

# МОДУЛЬ

АРХИТЕКТУРНО - СТРОИТЕЛЬНАЯ МАСТЕРСКАЯ

Россия, 410031, г.Саратов, ул.Валовая 2/10

тел/факс(8452)28-20-94

Заказчик: АО «Специализированный  
застройщик «Шэлдом»

Шифр : 2/П-22

«14 - ти этажный каркасно - монолитный секционный жилой  
многоквартирный дом по ул. Харьковской в г. Энгельсе  
Саратовской области. 3 очередь. Корректировка»

Том 2. Раздел «Схема планировочной организации земельного участка»

Директор ООО АСМ  
«Модуль»



А.Н.Федонова

Главный инженер  
проекта



Г.Н.Попова

Саратов 2022 г

## Схема планировочной организации земельного участка

### **а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;**

Земельный участок для строительства 3-ой очереди многоквартирного жилого дома, состоящего из двух 14-ти этажных секций расположен на пересечении улицы Минская и улицы Харьковская в южной части города Энгельс Саратовской области.

Проект застройки участка выполнен на основании задания на проектирование и градостроительного плана земельного участка.

Земельный участок относится к территориальной зоне Ж-2, подзона Б.

Территория участка свободна от застройки. Участок имеет спокойный рельеф. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются от 27,03 до 29,94 м. Участок прямоугольной формы.

Разбивочный план разработан на топографической подоснове М 1:500, выполненной в марте 2022 г.

### **б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка;**

Объект капитального строительства включает в себя корректировку ранее запроектированного двухсекционного жилого здания (3ой очереди).

Посадка проектируемого жилого дома осуществлена с учетом санитарно-защитных зон от промышленных объектов в соответствии с:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;

СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;

ГОСТ Р 57795-2017 «Здания и сооружения. Методы расчета инсоляции»

Изм.	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата

**в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка;**

Генеральный план проектируемой территории решен с учетом ранее выполненного проекта, а также с учетом функционального зонирования территории, сложившейся градостроительной ситуации, рациональных транспортных связей, санитарных и противопожарных норм.

Планировочное решение обеспечивает максимально рациональное и экономное использование земельного участка, создание нормативной и комфортной среды обитания жителей, включающей в себя компоненты инженерной инфраструктуры, устройство необходимого дворового пространства в жилой зоне.

Горизонтальная привязка осуществляется к закоординированным точкам пересечения осей домов - см. лист 2/П-22-0-ПЗУ-2.

Проектируемые жилые дома размещены с учетом санитарных и противопожарных разрывов, организации проездов и прокладки инженерных сетей.

Въезд на территорию жилого дома осуществляется с ул. Минская и с ул. Харьковская. Проезд пожарных автомобилей обеспечен с продольных сторон зданий. Ширина пожарного проезда со стороны дворовой территории составляет 5,5 м.

Пешеходная связь жилых домов с площадками решена посредством проектируемых тротуаров. На отведенной территории размещаются площадка для игр детей, площадка для отдыха взрослого населения, площадка для занятий спортом (настольный теннис, тренажеры), гостевые автостоянки. Площадка для мусорных контейнеров расположена на расстоянии не ближе 20 м от окон жилого здания.

В ранее выполненном проекте расчет автомобильных парковок был выполнен из расчета 0,8 м кв на человека и количество запроектированных машиномест составляло 9 шт. Из них одно парковочное место для МГН.

Габариты парковочного места приняты 5,3 x 2,5м; размеры парковочного места для автомашин МГН, пользующихся колясками, приняты 6 x 3,6 м.

**г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;**

Наименование показателя	Ед. измерения (м.кв.)
<b>Показатели по участку в границах подсчета объемов работ</b>	
Площадь земельного участка для жилого дома	2978,0

						2/П-22-0-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата		







3	Спорт. площадка	На 1000 жит – 417 м кв	На 426 жит - 177,6 м кв	
4	Автостоянки жителей			9 м/м
5	Гостевые автостоянки для МГН (в т. числе)		10% (1 м/м)	1 м/м

- Площадка детская объединена с площадкой для отдыха взрослых.

**л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства;**

На территорию проектируемых жилых домов предусмотрено 2 въезда с ул. Минская и с ул. Харьковская.

Изм.	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Разбивочный план	
3	План организации рельефа	
4	План дорожных одежд. Конструкции дорожных одежд	
5	План озеленения и благоустройства	
6	Сводный план инженерных сетей	

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
	Ссылочные документы :	
ГОСТ 6665 - 91	Камни бортовые бетонные и железобетонные	

Ведомость основных комплектов рабочих чертежей

Обозначение	Наименование	Примечание
2/П - 22 - 0 - ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
2/П - 22 - 0 - НВК	Наружные сети водоснабжения и канализации	
	Наружное газоснабжение	Выполняется специализированной организацией

Общие указания

1. Данная рабочая документация разработана на основании задания на проектирование, материалов инженерно-топографических изысканий, выполненных в марте 2022 г.
2. Технические решения, принятые в разработанной рабочей документации, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических и других норм.
3. До начала производства земляных работ необходимо от всех организаций, имеющих на данном участке подземные коммуникации, получить разрешение на производство земляных работ. Особое внимание обратить на кабельные прокладки.
4. Все размеры даны в метрах.
5. Вертикальная планировка решена методом проектных отметок без сплошной планировки грунта (вертикальная планировка на объекте выполняется после возведения зданий), поэтому выполнение плана земляных масс является нецелесообразным. В задании на проектирование, выданном заказчиком, указано - картограмму земляных масс не выполнять.

Проект разработан в соответствии с действующими нормами и правилами и предусматривает взрывобезопасность и пожаробезопасность при эксплуатации.

Главный инженер проекта

Попова Г.Н.

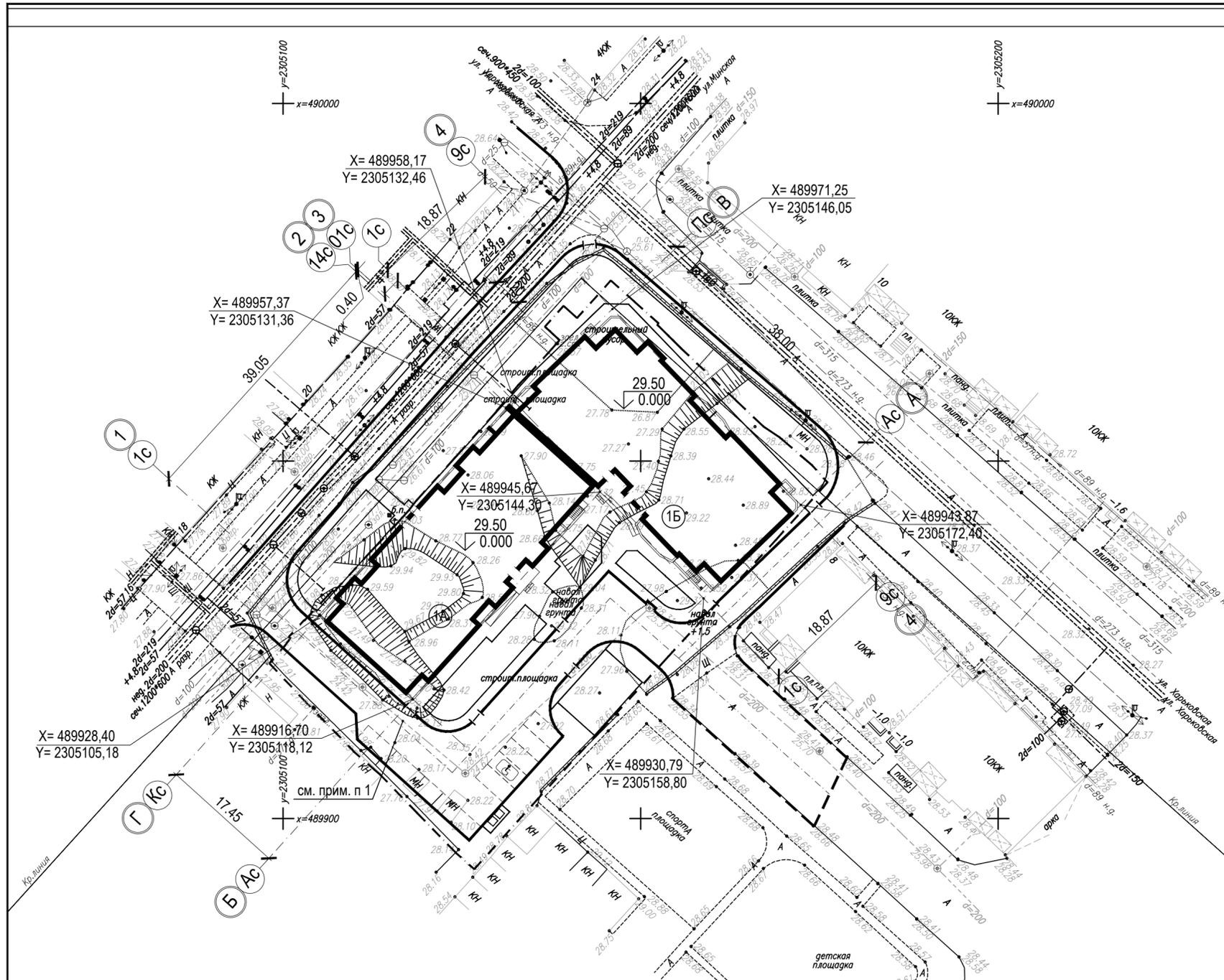
						2/П-22 - 0 - ПЗУ	Заказчик: АО "Специализированный застройщик "Шэлдом"			
						«14 - ти этажный каркасно - монолитный секционный жилой многоквартирный дом по ул. Харьковской в г. Энгельсе Саратовской области. 3 очередь. Корректировка»				
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата			Стадия	Лист	Листов
ГАП				Милашечкина		Схема планировочной организации земельного участка		П	1	6
Архитектор				Прошкина				ООО АСМ "Модуль"		
						Общие данные				

Согласовано

Взамен инв. N

Подпись, дата

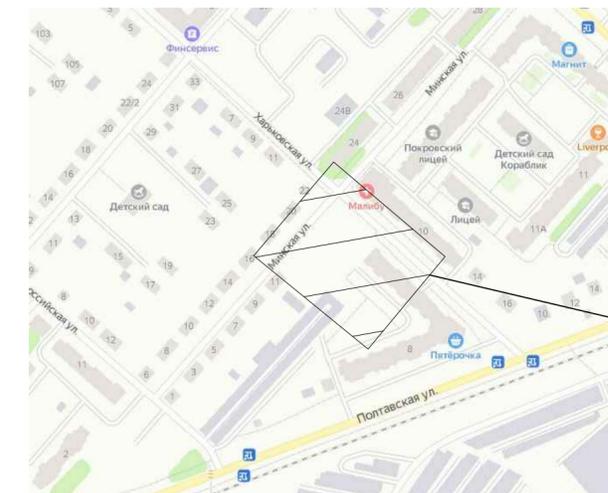
Инв. N подл.



Условные обозначения

- Парковочное место для инвалидов
- Примыкание тротуара с учетом потребности МГН
- ПД Площадка для игр детей
- ПО Площадка для отдыха взрослых
- ПС Площадка для отдыха взрослых
- ПМ Площадка для мусороконтейнера
- А Гостевая парковка
- --- --- Граница отвода земельного участка

Обзорная схема



Место расположения проектируемого объекта

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

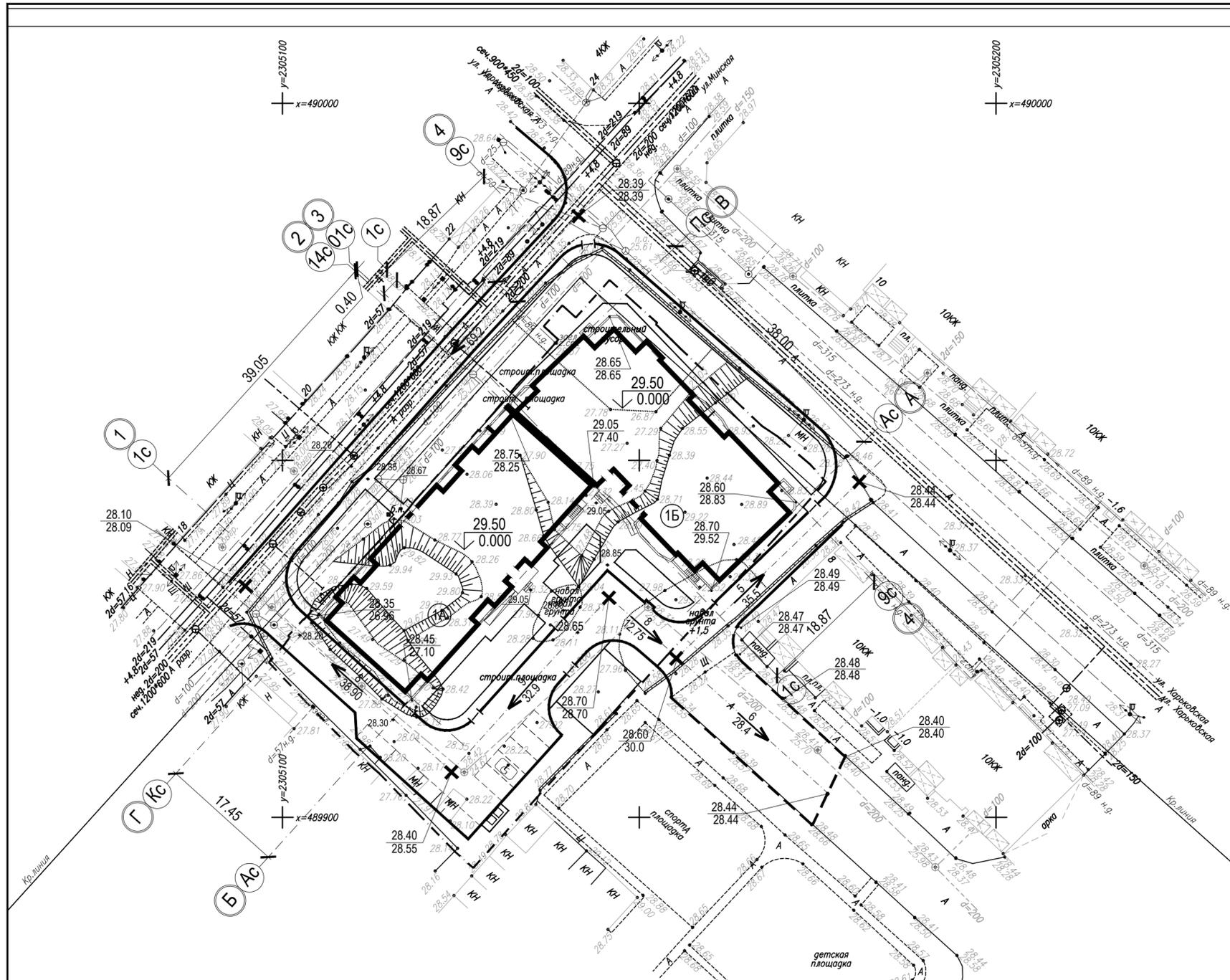
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий		застройки		общая нормируемая		здания	всего	
			здания	все-го	здания	всего	здания	всего			
Жилые здания и сооружения :											
1А	Жилой дом	14	1	125	125	716,9	716,9	8750,0	8750,0	31237,6	31237,6
1Б	Жилой дом	14	1	97	97	745,6	745,6	9380,0	9380,0	32298,5	32298,5

Баланс территории

Наименование	Ед. изм.	Количество
1. Площадь участка в границе землепользования	м <sup>2</sup>	2978,0
2. Площадь участка в условной границе благоустройства	м <sup>2</sup>	4450,0
в том числе:		
а) застройки	м <sup>2</sup>	1462,5
б) проездов, тротуаров, отстоков	м <sup>2</sup>	1677,0
в) детских и спортивных площадок	м <sup>2</sup>	69,0
г) озеленения	м <sup>2</sup>	942,0

1. При проведении работ по устройству фундамента, уточнить местоположение существующей канализационной трубы. В случае, если расстояние от края трубы до фундамента проектируемого здания менее 3 м, взять участок трубы в обойму.

						2/П-22 - 0 - ПЗУ	Заказчик: АО "Специализированный застройщик "Шэлдом"				
						«14 - ти этажный каркасно - монолитный секционный жилой многоквартирный дом по ул. Харьковской в г. Энгельсе Саратовской области. 3 очередь. Корректировка»					
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка Разбивочный план			Стадия	Лист	Листов
ГАП	Миллашечкина								П	2	
Архитектор	Прошкина								ООО АСМ "Модуль"		



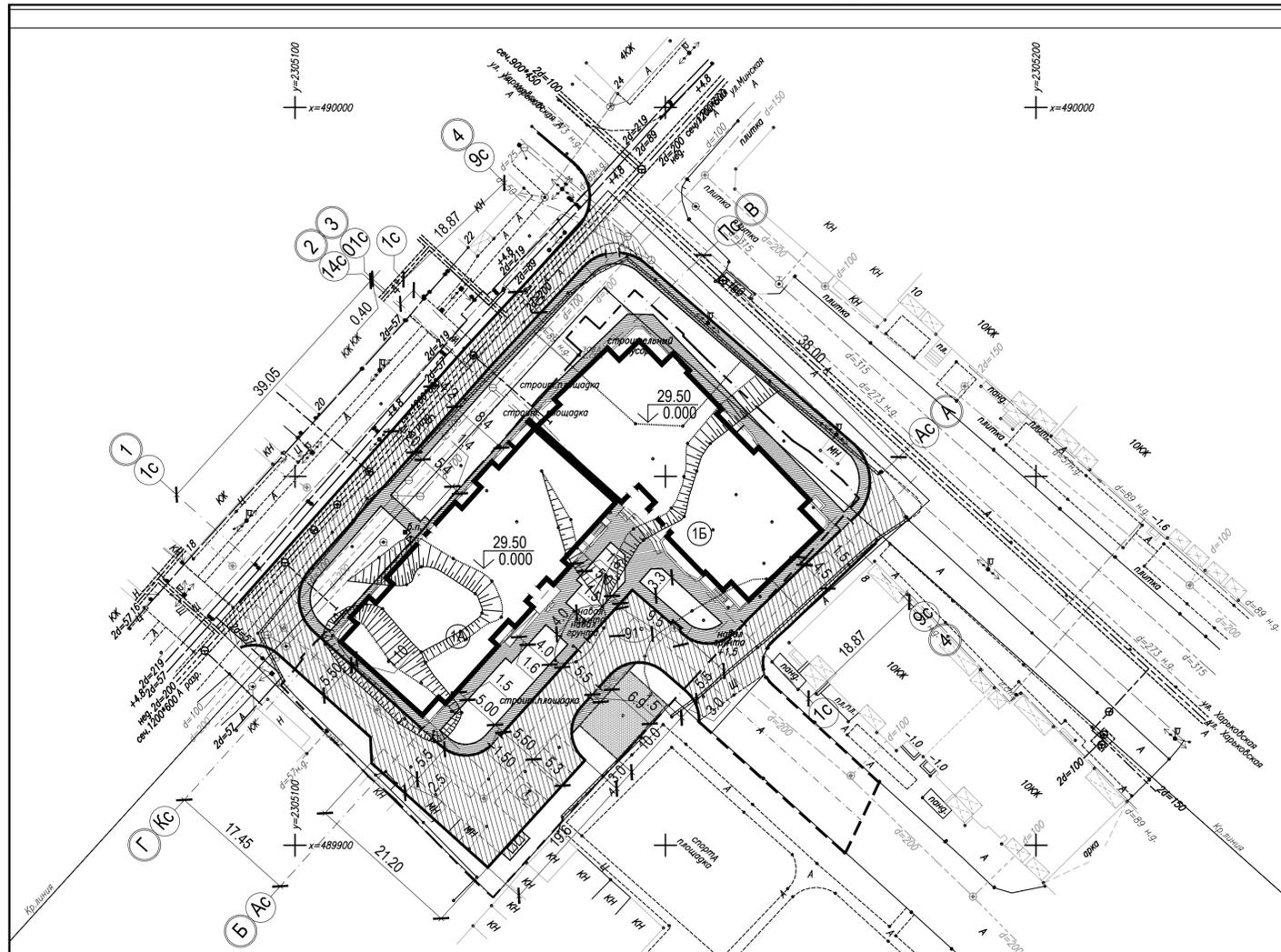
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
Жилые здания и сооружения :											
1А	Жилой дом	14	1	125	125	716,9	716,9	8750,0	8750,0	31237,6	31237,6
1Б	Жилой дом	14	1	97	97	745,6	745,6	9380,0	9380,0	32298,5	32298,5

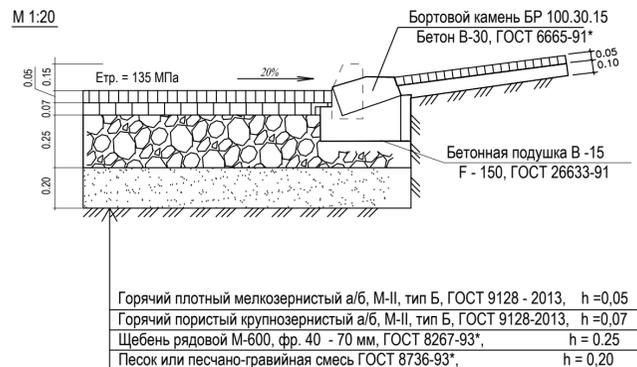
Условные обозначения

- Точка перелома уклона
- Проектная отметка
- Черная отметка земли
- Уклон в тысячных
- Направление уклона
- Протяженность участка в метрах
- Направление поверхностного стока
- Парковочное место для инвалидов
- Примыкание тротуара с учетом потребности МГН
- ПД Площадка для игр детей
- ПО Площадка для отдыха взрослых
- ПС Площадка для отдыха взрослых
- ПМ Площадка для мусороконтейнера
- А Гостевая парковка
- Граница отвода земельного участка

					2/П-22 - 0 - ПЗУ		Заказчик: АО "Специализированный застройщик "Шэлдом"		
					«14 - ти этажный каркасно - монолитный секционный жилой многоквартирный дом по ул. Харьковской в г. Энгельсе Саратовской области. 3 очередь. Корректировка»				
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	ООО АСМ "Модуль"
ГАП	Миллашечкина	Прошкина							
Архитектор						План организации рельефа			



Примыкание тротуара к проезжей части  
(с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения)



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>		Строительный, м <sup>3</sup>				
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	здания	всего			
Жилые здания и сооружения :											
1А	Жилый дом	14	1	125	125	716,9	716,9	8750,0	8750,0	31237,6	31237,6
1Б	Жилый дом	14	1	97	97	745,6	745,6	9380,0	9380,0	32298,5	32298,5

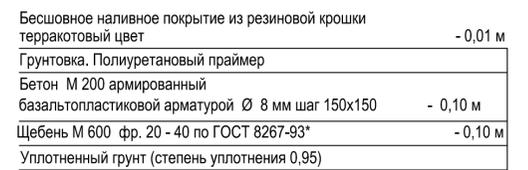
Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Обознач. на плане	Наименование	Тип	Площадь покрытия м <sup>2</sup>	Примечание
1	Покрытие проездов мелкозернистым а/б с бордюром из бортового камня БР 100.30.15, длина = ... м	1	1182,0	
2	Покрытие отмостки, тротуаров мелкозернистым а/б с бордюром из бортового камня БР 100.20.8, длина = ... м	2	495,0	
3	Покрытие детских и спортивных площадок с бордюром из бортового камня БР 100.20.8, длина = ... м	3	69,0	

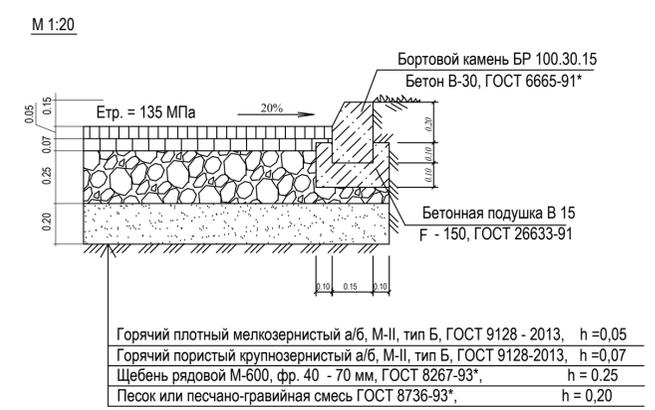
Условные обозначения

- парковочное место для инвалидов
- примыкание тротуара с учетом потребности инвалидов и маломобильных групп населения
- ПД - Площадка для игр детей
- ПО - Площадка для отдыха взрослых
- ПС - Площадка для отдыха взрослых
- ПМ - Площадка для мусороконтейнера
- А - Гостевая парковка
- Граница отвода земельного участка
- Граница подсчета объемов работ

Т И П 3 Конструкция детской и спортивной площадок  
М 1:20 Мастерфайбр "Сендвич-гумибо"



Тип 1 Внутриквартальный проезд

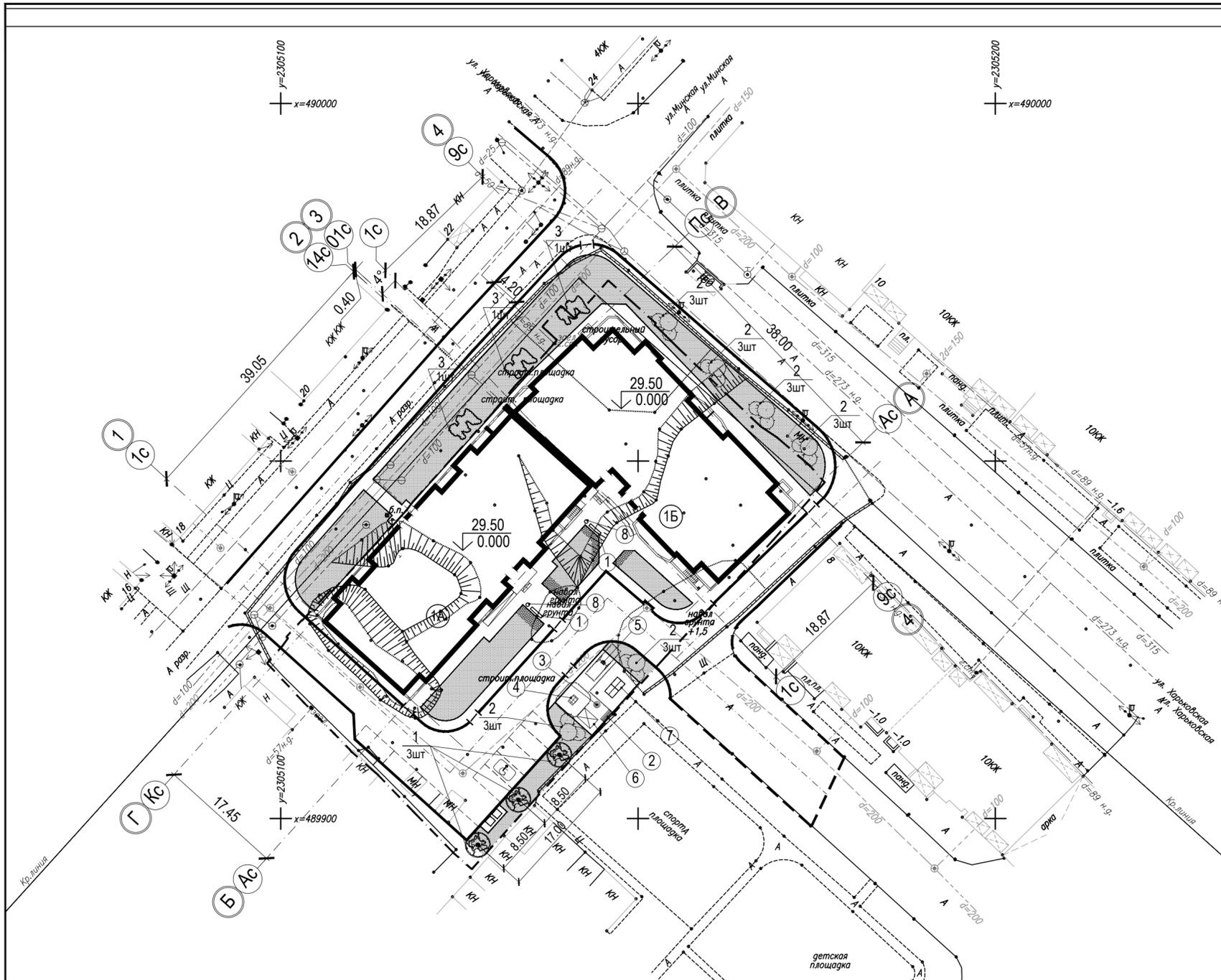


Тип 2 Конструкция тротуара с покрытием из а/б



1. До начала производства земляных работ необходимо на место работ вызвать представителей от всех организаций, имеющих на данном участке подземные коммуникации и получить от них разрешение на производство работ. Особое внимание обратить на кабельные прокладки

		2/П-22 - 0 - ПЗУ		Заказчик: АО "Специализированный застройщик "Шэлдом"	
		«14 - ти этажный каркасно - монолитный секционный жилой многоквартирный дом по ул. Харьковской в г. Энгельс Саратовской области. 3 очередь. Корректировка»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Милашечкина				
Архитектор	Прошкина				
		Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
				П	4
		План дорожных работ		ООО АСМ "Модуль"	
		Конструкции дорожных одежд			



Условные обозначения

- |  |  |    |                               |
|--|--|----|-------------------------------|
|  | Граница отвода земельного участка            | ПД | Площадка для игр детей        |
|  | Парковочное место для инвалидов              | ПО | Площадка для отдыха взрослых  |
|  | Примыкание тротуара с учетом потребности МГН | ПС | Площадка для отдыха взрослых  |
|  |  | ПМ | Площадка для мусороконтейнера |
|  |  | А  | Гостевая парковка             |

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
Жилые здания и сооружения:											
1А	Жилой дом	14	1	125	125	716,9	716,9	8750,0	8750,0	31237,6	31237,6
1Б	Жилой дом	14	1	97	97	745,6	745,6	9380,0	9380,0	32298,5	32298,5

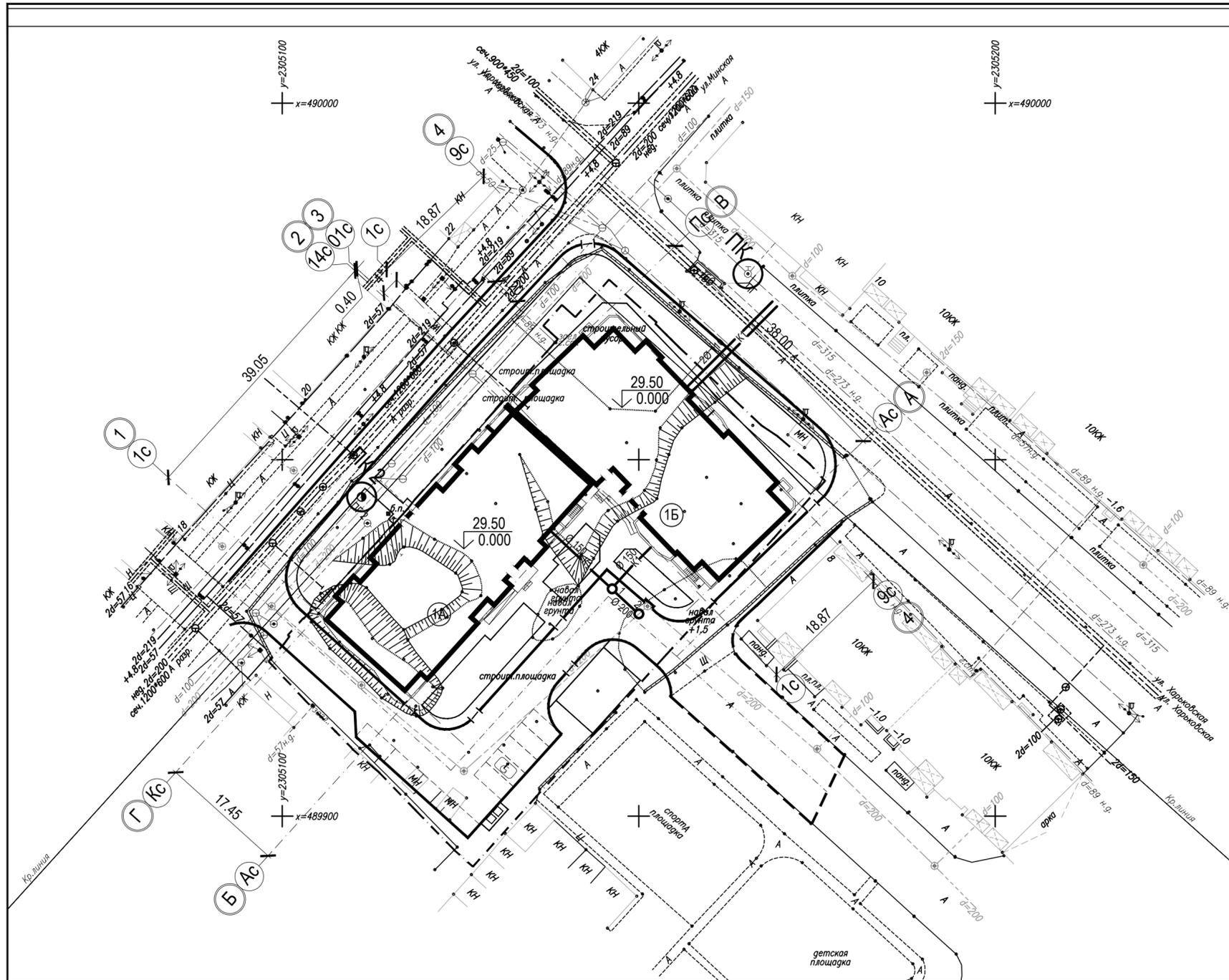
Ведомость элементов озеленения

Обозначен.	Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
	1	Каштан обыкновенный, шт.	5	3	саженец
	2	Барбарис обыкновенный, шт.	1	18	саженец
	3	Спирея, шт.	3	3	саженец
	4	Газон, м <sup>2</sup>		920,0	
	5	Цветник, м <sup>2</sup>		22,0	

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
Оборудование применено из каталога "КСИЛ" региональный представитель ООО "Солнечный город"				
1		Скамья на металлич. ножках	2	2202
2		Диван садово-парковый	1	2201
3		Качалка на пружине	1	4112
4		Качалка на пружине	1	4136
5		Качели "Гнездо"	1	4159
6		Домик-беседка	1	4322
7		Детский спортивный комплекс	1	6108
8		Урна металлическая оцинкованная	2	1212

						2/П-22 - 0 - ПЗУ	Заказчик: АО "Специализированный застройщик "Шэлдом"			
						«14 - ти этажный каркасно - монолитный секционный жилой многоквартирный дом по ул. Харьковской в г. Энгельсе Саратовской области. 3 очередь. Корректировка»				
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка Стадия: П Лист: 5 Листов:				
ГАП	Милашечкина								ООО АСМ "Модуль"	
Архитектор	Прошкина					План озеленения и благоустройства				



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			квартир		застройки		общая нормируемая		здания	всего	
			здания	всего	здания	всего	здания	всего			
Жилые здания и сооружения :											
1А	Жилой дом	14	1	125	125	716,9	716,9	8750,0	8750,0	31237,6	31237,6
1Б	Жилой дом	14	1	97	97	745,6	745,6	9380,0	9380,0	32298,5	32298,5

1. Сводный план инженерных сетей выполнен на основании листов 0 - НВК 2.
2. Расстояние от сетей водопровода до фундаментов зданий - не менее 5 м  
Расстояние от бытовой канализации до фундаментов зданий - не менее 3 м

						2/П-22 - 0 - ПЗУ Заказчик: АО "Специализированный застройщик "Шэлдом"			
						«14 - ти этажный каркасно - монолитный секционный жилой многоквартирный дом по ул. Харьковской в г. Энгельсе Саратовской области. 3 очередь. Корректировка»			
Изм.	Кол.уч.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Миллашечкина		<i>Миллашечкина</i>			П	6	
Архитектор		Прошкина		<i>Прошкина</i>		Сводный план инженерных сетей	ООО АСМ "Модуль"		