

*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: 025-33-20 – ПЗУ*



*Жилой комплекс "Белый город" на земельном участке,  
расположенном в г. Белогорске Амурской области, ул.  
Кирова, 195, кадастровый номер: 28:02:000127:34*

*Раздел 2. Схема планировочной организации земельного  
участка*

*Благодещенск, 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./*

*Жилой комплекс "Белый город" на земельном участке, расположенном в г. Белогорске Амурской области, ул. Кирова, 195, кадастровый номер: 28:02:000127:34*

*Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка*

*Шифр: 025-33-20 - ПЗУ*

*Заказчик : ООО «СК ИМПЕРИАЛ»*

*Директор ООО «Востокинвестпроект»*



*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 г.Белогорск Амурской области, ЗУ с кадастровым № 28:02:000127:34. Ограничен участок с севера - территория базы военного госпиталя, с юга - ул. Кирова, с запада – территория строящегося многоквартирного жилого дома, с востока - территория свободная от застройки.

Рельеф участка относительно ровный. Абсолютные отметки колеблются от 162,38 до 164,04. На момент проектирования на участке отсутствуют здания и сооружения.

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

Проектируемый многоквартирный 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 RU28304000-1656 от 22.04.2020 г. Площадь участка - 3463,0 м<sup>2</sup>.

Расчет численности проживающих.

Расчет выполнен на основании табл. 2 п. 5.6 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

$$3912,4 / 30,0 = 130 \text{ чел.}$$

где 3912,4 м<sup>2</sup> - площадь квартир, 30,0 м<sup>2</sup> — норма площади квартир в расчете на одного человека (табл. 2, п. 5.6 СП 42.13330.2016).

План благоустройства жилого дома выполнен в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Городской округ Белогорск» и согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Расчет маш/мест на гостевых автостоянках.

Расчет выполнен на основании табл. 3 п. 2.3 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Городской округ Белогорск».

$$3912,4/100*17/25 = 27 \text{ м/м.}$$

где 3912,4 - площадь квартир, 17 - удельный размер площадок для стоянки автомобилей, м<sup>2</sup>/100 м<sup>2</sup> площади квартир, 25 - размер земельного участка на одно машино-место, м<sup>2</sup> (п. 11.37 СП 42.13330.2016).

В проекте предусмотрено 34 маш/мест, из них 10% - 4 маш/мест стоянки для инвалидов.

Согласовано		
Взаим. инв №		
Подп. и дата		

025-33-20-ПЗУ.ПЗ

Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата
Разраб.		Власенко			05.22
Проверил		Рябченко			
ГИП		Рябченко			

Пояснительная записка		
Стадия	Лист	Листов
П	1	3
ООО «Востокинвестпроект»		
г. Благовещенск		



**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
- площадка не относится к подтапливаемой территории.

Мероприятия по инженерной защите территории и объекта капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод не требуются.

**е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Проектируемый участок размещен на низких отметках по отношению к ул. Кирова. При организации рельефа данного участка необходима подсыпка грунта.

Водоотвод поверхностный по проезду на ул. Кирова. Вертикальная планировка выполнена с учётом полного отвода поверхностных вод с площадки и в увязке с прилегающей территорией.

Уклон по проектируемым проездам принят 6 промилле.

**ж) Описание решений по благоустройству территории**

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

На проектируемом участке располагаются: многоквартирный 9-ти этажный жилой дом и дворовые площадки. Строительство предусмотрено в одну очередь.

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

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

Озеленение принято в соответствии с требованиями нормативных документов и представляет собой посев газонов из многолетних трав и высадку деревьев. 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.**

Проезд к зданию предусмотрен с ул. Кирова. Подъезд пожарных автомобилей предусмотрен вдоль оси А и К. Расстояние от здания до проезда 5,0 м. Конструкция дорожной одежды обеспечивает нагрузку от пожарных автомобилей.

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

					025-33-20-ПЗУ.ПЗ	Лист
Лист	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		
						3

*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 4.2.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений	
СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03	Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов	
ООО "АВЕН-М" г. Москва	Малые архитектурные формы	
<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. Рядченко

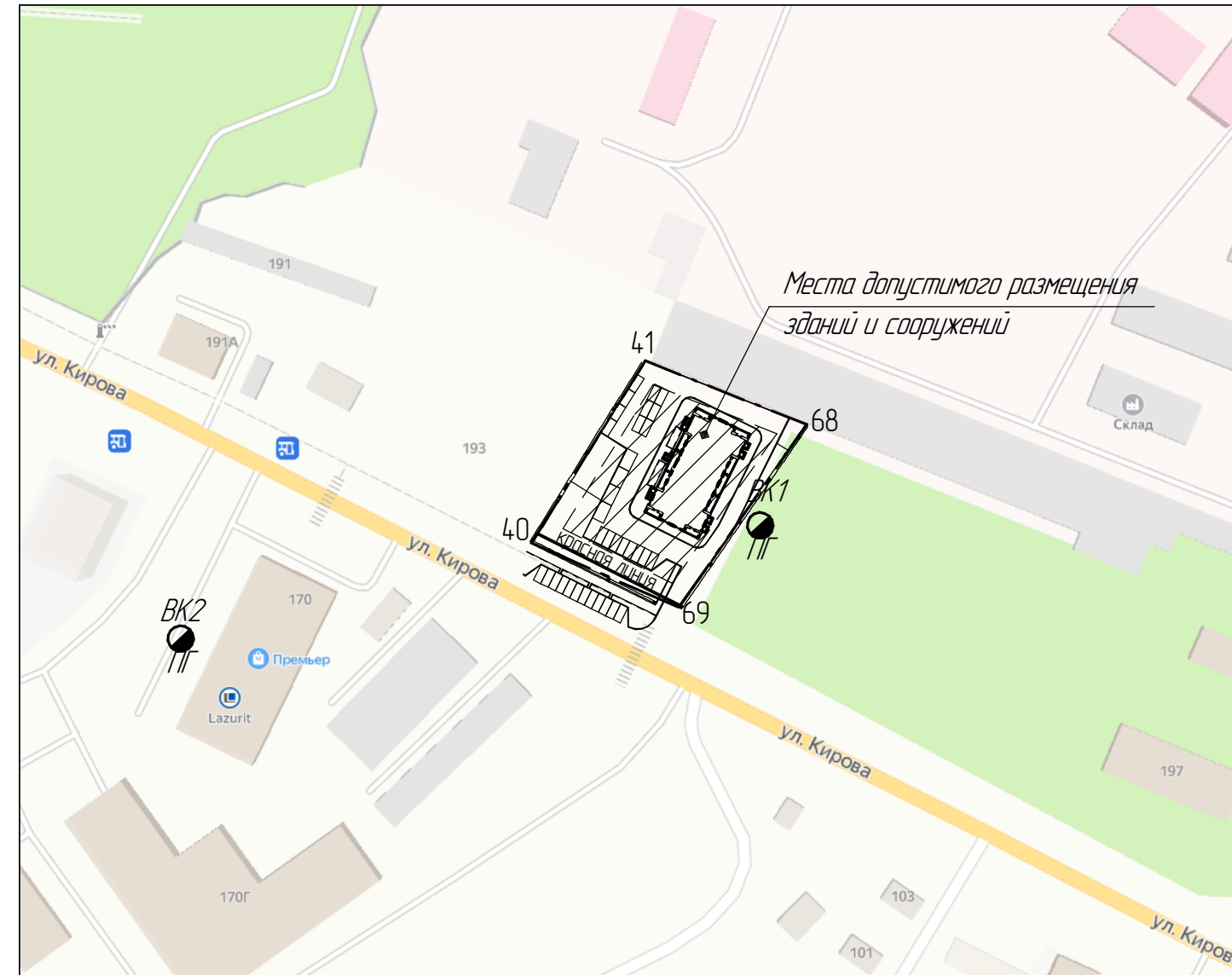
*Баланс территории*

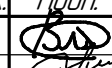
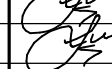
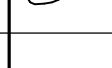
Участки	Площадь, м <sup>2</sup>	%
Общая площадь участка	3463,0	100
Площадь застройки	699,6	20
Площадь покрытия	1907,7	55
Площадь озеленения	855,7	25

*Условные обозначения*

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

*Ситуационный план М 1:2000*



						025-33-20-ПЗУ		
						Жилой комплекс "Белый город" на земельном участке, расположенном в г. Белогорске Амурской области, ул. Кирова, 195, кадастровый номер: 28-02-000127-34		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Власенко				05.22			
Проверил	Рядченко							
ГИП	Рядченко							
						Общие данные		
						ООО "Востокинвестпроект" г. Благовещенск		
						Формат А3		

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Экспликация сооружений

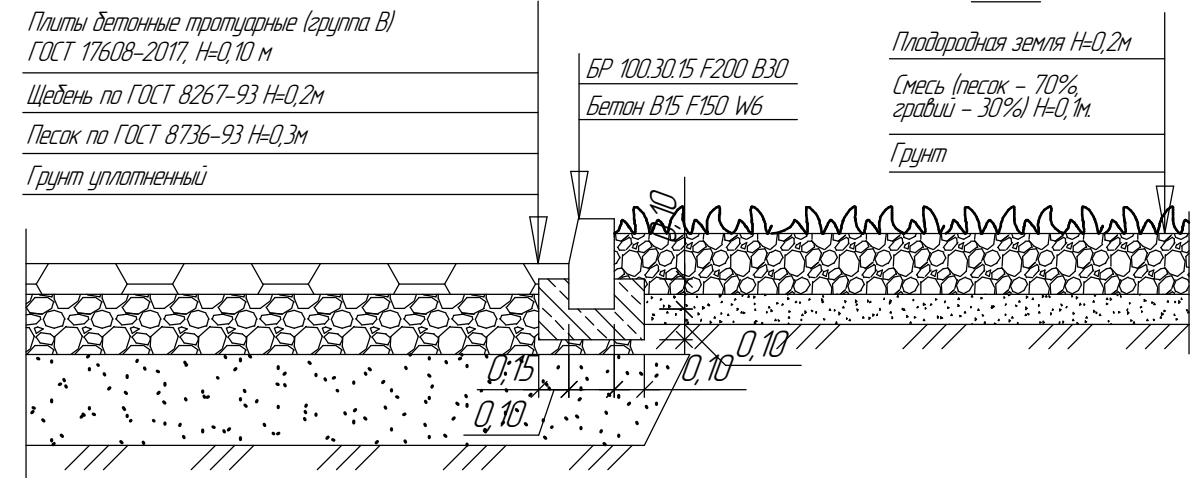
№№ п/п	Наименование сооружения	Кол-во	Типовой проект	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Основной материал
1	Многоквартирный жилой дом	1	индив.	699,6	ж/б

Ведомость объемов работ

Графическое обозначение	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	ГОСТ серия
	Проезд из плит	м <sup>2</sup>	1480,5/70,9	см. констр.
	Проезд асфальтобетонный	м <sup>2</sup>	-/182,0	см. констр.
	Тротуар из мелкошт. плитки	м <sup>2</sup>	412,5/157,3	см. констр. ПЗУ-3
	Отмостка асфальтобетонная	м <sup>2</sup>	14,7/-	см. констр. ПЗУ-3
	Устройство газона	м <sup>2</sup>	133,5/106,1	см. констр.
	Грунтовое покрытие с посевом трав	м <sup>2</sup>	722,2/-	см. констр. ПЗУ-3
	Дорожный бортовой камень	пм	307,0/58,0	6665-91*
	Тротуарный бортовой камень	пм	38,0/64,0	6665-91*
	Дорожный пандус	шт.	3/3	см. констр. ПЗУ-3
	Ограждение металлическое	пм	87,0/-	АВЕН 0-365
	Ограждение территории	пм	179,0/-	
	Кустарник "живая изгородь"	пм	86,0/-	
	Граница участка по ГПЗУ			

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

Плиты бетонные тротуарные (группа В)  
ГОСТ 17608-2017, Н=0,10 м  
Щебень по ГОСТ 8267-93 Н=0,2м  
Песок по ГОСТ 8736-93 Н=0,3м  
Грунт уплотненный



Спецификация дорожных знаков

№№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	ГОСТ
Дорожные знаки			
1	Место стоянки	3	6.4 ГОСТ Р 52290-2004
2	Для инвалидов	2	8.17 ГОСТ Р 52290-2004
3	Способ постановки транспортного средства на стоянку	1	8.6.5 ГОСТ Р 52290-2004
Дорожная разметка			
4	Дублирование знака "Инвалиды"	5	124.3 ГОСТ Р 51256-2011

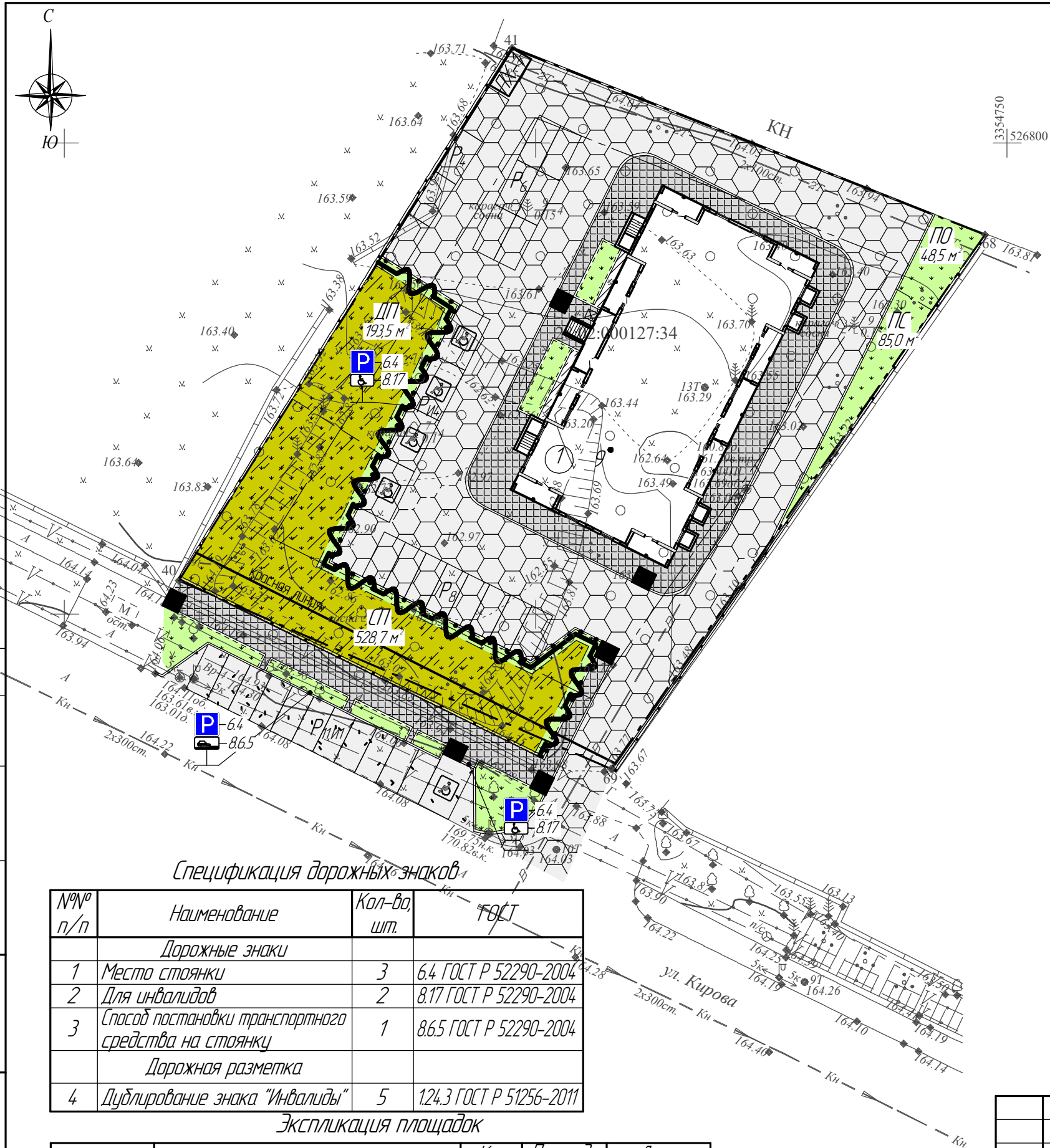
Экспликация площадок

Обозначение	Наименование	Кол. шт.	Площадь, м <sup>2</sup>	Лист АМФ 1,2
ДП	Детская площадка	1	193,5	индив.
ПО	Площадка для отдыха	1	48,5	индив.
СП	Спортивная площадка	1	528,7	индив.
ПС	Площадка для сушки белья	1	85,0	индив.
ПХ-1	Площадка хозяйственная	1	11,0	л. 71-76

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	025-33-20-ПЗУ		
Разработал	Власенко				05.22	Жилой комплекс "Белый город" на земельном участке, расположенном в г. Белогорске Амурской области, ул. Кирова, 195, кадастровый номер: 28-02-000127-34		
Проверил	Рябченко					Стадия	Лист	Листов
ГИП	Рябченко					П	2	
План благоустройства М 1500						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 <sup>2</sup>	Основной материал
1	Многokвартирный жилой дом	1	индив.	699,6	ж/б

1. Точки пересечения осей здания многоквартирного жилого дома даны в абсолютных координатах.
2. Размеры даны в метрах, размеры здания в осях стен.

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

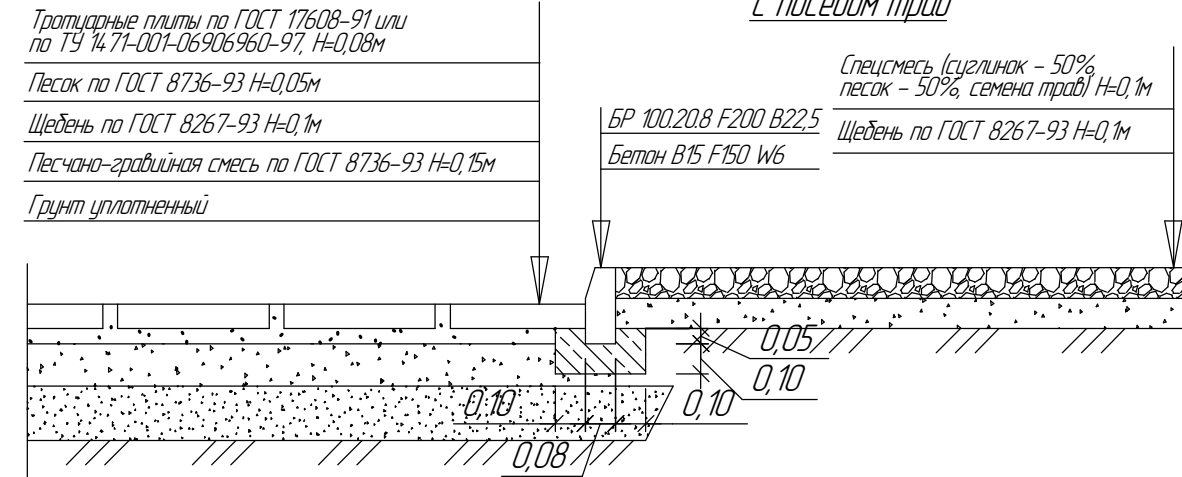
Грунт уплотненный

Грунтовое покрытие с посевом трав

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

Щебень по ГОСТ 8267-93 Н=0,1м

Бетон В15 F150 W6



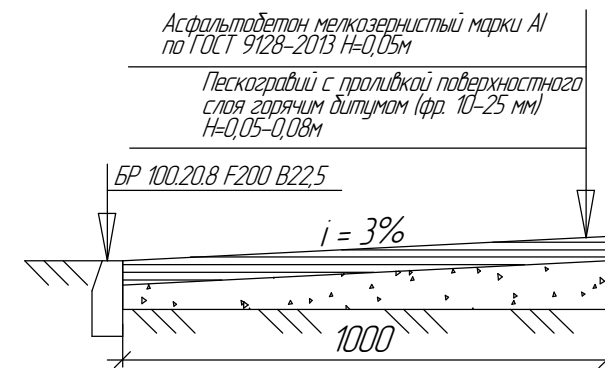
Асфальто-бетонное покрытие (отмостка)

Асфальтобетон мелкозернистый марки А1 по ГОСТ 9128-2013 Н=0,05м

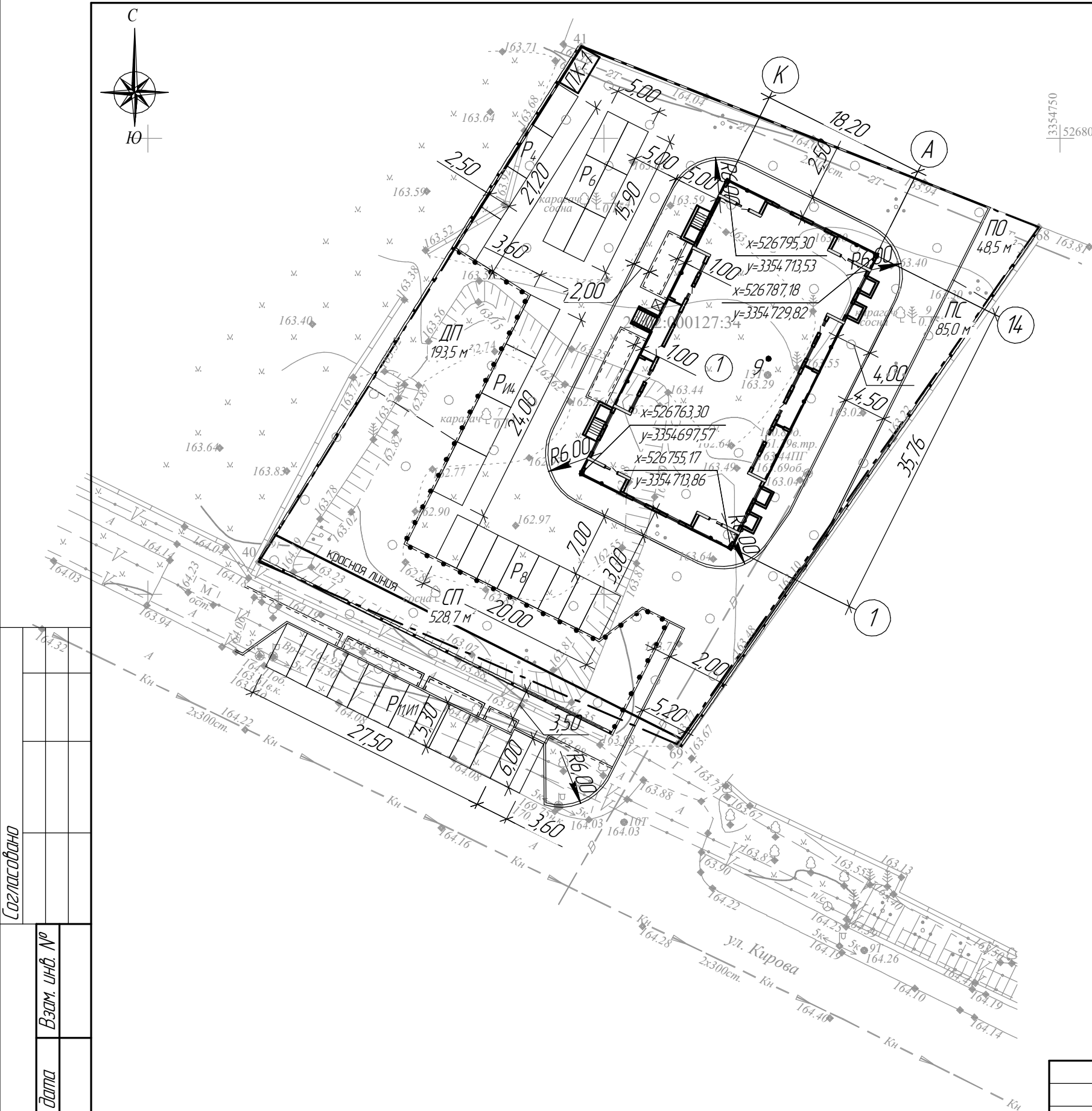
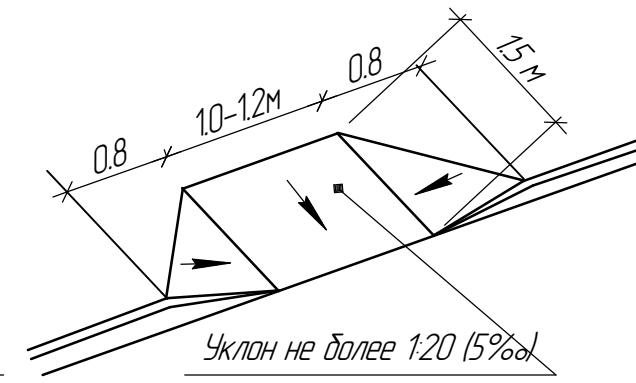
Пескогравий с проливкой поверхностного слоя горячим битумом (фр. 10-25 мм) Н=0,05-0,08м

БР 100.20.8 F200 B22.5

i = 3%



Дорожный пандус (съезд с тротуара на проезжую часть)



Согласовано

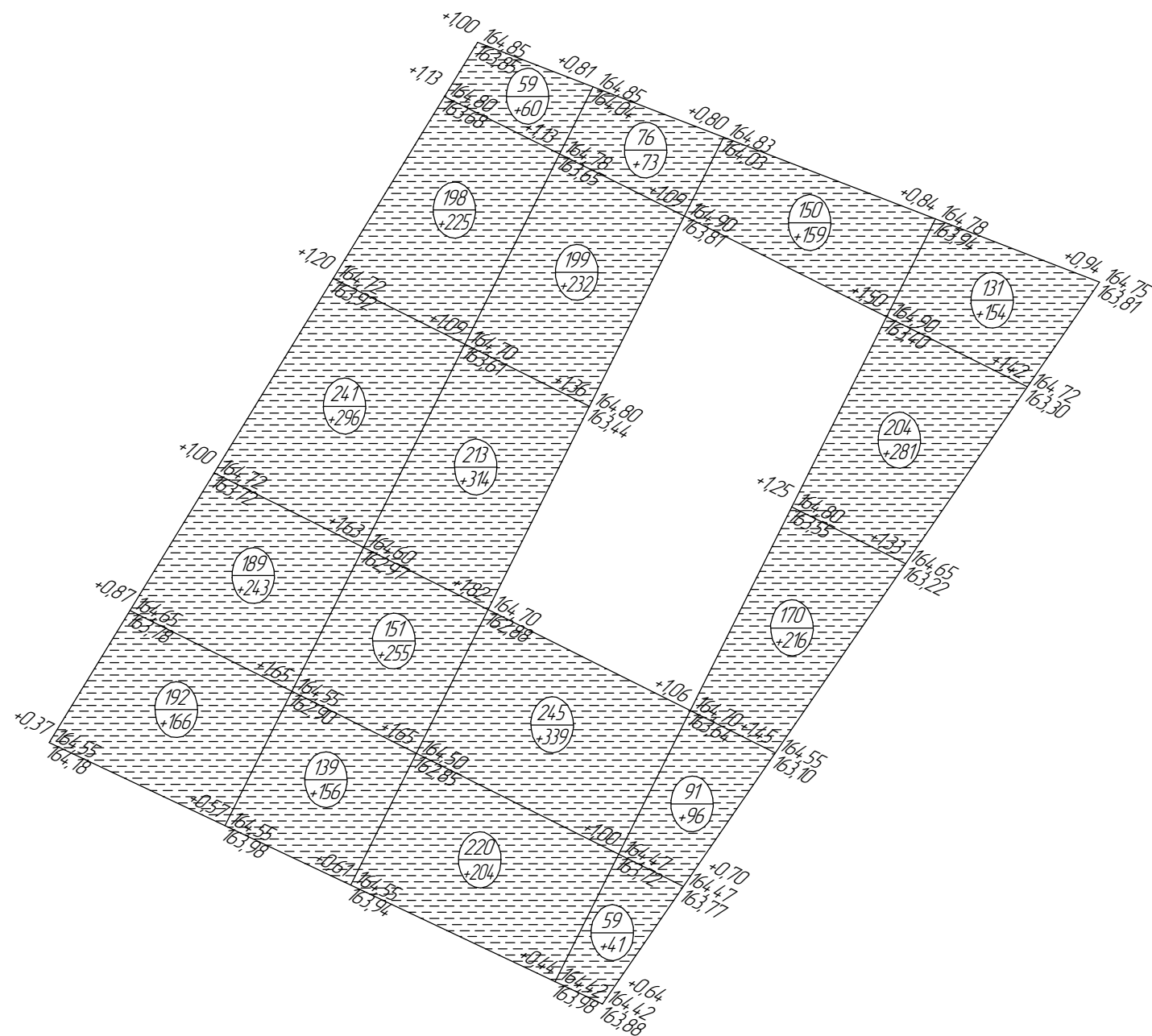
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

025-33-20-ПЗУ								
Жилой комплекс "Белый город" на земельном участке, расположенном в г. Белогорске Амурской области, ул. Кирова, 195, кадастровый номер: 28-02-000127-34								
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Власенко	Б.В.	05.22					
Проверил	Рябченко					Разбивочный план		
ГИП	Рябченко					М 1:500		
						ООО "Востокинвестпроект"		
						г. Благовещенск		
						Формат А3		





Баланс земляных работ по благоустройству



Наименование работ	Площадь, м <sup>2</sup>		Объем, м <sup>3</sup>	
	Насып	Выемка	Насып	Выемка
<b>Планировочные работы</b>				
Планировка территории с учетом срезки грунта	2927,0	-	3931,0	-
Устройство корыт	по проезду из плит (0,60м)	-	1480,5	- 888,3
	по тротуару из плит (0,38м)	-	412,5	- 156,8
	по а/д отмотке (0,10м)	-	14,7	- 1,5
	под газон (0,40м)	-	133,5	- 53,4
	под грунт. покр. с посевом трав (0,20м)	-	722,2	- 144,4
Срезка грунта по участку озеленения	-	-	26,7	-
<b>Итого</b>	-	-	3957,7	1244,4
Избыток — Недостаток грунта	-	-	2713,3	-
<b>Работы по озеленению</b>				
Срезка растит. грунта	на площади насыпи	-	-	-
	на площади выемки	-	-	-
Уст-во газонов (0,20м)	133,5	-	26,7	-
<b>Итого</b>	-	-	26,7	-
Избыток — Недостаток растительного грунта	-	-	26,7	-

Согласовано

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

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 <sup>2</sup>
V = 24	Объем в м <sup>3</sup>

Насыпь	Площадь	2927 м <sup>2</sup>	
	Объем	+ 3510 м <sup>3</sup>	+ 3931 м <sup>3</sup> *
Выемка	Площадь	-	
	Объем	-	

\* С учетом уплотнения грунта 1,12

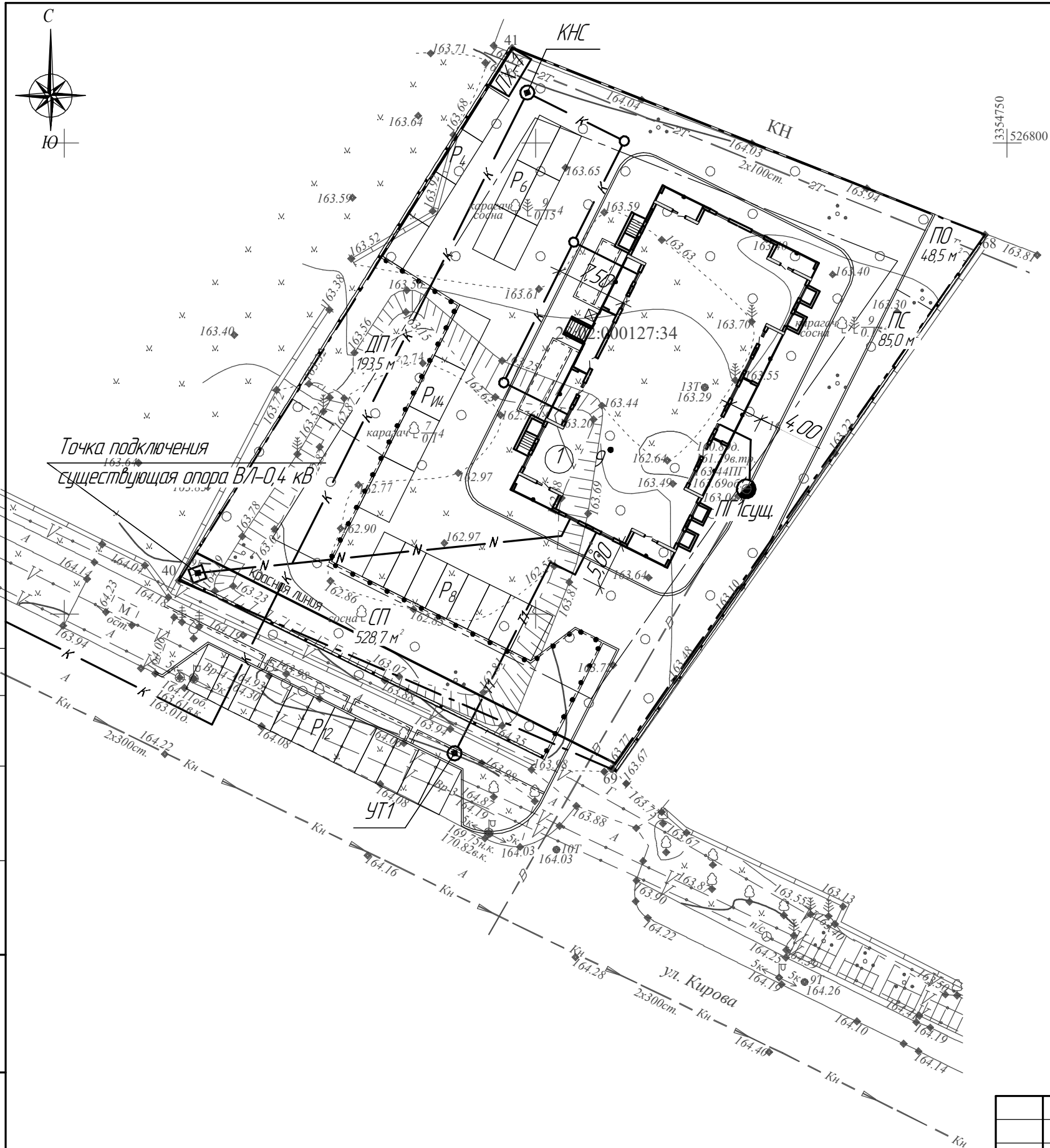
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	025-33-20-ПЗУ		
Разработал	Власенко				05.22	Жилой комплекс "Белый город" на земельном участке, расположенном в г. Белогорске Амурской области, ул. Кирова, 195, кадастровый номер: 28-02-000127-34		
Проверил	Рябченко					Стадия	Лист	Листов
ГИП	Рябченко					П	5	
План земляных масс М 1:500						ООО "Востокинвестпроект" г. Благовещенск Формат А3		

Экспликация сооружений

№№ п/п	Наименование сооружения	Кол-во	Типовой проект	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Основной материал
1	Многоквартирный жилой дом	1	индив.	699,6	ж/б

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.	Подп. и дата	Взам. инв. №

025-33-20-ПЗУ					
Жилой комплекс "Белый город" на земельном участке, расположенном в г. Белогорске Амурской области, ул. Кирова, 195, кадастровый номер: 28-02-000127-34					
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Власенко				05.22
Проверил	Рябченко				
ГИП	Рябченко				
Сводный план сетей М 1:500					Стадия
					Лист
					Листов
ООО "Востокинвестпроект"					
г. Благовещенск					
Формат А3					