

АРХИТЕК
проектная мастерская



**ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА, РАСПОЛОЖЕННАЯ ПО АДРЕСУ: Г. ОРЕНБУРГ, УЛ. ИМЕНИ
МАРШАЛА Г.К. ЖУКОВА 27, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗУ №56:44:0447002:975**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

249-2022-ПЗУ

Том 2

2023

ООО "ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "АРХИТЕК"

**ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА, РАСПОЛОЖЕННАЯ ПО АДРЕСУ: Г. ОРЕНБУРГ, УЛ. ИМЕНИ
МАРШАЛА Г.К. ЖУКОВА 27, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗУ №56:44:0447002:975**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

249-2022-ПЗУ

Том 2

**Директор
Главный архитектор проекта
Главный инженер проекта**



**А.Р. Ибрагимов
А.В. Иконописцев
Г.М. Нигматуллин**

2023

| | |
|----------------|--|
| Взам.инв.№.п. | |
| Подпись и дата | |
| Инв.№.подл. | |

Содержание

| Обозначение | Наименование | Примечание |
|----------------|---|------------|
| 249-2022-ПЗУ-С | Содержание | л. 1-2 |
| 249-2022-ПЗУ | Текстовая часть, в составе: | |
| | Общая часть | л. 1-2 |
| | а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства | л. 3-6 |
| | б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии законодательством Российской Федерации | л. 6-7 |
| | в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент) | л. 7-9 |
| | г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства | л. 9-10 |
| | 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 | л. 10-13 |
| | е) описание организации рельефа вертикальной планировкой | л. 14 |
| | ж) описание решений по благоустройству территории | л. 14-18 |
| | з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения; | л. 18 |
| | и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние грузоперевозки, - для объектов производственного назначения; | л. 19 |

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

| | | | | | |
|----------------|--------|-------------|--------|-------|----------|
| 249-2022-ПЗУ-С | | | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| Разработал | | Деялями | | | 18.05.23 |
| Проверил | | Низматуллин | | | 18.05.23 |
| Н.контрль | | Низматуллин | | | 18.05.23 |
| ГИП | | Низматуллин | | | 18.05.23 |

Содержание

| | | |
|--------|------|--------|
| Стадия | Лист | Листов |
| П | 1 | 2 |

АРХИТЕК
проектная мастерская

Общая часть

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проекта «Жилая застройка, расположенная по адресу: г. Оренбург, ул. имени маршала Г.К. Жукова 27, кадастровый номер ЗУ №56:44:0447002:975» разработан на основании:

- договора №03/22 от 26 апреля 2022 года, заключенного между ООО «СЗ «Ваш дом»» и ООО «ПМ «АРХИТЕК»»;

- задания на разработку проектной и рабочей документации для объекта строительства гражданского назначения «Жилая застройка, расположенная по адресу: г. Оренбург, ул. имени маршала Г.К. Жукова 27, кадастровый номер ЗУ №56:44:0447002:10» (приложение 1 к договору №03/22 от 26 апреля 2022 г.);

- градостроительного плана земельного участка № РУ 56-3-01-0-00-2023-0529 от 28.07.2023 года, подготовленного департаментом градостроительства и земельных отношений;

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 19.06.2023 г, согласно которой земельный участок с кадастровым номером 56:44:0447002:975 общей площадью 5686+/- 26 кв.м. находится в собственности 56:44:0447002:975-56/217 /2023-1 от 19.06.2023 г.

- топографической съемки, выполненной ООО «АрхГрад» в марте 2022 г;

- технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной документации (0243.2022-ПД-ИГИ), разработанного ООО «ИЗЫСКАТЕЛЬ».

Правообладатель земельного участка – ООО «СЗ «Ваш дом»», ИНН:5612161074.

Система координат: МСК субъект -56.

Система высот: Балтийская.

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства РФ,

Взам. Инб. №

Инб.№ подл.


Подпись и дата

249-2022-ПЗУ

| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|------------|--------|-------------|--------|------------------|----------|
| Разработал | | Дебрями | | <i>[Подпись]</i> | 07.08.23 |
| Проверил | | Низматуллин | | <i>[Подпись]</i> | 07.08.23 |
| Н.контроль | | Низматуллин | | <i>[Подпись]</i> | 07.08.23 |
| ГИП | | Низматуллин | | <i>[Подпись]</i> | 07.08.23 |

Текстовая часть

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| П | 1 | 20 |



АРХИТЕК
проектная мастерская

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

Участок территории расположен по адресу: Область Оренбургская, муниципальное образование "город Оренбург", город Оренбург, Южный округ, Центральный район, улица Маршала Г.К. Жукова, участок с кадастровым номером 56:44:0447002:975.

Проектируемая территория под строительство расположена в северной части кадастрового квартала 56:44:0447002.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование земельного участка, согласно кадастровой выписке: код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Площадь земельного участка под строительство составляет 5686 кв.м.

Въезд для пожарных машин и обслуживающего транспорта на проектируемый участок предусмотрен со стороны ул. Маршала Жукова.

Проектируемый участок граничит: с северо-западной стороны – частично с земельным участком с кадастровым номером 56:44:0447002:26 (территория под размещение малоэтажной жилой застройки), частично – с участком с кадастровым номером 56:44:0447002:45 (территория под размещение сараев); с юго-западной стороны расположен участок с кадастровым номером 56:44:0447002:16 (территория под размещение малоэтажного жилого дома), с южной стороны территория примыкает к участку 56:44:0447002:47 (под размещение сараев) и 56:44:0447002:726 (для размещения производственной базы); с восточной стороны участок примыкает к ул. Маршала Жукова.

С соответствии с «Картой-схемой границ объединенной зоны охраны

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|---------|------|--------|-----------------|------|
| Инф. № подл. | Подпись и дата | Взам. Инф. № | | | | | 249-2022-ПЗУ.ТЧ | Лист |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | | |

отсутствуют. По площадке работ проходят подземные водонесущие коммуникации и канализация, из которых возможны утечки вследствие аварий.

В геологическом строении участка изысканий, до глубины 23,0 м. изученной буровыми скважинами, принимают участие: элювиально-делювиальные отложения палеоген-четвертичного возраста, представленные суглинками, верхнепермские отложения татарского яруса, представленные аргиллитами и песчаниками различной прочности, с поверхности перекрытые насыпным грунтом

Подземные воды на участке изысканий до глубины 23,0 м не вскрыты. Участок по подтопляемости относится к типу П-Б-1, потенциально подтопляемые в результате ожидаемых техногенных воздействий

Толща грунтов основания проектируемого здания, до глубины 10,0м, неоднородна, в ее пределах выделяется три инженерно-геологических элемента:

ИГЭ-1 - Насыпной слой (tQIV).

ИГЭ-2 - Суглинок твердый просадочный (ed P-Q).

ИГЭ-3 – Песок мелкий маловлажный (ed P-Q).

ИГЭ-4 – Аргиллит очень низкой прочности (P2t).

ИГЭ-5 - Песчаник пониженной прочности (P2t).

Насыпной слой не изучался, ввиду его распространения выше залегания проектируемых фундаментов и не рекомендуемом применении в качестве основания.

Рекомендуемые нормативные и расчетные значения физико-механических характеристик действительны для непромороженных грунтов в основании при условии сохранения их структуры при открытии котлованов и траншей.

Опасные геологические и инженерно-геологические процессы, отрицательно влияющие на устойчивость проектируемого здания, на участке не развиты, за исключением наличия просадочных грунтов и процесса подтопления водами из-за порывов подземных коммуникаций. Карстовые проявления на площадке изысканий и прилегающей территории, в рельефе не

| | | |
|-------------|----------------|--------------|
| Инф.№ подл. | Подпись и дата | Взам. Инф. № |
| | | |

| | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|------|-----------------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | 249-2022-ПЗУ.ТЧ | Лист |
| | | | | | | | 5 |

отмечаются.

По сейсмическому районированию, согласно СП 14.133330.2018 Актуализированная редакция, СНиП 11-7-81*, по степени интенсивности в баллах шкалы МСК-64 для средних грунтовых условий, степени опасности В (5%), территория относится к 5 бальной зоне.

По отношению к бетонам нормальной проницаемости на портландцементе, по ГОСТ 10178-85, по содержанию сульфатов, грунты, в интервале 1,0-3,0 м – неагрессивные.

По отношению к арматуре железобетонных конструкций, по содержанию хлоридов и сульфатов в интервале 1,0-3,0 м – неагрессивные.

Коррозионная агрессивность грунтов, по отношению к стали, в интервале 0,0-4,0 – высокая.

Глубина сезонного промерзания суглинка – 1,52 м.

По относительной деформации морозного пучения грунты (ИГЭ-2) относятся к слабопучинистым.

Для определения группы грунтов в зависимости от трудности разработки, рекомендуем использовать следующие пункты прил. 1.1 ГЭСН 81-02-2020:

1. Насыпной слой – 35в;
2. Суглинок твердый, легкий – 35а;
3. Песок мелкий маловлажный – 29а;
4. Аргиллит очень низкой прочности – 3а;
3. Песчаник пониженной прочности – 30а.

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

В соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) для действующих и проектируемых предприятий установлены пять классов санитарно-защитных зон (СЗЗ): от I до V с минимальными разрывами от 1000 до 50 м соответственно.

| | |
|----------------|--|
| Инф. № подл. | |
| Подпись и дата | |
| Взам. Инф. № | |

| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Лист |
|------|---------|------|--------|-------|------|------|
| | | | | | | 6 |

Проектируемые объекты капитального строительства в границах проектирования и имеющие зоны вредности в соответствии с санитарной классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 отсутствуют.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами

В соответствии с Генеральным планом МО «город Оренбург», утвержденный решением Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 г. № 674, проектируемый земельный участок расположен в жилой зоне.

Предельные параметры разрешенного строительства: максимальный размер земельного участка, минимальные отступы от границы земельного участка, максимальное количество этажей надземной части зданий, минимальная площадь озеленения, предусмотренные частью 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для данной территориальной зоны не установлены.

Нормативные показатели плотности застройки берем из Приложения «Б», таблица Б.1 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------|----------------|--------------|------|---------|------|--------|-------|------|--|-----------------|------|---|
| Инв.№ подл. | Подпись и дата | Взам. Инв. № | | | | | | | | 249-2022-ПЗУ.ТЧ | Лист | |
| | | | | | | | | | | | | 7 |
| | | | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | | |

Таблица №1 Расчет плотности застройки

| Поз. | Наименование | Нормативные показатели | Проектные показатели |
|--|---------------------------------|------------------------|----------------------|
| Расчет плотности застройки (СП 42.13330.2016, приложение Б) | | | |
| 1 | Коэффициент застройки | 1 | 0,5 |
| 2 | Коэффициент плотности застройки | 3 | 2 |
| Согласно СП 42.13330.2016, пункту 6, в перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, хостелы, общежития, гаражи. | | | |

Таблица №2 Расчет количества парковочных мест

| Поз. | Наименование | Нормативные показатели | Проектные показатели |
|--|--|------------------------|----------------------|
| 1.1 | Парковочные места для многоквартирных домов (1 м/м на 80 кв.м общ.площади квартир= $5634/80=70$ м/м (реш. ГорСовета от 19.08.2010 г., N 1165 п.1.3.2)) | 28 | 40 |
| 1.2 | Парковочные места для административных учреждений (общ. площадь/ $60 \text{ м}^2=2564/60=43$ м/м (СП 42.13330.2016, прил Ж)) | | |
| 1.3 | В том числе парковочные места для МГН (количество м/м*10%= $40*10%=4$ м/м (СП 59.13330.2016, п 5.2.1)) | 4 | 4 |
| Согласно п. 2.3.2.2 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "город Оренбург" от 19.08.2010 г. N 1165 в границах земельного участка допускается размещение количества мест не менее 25% от необходимых мест для хранения автотранспорта. Расчетные показатели*25%=($70+43$)x25%=28 м/м всего необходимо. | | | |

Таблица №3 Расчет количества контейнеров для ТКО

| Поз | Наименование | Нормативные показатели | Проектные показатели |
|-----|--|------------------------|----------------------|
| 1 | Количество мусорных контейнеров для административных учреждений ($N=1,25*112*0,002*2/1=1$ контейнер) | 1 | 1 |
| 2 | Количество мусорных контейнеров для многоквартирных жилых домов ($N=1,25*188*0,005*2/1=2$ контейнера) | 2 | 4 |

| | |
|----------------|--|
| Взам. Инв. № | |
| Подпись и дата | |
| Инв.№ подл. | |

Расчет количества мусорных контейнеров выполнен по следующей формуле:

$$N = 1,25 * P * T / E, \text{ где}$$

N- необходимое количество контейнеров;

1,25-коэффициент неравномерности накопления отходов;

P-общий суточный объем накопления ТКО;

T-периодичность вывоза мусора (1 раз в 2 суток);

E-объем емкости в куб.м (объем контейнера 1 куб.м.).

В проекте предусмотрено 4 бака по 1 куб.м

для раздельного хранения отходов и 1 для крупногабаритного мусора

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

Общая площадь территории в границах проектирования составляет 5686 кв.м.

Таблица №4 Экспликация зданий и сооружений

| Номер на плане | Наименование | Примечание |
|----------------|---|------------|
| 1 | Семиэтажная жилая секция №1 | проект. |
| 2 | Семиэтажная жилая секция №2 | проект. |
| 3 | Пятиэтажная жилая секция №3 | проект. |
| 4 | Пятиэтажная жилая секция №4 | проект. |
| 5 | Четырехэтажное торгово-административное здание №1 | проект. |
| 6 | Подземная автомобильная стоянка (40 м/м) | проект. |
| 7 | Четырехэтажное торгово-административное здание №2 | проект. |
| ДП | Детская площадка | проект. |
| К | Газовая котельная | проект. |
| ПО | Площадка для отдыха | проект. |
| СП | Спортивная площадка | проект. |
| ТП | Трансформаторная подстанция | проект. |

| | |
|-------------|----------------|
| Инв.№ подл. | Взам. Инв. № |
| | Подпись и дата |

| | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|------|-----------------|-----------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | 249-2022-ПЗУ.ТЧ | Лист 9 |
|------|---------|------|--------|-------|------|-----------------|-----------|

Таблица №5 Баланс территории

| № п/п | Наименование | Ед. изм. | Площадь | % |
|----------|--|-------------|-------------|------------|
| 1 | Площадь территории в границах проектирования, всего | кв.м | 5686 | 100 |
| | в том числе: | | | |
| 1.1 | проектируемых зданий и сооружений | кв.м | 2554 | 45 |
| 1.2 | площадок, проездов с покрытием из гранитной брусчатки | кв.м | 1855 | 33 |
| 1.3 | спортивной площадки с резиновым покрытием | кв.м | 98 | 2 |
| 1.4 | детской площадки с покрытием из декоративной щепы | кв.м | 141 | 2 |
| 1.5 | площадок с гранитным отсевом | кв.м | 91 | 2 |
| 1.6 | озелененных территорий | кв.м | 768 | 14 |
| 1.7 | иные территории | кв.м | 179 | 3 |

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

Инженерная подготовка территории включает комплекс работ по предварительному освоению объекта — вертикальной планировке и организации поверхностного стока, прокладке подземных коммуникаций.

Предварительными работами являются: проведение санитарно-гигиенических мероприятий по очистке территории, грубая, или первичная, планировка, выравнивание территории или отдельных ее участков. Перед началом строительства необходимо произвести расчистку территории от строительного мусора, выполнить демонтаж существующих, разрушенных и полуразрушенных зданий и сооружений, инженерных коммуникаций.

Грубую, или первичную, планировку территории проводят в строгом соответствии с проектом вертикальной планировки. Прежде всего, засыпают образовавшиеся при разборке подземных сооружений, стен и фундаментов углубления и ямы.

Одним из основных мероприятий по инженерной подготовке является

| | |
|-------------|----------------|
| Инф.№ подл. | Взам. Инф. № |
| | Подпись и дата |

| | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|------|-----------------|------------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | 249-2022-ПЗУ.Т4 | Лист 10 |
|------|---------|------|--------|-------|------|-----------------|------------|

вертикальная планировка территории, которая заключается в подготовке естественного рельефа местности для размещения зданий и сооружений, обеспечения транспортных связей и организации поверхностного стока путем срезов, подсыпок грунта, смягчения уклонов. При вертикальной планировке, по возможности, соблюдается максимальное сохранение естественного рельефа, с учетом обеспечения поверхностного стока вод.

По результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы лабораторных исследований уровней загрязнения почвы на проектируемой территории земельного участка соответствует государственным санитарным нормам и гигиеническим нормативам.

Во избежание подтопления территории дождевыми и талыми водами предусмотрена организация рельефа с поднятием территории до проектных отметок, удовлетворяющих безопасным условиям использования территории.

В комплексе с вертикальной планировкой для организации поверхностного стока атмосферных вод используется сеть водотоков открытого типов.

Электроснабжение

Электроснабжение здания предусматривается (отдельным проектом) выполнить от проектируемой трансформаторной подстанции.

Источником электроснабжения проектируемого здания является проектируемая (отдельным проектом) трансформаторная подстанция. На момент проектирования данного здания ТП не введена в эксплуатацию.

Категория надежности электроснабжения: 2кат. С электроприемниками питание которых должно обеспечиваться по I категории надежности.

Для электроснабжения потребителей по I и II категории предусмотрено два источника питания:

- основной источник питания: ПС Кардонная 110/10/6 кВ, Л 6 кВ Кр-22, РП-77, Л 6кВ 77-6 - проектируемая;

- резервный источник питания: ПС Кардонная 110/10/6 кВ, Л 6 кВ В-13, РП-44, Л 6кВ 44-1, ТП-136 - проектируемая.

Напряжение питающей сети ~380/220 В.

Система водоснабжения

Водоснабжение осуществляется от водопроводной сети Ø200 по ул. М.

| | |
|-------------|----------------|
| Инф.№ подл. | Взам. Инф. № |
| | Подпись и дата |

| | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|------|-----------------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | 249-2022-ПЗУ.ТЧ | Лист |
| | | | | | | | 11 |

Жукова. Врезка осуществляется в проектируемый колодец 1

Внутреннее противопожарное водоснабжение согласно СП 10.13130.2020 не предусмотрено.

Наружное пожаротушение осуществляется от существующей кольцевой городской водопроводной сети по следующим адресам:

1.55 ПГ К-150 ООО «Оренбург водоканал» - 87 метра. Расположен на победы - м. Жукова (башня).

2.38 ПГ К-150 ООО «Оренбург водоканал»-154 метра. Расположен на Аксакова 1 (Оренбургэнерго) - М.Жукова.

3.39 ПГ К-150 ООО "Оренбург Водоканал" – 183 метра. Расположен Б. Хмельницкого 2г.

4.291 ПГ К-150 ООО "Оренбург Водоканал" – 148 метра. Расположен Победы 2.

Сеть хозяйственно питьевого водопровода принята тупиковая.

Подключение проектируемых сетей выполнено от существующих сетей централизованного городского водоснабжения. Вода, подаваемая в здание на хозяйственно-бытовые нужды (включая ГВС) соответствует гигиеническим требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества».

Система водоотведения

Водоотведение выполнено в существующую сеть водоотведения 160 по в существующий колодец внутридворовой канализационной сети Ду 160 мм по по. Победы, в районе дома №8:10

Предусмотрено по одному выпуску из секции 1 и 2. Подключение в выполнено в проектируемый внутриплощадочный трубопровод Ф160мм, в колодце 5 и 6. Колодцы установлены на выпусках в точке присоединения к наружной внутриплощадочной сети.

Для сбора дождевых поверхностных вод с прилегающих территорий применяются ландшафтные решения.

Уровень грунтовых вод ниже основания проектируемого здания. Решения по сбору и отводу дренажных вод не требуются. Решения по сбору и отводу

| | |
|----------------|--|
| Взам. Инв. № | |
| Подпись и дата | |
| Инв.№ подл. | |

| | | | | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|------|--|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | 12 |

дренажных вод в паводковый подъем для строительства подземных частей на время строительства (при необходимости) решаются проектом производства работ.

Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.

Источником теплоснабжения является проектируемая модульная газовая котельная заводской готовности. Назначение котельной – отопительная. Схема теплоснабжения четырёхтрубная закрытая.

Вентиляция

Для поддержания нормируемых параметров воздуха в жилых помещениях предусматривается приточно-вытяжная система вентиляции с естественным побуждением. Удаление воздуха из санузлов, кухонь и гардеробных осуществляется через регулируемые решетки, а далее через каналы в стенах.

Противодымная вентиляция

Противодымная вентиляция предусмотрена для помещений, предусмотренных СП 7.13130-2013 "Отопление, вентиляция, кондиционирование. Противопожарные требования". Расчет систем противодымной защиты произведен по методическим рекомендациям "Расчетное определение основных параметров противодымной вентиляции зданий" ФГУ ВНИИПО МЧС.

Связь

Подключение производится в соответствии с ТУ АО "Уфанет" 1087СП-2023 от 11.05.2023.

Точкой присоединения к сетям оператора связи является существующий оптический шкаф на чердаке дома 10А по проспекту Победы.

Точкой присоединения к телевизионной сети является установленная на кровле антенна.

Учет исходящего и входящего трафика телефонной сети и ЛВС осуществляется средствами автоматики оператора связи.

Учет трафика сети телевидения и радиодиффракции выполнять не требуется.

| | | | | | | | | | |
|-------------|----------------|--------------|-----------------|-------|------|--|--|--|------|
| Инф.№ подл. | Подпись и дата | Взам. Инф. № | | | | | | | Лист |
| | | | 249-2022-ПЗУ.ТЧ | | | | | | 13 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подп. | Дата | | | | |

- размещение малых архитектурных форм (скамей, урн, детских и спортивных элементов);

- установку ограждения;

- освещение проектируемой территории;

- озеленение территории.

Озеленение имеет большое значение в благоустройстве территории.

Несмотря на то, что озелененная территория не столь велика, она включает в себя устройство газонов, посадку деревьев, кустарников и цветочных растений.

На территории проектируемого участка растет старый дуб с пышной кроной, который подлежит сохранению. Также предусмотрена высадка других видов деревьев, таких как березы обыкновенной, яблони декоративной Рудольф, липы мелколистной.

Из кустарников высаживаются гортензия древовидная Аннабель, дерен белый, калина бульденеж и спиреи. Между деревьями высаживаются декоративные кустарники – спирея Голден Флейм.

По периметру в полосах озеленения предусмотрена посадка травянистых, почвопокровных и цветочных растений.

Цветочные композиции рекомендовано оформлять по месту.

Для создания газонов применяются травосмеси "Садово-парковая "Экстра" и "Газон для ленивых".

Общая площадь озеленения составляет 1190,0 кв.м.

Состав травосмесей:

1. "Садово-парковая "Экстра": райграс пастбищный - 40%; овсяница луговая - 20%; овсяница красная - 40% .

2. "Газон для ленивых" (состав с клевером белым): овсяница красная - 40%; райграс пастбищный - 45%; мятлик луговой - 5%; клевер белый - 10%.

Покрытия поверхности проездов и пешеходных связей обеспечивают на благоустраиваемой территории жилого дома условия безопасного и комфортного передвижения, а также - формируют архитектурно-художественный облик среды. Пешеходные связи и площадки имеют

| | |
|----------------|--|
| Взам. Инв. № | |
| Подпись и дата | |
| Инв.№ подл. | |

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |

различные покрытия, в зависимости от их функционального использования.

Для целей благоустройства территории применены следующие виды покрытий:

- для детских площадок – декоративная щепа;
- для спортивной площадки – резиновое покрытие ;
- для площадок отдыха – гранитным отсевом;
- для тротуаров, дорожек, пожарных проездов – покрытие из тротуарных плит и гранитной брусчатки.

Проектные решения, предназначенные для МГН, в соответствии с СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» обеспечивают повышенное качество их среды обитания:

- кратчайший путь от парковки до входа в подъезд на дворовой территории;
- перепад высот между проездом и пешеходной частью предусмотрен пологим, тем самым обеспечивает свободный въезд с парковки на пешеходную зону.

На всей благоустраиваемой территории предусмотрено размещение малых архитектурных форм. На площадке для отдыха взрослого населения предусмотрено размещение бетонных радиусных скамеек, стульев из металла и дерева, скамей в виде натуральных камней.

Спортивно-игровая площадка оборудована воркаут-комплексом, брусками и лавкой с упорами.

На площадке для игр размещаются детский игровой комплекс, качели-балансир, качалка на пружине и балансировочные столбики.

На проектируемой территории также устанавливаются скамьи со спинкой и урны, кашпо и бетонные скамьи.

Дворовая территория освещена с учетом светотехнических и эстетических требований. Освещение территории обеспечивается фонарями разных высот и освещенностью. Для освещения площадок используются светодиодные светильники на опорах высотой 4,0 м, для внутривортовых

| | | |
|--------------|--------------|----------------|
| Взам. Инв. № | Инв. № подл. | Подпись и дата |
| | | |

| | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |

дорожек на опорах высотой 1 м.

В благоустройство территории также входит уборка территории, предусматривающая следующие виды работ в весенне-летний период:

- мойку, полив и подметание проездов, тротуаров, парковок;
- полив зеленых насаждений и газонов.

Уборка территории в осенне-зимний период предусматривает выполнение следующих видов работ:

- уборку и вывоз мусора, снега и льда, грязи, посыпку улиц песком с примесью хлоридов;
- тротуары рекомендуется посыпать сухим песком без хлоридов;
- очистку от снега крыш и удаление сосулек;
- снег подлежит вывозке.

Для сбора твердых бытовых отходов на дополнительной территории предусмотрено размещение площадки. Данное расположение площадки обусловлено тем, что площадка равноудалена от существующих и проектируемых жилых зданий и имеет удобный подъезд для обслуживающего транспорта.

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.

Объекты производственного назначения отсутствуют.

| | | | | | | | | | |
|-------------|----------------|--------------|-----------------|-------|------|--|--|--|------|
| Инв.№ подл. | Подпись и дата | Взам. Инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | 249-2022-ПЗУ.ТЧ | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | | |

и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междоусобные) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения

Объекты производственного назначения отсутствуют.

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

Объекты производственного назначения отсутствуют.

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

В проекте разработана транспортная схема, предусматривающая безопасную эксплуатацию объекта, и запроектированная в увязке с существующей градостроительной ситуацией.

Участок примыкает к улице Маршала Г.К. Жукова.

Подъезд к территории жилой застройки осуществляется с ул. Маршала Жукова. Ул. Маршала Жукова – магистральная улица городского значения регулируемого движения. Ширина дорожного полотна составляет 14,0 метров, ширина в красных линиях 25,0 м, движение двухстороннее, четырехполосное. Ширина одной полосы движения составляет 3,5 м.

Проектом предусмотрено строительство подземной автомобильной стоянки на 40 машино-места.

В границах проектирования сохраняется движение пешеходов и спецтехники. Основное функциональное назначение проектируемых проездов, совмещенных с пешеходными связями, - обеспечение подъезда специального автотранспорта (грузоподъемного, скорой помощи, пожарного и пр.) к зданиям

| | |
|----------------|--|
| Взам. Инв. № | |
| Подпись и дата | |
| Инв.№ подл. | |

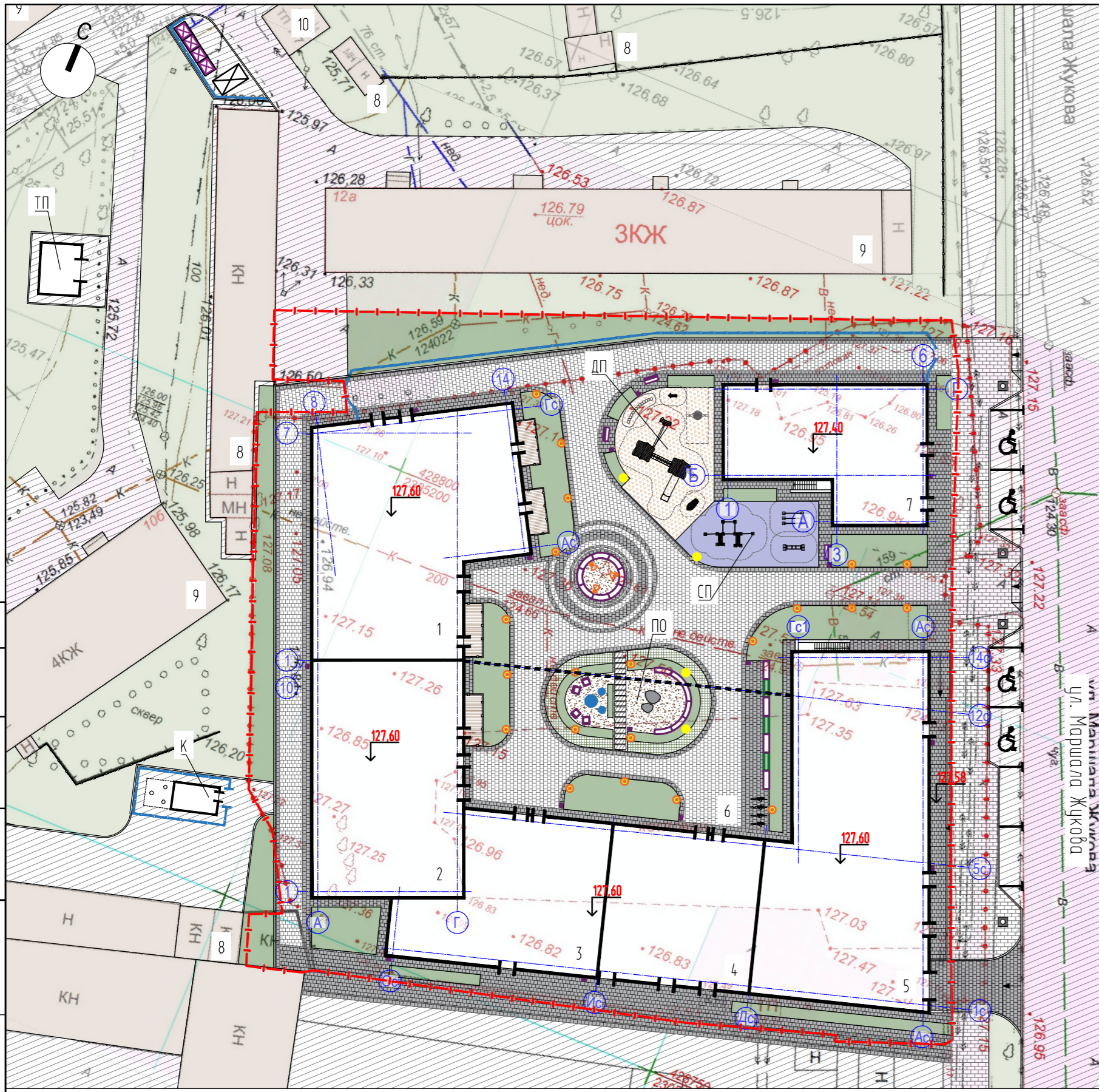
| | | | | | | | | | | | | |
|------|---------|------|--------|-------|------|-----------------|--|--|--|--|--|------|
| | | | | | | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | | | | 19 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | 249-2022-ПЗУ.ТЧ | | | | | | |

и сооружениям в аварийных ситуациях и для производства погрузо-разгрузочных работ. Проезд, предусмотрен с покрытием из гранитной брусчатки на усиленном основании.

Входы для пешеходов имеются с обеих сторон.

Городской пассажирский транспорт в непосредственной близости к проектируемому объекту отсутствует. Транспортная сеть пассажирского транспорта проложена по проспекту Победы.

| | | | | | | | | | | |
|-------------|----------------|--------------|--------|-------|------|--|--|--|-----------------|------|
| Инв.№ подл. | Подпись и дата | Взам. Инв. № | | | | | | | 249-2022-ПЗУ.ТЧ | Лист |
| | | | | | | | | | | 20 |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | | | |



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница отвода земельного участка под проектируемую застройку
- проектируемые здания и сооружения
- проектируемая подземная автомобильная стоянка
- существующая застройка
- существующие ограждения
- проектируемое ограждение
- парковочные места
- парковочные места для МГН
- высаживаемые деревья
- высаживаемые кустарники
- сущ. озелененные территории
- озелененные территории
- покрытие бетонной газонной решеткой
- покрытие из гранитного отсева
- деревянный настил террас
- покрытие из декоративной щепы (цвет натуральный)
- асфальтобетонное покрытие
- тротуары, площадки с покрытием из бетонных тротуарных плит
- покрытие светло-серой гранитной друсчаткой
- покрытие темно-серой гранитной друсчаткой
- резиновое покрытие
- скамейка «Скарлет» без подлокотников, арт.10027 (3 шт.)
- стул «Скарлет» без подлокотников, арт.10160 (4 шт.)
- урна «Город» М с перфорацией, арт.9006-2 (16 шт.)
- радиусная бетонная скамья (14 шт.)
- бетонная скамья (4 шт.)
- кашпо, h=0,7 м (3 шт.)
- пристольная решетка «Алегра квадратная», арт.6000 (6 шт.)
- велопарковка «Море», арт.8026 (4 шт.)
- фонтан-чаша (3 шт.)
- контейнер для крупногабаритного мусора 8 м³ (1 шт.)
- мусорный контейнер 1 м³ (4 шт.)
- контейнерный шкаф «Модуль XL», арт.5019 (4 шт.)
- скамейка «Галья» круглая, арт.10074 (2 шт.)
- угловой комплекс ИК 0145Т-3 (1 шт.)
- качели-балансир парусник ИО 0322Т-2 (1 шт.)
- качели ИО 0118Т-5 (1 шт.)
- качалка на пружине ИО 0326Т-3 (1 шт.)
- балансировочные столбики ИО 0906Т-2 (1 шт.)
- воркаут-комплекс, арт. К-040 (1 шт.)
- дресья гнутые двойные, арт. К-018 (1 шт.)
- лавка с упорами, арт. К-011 (1 шт.)
- светодиодный светильник «Рондо», арт.Д1У7911, h=4 м (4 шт.)
- светодиодный светильник «Слим», арт.Д1У2124, h=1 м (21 шт.)
- прожектор для подсветки деревьев Spot-03-AF (3 шт.)
- бетонная плитка
- абсолютная отметка уровня пола 1 этажа

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

| Номер на плане | Наименование | Примечание |
|----------------|---|------------|
| 1 | Семизэтажная жилая секция №1 | проект. |
| 2 | Семизэтажная жилая секция №2 | проект. |
| 3 | Пятиэтажная жилая секция №3 | проект. |
| 4 | Пятиэтажная жилая секция №4 | проект. |
| 5 | Четырехэтажное торгово-административное здание №1 | проект. |
| 6 | Подземная автомобильная стоянка (40 м/м) | проект. |
| 7 | Четырехэтажное торгово-административное здание №2 | проект. |
| 8 | Общественно-хозяйственная постройка | сущ. |
| 9 | Многokвартирный жилой дом | сущ. |
| 10 | Объект инженерной инфраструктуры | сущ. |
| ДП | Детская площадка | проект. |
| К | Газовая котельная | проект. |
| ПО | Площадка для отдыха | проект. |
| СП | Спортивная площадка | проект. |
| ТП | Трансформаторная подстанция | проект. |

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 | Семизэтажная жилая секция №1 | 7 | 1 | 49 | 49 | 577,99 | 577,99 | - | - | 14903,38 | 14903,38 |
| 2 | Семизэтажная жилая секция №2 | 7 | 1 | 28 | 28 | 433,59 | 433,59 | - | - | 11560,36 | 11560,36 |
| 3 | Пятиэтажная жилая секция №3 | 5 | 1 | 16 | 16 | 329,70 | 329,70 | - | - | 5666,92 | 5666,92 |
| 4 | Пятиэтажная жилая секция №4 | 5 | 1 | 12 | 12 | 278,48 | 278,48 | - | - | 4941,28 | 4941,28 |
| 5 | Четырехэтажное торгово-административное здание №1 | 4 | 1 | - | - | 646,80 | 646,80 | 1883,99 | 1883,99 | 8658,33 | 8658,33 |
| 6 | Подземная автомобильная стоянка | - | 1 | - | - | - | - | 1412,4 | 1412,4 | 7305,3 | 7305,3 |
| 7 | Четырехэтажное торгово-административное здание №2 | 4 | 1 | - | - | 287,70 | 287,70 | 851,14 | 851,14 | 4462,83 | 4462,83 |

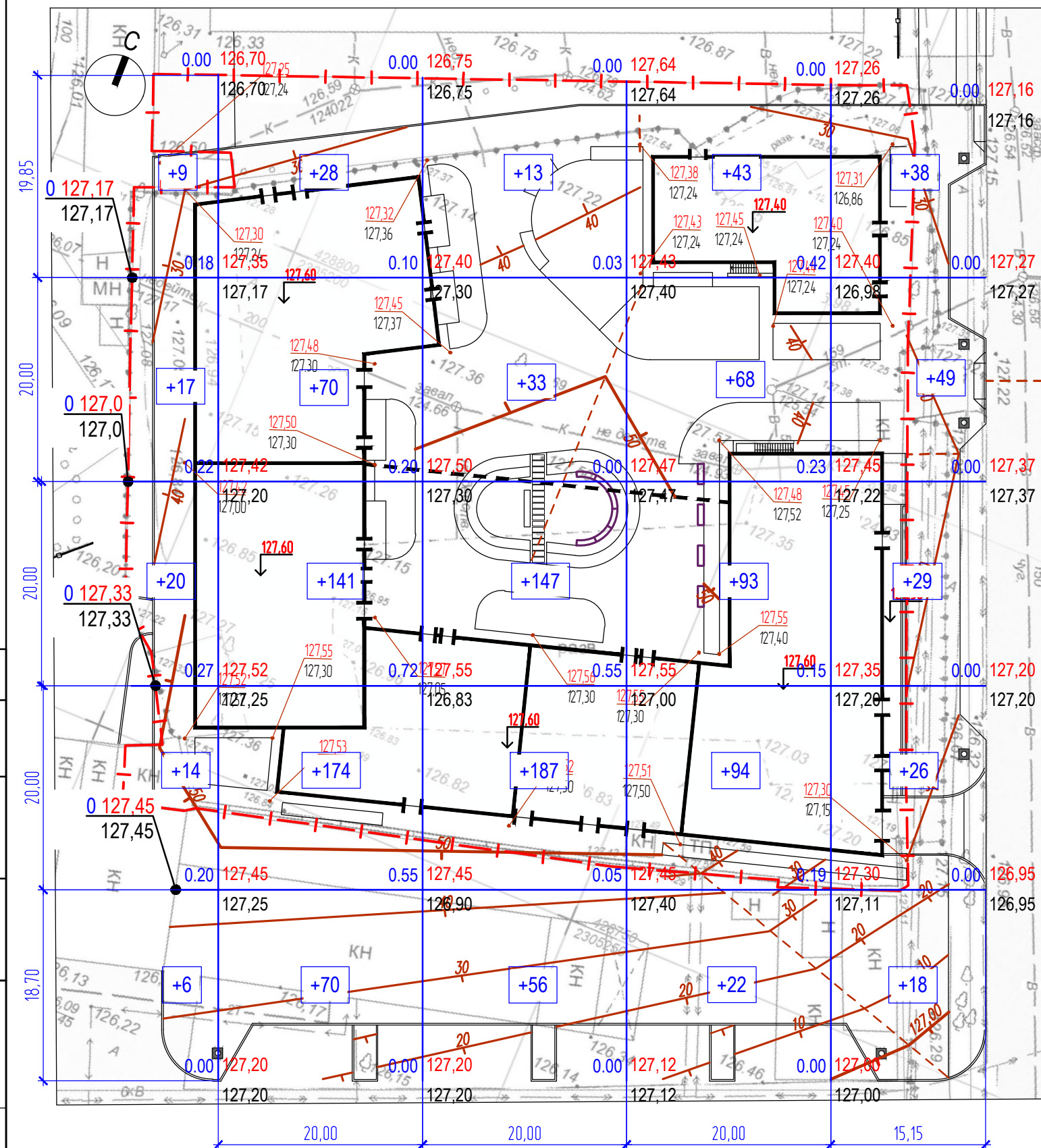
Согласовано
 Взам.инв.№
 Подпись и дата
 Инв.№ подл.

| | | | |
|---|------------------|---------------|--|
| ООО "АрхГрад" | | | |
| г. Оренбург, ул.Корейской, 10 | | | |
| Топографическая съемка земельного участка по адресу: г. Оренбург, ул. Маршала Жукова, 27 | | | |
| Планшеты: 0; -2 (15;23) | Дата: 24.03.2022 | | |
| Выполнил: | Бурмистров Д.С. | Листов из | |
| Проверил: | Кирчев В.А. | Масштаб 1:500 | |

| | | | | | | | | | | | |
|------------|------|-------------|-------|---------|----------|---|------|--------|---|--|--|
| | | | | | | 249-2022-ПЗУ.ГЧ | | | | | |
| | | | | | | Жилая застройка, расположенная по адресу: г. Оренбург, ул. имени маршала Г.К. Жукова 27, кадастровый номер ЗУ №56-44-044.7002-975 | | | | | |
| Изм. | Кол. | Лист | ИДок. | Подпись | Дата | Стадия | Лист | Листов | | | |
| Разработал | | Искакова | | | 28.08.23 | П | 1 | | | | |
| ГАП | | Иконописцев | | | 28.08.23 | | | | Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500 | | |
| Проверил | | Дейлями | | | 28.08.23 | | | | | | |
| Н.контроль | | Нигматулин | | | 28.08.23 | | | | | | |

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

| Наименование грунта | Количество, м ³ | | Примечание |
|--|----------------------------|------------|------------|
| | Насыпь (+) | Выемка (-) | |
| 1 Грунт планировки территории | 1465 | - | |
| 2 Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве: | - | 14723 | |
| а) подземных частей зданий и сооружений | - | 12589 | |
| б) автомобильных покрытий | - | 1861 | |
| в) ж.д. путей | - | - | |
| г) подземных сетей | - | 83 | |
| д) водоотводных сооружений | - | - | |
| е) плодородной почвы на участках озеленения | - | 190 | |
| 3 Грунт для устройства высоких полов зданий и обвалования сооружений | - | - | |
| 4 Поправка на уплотнение | 147 | - | |
| Всего пригодного грунта | 1612 | 14723 | |
| 5 Избыток пригодного грунта | 13112 | - | |
| 6 Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зданий, сооружений и подлежащий удалению с территории (торф) | - | - | |
| 7 Плодородный грунт, всего, в т.ч.: | | | |
| а) используемый для озеленения территории | 190 | - | |
| б) недостаток плодородного грунта | - | 190 | |
| 8 Итого перерабатываемого грунта | 14913 | 14913 | |



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

| | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|
| | граница отвода земельного участка под проектируемую застройку | | граница водораздела |
| | проектируемые здания и сооружения | | абсолютная отметка здания, сооружения |
| | проектируемая подземная автомобильная стоянка | | уклоноуказатель |
| | проектные отметки на углах зданий, сооружений: проектные (красные) отметки планировки - вверху фактические отметки рельефа местности - внизу | | направление стока воды |
| | проектные (красные) отметки планировки - вверху фактические отметки рельефа местности - внизу | | объем грунта, м ³ |
| | проектная отметка отметка сущ. рельефа рабочая отметка (синяя) | | |

| Итого | Насыпь(+) | 66 | 483 | 436 | 320 | 160 | Всего м ³ | +1465 |
|-------|-----------|----|-----|-----|-----|-----|----------------------|-------|
| | Выемка(-) | - | - | - | - | - | | - |

249-2022-ПЗУ.ГЧ

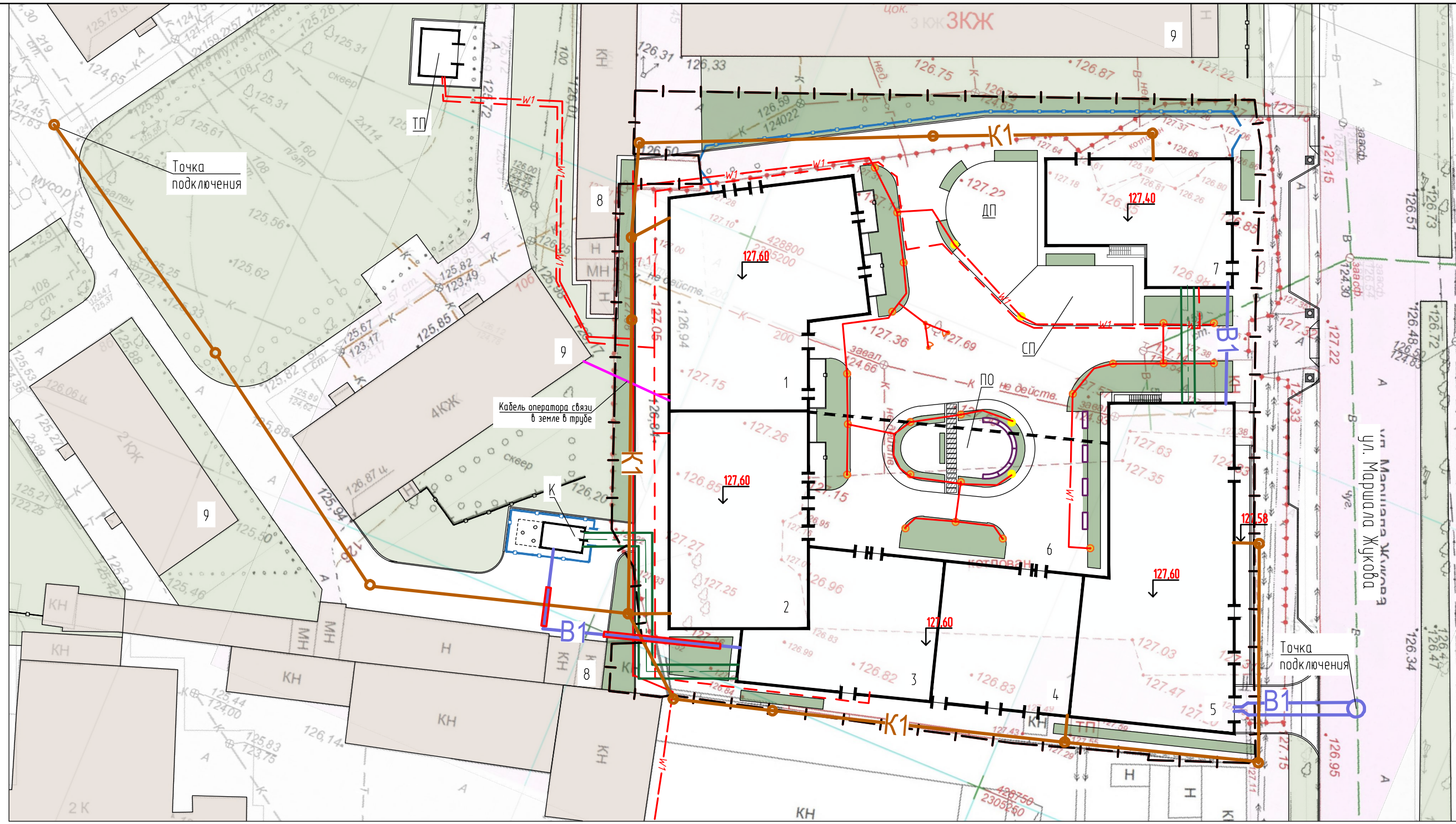
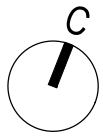
Жилая застройка, расположенная по адресу: г. Оренбург, ул. имени маршала Г.К. Жукова 27, кадастровый номер ЗУ №56:44-0447002:975

| Изм. | Кол. | Лист | НДок. | Подпись | Дата |
|------------|------|-------------|-------|---------|----------|
| Разработал | | Искакова | | | 15.05.23 |
| ГАП | | Иконописцев | | | 15.05.23 |
| Проверил | | Деями | | | 15.05.23 |
| Н.контроль | | Нигматуллин | | | 15.05.23 |

Схема организации рельефа и план земляных масс. М 1:500

| Стадия | Лист | Листов |
|--------|------|--------|
| П | 2 | |

АРХИТЕК
проектная компания



| | |
|----------------|--|
| Согласовано | |
| Взам.инв.№ | |
| Подпись и дата | |
| Инв.№ подл. | |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

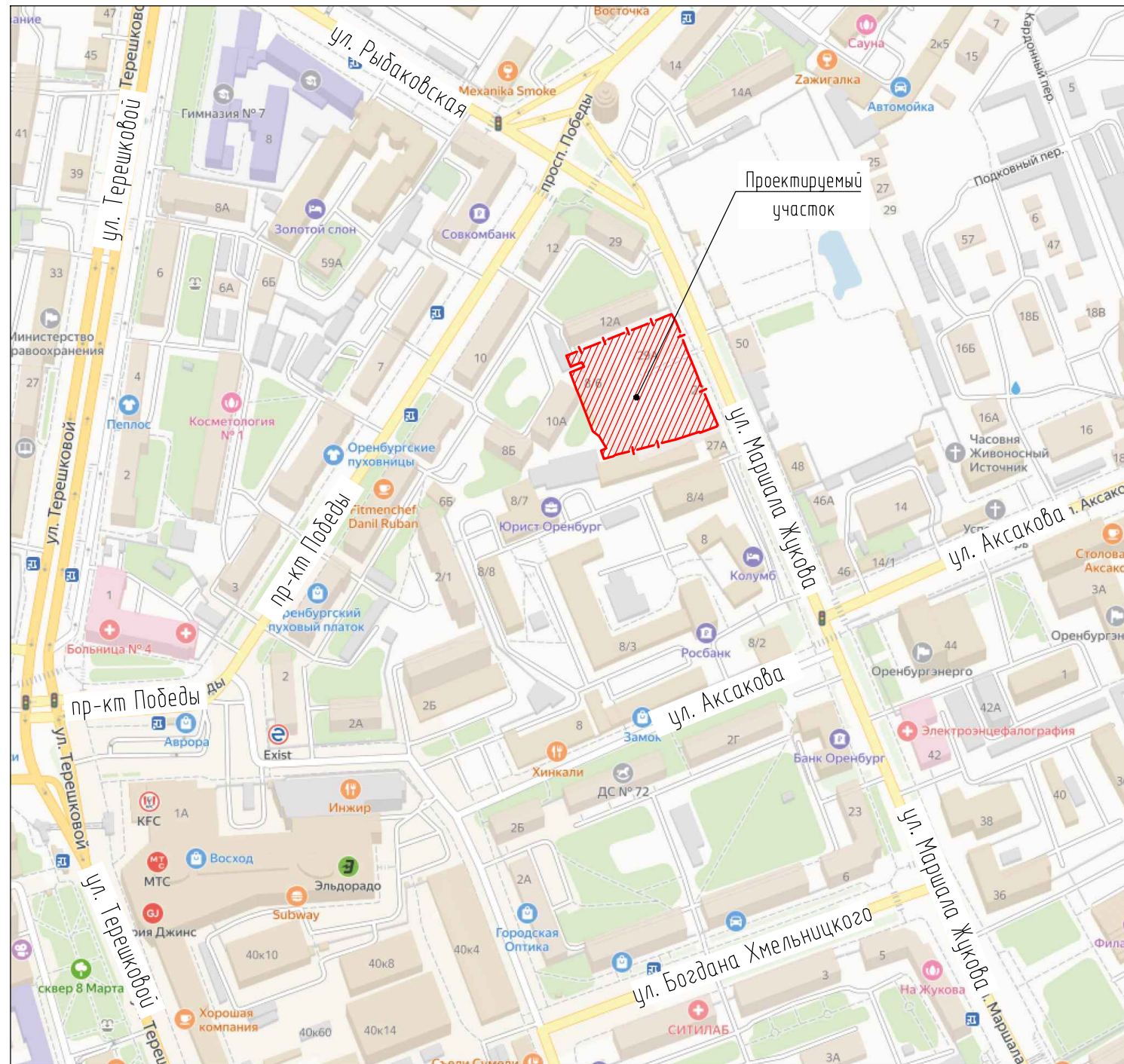
| | | | |
|--|---|--|---|
| | граница отвода земельного участка под проектируемую застройку | | светодиодный светильник «Слим», арт.ДТ92124, h=1 м (21 шт.) |
| | проектируемые здания и сооружения | | прожектор для подсветки деревьев Spot-03-AF (3 шт.) |
| | проектируемая подземная автомобильная стоянка | | проектируемый водопровод |
| | существующая застройка | | проектируемое водоотведение |
| | озелененные территории | | кабельная линия 0,4 кВ наружного освещения |
| | абсолютная отметка уровня пола 1 этажа | | кабельная линия 0,4 кВ электроснабжения |
| | светодиодный светильник «Рондо», арт.ДТ97911, h=4 м (4 шт.) | | проектируемая теплосеть |
| | | | проектируемый кабель связи |

| Изм. | Кол. | Лист | НДок. | Подпись | Дата |
|------------|------|-------------|-------|---------|----------|
| Разработал | | Искакова | | | 19.09.23 |
| ГАП | | Иконописцев | | | 19.09.23 |
| Проверил | | Деями | | | 19.09.23 |
| Н.контроль | | Нигматуллин | | | 19.09.23 |

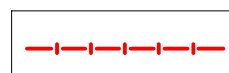
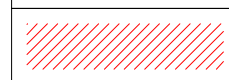
| | | |
|---|------|--------|
| 249-2022-ПЗУ.ГЧ | | |
| Жилая застройка, расположенная по адресу: г. Оренбург, ул. имени маршала Г.К. Жукова 27, кадастровый номер 34 N 56-44-0447002-975 | | |
| Стадия | Лист | Листов |
| П | 3 | |
| Сводный план инженерных сетей М 1:500 | | |



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница отвода земельного участка под проектируемую застройку
-  проектируемый участок

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

| N п/п | Наименование | Ед. изм. | Площадь | % |
|-------|---|----------|---------|-----|
| 1 | Площадь территории в границах проектирования, всего | кв.м | 5686 | 100 |
| | в том числе: | | | |
| 1.1 | проектируемых зданий и сооружений | кв.м | 2554 | 45 |
| 1.2 | площадок, проездов с покрытием из гранитной брусчатки | кв.м | 1855 | 33 |
| 1.3 | спортивной площадки с резиновым покрытием | кв.м | 98 | 2 |
| 1.4 | детской площадки с покрытием из декоративной щепы | кв.м | 141 | 2 |
| 1.5 | площадок с гранитным отсевом | кв.м | 91 | 2 |
| 1.6 | озелененных территорий | кв.м | 768 | 14 |
| 1.7 | иные территории | кв.м | 179 | 3 |

Согласовано

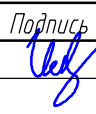



Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

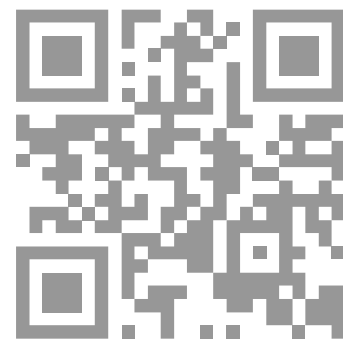
249-2022-ПЗУ.ГЧ

Жилая застройка, расположенная по адресу: г. Оренбург, ул. имени маршала Г.К. Жукова 27, кадастровый номер ЗУ N 56:44-0447002:975

| Изм. | Кол. | Лист | НДок. | Подпись | Дата | Стадия | Лист | Листов |
|------------|------|-------------|-------|---|----------|--------|------|--------|
| Разработал | | Искакова | |  | 15.05.23 | П | 4 | |
| ГАП | | Иконописцев | |  | 15.05.23 | | | |
| Проверил | | Дейлями | |  | 15.05.23 | | | |
| Н.контроль | | Нигматуллин | |  | 15.05.23 | | | |

Ситуационный план





e: pm-at@mail.ru
e: info@pm-at.ru