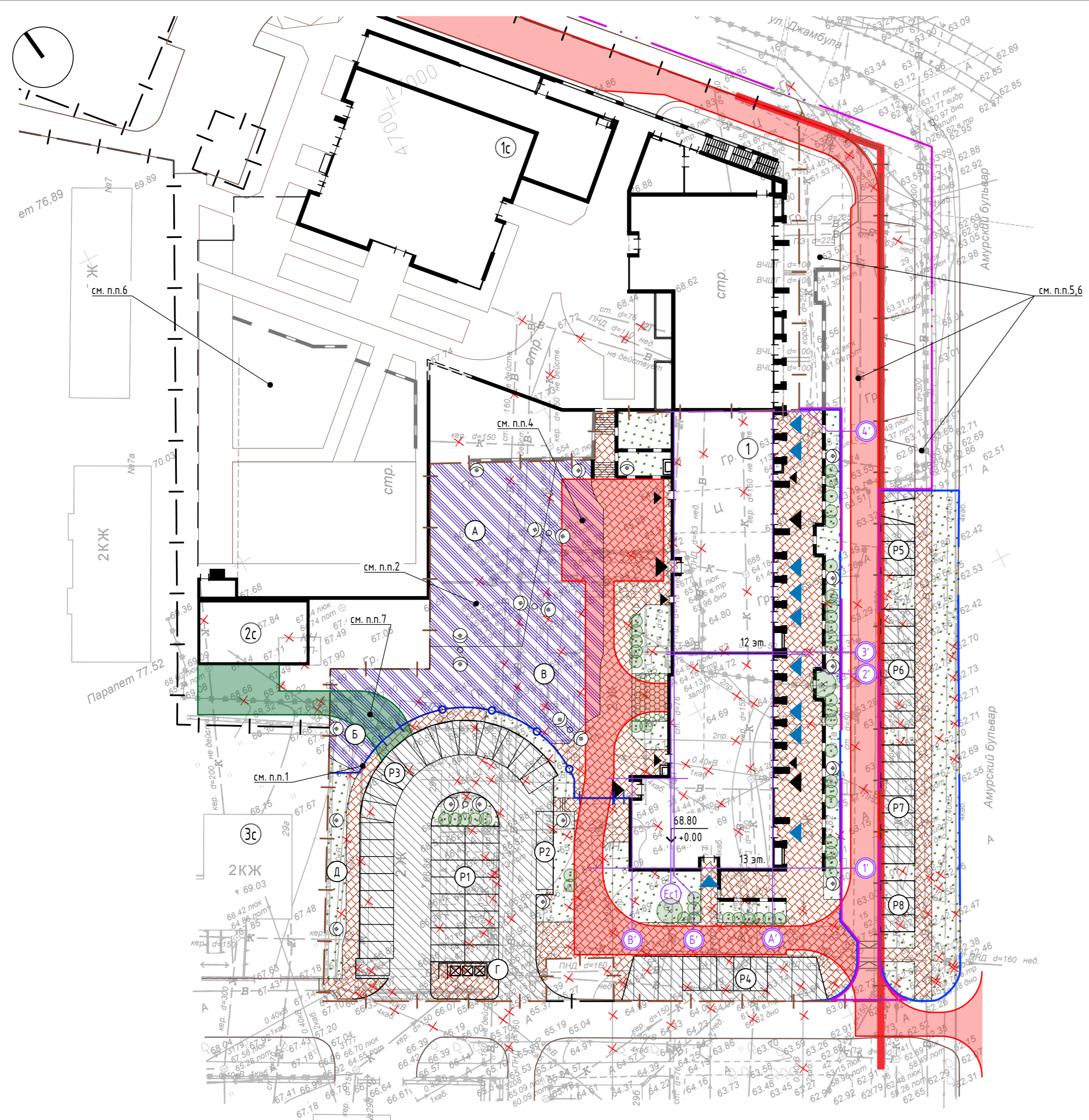
	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 3.		Охранная зона ВЛ низковольтных
	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 6		Охранная зона тепловых сетей
	Приаэродромная территория аэродрома Хабаровск (Новый) Подзона 4 сектор 215		
	Зона охраняемого городского ландшафта		
	III пояс зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения		

Планировочные ограничения от проектируемых объектов

	Пожарный разрыв от открытых автостоянок до зданий и сооружений - 10 м		Разрыв от автостоянок (до 10 машино-мест) до фасадов жилых домов - 10 м
	Санитарный разрыв от контейнерных площадок - 20 м		Разрыв от автостоянок (до 10 машино-мест) до придомовых площадок - 25 м

Согласовано	
Согласовано	
Инд. № подл.	Взам. инв. №
Попл. и дата	

27-ХГ2-ПЗУ.ГЧ					
Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в квартале, ограниченном ул. Серышева - ул. Джамбула - Амурским бульваром - ул. Шеронова в г. Хабаровске. 2 очередь строительства					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Принц				05.22
Проверил	Гущин				05.22
ГИП					
Н. Контроль	Зырянова				05.22
				Ситуационный план. М 1:1000	
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	
				ООО "Архитектурное Бюро "ОСА" г. Екатеринбург	



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1с	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (стр.)	13, 24	1	-	-	-	-	-	-	-
2с	Подземная трансформаторной подстанция (стр.)	1	1	-	-	-	-	-	-	-
3с	Административное здание (сущ.)	2	1	-	-	-	-	-	-	-
1	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (проект.)	12, 13	1	150	150	1272,0	1272,0	9197,3	9197,3	53695

Условные обозначения

- [Red line] Красные линии
- [Hatched box] Асфальтобетонное покрытие
- [Dashed line] Граница земельного участка проектирования
- [Cross-hatched box] Бетонная плитка
- [Dotted line] Граница смежных земельных участков
- [Blue hatched box] Полимерное покрытие
- [Purple line] Граница благоустройства 1 очереди
- [Green hatched box] Укрепленный газон
- [Blue line] Граница благоустройства 2 очереди
- [Green box] Газон
- [Black triangle] Вход в вестибюль
- [Red line] Подпорная стена (сущ. или ранее запроект. / проект.)
- [Blue triangle] Вход в коммерцию
- [Red box] Пожарный проезд
- [Black triangle] Эвакуационный выход
- [Green box] Проезд для обслуживания подземной трансформаторной подстанции
- [Black rectangle] Наземная часть здания
- [Green circle] Деревья / кустарники проектные (2 шт. / 47 шт.)
- [Black rectangle] Подземная часть здания
- [Green circle] Опоры освещения
- [Blue line] Ограждение
- [Blue rectangle] Ворота с калиткой
- [Red X] сущ. здания и сооружения, подлежащие сносу

Ведомость площадок

Номер п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Примечание
А	Площадка для игр детей	436,67	
Б	Площадка для отдыха взрослых	66,04	
В	Площадка для занятий физкультурой	618,76	
Г	Контейнерная площадка	25,20	
Д	Площадка для сушки белья	75,50	

Ведомость автостоянок

Номер п/п	Наименование	Примечание
P1	Автостоянка гостевая	16 машино-мест
P2	Автостоянка гостевая	2 машино-мест
P3	Автостоянка гостевая	20 машино-мест
P4	Автостоянка	9 машино-мест
P5	Автостоянка	3 машино-места
P6	Автостоянка	7 машино-мест
P7	Автостоянка	7 машино-мест
P8	Автостоянка	3 машино-места

1. Место расположения ограждения будет уточняться при детальной разработке проекта благоустройства на стадии рабочей документации.
2. Детальная разработка устройства площадок, озеленения и пр. будет разработана отдельным проектом на стадии рабочей документации.
3. Материалы покрытий могут быть изменены при детальной разработке проекта благоустройства на стадии рабочей документации.
4. Исключить установку стационарных МАФ в зоне проезда пожарной техники.
5. Часть благоустройства в границах проектируемого земельного участка и часть благоустройства вдоль Амурского бульвара запроектировано в рамках 1 очереди строительства. Работы на этих участках выполняются в рамках строительства 1 очереди.
6. Решения по благоустройству 1 очереди нанесены в соответствии с проектами ш. 27.23-19.04-ХГ1-ПЗУ и 27.23-19.04-ХГ1-ГП.
7. Исключить установку стационарных МАФ в зоне проезда для обслуживания трансформаторной подстанции.

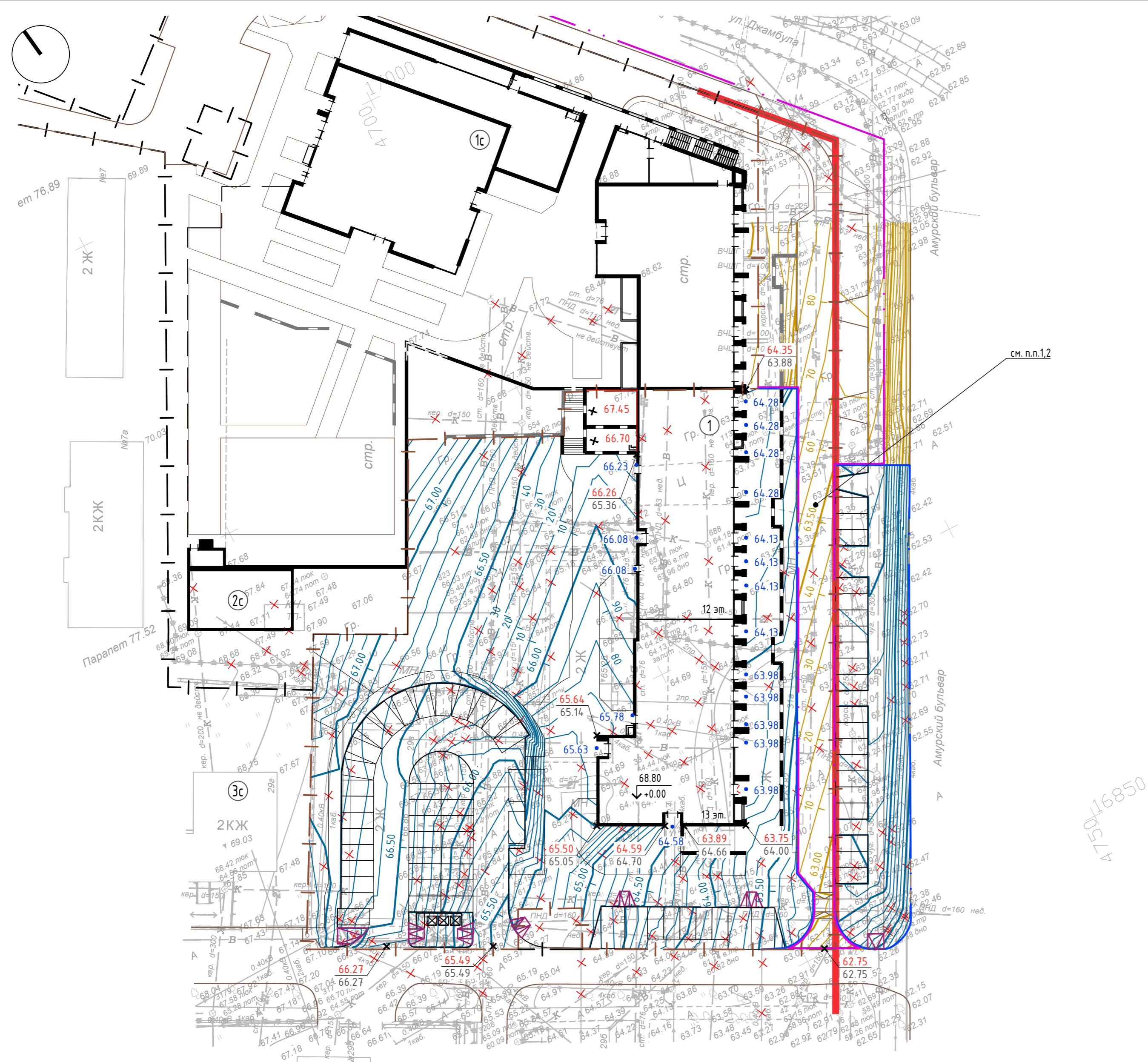
27-ХГ2-ПЗУ.ГЧ					
Множквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в квартале, ограниченном ул. Серышева - ул. Дамбула - Амурским бульваром - ул. Шеронова в г. Хабаровске. 2 очередь строительства					
Изм.	Колуч.	Лист	Н док.	Подп.	Дата
Разраб.	Принц				05.22
Проверил	Гущин				05.22
ГИП					
Н. Контроль	Зырянова				05.22
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500				Стадия	Лист
				П	2
ООО "Архитектурное Бюро "ОСА" г. Екатеринбург				Листов	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1с	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (стр.)	13, 24	1	-	-	-	-	-	-	-	
2с	Подземная трансформаторной подстанция (стр.)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	
3с	Административное здание (сущ.)	2	1	-	-	-	-	-	-	-	
1	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (проект.)	12, 13	1	150	150	1272,0	1272,0	9197,3	9197,3	53695	53695

Условные обозначения

- Красные линии
- Граница земельного участка проектирования
- Граница смежных земельных участков
- Граница благоустройства 1 очереди
- Граница благоустройства 2 очереди
- Наземная часть здания
- 70 Проектные горизонталы
- 70 Ранее запроект-ые горизонталы
- 231.71 ● Отметка земли у входа в здание
- 232.36 Проектная отметка земли
- 231.27 Существующая отметка рельефа
- 232.65 Абсолютная отметка, соответствующая условной нулевой отметке
- √ +0.00
- ▲ Устройство пониженного бортового камня
- ✕ сущ. здания и сооружения, подлежащие сносу



1. Часть благоустройства в границах проектируемого земельного участка и часть благоустройства вдоль Амурского бульвара запроектировано в рамках 1 очереди строительства. Работы на этих участках выполняются в рамках строительства 1 очереди.

2. Решения по вертикальной планировке 1 очереди нанесены в соответствии с проектами ш. 27.23-19.04-ХГ1-ПЗУ и 27.23-19.04-ХГ1-ГП.

27-ХГ2-ПЗУ.ГЧ					
Множквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в квартале, ограниченном ул. Серышева - ул. Джамбула - Амурским бульваром - ул. Шеронова в г. Хабаровске. 2 очередь строительства					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Принц				05.22
Проверил	Гущин				05.22
ГИП					
Н. Контроль	Зырянова				05.22
План организации рельефа. М 1:500					
			Стадия	Лист	Листов
			П	3	
ООО "Архитектурное Бюро "ОСА" г. Екатеринбург					

Согласовано

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

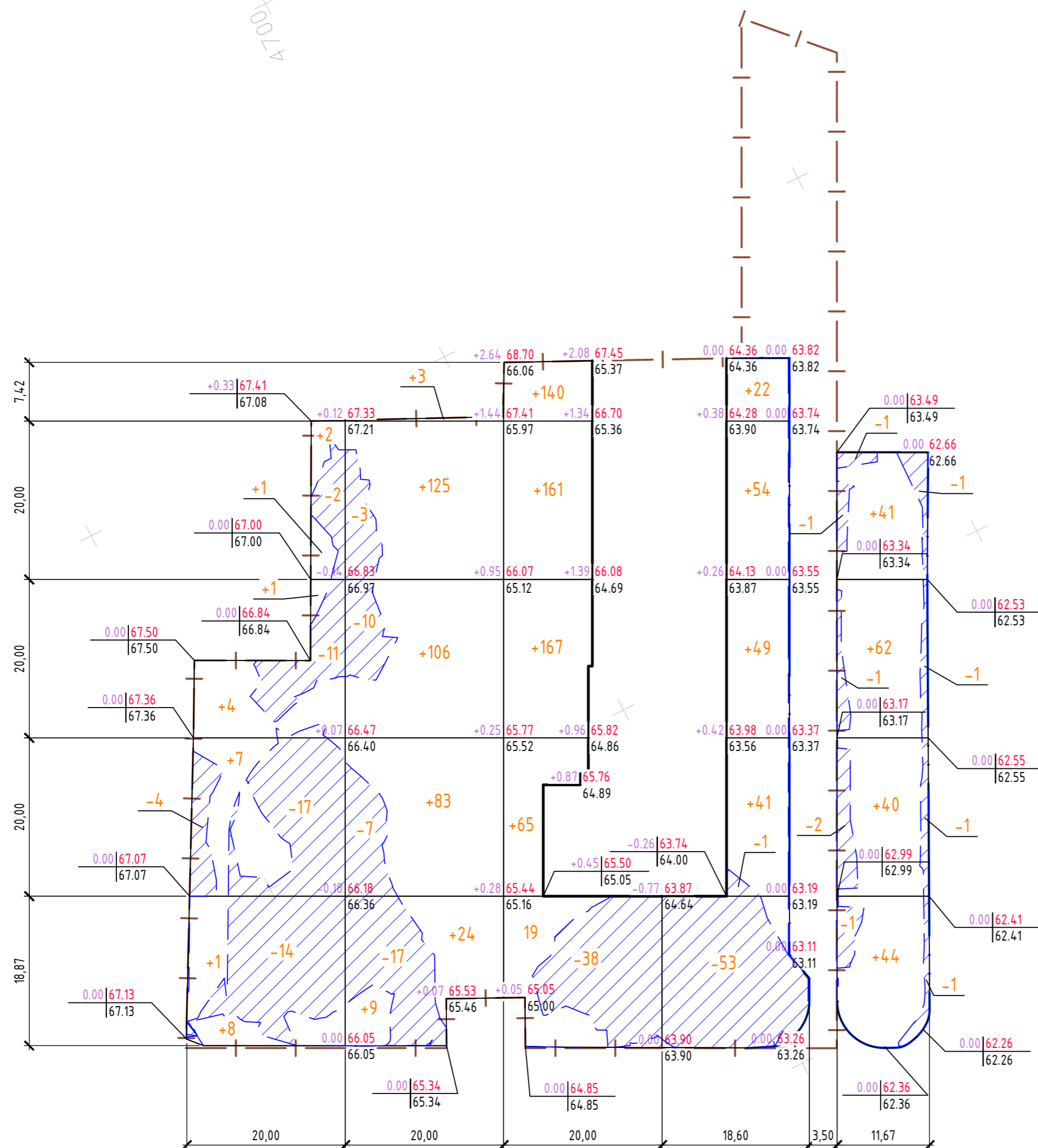
Инв. № подл.

Ведомость объемов земляных масс

Наименование работ и объемов грунта	Насыпь +	Выемка -
1 Грунт планировки территории	1279	187
2 Вытесненный грунт, в т. ч. при устройстве:	-	2375
а корыта под одежду проездов, тротуаров, площадок;	-	2204
б плодородной почвы на участках озеленения	-	171
3 Поправка на уплотнение (10%)	128	19
Всего пригодного грунта	1407	2580
4 Избыток пригодного грунта	1174	
5 Грунт, подлежащий удалению	668	668
6 Плодородный грунт, всего, в т.ч.:	-	-
а используемый для озеленения территории	171	-
б недостаток плодородного грунта.	-	171
7 Итого перерабатываемого грунта	3420	3420

Условные обозначения

- Красные линии
- Граница земельного участка проектирования
- Граница благоустройства 2 очереди
- Линия нулевых работ
- Область выемки
- +1.33 Разница отметок, м
- 232.56 Планировочная отметка поверхности, м
- 231.23 Отметка существующего рельефа, м
- +430.92 Объем насыпи / выемки, м³

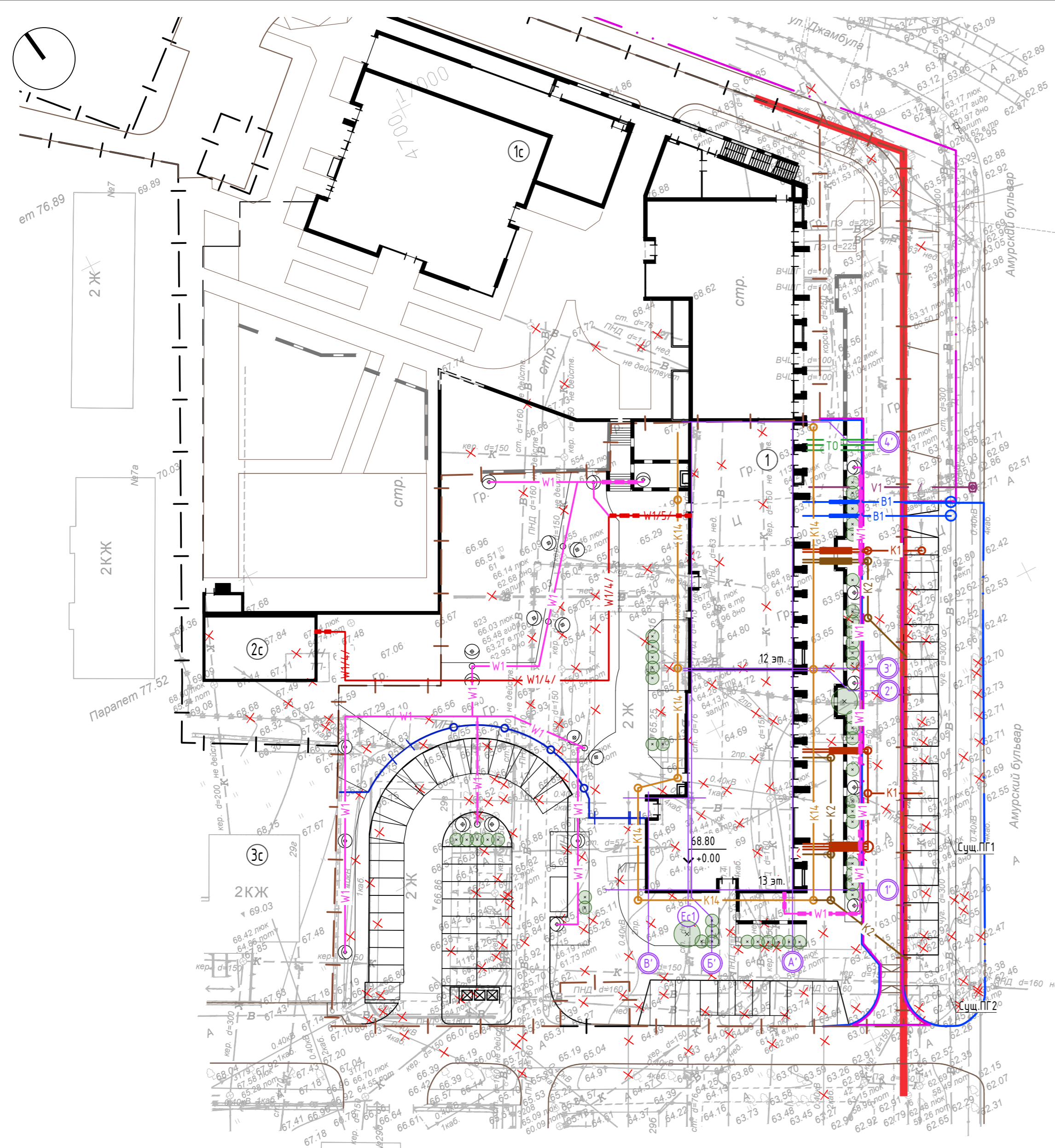


Объем земляных масс

Итого, м ³	Насыпь						Всего, м ³
	Насыпь	+24.00	+350.00	+552.00	+166.00	+187.00	
Выемка	-48.00	-37.00	-38.00	-54.00	-10.00	-187.00	

1. В ведомости объемов земляных масс не учтен грунт, вытесненный при устройстве подземных коммуникаций.
 2. В ведомости объемов земляных масс не учтен грунт, вытесненный при устройстве подземной части здания.
 3. Согласно данным инженерно-экологических изысканий грунты глубиной до 0,3м относятся к "допустимому" уровню по категории загрязнения. Рекомендации по использованию почв: использование в ходе строительных работ под отсыпку котлованов и выемок, на участках озеленения с подсыпкой слоя чистого грунта не менее 0,2м, использование под технические культуры.

27-ХГ2-ПЗУ.ГЧ					
Множквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в квартале, ограниченном ул. Серышева - ул. Джамбула - Амурским бульваром - ул. Шеронова в г. Хабаровске. 2 очередь строительства					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Принц				05.22
Проверил	Гущин				05.22
ГИП					
Н. Контроль Зырянова					
План земляных масс. М 1:500					
Стадия			Лист	Листов	
П			4		
ООО "Архитектурное Бюро "ОСА" г. Екатеринбург					



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1с	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (стр.)	13, 24	1	-	-	-	-	-	-	-	
2с	Подземная трансформаторной подстанция (стр.)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	
3с	Административное здание (сущ.)	2	1	-	-	-	-	-	-	-	
1	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (проект.)	12, 13	1	150	150	1272,0	1272,0	9197,3	9197,3	53695	53695

Условные обозначения

Наименование инженерных сетей	Вид инженерных сетей			
	Существующая	Ранее запроектированная	Проектируемая	Перспективная
Водопровод хозяйственно-питьевой	— в —	— в — x	— в — B1	
Канализация бытовая самотечная	— к —	— к — x	— к — K1	
Дренаж			— к — K14	
Канализация ливневая	— ка —	— ка — x	— ка — K2	
Теплопровод	— т —	— т — x	— т — T0	
Линия кабельная низкого напряжения		— x — x	— w — W1	
Линия кабельная высокого напряжения		— x — x		
Линия кабельная освещения			— w — W1	
Воздушная линия низкого напряжения		— x —		
Канализация связи		— x — x	— w — V1	
Опоры освещения		— x —	⊙ ⊙ ⊙ ⊙ ⊙	

- Красные линии
- Граница земельного участка проектирования
- Граница смежных земельных участков
- Граница благоустройства 1 очереди
- Граница благоустройства 2 очереди
- Наземная часть здания
- Подземная часть здания
- сущ. здания и сооружения, подлежащие сносу
- Деревья / кустарники проектные
- Ограждение
- Ворота с калиткой
- Подпорная стена (сущ. или ранее запроект. / проект.)

Согласовано	
Создано	
Взам. инв. №	
Полн. и дата	
Инв. № подл.	

27-ХГ2-ПЗУ.ГЧ					
Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в квартале, ограниченном ул. Серышева - ул. Джамбула - Амурским бульваром - ул. Шеронова в г. Хабаровске. 2 очередь строительства					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Принц				05.22
Проверил	Гущин				05.22
ГИП					
Н. Контроль	Зырянова				05.22
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500			Стадия	Лист	Листов
			П	5	
			ООО "Архитектурное Бюро "ОСА" г. Екатеринбург		

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

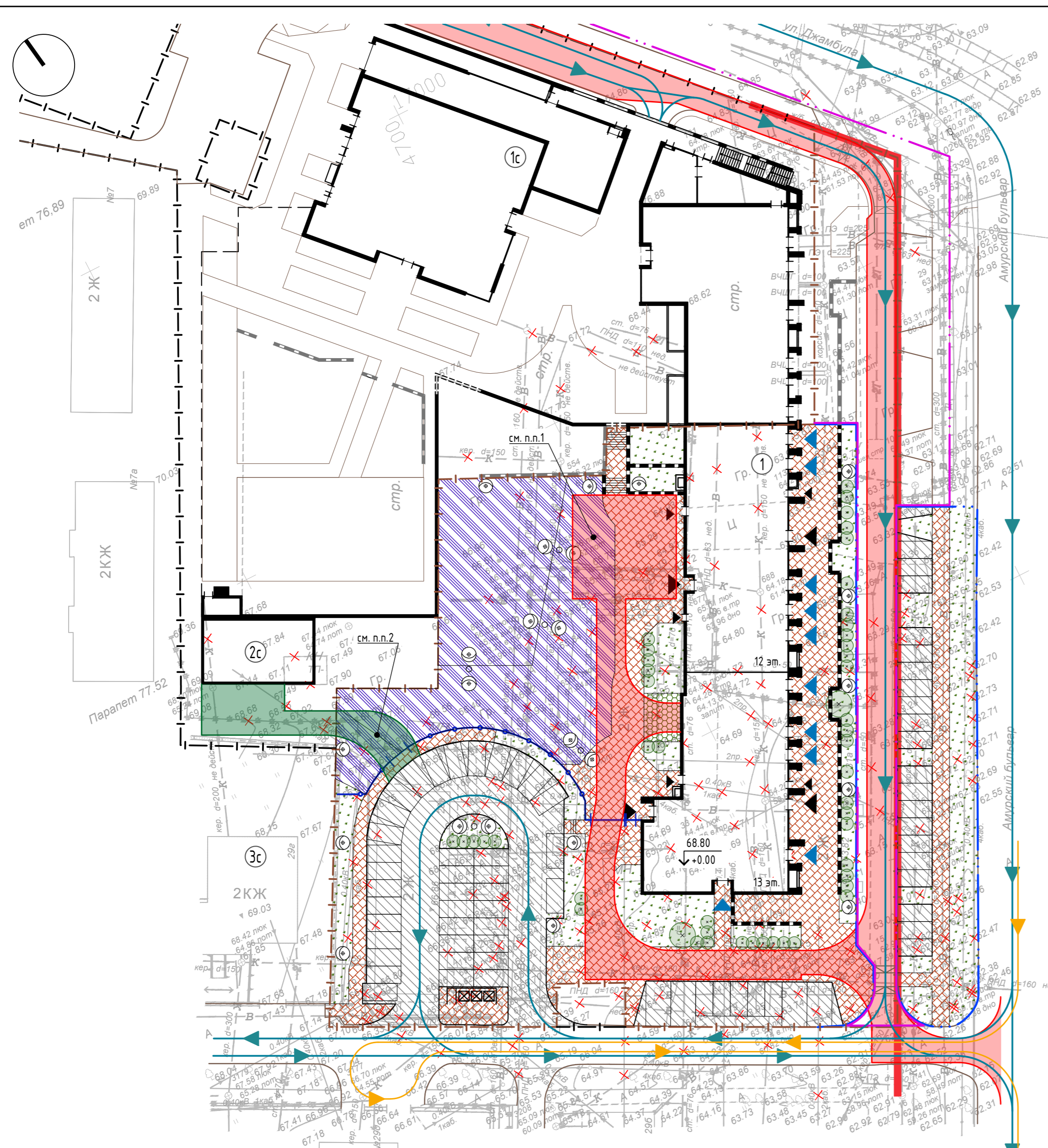
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1с	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (стр.)	13, 24	1	-	-	-	-	-	-	-	
2с	Подземная трансформаторной подстанция (стр.)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	
3с	Административное здание (сущ.)	2	1	-	-	-	-	-	-	-	
1	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (проект.)	12, 13	1	150	150	1272,0	1272,0	9197,3	9197,3	53695	53695

Условные обозначения

	Красные линии		Асфальтобетонное покрытие
	Граница земельного участка проектирования		Бетонная плитка
	Граница смежных земельных участков		Полимерное покрытие
	Граница благоустройства 1 очереди		Газонная решетка
	Граница благоустройства 2 очереди		Газон
	Вход в вестибюль		Подпорная стена (сущ. или ранее запроект. / проект.)
	Вход в коммерцию		Пожарный проезд
	Эвакуационный выход		Деревья / кустарники проектные
	Наземная часть здания		
	Подземная часть здания		
	Движение ТС по территории (в том числе спецслужб)		
	Движение мусоросборной техники по территории		
	Ограждение		
	Ворота с калиткой		
	сущ. здания и сооружения, подлежащие сносу		
	Проезд для обслуживания подземной трансформаторной подстанции		

- Исключить установку стационарных МАФ в зоне проезда пожарной техники.
- Исключить установку стационарных МАФ в зоне проезда для обслуживания трансформаторной подстанции.

						27-ХГ2-ПЗУ.ГЧ		
						Множквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в квартале, ограниченном ул. Серышева - ул. Джамбула - Амурским бульваром - ул. Шеронова в г. Хабаровске. 2 очередь строительства		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Принц				05.22	П	6	
Проверил	Гущин				05.22			
ГИП								
Н. Контроль	Зырянова				05.22	Схема организации движения транспорта. М 1:500		ООО "Архитектурное Бюро "ОСА" г. Екатеринбург



Согласовано	
Создано	
Взам. инв. №	
Попн. и дата	
Инв. № подл.	