

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

© «ВОСТОКИНВЕСТПРОЕКТ»

/свидетельство о допуске к видам работ которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства ИП «Саморегулируемая организация Архитекторов и проектировщиков Дальнего Востока» №0170-2010-2722080707/

Шифр: 013-33И-21 — ПЗУ



*Многоквартирный жилой дом в квартале №207 г.
Благовещенска*

*Раздел 2. Схема планировочной организации земельного
участка*

Благовещенск, 2021

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

© «ВОСТОКИНВЕСТПРОЕКТ»

/свидетельство о допуске к видам работ которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства ИП «Саморегулируемая организация Архитекторов и проектировщиков Дальнего Востока» №0170-2010-2722080707-П-97-4 от 21.10.2013 г./

Многоквартирный жилой дом в квартале №207 г. Благовещенска

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Шифр: 013-33И-21 – ПЗУ

Заказчик : АО «СЗ Благовещенскстрой»

Директор ООО «Востокивестпроект»



А. В. Рябченко



Благовещенск, 2021г

Схема планировочной организации земельного участка.

а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома расположен в квартале 207 г. Благовещенска, Амурской области, ЗУ с кадастровым № 28:01:010207:435. Участок ограничен: с севера – территория многоквартирного 9-ти этажного жилого дома, с запада - территория 3-х этажного панельного жилого дома, с юга – территория базы Росгвардии, с востока – ул. Кузнечная.

Рельеф участка относительно ровный. Абсолютные отметки колеблются от 129,01 до 129,92. На момент проектирования на участке отсутствуют здания и сооружения.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Проектируемый жилой дом по санитарной классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» не классифицируется. Организация санитарно-защитной зоны не требуется. Участок находится в удовлетворительном санитарно-экологическом состоянии.

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

Границы земельного участка под жилой дом определены по градостроительному плану РФ-28-2-01-0-00-2022-0089. Площадь участка - 3501,0 м².

План благоустройства жилого дома выполнен в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска.

Расчет показателя максимальной плотности застройки.

Расчет размера земельного участка выполнен на основании табл. 26 п. 2.9 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска.

$$S = 4197,5 / 100 * 71,4 = 2997,0 \text{ м}^2$$

где 4197,5 м² – общая площадь квартир, 71,4 – коэффициент размера земельного участка для 14-ти этажного жилого дома.

Расчет численности проживающих.

Расчет выполнен на основании п. 3.1 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска.

$$4197,5 / 30,0 = 140 \text{ чел.}$$

где 4197,5 м² - общая площадь квартир, 30,0 м² - норма площади квартир в расчете на одного человека.

Парковочные места. Места для постоянного хранения легковых автомобилей, расположенные вблизи от мест проживания, объекта.

Расчет выполнен на основании табл. 14 п. 2.2 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска.

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

						013-33И-21-ПЗУ.ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата			
Разраб.		Власенко			08.22	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Рябченко				П	1	3
ГИП		Рябченко				ООО «Востокинвестпроект»		
						г. Благовещенск		
						Пояснительная записка		

$$98 \cdot 0,8 \cdot 0,7 = 55 \text{ м/м.}$$

где 98 – кол-во квартир, 0,8 – минимально допустимый уровень обеспеченности, 0,7 – понижающий коэффициент (прим. 3 к табл. 14 п. 2.2 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска).

Гостевые автостоянки.

$$55 \cdot 0,2 = 11 \text{ м/м.}$$

где – 55 кол-во парковочных мест, 0,2 – доля из парковочных мест.

В проекте предусмотрено 55 маш/мест, из них 10% - 6 маш/мест стоянки для инвалидов.

Расчет объектов благоустройства территории.

Расчет размеров дворовых площадок выполнен согласно табл. 27 п. 3.1 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска.

Наименование площадок	Удельный размер площадки, м ² на 1 человека	Потребность, м ²	Запроектировано, м ²	Недостаток, м ²
Детская площадка	0,70	98,0	148,4	-
Площадка для отдыха	0,20	28,0	28,5	-
Спортивная площадка	0,70	98,0	115,9	-

Расчет озеленения территории.

Расчет площади озелененной территории выполнен согласно табл. 1 п. 3.4.4 Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска.

$$4197,5/100 \cdot 16,0 = 671,6 \text{ м}^2.$$

где 4197,5 м² - общая площадь квартир, 16,0 м² - норма озелененной территории на 100 м² площади квартир.

В проекте предусмотрено озеленение площадью - 682,8 м². В соответствии с п. 3.4.2 Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска в площадь озеленения включены: площадки для отдыха, детские площадки и открытые спортивные площадки.

Расчет накопления бытовых отходов.

Расчет выполнен на основании табл. 24 п. 2.8 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска.

Для жилого дома:

$$140 \text{ чел.} \times 190 \text{ кг} / 365 = 72,9 \text{ кг/сут.}$$

где 190 кг - количество бытовых отходов на человека в год; 365 - количество дней в году.

Смет с территории:

$$2175,3 \times 10 / 365 = 59,6 \text{ кг/сут.}$$

где 15 - количество (кг) бытовых отходов на 1 м²; 365 - количество дней в году, 2175,3 м² - площадь покрытия (твердого).

При емкости наполнения контейнера 450 кг (0,75 м) для многоквартирного жилого дома требуется 1 контейнер. Проектом предусмотрено устройство хозяйственной площадки ПХрз (с раздельным сбором мусора) на 4 контейнера.

з) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Общая площадь участка	3501,0 м ²	100 %
Площадь застройки	642,9 м ²	18 %
Площадь покрытия	2175,3 м ²	62 %
Площадь озеленения	682,8 м ²	20 %

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв №				013-33И-21-ПЗУ.ПЗ	Лист
			Лист	Изм.	№ докум.		

д) 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

Инженерно-геологические условия:

- вечная мерзлота - не имеется
- зона затопления однопроцентным паводком.

Мероприятия по инженерной защите территории и объекта капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых и грунтовых вод производятся комплексно совместно с мероприятиями, проводимыми в городе в целом, и разрабатывается отдельно.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

При организации рельефа данного участка необходима подсыпка грунта.

Водоотвод поверхностный по проездам, далее в существующую ливневую канализацию по ул. Кузнечная (согласно технических условий). Вертикальная планировка выполнена с учётом полного отвода поверхностных вод с площадки и в увязке с прилегающей территорией.

Уклон по проектируемым проездам принят 10 промилле.

ж) Описание решений по благоустройству территории

План благоустройства территории выполнен на основании топосъемки в масштабе 1:500, предоставленной заказчиком.

На проектируемом участке располагаются: многоквартирный 14-ти этажный жилой дом и дворовые площадки. Строительство предусмотрено в одну очередь.

Проезд к проектируемому многоквартирному жилому дому осуществляется с ул.Кузнечная.

Проезд запроектирован асфальтобетонным, тротуары из плитки. Ширина проезда - 5,0 м. Ширина тротуаров - 2,0 м. Конструкция покрытий дана на листе ПЗУ-2,3. Радиусы закругления проезда приняты 6,0 м.

Озеленение принято в соответствии с требованиями нормативных документов и представляет собой посев газонов из многолетних трав. Также в площадь озеленения входят: грунтовое покрытие с посевом трав (детская, спортивная площадка и площадка отдыха). Конструкция покрытий дана на листах ПЗУ-2,3.

Дворовые площадки ограждаются леерным ограждением.

Разрыв между жилыми зданиями и площадками в соответствии с СП 42.13330.2016.

л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Проектируемое здание расположено с соблюдением противопожарных разрывов.

Проезды к зданию предусмотрены с ул. Кузнечная. Подъезд пожарных автомобилей предусмотрен с двух сторон здания (п. 8.1 СП 4.13130.2013). Расстояние от здания до проезда – 8,0 м (п. 8.8 СП 4.13130.2013), ширина проезда – 4,5-5,3 м (п. 8.6 СП 4.13130.2013). Конструкция дорожной одежды обеспечивает нагрузку от пожарных автомобилей.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

013-33И-21-ПЗУ.ПЗ

*Ведомость рабочих чертежей
основного комплекта марки ПЗУ*

Обозначение	Наименование	Примечание
ПЗУ-1	Общие данные	
ПЗУ-2	План благоустройства территории	
ПЗУ-3	Разбивочный план	
ПЗУ-4	План организации рельефа	
ПЗУ-5	План земляных масс	
ПЗУ-6	Сводный план сетей	

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
<i>Ссылочные документы</i>		
СП 42.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений	
СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03	Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов	
ООО "АВЕН-М" г. Москва	Малые архитектурные формы	
	Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска (утв. постановлением администрации города Благовещенска №78 от 13.01.2022 г.)	
<i>Прилагаемые документы</i>		

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документации об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и соблюдением технических условий.

ГИП



А.В. Рябченко

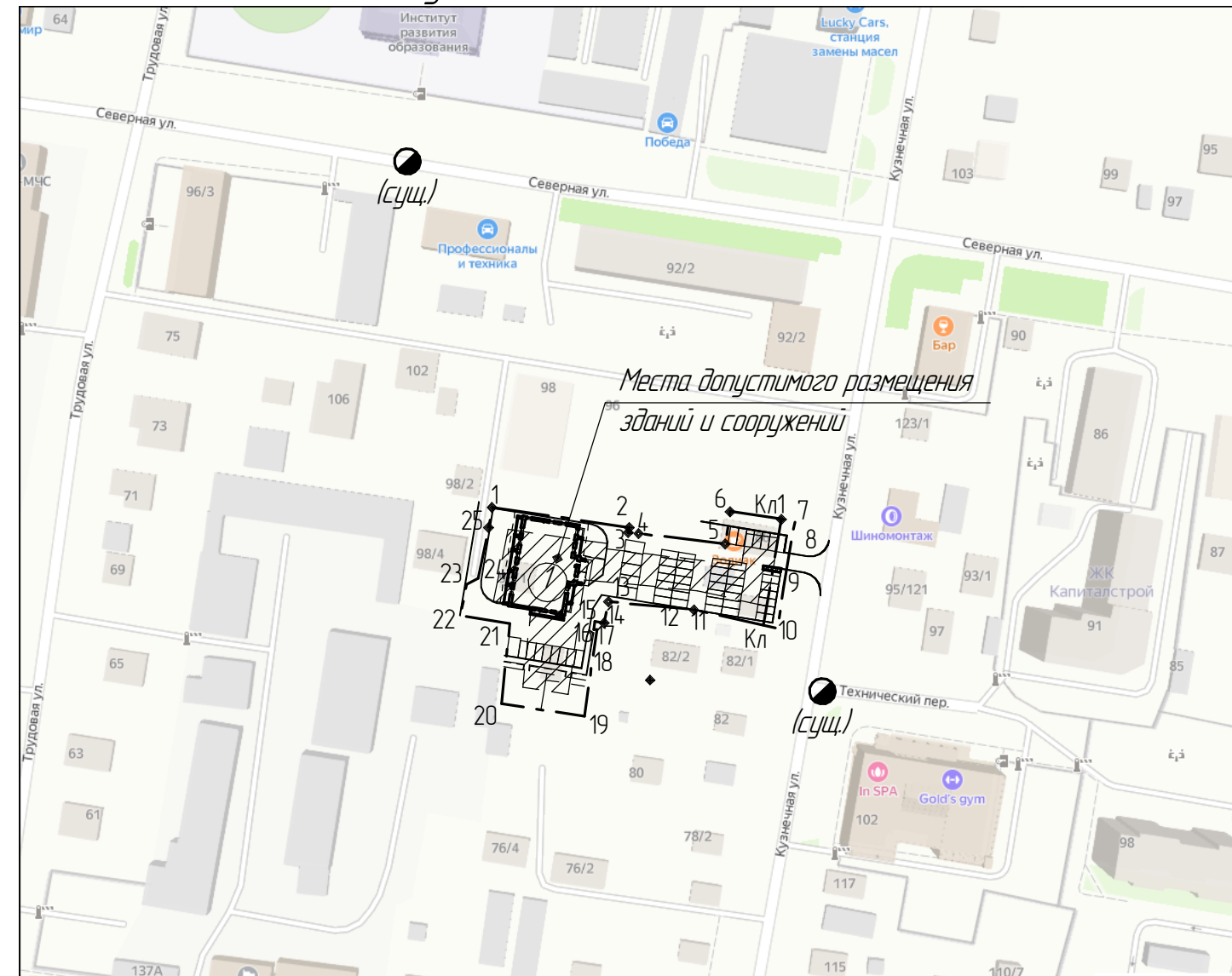
Баланс территории

Участки	Площадь, м ²	%
Общая площадь участка	3501,0	100
Площадь застройки	642,9	18
Площадь покрытия	2175,3	62
Площадь озеленения	682,8	20




Условные обозначения

Графическое изображение	Наименование
①	Проектируемое здание
Ж	Существующее здание
---	Границы участка по градостроительному плану
●	Пожарный гидрант

Ситуационный план М 1:2000



*Места допустимого размещения
зданий и сооружений*

						013-33И-21-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом в квартале 207 г. Благовещенска		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Власенко			07.22	П	1	6
Проверил		Рябченко						
ГИП		Рябченко				Общие данные		
						ООО "Востокинвестпроект" г. Благовещенск		
						Формат А3		

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



Экспликация сооружений

№№ п/п	Наименование сооружения	Кол-во	Типовой проект	Площадь застройки, м ²	Основной материал
1	Многоквартирный жилой дом	1	индив.	642,9	кирпич

Ведомость объемов работ

Графическое обозначение	Наименование	Ед. изм	Кол-во	ГОСТ серия
	Проезд асфальтобетонный	м ²	2004,8/188,0	см. констр. ПЗУ-3
	Тротуар из мелкошт. плитки	м ²	109,2/-	см. констр. ПЗУ-3
	Отмостка асфальтобетонная	м ²	61,3/-	см. констр. ПЗУ-4
	Устройство газона	м ²	396,5/-	см. констр. ПЗУ-3
	Грунтовое покрытие с посевом трав	м ²	286,3/-	см. констр. ПЗУ-3
	Кустарник "живая изгородь"	пм	22,4/-	
	Дорожный бортовой камень	пм	238,0/70,0	6665-91*
	Тротуарный бортовой камень	пм	74,0/-	6665-91*
	Пандус бордюрный	шт.	2/-	см. констр. ПЗУ-2
	Ограждение металлическое	пм	23,0/-	АВЕН 0-365
	Ограждение территории	пм	47,0/-	

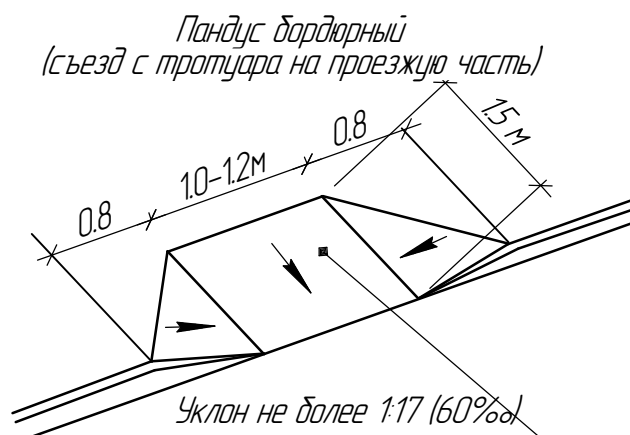
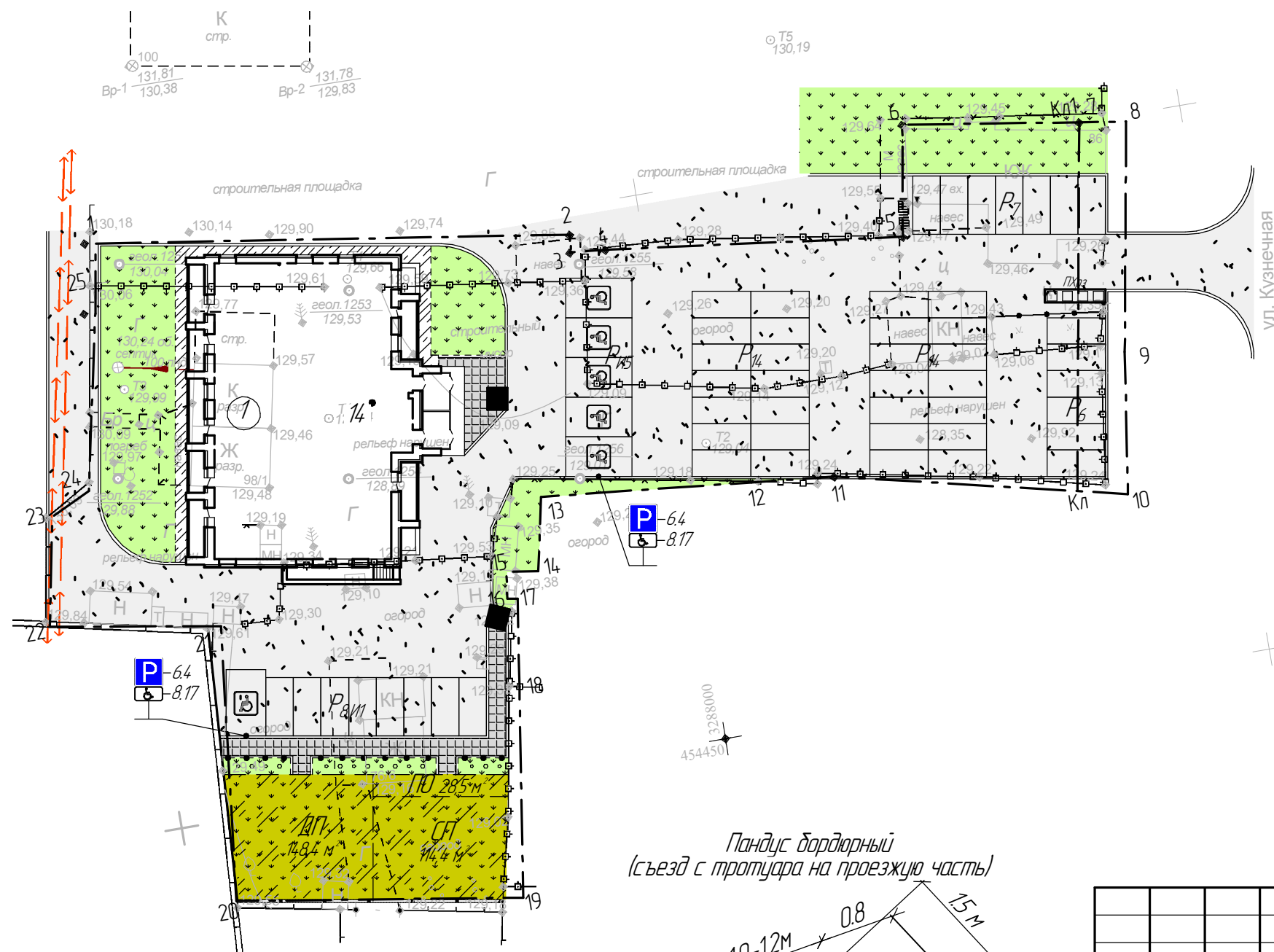
В "Ведомости объемов работ" в числителе даны показатели в границах участка, в знаменателе за границей участка

Экспликация площадок

Обозначение	Наименование	Кол. шт.	Площадь, м ²	Лист АМФ 12
ДП	Детская площадка	1	14,8,4	индив.
ПО	Площадка для отдыха	1	28,5	индив.
СП	Спортивная площадка	1	114,4	индив.

Спецификация дорожных знаков

№№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	ГОСТ
Дорожные знаки			
1	Место стоянки	2	6.4 ГОСТ Р 52290-2004
2	Для инвалидов	2	8.17 ГОСТ Р 52290-2004
Дорожная разметка			
3	Дублирование знака "Инвалиды"	6	124.3 ГОСТ Р 51256-2011



Согласовано

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

013-33И-21-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом в квартале 207 г. Благовещенска					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Власенко				07.22
Проверил	Рябченко				
ГИП	Рябченко				
План благоустройства М 1500					Стадия Лист Листов П 2
					ООО "Востокинвестпроект" г. Благовещенск Формат А3



Экспликация сооружений

№№ п/п	Наименование сооружения	Кол-во	Типовой проект	Площадь застройки, м ²	Основной материал
1	Многоквартирный жилой дом	1	индив.	642,9	кирпич

1. Точки пересечения осей здания многоквартирного жилого дома даны в абсолютных координатах.

2. Размеры даны в метрах, размеры здания в осях стен.

Асфальто-бетонный проезд

Асфальтобетон горячий мелкозернистый плотный тип Б М II по ГОСТ 9128-2013 Н=0,05м

Асфальтобетон горячий мелкозернистый пористый тип Б М II по ГОСТ 9128-2013 Н=0,05м

Щебень по ГОСТ 8267-93 Н=0,2м

Песок по ГОСТ 8736-93 Н=0,3м

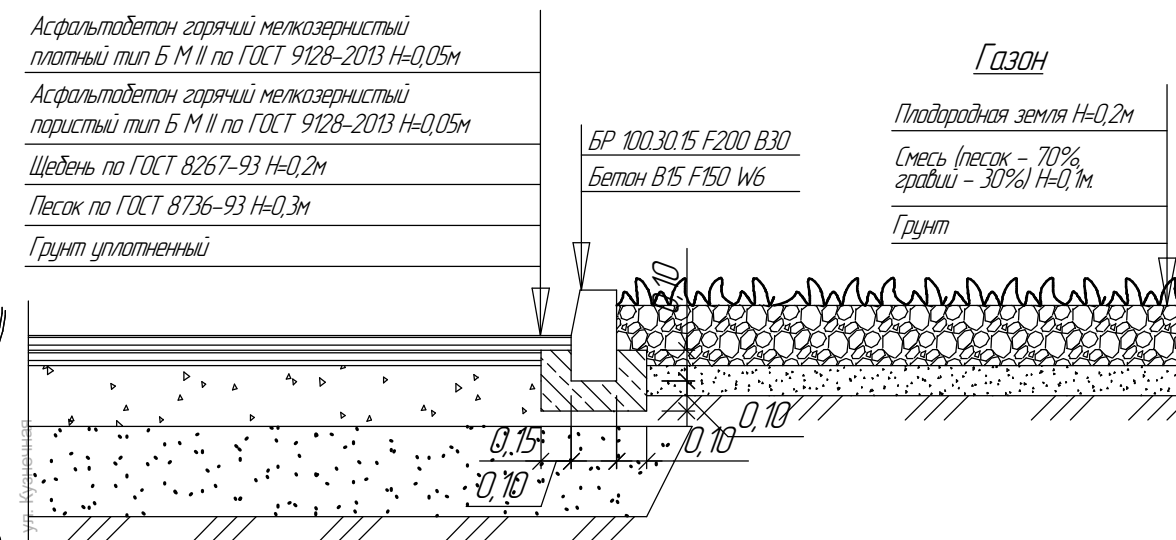
Грунт уплотненный

Газон

Плодородная земля Н=0,2м

Смесь (песок - 70%, гравий - 30%) Н=0,1м

Грунт



Тротуарная плитка

Тротуарные плиты по ГОСТ 17608-91 или по ТУ 14-71-001-06906960-97, Н=0,08м

Песок по ГОСТ 8736-93 Н=0,05м

Щебень по ГОСТ 8267-93 Н=0,1м

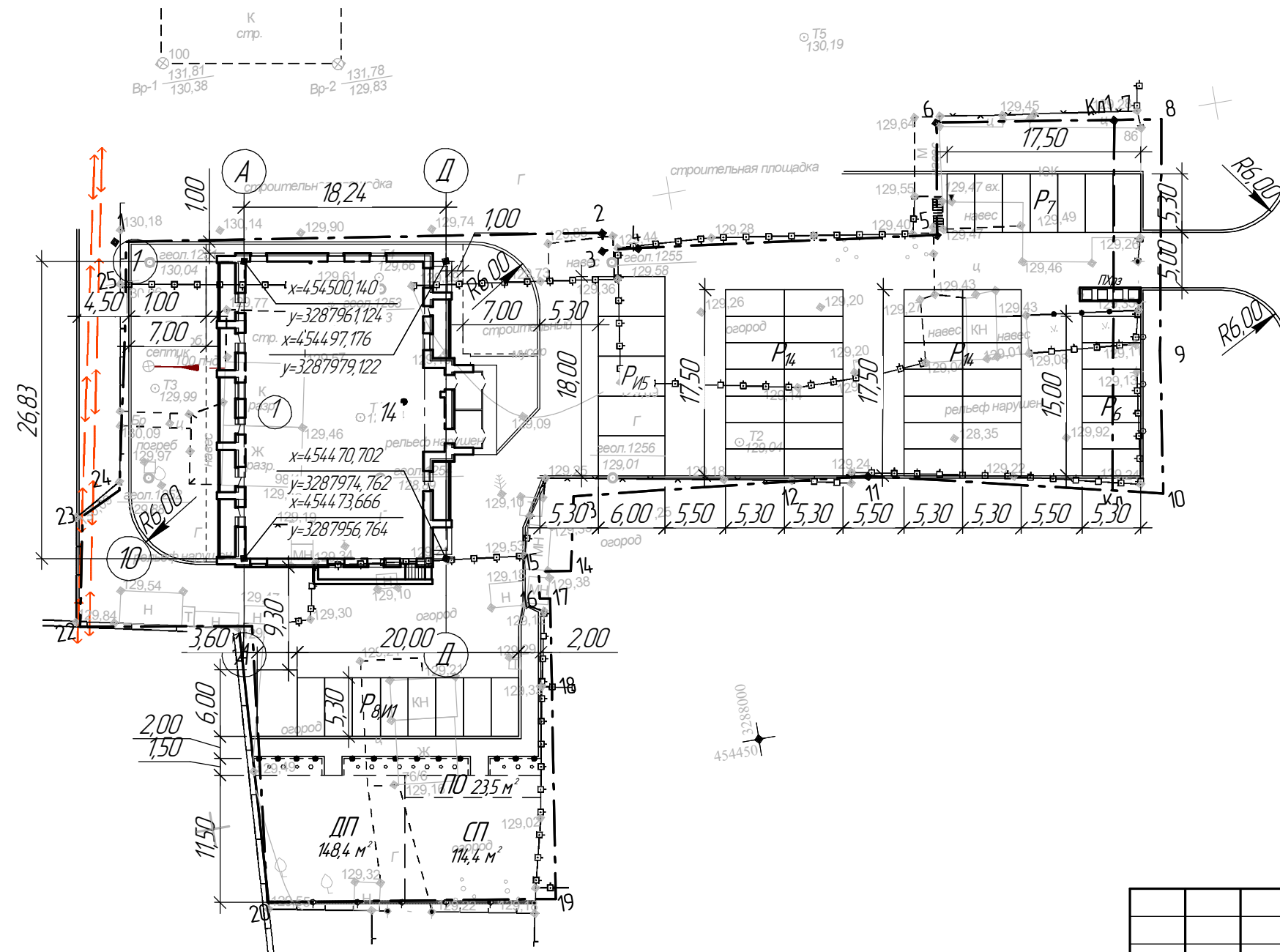
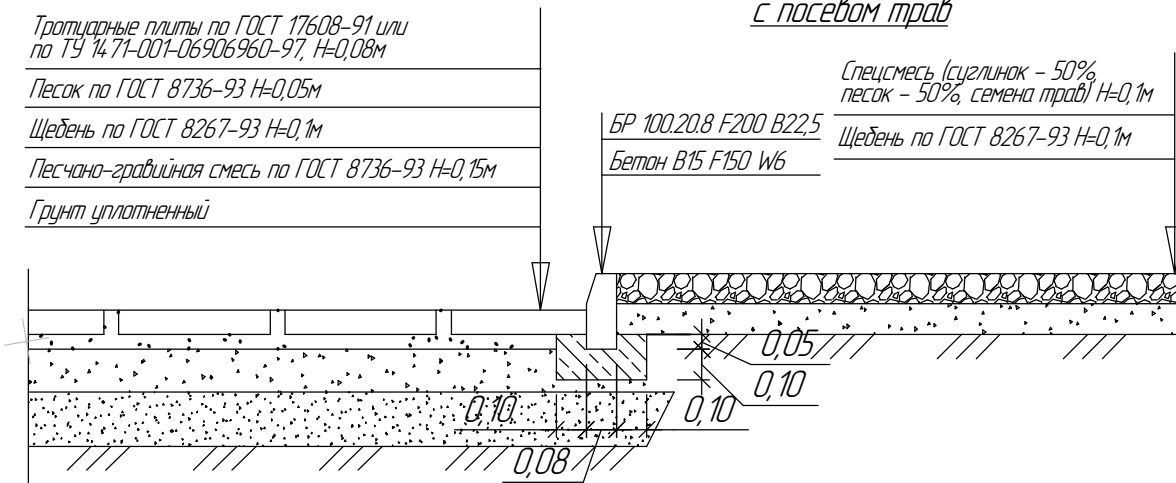
Песчано-гравийная смесь по ГОСТ 8736-93 Н=0,15м

Грунт уплотненный

Грунтовое покрытие с посевом трав

Спецсмесь (суглинок - 50%, песок - 50%, семена трав) Н=0,1м

Щебень по ГОСТ 8267-93 Н=0,1м



Согласовано

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

013-33И-21-П3У					
Многоквартирный жилой дом в квартале 207 г. Благовещенска					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Власенко	БД			07.22
Проверил	Рябченко				
ГИП	Рябченко				
Разбивочный план М 1:500				Стадия	Лист
				П	3
				ООО "Востокинвестпроект" г. Благовещенск	
				Формат А3	



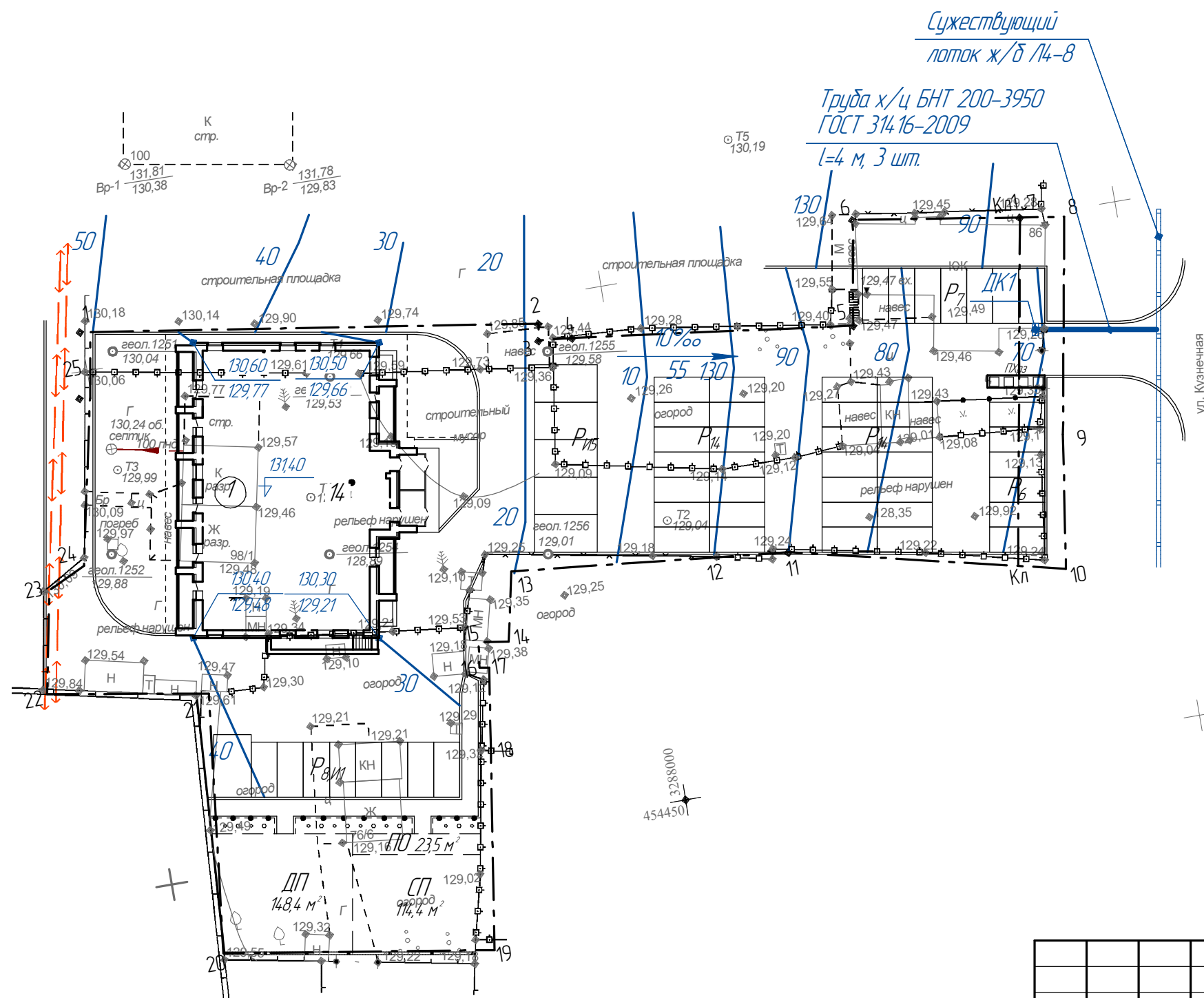
Экспликация сооружений

№№ п/п	Наименование сооружения	Кол-во	Типовой проект	Площадь застройки, м ²	Основной материал
1	Многоквартирный жилой дом	1	индив.	642,9	кирпич

- Высотную разбивку вести от временного репера Вр.Рп, который необходимо установить на месте.
- При высотной разбивке пользоваться указаниями СП 126.13330.2012 и материалами техотчета.

Условные обозначения

Графическое обозначение	Наименование
	Горизонтали прорезаемого рельефа
	Отметка, соответствующая 0,00
	Отметка точки перелома уклона
	Отметка низа отмостки здания
	Уклоноуказатель <small>уклон в промиллях расстояние в м</small>



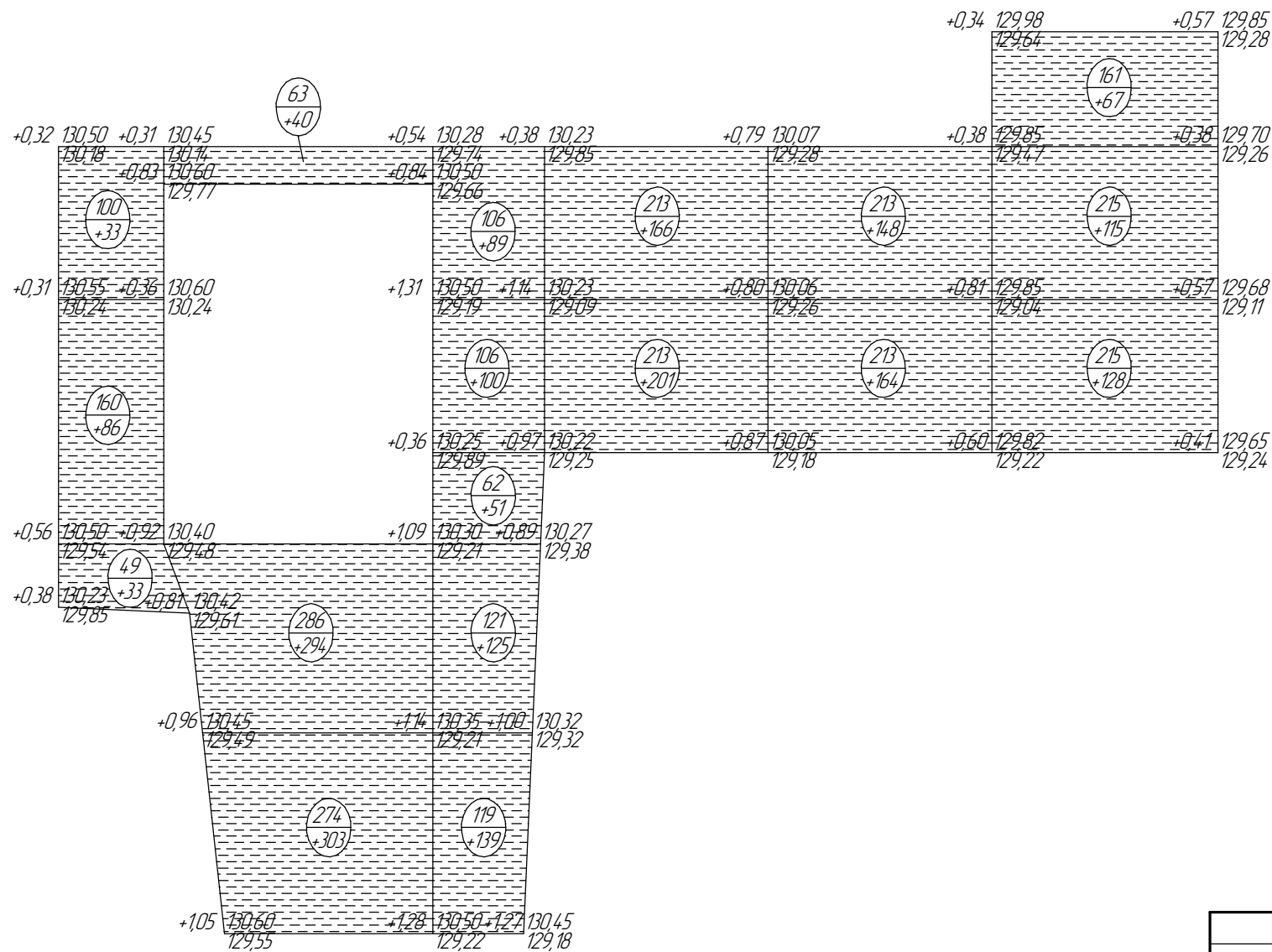
Согласовано

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

013-33И-21-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом в квартале 207 г. Благовещенска					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Власенко	БД			07.22
Проверил	Рябченко				
ГИП	Рябченко				
План организации рельефа М 1:500					Стадия
					Лист
					Листов
					П
					4
ООО "Востокинвестпроект" г. Благовещенск					
					Формат А3

Насыпь	Площадь	2889 м ²	
	Объем	+ 2282 м ³	+ 2556 м ³ *
Выемка	Площадь	-	
	Объем	-	

* С учетом уплотнения грунта 1,12



Баланс земляных работ по благоустройству

Наименование работ	Площадь, м ²		Объем, м ³	
	Насып	Выемка	Насып	Выемка
Планировочные работы				
Планировка территории с учетом срезки грунта	2889,0	-	2556,0	-
Устройство корыт	по а/д проезду (0,60м)	-	2004,8	- 1202,9
	по тротуару из плит (0,38м)	-	109,2	- 4,15
	по а/д отмотке (0,10м)	-	61,3	- 6,1
	под газон (0,40м)	-	396,5	- 158,6
	под грунт. покр. с посевом трав (0,20м)	-	286,3	- 57,3
Срезка грунта по участку озеленения	-	-	79,3	-
Итого	-	-	2635,3	1466,4
Избыток Недостаток	грунта	-	-	1168,9
Работы по озеленению				
Срезка растит. грунта	на площади насыпи	-	-	-
	на площади выемки	-	-	-
Уст-во газонов (0,20м)	396,5	-	396,5	-
Итого	-	-	79,3	-
Избыток Недостаток	растительного грунта	-	-	79,3

Условные обозначения

Графическое обозначение	Наименование
	Насыпь
	Выемка
	Линия нулевых работ
+0,15 / 134,85	Рабочая отметка
134,70	Красная отметка (проект) Черная отметка (сущ.)
F = 102	Площадь в м ²
V = 24	Объем в м ³

Согласовано

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

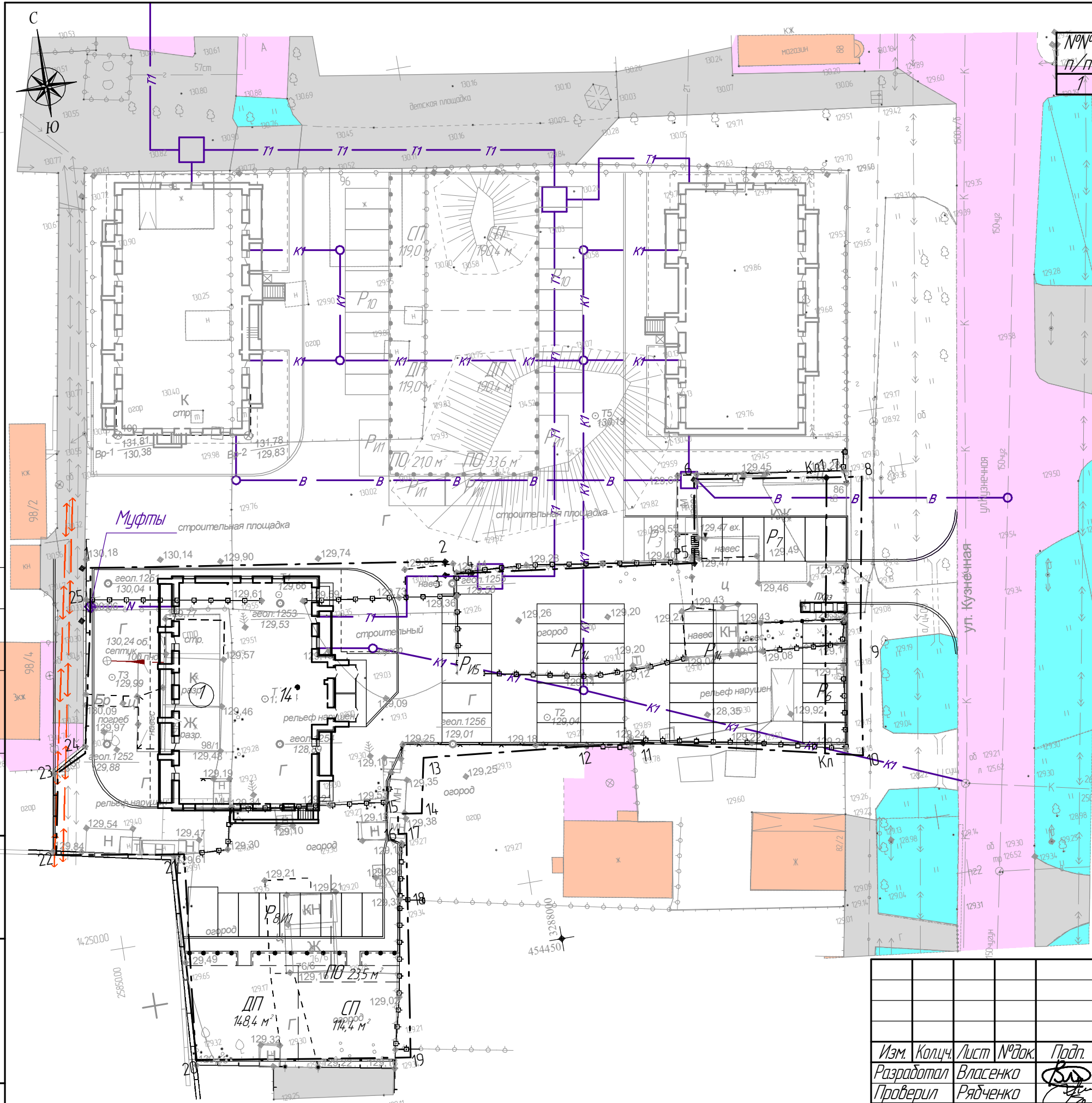
013-33И-21-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом в квартале 207 г. Благовещенска					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Власенко	50			08.22
Проверил	Рябченко				
ГИП	Рябченко				
План земляных масс М 1:500					Стадия
					Лист
					Листов
000 "Востокинвестпроект" г. Благовещенск					П
Формат А3					5

Экспликация сооружений

№№ п/п	Наименование сооружения	Кол-во	Типовой проект	Площадь застройки, м ²	Основной материал
1	Многоквартирный жилой дом	1	индив.	642,9	кирпич

Условные обозначения

Графическое изображение	Наименование
	Существующие тепловые сети
	Существующий водопровод
	Существующая канализация
	Существующий низковольтный кабель
	Существующий высоковольтный кабель
	Существующая ливневая канализация
	Существующие опоры ЛЭП 0,4 кВ
	Проектируемый низковольтный кабель
	Проектируемый высоковольтный кабель
	Проектируемые тепловые сети
	Проектируемый водопровод
	Проектируемая канализация
	Проектируемое наружное освещение
	Контур заземления
	Пожарный гидрант



Согласовано

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

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Власенко			07.22
Проверил		Рябченко			
ГИП		Рябченко			

013-33И-21-П3У		
Многоквартирный жилой дом в квартале 207 г. Благовещенска		
Стадия	Лист	Листов
П	6	
Сводный план сетей М 1:500		ООО "Востокинвестпроект" г. Благовещенск
Формат А3		