

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Эй-Пи-Центр»**

Ассоциация СРО «Содружество проектных организаций» СРО-П-172-25062012  
Регистрационный номер в реестре членов СРО – 68 от 11.10.2012г

**Комплекс многоэтажных жилых домов  
со встроенно-пристроенными торговыми помещениями  
и полуподземной автостоянкой по ул. Трехгорной в г. Хабаровске**

**Проектная документация.**

*Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка*

**363-2021 – ПЗУ**

**Том 2**

Изм	№док.	Подп.	Дата

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Эй-Пи-Центр»**

Ассоциация СРО «Содружество проектных организаций» СРО-П-172-25062012  
Регистрационный номер в реестре членов СРО – 68 от 11.10.2012г

**Комплекс многоэтажных жилых домов  
со встроенно-пристроенными торговыми помещениями  
и полуподземной автостоянкой по ул. Трехгорной в г. Хабаровске**

**Проектная документация.**

*Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка*

**363-2021 – ПЗУ**

**Том 2**

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А.Б. Гладков

А.Б. Гладков

Изм	№док.	Подп.	Дата

Обозначение Позиция	Наименование	Приме- чание
363-2021 - ПЗУ	Содержание раздела 2	
363-2021 - СП	Состав проектной документации	
363-2021 - ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
	Текстовая часть	
	а) характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	
	б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации	
	в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)	
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	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	
	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	ж) описание решений по благоустройству территории;	

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

						<b>363-2021– ПЗУ</b>		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
ГИП		Гладков				Стадия	Лист	Листов
Разработал		Автушко				П	1	
						<b>Содержание раздела 2</b>		
Н. контр.						ООО "Эй-Пи-Центр"		



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

Настоящая проектная документация рассматривает возможность строительства комплекса многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными торговыми помещениями и полуподземной автостоянкой по ул. Трехгорной в г. Хабаровске.

Проектом предусмотрено размещение жилого дома № 1, жилого дома № 2; автостоянки № 1 на 120 машиномест и трансформаторной подстанции.

Земельный участок, согласно Правил землепользования и застройки г. Хабаровск и градостроительного плана, расположен в зоне Ц-2 – зона центра обслуживания и коммерческой активности районного уровня.

Кадастровый номер земельного участка – 27:23:010624:298.

Площадь земельного участка в границах землепользования – 11218,4 м<sup>2</sup>.

Абсолютные отметки поверхности в настоящий момент изменяются от 87,6 до 96,8 м.

На территории земельного участка расположены инженерные сети – водопровод, канализация, кабель ЭС 0,4кВ, кабель ЭС 6 кВ, ливневой канализации, сети связи.

Проектом предусмотрен вынос кабеля связи, сети водопровод, кабеля ЭС 0,4кВ и кабель ЭС 6 кВ, ливневой канализации.

Граница земельного участка определена следующими планировочными ориентирами:

- с северной стороны – многоэтажная жилая застройка;
- с западной стороны – многоэтажная жилая застройка;
- с восточной стороны – в перспективе ул. Быстринская,
- с южной стороны – ул. Трехгорная.

Въезд на территорию земельного участка предусмотрен с ул. Трехгорная и ул. Быстринская.

Система высот от уровня Балтийского моря.

**а1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка**

**Данные из градплана:**

Охранная зона транспорта по данным ЕГРН, учетный номер 27:00-6.495.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 11218 кв.м.

Охранная зона транспорта по данным ЕГРН, учетный номер 27:00-6.494.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 11218 кв.м.

Охранная зона транспорта, Подзона 4 сектор 354

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 11218 кв.м.

Высота ограничения застройки в секторе 354-204,4

*Действуют ограничения в соответствии с приказом Министерства транспорта РФ от 23.06.2020 № 598-П (в редакции от 16.12.2021 № 964-П) «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Хабаровск (Новый)».*

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. №	

									Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№доку.	Подпись	Дата	363-2021 – ПЗУ			3

Данные ограничения проектом не нарушаются.

**б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации**

В соответствии с нормативными требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", для следующих объектов установлены санитарно-защитные разрывы:

- площадка для сбора ТКО – 20,0м
- трансформаторная подстанция – 10,0м

**в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)**

Проектная документация рассматривает возможность строительства комплекса многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными торговыми помещениями и полуподземной автостоянкой по ул. Трехгорной в г. Хабаровске.

Кадастровый номер земельного участка – 27:23:010624:298

Площадь земельного участка в границах землепользования – 11218,4 м<sup>2</sup>.

В границах проектирования предусмотрено благоустройство территории: устройство площадок для временной парковки автомобилей, в общем на 154 машиноместа, устройство противопожарного проезда, а также устройство площадок различного функционального назначения (детские, спортивные, хозяйственные и площадки для ТКО).

Проектом предусмотрено функциональное зонирование территории, зонирование территории выполнено в соответствии с действующими нормами и правилами, обеспечивающими противопожарную безопасность, соблюдение экологических и санитарно-гигиенических требований:

- основная часть земельного участка представлена для застройки жилыми домами;
- по территории земельного участка расположена зона площадок для игр и отдыха;
- по территории земельного участка расположены площадки для временной и постоянной парковки автомобилей, площадки для ТКО, ТП.

- Проектом предусмотрено благоустройство и озеленение территории:
- устройство площадок для временной и постоянной парковки автомобилей в общем на 154 машиноместа;
  - устройство тротуаров;
  - устройство газона;

Изм. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	363-2021 – ПЗУ			

- установку малых архитектурных форм (скамеек, урн, оборудование для детских и спортивных площадок);
- устройство площадок ТКО.

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

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

№ п/п	Наименование	Площадь (кв.м.)	%
1	Площадь земельного участка в границах проектирования	11218,4	100,0
2	Площадь застройки, в т.ч:	3093,25	33,9
2.1	- многоквартирные жилые дома	1296,0	
2.2	- автостоянка	1703,25	
2.3	- ТП	94,0	
3	Площадь проектируемого асфальто-бетонного покрытия проездов и площадок	4995,0	18,3
4	Площадь существующего асфальто-бетонного покрытия проездов и площадок	420,0	3,7
5	Площадь озеленения	484,15	16,6
6	Площадь плиточного покрытия тротуаров	1065,0	6,8
7	Площадь покрытия детских, игровых и др. площадок	1026,0	7,6
8	Площадь покрытия бетононой отмостки	135,0	2,2

**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**

На территории до начала строительных работ должны проводиться обязательные мероприятия по инженерной подготовке:

– на территории земельного участка расположены инженерные сети - водопровод, канализация, кабель ЭС 0,4кВ, кабель ЭС 6 кВ, ливневой канализации, сети связи. Проектом предусмотрен вынос кабеля связи, сети водопровод, кабеля ЭС 0,4кВ и кабель ЭС 6 кВ, ливневой канализации.

– проектом предусмотрена вертикальная планировка, способствующая целесообразному строительному использованию и организации отвода поверхностных вод, для исключения подтопления площадки строительства (п. 10.2.5 СП 116.13330.2012).

В соответствии с выполненными инженерно-геологическими изысканиями ООО «Землеустройство-ДВ» декабре-феврале 2022г.:

В инженерно-геологическом отношении, объект изысканий расположен на техногенно измененной, слабонаклоненной поверхности склона (холмисто-увалистые поверхности, структурный мелкосопочник)

Абсолютные отметки поверхности в настоящий момент изменяются от 87,6 до 96,8 м, отмечается наличие крутых откосов с перепадами высот до 4-5 м, главным образом приуроченных к участкам производства котлованных работ.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. №	

										Лист
										5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	<b>363-2021 – ПЗУ</b>				

На участке изысканий выделено двенадцать инженерно-геологических элементов (ИГЭ), пять из которых современного техногенного генезиса.

Упрощенный литологический разрез площадки работ представлен с поверхности техногенным слоем невыдержанной мощностью от 0,8 до 7,0 м (в пределах контура проектируемой подземной автостоянки насыпной слой обнаружен не был), ниже которого, локально, представлен делювиальный глинистый слой полутвердой-твердой консистенции, мощностью 3,1 м (значительная часть вероятно была подвергнута выемке в процессе инженерного освоения), под ним вскрыт мощный пласт элювиальных образований, представленных суглинками от мягкопластичной до твердой консистенции с различным количеством крупнообломочных включений в своем составе, дресвяным грунтом с тугопластичным-полутвердым заполнителем. В толще коры выветривания глинистых сланцев установлены различные по мощности интервалы сильнотрещиноватого скального грунта, которые в свою очередь могут содержать интервалы выветрелой породы до состояния супеси (пластичной и твердой) и суглинка (полутвердого, твердого) с различным количеством крупнообломочных включений, дресвяных и щебенистых грунтов с супесчаным и суглинистым заполнителем преимущественно твердой консистенции, с линзами дресвы обводненной с супесчаным пластичным материалом.

Специфические грунты – техногенный насыпной грунт (ИГЭ №1.1-№1.5), элювиальные образования (ИГЭ №5, №6).

Насыпные грунты не рекомендуется использовать в качестве естественного основания для фундаментов.

Категория грунтов ИГЭ №1.4, №6 по сейсмическим свойствам - III (повышенная).

По относительной деформации пучения грунты участка обладают пучинистостью.

Коррозионная агрессивность грунтов по отношению к стали: высокая.

Коррозионная агрессивность грунтов по отношению к бетону: по агрессивному воздействию сульфатов и хлоридов не обладают агрессивностью по отношению к бетону.

Отмечается формирование вод техногенного характера постоянного действия, подтопление и затопление подземных частей объектов строительства, переувлажнение верхней части разреза, грунтов техногенного слоя и кровли природных грунтов.

Гидрогеологические условия площадки характеризуются наличием двух типов вод.

Воды техногенного происхождения. Уровни появления/установления: от 1,6 до 6,0 м, в абсолютных отметках: от 85,75 до 90,29 м, в среднем 87, 87 м.

Воды элювиальных образований, распространяющийся на интервалы выветрелых и сильнотрещиноватых скальных грунтов. Воды установлены в интервале глубин с 5,0 до 16,9 м (в абсолютных отметках: от 70,93 до 91,82 м. В период настоящих наблюдений, горизонты вод отмечались, как безнапорные,

Грунтовые воды обладают агрессивностью к строительным материалам.

Изм. №	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	<b>363-2021 – ПЗУ</b>	Лист
							6

На момент проведения горнопроходческих работ, большинством скважин настоящих изысканий были зафиксированы уровни грунтовых вод в техногенном слое и кровле природных отложений, уровни вод были установлены на глубине 1,6-6,0 м.

В соответствии с гидрогеологическими условиями площадки и техническими характеристиками проектируемых сооружений, площадка строительства классифицируется как подтопленная в техногенно измененных условиях, район I-Б (по условиям развития процесса), в соответствии с приложением И СП 11-105-97, ч. II. С учетом периода проведения гидрогеологических наблюдений, распространением и водообильностью горизонта техногенных вод, рекомендуется классификация участка, как постоянно подтопленный. Помимо основных факторов формирования процессов подтопления на данный момент – техногенных (инженерный облик территории), процессы формируются во взаимосвязи с факторами естественного характера (геоморфология участка, геологическое строение с мощным глинистым экраном, атмосферные осадки и весеннее снеготаяние)

В соответствии с СП 115.13330.2016 «Геофизика опасных природных воздействий» процесс подтопления на площадке работ рекомендуется отнести к весьма опасным.

Необходима инженерная защита территории.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия по инженерной подготовке территории строительства:

Рекомендации заключения - необходимо обеспечить выполнение мероприятий по инженерной защите территории, зданий от подтопления и морозного пучения согласно СНиП 22-02-2003 гл. 10, 11, 12.

Площадка согласно ИГИ относится к постоянно подтопленной.

Обязательные меры по инженерной защите зданий:

1. Проектирование жесткой вертикальной и горизонтальной гидроизоляции всех подземных поверхностей - стен и днища.
2. Использование гидротехнического бетона особо низкой проницаемости W8.
3. При устройстве котлована и обнаружении высокого уровня подземных вод и поверхностных необходимо предусмотреть работы по водопонижению. Работы по организации водопонижения-водоотлива выполнять согласно разработанным в проекте водопонижения мероприятиям, конкретизируя мероприятия гл. 11 (п. 11.8, 11.9, 11.14) СП 22.13330.2011, используя каналы, зумпфы, водопонижительные скважины; возможно применение закрытого беструбного дренажа (п. 11.19 СП 22.13330.2011). Проектирование дренажной водоотводной системы (см. п. 11.16-11.29 СП 22.13330.2011) как локально, так и при необходимости территориально.
4. Инженерные коммуникации выполнены из пластиковых труб, предусмотрена гидроизоляция колодцев на битумной основе.

На площадке согласно ИГИ пучинистость грунтов.

Изм. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
			<b>363-2021 – ПЗУ</b>						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				



Отвод ливневых вод от зданий принят открытого типа. Тротуарное мощение выполнено с уклоном от зданий в сторону проектируемых проездов. Отвод ливневых вод с проектируемых проездов осуществляется в проектируемые дождеприемные колодцы ливневой канализации и далее со сбросом в существующую сеть ливневой канализации.

#### ж) описание решений по благоустройству территории

В границах проектирования предусмотрено благоустройство территории: устройство площадок для временной парковки автомобилей, в общем на 154 машиноместа, устройство противопожарного проезда, а также устройство площадок различного функционального назначения (детские, спортивные, хозяйственные и площадки для ТКО).

Проектом предусмотрено функциональное зонирование территории, зонирование территории выполнено в соответствии с действующими нормами и правилами, обеспечивающими протиповожарную безопасность, соблюдение экологических и санитарно-гигиенических требований:

- основная часть земельного участка представлена для застройки жилами домами и автостоянкой;

- в центральной части, северо-восточной и юго-восточной частях земельного участка расположены зона площадок для игр и зоны отдыха;

- в южной и северо-восточной частях земельного участка расположены площадки для временной и постоянной парковки автомобилей, площадки для ТКО, ТП.

Проектом предусмотрено благоустройство и озеленение территории:

- устройство площадок для временной и постоянной парковки автомобилей в общем на 154 машиноместа;

- устройство тротуаров;

- устройство газона;

- установку малых архитектурных форм (скамеек, урн, оборудование для детских и спортивных площадок);

- устройство площадок ТКО.

Расчет площадок различного функционального назначения выполнен в соответствии с требованиями «Нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края». Количество парковочных мест принято с учетом примечания к табл.30 указанного норматива (*\*В условиях завершения строительства объектов, застройщики которых признаны несостоятельными (банкротами), с применением механизмов, установленных статьями 201.15[1], 201.15[2] Федерального закона от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Федеральный закон N 127-ФЗ), допускается применять показатели количества машино-мест, установленные в положительном заключении экспертизы проектной документации и (или) разрешении на строительство объекта капитального строительства, выданного на дату начала строительства.*) и в соответствии с

Изм. №	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
								363-2021 – ПЗУ	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				9

действующим разрешением на строительство от RU2730100-82/09 от 03.09.2012 г.

**Ведомость детских, спортивных, хозяйственных и др. площадок**

№ п/п	Наименование площадки	Нормативная величина площадок	ИТОГО (660 чел.)
			Факт.
А	Площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста	0,7х660чел=460,0м <sup>2</sup>	460,0
Б	Площадка для отдыха взрослого населения	0,1х660чел=66,0м <sup>2</sup>	66,0
В	Площадка для занятий физкультурой	2,0х660чел=1320,0м <sup>2</sup>	500,0 (1/3 часть от нормы)
Д	Площадка ТКО		2 площадки ТКО
Р	Площадка для временной парковки автомобилей	160м/м ж для жителей 48 м/м для торговых площадей 21 м/м для офисов	120м/м – автостоянка № 1 154м/м открытые стоянки

**з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Хабаровск, утвержденными решением Хабаровской городской думы от 21.05.2002г. № 211 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Хабаровске», от 23.09.2008 № 667 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки в г. Хабаровске» и градостроительного плана земельного участка № RU 27301000-1112200800000392, рассматриваемая территория находится в функциональной зоне Ц-2 – зона центра обслуживания и коммерческой активности районного уровня.

Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства принимать в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

**и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения**

Данный раздел в проекте не рассматривается

**к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения**

Данный раздел в проекте не рассматривается

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	<b>363-2021 – ПЗУ</b>	Лист
							10



– проектом предусмотрена разметка мест для стоянки автомашин инвалидов, размером 6,0 х 3,6м на 1 машиноместо, для создания безопасной зоны сбоку и сзади машины – 1,2 м. (п. 5.2.4. СП 59.13330.2016);

– выделяемые парковочные места для инвалидов обозначены знаками, согласно ГОСТ Р 52289 и ПДД на поверхности покрытия стоянки и продублировано знаком на вертикальной поверхности, и расположенным на высоте не менее 1,5м. (п. 5.2.1. СП 59.13330.2016).

Проектом предусмотрено строительство площадок для временной и постоянной парковки автомобилей на 154 машиноместа.

Норма общей жилой площади на 1 чел. установлена в соответствии с техническим заданием Заказчика и составляет – 30,0 м<sup>2</sup>.

Проектом предусмотрено устройство 154 м/м на прилегающей территории и 120 машиномест в проектируемой автостоянке № 1. Количество парковочных мест принято с учетом примечания к табл.30 указанного норматива (*\*В условиях завершения строительства объектов, застройщики которых признаны несостоятельными (банкротами), с применением механизмов, установленных статьями 201.15[1], 201.15[2] Федерального закона от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Федеральный закон N 127-ФЗ), допускается применять показатели количества машино-мест, установленные в положительном заключении экспертизы проектной документации и (или) разрешении на строительство объекта капитального строительства, выданного на дату начала строительства.*) и в соответствии с действующим разрешением на строительство от RU2730100-82/09 от 03.09.2012 г.

Согласно СанПиН2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (Таблица 7.1.1), разрыв от открытых автостоянок до окон жилого дома вместимостью 10 и менее машино-мест составляет 10 метров, 11-50 машино-мест составляет 15 метров.

Санитарные разрывы обеспеченности придомовой территории с необходимыми элементами благоустройства составляют 10 метров. Согласно СанПин санитарные разрывы соблюдены.

Нормативные требования соблюдены и подтверждены расчетом рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровнем физического воздействия.

Мусороудаление:

В соответствии с приказом № 18 от 12.03.2018г. «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в отношении категорий потребителей услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Хабаровского края» норма накопления ТКО составляет:

– для жителей:

– 2,364м<sup>3</sup>/год на 1 чел. – 660чел.\*2,364м<sup>3</sup>/год=1560,24м<sup>3</sup>/год.

– 1560,24 м<sup>3</sup>/год / 365 сут = 4,27м<sup>3</sup>/сут.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. №	

										Лист
										12
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	363-2021 – ПЗУ				

Мусор и смет уличный:

$$V=S*N, \text{ т/год}$$

S – площадь убираемой территории (твердые покрытия), м<sup>2</sup>;

N – норма накопления отхода, т/м<sup>2</sup>

$$V=7130,0*0,005=35,65\text{т/год}$$

Плотность = 0,25т/м<sup>3</sup>

$$35,65/0,25 = 142,6\text{м}^3/\text{год}$$

$$142,6/365=0,39\text{м}^3/\text{сут.}$$

$$\text{Итого: } 4,27+0,39=4,66\text{м}^3/\text{сут.}$$

Проектом предусмотрено устройство двух площадок для сбора ТКО с установкой 6 шт. мусорных контейнеров, объемом 1,0 м<sup>3</sup> каждый. Расстояние от входов в жилые помещения до мусорных контейнеров не превышает 50м. Расстояние до окон жилых домов составляет не менее 20,0 м. Количество мусорных контейнеров достаточное.

Вывоз мусора осуществляется ежедневно по договору с коммунальными службами города.

Покрытие проектируемых проездов и площадок для временной парковки автомобилей, покрытие тротуаров принято из транспортно-эксплуатационных требований, состава транспортных средств, местных условий и санитарно-гигиенических требований.

#### ***Конструктивные поперечники по покрытиям:***

Проезды и площадки:

- мелкозернистый асфальтобетон, ГОСТ 9128-97 - 0,05 м;
- крупнозернистый асфальтобетон, ГОСТ 9128-97 - 0,07 м;
- гравийно-песчаная смесь ГОСТ 23735-79 - 0,35м;
- уплотненный грунт.

Тротуар:

- плитка тротуарная – 0,05 м;
- песчано-цементная смесь – 0,05м;
- ПГС – 0,15м
- уплотненный грунт.

В проекте использовались следующие нормативные материалы:

- Актуализированная редакций СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011, СП 42.13330.2016) "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- Правила землепользования и застройки г. Хабаровск, утвержденные решением Хабаровской городской думы от 21.05.2002г. № 211 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Хабаровске», от 23.09.2008 № 667 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки в г. Хабаровске»,

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. №							Лист
									13
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	<b>363-2021 – ПЗУ</b>

– «Нормативы градостроительного проектирования Хабаровского края», утвержденные постановлением правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 года N 136-пр,  
 - ФЗ РФ от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» в ред. ФЗ от 10.07.2012г. № 117-ФЗ.

Инв. №	Подпись и дата					Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	
<b>363-2021 – ПЗУ</b>						Лист
						14

# ПРИЛОЖЕНИЯ

Инва. №	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	<b>363-2021 – ПЗУ</b>	15

ООО «Эй-Пи-Центр»

Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными  
торговыми помещениями и полуподземной автостоянкой  
по ул. Трехгорной в г. Хабаровске.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

363-2021-ПЗУ

Иркутск, 2021г.

ООО «Эй-Пи-Центр»

Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными  
торговыми помещениями и полуподземной автостоянкой  
по ул. Трехгорной в г. Хабаровске.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

363-2021-ПЗУ

Главный инженер проекта

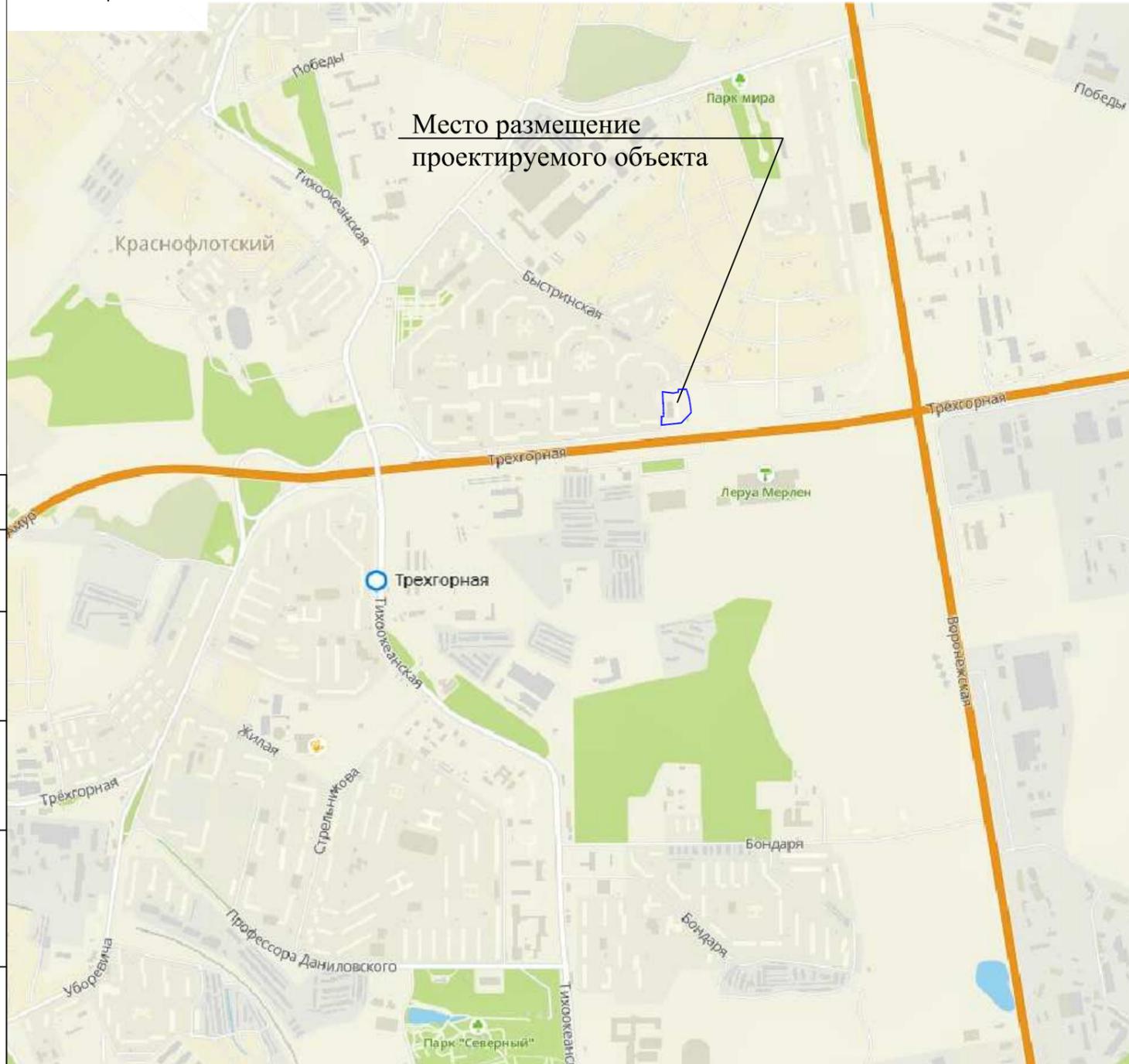
А.Б.Гладков

Иркутск, 2021г.

**Ведомость чертежей марки ПЗУ**

Лист	Наименование	Примечание
1	Ситуационный план М 1:20000	
2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
2.1	План площадки для ТКО	
3	План покрытий. Разбивочный план М 1:500	
4	План организации рельефа М 1:500	
5	Сводный план инженерных сетей М 1:500	
6	Схема движения транспортных средств на строительной площадке М 1:500	
7	Баланс земляных масс	

**Ситуационный план  
М 1:20000**



Место размещение проектируемого объекта

**Условные обозначения:**

 - Участок в границах землепользования

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

						<b>363-2021-ПЗУ</b>		
						Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными торговыми помещениями и полуподземной автостоянкой по ул. Трехгорной в г. Хабаровске.		
Изм. №	Кол. ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Автушко				07.21			
Проверил	Гладков				07.21			
Н.контр.	Коваленко				07.21			
ГИП	Гладков				07.21			
						Ситуационный план М 1:20000		ООО "Эй-Пи-Центр"



Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

№ п/п	Наименование	Кол-во
Поставщик "КОМПАН"		
5	Скамья со спинкой "Агора", арт. PAR4051	6
6	Скамья "Румба" 90°, арт. PAR1006	8
7	Урна Dustbin60L, арт. KRL205	8
8	Декоративное уличное освещение	11
9	Площадка ТКО	2
10	Стойки для сушки белья	2

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего
			здания	всего	здания	всего	здания	всего	здания	всего
1	Жилой дом № 1	26	1	196	1296,0	773,57	14809,65	14809,65		
3	Жилой дом № 2	26	1	198		804,68	14814,44	14814,44		
2	Автостоянка № 1	3	1		1703,25	1703,25	6237,54	6237,54		
4	ТП				94,0					

Покрытие детских, спортивных и др. площадок (резинопол) Flexotop ECO

№ п/п	Наименование	Кол-во, м²
Поставщик "КОМПАН"		
	Цвет фиолетовый, арт. SUR11122-902 RAL5022	1026,0
	Цвет оранжевый, арт. SUR11115-902 RAL2004	
	Цвет песочный, арт. SUR11117-902 RAL1011	
	Цвет темно-серый, арт. SUR11130-902 RAL7016	
	Цвет голубой, арт. SUR1121-902 RAL5018	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Площадь (кв.м.)	%
1	Площадь земельного участка в границах проектирования	11218,4	100,0
2	Площадь застройки, в т.ч.:	3093,25	33,9
2.1	- многоквартирные жилые дома	1296,0	
2.2	- автостоянка	1703,25	
2.3	- ТП	94,0	
3	Площадь проектируемого асфальто-бетонного покрытия проездов и площадок	4995,0	18,3
4	Площадь существующего асфальто-бетонного покрытия проездов и площадок	420,0	3,7
5	Площадь озеленения	484,15	16,6
6	Площадь плиточного покрытия тротуаров	1065,0	6,8
7	Площадь покрытия детских, игровых и др. площадок	1026,0	7,6
8	Площадь покрытия бетонной отмостки	135,0	2,2

Ведомость детских, спортивных, хозяйственных и др. площадок

№ п/п	Наименование площадки	Нормативная величина площадок	ИТОГО (660 чел.)	
			Факт.	
A	Площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста	0,7х660чел=460,0м²	460,0	
B	Площадка для отдыха взрослого населения	0,1х660чел=66,0м²	66,0	
V	Площадка для занятий физкультурой	2,0х660чел=1320,0м²	500,0	(1/3 часть от нормы)
D	Площадка ТКО		2 площадки	ТКО
P	Площадка для временной парковки автомобилей	160м² ж для жителей 48 м² для торговых площадей 21 м² для офисов	120м²	автостоянка № 1 154м² открытые стойки

Условные обозначения

- Участок в границах землепользования
- Охранные зоны инженерных коммуникаций
- Проектируемый газон
- Проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов
- Проектируемое плиточное покрытие тротуаров на бетонном основании (для проезда пожарных машин)
- Проектируемое плиточное покрытие тротуаров
- Проектируемое покрытие детских, спортивных и др. площадок (резинопол)
- Проектируемое бетонное покрытие отмостки
- Существующее асфальтобетонное покрытие проездов
- Снос строений и сооружений

Спецификация оборудования площадок

№ п/п	Наименование	Кол-во	Примечание
Поставщик "КОМПАН"			
1	Спортивный комплекс "Тросовая конструкция, арт. COR10240	1	
2	Игровой комплекс "Мини космическая сеть с мостом", арт. COR10111	1	
3	Спортивный комплекс "Комбинация 4", арт. FSW104	1	
4	Спортивный комплекс "Тросовая конструкция, арт. COR10250	1	

№№	Условное обозначение	Наименование	Возраст (г.)	Кол.шт.	Примечание
1		Газон		484,15м²	Посев спец. трав с добавлением раст. грунта h=20см
2		Клен остролистый	2-3	17 шт	Саженец с комом 1,0*1,0
3		Калина обыкновенная	1-2	26 шт	Саженец с комом 1,0*1,0
3		Ясень	3-5	5 шт	Саженец с комом 1,0*1,0

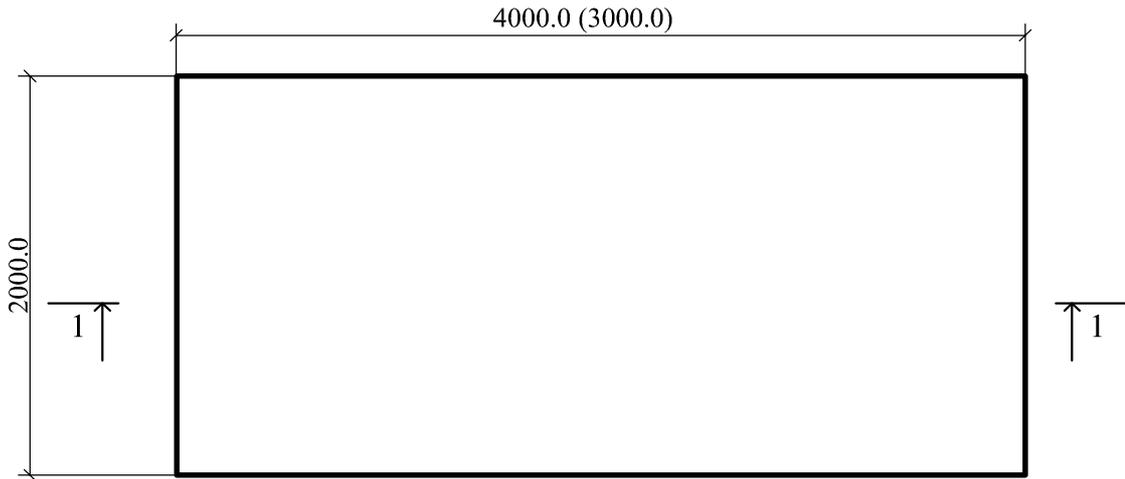
363-2021-ПЗУ

Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными торговыми помещениями и полуподземной автостоянкой по ул. Трехгорной в г. Хабаровске.

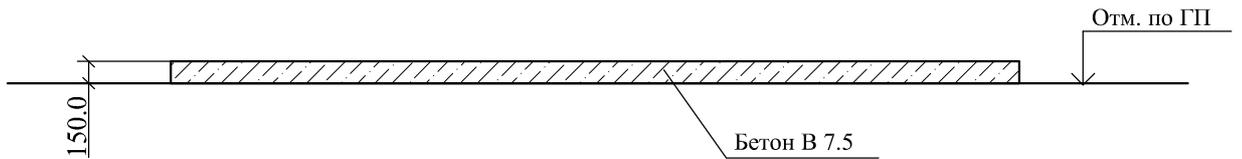
Изм. №	Кол.уч.	Лист	Модок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Авушко				07.21			
Проверил	Гладков				07.21	П	2	
Н.контр.	Коваленко				07.21			
ГИП	Гладков				07.21	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500 ООО "Эй-Пи-Центр"		

Согласовано  
 Взам. инв. №  
 Подр. и дата  
 Инв. ? подл

# План площадки ТКО



## Разрез 1-1



## Спецификация к площадке

№ п/п	Обозначение	Наименование	Кол-во	Масса	Примечание
1	Материал	Бетон В 7.5 F 100	м <sup>3</sup>	1,2 (0,9)	

Согласовано

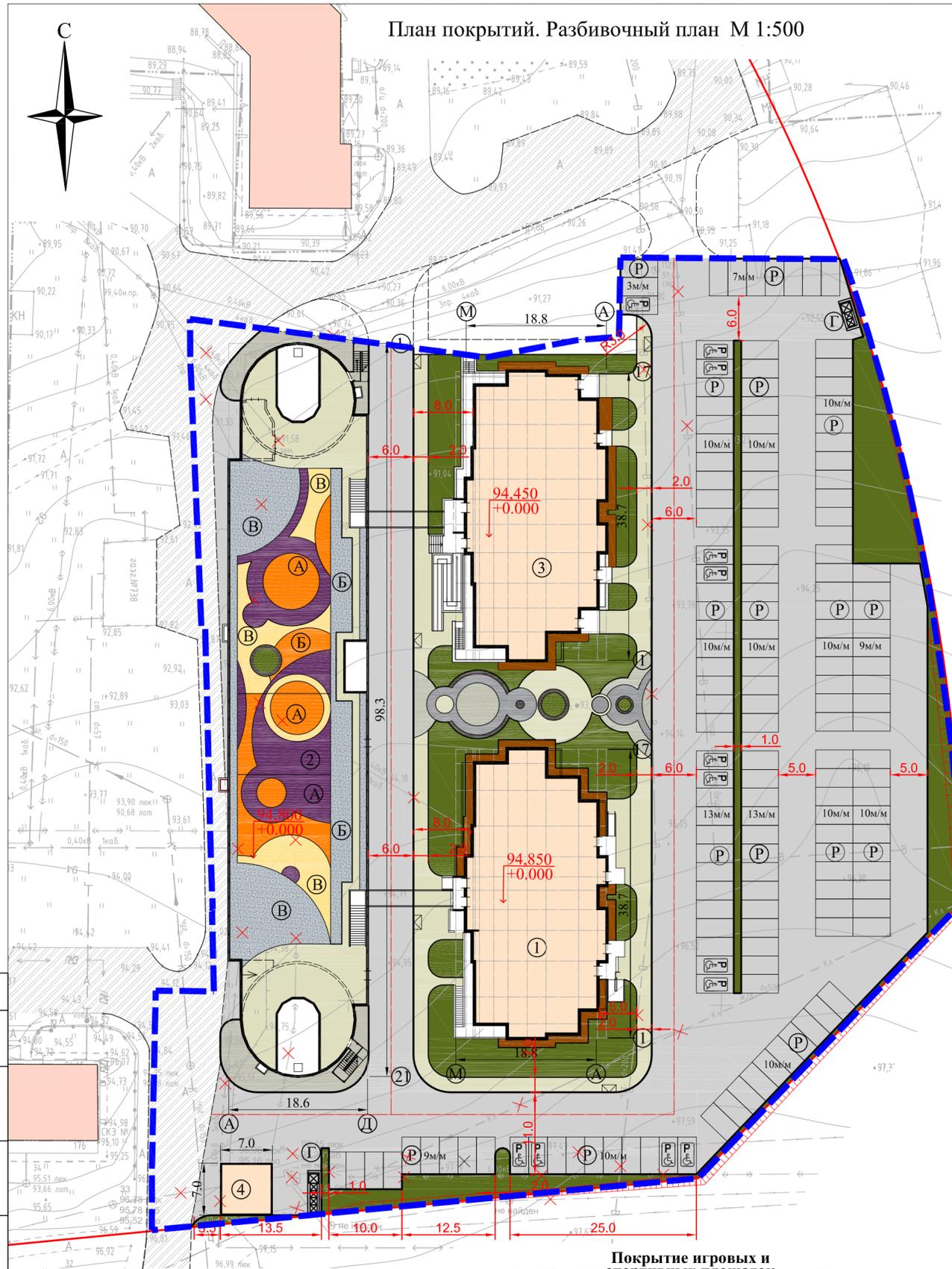
Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. ? подл

<b>363-2021-ПЗУ</b>					
Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными торговыми помещениями и полуподземной автостоянкой по ул.Трехгорной в г.Хабаровске.					
Изм.№	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата
Разработал	Автушко			<i>Автушко</i>	07.21
Проверил	Гладков			<i>Гладков</i>	07.21
Н.контр.	Коваленко			<i>Коваленко</i>	07.21
ГИП	Гладков			<i>Гладков</i>	07.21
				Стадия	Лист
				П	2.1
				Листов	
План площадки ТКО				ООО "Эй-Пи-Центр"	

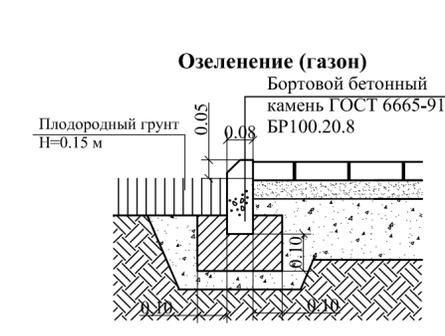
План покрытий. Разбивочный план М 1:500



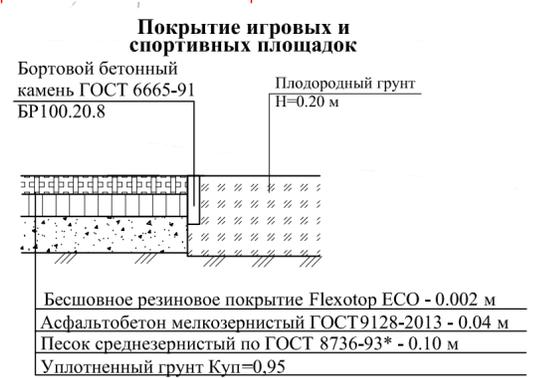
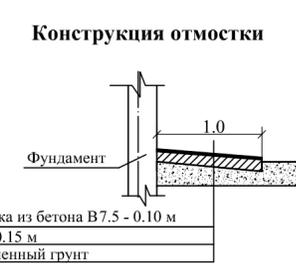
Ведомость координат углов зданий

Жилой дом №1				Жилой дом №2				Автостоянка №1			
N	X	Y		N	X	Y		N	X	Y	
1	3966,738	23896,810		1	3966,080	23947,447		1	3933,721	23905,043	
2	3966,629	23905,212		2	3965,977	23955,848		2	3932,852	23972,442	
3	3966,330	23905,208		3	3965,670	23955,844		3	3934,480	23972,456	
4	3966,277	23909,307		4	3965,618	23959,943		4	3934,411	23980,177	
5	3965,378	23909,296		5	3964,719	23959,932		5	3934,650	23982,284	
6	3965,244	23919,755		6	3964,596	23970,357		6	3935,405	23984,175	
7	3966,144	23919,767		7	3965,484	23970,368		7	3936,624	23985,806	
8	3966,092	23923,866		8	3965,431	23974,526		8	3938,223	23987,066	
9	3966,392	23923,870		9	3965,732	23974,530		9	3940,094	23987,869	
10	3966,284	23932,270		10	3965,624	23982,931		10	3942,109	23988,161	
11	3970,684	23932,326		11	3970,024	23982,987		11	3944,132	23987,921	
12	3970,660	23934,226		12	3970,000	23984,885		12	3946,022	23989,947	
13	3976,318	23934,298		13	3975,684	23984,958		13	3947,654	23989,311	
14	3976,367	23930,498		14	3975,692	23984,358		14	3949,714	23982,485	
15	3980,767	23930,555		15	3980,092	23984,415		15	3950,009	23980,455	
16	3980,808	23927,355		16	3980,133	23981,215		16	3949,795	23978,659	
17	3983,308	23927,387		17	3982,632	23981,247		17	3951,683	23978,683	
18	3983,404	23919,887		18	3982,715	23974,747		18	3952,696	23989,289	
19	3984,604	23919,903		19	3983,914	23974,762		19	3950,810	23989,265	
20	3984,658	23915,643		20	3984,010	23967,229		20	3951,070	23987,468	
21	3983,459	23915,628		21	3982,811	23967,213		21	3950,830	23985,446	
22	3983,493	23912,938		22	3982,845	23964,549		22	3950,073	23983,551	
23	3984,693	23912,953		23	3984,044	23964,564		23	3948,856	23981,924	
24	3984,789	23905,443		24	3984,099	23960,278		24	3947,256	23980,664	
25	3983,589	23905,428		25	3982,900	23960,263		25	3945,385	23989,861	
26	3983,671	23898,928		26	3982,996	23952,763		26	3943,386	23989,797	
27	3981,172	23898,896		27	3980,497	23952,731		27	3941,386	23989,561	
28	3981,213	23895,697		28	3980,538	23949,533		28	3939,465	23980,561	
29	3976,813	23895,641		29	3976,138	23949,477		29	3937,826	23891,783	
30	3976,820	23895,041		30	3976,187	23945,678		30	3936,566	23891,383	
31	3971,161	23894,969		31	3970,512	23945,605		31	3935,762	23895,254	
32	3971,137	23896,867		32	3970,487	23947,503		32	3935,460	23897,346	
33	3966,738	23896,810		33	3966,080	23947,447		33	3933,721	23905,043	

- Условные обозначения**
- Участок в границах землепользования
  - Охранные зоны инженерных коммуникаций
  - Проектируемый газон
  - Проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов
  - Проектируемое плиточное покрытие тротуаров
  - Проектируемое покрытие детских, спортивных и др. площадок (резинопол)
  - Проектируемое асфальтобетонное покрытие велодорожки
  - Проектируемое бетонное покрытие отмостки
  - Существующее асфальтобетонное покрытие проездов



Конструктивные поперечники по покрытиям



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Жилой дом № 1	26	1	196	196	1296,0	773,57	14809,65	14809,65		
3	Жилой дом № 2	26	1	198	198		804,68	14814,44	14814,44		
2	Автостоянка № 1	3	1			1703,25	1703,25	6237,54	6237,54		
4	ТП					94,0					

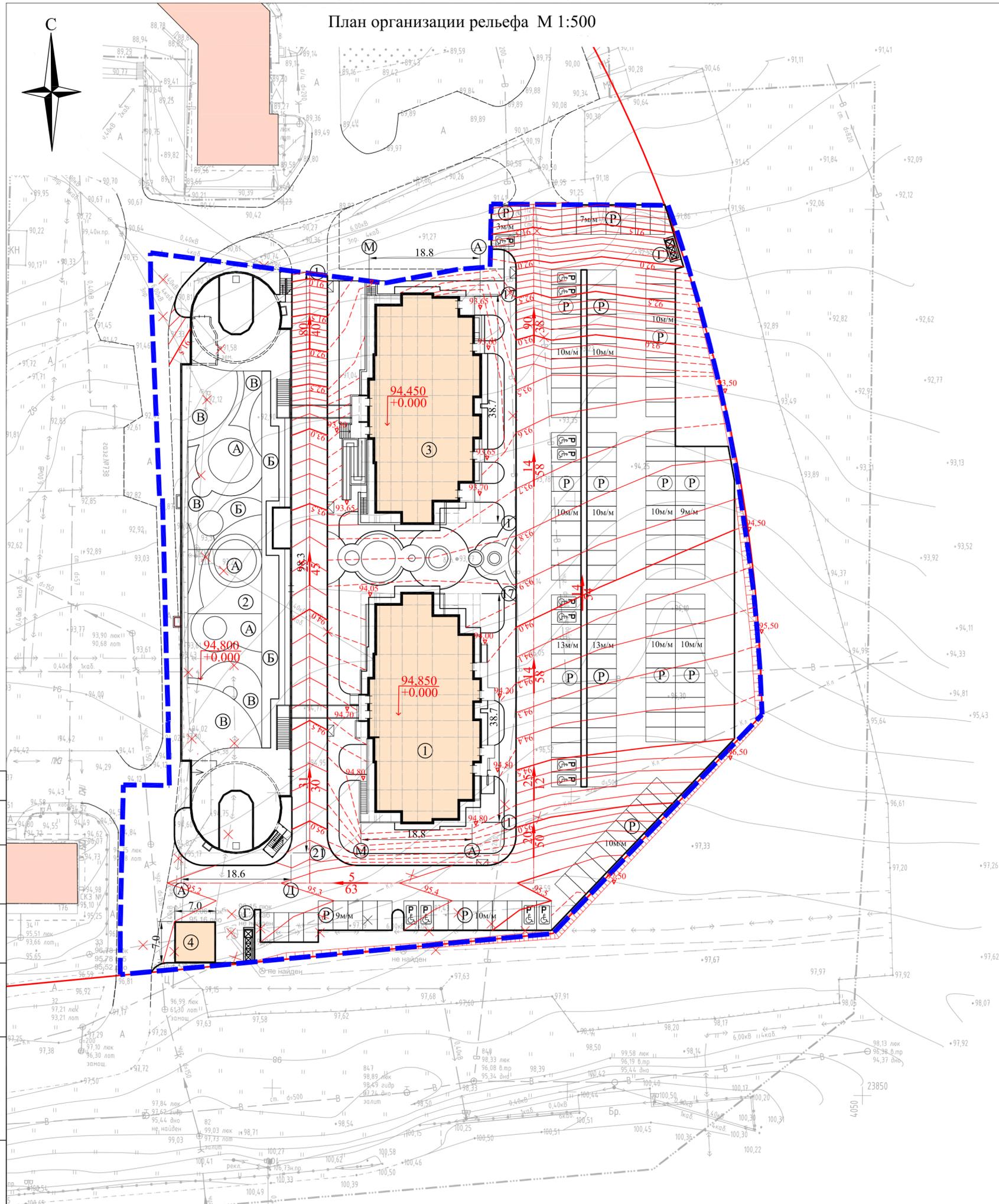
Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Условное изображение	Наименование	Площадь покрытия, м²	Бордюр	
			Тип	Кол.
	Асфальтобетонное покрытие проездов и площадок	4995,0	БР 100.30.15	455,0 п.м.
	Плиточное покрытие тротуаров	1065,0	БР.100.20.8	515,0 п. м.
	Газон	484,15		
	Покрытие детских, спортивных и др. площадок (резинопол) Flexotop ECO	1026,0		
	Бетонное покрытие отмостки	135,0		

Инв. ? подл. Подр. и дата. Взам. инв. №. Соеласовано.

363-2021-ПЗУ				
Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными торговыми помещениями и полуподземной автостоянкой по ул. Трехгорной в г. Хабаровске.				
Изм.№	Кол.уч	Лист	Подпись	Дата
Разработал	Автушко			07.21
Проверил	Гладков			07.21
Н.контр.	Коваленко			07.21
ГИП	Гладков			07.21
			Стадия	Лист
			П	Листов
ООО "Эй-Пи-Центр"				

План организации рельефа М 1:500



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

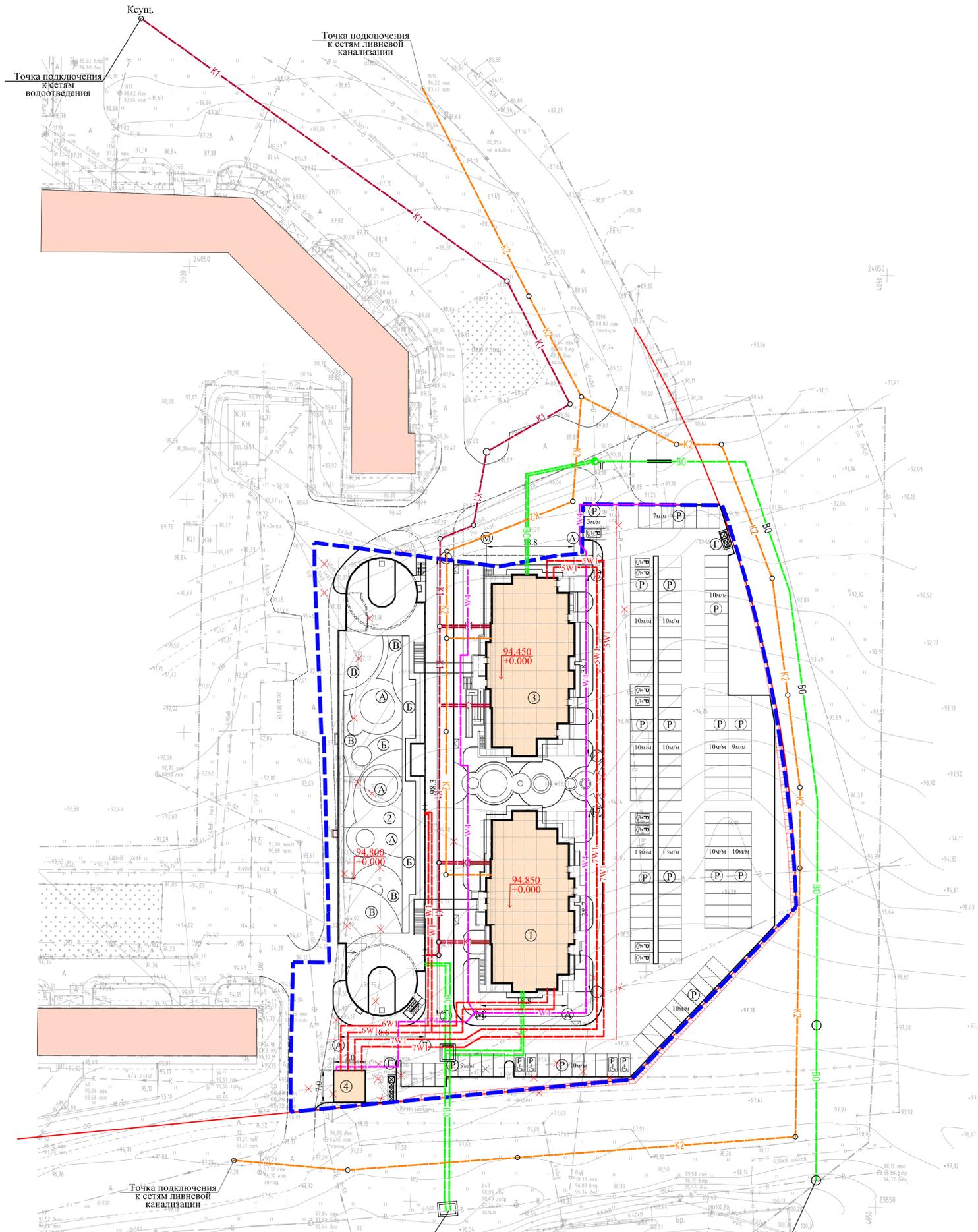
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Жилый дом № 1	26	1	196	196	1296,0	773,57	14809,65	14809,65		
3	Жилый дом № 2	26	1	198	198		804,68	14814,44	14814,44		
2	Автостоянка № 1	3	1			1703,25	1703,25	6237,54	6237,54		
4	ТП					94,0					

Условные обозначения

- Участок в границах землепользования
- Отметка принята за 0.000
- Проектные горизонтали

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

					363-2021-ПЗУ				
					Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными торговыми помещениями и полуподземной автостоянкой по ул. Трехгорной в г. Хабаровске.				
Изм. №	Колуч	Лист	Ледок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
Разработал	Автушко				07.21	П	4		
Проверил	Гладков				07.21				
Н.контр.	Коваленко				07.21				
ГИП	Гладков				07.21				
План организации рельефа М 1:500						ООО "Эй-Пи-Центр"			

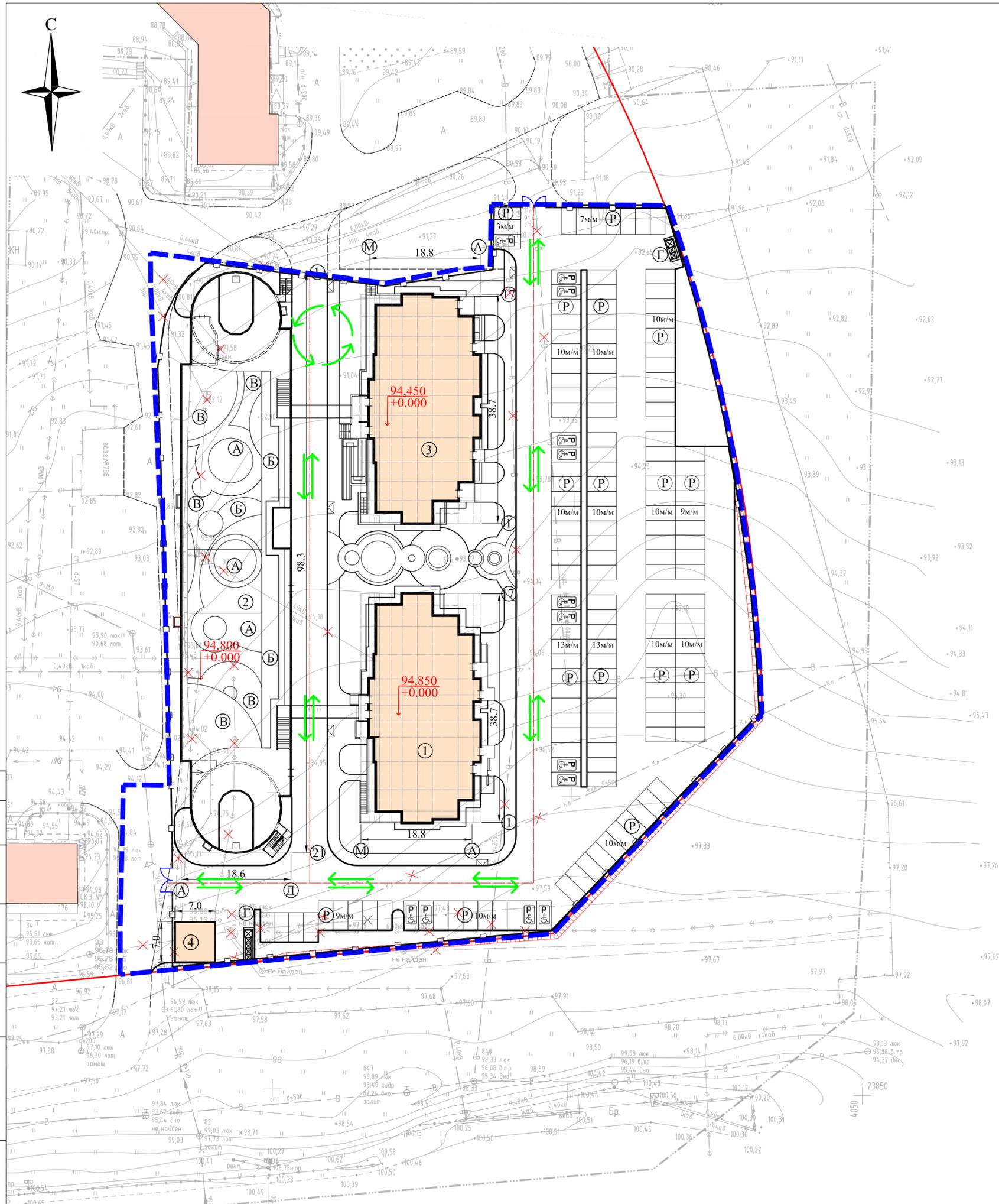


Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>			Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			квартир	зданий всего	застройки здания	общая нормируемая здания	всего	здания	всего
1	Жилый дом № 1	26	1	196	196	773,57	14809,65	14809,65	
3	Жилый дом № 2	26	1	198	198	1296,0	804,68	14814,44	14814,44
2	Автостоянка № 1	3	1			1703,25	1703,25	6237,54	6237,54
4	ТП					94,0			

Инд. ? подл. и дата. Взам. инв. №. Согласовано.

					363-2021-ПЗУ			
					Комплекс многоэтажных жилых домов со ветроенно-пристроенными торговыми помещениями и полуподземной автостоянкой по ул.Трехгорной в г.Хабаровске.			
Изм. №	Колуч	Лист	Модок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Автушко			<i>Автушко</i>	07.21	П	5	
Проверил	Гладков			<i>Гладков</i>	07.21			
Н.контр.	Коваленко			<i>Коваленко</i>	07.21			
ГИП	Гладков			<i>Гладков</i>	07.21			
					Сводный план инженерных сетей М 1:500		ООО "Эй-Пи-Центр"	



**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Жилый дом № 1	26	1	196	196	1296,0	773,57	14809,65	14809,65		
3	Жилый дом № 2	26	1	198	198		804,68	14814,44	14814,44		
2	Автостоянка № 1	3	1			1703,25	1703,25	6237,54	6237,54		
4	ТП					94,0					

**Условные обозначения**

- Участок в границах землепользования
- Путь движения строительных машин
- Ограждение строительной площадки (временное)

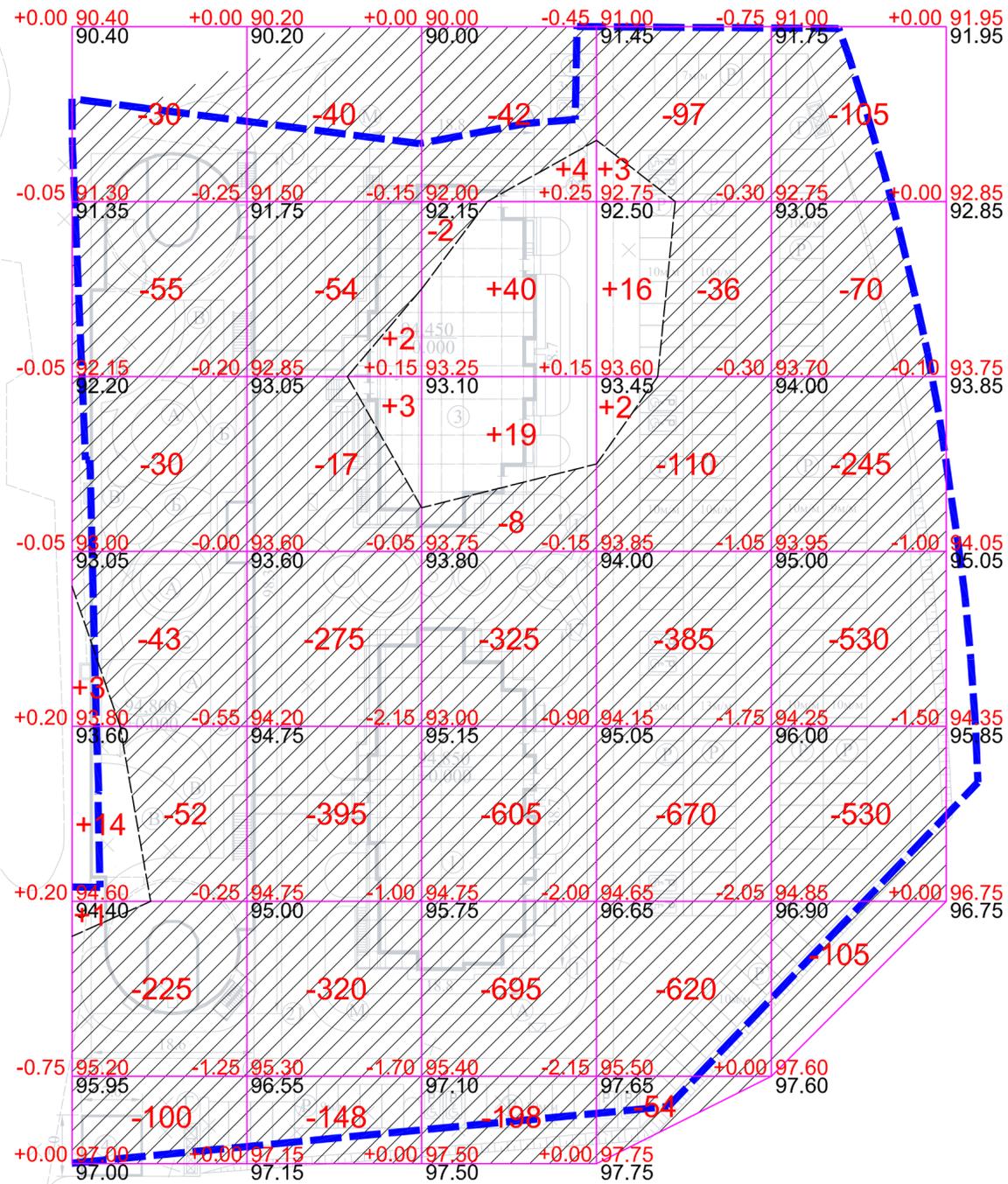
Согласовано  
 Инв. № подл. и дата  
 Взам. инв. №

<b>363-2021-ПЗУ</b>					
Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными торговыми помещениями и полуподземной автостоянкой по ул. Трехгорной в г. Хабаровске.					
Изм. №	Колуч	Лист	Ладок	Подпись	Дата
Разработал	Автушко				07.21
Проверил	Гладков				07.21
Н.контр.	Коваленко				07.21
ГИП	Гладков				07.21
				Стадия	Лист
				П	6
				Листов	
				ООО "Эй-Пи-Центр"	

Схема движения транспортных средств на строительной площадке М 1:500

Ведомость объемов земляных масс

№ п/п	Наименование грунта	Количество, м³	
		Насыпь	Выемка
1	Грунт планировки территории	+106	-7216
2	Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		-15608
	- твердых покрытий		-2278
	- при устройстве подземных частей зданий (сооружений)		-13330
3	Обратная засыпка котлована	+3430	
4	Поправка на уплотнение (K=0,15)	+530	
5	Всего пригодного грунта	+4066	-22824
6	Избыток грунта	+18758	
7	Итого перерабатываемого грунта	+22824	-22824



Насыпь	+17	+5	+63	+21	-	ИТОГО	+106
Выемка	-535	-1249	-1875	-1972	-1585		-7216

363-2021-ПЗУ						
Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными торговыми помещениями и полуподземной автостоянкой по ул.Трехгорной в г.Хабаровске.						
Изм.№	Кол.уч	Лист	Ледок	Подпись	Дата	Стадия
Разработал	Автушко			<i>Автушко</i>	07.21	Лист
Проверил	Гладков			<i>Гладков</i>	07.21	Листов
Н.контр.	Коваленко			<i>Коваленко</i>	07.21	П 7
Баланс земляных масс М 1:500						ООО "Эй-Пи-Центр"
ГИП	Гладков			<i>Гладков</i>	07.21	



Инв. ? подл. Подр. и дата. Взам. инв. №. Согласовано.