



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Свидетельство №ОП-6501292725 от 03.04.2019г.

Заказчик – ООО «ЭСД»

**Жилой комплекс «Никольская аллея»  
в г.Южно-Сахалинске. 1 этап**

***Проектная документация***

**Схема планировочной организации земельного участка.**

**58-41-22/1 – ПЗУ**

**Том 2**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1			06.23г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Свидетельство №ОП-6501292725 от 03.04.2019г.

Заказчик – ООО «ЭСД»

**Жилой комплекс «Никольская аллея»  
в г.Южно-Сахалинске. 1 этап**

***Проектная документация***

**Схема планировочной организации земельного участка.**

**58-41-22/1 – ПЗУ**


**Том 2**

*Главный инженер проекта*

*Н.Н. Варенья*

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	58-41-22/1 - ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
2	58-41-22/1 - ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
3	58-41-22/1 – АР	Раздел 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения»	
4	58-41-22/1 – КР	Раздел 4 «Конструктивные решения»	
<b>Раздел 5</b> «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения»			
5.1	58-41-22/1 – ИОС.ЭОМ	Подраздел «Система электроснабжения»	
5.2	58-41-22/1 – ИОС.ВК НВК	Подраздел «Система водоснабжения и водоотведения»	
5.3	58-41-22/1 – ИОС.АПТ	Подраздел «Автоматическое пожаротушение»	
5.4	58-41-22/1 – ИОС.ОВ,ТС	Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха»	
5.5	58-41-22/1 – ИОС.СС, НСС	Подраздел «Сети связи»	
6	58-41-22/1 - ПОС	Раздел 7 «Проект организации строительства»	
7	58-41-22/1 - ООС	Раздел 8 «Мероприятия по охране окружающей среды»	
8	58-41-22/1 - ПБ	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
9	58-41-22/1 - ОДИ	Раздел 11 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	
10	58-41-22/1 - ТБЭ	Раздел 10 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	

					2023	58-41-22/1 Жилой комплекс «Никольская аллея» в г.Южно-Сахалинске. 1 этап.			
изм	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата				
ГИП		Варенья				Состав проектной документации	стадия	лист	листов
						II	1	1	
									

Разрешение		Обозначение		58-41-22/1 – ПЗУ	
		Наименование объекта строительства		Жилой комплекс «Никольская Аллея» в г. Южно-Сахалинске. 1 этап	
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
1	2	<u>Графическая часть:</u> Нанесена координатная разбивка осей здания. Нанесены границы максимального отступа от красной линии Корректно отображены ТЭП.			Письмо экспертизы №07 от 27.04.2023г.
	6	Добавлен сводный план инженерных сетей  <u>Текстовая часть:</u> Текстовая часть выполнена в соответствии с Постановлением №87, ред. от 27.05.2022г. Откорректированы ТЭП. Корректно выполнен расчет парковочных мест.			

Согласованно			

Изм. внёс	Казаков		06.23	ООО «Сахстройинвестиция»	Лист	Листов
Составил						
ГИП	Варенья Н.		06.23			
Утвердил					1	1

Обозначение	Наименование	Стр.
58-41-22/1-ПЗУ.С	Содержание тома	1
58-41-22/1-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка	
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	1
	а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка	1
	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	3
	в) обоснование и описание 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)	3
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
	д) Обоснование и описание 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	4
	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой	4
	ж) описание решений по благоустройству территории	5
	з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения	5
	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	6
	к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	6
	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения	6
58-41-22/1-ПЗУ	Графическая часть:	

						<b>58-41-22/1-ПЗУ.С</b>			
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата				
ГИП		Варенья			11.22	Жилой комплекс «Никольская аллея» в г.Южно-Сахалинске. 1 этап	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Казаков			11.22		П	1	2
						<b>Содержание тома</b>	ООО "Сахстройинвестиция"		

	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства. М1:2000	1
	Схема планировочной организации земельного участка.	1
	Схема организации рельефа в проектных отметках. М1:500	1
	План земляных масс. М1:500	1
	План благоустройства территории. М1:500	1
	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М1:500	1

						<b>58-41-22/1-ПЗУ.С</b>			
Изм.	Кол.	Лист	№	Подп.	Дата				
ГИП		Варенья			11.22	Жилой комплекс «Никольская аллея» в г.Южно-Сахалинске. 1 этап	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Казаков			11.22		П	2	2
						<b>Содержание тома</b>	ООО "Сахстройинвестиция"		

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

В административном отношении территория участка расположена по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Больничная на ЗУ с КН 65:01:0501002:1570 и имеет площадь 5676 м2.

Территорией проектирования являются границы земельного участка с кадастровым номером №65:01:0501002:1570

Границы благоустройства ограничены:

- с севера – земельным участком 65:01:0000000:3105, имеющим ВРИ – улично-дорожная сеть;
- с востока – внутриквартальным проездом;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером 65:01:0501002:1573 и застроенной территорией ИЖС;
- с запада – внутриквартальным проездом.

Абсолютные отметки существующего рельефа колеблются от 45,88 м до 48,50 м.

**а\_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка**

Земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово).

Ограничения: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов; новые водоемы, реки, болота; скотомогильники; мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора;

2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастание высокой береговой и прибрежной растительности; выпас скота.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5676 м2.

Земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово).

Ограничения: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) Запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

					<b>58-41-22/1-ПЗУ.ПЗ</b>	Л 1
Изм.	Лист	Наим.док.	Подп.	Дата		

2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 168.20 м в Балтийской системе высот 1977 года и допустимые абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны №3;

3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5676 м<sup>2</sup>.

Земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово).

Ограничения: Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5676 м<sup>2</sup>.

Земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - Приаэродромная территория: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 4 (сектор 4).

Ограничения:

1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта;

2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н-45.00 м-50.00 м в Балтийской системе высот 1977 г.;

3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 5957 МГц-6493 МГц, 3 МГц-300 МГц, 0.190 МГц - 1,750 МГц, 75 МГц, 962 МГц-1213 МГц, 2700 МГц-2900 МГц, 329 МГц- 335 МГц;

4) Размещение новых и реконструкция существующих объектов / сооружений допускается при наличии документов, подтверждающих отсутствие влияния объекта на безопасность полетов и на работу средств объектов РТОП и авиационной электросвязи.; Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5605,99 м<sup>2</sup>.

Земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории -Приаэродромная территория: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 3 (секторы 3, 21, 26, 27, 30, 40).

Ограничения: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта;

2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н=40.00 м-45.00 м в Балтийской системе высот 1977 г.;

3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 5957 МГц- 6493 МГц, 3 МГц-300 МГц, 0.190 МГц - 1,750 МГц, 75 МГц, 962 МГц-1213 МГц, 2700 МГц-2900 МГц, 329 МГц-335 МГц;

4) Размещение новых и реконструкция существующих объектов / сооружений допускается при наличии документов, подтверждающих отсутствие влияния объекта на безопасность полетов и на работу средств объектов РТОП и авиационной электросвязи.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 70,23 м<sup>2</sup>.

					<b>58-41-22/1-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
Изм.	Лист	Наим.док.	Подп.	Дата		



**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**

Проектируемый участок расположен в III поясе ЗСО водозабора Отдаленный.

Источники питьевого водоснабжения не предусматриваются проектом. С целью соблюдения требований по санитарной охране, на участке не предусматривается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

**в) обоснование и описание 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)**

Схема планировочной организации разработана в соответствии с СП 42.13330.2016(с изм.1) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» с разделением территории на функциональные зоны:

- зона застройки;
- хозяйственные зоны;
- зона проезда автотранспорта и открытых автостоянок;
- прогулочная пешеходная зона;
- зона детских площадок и площадок для отдыха.

Зона застройки включает в себя территорию проектируемого жилого здания (1-я очередь) и пристроенный подземный паркинг.

Жилое здание имеет 3 секции по 5 надземных этажей каждая.

Здание имеет один подвальный этаж, подземная автостоянка запроектирована в уровне подвального этажа.

За отметку 0,00 принята отметка чистого пола 1-го этажа соответствующая абсолютной отметке 49.500.

Хозяйственные зоны с размещением контейнеров раздельного сбора отходов, зона детских площадок и площадок для отдыха размещаются на крыше паркинга.

					<b>58-41-22/1-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
Изм.	Лист	Наим.док.	Подп.	Дата		3

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

<b>№</b>	<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	<b>КОЛИЧЕСТВО ПО ЗУ :1570</b>
1	Площадь земельного участка (благоустройства)	5676 м <sup>2</sup>
2	Площадь застройки:	1804 м <sup>2</sup>
	а) площадь застройки жилого дома с подземным паркингом	4631 м <sup>2</sup>
	б) площадь застройки надземных частей жилого дома	1804 м <sup>2</sup>
3	Процент застройки в границах участка (надземной части)	31,8%
4	Площадь твердых покрытий, в т. ч.:	2105 м <sup>2</sup>
	а) площадь асфальтобетонного покрытия проезда	104 м <sup>2</sup>
	б) площадь а/б покрытия проезда на стилобат	93 м <sup>2</sup>
	в) площадь брусчатого покрытия тротуара, включая лотки	1510 м <sup>2</sup>
	г) площадь резинового покрытия площадок	398 м <sup>2</sup>
5	Площадь территорий озеленения, в т. ч.:	1767 м <sup>2</sup>
	а) площадь газонов	1692 м <sup>2</sup>
	б) площадь набивных дорожек и площадок	72 м <sup>2</sup>
6	Процент территорий озеленения	30 %

**д) обоснование и описание 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**

Решениями по инженерной защите территории от последствий паводковых, поверхностных и грунтовых вод предусмотрено создание системы поверхностного водоотвода в границах проектирования, посредством устройства водоприемных решеток ливневой канализации на проездах и автостоянках. Для водоотвода с эксплуатируемой кровли предусмотренные водоотводные лотки.

**е) описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Вертикальная планировка принята сплошная с учетом обеспечения нормативных уклонов для водоотведения.

Водоотведение с дорог и прилегающей к ним территории принято в дождеприемные колодцы ливневой канализации. С эксплуатируемой кровли – в водоотводные лотки.

					<b>58-41-22/1-ПЗУ.ПЗ</b>	Лист
Изм.	Лист	Наим.док.	Подп.	Дата		4

## ж) описание решений по благоустройству территории

Схемой планировочной организации предусматривается полноценное благоустройство территории участка с сохранением безбарьерной среды для передвижения МГН.

### *Расчет нормируемых площадок.*

Проектом принято расчетное количество жителей в проектируемом здании -167 чел.

Нормируемая площадь детской площадки определена из условия обеспечения 0,9 м<sup>2</sup> на одного жителя или  $167 \times 0,9 = 150$  м<sup>2</sup>, размещено по факту - 232 м<sup>2</sup>.

Нормируемая площадь площадки для отдыха взрослого населения определена из условия обеспечения 0,1 м<sup>2</sup> на одного жителя или  $167 \times 0,1 = 17$  м<sup>2</sup>, размещено по факту - 26 м<sup>2</sup>.

Нормируемая площадь площадки для занятий физкультурой 50% от 1 м<sup>2</sup> на одного жителя или  $1 \times 0,5 \times 167 = 84$  м<sup>2</sup>. Спортивные площадки представлены 2-мя зонами для воркаута и зоной для игры в настольный теннис, общая площадь площадок 129 м<sup>2</sup>.

Места размещения нормируемых площадок показаны на Схеме планировочной организации.

В пределах территории используется несколько видов твердого покрытия:

1) проезды для легкового транспорта из асфальтобетона по ГОСТ9128-2013;  
2) тротуар из бетонных тротуарных плит по **ГОСТ17608-2017**, в том числе с возможностью проезда пожарной техники;

3) тротуар из асфальтобетона (беговая дорожка)

4) площадки из резинового покрытия.

Покрытие проезда и тротуара с возможностью проезда рассчитано на нагрузку от пожарных автомобилей не менее 16 т на ось.

Нормируемая площадь зеленых насаждений с учетом территории с естественным покрытием определена из нормы 3м<sup>2</sup> на 1 жителя или  $167 \times 3 = 501$  м<sup>2</sup>.

В соответствии с градостроительным планом минимальный процент озеленения установлен в 25 % или  $5676 \times 0,25 = 1419$  м<sup>2</sup>. Проектом озеленения предусматривается посадка деревьев и кустарников с учетом охранных зон фундаментов зданий и инженерных сетей и посадка газонов. Участки озеленения отделены от площадок и проездов бордюрами, исключаящими смыв почвы на проезды и стоянки, толщина растительного слоя земли для устройства газонов принята 20 см. По факту запроектировано 1718 м<sup>2</sup> озеленения.

Проектом предусматриваются 2-е хозяйственные площадки для размещения ТКО. Нормируемая площадь данных площадок составляет 26м<sup>2</sup> на 1000 жителей или  $167 \times 26 / 1000$  или 4,3 м<sup>2</sup>. Проектом предусмотрена зона размещения контейнеров в 6,7м<sup>2</sup>.

**з) Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения**

					58-41-22/1-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	Наим.док.	Подп.	Дата		5

Схемой планировочной организации разработана с разделением участка на функциональные зоны:

- зона застройки;
- хозяйственные зоны;
- зона проезда автотранспорта и открытых автостоянок;
- прогулочная пешеходная зона;
- зона детских площадок и площадок для отдыха.

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

Объект не относится к производственным.

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

Объект не относится к производственным.

**л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения**

Подъезд к участку обеспечен по с улицы Больничная через внутриквартальный проезд. Ширина проезда принята в 6м. Заезд в паркинг и на эксплуатируемую кровлю предусмотрен через вышеуказанный внутриквартальный проезд.

***Расчет требуемого количества автостоянок.***

Расчет произведен согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Сахалинской области, утвержденными Министерством архитектуры и градостроительства Сахалинской области приказом №3.39-46-п от 31.12.2020 (таблица 50, 51, 56)

Площадь территорий для размещения мест постоянного и временного хранения легкового автотранспорта жителей и посетителей:  $10\text{м}^2/100\text{м}^2$  жилого фонда или  $5005,5 \times 10 / 100 = 501 \text{ м}^2$  – предусмотрено в пределах пристроенного паркинга, площадь паркинга в границах внешних стен составляет  $2377 \text{ м}^2$ .

Количество мест постоянного и временного хранения легкового автотранспорта на автостоянках (наземных и подземных) на ЗУ:  $0,33$  места на  $100 \text{ м}^2$  жилого фонда или  $5005,5 \times 0,33 / 100 = 17$  машино-мест – 100% размещено в подземном паркинге.

Количество мест постоянного и временного хранения легкового автотранспорта на автостоянках (наземных и подземных) в границах квартала:  $0,67$  места на  $100 \text{ м}^2$  жилого фонда или  $5005,5 \times 0,67 / 100 = 34$  машино-мест – 100% размещено в подземном паркинге.

Приобъектные стоянки требуются из расчета 1 место на  $100 \text{ м}^2$  общей площади нежилого фонда или  $696 / 100 = 7$  машино-мест.

Приобъектные стоянки размещены на кровле паркинга (поз.3 по экспликациям).

					58-41-22/1-ПЗУ.ПЗ	J 6
Изм.	Лист	Наим.док.	Подп.	Дата		

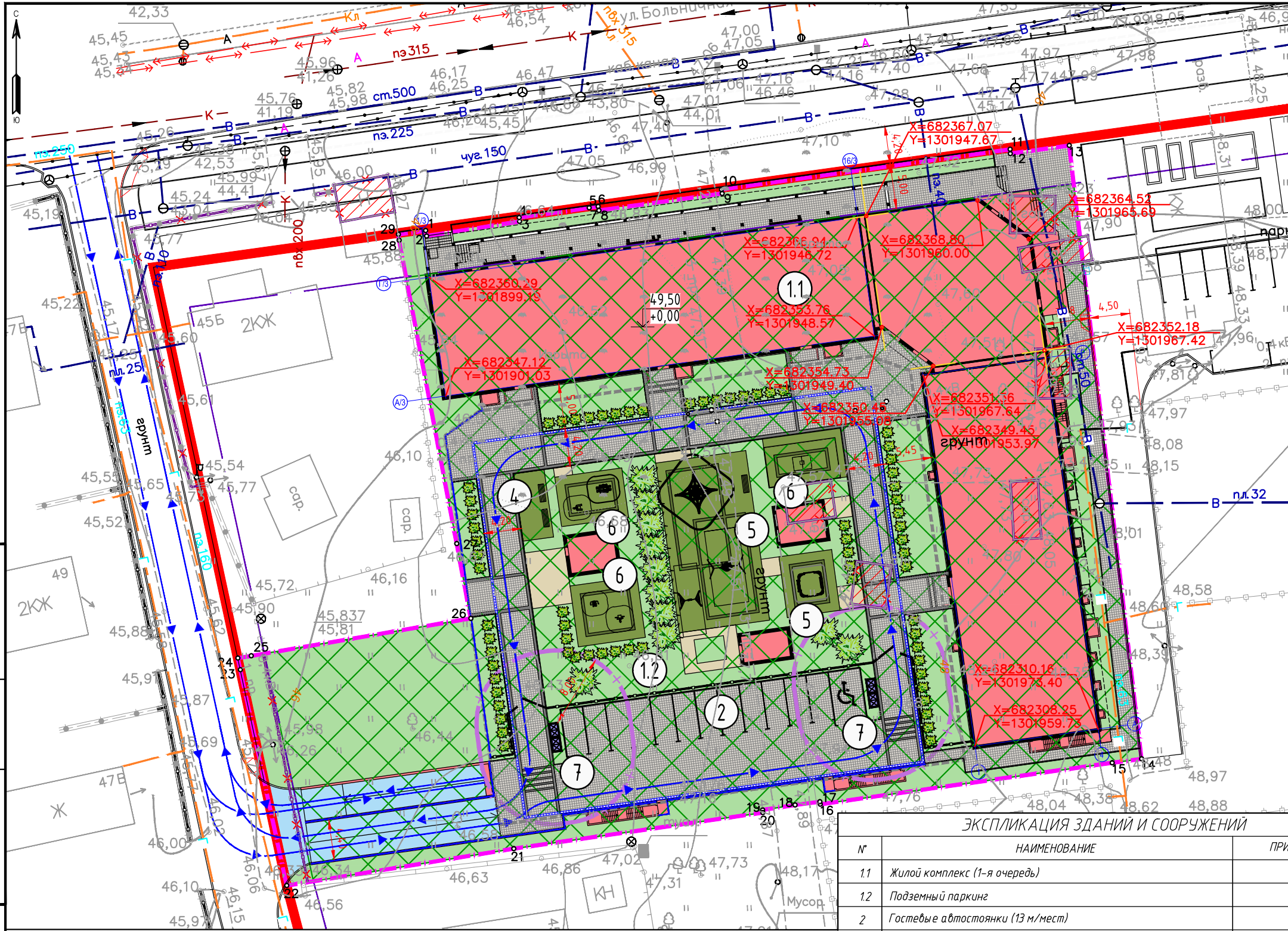






СОГЛАСОВАНО

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



Примечание: 1. Публичные сервитуты не установлены.  
2. Строительство планируется вести в 2 этапа.  
3. Настоящая документация разработана на 1-й этап

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- |   |  |  |
|---|--|--|
| Проектируемый объект капитального строительства             | Площадка для контейнеро-в ТБО с раздельным накоплением отходов | Проектируемое асфальтовое покрытие проезда/тропуара        |
| Красные линии улиц  | Проектируемые брусчатые тротуары и площадки                    | Проектируемые набивные дорожки и площадки                  |
| Граница земельного участка для проектируемого объекта       | Малые архитектурные формы                                      | Покрытие типа Крмб (прорезиненное)                         |
| Граница территории благоустройства 1                        | Пути движения транспортных средств                             | Проектируемые газоны                                       |
| Проектируемое ограждение территории, ворота, калитка, h=2 м | Демонтируемые ограждения                                       | Кусты  |
| Проектируемое ограждение, h=1,2 м от урдовня поверхности    | Демонтируемые здания и сооружения                              | Стоянки в том числе для МГН с размером 3,6х6,0 м           |
| Водоотводные лотки  | Линии отступа от КЛ  | Границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС. |

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
11	Жилой комплекс (1-я очередь)	Проект.
12	Подземный паркинг	Проект.
2	Гостевые автостоянки (13 м/мест)	Проект.
4	Площадка для отдыха взрослого населения, 26 м2	Проект.
5	Детские игровые площадки, 192 м2 и 40 м2	Проект.
6	Площадки для занятий физкультурой 42 м2, 51 м2 и 36 м2	Проект.
7	Хозяйственные площадки для размещения ТБО (раздельный сбор)	Проект.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№	НАИМЕНОВАНИЕ	ЕД. ИЗМ.	КОЛИЧЕСТВО ПО ЗУ :1570
1	Площадь земельного участка (благоустройства)	м²	5676
2	Площадь застройки, в т. ч.:	м²	1804
	а) площадь застройки жилого дома с подземным паркингом	м²	4631
	б) площадь застройки надземных частей жилого дома	м²	1804
3	Процент застройки в границах участка (надземной части)	%	31,8
4	Площадь твердых покрытий, в т. ч.:	м²	2105
	а) площадь асфальтобетонного покрытия проезда	м²	104
	б) площадь а/б покрытия проезда на стилобат	м²	93
	в) площадь брусчатого покрытия тротуара, включая лотки	м²	1510
	г) площадь резинового покрытия площадок	м²	398
5	Площадь территорий озеленения, в т. ч.:	м²	1767
	а) площадь газонов	м²	1692
	б) площадь набивных дорожек и площадок	м²	72
6	Процент территорий озеленения	%	30

КООРДИНАТЫ ГРАНИЦ ЗУ С КН 65:01:0501002:1570

№ точки	Координата Y	Координата X
1	1301898,80	682365,46
2	1301898,89	682364,86
3	1301909,21	682366,48
4	1301909,17	682366,91
5	1301916,93	682367,99
6	1301917,93	682368,13
7	1301917,99	682367,70
8	1301918,01	682367,70
9	1301931,68	682369,58
10	1301931,59	682370,03
11	1301963,61	682374,48
12	1301963,63	682374,01
13	1301970,18	682374,90
14	1301978,20	682306,85
15	1301974,95	682306,42
16	1301942,56	682301,81
17	1301942,52	682302,09
18	1301939,77	682301,73
19	1301936,16	682301,19
20	1301936,20	682300,89
21	1301908,58	682296,89
22	1301883,39	682292,79
23	1301878,24	682316,75
24	1301877,96	682318,03
25	1301879,45	682318,28
26	1301903,80	682322,44
27	1301902,24	682330,73
28	1301895,85	682364,38
29	1301895,76	682365,04

58-41-22/1 - ПЗУ

Жилой комплекс «Никольская аллея»  
в г.Южно-Сахалинске. 1 этап

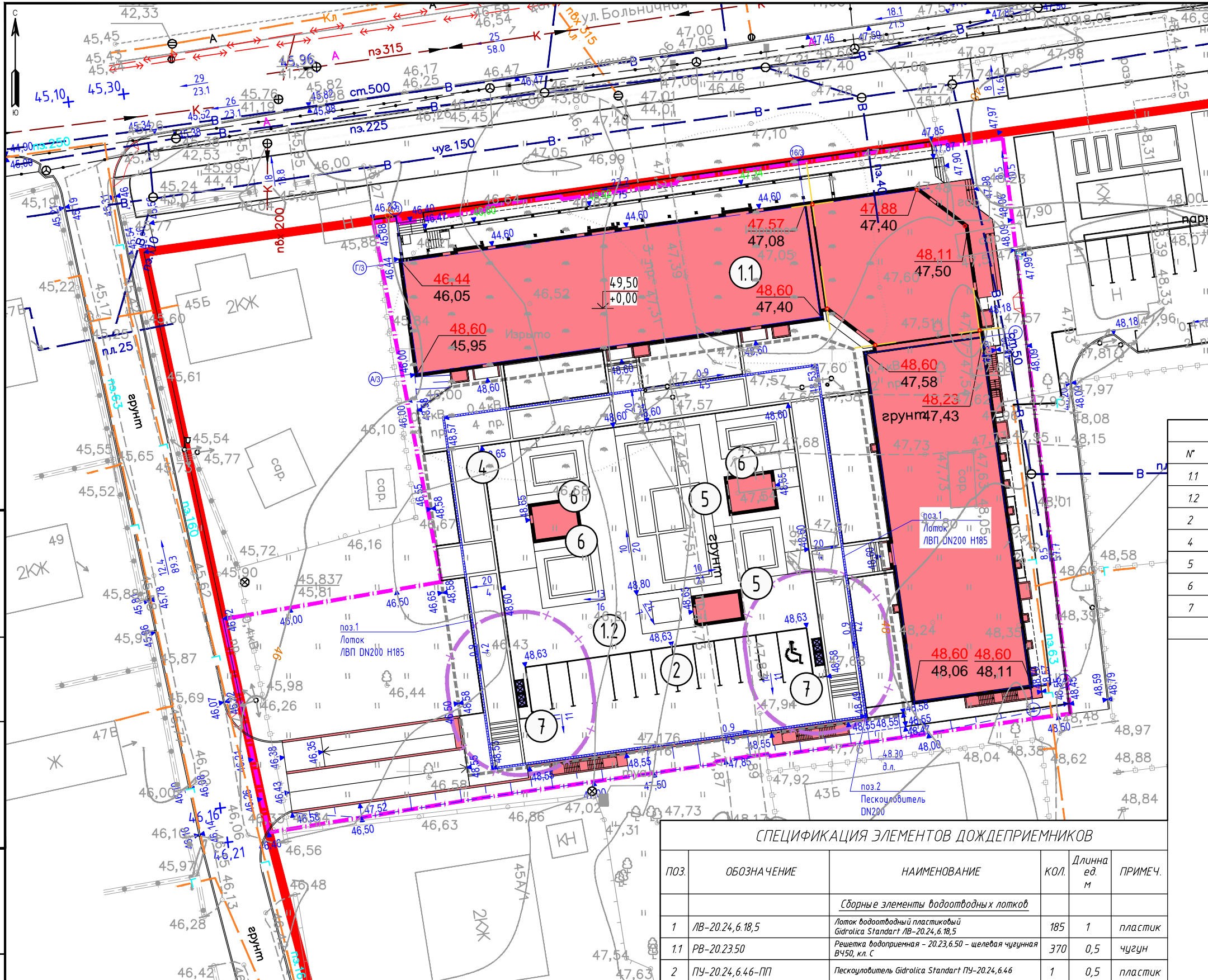
1	-	зам.	-	06.23	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата
ГИП	Варенья				11.22
Разраб.	Казаков				11.22

Стадия	Лист	Листов
П	2	6

Схема планировочной организации земельного участка. М1:500

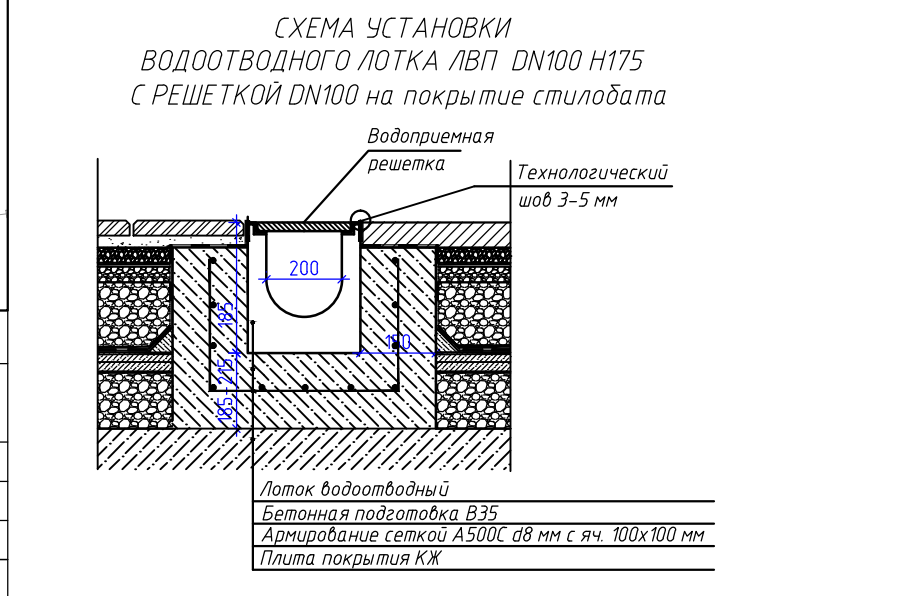
ООО "Сахстройинвестиция" г. Южно-Сахалинск





**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

№	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
11	Жилой комплекс (1-я очередь)	Проект.
12	Подземный паркинг	Проект.
2	Гостевые автостоянки (13 м/мест)	Проект.
4	Площадка для отдыха взрослого населения, 26 м2	Проект.
5	Детские игровые площадки, 192 м2 и 40 м2	Проект.
6	Площадки для занятий физкультурой 42 м2, 51 м2 и 36 м2	Проект.
7	Хозяйственные площадки для размещения ТБО (раздельный сбор)	Проект.



**СПЕЦИФИКАЦИЯ ЭЛЕМЕНТОВ ДОЖДЕПРИЕМНИКОВ**

ПОЗ.	ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	КОЛ.	Длина ед. м	ПРИМЕЧ.
<i>Сборные элементы водоотводных лотков</i>					
1	ЛВ-20.24,6.18,5	Лоток водоотводный пластиковый Hidrolica Standart ЛВ-20.24,6.18,5	185	1	пластик
1.1	РВ-20.23.50	Решетка водоприемная - 20.23,6.50 - шелевая чугунная ВЧ50, кл. С	370	0,5	чугун
2	ПУ-20.24,6.46-ПП	Пескоуловитель Hidrolica Standart ПУ-20.24,6.46	1	0,5	пластик

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Проектируемый объект капитального строительства	69,57	Абсолютная отметка пола
	Красные линии улиц	+0,00	
	Граница земельного участка для проектируемого объекта	5	Уклон в %
	Места занижения бордюрного камня	18	расстояние
	Дождеприемные решетки	67,99	Проектная отметка
			Водоотводные лотки с решеткой Кл. С250
			Откос до отметок

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Варенья				11.22
Разраб.	Казаков				11.22

58-41-22/1 - ПЗУ

Жилой комплекс «Никольская аллея»  
в г.Южно-Сахалинске. 1 этап

Стадия	Лист	Листов
П	3	6

ООО  
«Сахстройинвестиция»  
г. Южно-Сахалинск

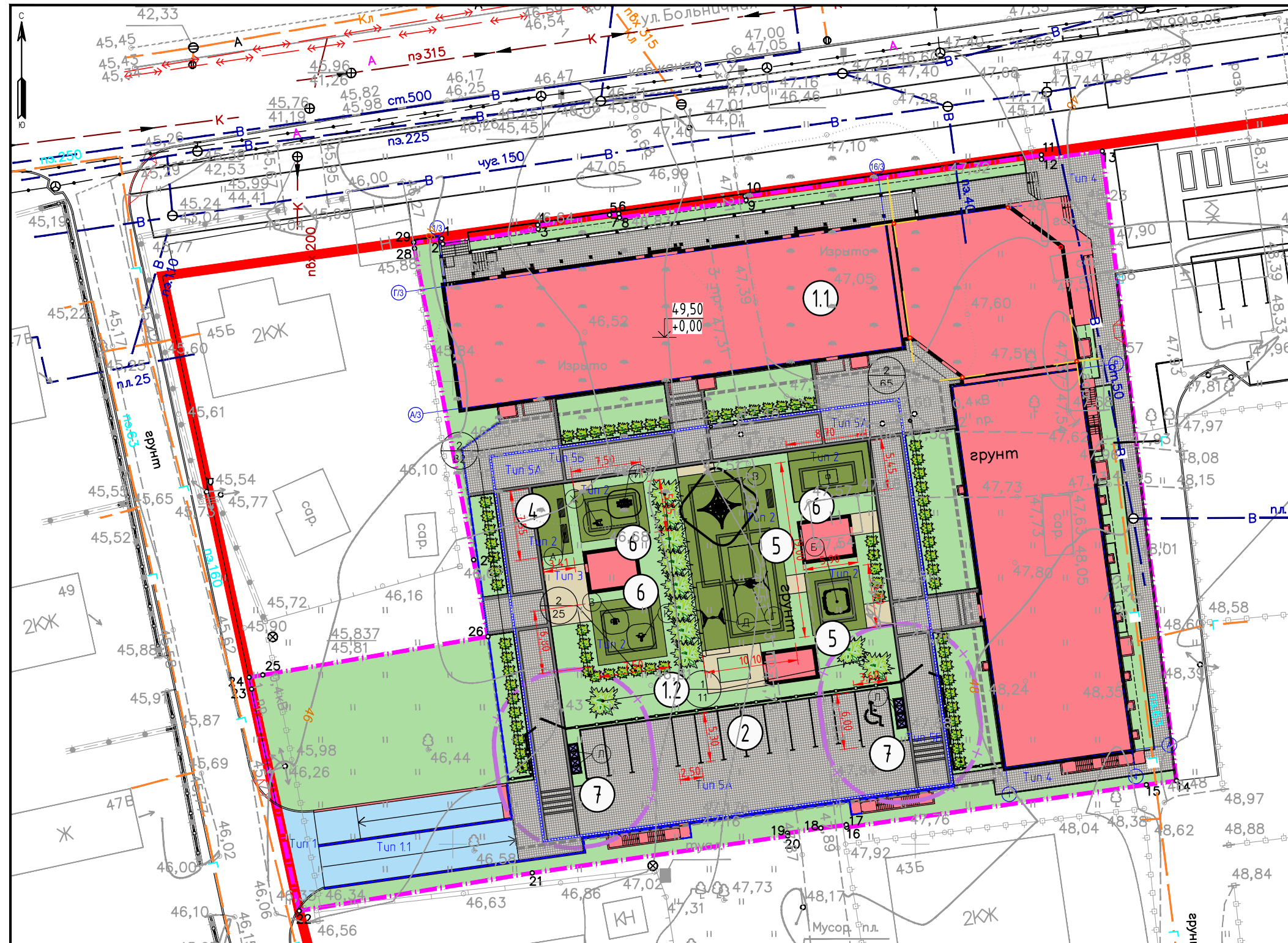
СОГЛАСОВАНО

Инв.№ подл. Подпись и дата

Взам. инв.№

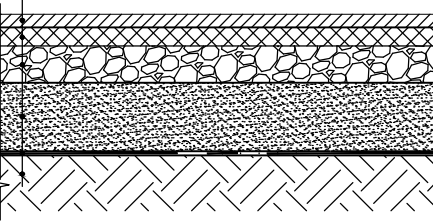






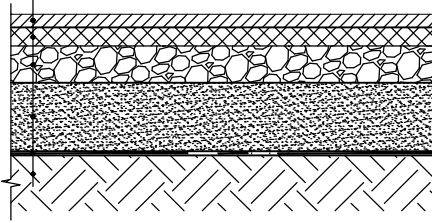
КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД (ТИП 1) АВТОМОБИЛЬНЫЙ ПРОЕЗД

- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б марки 1 по ГОСТ 9128-2013 на модифицированном битуме с использованием щебня основных пород М1000-2000 50 мм
- Асфальтобетон крупнозернистый тип Б с щебнем из изверженных пород марки III 140 мм
- Щебёночная смесь с непрерывной гранулометрией по ГОСТ 25607-2009 (С 4) 300 мм
- Песок по ГОСТ 8736-2014 с Кф>3м/смт 500 мм
- Геотекстиль Тайпар SF 44
- Уплотненный грунт



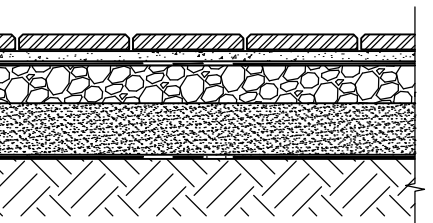
КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД (ТИП 1.1) АВТОМОБИЛЬНЫЙ ПРОЕЗД

- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон тип Б марки 1 по ГОСТ 9128-2013 на модифицированном битуме с использованием щебня основных пород М1000-2000 50 мм
- Асфальтобетон крупнозернистый тип Б с щебнем из изверженных пород марки III 140 мм
- Щебёночная смесь с непрерывной гранулометрией по ГОСТ 25607-2009 (С 4) 300 мм
- Песок по ГОСТ 8736-2014 с Кф>3м/смт 500-2000 мм
- Геотекстиль Тайпар SF 44
- Уплотненный грунт



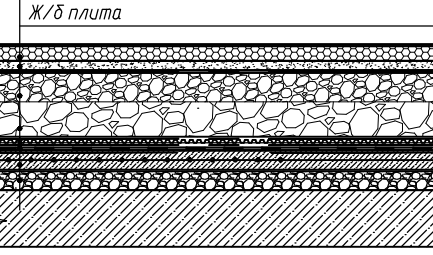
КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД (ТИП 4) ТРОТУАР БРУСЧАТЫЙ

- Тротуарная плитка по ГОСТ 17608-2017 200x100x60 мм (швы расклинить крупнозерн. песком) 60 мм
- Сухая цементно-песчаная смесь М100 (ТУ-400-24-114-78) 30 мм
- Геотекстиль Тайпар SF 44
- Щебёночная смесь с непрерывной гранулометрией по ГОСТ 25607-2009 (С 4) 120 мм
- Песок по ГОСТ 8736-2014 с Кф>3м/смт 300 мм
- Геотекстиль Тайпар SF 44
- Уплотненный грунт



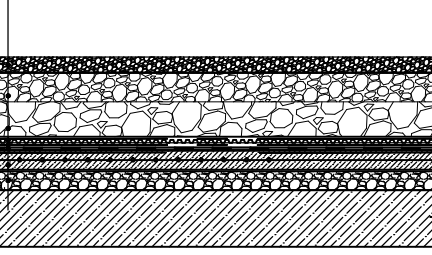
КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД (ТИП 2) РЕЗИНОВОЕ ПОКРЫТИЕ ПО КРОВЛЕ

- Резиновое покрытие площадки по ГОСТ 52169-2012 (Крамб) 10 мм
- Стеклосетка
- Песчано-гравийный отсев (ГОСТ 31424-2010) 40 мм
- Геотекстиль Тайпар SF 44
- Щебень гранитный фракции 5-20мм, М600 (ГОСТ 25607-2009) 70 мм
- Щебень гранитный фракции 20-40мм, М600 (ГОСТ 25607-2009) 220-520 мм
- Профилированная дренажная мембрана Planter Geo 8мм
- Конструкция покрытия (Том АР) 90-190 мм
- Ж/В плита



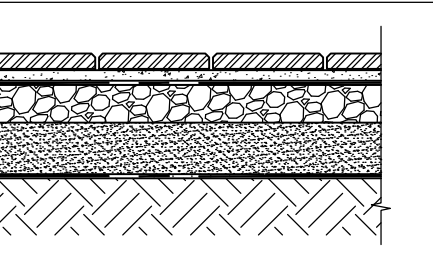
КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД (ТИП 3) НАБИВНОЕ ПОКРЫТИЕ ПО КРОВЛЕ

- Покрытие (спецсмесь Теннисст - ТУ 400-1-204-9-32) 50 мм
- Щебень гранитный фракции 5-20мм, М300 (ГОСТ 25607-2009) 150 мм
- Щебень гранитный фракции 20-40мм, М300 (ГОСТ 25607-2009) 140-490 мм
- Профилированная дренажная мембрана Planter Geo 8мм
- Конструкция покрытия (Том АР) 90-190 мм
- Ж/В плита



КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД (ТИП 4) ТРОТУАР БРУСЧАТЫЙ

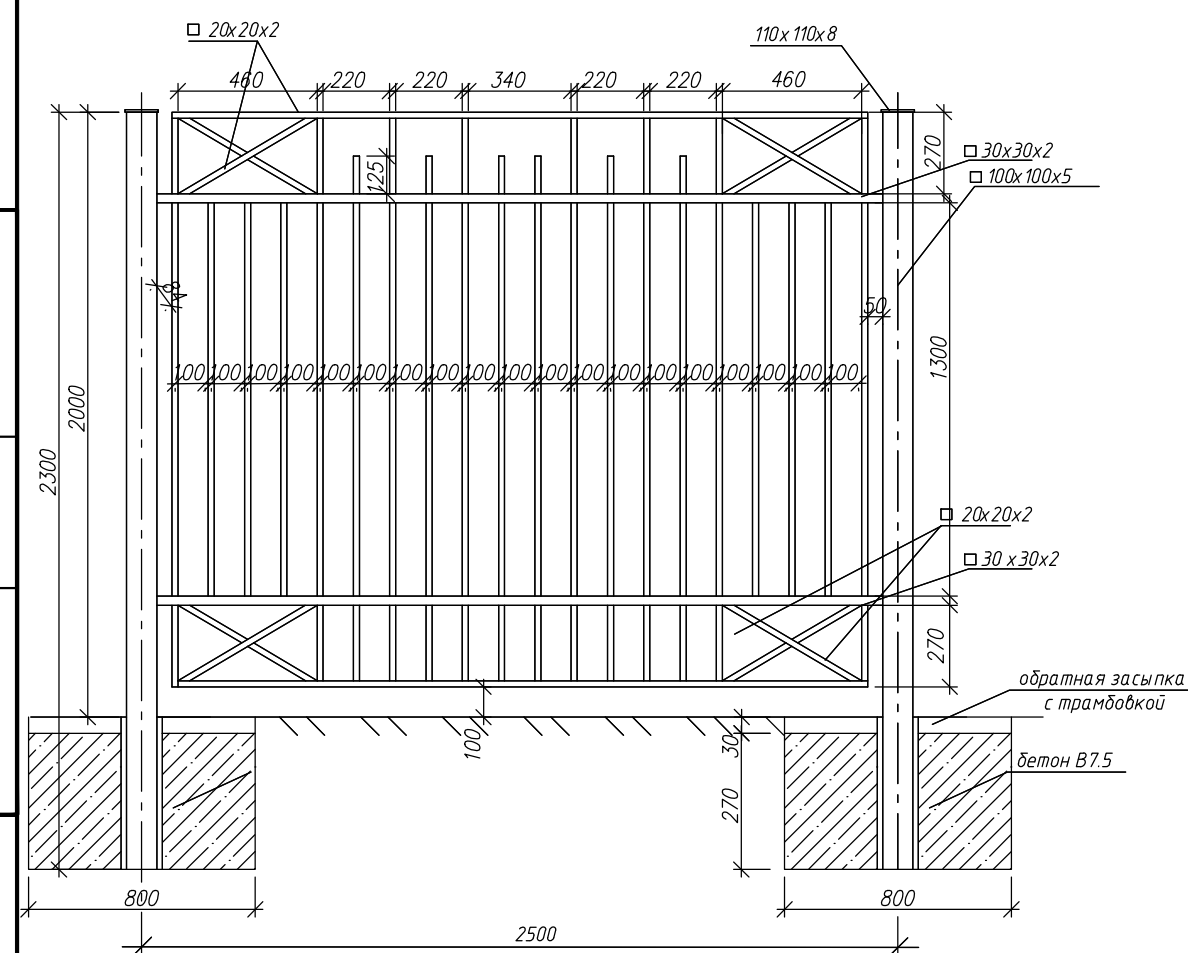
- Тротуарная плитка по ГОСТ 17608-2017 200x100x60 мм (швы расклинить крупнозерн. песком) 60 мм
- Сухая цементно-песчаная смесь М100 (ТУ-400-24-114-78) 30 мм
- Геотекстиль Тайпар SF 44
- Щебёночная смесь с непрерывной гранулометрией по ГОСТ 25607-2009 (С 4) 120 мм
- Песок по ГОСТ 8736-2014 с Кф>3м/смт 300 мм
- Геотекстиль Тайпар SF 44
- Уплотненный грунт



№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ЕД. ИЗМ.	КОЛ-ВО	ПРИМЕЧАНИЯ
1	Плузыреллоиди Дартс Голд Physosagrus oruifolius	шт	11	
2	Лялчатка кустарниковая "Abbotswood" Potentilla fruticosa	шт	172	Ø 1 ряд с шагом 60 см
	ВСЕГО кустов:	шт	183	
-	Газон партерный	м2	2050	

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	ЕД. ИЗМ.	КОЛ-ВО	ПРИМЕЧАНИЯ
Ограждение газонное				
	Ограждение стальное	Инв. изготовления h=1,2 м	п.м	116
	Фундамент под ограждение	Бетон В7,5	м3	2
Ограждение территории				
	Ограждение стальное	Инв. изготовления h=2 м	п.м	60
	Фундамент под ограждение	Бетон В7,5	м3	5
	Ворота стальные с калиткой	Инв. изготовления 4,2x2,0 м	шт	2

РЯДОВАЯ СЕКЦИЯ ОГРАЖДЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

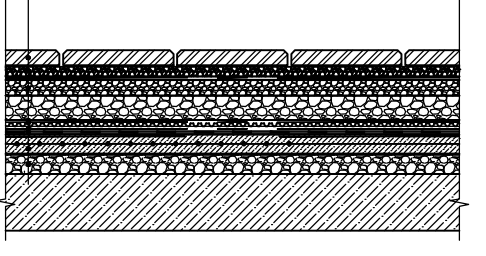


ОБОЗН. ПО ПЛАНУ	НАИМЕНОВАНИЕ	КОЛИЧЕСТВО	ПРОИЗВОДИТЕЛЬ
А	Скамейка «Волна», арт. 10001	2	ТМ "АДАНАТ"
Б	Песочный дворик, арт. 4256	1	ЗАО "КСИЛ"
В	Сетка "Пирамида", арт. 7001	1	ЗАО "КСИЛ"
Г	Качели "Гнездо", арт. 4158	1	ЗАО "КСИЛ"
Д	Качели детские, арт. 4156	1	ЗАО "КСИЛ"
Е	Теннисный стол «Партия», арт. 3003-3	1	ТМ "АДАНАТ"
Ж	Тренажер, арт. 7530	1	ЗАО "КСИЛ"
З	Тренажер, арт. 7512	1	ЗАО "КСИЛ"
И	Тренажер, арт. 7521	1	ЗАО "КСИЛ"
К	Тренажер, арт. 7532	1	ЗАО "КСИЛ"
Л	Контейнерный шкаф «Модуль» для раздельного сбора	4	ТМ "АДАНАТ"

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ТИП	ПЛОЩАДЬ ПО ЭУ-1570 ЗА ИСКЛ. СТИЛОБАТА	ПЛОЩАДЬ ПО ЭУ-1570 СТИЛОБАТ	ПРИМЕЧАНИЕ
	Проезды асфальтобетонные с бортовым камнем БР 100.30.15, ГОСТ 6665-91	1	49 м <sup>2</sup>	-	
	Проезды асфальтобетонные на стилобат	11	-	93 м <sup>2</sup>	
	Площадки с резиновым покрытием	2	-	398 м <sup>2</sup>	
	Набивное покрытие	3	-	72 м <sup>2</sup>	
	Тротуар брусчатый с бортовым камнем по грунту БР 100.20.8, ГОСТ 6665-91	4	391 м <sup>2</sup>	-	
	Тротуар брусчатый усиленный по стилобату с бортовым камнем БР 100.20.8, ГОСТ 6665-91	5А	-	992 м <sup>2</sup>	
		5Б	-	95 м <sup>2</sup>	
			-	288 п.м.	

КОНСТРУКЦИЯ ДОРОЖНЫХ ОДЕЖД (ТИП 5А и 5Б) ТРОТУАР БРУСЧАТЫЙ ПО КРОВЛЕ

- Тротуарная плитка по ГОСТ 17608-2017 200x100x60 мм (швы расклинить крупнозерн. песком) 60 мм
- Цементно-песчаная смесь М100 (ТУ-400-24-114-93) 30 мм
- Геотекстиль Тайпар SF 44
- Щебень гранитный фр. 5-20мм, М600 (ГОСТ 25607-2009) 50 мм
- Щебень гранитный фр. 20-40мм, М600 (ГОСТ 25607-2009) 170-350 мм
- Профилированная дренажная мембрана Planter Geo 8мм
- Конструкция покрытия (Том АР) 90-190 мм
- Ж/В плита

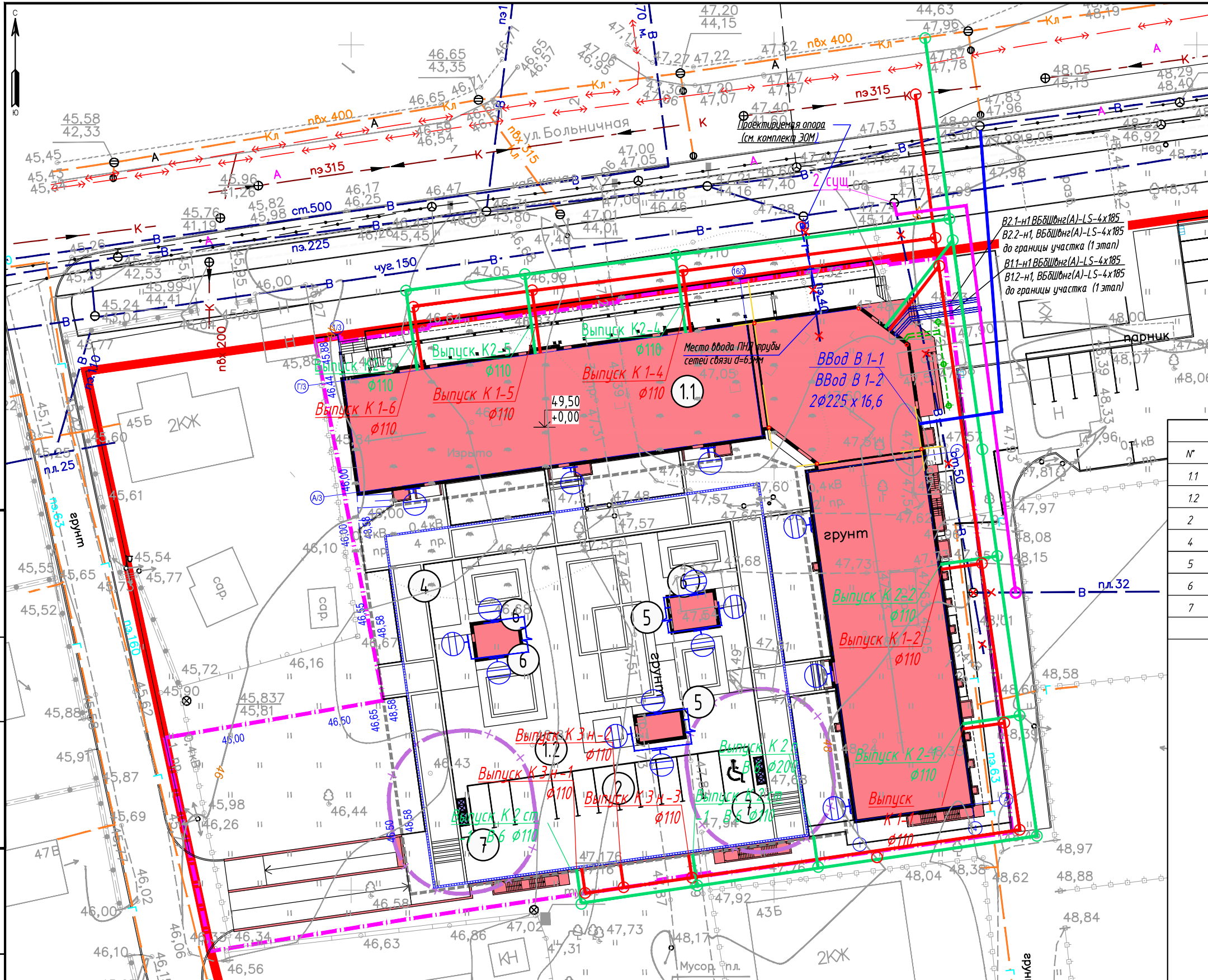


№	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1.1	Жилой комплекс (1-я очередь)	Проект.
1.2	Подземный паркинг	Проект.
2	Гостевые автостоянки (13 м/мест)	Проект.
4	Площадка для отдыха взрослого населения, 26 м2	Проект.
5	Детские игровые площадки, 192 м2 и 40 м2	Проект.
6	Площадки для занятий физкультурой 42 м2, 51 м2 и 36 м2	Проект.
7	Хозяйственные площадки для размещения ТБО (раздельный сбор)	Проект.

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Проектируемый объект капитального строительства
  - Красные линии улиц
  - Граница земельного участка для проектируемого объекта
  - Проектируемое ограждение территории, ворота, калитка, h=2 м
  - Проектируемое ограждение, h=1,2 м от уровня поверхности
  - Проектируемые набивные дорожки и площадки
  - Площадка для контейнеров ТБО с раздельным накоплением отходов
  - Проектируемые брусчатые тротуары и площадки
  - Малые архитектурные формы
  - Проектируемое асфальтовое покрытие проезда/тротуара/велодорожки
  - Проектируемые газоны усиленные
  - Водоотводные лотки
  - Проектируемое асфальтовое покрытие проезда/тротуара/велодорожки
  - Покрытие типа Крамб (прозраченное)
  - Проектируемые газоны
  - Кусты
  - Стоянки в том числе для МГН с размером 3,6x0 м

58-41-22/1 - ПЗУ				
Жилой комплекс «Никольская аллея» в г.Южно-Сахалинске. 1 этап				
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись
ГИП	Варенья		11.22	
Разраб.	Казаков		11.22	
План благоустройства территории. М1:500			Стадия	Лист
			П	5
			Листов	6
			ООО "Сахстройинвестия" г. Южно-Сахалинск	





**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

№	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
11	Жилой комплекс (1-я очередь)	Проект.
12	Подземный паркинг	Проект.
2	Гостевые автостоянки (13 м/мест)	Проект.
4	Площадка для отдыха взрослого населения, 26 м2	Проект.
5	Детские игровые площадки, 192 м2 и 40 м2	Проект.
6	Площадки для занятий физкультурой 42 м2, 51 м2 и 36 м2	Проект.
7	Хозяйственные площадки для размещения ТБО (раздельный сбор)	Проект.

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Проектируемый объект капитального строительства       |  | Проектируемые сети электричества                                 |
|  | Красные линии улиц                                    |  | Проектируемый хозяйственно-питьевой, противопожарный водопровод  |
|  | Граница земельного участка для проектируемого объекта |  | Проектируемая ливневая канализация                               |
|  | Водоотводные лотки                                    |  | Проектируемая хозяйственно-бытовая канализация                   |
|  | Демонтируемая часть водопровода                       |  | Вносимый участок водопровода Ду50мм от колодца 2сущ до колодца 3 |
|  | Проектируемые сети связи                              |  | Настенные источники освещения                                    |

1	-	нов.	-		06.23
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Варенья				11.22
Разраб.	Казаков				11.22

58-41-22/1 - ПЗУ

Жилой комплекс «Никольская аллея»  
в г.Южно-Сахалинске. 1 этап

Стадия	Лист	Листов
П	6	6

Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения.  
М1:500

ООО  
«Сахстройинвестиция»  
г. Южно-Сахалинск

СОГЛАСОВАНО

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