

ООО "Архитектурное бюро "Мегаполис"

«Группа жилых многоквартирных домов с нежилыми помещениями в границах улиц Мира, Марии Ульяновой, Сибирских Партизан, г. Иркутска. Второй этап строительства».

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

М.04-19-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022г.

ООО "Архитектурное бюро "Мегаполис"

«Группа жилых многоквартирных домов с нежилыми помещениями в границах улиц Мира, Марии Ульяновой, Сибирских Партизан, г. Иркутска. Второй этап строительства».

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

М.04-19-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Генеральный директор

А. Ю. Янов

Главный архитектор проекта

В. В. Войтович

2022г.

1.1 Содержание тома.

Обозначение	Наименование	Примечание
2.1.	Характеристика земельного участка	
2.2.	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
2.3.	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами	
2.4.	Технико-экономические показатели земельных участков, предоставленных для размещения объектов капитального строительства	
2.5.	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	
2.6.	Организация рельефа вертикальной планировкой	
2.7.	Решения по благоустройству территории	
2.8.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	
Графическая часть		
1.	Ситуационная схема М 1:1000	
2.	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
3.	План организации рельефа М 1:500	
4.	План земляных масс М 1:500	
5.	План покрытий М 1:500	
6.	Конструкции дорожных одежд	
7.	План благоустройства М 1:500	
8.	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

М.04-19-ПЗ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Н.контроль	Войтович				
Проверил	Войтович				
Разработал	Войтович				

Содержание тома

Стадия

Лист

Листов

П

1

2

ООО

«Архитектурное бюро
«Мегаполис»

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участок с кадастровым номером 38:36:000009:27892, под строительство группы жилых домов с нежилыми помещениями, расположен в г. Иркутске, в Ленинском районе, по ул. Марии Ульяновой. Площадь земельного участка для строительства группы домов составляет 12190,0 м². Строительство ведется в два этапа (2 и 3 этапы). В рамках комплексного развития территории в границах улиц Марии Ульяновой, Мира и Сибирских Партизан, предусмотрена застройка многоэтажными жилыми домами в три этапа. Строительство первого этапа ведется на смежном земельном участке с кадастровым номером 38:36:000009:27360, в данном проекте рассматривается следующий этап развития территории – второй этап, расположенный в границах участка с кадастровым номером 38:36:000009:27892. Площадь участка строительства 2 этапа составляет 5927,70. Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более) (ЖХ-104), в границах планировочного элемента – Л-04-26.

Вокруг участка строительства расположены следующие объекты (от ближайшей границы участка согласно публичной кадастровой карте Росреестра):

- с северо-западной стороны участок примыкает к участку для эксплуатации индивидуального жилого дома, а также к участку подстанции ПС «Ленино»;
- с северо-восточной стороны вдоль границы участка проходит улица Сибирских партизан;
- с юго-восточной стороны к участку прилегает территория с размещенной на ней автомойкой;
- с юго-западной стороны участок граничит с территорией под застройку многоэтажными жилыми домами 1 и 3го этапов строительства.

На участке расположено 11 объектов капитального строительства:

1. Объект капитального строительства, площадь застройки 256,47 м²;
2. Жилой объект, 2 этажа, общей площадью 323,7м², площадь застройки – 260,41м²;
3. Объект капитального строительства, площадь застройки 93,09 м²;
4. Нежилой объект, 1 этаж, общей площадью – 105,м², площадь застройки – 122,30 м²;
5. Объект капитального строительства, площадь застройки 610,61 м²;
6. Нежилой объект, 1 этаж, общей площадью – 414,40,м², площадь застройки – 597,20 м²;
7. Объект капитального строительства, площадь застройки 62,08 м²;
8. Нежилой объект, 1 этаж, общей площадью – 46,9,м², площадь застройки – 55,66м²;
9. Объект капитального строительства, площадь застройки 47,15 м²;
10. Объект капитального строительства, площадь застройки 29,08 м²;
11. Жилой объект, 1 этаж, общей площадью 50,7 м²

Рельеф участка понижается в северо-восточном направлении.

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

Участок строительства попадает в границы зоны с особыми условиями использования территории - приаэродромной территории. Часть территории попадает в границы охранной зоны объектов электросетевого хозяйства, установленной в Федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. №160 "О

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	М.04-19-ПЗ.Т	Лист
							-1

порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенный в границах таких зон".

В границах участка застройки проектом предусмотрена одна контейнерная площадка для сбора ТКО, расстояние от проектируемой площадки до проектируемых и существующих зданий составляет не менее 20,0 м. От въезда в проектируемую подземную стоянку предусматривается разрыв не менее 15,0 м до существующего здания, а также до площадок игр, спорта и отдыха.

Проектируемые здания, а также площадки для отдыха детей и занятий спортом находятся за пределами промышленных зон города и вне санитарно-защитных зон предприятий и сооружений согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-2003 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Расстояния от открытых автостоянок легковых автомобилей до окон секций (по СП 42.13330.2016) более 10 м.

В соответствии с принятыми проектными решениями выброс вытяжной вентиляции подземной автостоянки расположен на ее кровле. В графической части раздела «Схема планировочной организации участка» указана зона 15 м., в границы которой не попадают детские площадки, площадки отдыха и спорта.

2.3. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ

На площадке в границах земельного участка планируется размещение многоэтажной жилой застройки – многоквартирный жилой дом, состоящий из двух секций, а также подземной стоянки на 34 м/места, что соответствует основному и вспомогательному видам разрешенного использования земельного участка соответственно градостроительному плану № РФ-38-3-03-0-00-2021-0451.

Информация об ограничениях использования земельного участка в связи с расположением в границах зон с особыми условиями использования территорий:

1. Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории - приаэродромная территория, установленная для аэропорта Иркутск-2, сведения о которой содержатся в схеме территориального планирования иркутской области, утвержденной Постановлением Правительства Иркутской области от 02.11.2012 №607-пп покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 12190,0 м2.
2. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск, установленной в Федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости, в соответствии с Приказом Росавиации от 29.05.2019 №421-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 12190,0 м2
3. Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории – третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск, установленной Приказом Росавиации от 29.05.2019.г. №421-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск», площадь земельного участка, ограниченной в использовании составляет 12190,0 м2.

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

М.04-19-ПЗ.Т

Лист

0

Изм. Кол.уч Лист Недок. Подпись Дата

4. Земельный участок полностью расположен в границах с особыми условиями использования территории – шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск, установленной Приказом Росавиации от 29.05.2019.г. №421-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск», площадь земельного участка, ограниченной в использовании составляет 12190,0 м².
5. Земельный участок частично расположен в охранной зоне объектов электросетевого хозяйства, установленной в Федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости, соответствии с постановлением правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 0,45 м², 1,0 м², 1485,0м², 5648,0м²; **Проектом предусматривается вынос сетей согласно ТУ №11849 от 29.12.2018г. филиал «ИЭСК» «ЮЭС»;**
6. Земельный участок частично расположен в охранной зоне тепловой сети, площадь земельного участка покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1637,0 м². **Проектом предусматривается вынос сетей согласно вынос ТС согласно ТУ №398 от 18.02.2022. на вынос тепловой сети из зоны застройки ООО «Сетевая компания Иркут»**, также см. текстовую часть М.04-19-ПЗ
7. Земельный участок частично расположен в охранной зоне линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии, площадь территории земельного участка, ограниченного в пользовании составляет 123,0м². **Проектом предусматривается вынос сетей согласно ТУ №50 от 17.06.2018г. ООО «Иркутскэнергосвязь»;** также см. текстовую часть М.04-19-ПЗ

В рамках ЗУ 38:36:000009:27892 предполагается строительство в два этапа по одному многоквартирному дому в каждом этапе и подземной автостоянкой во втором этапе строительства. Ливневая канализация также спроектирована с учетом всех будущих этапов строительства жилого комплекса.

Основные архитектурно-планировочные решения приняты с учетом местоположения участка, сложившейся застройки и природного окружения. При формировании планировочной и пространственной структуры решаются вопросы функционального зонирования территории, транспортных и пешеходных связей между отдельными функционально-структурными элементами. Основным приоритетом при формировании планировочной структуры участка строительства является создание комфортной городской среды. Принятые за основу композиционные решения выполнены с учетом планировочных ограничений, а также ландшафтных особенностей территории.

Площадки в составе придомовой территории расположены на расстоянии не менее 10 м. для отдыха взрослого населения и спортивной, и не менее 12м. для детских площадок. Кроме того, предусматривается размещение площадки для сбора ТКО. **Парковочные места в северной части участка застройки являются гостевыми.**

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	М.04-19-ПЗ.Т	Лист
							1

ВЕДОМОСТЬ ПЛОЩАДОК

НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ, по ПЗЗ М ²	ПЛОЩАДЬ, по проекту М ²
	На 235 чел	На 235 чел.
	3,5м ² / чел.	4.41 м ² /чел
Площадки для отдыха взрослого населения	822,50	1035,30
Площадки для игр детей		
Площадки для хозяйственных целей		
Площадки для занятия спортом (в т.ч. велодорожки)		
Автостоянки для жилых помещений (в т.ч. гостевые)	42	70
Автостоянки для помещений общественного назначения	7	7

Стоянки для автомобилей – расчет и размещение см. п. 8 текстовой части.

Согласно распоряжению Комитета по градостроительной политике от 14.12.2021 № 944-02-272/1

предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части:

1. увеличение плотности жилой застройки до 24,6 тыс м² на 1 Га
2. уменьшение площадок в составе придомовой территории до 3,18 м² на 1 жителя
3. уменьшение процента расчетного числа легковых автомобилей для определения необходимого количества машиномест до 45%
4. уменьшение минимального процента озеленения до 22,7%
5. уменьшение расстояния между продольными сторонами зданий при новом строительстве до 37м

Ориентация по сторонам света обеспечивает выполнение норм и требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата

М.04-19-ПЗ.Т

Лист

2

- ширина путей движения к основным входам здания не менее 2,0 м, продольный уклон не превышает 4%
- для заездов на площадки запроектированы рампы с продольным уклоном до 10%;
- поперечный уклон путей движения принят 2 %;
- высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров вдоль озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,015 м;

Для отвода ливневых вод, согласно ТУ №64 от 9го Июля 2019 г., предусматривается строительство коллектора ливневой канализации с площадки, отведенной под строительство до существующего коллектора ливневой канализации, проходящего вдоль улицы Сибирских Партизан в г. Иркутске.

Проектными решениями предусматривается следующая организация отвода дождевых и талых поверхностных вод с площадки:

- с кровли проектируемого жилого дома - по системам внутренних водостоков наружу и далее по водоотводным лоткам, с выпуском на спланированную поверхность твердых покрытий в дождеприемные колодцы проектируемой ливневой канализации.
- с территории объекта – по спланированной поверхности твердых покрытий, далее по спланированной поверхности твердых покрытий проездов с выпуском в дождеприемные колодцы проектируемой ливневой канализации.

2.7. РЕШЕНИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Покрытие проезжей части принято из двухслойного асфальтобетона на подстилающем слое из ПГС. Покрытие тротуаров – тротуарная плитка, покрытие велодорожки плитка с разметкой нескользящей краской, покрытие спортивных и детских площадок – резиновое покрытие, отмостка – однослойный асфальтобетон. Дорожные одежды проездов и площадок приняты в соответствии с транспортно-эксплуатационными и санитарно-гигиеническими требованиями. По границам проездов и тротуаров предусмотрена установка бетонных бортовых камней по ГОСТ 6665-91 на бетонном основании. Высота бортового камня вдоль проезжей части 0,15 м. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров вдоль озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м.

Подъезд к зданиям осуществляется по проездам. Безопасность движения обеспечивается за счёт допустимых уклонов.

Проектом предусмотрено благоустройство и озеленение территории путем посадки многолетних трав по растительному грунту, посадка кустарников, деревьев. Размеры ям и траншей для посадки кустарников приняты в соответствии со СНиП III-10-75 «Благоустройство территории». Состав кустарников принят по ассортименту питомников, расположенных в городе Иркутске.

Места отдыха у здания и на площадках оборудованы скамьями и урнами, игровые и спортивные площадки - игровыми и гимнастическими изделиями и малыми формами.

В темное время суток предусматривается освещение территории.

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	М.04-19-ПЗ.Т	Лист
							4

Сбор и временное накопление бытовых отходов и смёта с территории объекта предусматриваются на проектируемой мусоросборной площадке на 4 контейнера емкостью 1,10 м³, с отсеком для крупногабаритных отходов, с последующим ежедневным вывозом отходов на полигон ТКО по договору со специализированной организацией.

На территории участка застройки на пешеходных путях движения МГН размещена тактильная плитка в соответствии с требованиями с п. 4.1.10 СП 59.13330.2012 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения". Полосы из тактильной плитки желтого цвета шириной 0,5м размещены на расстоянии 0,8м до перепадов высот, съездов с тротуаров, перед пандусами и лестницами, толщина швов между плитками составляет не более 0,01м.

Решетки дренажных колодцев расположены на проезжей части, вне направления движения пешеходов. Параметры решеток соответствуют п. 5.1.17 СП 59.13330.2016. Решетки плотно прилегают к поверхности, направления – перпендикулярно движению, ширина проветов их ячеек не должна превышать 0,013 м, а длина - 0,015 м.

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

Подъезд к жилому дому обеспечивается со стороны ул. Сибирских Партизан., противопожарный проезд организован с двух продольных сторон жилого дома, ширина его составляет 4,2м вместе с велодорожкой. **Пожарный проезд со стороны улицы Сибирских Партизан проходит непосредственно по данной улице, включая часть тротуара по бетонному основанию, устраиваемого в рамках восстановительного благоустройства за границами отвода земельного участка. Проезд со стороны двора заканчивается временной разворотной площадкой 15х15м. Покрытие временной разворотной площадки принято из дорожных бетонных плит по основанию из угранбованного слой ПГС h 0.25м. Площадка организуется до момента работ по благоустройству 3 этапа. Не допускается включать временную разворотную площадку в границы строительной площадки 3го этапа.**

Расстояние от края проездов для пожарных автомобилей до наружных стен проектируемого здания приняты в соответствие с п. 8.8 СП 4.13130.2013 и составляют 8 метров для 13-этажных зданий.

Рядовой посадки деревьев в местах возможных мест проведения спасательных работ, в случае возникновения пожара в здании, с использованием автолестниц (автоподъемников) не предусматривается.

Расстояние до надземных парковочных мест до стен зданий составляет 10 м в соответствии с СП 4.13130.2013.

Расчет парковочных мест для индивидуального автотранспорта:

- Стоянки а/м для жителей:
 $235 \times 395 / 1000 \times 0,5 \approx 46$ м/м, где 235 - количество жителей,
 395 автомобилей - уровень автомобилизации на 1000 чел.,
 0,5 - 50% от расчётного, необходимое количество машиномест (в соотв. со ст.20 ПЗЗ);
- Стоянки для помещений общественного назначения:
 $709.37 \times 0,01 \approx 7$ м/м, где 709.37 м² - площадь общественного помещения,

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	М.04-19-ПЗ.Т	Лист
							5

10м/м на 1000м² площади (в соответствии с ПЗЗ города Иркутска. Статья 20. п.1.1. таблицы);
 ИТОГО (для жилья по расчёту): 46м/м.
 ИТОГО (для помещений общественного назначения по расчёту): 7 м/м.
 36 м/м - количество открытых стоянок.
 34 м/м - количество машиномест в подземной а/с.

Согласно п. 4.2.1 СП 59.13330.2016 следует выделять 5% специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске: 5% от 36 м/мест - 2 м/места

По проекту на территории участка застройки - 2 м/места для МГН.

Парковочные места для МГН расположены таким образом, чтобы расстояние от входа в жилой дом до парковочного места было не более 100м., что соответствует п. 4.2.2 СП 59.13330.2016.

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

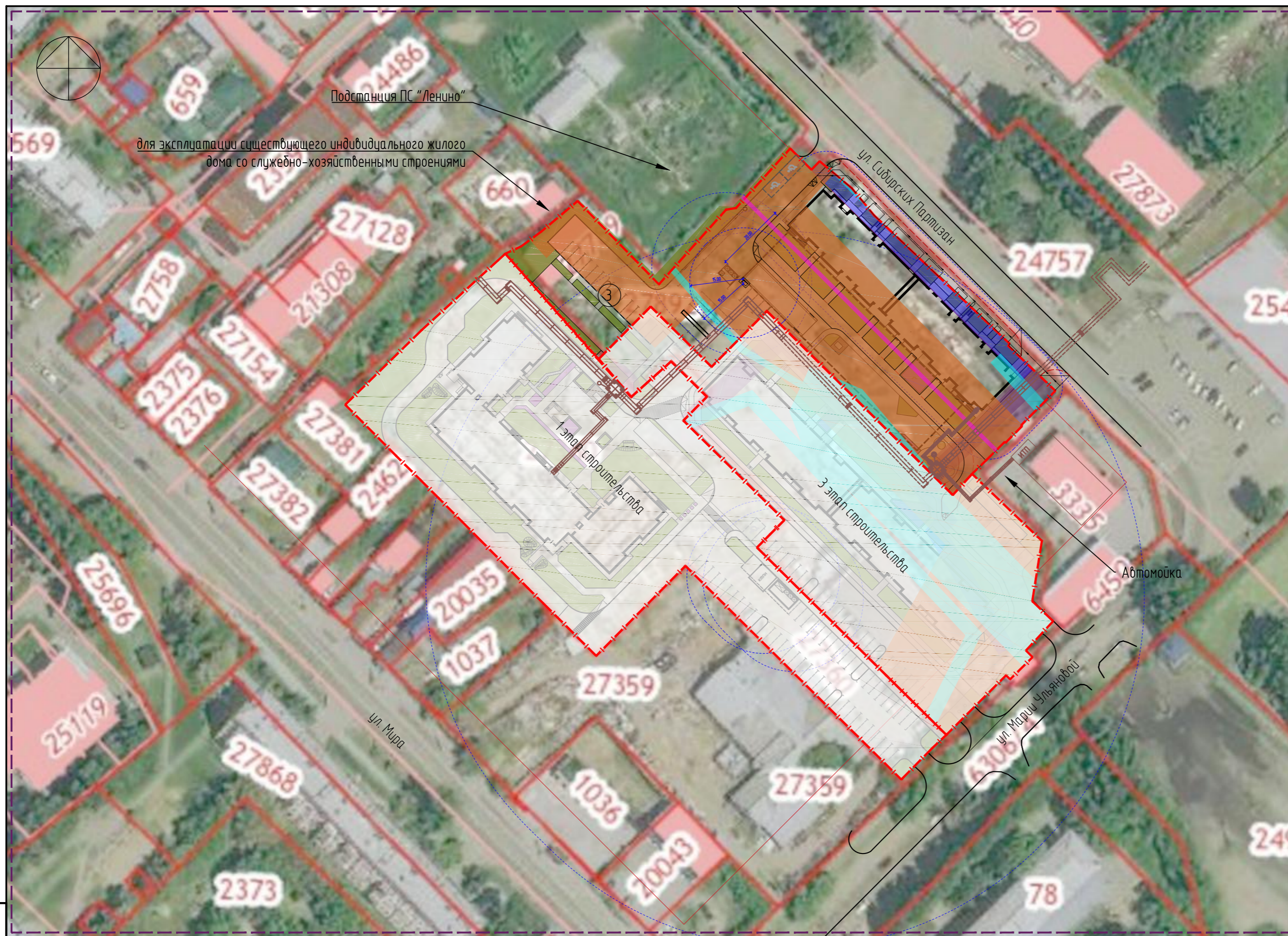
6

М.04-19-ПЗ.Т

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата

Приложения.

Обознач. на генплане	Наименование
	Проектируемые жилые дома
	Граница отвода участка
	Красные линии
	Граница ограничений (противопожарные расстояния, сзз)
	Существующие здания
	Газоны
	Площадки для игр детей, занятия спортом (резиновое покрытие)
	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства
	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства
	Охранная зона водопроводной сети
	Охранная зона тепловой сети
	Охранная зона сетей связи и линий радиофакции
	Границы зон с особыми условиями использования территории и иных ограничений в отношении земельного участка, которые находятся за границами земельного участка за область чертежа: <ul style="list-style-type: none"> • границы зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромная территория для аэропорта Иркутск-2, сведения о которой содержится в схеме территориального планирования Иркутской области, утвержденной постановлением правительства Иркутской области от 02.11.2012г. №607-пп (площадь территории земельного участка, ограниченного в пользовании – 12190,м2) • границы зоны с особыми условиями использования территории – приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Иркутск, установленной в Федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (площадь территории земельного участка, ограниченного в пользовании – 12190,м2) • границы зон с особыми условиями использования территории – третья, шестая подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутск, установленные в Федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости (площадь территории земельного участка, ограниченного в пользовании – 12190,м2)

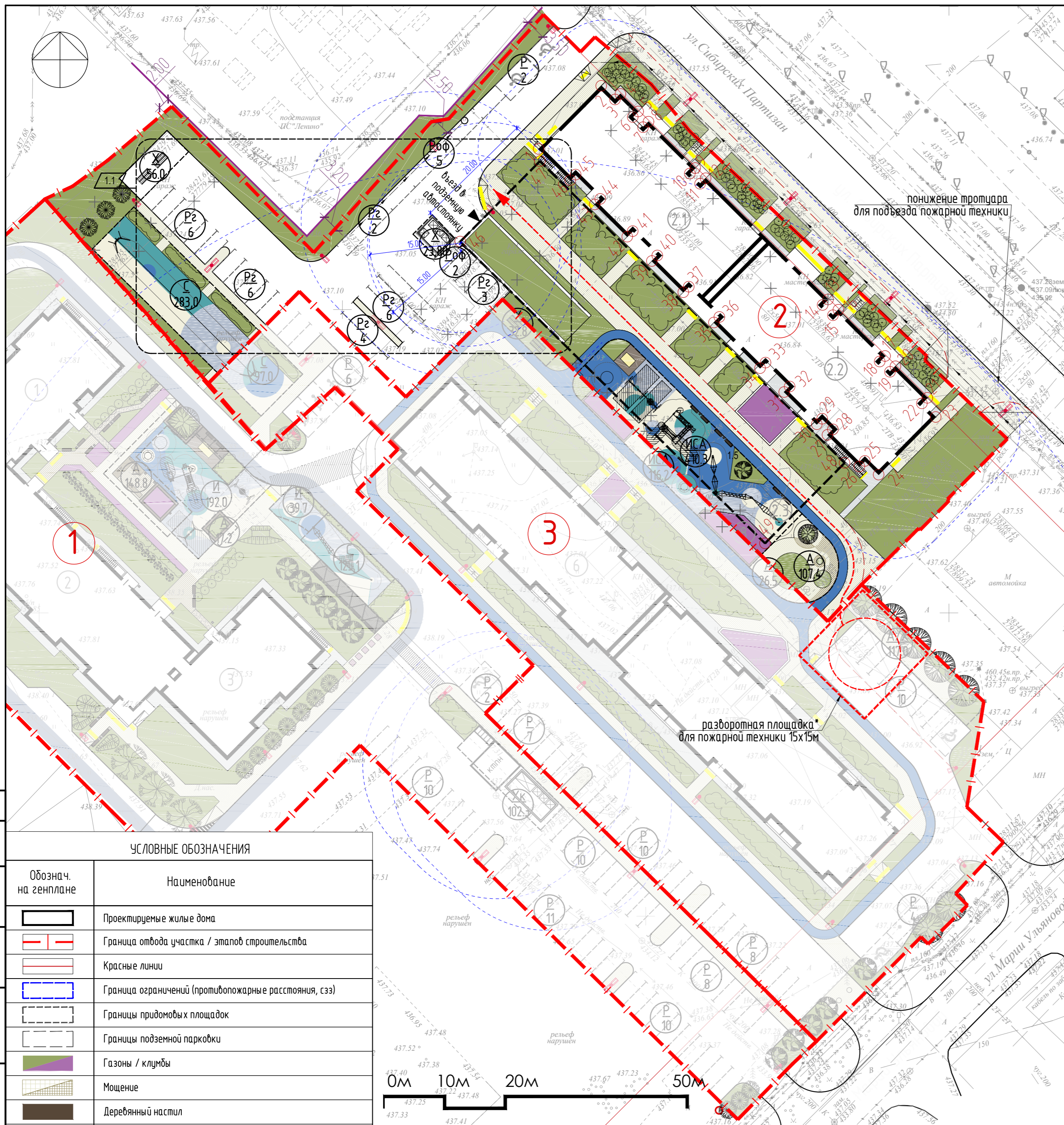


КООРДИНАТЫ ГРАНИЦ УЧАСТКА

N	X	Y	N	X	Y
1	391262.67	3331303.91	19	391168.00	3331440.27
2	391239.22	3331327.96	20	391150.59	3331437.94
3	391261.26	3331246.77	21	391144.91	3331444.08
4	391261.82	3331349.63	22	391136.30	3331436.49
5	391279.38	3331364.81	23	391134.41	3331438.43
6	391273.42	3331371.08	24	391127.86	3331432.12
7	391275.93	3331373.39	25	391129.00	3331430.94
8	391268.32	3331382.92	26	391111.37	3331414.16
9	391260.79	3331389.42	27	391163.86	3331358.13
10	391224.76	3331429.42	28	391172.12	3331365.85
11	391224.06	3331429.14	29	391200.10	3331336.03
12	391218.49	3331435.55	30	391207.13	3331342.62
13	391211.43	3331443.04	31	391217.00	3331332.02
14	391201.25	3331433.44	32	391206.48	3331320.77
15	391201.00	3331433.70	33	391246.65	3331283.25
16	391196.07	3331429.08	34	391249.13	3331287.93
17	391196.31	3331428.82	35	391253.59	3331293.66
18	391186.85	3331419.65			

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						М.04-19-ПЗУ/2			
						«Группа жилых многоквартирных домов с нежилыми помещениями в границах улиц Мира, Марш Ульяновой, Сибирских Партизан, г. Иркутск. 2 этаж строительства».			
Изм.	Кол. уч.	Лист	Индок.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом №2	Стадия	Лист	Листов
							п	1	
Разработал	Скоморохова					Ситуационный план М1:1000	000 «Архитектурное Бюро «Мегаполис»		
Исполнил	Скоморохова								



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обознач. на генплане	Наименование
	Проектируемые жилые дома
	Граница отвода участка / этапов строительства
	Красные линии
	Граница ограничений (противопожарные расстояния, сзз)
	Границы придомовых площадок
	Границы подземной парковки
	Газоны / клумбы
	Мошечные
	Деревянный настил
	Площадки для игр детей, занятия спортом (резиновое покрытие)
	Парковки
	Парковки для МГН
	Движение пожарной техники по участку
	Сносимые здания и сооружения

*Покрывтие временной разворотной площадки принято из дорожных бетонных плит по основанию из утрамбованного слой ПГС с 0.25м. Площадка организуется до момента работ по благоустройству 3 этапа. Не допускается включать временную разворотную площадку в границы строительной площадки 3го этапа.

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

номер по плану	Обозначение типового проекта	Этажей	Этажность	Этажей	Количество			Площадь, кв. м				Строит. объем, м3			
					Здания	Всего	надземная часть	подземная часть	всего	Здания	квартир (за искл. лоджий/балконов)	Квартир (с учетом лоджий/балконов)	адм.-управл. помещений	Площадь	Всего
2 этап строительства															
Жилой дом №2		14			189	189	1443,63	1305,37	18174,40	18174,40	9380,89	9669,58	708,33	9337,05	6014,186
Жилых этажей		13	13												
Нежилых этажей		1													

РАСЧЕТ КОЛИЧЕСТВА ЖИТЕЛЕЙ - 2 Этап Строительства

Расчетный показатель жилищной обеспеченности на человека	Общая площадь квартир, м²	Количество человек
40 м²/чел.	9380,890	235

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ 2 Этап Строительства

№п/п	Наименование	Весь участок	
		Кол-во м²	% к участку
1	Площадь участка 38:36:000009:27892	12190,00	-
2	Площадь участка 2 этапа строительства	5927,70	100,00
3	Площадь застройки, в том числе:	2749,00	46,40
4	Площадь застройки надземной части	1305,37	22,00
5	Площадь застройки подземной части	1443,63	-
6	Площадь покрытий	2499,60	42,10
7	Площадь озеленения	1633,40	27,60
8	Прочая площадь (крыльца, подпорные стенки)	489,33	8,30

ВЕДОМОСТЬ ПЛОЩАДОК

Полн/п	Наименование	Площадь, м2	
		по ПЗЗ всего	по проекту ВСЕГО:
		чел.	чел.
		235	235
		3,5	4,41
		м2/чел	м2/чел
A	Площадка для отдыха взрослого населения	822,50	1035,30
И	Площадка для игр детей		
Х	Площадки для хозяйственных целей		
С	Площадка для занятия спортом (в т.ч. велодорожка)		
P	Автостоянки для жилья (ПЗЗ. сентябрь 2021)-45% от расчетного числа	42	36
P2			27
P	Автостоянки для помещений общественного назначения	7	7

РАСЧЕТ ПАРКОВЫХ МЕСТ:

Расчет парковочных мест для индивидуального автотранспорта:
 • Стоянка а/м для жителей: 235 × 395/1000 × 0,5 = 46 м/м, где 235 – количество жителей, 395 автомобилей – уровень автомобилизации на 1000 чел., 0,5 – 50% от расчетного, необходимое количество машиномест (в соотв. со ст.20 ПЗЗ);
 • Стоянки для помещений общественного назначения: 709,37 × 0,01 = 7 м/м, где 709,37 м² – площадь общественного помещения, 10 м/м на 1000 м² площади (в соответствии с ПЗЗ города Иркутска. Статья 20. п.1.1. таблицы);
 ИТОГО (для жилья по расчёту): 46 м/м.
 ИТОГО (для помещений общественного назначения по расчёту): 7 м/м.
 36 м/м – количество открытых стоянок.
 34 м/м – количество машиномест в подземной а/с.

Машиноместа для инвалидов предусмотрены в соответствии с п.5.2 СП 59.13330.2016

ОТКЛОНЕНИЯ
 Согласно распоряжению Комитета по градостроительной политике от 14.12.2021 № 94-02-272/1 предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части:
 1. увеличение плотности жилой застройки до 24,6 тыс м2 на 1 Га
 2. уменьшение площадок в составе придомовой территории до 3,18 м2 на 1 жителя
 3. уменьшение процента расчетного числа легковых автомобилей для определения необходимого количества машиномест до 45%
 4. уменьшение минимального процента озеленения до 22,7%
 5. уменьшение расстояния между пробными створами зданий при новом строительстве до 37м

ВСЕГО по расчёту (по ПЗЗ): 53 м/м (46 м/м для жителей и 7 м/м для помещений общественных назначений).
 ВСЕГО по проекту (факт.): 70 м/мест, из них – 36 м/мест находится на наземной открытой парковке.

КООРДИНАТЫ ТОЧЕК ПО УГЛАМ ЗДАНИЯ

N	X	Y
МЖД 2		
1	28426,48	27832,36
2	28436,89	27842,67
3	28434,64	27844,95
4	28435,55	27845,85
5	28432,66	27848,76
6	28431,75	27847,86
7	28430,06	27849,57
8	28430,97	27850,47
9	28423,34	27858,18
10	28422,43	27857,28
11	28420,74	27858,98
12	28421,65	27859,88
13	28401,67	27880,06
14	28400,76	27879,16
15	28399,07	27880,87
16	28399,98	27881,77
17	28392,35	27889,48
18	28391,44	27888,58
19	28389,75	27890,28
20	28390,66	27891,19
21	28385,45	27896,44
22	28384,54	27895,54
23	28382,29	27897,82
24	28372,79	27888,41
25	28375,04	27886,14
26	28374,13	27885,24
27	28379,34	27879,98
28	28380,25	27880,88
29	28382,01	27879,10
30	28381,10	27878,20
31	28386,41	27872,84
32	28387,32	27873,74
33	28391,26	27869,76
34	28390,35	27868,86
35	28397,88	27861,25
36	28398,79	27862,15
37	28403,78	27857,11
38	28402,87	27856,21
39	28408,01	27851,02
40	28408,92	27851,92
41	28412,93	27847,87
42	28412,02	27846,97
43	28417,33	27841,60
44	28418,24	27842,50
45	28422,25	27838,45

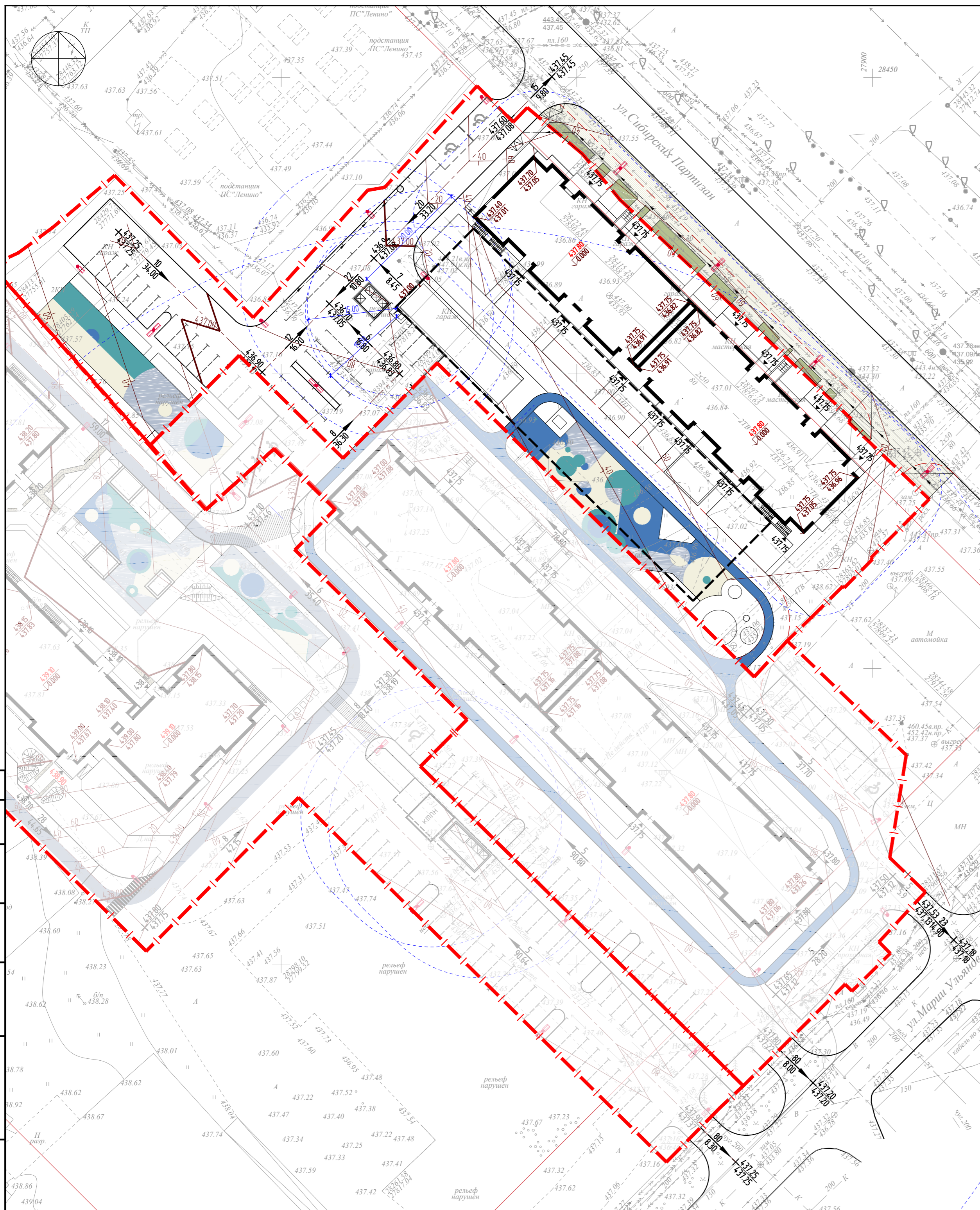
ПОДЗЕМНАЯ СТОЯНКА

46	28411,21	27819,43
47	28424,47	27832,55
48	28374,72	27882,79
49	28361,47	27869,67

М.04-19-ПЗУ/2

1	1	зам.				«Группа жилых многоквартирных домов с нежилыми помещениями в границах улиц Мира, Марш Ульяновой, Сибирских Партизан, г. Иркутска. 2 этап строительства».	Стадия	Лист	Листов	
Изм.	Кол. уч.	Лист	Инд.	Подп.	Дата		Многоквартирный жилой дом №2	п	2	
Разработал Скоморохов Исполнил Скоморохов							Схема планировочной организации земельного участка М1:500			ООО "Архитектурное Бюро "Мегаполис"

На генплане	Наименование	
	Проектируемое здание	
	Граница отвода участка	
	Отметка 0.00 здания	
	проектная (красная)	- переломная точка
	существующая (черная)	
	уклон в тыс. долях	- направление уклона
	расстояние в метрах	
	Отметка входа здания	
	Ступень/перепад рельефа по высоте	
	Дождеприемный колодец	
	Откос	









- Примечания:
- План организации земельного участка выполнен на топографическом плане масштаба 1:500, предоставленном заказчиком.
 - Система высот - балтийская, 1977г. Система координат - города Иркутска.

						М.04-19-ПЗУ/2			
						«Группа жилых многоквартирных домов с нежилыми помещениями в границах улиц Мира, Марии Ульяновой, Сибирских Партизан, г. Иркутска. 2 этап строительства».			
Изм.	Кол. уч.	Лист	Идок.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом №2	Стадия	Лист	Листов
							п	3	
Разработал	Скоморохова					План организации рельефа М1:500	ООО "Архитектурное Бюро "Мегаполис"		
Исполнил	Скоморохова								

Согласовано	
Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Наименование грунта	Количество м3		Примечание
	Насыпь, (+)	Выемка, (-)	
1. Грунт планировки территории	1782.00	198.00	
в т.ч. плодородный грунт (h=0,1м)		0,00	*
3. Замена плодородного слоя на участках насыпи (h=0,1м)	0.00		
4. Вытесненный грунт от устройства:	0	1453.30	
а) корыта под одежду дорог и площадок	0.00	1091.30	
б) корыта под газоны	0,00	362,00	
в) подземные части сооружений	0,00	0,00	
5. Поправка на уплотнение (5%)	89.10		
Всего пригодного грунта	1871.10	1651.30	
6. Недостаток пригодного грунта		219.80	привезти
7. Плодородный грунт, всего (в т.ч.)	0.00	*	
а для озеленения территории	362.00	*	
б недостаток плодородного грунта	-362.00	*	привезти
Баланс:	1871.10	1871.10	
Площадь планируемой территории, м2	5063.20 м2	864.50 м2	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - Проектируемые здания
 -  - Граница отвода участка
 -  - Граница нулевых работ
-
-  - объем насыпи
- площадь насыпи
- линия нулевых работ
 -  - объем выемки
- площадь насыпи
 -  - красная отметка (проектная)
- черная отметка (существующая)
- рабочая отметка

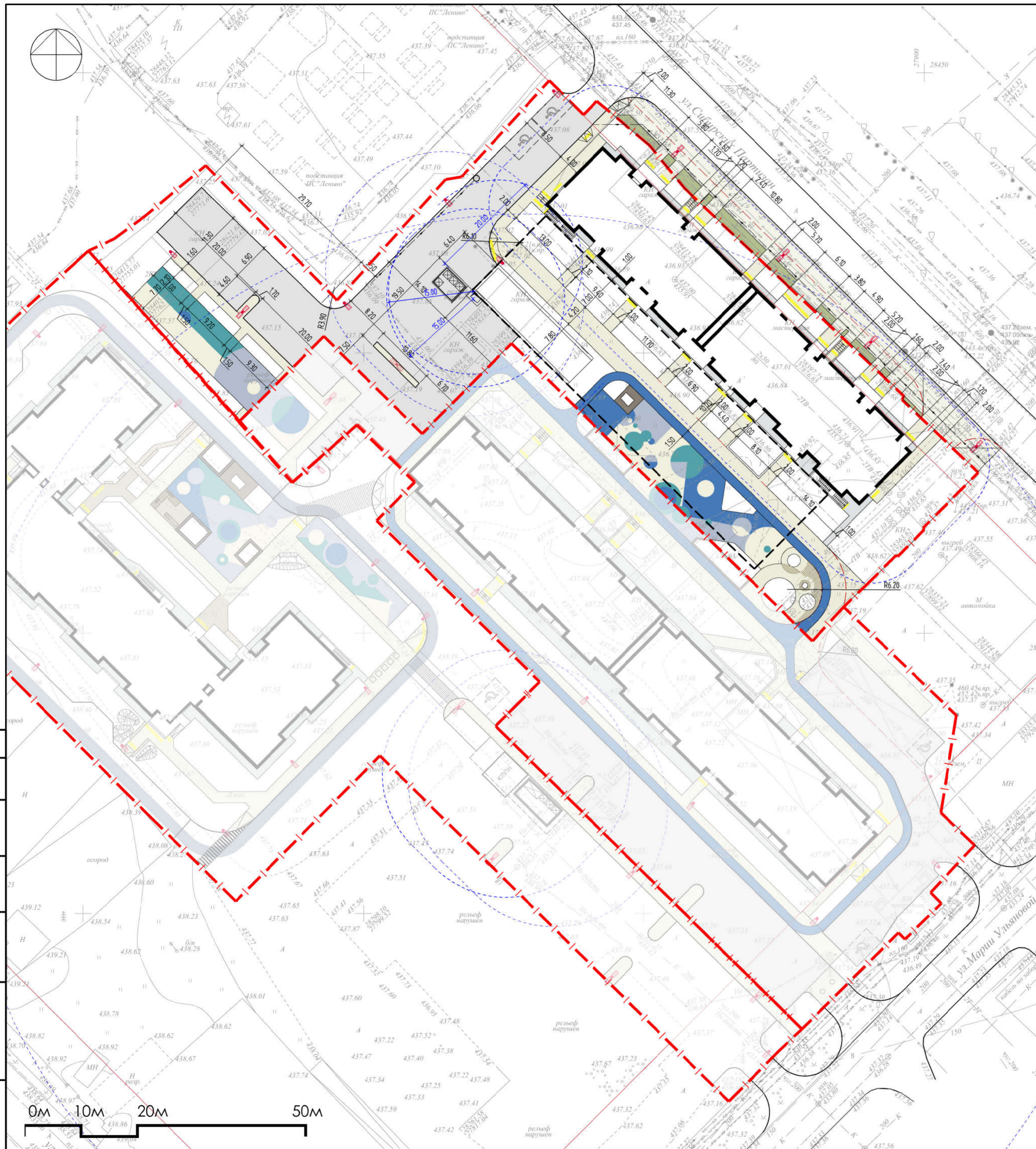
1. В качестве уплотняющего механизма для насыпи использовать пневмокаток массой 3 тонны. При этом толщина слоя уплотняемого грунта должна составлять не более 0,12 м.



Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

М.04-19-ПЗУ/2					
«Группа жилых многоквартирных домов с нежилыми помещениями в границах улиц Мира, Марии Ульяновой, Сибирских Партизан, г. Иркутска. 2 этап строительства».					
Изм.	Кол. уч.	Лист	Идент.	Подп.	Дата
Многоквартирный жилой дом №2			Стадия	Лист	Листов
			п	4	
Разработал Скоморохова			000 «Архитектурное Бюро "Мегаполис"»		
Исполнил Скоморохова			План земляных масс М1:500		

Условные обозначения	Наименования	Площадь покрытия, м²	Бордюрный камень	
			Тип	п.м.
	Проезды (асфальтобетон). Тип 1	1361.70	БР100/30.15	-
	Тротуары (плитка темная). Тип 2	766.10	БР100/20.8	-
	Площадки (резиновое покрытие) Тип 3	349.20		
	Отмостка (асфальтобетон) Тип 4	111,60		
	Деревянный настил. Тип 5	11,00		
	Велодорожка (окраска по асфальтобетону нескользящей краской)	-		
	В т.ч. тактильная плитка	-		
	ИТОГО:	2499.60		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектируемые здания

- Граница отвода участка

- Пандусы для передвижения маломобильных групп населения
- Данный чертеж выполнен на основании генплана лист ПЗУ-3
 - Привязку дорог и площадок выполнить от наружных стен зданий.
 - Все размеры даны в метрах.
 - Все радиусы поворотов автомобилей приняты не менее 6м.
 - При реализации проекта руководствоваться требованиями СНиП III - 10 - 75 ; часть III "Правила производства и приемки работ"; глава 10 "Благоустройство территории".
 - Тротуары устроить приподнятыми на 0,15 м над уровнем проездов, а пересечения тротуаров и проездов, где предусмотрены рампы, выполнить в одном уровне. Перепад высот бордюров вдоль озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не должен превышать 0,04 м
 - В местах подсыпки грунт укладывается слоями 0,1-0,12м и каждый слой хорошо утрамбовывается тяжелыми(весом до 3 тонн) катками.
 - Поперечный уклон проездов, тротуаров, наружных лестниц принят 20 ‰
 - Затирка швов тротуарной плитки (тип 2) - цементно-песчаным раствором
 - Тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию на покрытии пешеходных путей на участке, следует размещать не менее чем за 0,8 м до объекта информации или начала опасного участка, изменения направления движения, входа и т.п.
 - Ширина тактильной полосы принимается в пределах 0,5 - 0,6 м.
 - В местах проезда пожарной машины по тротуару принимается укрепленная конструкция, см. сечение

Создано
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

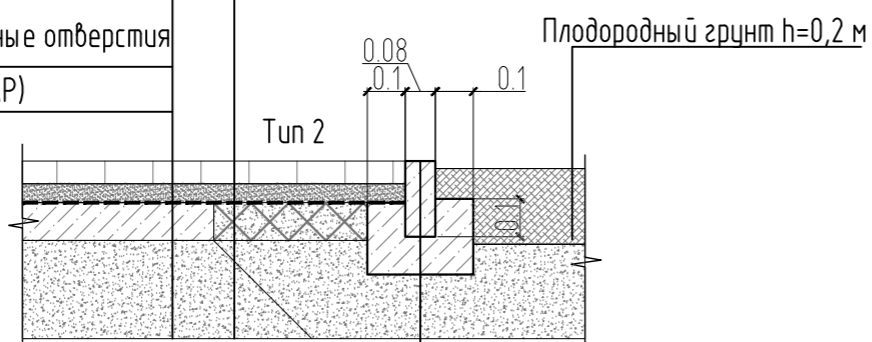
М.04-19-ПЗУ/2					
«Группа жилых многоквартирных домов с нежилыми помещениями в границах улиц Мира, Марии Ульяновой, Сибирских Партизан, г. Иркутск. 2 этап строительства».					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подп.	Дата
ГИП			Многоквартирный жилой дом №2		
			Стадия	Лист	Листов
			п	5	
Разработал Скоморохова			План покрытий М1:500		
Исполнил Скоморохова			ООО "Архитектурное Бюро "Мегаполис"		

УЗЕЛ СОПРЯЖЕНИЯ ПОКРЫТИЙ НА ГРАНИЦЕ КРОЛИ ПОДЗЕМНОЙ ПАРКОВКИ
ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА ПО БЕТОННОМУ ОСНОВАНИЮ / ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА ПО ОСНОВАНИЮ ИЗ ГЕОРЕШЕТКИ (mun 2) /
ГАЗОН ЗА ГРАНИЦЕЙ ПОДЗЕМНОЙ ПАРКОВКИ

УЗЕЛ СОПРЯЖЕНИЯ ПОКРЫТИЙ ПО КРОВЛЕ ПАРКОВКИ
ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА ПО БЕТОННОМУ ОСНОВАНИЮ (mun 2) / РЕЗИНОПОЛ (mun 3)

- Плитка тротуарная h=0,06
- Цементно-песчаная смесь (10:1) h=0.05 м
- Геотекстиль плотностью 150 гр/м2
- Щебень фракции 0-20 мм, ГОСТ 8267-93, h=0.10м утрамбованный в георешетку h=0.10 м
- Песчано-гравийная смесь по ГОСТ 25607-2009, h=0.25м
- Уплотненный грунт.

- Плитка тротуарная h=0,06
- Цементно-песчаная смесь (10:1) h=0.05 м
- Геотекстиль плотностью 150 гр/м2
- Распределительная плита бетонная В 12.5 по ГОСТ 26633-91*, h=0.10 Дренажные отверстия
- Дренажный слой (керамзит, см. раздел АР)



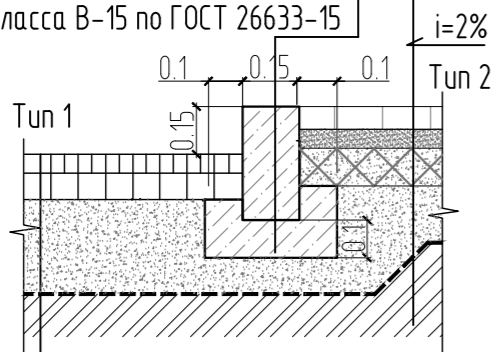
УЗЕЛ СОПРЯЖЕНИЯ ПОКРЫТИЙ ЗА ГРАНИЦЕЙ
КРОВЛИ ПОДЗЕМНОЙ ПАРКОВКИ
ПРОЕЗД ИЗ ДВУХСЛОЙНОГО АСФАЛЬТОБЕТОНА
(mun 1) / ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА ПО ГЕОРЕШЕТКЕ
(mun 2)

- Бортовой камень БР100.20.8 по ГОСТ 6665-91
- Бетон класса В-15 по ГОСТ 2663-85

УЗЕЛ СОПРЯЖЕНИЯ ПОКРЫТИЙ ПО КРОВЛЕ
ПОДЗЕМНОЙ ПАРКОВКИ
ГАЗОН / ТРОТУАРНАЯ ПЛИТКА ПО БЕТОННОМУ
ОСНОВАНИЮ (mun 2)

- Плитка тротуарная h=0,06
- Цементно-песчаная смесь (10:1) h=0.05 м
- Геотекстиль плотностью 150 гр/м2
- Распределительная плита бетонная В 12.5 по ГОСТ 26633-91*, h=0.10 Дренажные отверстия
- Дренажный слой (керамзит, см. раздел АР)

- Бортовой камень БР100.30.15 по ГОСТ 6665-91.
- Бетон класса В-15 по ГОСТ 26633-15

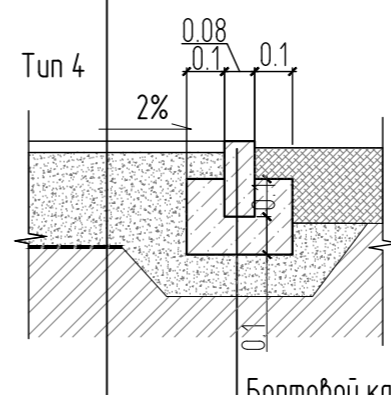


- Мелкозернистый асфальтобетон плотный тип «Б» II марки по ГОСТ 9128-2013 h=0.05м
- Крупнозернистый асфальтобетон плотный тип «Б» II марки по ГОСТ 9128-2013 h=0.07м.
- Песчано-гравийная смесь по ГОСТ 25607-2009, h=0.25м
- Уплотненный грунт.

- Плодородный слой - h=0,2 м
- Геотекстиль плотностью 150 гр/м2
- Дренажный слой (керамзит, см. раздел АР)

ОТМОСТКА ИЗ АСФАЛЬТОБЕТОНА (ТИП4)

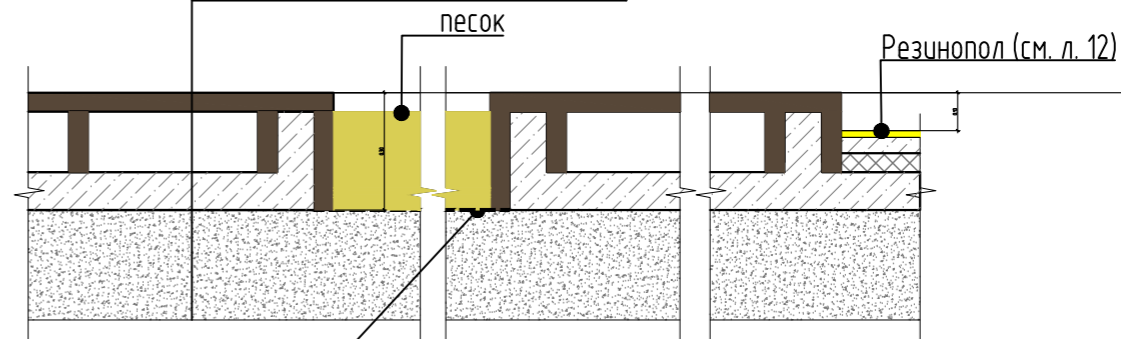
- Песчаный асфальто-бетон тип «Д» марка II по ГОСТ 9128-2013 h=0.05м
- Песчано-гравийная смесь по ГОСТ 25607-2009, h=0.25м
- Уплотненный грунт.



- Бортовой камень БР100.20.8 по ГОСТ 6665-91
- Бетон класса В-15 по ГОСТ 2663-85

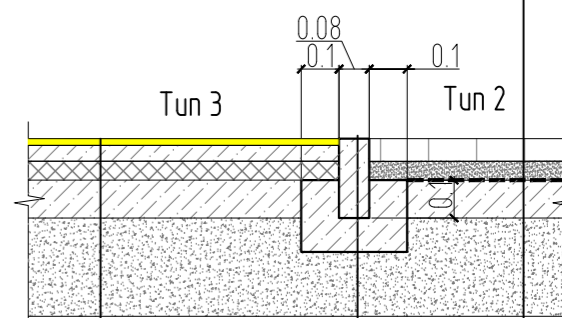
ДЕРЕВЯННЫЙ НАСТИЛ (mun 5)

- Деревянный настил на лагах (см. раздел АС)
- Распределительная плита бетонная В 12.5 по ГОСТ 26633-91*, h=0.10 Дренажные отверстия
- Дренажный слой (керамзит, см. раздел АР)



1. Заполнение швов плитки - песком
2. Поперечный уклон проездов, тротуаров, наружных лестниц принят 20 %
3. Конструкция армированной ж/б плиты: залить бетон с армированием в 1 сетку в верхней зоне, нарезать деформационные швы через 2м. Сетка d8 200X200мм
4. Покрытие из тротуарных плит должно иметь толщину швов между плитами не более 0,015 м.

- Плитка тротуарная h=0,06
- Цементно-песчаная смесь (10:1) h=0.05 м
- Геотекстиль плотностью 150 гр/м2
- Распределительная плита бетонная В 12.5 по ГОСТ 26633-91*, h=0.10 Дренажные отверстия
- Дренажный слой (керамзит, см. раздел АР)



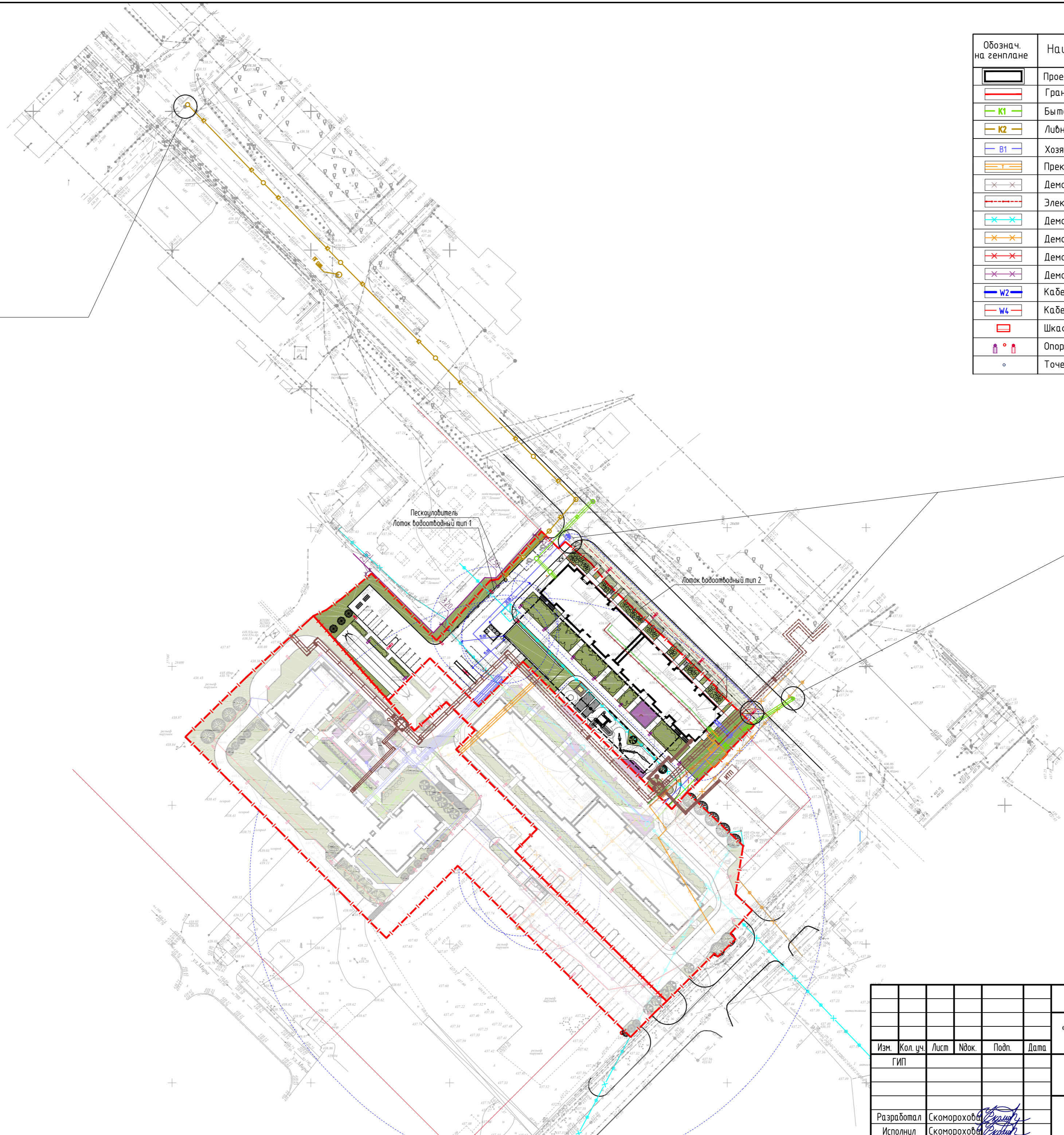
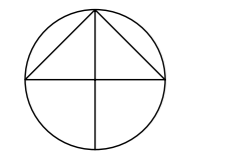
- Бортовой камень БР100.20.8 по ГОСТ 6665-91
- Бетон класса В-15 по ГОСТ 2663-85

- Верхний слой (напыление) h=0.003м (резиновая крошка фр.3мм с пигментом, полиуритановый клей)
- Базовый слой h=0.015м (резиновая крошка фр.3мм, полиуритановый клей)
- Средний слой (грунтовка) (полиуритановый праймер)
- Бетонная стяжка h=0.06м
- Экструзионный полистирол h=0.05м
- Распределительная плита бетонная В 12.5 по ГОСТ 26633-91*, h=0.10 Дренажные отверстия
- Дренажный слой (керамзит, см. раздел АР)

						М.04-19-ПЗУ/2			
						«Группа жилых многоквартирных домов с нежилыми помещениями в границах улиц Мира, Марии Ульяновой, Сибирских Партизан, г. Иркутска. 2 этап строительства».			
Изм.	Кол. уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом №2	Стадия	Лист	Листов
ГИП							п	6	
Разработал	Скоморохова					Конструкции дорожных одежд	000 "Архитектурное Бюро "Мегаполис"		
Исполнил	Скоморохова								

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Обознач. на генплане	Наименование
	Проектируемые здания
	Граница отвода участка
	Бытовая канализация
	Ливневая канализация
	Хозяйственно-питьевой противопожарный водопровод
	Проектируемые тепловые сети
	Демонтаж существующих тепловых сетей
	Электросети
	Демонтаж существующих тепловых сетей
	Демонтаж существующих не действующих тепловых сетей
	Демонтаж существующих электрических сетей
	Демонтаж существующей не действующей сети канализации
	Кабельная линия 0,4 кВ
	Кабельная линия наружного освещения
	Шкаф управления наружным освещением
	Опоры наружного освещения
	Точечные светильники в покрытии



ТОЧКА ПОДКЛЮЧЕНИЯ K2
ТОЧКА ПОДКЛЮЧЕНИЯ TC

ТОЧКА ПОДКЛЮЧЕНИЯ B1
ТОЧКА ПОДКЛЮЧЕНИЯ K1

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.						Кол. уч.						Лист						Индок.						Подп.						Дата																													
ГИП																																																											
М.04-19-ПЗУ/2																																																											
«Группа жилых многоквартирных домов с нежилыми помещениями в границах улиц Мира, Марии Ульяновой, Сибирских Партизан, г. Иркутска. 2 этап строительства».																																																											
Многоквартирный жилой дом №2																		Стадия	Лист	Листов																																							
																		п	8																																								
Разработал Скоморохов																		Исполнил Скоморохов						Свободный план сетей инженерно-технического обеспечения М1:1000						ООО "Архитектурное Бюро "Мегаполис"																													