

★ ДОМ АРХИТЕКТОРОВ

ОРЕНБУРГ

Общество с ограниченной ответственностью «Дом архитекторов»

460001, г. Оренбург, ул. Донецкая, д. 2 * тел/факс +7 (3532) 40-20-21 * e-mail: archouse.oren@gmail.com
СРО-П-017-14082009 №П-186

Шифр 073-01-01

17-этажный многоквартирный жилой дом №3, со встроенными торгово-
административными помещениями, ЖК "Дубки"
по ул. Уральская в г. Оренбурге.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

073-01-01-ПЗУ



Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	09-23	<i>Александр</i>	09.23

Оренбург 2023 г.

ДОМ АРХИТЕКТОРОВ

ОРЕНБУРГ

Общество с ограниченной ответственностью «Дом архитекторов»
460001, г. Оренбург, ул. Донецкая, д. 2 * тел/факс +7 (3532) 40-20-21 * e-mail: archouse.oren@gmail.com
СРО-П-017-14082009 №П-186

Шифр 073-01-01

17 этажный многоквартирный жилой дом №3, со встроенными торгово-
административными помещениями, ЖК "Дубки"
по ул. Уральская в г. Оренбурге.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ


Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

073-01-01-ПЗУ

Директор _____ А. А. Шаманов

ГАП _____ С. Л. Бренев

ГИП _____ Д. В. Тимов

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	09-23		09.23

Оренбург 2023 г.

Состав проекта.

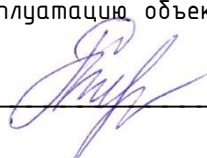
№ п/п	Марка	№ раздела	№ подраздела	№ книги	Наименование раздела	Примечание
1.	073-01-01-ПЗ	1.			Пояснительная записка.	
2.	073-01-01-ПЗУ	2.			Схема планировочной организации земельного участка.	
3.	073-01-01-АР	3.			Архитектурные решения	
4.	073-01-01-КР	4.			Конструктивные решения.	
					Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.	
5.	073-01-01-ЭОМ	5.	5.1.		Система электроснабжения.	
6.	073-01-01-ВК		5.2.		Система водоснабжения и водоотведения.	
7.	073-01-01-ОВ		5.3.		Отопление и вентиляция.	
8.	073-01-01-АПС		5.4.		Автоматическая пожарная сигнализация.	
9.	073-01-01-СС		5.5.		Сети связи.	
10.	073-01-01-ПОС	6.			Проект организации строительства.	
11.	073-01-01-ООС	8.			Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	
12.	073-01-01-ПБ	9.			Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	
13.	073-01-01-ОДИ	10.			Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.	
14.	073-01-01-ЭЭ	10.1			Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.	
15.					Инженерно-геодезические изыскания	
16.					Инженерно-геологические изыскания	
17.					Инженерно-гидрометеорологические изыскания	
18.					Инженерно-экологические изыскания	

Взам. инв. №	Подп. и дата	073-01-01-СП								
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Состав проекта.	Стадия	Лист
ГАП		Бренёв			12.22	Р	3			
ГИП		Титов			12.22					
Разработал		Титов			12.22					
Проверил		Иванов			12.22					
Н.контр.		Иванов			12.22					







ДОМ АРХИТЕКТОРОВ
ОРЕНБУРГ

Заверение проектной организации

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятиями.

Главный инженер проекта _____  Д. В. Тимова

Взам. инв. №	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата

1	-	Зам.	09-23		09.23	073-01-01-ПЗУ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГАП		Бренёв			12.22	Состав проекта.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Тимов			12.22		П	1	
Разработал		Родионова			12.22				
Проверил		Иванов			12.22				
Н.контр.		Иванов			12.22				
							ДОМ АРХИТЕКТОРОВ		
							ОРЕНБУРГ		

Содержание тома.

Обозначение	Наименование	Примечание
	Титульный лист	
073-01-01-СП	Состав проекта.	1 лист
073-01-01-ПЗУ	Заверение проектной организации.	1 лист
073-01-01-ПЗУ	Содержание тома.	2 листа
073-01-01-ПЗУ	Текстовая часть	
1.	Общие сведения.	4
2.	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	5
3.	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства.	6
4.	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.	6
5.	Технико-экономические показатели земельного участка.	7
6.	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.	7
7.	Описание организации рельефа вертикальной планировкой.	7
8.	Описание решений по благоустройству территории.	8
9.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.	9
10.	Список литературы.	10
11.	Лист регистрации изменений.	11
073-01-01-ПЗУ	Графическая часть	
	Схема планировочной организации земельного участка.	1
	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.	2
	План земельных масс.	3
	Схема благоустройства территории (начало).	4
	Схема благоустройства территории (окончание). Схема движения транспортных средств.	5

Взам. инв. №	Подп. и дата

1	-	Зам.	09-23	<i>Семин</i>	09.23	073-01-01-ПЗУ	Лист 2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения.	6
	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства.	7

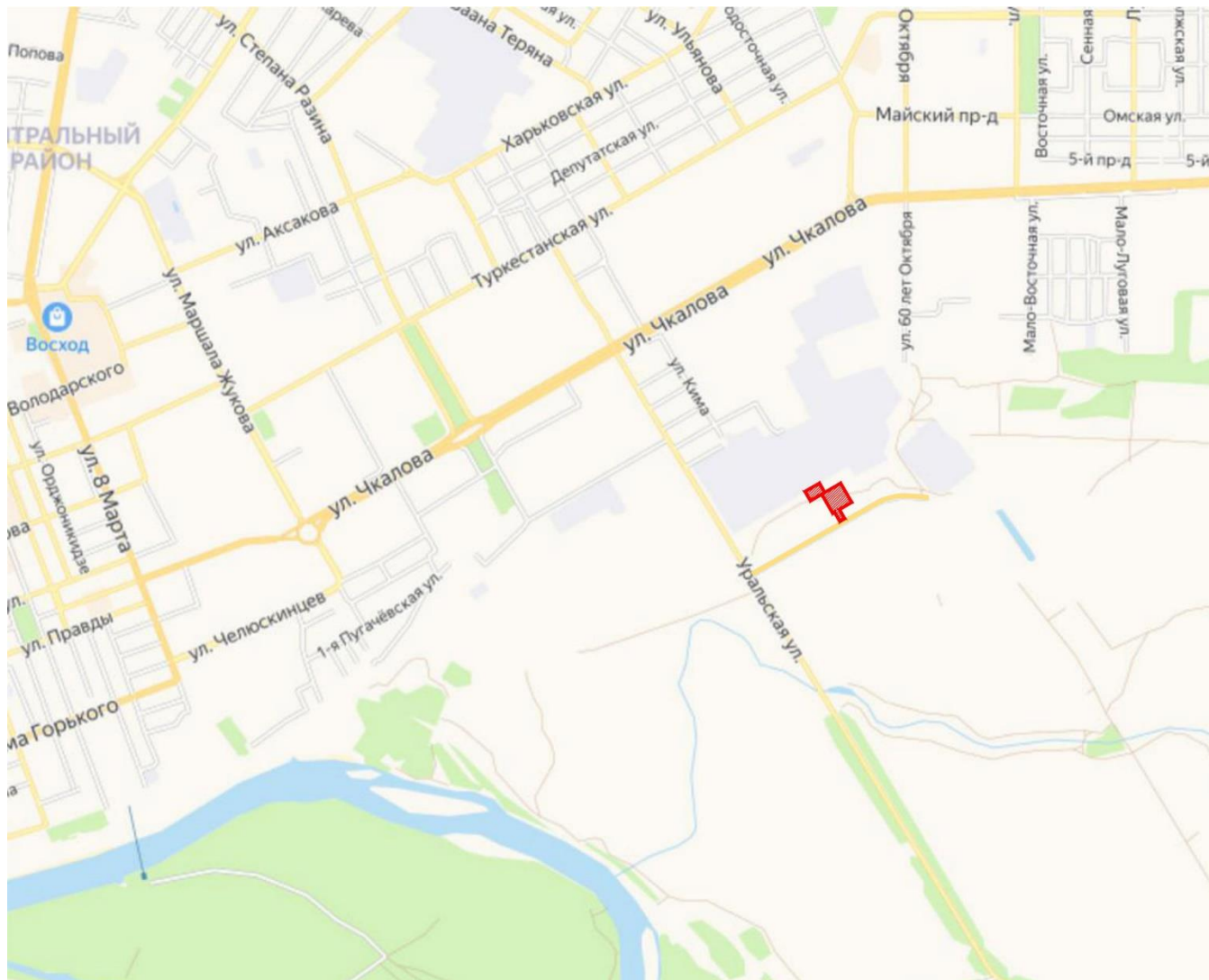
Взам. инв. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

							073-01-01-ПЗУ	Лист
1	-	Зам.	09-23		09.23			3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

1. Общие сведения.

Проект разработан для возведения 17-этажного жилого дома №3 жилого комплекса «Дубки». В административном отношении район работ расположен в Оренбургской области, г. Оренбург, ул. Уральская, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0238001:10089.

Ситуационный план размещения участка проектируемого объекта:



Оренбург – центр Оренбургской области, входящей в Уральский экономический район и Приволжский федеральный округ, крупный индустриальный центр, в котором сосредоточены различные отрасли народного хозяйства.

Характеристика города Оренбурга:

- дата образования – 30 апреля 1743 года
- статус – областной центр, городской округ
- площадь территории – 259 км² (25,9 тыс. га)
- численность населения по данным на 2021 год – 572,8 тыс. чел.

Взам. инв. №					
	Подп. и дата				
Взам. инв. №					
	Подп. и дата				
1	-	Зам.	09-23	<i>Семел</i>	09.23
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
073-01-01-ПЗУ					Лист
					4

- основные водные артерии: р. Урал, р. Сакмара
- международный телефонный код: +7(3532)
- почтовый индекс: 460000
- расстояние до г. Москвы: 1478 км
- разница во времени с Москвой: +2 часа.

На карте климатического районирования для строительства Оренбург относится к климатическому району IIIА. Климат резко континентальный. Лето жаркое и засушливое: пять месяцев в году средняя дневная температура превышает 15°C; зима умеренно холодная, максимальный снежный покров наблюдается в феврале (23 см). Количество ясных, облачных и пасмурных дней в году – 157, 176 и 32 соответственно. Температура сильно колеблется в зависимости от времени суток и направления ветра. Летом возможен взлёт температуры до 40°C, или падение до 5°C. Осень наступает рано, и случается это приблизительно во второй половине сентября, а зима наступает приблизительно к началу ноября. Весна наступает к концу марта, но весной погода неустойчивая, и даже в конце мая возможен возврат холодов. Зимой погода колеблется от небольших морозов до сильных холодов, иногда бывают слабые оттепели или суровые холода до -40°C.

- Расчетная зимняя температура наиболее холодной пятидневки -32° С
- Вес снегового покрова – 1,8 кПа
- Глубина промерзания максимальная – в марте к началу снеготаяния – 1,77 м.
- Нормативное значение ветрового давления – 0,38 кПа
- Годовая норма осадков – 364 мм

Преобладающим в районе является восточный перенос.

Туманы, наблюдающиеся, в среднем 17 дней в году, наиболее часты длительны и устойчивы в холодное время года.

Среднемесячная температура поверхности почвы в теплый период колеблется от 3 градусов до 26 градусов. В холодный период от 6 градусов до 15 градусов. Среднегодовая температура поверхности почвы равна 4 градуса.

2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Проектируемый объект располагается на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0238001:10089, площадью 9 035 м². Участок расположен к востоку от ул. Уральской, к югу от существующей застройки и массива ГСК, в северной части кадастрового квартала 56:44:0238001. Категория земель – земли населённых пунктов.

Въезд на территорию осуществляется с западной стороны участка, с ул. Уральской, а также с южной – с улицы Неплюева.

На участке и прилегающей территории планируется размещение комплекса многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными и пристроенными торгово-административными помещениями. Жилой комплекс будет состоять из четырёх 2-секционных и одного 1-секционного 17-этажных жилых домов, объединённых 1-этажными пристроенными нежилыми зданиями.

Проектируемый участок свободен от застройки, рельеф нарушен, имеются навалы грунта и строительного мусора. Отметки БСВ колеблются от 89.09 в центральной части участка до 94.97 в

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

1	-	Зам.	09-23	<i>Семил</i>	09.23	073-01-01-ПЗУ	Лист 5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

южной, на обочине проезжей части ул. Неплюева. В северо-западной части проектируемой территории имеется водосборная канава с наиболее низкой отметкой дна 88.35.

По юго-восточной части участка вдоль ул. Неплюева проходит подземная теплотрасса. Охранная зона её составляет не менее 3 м от края строительных конструкций. Режим использования территории охранной зоны тепловых сетей – см. приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 г. № 197.

Помимо жилого дома, на данном участке предусмотрено размещение трансформаторной подстанции №2 (065-01-03) – в 19-и метрах к северо-западу от проектируемого дома. Размер охранной зоны ТП, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. N 160, составит 10 м, охранных зон подземных силовых кабелей – 1 м в каждую сторону.

Значительная часть участка имеет высотные отметки ниже ГВВ 1%-й обеспеченности, который для данной местности составляет 92.76 м БСВ, поэтому потенциально подвержена затоплению или подтоплению паводковыми водами р. Урал в весенний период.

3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства.

Установление санитарно-защитной зоны для проектируемого объекта не требуется, он также не попадает в зону действия какой-либо СЗЗ.

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

Согласно Градостроительному плану земельного участка РЧ-56-3-01-0-00-2023-0374, участок расположен в территориальной зоне Ж.З – Зона среднеэтажной (5-8 этажей) и многоэтажной (9 этажей и выше) застройки домами многоквартирными. Градостроительный регламент земельного участка установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», утверждёнными решением Оренбургского городского Совета от 25.12.2012 № 557.

Согласно выписке из ЕГРН от 11.05.2023 № КУВИ-001/2023-109228704, для данного участка устанавливаются:

основные виды разрешённого использования: 2.5, 2.6, 3.1 (3.1.1 – 3.1.2), 3.5.1, 12.0 (12.0.1 – 12.0.2);

вспомогательные виды разрешённого использования: 3.3, 3.4.1, 4.1, 4.4, 4.5, 8.3;

условно разрешённые виды использования: 6.8, 2.7.1, 4.5, 2.7, 3.2 – 3.4, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9.

5. Техничко-экономические показатели земельного участка.

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка 56:44:0238001:10089	м ²	9 035
2	Площадь благоустраиваемой территории, в т.ч.:	м ²	9 238
	- площадь застройки	м ²	1 661
	- площадь искусственных покрытий	м ²	6 589
	- площадь озеленения	м ²	988

Взам. инв. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

1	-	Зам.	09-23	<i>Семин</i>	09.23	073-01-01-ПЗУ	Лист 6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

6. 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.

На территории производства работ отсутствуют опасные геологические процессы, однако участок располагается в пойме р. Урал, часть его имеет высотные отметки ниже ГВВ 1%-й обеспеченности, который для данной местности составляет 92.76 м БСВ, поэтому потенциально подвержена затоплению или подтоплению паводковыми водами и требует подсыпки грунтом мощностью на отдельных участках более 4 м – до отметки не ниже 1%-го ГВВ + 0.5 м для ОКС и автодорог. Грунт подсыпки должен соответствовать требованиям СП 22.13330.2016.

Согласно отчёту об инженерно-геологических изысканиях 007.2021.00-ИГИ, грунты на участке проектных работ непросадочные, однако сверху они перекрыты мощным слоем насыпного грунта с включением строительного мусора, а также в процессе работ по организации рельефа предполагается ещё досыпка грунта, поэтому ширина отмостки вокруг жилого здания проектом принята 1,5 м, с уклоном 30%. В местах примыкания к фасадам здания покрытия из тротуарной плитки оно также должно быть уложено с уклоном 30% на ширину 1 м, с заполнением швов водонепроницаемой затиркой (тип 5 и 6, см. лист 4 графической части).

Для сбора поверхностных дождевых и талых вод с территории жилого комплекса вдоль северной границы земельного участка предусмотрена прокладка трубы ливневой канализации.

7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

На территории производства работ фактически предстоит формирование нового рельефа. При организации рельефа решаются следующие задачи:

- отвод поверхностных дождевых и талых вод с участка;
- формирование рельефа в соответствии с гидрологическими условиями местности (объекты капитального строительства, а также автодороги и проезды должны располагаться не менее чем на 0,5 м выше уровня ГВВ 1%-й обеспеченности);
- участок должен быть планировочно соединён с прилегающими участками, на которых размещаются и планируются к размещению объекты капитального строительства, и составлять с ними единую транспортную и водоотводную систему;
- вышеперечисленные задачи должны решаться с минимальными затратами труда и ресурсов (в т.ч. привозимого грунта).

Рельеф участка формируется с минимальными уклонами: по проезжим частям 4–8% продольный, 10% поперечный. Северный край площадки имеет самую низкую отметку – 93.26 м БСВ; здесь формируется откос до уровня существующей поверхности земли прилегающей территории; здесь же происходит сбор поверхностных стоков с участка в дождеприёмный колодец, соединённый с трубой ливневой канализации.

Планировочные отметки территории, за исключением откосов, находятся в диапазоне от 93.26 до 94.97 м БСВ. Уровень 0.000 соответствует отметке 95.50. С западной и южной стороны обеспечивается вход в здание с уровня земли, без крылец, лестниц и пандусов.

8. Описание решений по благоустройству территории.

Разработка решений по благоустройству территории производилась с учётом того, что проектируемый жилой дом является частью планируемого жилого комплекса «Дубки», состоящего из пяти жилых домов, соединённых в единое целое одноэтажной нежилой частью. Вдоль фасадов здания

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

1	-	Зам.	09-23	<i>Александр</i>	09.23	073-01-01-ПЗУ	Лист 7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

устраиваются 6-метровые проезды асфальтобетонным покрытием, пригодным для проезда пожарной техники. Проезды закольцованы, имеют выход на сквозной проезд, проходящий по северной части участка, который планируется проложить через всю территорию жилого комплекса, с выходами на улицы Уральскую и Неплюева.

В соответствии с п. 1.3.2 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "город Оренбург" (Приложение к Решению Оренбургского городского Совета от 19 августа 2010 года N 1165), обеспеченность многоквартирных жилых домов автомобильными стоянками должна составлять 1 машиноместо на 80 м² общей площади квартир, причём, в соответствии с п. 2.3.2.2 тех же нормативов, «в границах земельного участка допускается размещение количества мест не менее 25% от необходимых мест для хранения автотранспорта». Таким образом, требуемое количество машиномест на проектируемом участке составляет:

$$16\ 454\ \text{м}^2\ (\text{площадь жилья в проектируемом доме}) / 80 \times 0,25 = 52\ \text{м/места}.$$

Необходимые места для парковки личного автотранспорта располагаются на парковочной площадке в северо-западной части земельного отвода – 73 машиноместа, включая места для ММГН.

Тротуары выполняются из тротуарной плитки (возле дома и во дворе) и асфальтобетона (вдоль проезда), шириной от 1,2 до 3 м. Во дворе организуются детские площадки, оборудованные большим количеством игровых комплексов и отдельных элементов для игр детей разных возрастных групп, а также площадки для отдыха взрослых, где устанавливаются столы со скамьями и навесом и спортивные – с тренажёрами и оборудованием для игровых видов спорта и воркаута. Покрытие детских площадок и площадок отдыха гравийное, спортивных – из резиновой крошки. Придомовая территория озеленяется посевом газонных трав и посадкой древесных и кустарниковых насаждений – клёна остролистного, ясеня, рябины, берёзы, сирени; откосы насыпи также укрепляются посевом многолетних трав. Освещение проезда, парковки и спортплощадки будет осуществляться с опор освещения, дворовой территории – парковыми светильниками.

Сбор ТБО будет производиться в подземные контейнеры на площадке, оборудованной с северо-западной стороны дома, между проездом и парковочной площадкой. Здесь также устанавливается контейнер для крупногабаритного мусора. Придомовая территория оборудуется урнами для мусора.

Вдоль фасада здания с южной стороны, где располагаются входы в нежилые коммерческие помещения, устраивается тротуар шириной 8,85 м с асфальтобетонным покрытием, пригодным для проезда пожарной техники; от ул. Неплюева этот тротуар отделяется полосой озеленения с посевом газонных трав. Вдоль тротуара устанавливаются светодиодные садово-парковые светильники. Места для парковки автомобилей будут располагаться в парковочных карманах вдоль проезжей части ул. Неплюева; на проектируемой территории, по всей ширине земельного отвода в этой части, планируется разместить 7 парковочных мест, в т.ч. 2 для ММГН. Проход к парковке от проектируемого здания будет производиться по асфальтобетонному тротуару шириной 2 м.

9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Подъезд автотранспорта осуществляется с ул. Уральской по планируемому внутримикрорайонному проезду с западной стороны участка, а также с ул. Неплюева с южной стороны. Проезд имеет ширину 6 м, радиусы поворота 6-10 м и покрытие, пригодное для проезда пожарной техники. На прилегающих территориях в составе ЖК «Дубки» имеются гостевые автопарковки; севернее, за пределами проектируемой территории, имеется крупный ГСК, где желающие могут приобрести или арендовать гаражный бокс.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

1	-	Зам.	09-23		09.23	073-01-01-ПЗУ	Лист 8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Движение пожарной спецтехники организуется таким образом, чтобы обеспечить подъезд ко всем фасадам здания и доступ во все квартиры через дверные или оконные проёмы, в соответствии с п. 8.1 СП 4.13130.2013.

Взам. инв. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

						073-01-01-ПЗУ	Лист
1	-	Зам.	09-23	<i>Александр</i>	09.23		9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		


10. Список литературы.

1. Федеральный закон от 2 июля 2013 года N 185-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года N 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями на 21 декабря 2020 года);
3. СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.
4. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2);
5. СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения;
6. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;
7. Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года N 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
9. Решение Оренбургского городского Совета от 19 августа 2010 г. N 1165 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "город Оренбург"» (с изменениями);
10. Решение Оренбургского городского Совета от 25 декабря 2012 г. N 557 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "город Оренбург" (с изменениями и дополнениями).

Взам. инв. №		Подп. и дата		Взам. инв. №		073-01-01-ПЗУ	Лист
1	-	Зам.	09-23	<i>Александр</i>	09.23		10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

11. Лист регистрации изменений.

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в документе	Номер документа	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	Аннулированных				
1	-	1-10	-	-	10	09-23		09.23

Взам. инв. №	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата
Взам. инв. №	Взам. инв. №

1	-	Зам.	09-23		09.23	073-01-01-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		11

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

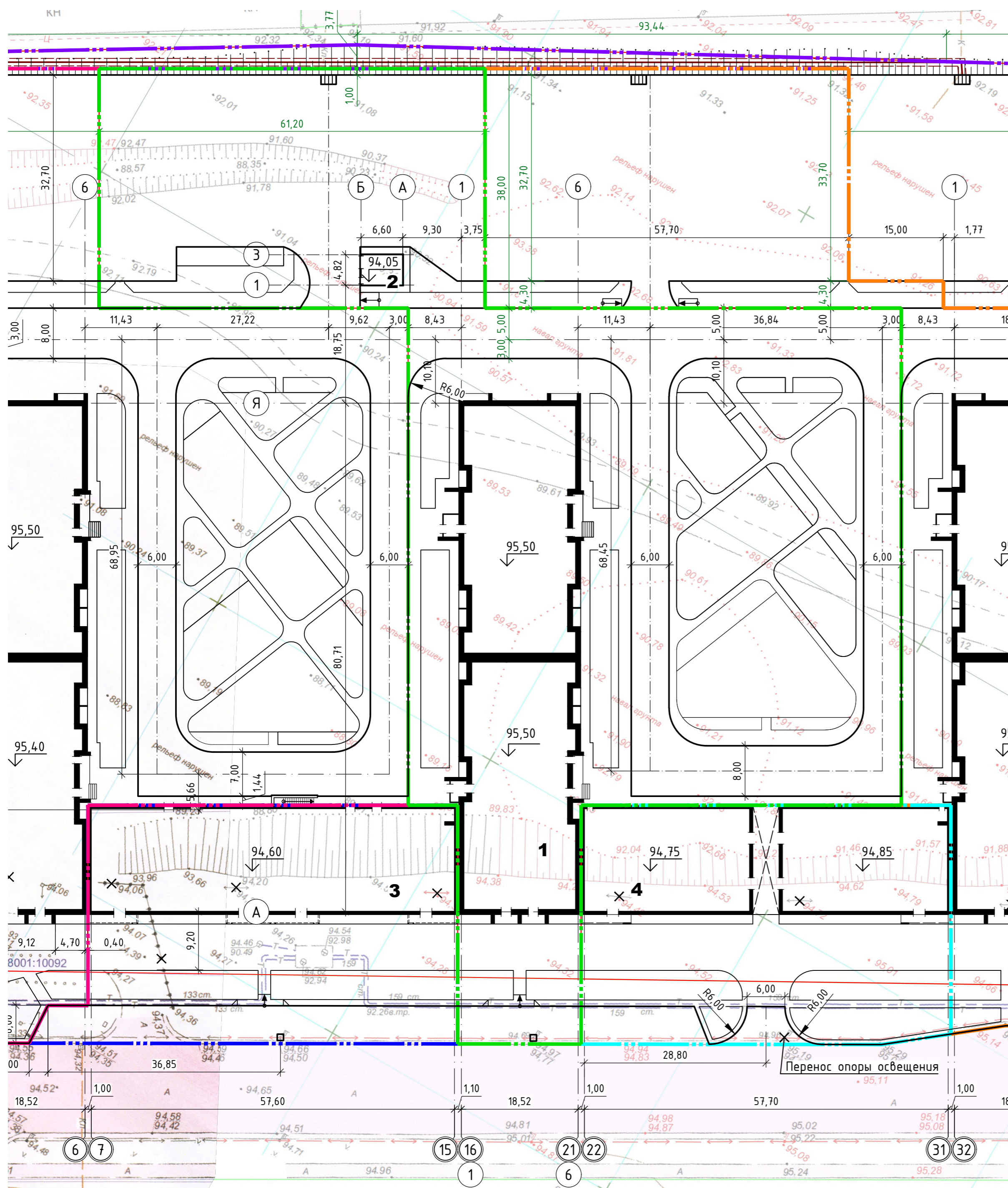
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объём, м ³		
			зданий	квартир	здания	всего	здания	всего	здания	всего	
1	17-этажный жилой дом №3	17	1	250		1 626			27 469		89 303
2	Трансформаторная подстанция №2 065-01-03	1	1			35					
3	Торгово-административное здание №1 065-01-02	1	1								
4	Торгово-административное здание №2 073-01-02	1	1								
5	17-этажный жилой дом №4	17	1								

Условные обозначения

Обозначение	Наименование	Примечание
	Границы зарегистрированных земельных участков	
	Условная граница благоустраиваемой территории	

Координаты точек пересечения осей

Оси	А	М	Н	Я
1 (16)	X=427776.86	X=427811.52	X=427812.09	X=427846.75
	Y=2307708.05	Y=2307688.03	Y=2307687.71	Y=2307667.69
6 (21)	X=427786.12	X=427820.78	X=427821.35	X=427856.01
	Y=2307724.09	Y=2307704.07	Y=2307703.75	Y=2307683.73



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

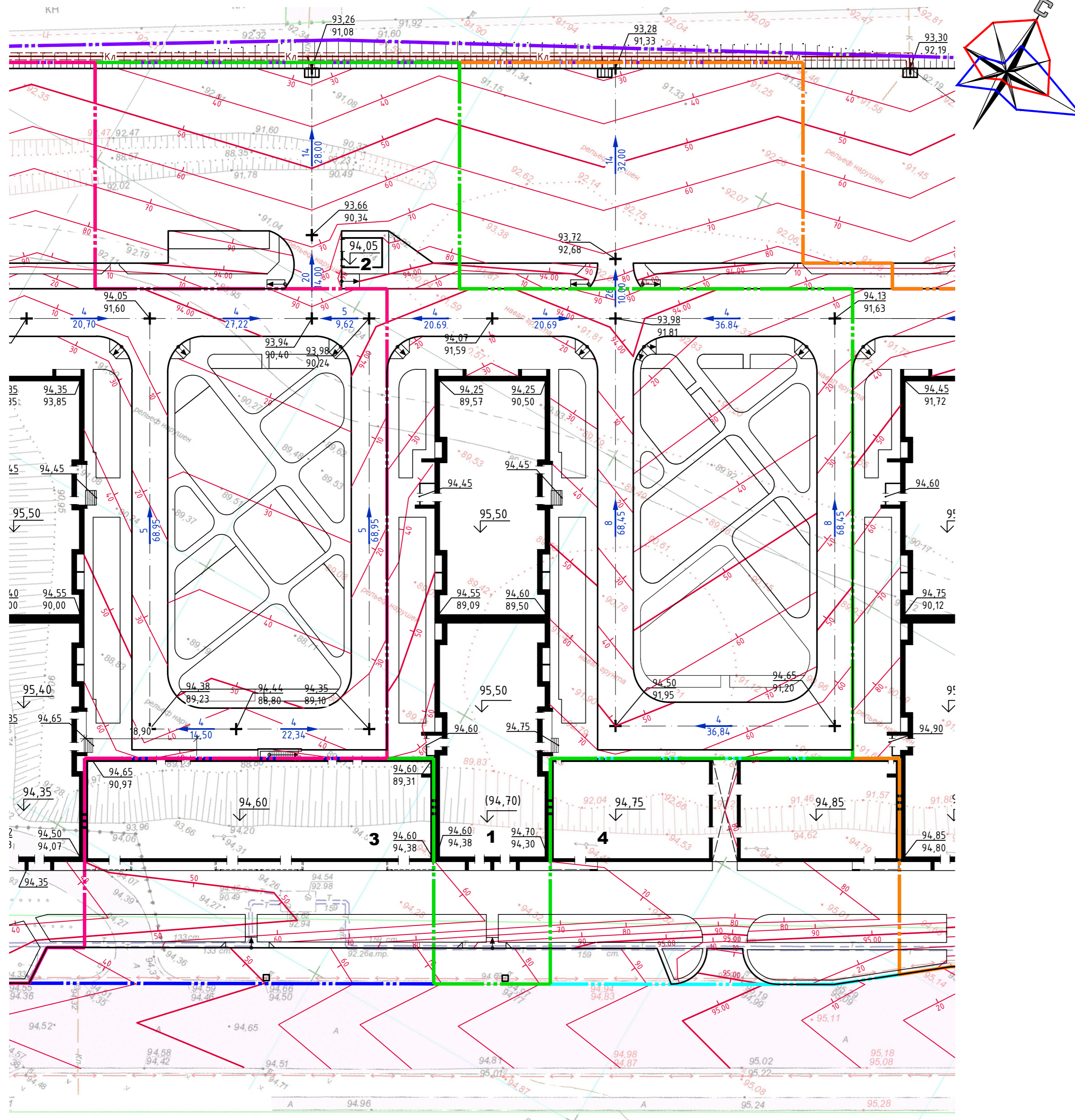
073-01-01-ПЗУ				
1	-	зам.		09.23
Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подпись	Дата
ГАП	Бренёв			12.22
ГИП	Тимоф			12.22
Выполнил	Родионова			12.22
Проверил	Иванов			12.22
Н. контр.	Иванов			12.22
17-этажный многоквартирный жилой дом №3, со встроенными торгово-административными помещениями, ЖК "Дубки" по ул. Уральская в г. Оренбурге				
			Стадия	Лист
			П	1
			Листов	7
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500				ЛОМ АРХИТЕКТОРОВ

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объём, м ³		
			зданий	квартир	здания	всего	здания	всего	здания	всего	
1	17-этажный жилой дом №3	17	1	250		1 626			27 469		89 303
2	Трансформаторная подстанция №2 065-01-03	1	1			35					
3	Торгово-административное здание №1 065-01-02	1	1								
4	Торгово-административное здание №2 073-01-02	1	1								
5	17-этажный жилой дом №4	17	1								

Условные обозначения

Обозначение	Наименование	Примечание
	Условная граница благоустраиваемой территории	
	Ливневая канализация планируемая	
	Дождеприёмная решётка	



073-01-01-ПЗУ				
1	-	зам.		09.23
Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подпись	Дата
ГАП	Бренёв			12.22
ГИП	Тимоф			12.22
Выполнил	Родионова			12.22
Проверил	Иванов			12.22
Н. контр.	Иванов			12.22

17-этажный многоквартирный жилой дом №3, со встроенными торгово-административными помещениями, ЖК "Дубки" по ул. Уральская в г. Оренбурге

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:500

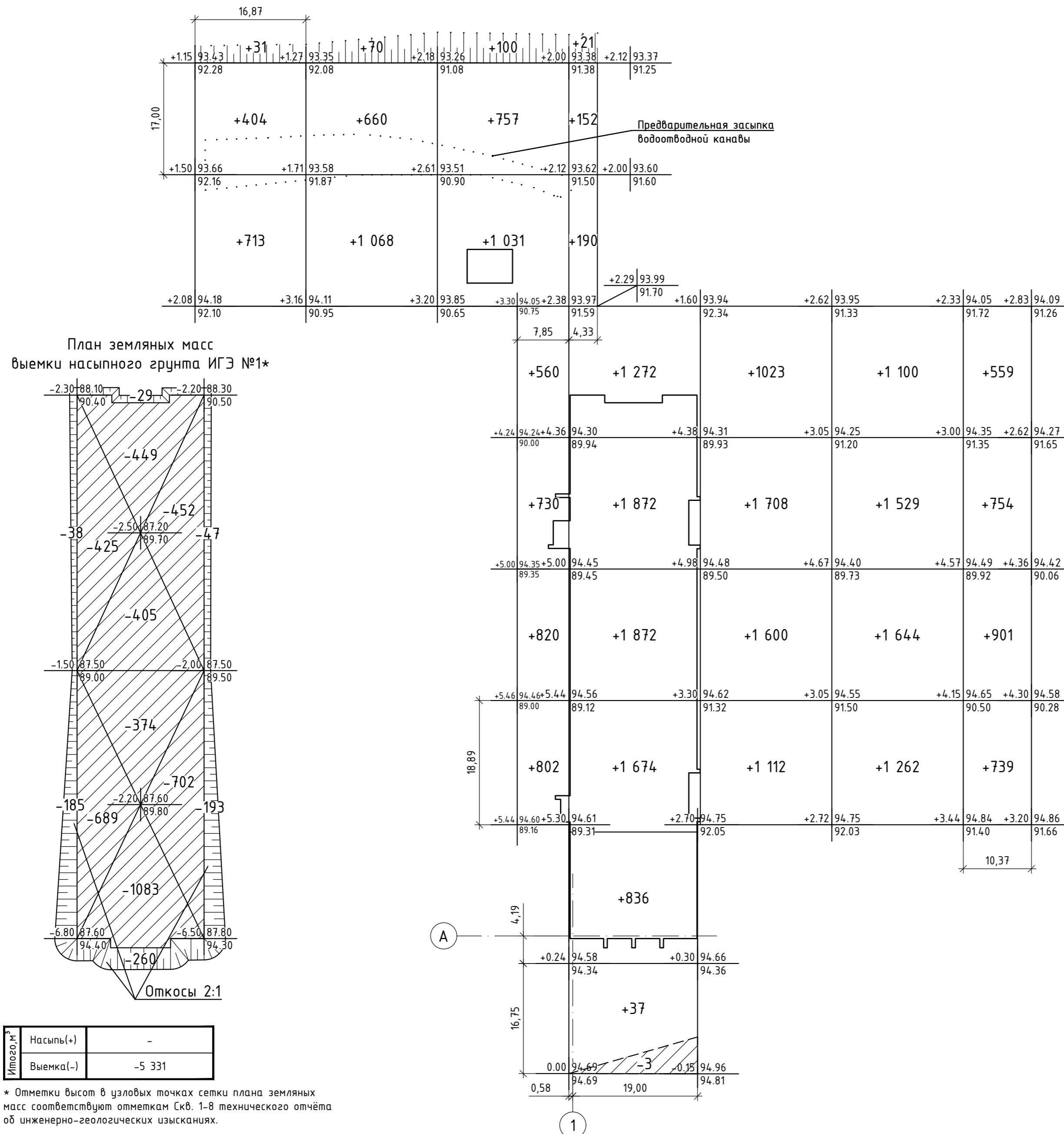
ЛОМ АРХИТЕКТОРОВ

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

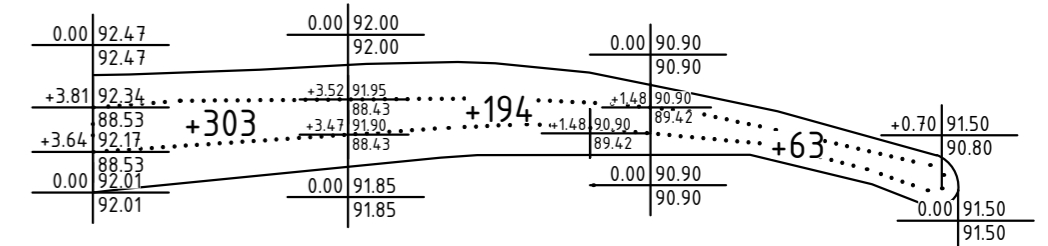
Баланс земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	30 065	9	
2. Вытесненный грунт,		5 753	
в т.ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий и сооружений		(3 047)	
б) подземных инженерных сетей		(68)	
в) искусственных покрытий		(2 383)	
г) плодородной почвы на участках озеленения		(255)	
3. Поправка на уплотнение (k _{ост.разр.} =1,06)	1 804		
4. Всего пригодного грунта	31 869	5 762	
5. Недостаток пригодного грунта		26 107*	
6. Грунт, непригодный для устройства оснований зданий (насыпной и илистый грунт)**	5 331***	5 331	Данные о физико-механических свойствах отсутствуют
7. Плодородный грунт, всего,	255		
в т.ч. используемый:			
для озеленения территории, h=0,25 м	(232)		
для озеленения откосов насыпи, h=0,10 м	(23)		
недостаток плодородного грунта		255*	
Итого перерабатываемого грунта	37 455	37 455	

* В карьере.
 ** В пределах площади застройки здания. По результатам лабораторных исследований рекомендуется рассмотреть возможность использования данного грунта для устройства насыпи территории благоустройства.
 *** В отвале.



Предварительная засыпка водоотводной канавы.



Итого, м³	Насыпь(+)	-
	Выемка(-)	-5 331

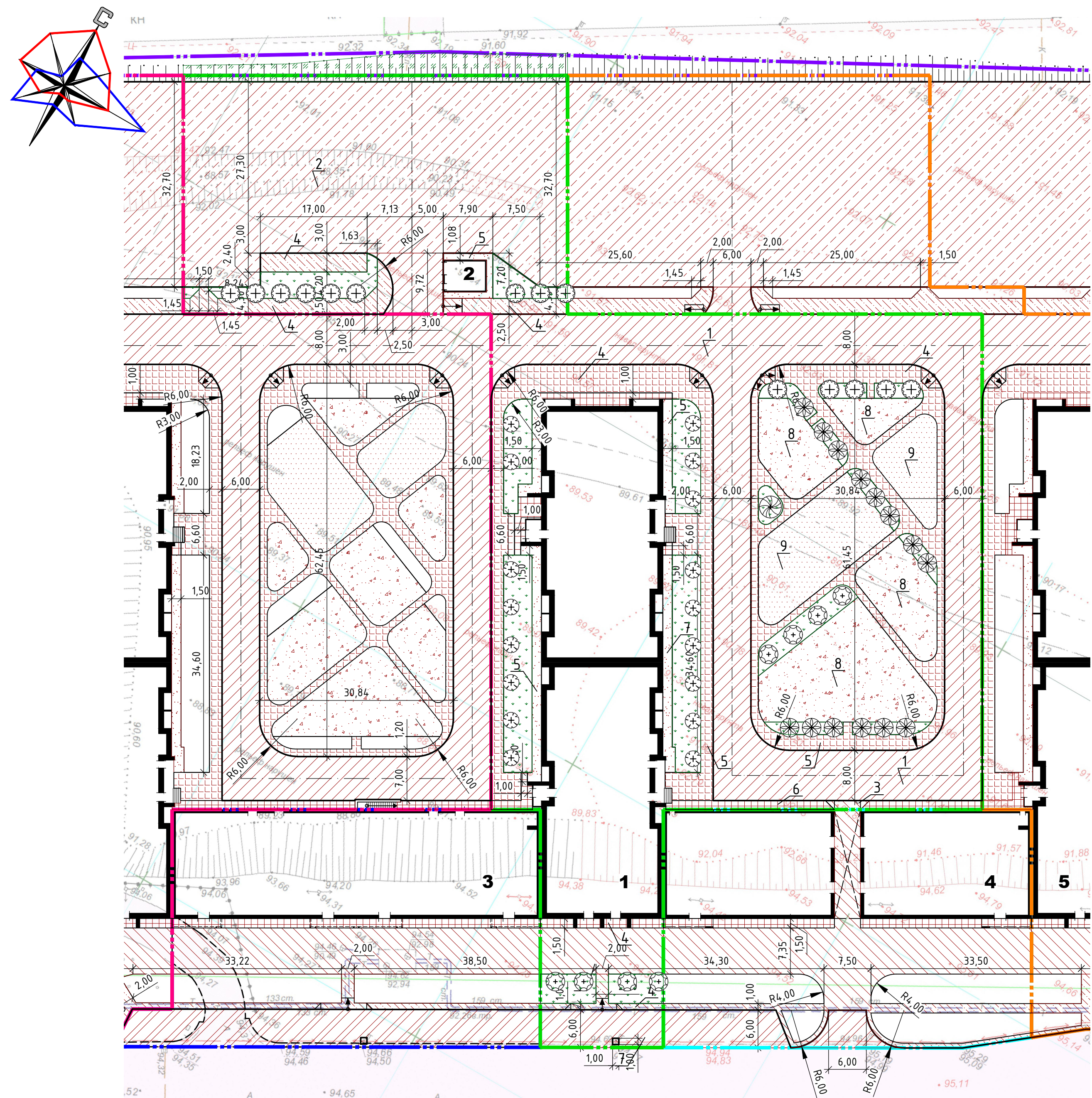
* Отметки высот в узловых точках сетки плана земляных масс соответствуют отметкам Скв. 1-8 технического отчёта об инженерно-геологических изысканиях.

Итого, м³	Насыпь(+)	+272	+194	+63	Итого, м³	+529
	Выемка(-)	-	-	-	Всего, м³	-

Итого, м³	Насыпь(+)	+1 046	+1 798	+4 802	+7 959	+5 443	+5 535	+2 953	Всего, м³	+29 536
	Выемка(-)	-	-	-	-9	-	-	-	Всего, м³	-9

073-01-01-ПЗУ						
17-этажный многоквартирный жилой дом №3, со встроенными торгово-административными помещениями, ЖК "Дубки" по ул. Уральская в г. Оренбурге						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГАП		Бренёв			12.22	
ГИП		Тимова			12.22	
Выполнил		Родионова			12.22	
Проверил		Иванов			12.22	
Н. контр.		Иванов			12.22	
План земляных масс. М 1:500					Лист	3
					ЛОМ АРХИТЕКТОРОВ	

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



Конструкции покрытий:

Тип 1
 Асфальтобетон горячей укладки, марка I, тип Б, из горячей мелко-зернистой щебёночной смеси, БНД 60/90 по ГОСТ 9128-2013 - 40 мм
 Асфальтобетон горячей укладки пористый, марка I, из горячей крупнозернистой щебёночной смеси, БНД 60/90 по ГОСТ 9128-2013 - 60 мм
 Розлив битума БНД 90/130 из расчёта 0,65 л/м²
 Щебень рядовой фракции 40-80, М800-1200, уложенный по принципу заклинки по ГОСТ 8267-93* - 200 мм
 Гравийно-песчаная смесь для оснований С5-40 мм, ГОСТ 25607-2009 - 150 мм
 Утрамбованный грунт

Тип 2
 Асфальтобетон горячей укладки, марка I, тип Б, из горячей мелко-зернистой щебёночной смеси, БНД 60/90 по ГОСТ 9128-2013 - 40 мм
 Асфальтобетон горячей укладки пористый, марка I, из горячей крупнозернистой щебёночной смеси, БНД 60/90 по ГОСТ 9128-2013 - 50 мм
 Розлив битума БНД 90/130 из расчёта 0,65 л/м²
 Щебень рядовой фракции 40-70, М800-1200, уложенный по принципу заклинки по ГОСТ 8267-93* - 150 мм
 Гравийно-песчаная смесь для оснований С5-40 мм, ГОСТ 25607-2009 - 150 мм
 Утрамбованный грунт

Тип 3
 Асфальтобетон горячей укладки, марка I, тип Б, из горячей мелко-зернистой щебёночной смеси, БНД 60/90 по ГОСТ 9128-2013 - 40 мм
 Асфальтобетон горячей укладки пористый, марка I, из горячей крупнозернистой щебёночной смеси, БНД 60/90 по ГОСТ 9128-2013 - 60 мм
 Розлив битума БНД 90/130 из расчёта 0,65 л/м²
 Щебень рядовой фракции 40-70, марки 600 уложенный по принципу заклинки по ГОСТ 8267-93* - 200 мм
 Гравийно-песчаная смесь для оснований С5-40 мм, ГОСТ 25607-2009 - 150 мм
 Утрамбованный грунт

Тип 10
 Щебёночно-масляный асфальтобетон ШМА-15 по ГОСТ 31015-2002 - 50 мм
 Розлив битума БНД 90/130 из расчёта 0,65 л/м²
 Асфальтобетон горячей укладки пористый, марка I, из горячей крупнозернистой щебёночной смеси, БНД 60/90 по ГОСТ 9128-2013 - 70 мм
 Розлив битума БНД 90/130 из расчёта 0,65 л/м²
 Щебень рядовой фракции 40-70, марки 600 уложенный по принципу заклинки по ГОСТ 8267-93* - 200 мм
 Гравийно-песчаная смесь для оснований С5, ГОСТ 25607-2009 - 150 мм
 Утрамбованный грунт

Тип 4
 Асфальтобетон горячей укладки, марка I, тип Б, из горячей мелко-зернистой щебёночной смеси, БНД 90/60 по ГОСТ 9128-2013 - 50 мм
 Щебень фракционированный 20-40 мм
 легкоуплотняемый по ГОСТ 8267-93* - 130мм
 Смесь песчано-гравийная по ГОСТ 23735-2014 - 100 мм
 Утрамбованный грунт

Тип 5
 Плитка тротуарная сухорессованная по ГОСТ 17608-2017 - 80 мм
 Сухая цементно-песчаная смесь (1:3) - 40 мм
 Геотекстиль НСМ Дорнит 200 г/м²
 Щебень фракции 10-20 по ГОСТ 8267-93* - 150 мм
 Песок уплотнённый - 30 мм
 Утрамбованный грунт

Тип 6
 Плитка тротуарная сухорессованная по ГОСТ 17608-2017 - 80 мм
 Сухая цементно-песчаная смесь (1:3) - 40 мм
 Геотекстиль НСМ Дорнит 200 г/м²
 Щебень фракции 10-20 по ГОСТ 8267-93* - 150 мм
 Песок уплотнённый для формирования уклона - 30 мм
 Утрамбованный грунт

Тип 7
 Асфальтобетон горячей укладки марка I тип Б по ГОСТ 9128-2013 - 40мм
 Щебень фракции 20-40 по ГОСТ 8267-93* - 150мм
 Утрамбованный грунт

Тип 8
 Гравий фракции 15-20 по ГОСТ 8267-93* - 130мм
 Песок крупный по ГОСТ 8736-2014 - 100мм
 Геотекстиль НСМ Дорнит 100 г/м²
 Утрамбованный грунт

Тип 9
 Резиновое покрытие ГОСТ Р52169-2012 - 16 мм
 Асфальтобетон плотный из горячей мелкозернистой щебёночной смеси, тип Б, марка I по ГОСТ 9128-2013 - 60 мм
 Розлив битума БНД 90/130 из расчёта 0,65 л/м²
 Щебень фракционированный 20-40 мм с расклинкой 10-20 мм по ГОСТ 8267-93* - 130мм
 Песок крупный по ГОСТ 8736-2014 - 100мм
 Утрамбованный грунт

Тип 3 (вариант)
 Заполнить швы затиркой для брусчатки водонепроницаемой

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Этажи	Количество	Площадь, м²				Строительный объём, м³	
					квартир	застройки	общая нормируемая	здания	здания	всего
1	17 этажный жилой дом №3	17	1	250	1 626	27 469			89 303	
2	Трансформаторная подстанция №2 065-01-03	1	1		35					
3	Торгово-административное здание №1 065-01-02	1	1							
4	Торгово-административное здание №2 073-01-02	1	1							
5	17 этажный жилой дом №4	17	1							

Условные обозначения

Обозначение	Наименование	Примечание
	Условная граница благоустраиваемой территории	

Ведомость покрытий

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
1	Проезд с бордюром БР.100.30.15	1	1 838	
2	Площадка с бордюром БР.100.30.15	2	1 781	
3	Проезд с бордюром БР.100.30.15	3	152	Вдоль стен выполнить уклон 30%, шириной 1 м
4	Тротуар с бордюром БР.100.20.8	4	231	
5	Тротуар с бордюром БР.100.20.8	5	1 009	
6	Отмостка	6	165	
7	Отмостка	7	190	
8	Площадка с бордюром БР.100.20.8	8	718	
9	Площадка с бордюром БР.100.20.8	9	388	
10	Площадка с бордюром БР.100.30.18	10	117	

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
1	Ясень обыкновенный	3	14	шт.
2	Клён остролиственный	3	4	шт.
3	Рябина обыкновенная	3	14	шт.
4	Берёза повислая	3	1	шт.
5	Сирень гибридная	2	17	шт., в ряду через 6 м
6	Газон партерный		928	м²
7	Озеленение откоса (газон)		60 / 229	м², в границах проектирования / всего по откосу

073-01-01-ПЗУ

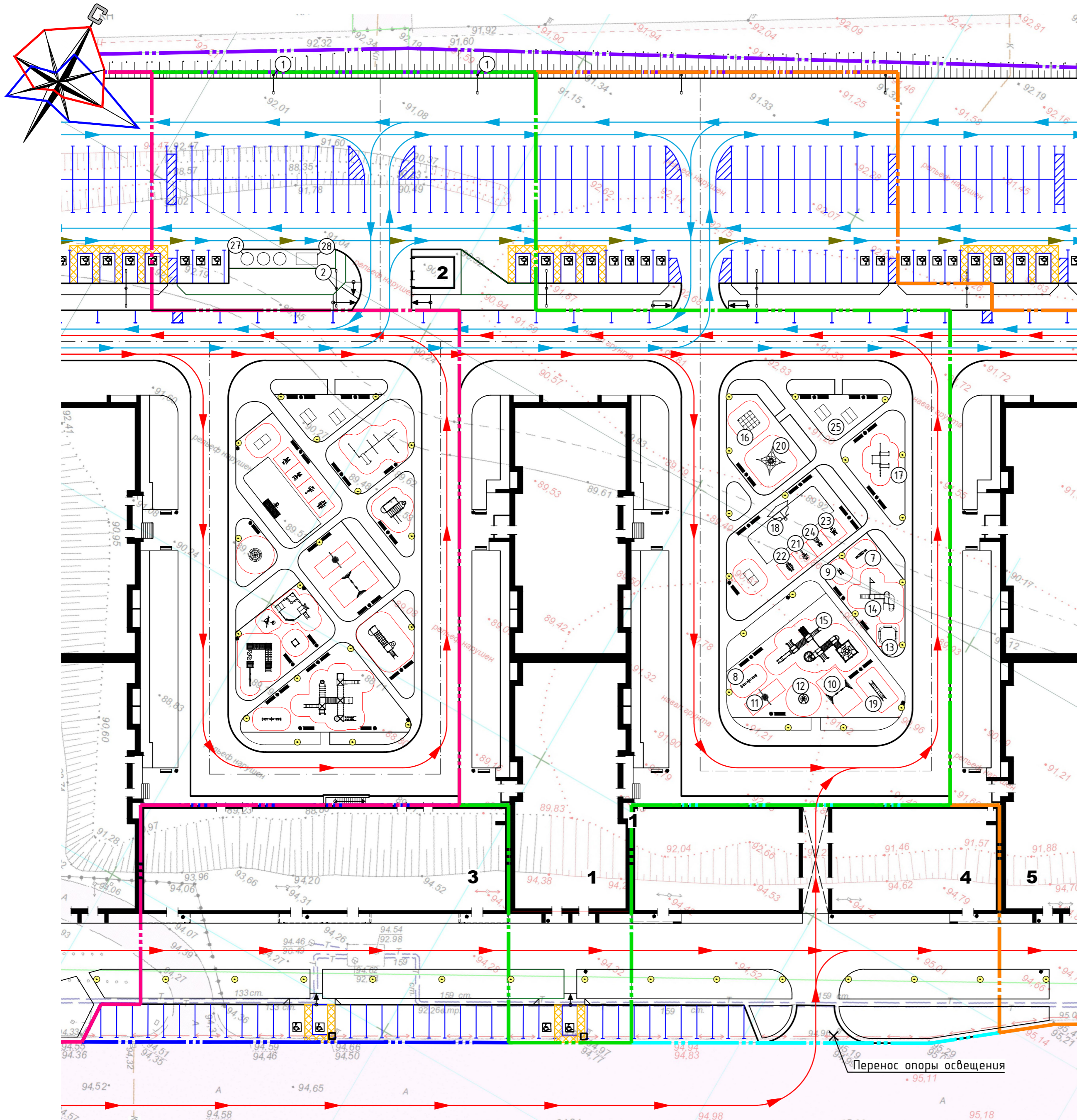
17 этажный многоквартирный жилой дом №3, со встроенными торгово-административными помещениями, ЖК "Дубки" по ул. Уральская в г. Оренбурге					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Бренёв			12.22
ГИП		Тумов			12.22
Выполнил	Родионова				12.22
Проверил	Иванов				12.22
Н. контр.	Иванов				12.22
Схема благоустройства территории (начало). М 1:500					
СТАДИЯ			Лист	Листов	
П			4		
ДОМ АРХИТЕКТОРОВ					

Условные обозначения

Обозначение	Наименование	Примечание
	Условная граница благоустраиваемой территории	
	Движение легкового автотранспорта	
	Движение пожарной спецтехники	
	Движение мусоровоза	
	Парковочные места при поперечной / продольной автопарковке	
	Парковочные места для ММГН	
	Островок безопасности на проезжей части	

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол., шт.	Примечание
1	K1K	Опора освещения с кронштейном	2	
2	K2K	Опора освещения с двумя кронштейнами	1	
3	JazzWay 5027268	Светильник светодиодный парковый	20	
4	000 ПКФ «АртОбъект»	Урна 370x370x600 мм	16	www.mafzakaz.ru
5	000 ПКФ «АртОбъект»	Скамья парковая 1950x380x450 мм	20	то же
6	000 ПКФ «АртОбъект»	Диван парковый 1950x800x450 мм	6	“-“
7	ksil.com. № 4102	Качалка-балансир «Малая»	1	www.ksil.com
8	ksil.com. № 4106	Качалка-балансир 4-х местная «Большая»	1	то же
9	ksil.com. № 4116	Качалка на пружине «Петушок»	1	“-“
10	ksil.com. № 4142	Качели двойные	1	“-“
10a	ksil.com. № 4969	Подвеска качелей с сиденьем резиновым	1	“-“
10б	ksil.com. № 4970	Подвеска качелей с ограничительной планкой	1	“-“
11	ksil.com. № 4159	Качели «Гнездо»	1	“-“
12	ksil.com. № 4195	Карусель	1	“-“
13	ksil.com. № 4256	Песочный дворик	1	“-“
14	ksil.com. № 5115	Детский игровой комплекс	1	“-“
15	ksil.com. № 5560	Детский игровой комплекс	1	“-“
16	ksil.com. № 6303	Детский спортивный комплекс	1	“-“
17	ksil.com. № 6453	Комплекс из 3 турников, 2 скамеек для пресса, шведской стенки, каната и колец	1	“-“
18	ksil.com. № 6651	Мультиспортивная мачта	1	“-“
19	ksil.com. № 6727	Лиана большая	1	“-“
20	ksil.com. № 7002	Сетка малая «Пирамида»	1	“-“
21	ksil.com. № 7513	Тренажёр	1	“-“
22	ksil.com. № 7529	Тренажёр	1	“-“
23	ksil.com. № 7538	Тренажёр	1	“-“
24	ksil.com. № 7540	Тренажёр	1	“-“
25	РМК МФ 2.051	Стол с навесом	2	rmk-orenburg.ru
26	РМК СО 5.092	Теннисный стол	1	то же
27	Ecobin 5000 м	Заглубленный контейнер для ТКО	3	
28		Бункер для мусора 8 м³	1	



Перенос опоры освещения

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

073-01-01-ПЗУ

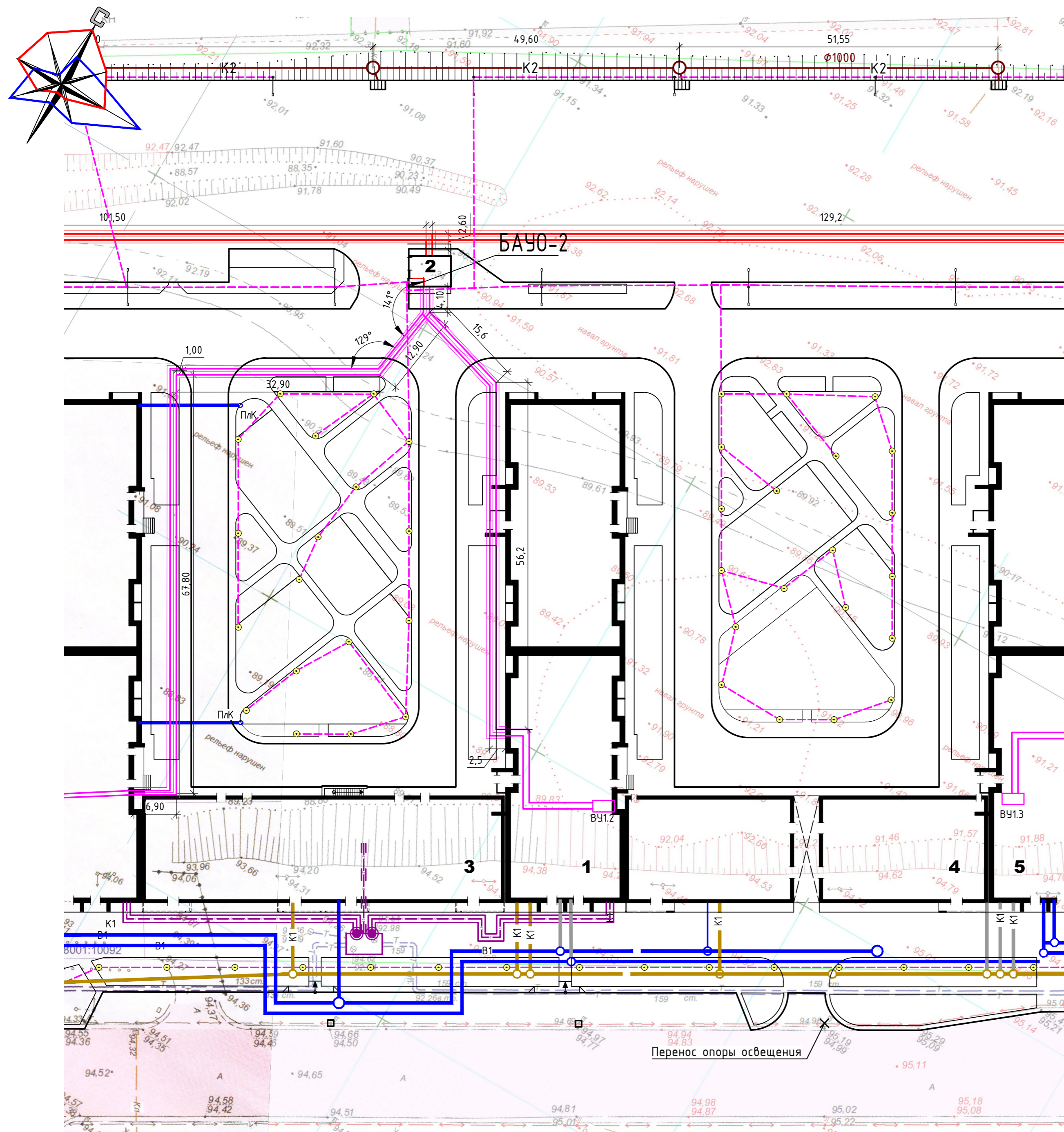
17-этажный многоквартирный жилой дом №3, со встроенными торгово-административными помещениями, ЖК "Дубки" по ул. Уральская в г. Оренбурге					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Бренёв			09.23
ГАП		Тимоф			12.22
Выполнил		Родионова			12.22
Проверил		Иванов			12.22
Н. контр.		Иванов			12.22
Схема благоустройства территории (окончание). М 1:500					
			Стадия	Лист	Листов
			П	5	
ЛОМ АРХИТЕКТОРОВ					

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	всего	застройки	общая нормируемая		здания	всего	
1	17-этажный жилой дом №3	17	1		250	1 626		27 469		89 303	
2	Трансформаторная подстанция №2 065-01-03	1	1			35					
3	Торгово-административное здание №1 065-01-02	1	1								
4	Торгово-административное здание №2 073-01-02	1	1								
5	17-этажный жилой дом №4	17	1								

Условные обозначения

Обозначение	Наименование	Примечание
	В1	Водопровод проектируемый
	К1	Канализация хозяйственно-бытовая проектируемая
	К2	Канализация ливневая проектируемая
	Т1	Тепловые сети проектируемые
		Кабель электроснабжения 10 кВ проектируемый
		Кабель электроснабжения 0,4 кВ проектируемый
		Подключение к существующим сетям



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

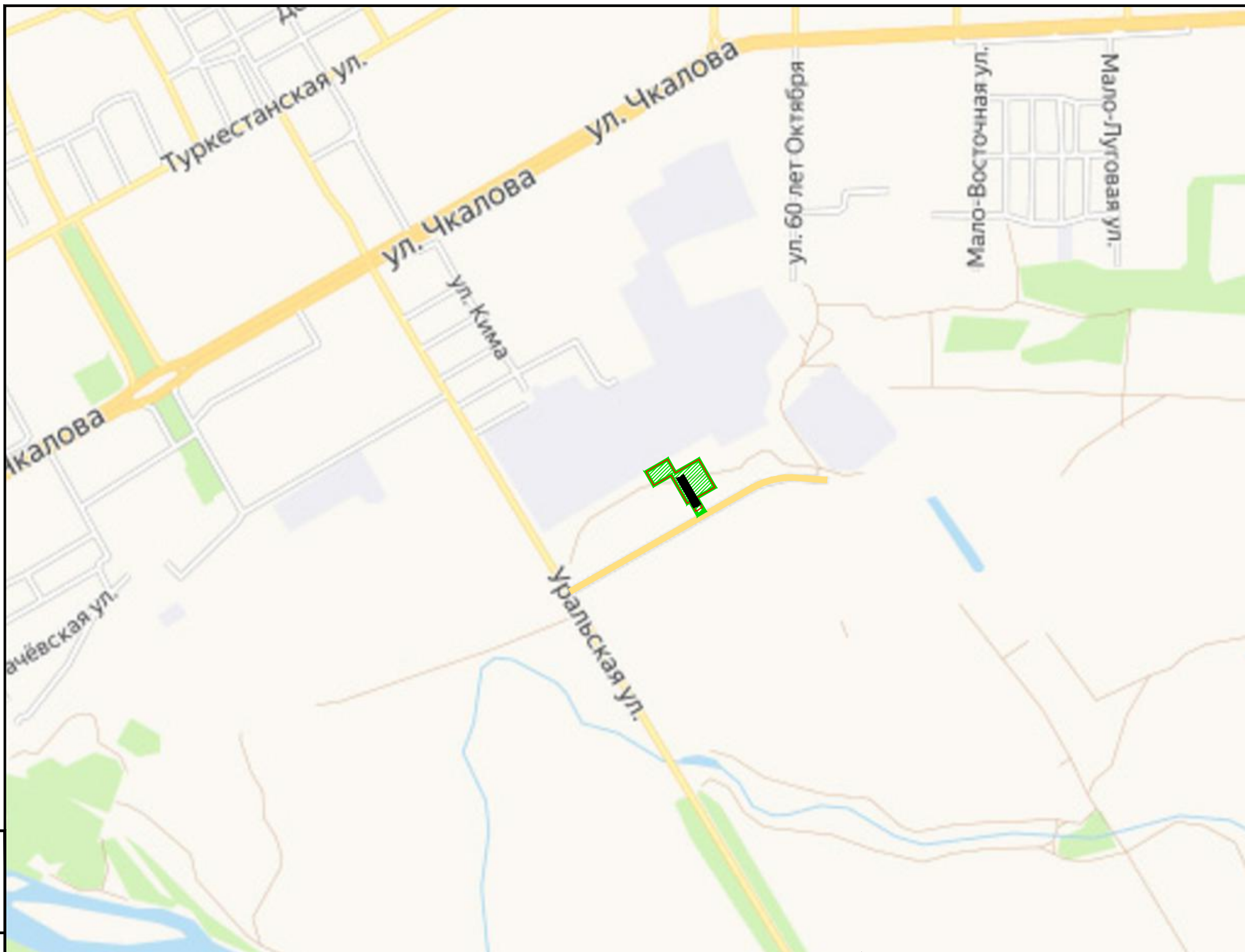
073-01-01-ПЗУ				
1	-	зам.		09.23
Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подпись	Дата
ГАП	Бренёв			12.22
ГИП	Тимоф			12.22
Выполнил	Родионова			12.22
Проверил	Иванов			12.22
Н. контр.	Иванов			12.22

17-этажный многоквартирный жилой дом №3, со встроенными торгово-административными помещениями, ЖК "Дубки" по ул. Уральская в г. Оренбурге

Стадия	Лист	Листов
П	6	

Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500

ЛОМ АРХИТЕКТОРОВ



Условные обозначения

Обозначение	Наименование	Примечание
	Граница земельного участка 56:44:0238001:10089	
	Условная граница благоустраиваемой территории	
	Проектируемый объект	
	Основные автомагистрали	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Тимова			12.22
Выполнил		Родионова			12.22
Проверил		Иванов			12.22
Н. контр.		Иванов			12.22

073-01-01-ПЗУ		
17-этажный многоквартирный жилой дом №3, со встроенными торгово-административными помещениями, ЖК "Дубки" по ул. Уральская в г. Оренбурге		
Стадия	Лист	Листов
П	7	
Ситуационный план размещения объекта капитального строительства. М 1:10000		

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