

ИП Кудзиева Луиза Андреевна

Свидетельство №14-10-20-01069 СРО-П-033-30092009 от 14.10.2020г.

**Проект многоквартирного жилого дома по ул. Зураба
Магкаева, 83 в г. Владикавказ РСО-Алания.**

Проектная документация

**Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного
участка"**

ПЗУ

Том 2

**г. Владикавказ
2021 год**

ИП Кудзиева Луиза Андреевна

Свидетельство № 14-10-20-01069 СРО-П-033-30092009 от 14.10.2020г.

**Проект многоквартирного жилого дома по ул. Зураба
Магкаева, 83 в г. Владикавказ РСО-Алания.**

Проектная документация

**Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного
участка"**

ПЗУ

Том 2

Индивидуальный предприниматель

Кудзиева Л.А.

Главный архитектор проекта

Кудзиев Т.В.

**г. Владикавказ
2021 год**

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
<i>ПЗУ - 1</i>	<i>Общие данные, ТЭП, Ситуационный план М 1:5000</i>	
<i>ПЗУ - 2</i>	<i>Схема планировочной организации земельного участка М 1:500</i>	
<i>ПЗУ - 3</i>	<i>Разбивочный план М1:500</i>	
<i>ПЗУ - 4</i>	<i>План организации рельефа М 1:500</i>	
<i>ПЗУ - 6</i>	<i>Сводный план инженерных сетей М 1:500</i>	
<i>ПЗУ - 7</i>	<i>Конструкции дорожных одежд М 1:25</i>	

Подп. и дата		Инв.№ дубл.		Взам. инв. №		Подп. и дата			
Подп. и дата		Изм	Кодуч	Лист	№ док	Подпись	Дата		
Инв. № подл		ПЗУ С					Стадия	Лист	Листов
		Содержание тома					П	1	6
		Разработал	Кудзиев			ИП Кудзиева Л.А.			

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1 Настоящий раздел «Схема планировочной организации земельного участка» разработан в объёме требований Постановления Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008г. № 87 с учётом изменений на момент проектирования.

1.2. Раздел разработан с учётом требований следующих основных нормативных документов:

- Федеральный закон Российской Федерации № 123-ФЗ от 22 июля 2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. От 10.07.2012г.);

- Федеральный закон Российской Федерации № 384-ФЗ от 30.12.2009г. «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Северная Осетия-Алания (РНГП-1330-09) 2009г.

1.3. Проект разработан на основании:

Проект многоквартирного жилого дома со встроенной подземной автостоянкой разработан на основании:

- 1- Задания на проектирование предоставленного заказчиком ООО ДорЖилСтрой.
- 2- Технический отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий ИГИ выполненное ООО «Севосгеология» в 2021г.
- 3- Технический отчёт по результатам инженерно-геодезических изысканий ГДЗ выполненное ООО «Севосгеология» в 2021г.
- 4- Градостроительный план земельного участка № Ru15301000-000000000000145 от 12.11.2020г.

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	ПЗУ	Лист
						2
Изм	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Участок расположен на правом берегу р.Терек, в восточном внутригородском районе г. Владикавказ, РСО-Алания и ограничен: Карцинское шоссе - ул. Зураба Магкаева - ул. Куйбышева - ул. Сады Шалдона.

Участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома со встроенной подземной автостоянкой, площадью 0. 6447 Га.

Ранее территория была занята под садово-огородные участки. На момент проектирования сады выкорчеваны. Поверхность участка строительства ровная, с небольшим уклоном в северо-западном направлении. Абсолютные отметки изменяются от 689.30м до 690.02м.

Грунтовые условия площадки строительства представлены глинами и гравийно-галечниковыми отложениями, перекрытые с поверхности почвенно-растительным слоем, мощностью 0,30-0,60м.

Грунтовые воды на глубине 7.0м не вскрыты.

Максимальная глубина промерзания 0.80м.

Сейсмичность - 9 баллов.

ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН

Для эффективного использования отведенного участка проектом предусматривается компактное размещение зданий и сооружений.

Вертикальная планировка территории обеспечивает минимальный объем земляных работ.

Отвод дождевых вод выполнен со скоростями, исключаящими эрозию почвы и ее заболачивание.

Для предотвращения ветровой эрозии, пылевого загрязнения воздушного бассейна, проектом предусматривается устройство твердых покрытий автодорог, озеленение территории.

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв.№ дубл.	Подп. и дата	ПЗУ	Лист
Изм	Лист	№ докум	Подпись	Дата		3

Мероприятия по охране окружающей среды представлены в разделе ООС.

ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Схема застройки участка сохраняется по ранее выполненному проекту планировки инвестиционно-активных территорий г. Владикавказа на данный квартал.

Схема планировочной организации земельного участка разработана в границах отведенного участка, в соответствии с материалами инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

Данным проектом предусматривается строительство многоквартирного 8-ти этажного жилого дома. Во внутриворотовом пространстве жилого дома предусматривается размещение площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, площадки отдыха для взрослого населения и площадки для занятий физкультурой.

Дефицит спортивной площадки компенсируется возможностью использования единого физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного с восточной стороны участка на расстоянии 150м.

Расстояния между проектируемыми зданиями соответствуют требованиям СП 4.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

По всему периметру проектируемого здания предусмотрены автодороги с двухсторонним движением (шириной 7.00м.) с асфальтобетонным покрытием для обеспечения проезда автотранспорта и пожарных машин.

Пожаротушение предполагается осуществлять от проектируемого пожарного водопровода с пожарными гидрантами, который выполняется по отдельному проекту.

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	ПЗУ	Лист
						4
Изм	Лист	№ докум	Подпись	Дата		

Для обеспечения безопасного движения людских потоков вдоль автодорог устраиваются тротуары с твердым покрытием.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Технико-экономические показатели представлены в таблице 6.

Площадь участка - 0.6447 Га

Площадь застройки - 2 052м²

Площадь твердого покрытия - 726.3 м²

Площадь озеленения - 3920м²

ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Для защиты проектируемого жилого дома от поверхностных вод, проектом предусматривается отвод дождевых и талых вод открытым способом по спланированной поверхности к лоткам автодорог и далее вдоль бортовых камней через дождеприемники в ливневую канализацию.

Проектные уклоны спланированной территории колеблются в пределах 4-8‰, с учетом предохранения территории от размыва ливневыми водами.

ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Вертикальная планировка автодорог, примыкающих к границам участка, сохраняется по ранее выполненному проекту.

Данным проектом выполняется вертикальная планировка участка строящегося жилого дома.

Инва. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инва. № дубл.	Подп. и дата

Изм	Лист	№ докум	Подпись	Дата	ПЗУ	Лист
						5

Вертикальная планировка на участке нового строительства принята сплошной и решена с учётом ранее разработанного проекта, а также с учетом возможности отвода поверхностных ливневых и талых вод от здания к лоткам автодорог.

Вертикальная планировка представлена насыпью (1705,5м³), высотой 0,05- -1.30м и выемкой (319,6м³), глубиной 0.02---0.57м

ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Площадки благоустройства (для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения и для занятий физкультурой) размещаются во внутриворотовом пространстве.

Дефицит спортивной площадки компенсируется возможностью использования единого физкультурно-оздоровительного комплекса, расположенного на территории МКР, с западной стороны проектируемого жилого дома.

В проекте приняты следующие решения по благоустройству территории:

- устройство автодорог и тротуаров с дорожным покрытием;
- организованный отвод поверхностных вод;
- организованная прокладка инженерных сетей для создания единого подземного и надземного комплексного хозяйства;
- озеленение территории;
- освещение территории;
- установка малых архитектурных форм.

Площадки благоустройства оборудуются переносными малыми архитектурными формами (игровое оборудование, скамейки, урны).

Площадки для хозяйственных целей не предусматриваются в соответствии с уровнем комфортности жилья.

Парковка автомобилей осуществляется во встроенной подземной автостоянке жилого дома и на открытых автостоянках на прилегающих к участку проездах.

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

Изм	Лист	№ докум	Подпись	Дата	ПЗУ	Лист
						6

Автодороги выполнены из асфальтобетона с установкой бортовых бетонных камней, тротуары и площадки выполнены из асфальтобетона с установкой поребриков.

Для обеспечения удобного передвижения МГН с учетом габаритных размеров кресел-колясок, высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,04 м., ширина пандусов - 1.0 м, продольный уклон по пандусам не более 10%.

Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках не превышает 5%.

Поперечный уклон пути движения принят в пределах 1-2%.

Высота бордюров по краям пешеходных путей принята не менее 0,05 м.

Строительные материалы, используемые при строительстве данного объекта должны соответствовать ФЗ «О радиационной безопасности» №3-ФЗ от 09.01.96г. и удовлетворять требованиям «Норм радиационной безопасности» (НРБ-99/2009).

Участки свободные от застройки, автодорог и инженерных сетей максимально озеленяются.

ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ.

По периметру территория МКР окружена магистралями Федерального и общегородского значения с регулируемым движением, обеспечивающими связь проектируемой территории с жилым районом и городом.

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

Изм	Лист	№ докум	Подпись	Дата	ПЗУ	Лист
						7

Основные связи с городом обеспечиваются существующими магистралями: ул. Зураба Магкаева, ул. Куйбышева.

К проектируемому жилому дому подъезды обеспечены с северной, западной и восточной сторон по автодорогам местного значения (шириной 11.0м), с южной стороны по автодороге районного значения (шириной 12.0м).

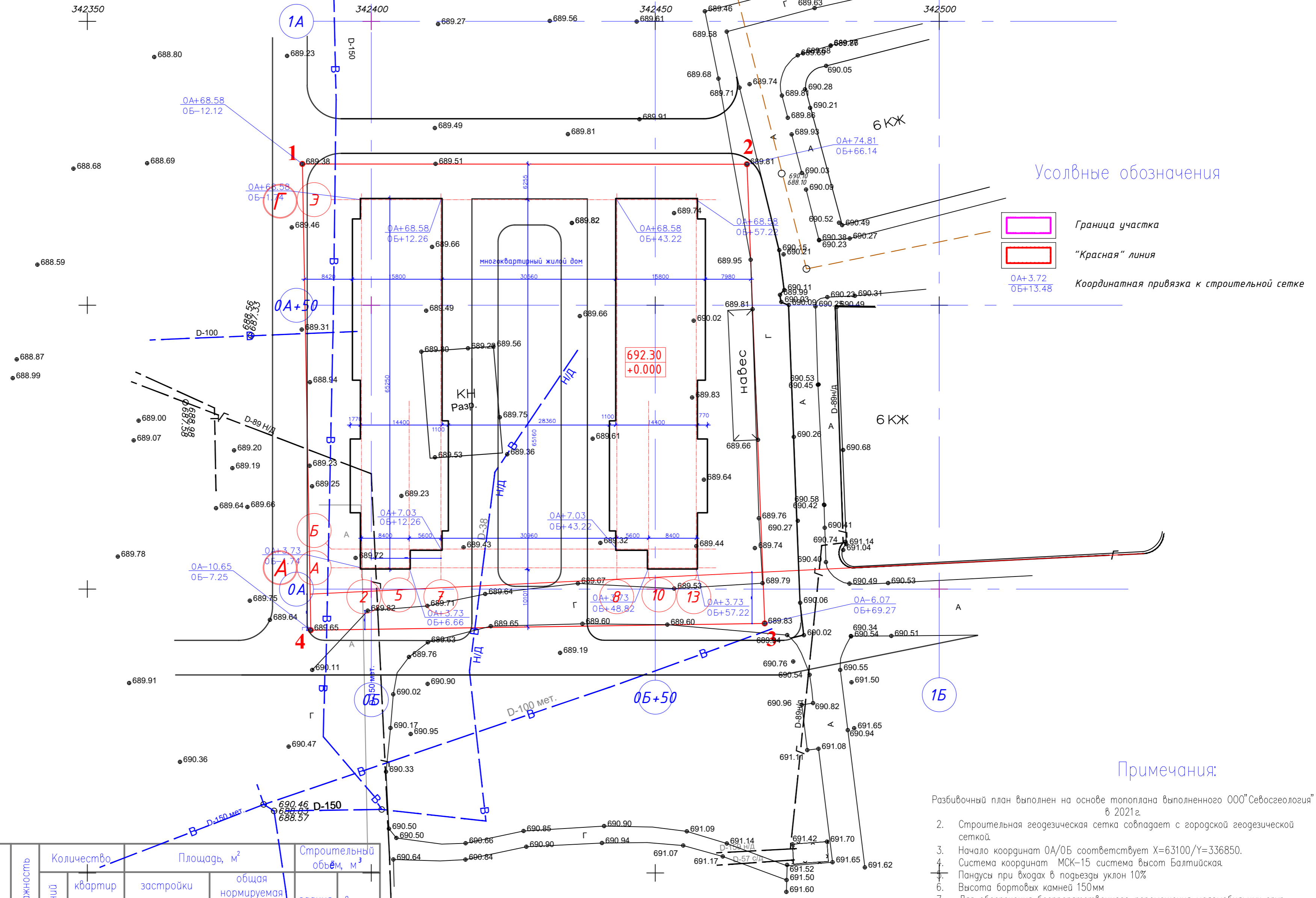
Автодороги предусмотрены двухскатные, с двухсторонним движением, с асфальтобетонным покрытием для обеспечения проездов автотранспорта и пожарных машин.

Для эвакуации жильцов в случае возникновения пожара, доступ пожарных автолестниц и автоподъемников обеспечен ко всем помещениям жилого дома.

Для обеспечения безопасного движения людских потоков вдоль автодорог устраиваются тротуары с твердым покрытием.

Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	Изм	Лист	№ докум	Подпись	Дата	ПЗУ	Лист
											8

РАЗБИВОЧНЫЙ ПЛАН, М 1:500



Примечания:

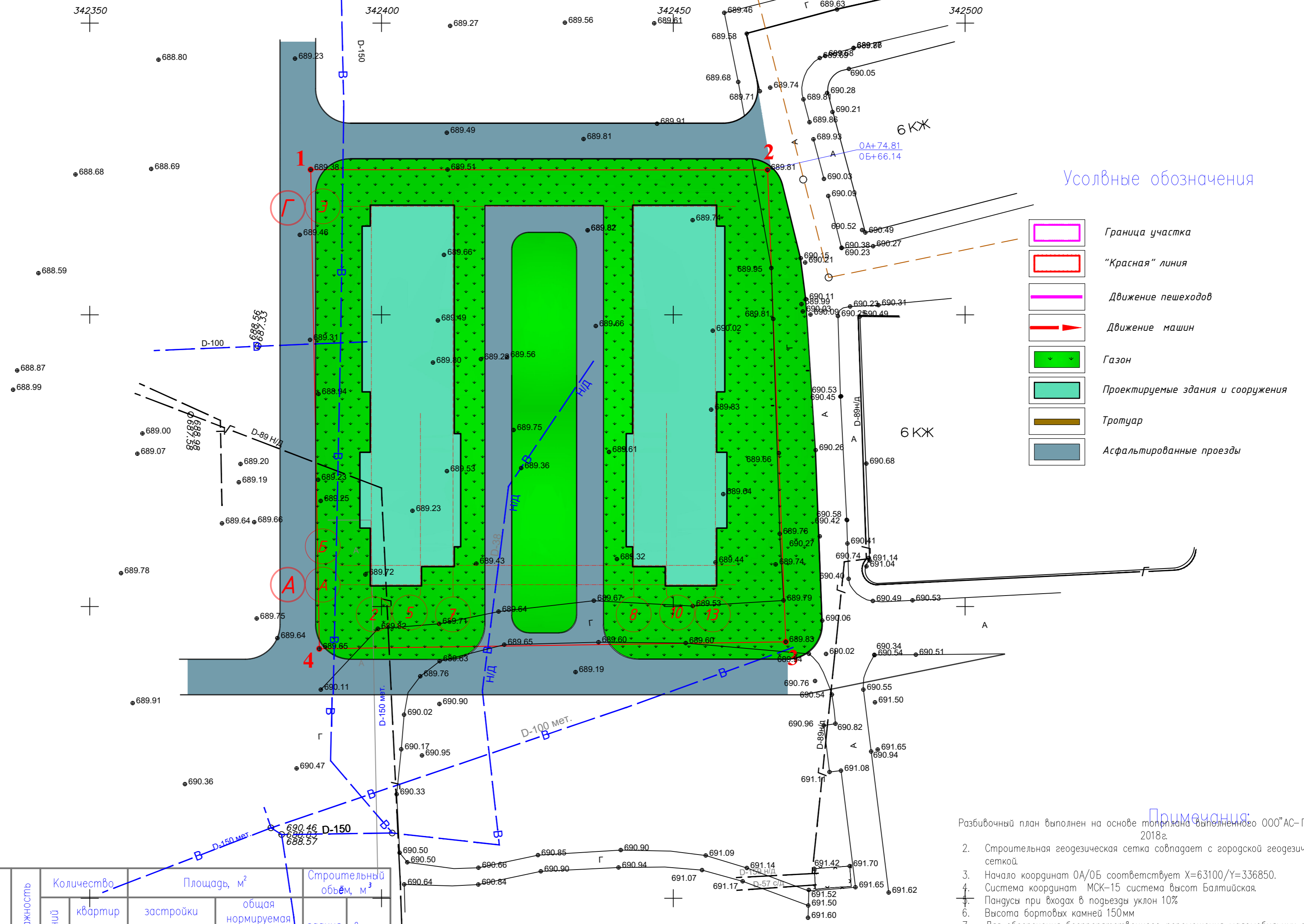
- Разбивочный план выполнен на основе топоплана выполненного ООО "Севосгеология" в 2021 г.
- Строительная геодезическая сетка совпадает с городской геодезической сеткой.
- Начало координат 0А/0Б соответствует X=63100/Y=336850.
- Система координат МСК-15 система высот Балтийская.
- Пандусы при входах в подъезды уклон 10%
- Высота бортовых камней 150мм
- Для обеспечения беспрепятственного перемещения маломобильных групп населения в местах пересечения тротуаров с проезжей частью устроены пандусы с уклоном в 10%

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь, м ²		Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	зданий	застройки	здания	общая нормируемая	здания	всего
1										
2										
3										
4										
5										

ПЗУ			
Проект многоквартирного жилого дома по адресу ул. 3. Магкаява, г. Владикавказ, РСО-Алания			
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подп. Дата
Архитектор	Кудзиев		
8-ми этажный жилой дом			Стадия Лист Листов
			П 1
Разбивочный план М 1:500			Архитектурное бюро FABER
Норм.конт.	Колесова О		Владикавказ 2021

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

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



Условные обозначения

- Граница участка
- "Красная" линия
- Движение пешеходов
- Движение машин
- Газон
- Проектируемые здания и сооружения
- Тротуар
- Асфальтированные проезды

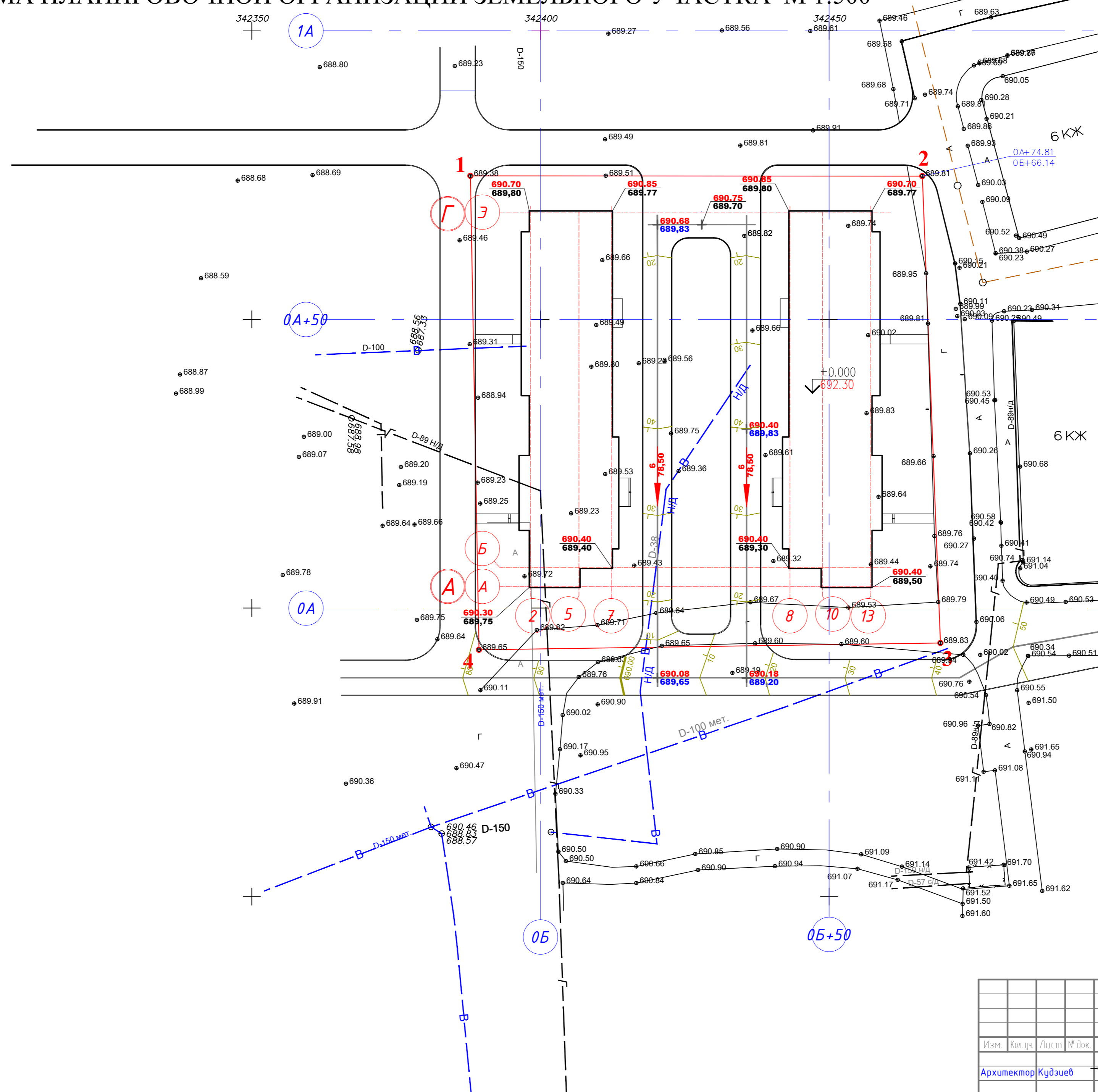
- Примечания:**
- Разбивочный план выполнен на основе топогр. плана выполненное ООО "АС-Проект" в 2018 г.
 - Строительная геодезическая сетка совпадает с городской геодезической сеткой.
 - Начало координат 0А/0Б соответствует X=63100/Y=336850.
 - Система координат МСК-15 система высот Балтийская.
 - Пандусы при входах в подъезды уклон 10%
 - Высота бортовых камней 150мм
 - Для обеспечения беспрепятственного перемещения маломобильных групп населения в местах пересечения тротуаров с проезжей частью устроены пандусы с уклоном в 10%

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь, м ²		Строительный объем, м ³	
			зданий	зданий	зданий	зданий	зданий	зданий	зданий	зданий
1										
2										
3										
4										
5										

ПЗУ			
Проект многоквартирного жилого дома по адресу ул. 3. Магкаява, г. Владикавказ, РСО-Алания			
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подп. Дата
Архитектор	Кудзиев		
8-ми этажный жилой дом			Стадия Лист Листов
			П 2
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500			Архитектурное бюро FABER
Владикавказ			2021

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

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500



Условные обозначения

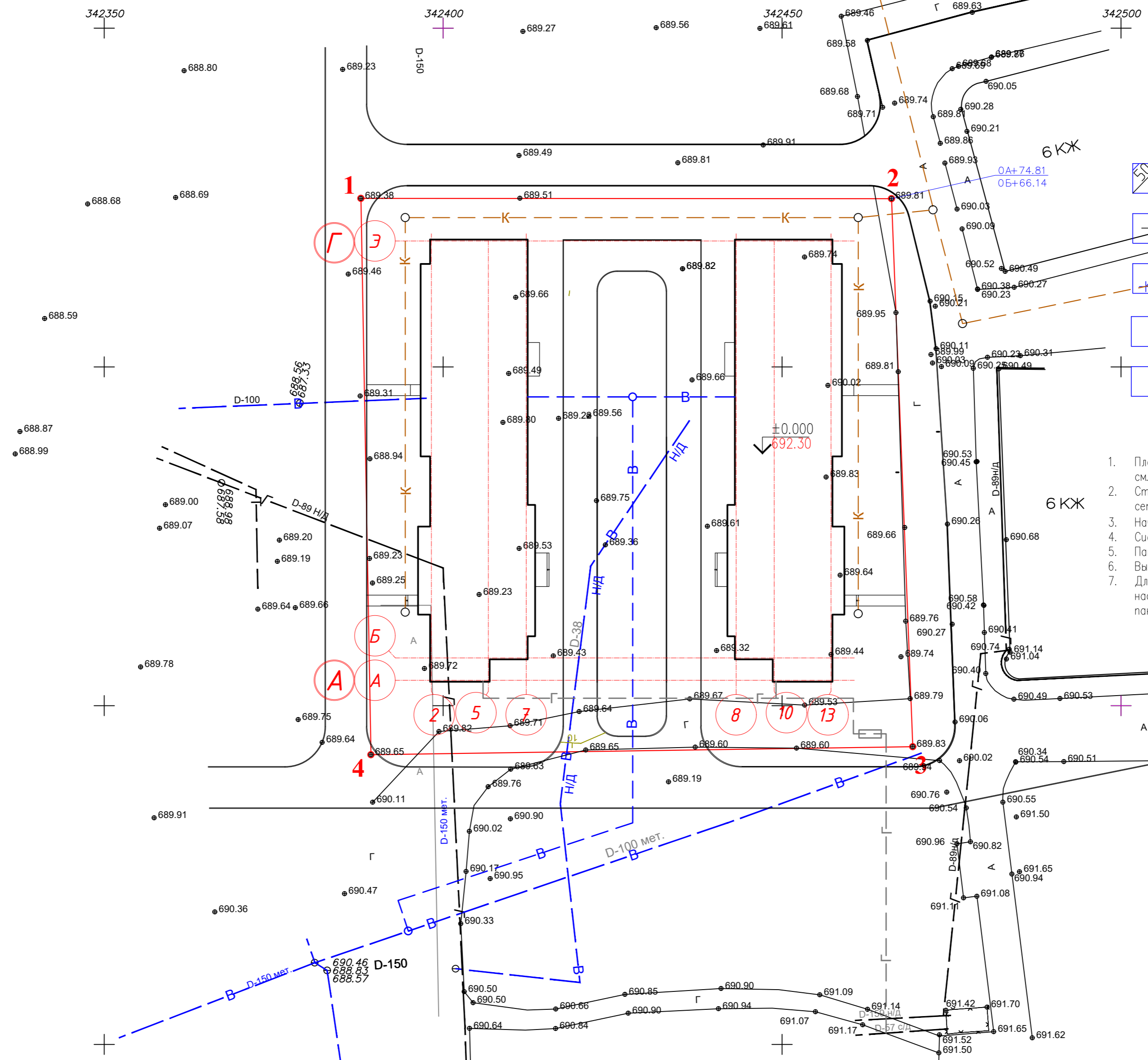
- Проектные горизонтали сеч. 0.10м
- Уклон в промиях Направление уклона расстояние в м
- Красные и черные отметки рельефа
- Отметки существующего рельефа
- Точка перелома профиля

1. План организации рельефа выполнен в соответствии с разбивочным планом, см. лист 2 данного комплекта.
2. Строительная геодезическая сетка совпадает с городской геодезической сеткой.
3. Начало координат 0А/0Б соответствует X=63100/Y=342400.
4. Система координат МСК-15 система высот Балтийская.
5. Пандусы при входах в подъезды уклон 10%
6. Высота бортовых камней 150мм
7. Для обеспечения беспрепятственного перемещения маломобильных групп населения в местах пересечения тротуаров с проезжей частью устроены пандусы с уклоном в 10%

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

ПЗУ			
Проект многоквартирного жилого дома по адресу ул. 3. Магкаява, г. Владикавказ, РСО-Алания			
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подп.
Архитектор	Кудзиев		
Норм.конт.	Колесова О		
8-ми этажный жилой дом		Стадия	Лист
		П	3
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500		Архитектурное бюро FABER	
		Владикавказ	2021

СВОДНЫЙ ПЛАН ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ М 1:500



Условные обозначения

- Проектные горизонтали сеч. 0.10м
- Уклон в промлях Направление уклона расстояние в м
- Красные и черные отметки рельефа
- Отметки существующего рельефа
- Точка перелома профиля

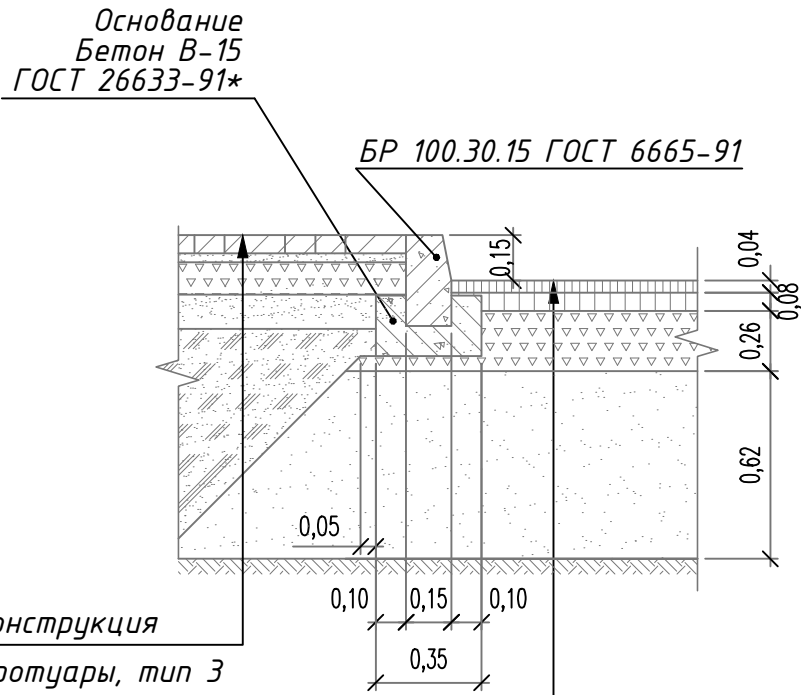
1. План организации рельефа выполнен в соответствии с разбивочным планом, см. лист 2 данного комплекта.
2. Строительная геодезическая сетка совпадает с городской геодезической сеткой.
3. Начало координат ОА/ОБ соответствует X=63100/Y=342400.
4. Система координат МСК-15 система высот Балтийская.
5. Пандусы при входах в подъезды уклон 10%
6. Высота бортовых камней 150мм
7. Для обеспечения беспрепятственного перемещения маломобильных групп населения в местах пересечения тротуаров с проезжей частью устроены пандусы с уклоном в 10%

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

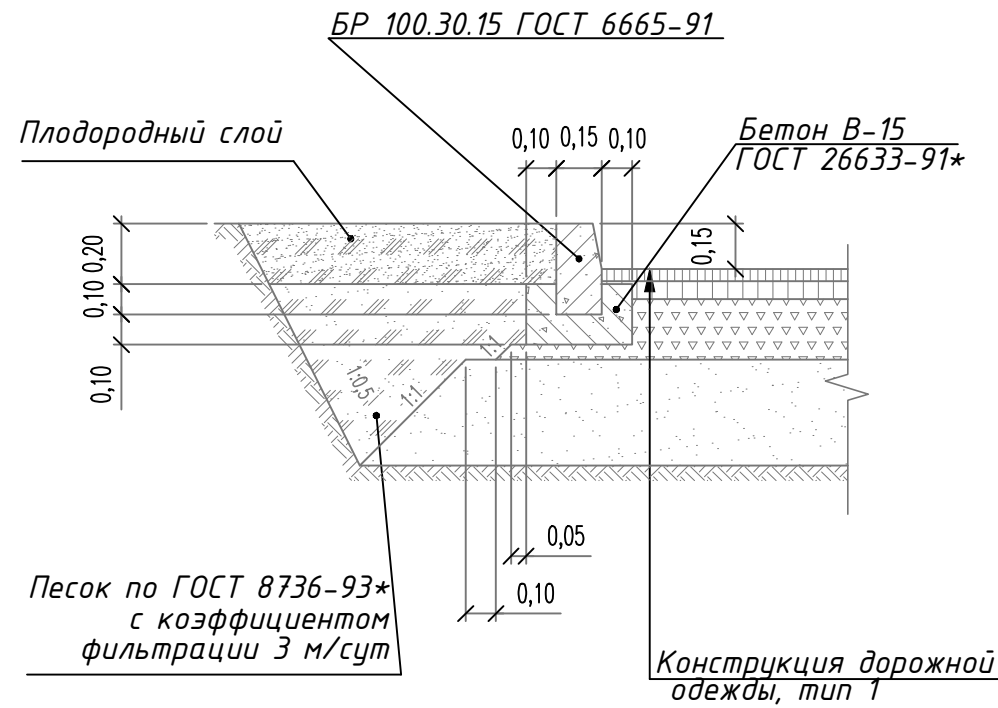
ПЗУ			
Проект многоквартирного жилого дома по адресу ул. 3. Магкаява, г. Владикавказ, РСО-Алания			
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подп. Дата
Архитектор	Кудзиев		
Норм.конт.	Колесова О		
8-ми этажный жилой дом			Стадия Лист Листов
Сводный план инженерных сетей М 1:500			П 4
Архитектурное бюро FABER			Владикавказ 2021

КОНСТРУКЦИИ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД М 1:25

Тип 1
Узел А

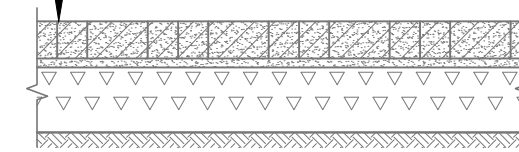


Тип 1
Узел Б



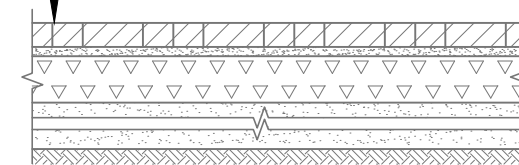
Тип 3

- Плодородный слой засеянный газонной травой - 150мм
- Георешетка для проездов ECORASTER
- Гравий, марки 600, фр. 20-70 мм с расклиновкой, ГОСТ 8269.0-97 - 200мм
- Естественный грунт



Тип 4

- Тротуарная плитка, серого цвета - 0,06
- Сухая цементно-песчаная смесь
- Гравий, марки 600, фр. 20-70 мм с расклиновкой, ГОСТ 8269.0-97 - 0,15
- Песок мелкий, ГОСТ 8736-93* - 0,76
- Естественный грунт - 0,03



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

Конструкция тротуары, тип 3
Асфальтобетон мелкозернистый, плотный типа Б, марки I, ГОСТ 9128-97*
Асфальтобетон крупнозернистый, пористый, марки I, ГОСТ 9128-97*
Гравий марки 600, фр. 20-70 мм с расклиновкой, ГОСТ 8269.0-97
Песок мелкий, ГОСТ 8736-93*
Геотекстиль Тайпар SF40
Уплотненный грунт

						ПЗУ			
						Проект многоквартирного жилого дома по адресу ул. 3. Магкаяева, г. Владикавказ, РСО-Алания			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	5-ти этажный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Кудзиев						П	5	
						Конструкции дорожных одежд М 1:25	Архитектурное бюро FABER		
Норм.конт.	Колесова О						Владикавказ	2021	