

АРХИТЕК
проектная мастерская



**Комплекс жилых домов «Европа - Азия» со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный пр-ом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5-й проезд, ул. Восточной.
Блок-секции 1/1, 1/2, 1/3 (1 этап строительства)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

259.1-2023-ПЗУ

ТОМ 2

2023

ООО "ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "АРХИТЕК"

**Комплекс жилых домов «Европа - Азия» со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный пр-ом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5-й проезд, ул. Восточной.
Блок-секции 1/1, 1/2, 1/3 (1 этап строительства)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

259.1-2023-ПЗУ

ТОМ 2

Директор

Главный архитектор проекта

Главный инженер проекта



А.Р. Ибрагимов

А.Н. Стручков

Г.М. Нигматуллин

2023

Инв.№ Подл.	Подпись и дата	Взам.инв.№

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
259.1-2023-ПЗУ.С	Содержание	л. 1-2
259.1-2023-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть, в составе:	
	Общая часть	л. 1-4
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	л. 4-14
	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. 14
	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. 14-17
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	л. 17-23
	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. 23-29
	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой	л. 29-31
	ж) описание решений по благоустройству территории	л. 31-42
	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. 42
	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;	л. 42

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата


Инв.№ подл.

259.1-2023-ПЗУ-С

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Дейлями			<i>[Подпись]</i>	20.09.23
Проверил	Низматуллин			<i>[Подпись]</i>	20.09.23
Н.контрль	Низматуллин			<i>[Подпись]</i>	20.09.23
ГИП	Низматуллин			<i>[Подпись]</i>	20.09.23

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	2



АРХИТЕК
проектная мастерская

Общая часть

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проекта «Комплекс жилых домов «Европа–Азия» со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный пр-ом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5-й проезд, ул. Восточной. Блок-секции 1/1, 1/2, 1/3 (1 этап строительства)» разработан на основании:

- договора № 05-05/1 от 28.04.2023 года о комплексном развитии незастроенной территории общей площадью 2,9 га, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 в районе проспекта Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5-й проезд, ул. Восточной в г. Оренбурге Оренбургской области, заключенного между министерством архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области и ООО «Специализированный застройщик «Результат»;

- договора № 01/23 от 01.06.2023 года, заключенного между ООО «Специализированный застройщик «Результат» и ООО «Проектная мастерская «АРХИТЕК» на разработку проектных работ по объекту: «Комплекс жилых домов «Европа-Азия» со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный проспектом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5-й проезд, ул. Восточной»;

- выписок из единого государственного реестра недвижимости на земельные участки с кадастровым номером 56:44:0000000:39924 и 56:44:0000000:39925 от 05.10.2023 года. Правообладатель – муниципальное образование «город Оренбург»;

- договора аренды №23/л-66юр от 19.05.2023, заключенного между ООО «Специализированный застройщик «Результат» и Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга;

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

						259.1-2023-ПЗУ.ТЧ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Дейлями			20.09.23	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Низматуллин			20.09.23		П	1	42
Н.контроль		Низматуллин			20.09.23		АРХИТЕК <small>проектная мастерская</small>		
ГИП		Низматуллин			20.09.23				

Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий»;
- СП 113.13330.2020 «Стоянки автомобилей»;
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные». Актуализированная редакция;
- СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения;
- ГОСТ Р 21.101-2020 Система проектной документации для строительства (СПДС).

Для разработки проекта «Комплекс жилых домов «Европа–Азия» со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный пр-ом Гагарина, ул. Алтайской, ул. 5-й проезд, ул. Восточной. Блок-секции 1/1, 1/2, 1/3 (1 этап строительства)» были использованы следующие исходные материалы и документация:

- «Генеральный план города Оренбурга», утвержденный решением Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 №674;
- «Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Оренбург», утвержденные приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 года № 36/70 од.
- распоряжение от 20.09.2023 №13-р «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной проспектом Гагарина, ул. Восточной, улицей 5 проезд, ул. Алтайской, площадью 6,78 га».

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

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

										259.1-2023-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						3

жилых комплексов «Азия», в том числе 1 этапа строительства – 6 910,24 кв.м.

Территория 1 этапа строительства, предназначенная под комплексное развитие предусматривает строительство отдельно стоящих секций многоквартирного жилого дома разной этажности, объединенных между собой единым стилобатом с подземным паркингом.

Блок-секция 1/1 включает в себя:

- жилая секция 9 этажей;
- встроенно-пристроенные помещения общественного назначения;
- подземная автомобильная стоянка на 28 машино-мест, в т.ч. 2 м/м для МГН.

Блок-секция 1/2 включает в себя:

- жилая секция 11 этажей;
- встроенно-пристроенные помещения общественного назначения;
- подземная автомобильная стоянка на 26 машино-мест, в т.ч. 1 м/м для МГН.

Блок-секция 1/3 включает в себя:

- жилая секция 12 этажей;
- встроенно-пристроенные помещения общественного назначения;
- подземная автомобильная стоянка на 29 машино-мест, в т.ч. 2 м/м для МГН.

Проектное решение по благоустройству территории не противоречит Генеральному плану города Оренбурга и Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ).

Градостроительный регламент земельного участка установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «город Оренбург», утвержденными приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 г. №36/70-од.

Согласно выписке из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 от 23.05.2023 г. №КУВИ-001/2023-118965741

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) строительство многоквартирных жилых домов (код 2.6 приложения к приказу Федеральной

Инф.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инф. №					259.1-2023-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		

службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", группа 1 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург»).

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

Общая площадь территории 1 этапа строительства в границах проектирования, с учетом включения дополнительного благоустройства территории площадью 4 732 кв.м, составляет 11642,24 кв.м.

Экспликация зданий и сооружений

Таблица №1

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой трехсекционный дом N 1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, одноярусной подземной автомобильной стоянкой	проект.
БП	Бордюрный пандус	проект.
ВП	Велопарковка	проект.
Л1,Л2	Лестница с пандусом на территории благоустройства	проект.
ЛС1,ЛС2, ЛС4,ЛС5	Лестница на кровле стилобата	проект.
ЛС3,ЛС6	Лестница с пандусом на кровле стилобата	проект.
МП	Площадка для мусорных контейнеров	проект.
П	Пандус	проект.
ПД1	Площадка детская, совмещенная с площадкой для воркаута (на стилобате)	проект.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	259.1-2023-ПЗУ.ТЧ	Лист
							16

ПД2	Площадка детская (на стилобате)	проект.
ПО	Площадка обозрения (на стилобате)	проект.
ПР1	Парковка на 14 м/м, в том числе 6 м/м для МГН	проект.
ПР2	Парковка на 3 м/м	проект.
ПР3	Парковка на 5 м/м,	проект.
ПС1, ПС2	Подпорная стена стилобате	проект.
ПС3- ПС5	Подпорная стена благоустройства	проект.
ПТО1-ПТО4	Площадки для тихого отдыха	проект.
ЭЛ	Эвакуационная лестница	проект.
ЭЛ1	Эвакуационная лестница с техническим помещением	проект.

Баланс территории

Таблица №2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Площадь	%
1	2	3	4	5
1	Площадь территории в границах 1 этапа строительства, в том числе:	кв.м.	6910,24	100
1.1	Площадь застройки проектируемых зданий и сооружений	кв.м	4 905,04	71,0
1.2	Площадь подпорных стен благоустройства	кв.м	43,8	0,6
1.3	Площадь площадок, тротуаров, отмосток с покрытием из бетонных тротуарных плит	кв.м	1 770,7	25,6
1.4	Площадь проезда с асфальтобетонным покрытием	кв.м	6,2	0,1
1.5	Площадь озелененных территорий	кв.м	158,0	2,3
1.6	Площадь газона с газонной решеткой	кв.м	29,5	0,4
1.7	Иные территории	кв.м	26,5	0,4
2	Площадь территории в границах дополнительного благоустройства, в том числе:	кв.м	4 737,0	-
2.1	Площадь парковок, проездов, дорожек с асфальтобетонным покрытием (проект.)	кв.м	2 119,0	-

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

2.2	Площадь площадок, тротуаров с покрытием из бетонных тротуарных плит	кв.м	1 449,0	-
1	2	3	4	5
2.3	Площадь озелененных территорий	кв.м	960,0	-
2.4	Площадь газона с газонной решеткой	кв.м	105,0	-
2.5	Площадь площадки с бетонным покрытием для мусорных контейнеров	кв.м	50,0	-
2.6	Иные территории	кв.м	54,0	-
3	Площадь территории благоустройства в границах эксплуатируемой кровли, в том числе:	кв.м	4 737,0	-
3.1	Площадь застройки проектируемых секций жилого дома	кв.м	2373,0	
3.2	Площадь подпорных стен благоустройства	кв.м	41,3	-
3.3	Площадь площадок, тротуаров, лестниц, пандусов с покрытием из бетонных тротуарных плит	кв.м	1 555,0	
3.4	Площадь озелененных территорий	кв.м	850,0	
3.5	Площадь зеленых насаждений в кадках	кв.м	52,0	
3.6	Площадь площадок с деревянным настилом	кв.м	217,0	
3.7	Площадь площадок с резиновым покрытием	кв.м	458,0	
3.8	Площадь площадок с песком	кв.м	43,0	
3.9	Площадь отсыпки галькой	кв.м	97,0	
3.10	Иные территории	кв.м	33,6	

Основные показатели

Таблица №3

№	Наименование	Ед. изм.	Секция 1/1	Секция 1/2	Секция 1/3
1	2	3	4	5	6
Многоквартирный жилой трехсекционный дом №1 (9-12 этажей) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, одноярусной подземной автомобильной стоянкой					
1	Общая площадь застройки,	кв.м.	4 905,04		
	а также подземной части:	кв.м.	1 411,96	1 617,70	1 875,38
2	Общая площадь здания,	кв.м.	24 707,57		

Взам. Инф. №

Подпись и дата

Инф. № подл.

	в том числе:	кв.м.	7 119,57	7 606,76	10 159,79
2.1	Площадь здания ниже 0.000,	кв.м.	6 137,74		
	в том числе:	кв.м.	2 096,59	1 903,60	2 137,55
2.2	Площадь здания выше 0.000,	кв.м.	15 581,78		
	в том числе:	кв.м.	4 155,36	4 616,07	6 810,35
2.3	Площадь эксплуатируемой кровли:	кв.м.	3 176,53		
	в том числе:	кв.м.	867,62	1 087,09	1 221,82
3	Общий строительный объем,	куб.м.	93 730,04		
	в том числе:	куб.м.	26 489,26	30 299,59	36 941,19
3.1	Строительный объем ниже 0.000,	куб.м.	24 531,16		
	в том числе:	куб.м.	8 408,23	7 590,89	8 532,04
3.2	Строительный объем выше 0.000,	куб.м.	69 198,88		
	в том числе:	куб.м.	18 081,03	22 708,70	28 409,15
4	Общая полезная площадь общественного здания,	кв.м.	9 006,37		
	в том числе:	кв.м.	2 751,54	2 802,83	3 452,00
4.1	Площадь коммерческих помещений 1 этажа	кв.м.	3689,12		
	в том числе:	кв.м.	979,63	1 192,27	1 514,22
4.2	Площадь подземного паркинга	кв.м.	5 320,25		
	в том числе:	кв.м.	1 771,91	1 610,56	1 937,78
5	Общая расчетная площадь общественного здания,	кв.м.	8 495,11		
	в том числе:	кв.м.	2 697,85	2 721,98	3 075,28
5.1	Площадь коммерческих помещений 1 этажа	кв.м.	3 390,75		
	в том числе:	кв.м.	979,63	1 192,27	1 261,80
5.2	Площадь подземного паркинга	кв.м.	5 061,41		
	в том числе:	кв.м.	1 718,22	1 529,71	1 813,48
6	Общая жилая площадь квартир	кв.м.	4 963,78		
	в том числе:	кв.м.	1 162,09	1 856,36	1 945,33
7	Общая площадь квартир (без учета летних помещений),	кв.м.	8 494,04		
	в том числе:	кв.м.	2 057,19	2 889,13	3 547,72

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

Общее количество парковочных мест на проектируемой территории составляет 105 машино-мест, в том числе:

- в подземной автомобильной стоянке – 77 машино-места, в том числе 7 машино-мест для инвалидов;
- вдоль проезжей части ул. 5 проезд - 8 машино-мест;
- с восточной стороны проектируемой застройки – 14 машино-мест, в том числе 6 машино-мест для МГН (инвалидов-колясочников).

Расчет количества парковочных мест

Таблица №4

Поз.	Наименование	Нормативные показатели
1.1	Парковочные места для жилого дома (реш. ГорСовета от 19.08.2010 г. №1165 п.1.3.2) (общая площадь квартир 8 494,04 кв.м. /80=106 м/м)	53
2.1	Парковочные места для коммерческих помещений (СП 42.13330.2016, прил. Ж) (общая площадь помещений/60 кв.м. = 3 390,75/60=56 м/м)	56
2.2	В том числе парковочные места для МГН (СП 59.13330.2016, п. 5.2.1) (количество м/м*10% = 2*10%)	13
1. Согласно п.2.3.2.2 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «город Оренбург» от 19.08.2010 г. №1165 в границах земельного участка допускается размещение количества мест не менее 50% от необходимых мест для постоянного хранения автотранспорта.		

Формула для подсчета объема мусора

Сколько мусора накапливается за одни сутки (куб. м/сут), определяют по следующей формуле:

$$C = (P * N * K_n) / 365, \text{ где:}$$

- C – определяемый объем накопления ТКО в сутки.
- P – количество жильцов многоквартирного дома, которые будут выбрасывать бытовые отходы.
- N – годовая норма накопления ТБО на одного проживающего в доме.

Взам. Инв. №	Подпись и дата	Инв.№ подл.					Лист
			259.1-2023-ПЗУ-С				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

организацию поверхностного стока;

- мероприятия по защите грунтов основания в открытом котловане от промерзания, а также от замачивания;
- обеспечить защиту строительного котлована от затопления поверхностными водами (в период строительства);
- рекомендуется устранение специфических свойств грунтов в пределах всей просадочной толщи путем послойного уплотнения грунтов тяжелыми трамбовками и вибрационными катками.
- после устройства искусственного основания, для определения модуля деформации несущего слоя, выполнить штамповые испытания.

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.

Максимальная мощность (расчетная) для секции 1, включая нагрузки офисов – 168,5кВт, Ток расчетный – 274,4А.

Максимальная мощность (расчетная) для секции 2, включая нагрузки офисов – 199,64кВт, Ток расчетный – 321,8А.

Максимальная мощность (расчетная) для секции 3, включая нагрузки офисов – 211,13 кВт, Ток расчетный – 367А.

Максимальная мощность (расчетная) для парковок секции 1, – 6,71кВт, расчетный ток – 23,4А.

Максимальная мощность (расчетная) для парковок секции 2, – 2,1кВт, расчетный ток – 4,6А.

Максимальная мощность (расчетная) для парковок секции 3, – 7,6 кВт, расчетный ток – 25А.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	259.1-2023-ПЗУ-С	Лист
							24

- основной источник питания: Ис.ш. ТП-6кВ (выполненная по ТУ №2330-005278/8130022173 от 20.09.2023г);

- резервный источник питания: Пс.ш. ТП-6кВ (выполненная по ТУ №2330-005278/8130022173 от 20.09.2023г).

Защитно-коммутационное оборудование 0,4 кВ выбрано исходя из расчетных нагрузок.

Кабели в распределительных сетях 0,4кВ выбраны:

- по максимальной расчетной нагрузке;
- по допустимой потере напряжения в нормальном и пусковом режимах работы;

Водоснабжение.

Источником хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения являются централизованные кольцевые сети водоснабжения. Точка подключения определена в соответствии с техническими условиями ООО «Оренбург Водоканал» №5559 от 05.07.2023г – магистральный участок водопровода Ду500 по ул.Алтайской. Отметка верха трубы в точке подключения 103,6. Гарантированный напор – 10м.

Горячее водоснабжение осуществляется от автономной крышной котельной.

Проектируемые наружные водопроводные сети холодного водоснабжения предусмотрены из труб полиэтиленовых ПЭ100 SDR17 d160x9,5 по ГОСТ 18599-2001. Подключение сети предполагается в проектируемых колодцах В1, В2 с установкой отключающей арматуры. Подвод к каждой секции принят из труб полиэтиленовых ПЭ100 SDR17 d160x9,5.

Для предотвращения нагрева-замерзания трубопроводов, наружная сеть прокладывается подземно, с учетом требований п. 11.40 СП 31.13330.2021 – на 0,5м (диаметр трубопровода + 0,3) ниже глубины промерзания – не менее 2,5м. При пересечении водовода с сетями канализации расстояние в свету между сетями принимается согласно п.12.36 СП 42.13330.2016.

Расход на наружное пожаротушение - 25л/с (Здания функциональной

Взам. Инв. №	Подпись и дата	Инв.№ подл.							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

установленной мощностью 2,000 МВт (1,719690 Гкал/час), предназначенной для теплоснабжения комплекса домов «Европа – Азия» блок-секции 1/1, 1/2, 1/3 (1 этап строительства).

Крышная котельная расположена на кровле блок-секции 1/3. Под котельной расположен тех.этаж.

Минимально допустимое давление газа перед горелками - 1,8 кПа.

Максимально допустимое давление газа перед горелками - 36 кПа.

Строительство надземного газопровода предусмотрено из стальных электросварных прямошовных труб по ГОСТ 10705-80* (группа В) "Технические условия" и ГОСТ 10704-91* "Сортамент" из стали 10 по ГОСТ 1050-2013.

Расстояния от газопровода, по горизонтали (в свету) до зданий и сооружений, инженерных сетей принимаются в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016, СП 62.13330.2011, СП 42-101-2003, СП 4.13130.2013, ПУЭ.

Надземный газопровод прокладывается по опорам на высоте не менее:

- в непроезжей части территории, в местах прохода людей - 2,2 м;
- в местах пересечения с автодорогами, проездами (от верха покрытия проезжей части) - 5,0 м.

Крепление фасадного газопровода выполнить на кронштейнах к стене здания с шагом не более 6,0 м и на опорах по кровле здания.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на топографической съемке, откорректированной ООО «ГеоМарк» в местной системе координат МСК-56 в масштабе 1:500 от 17.05.2023 г. на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0000000:39552.

Вертикальная планировка решена с учетом рельефа местности.

Существующий рельеф в границах благоустройства территории характеризуется отметками от 105,88 м до 108,40 м.

Относительное превышение составляет - 2,52 м.

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

										Лист
										28
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	259.1-2023-ПЗУ-С				

На эксплуатируемой кровле стилобата основные пешеходные связи выполнены с плиточным покрытием. В местах перепада высот стилобата предусмотрены ступени с пандусами.

Площадки ПТО1, ПТО2 для отдыха взрослого населения с настилами для сидения на подпорных стенах вокруг озелененной территории и ПТО3 с размещением столов со стульями запроектированы с плиточным покрытием. Площадка ПТО4 для тихого отдыха, а также террасы возле жилых секций запроектированы с деревянным покрытием.

На всей благоустраиваемой территории предусмотрено размещение **малых архитектурных форм**. На площадках для тихого отдыха взрослого населения предусмотрено размещение скамей со спинками, столы со стульями набора «Лондон», а также радиусные скамьи «Дуга» в тени дерева. Вдоль ограждения стилобата со стороны пр-та Гагарина между элементами озеленения, высаженными в металлические цветочницы «Венеция» и «Квадрат» устанавливаются столы и стулья «Лондон», скамьи серии «Пенек». На площадке обозрения ПО размещаются барные стойки со стульями «Таверна» (компания «Хоббика»).

Вдоль пешеходных дорожек предусмотрены скамьи со спинками «Новая волна» и урны «Город».

На площадке ПД2 для игр младшего и среднего возраста размещаются детский игровой элемент «Пружинка», игровой комплекс ИО 0135Т-8, цветные полусферы из резиновой крошки, игровое оборудование для песка 0828Т-5.

На площадке ПД1 предусмотрено размещение карусели «Тайга», качалка-балансир, встраиваемый батут круглый Т 150R, детский игровой комплекс 0154Т-7, для занятий спортом – спортивные комплексы К-031 и К-001.

На детской площадке ПД1, совмещенной для игр детей и площадке для воркаута, применяется резиновое покрытие. На детской площадке ПД2 применяется два вида покрытия: на верхней площадке с размещением игрового комплекса – резиновое покрытие, на нижней площадке под размещение игрового оборудования для песка – покрытие из песка.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	259.1-2023-ПЗУ-С	Лист
							33

примесью хлоридов;

- тротуары рекомендуется посыпать сухим песком без хлоридов;
- очистку от снега крыш и удаление сосулек;
- снег подлежит вывозке.

Особенности эксплуатируемой кровли

Для уборки эксплуатируемой кровли предусмотрено техническое помещение для хранения инвентаря для ухода за растениями, запасной тары, емкостей и иного инвентаря по очистке территории.

Снег во время оттепели подтаивает неравномерно, и в этом коварство такой погоды. Например, если солнце освещает не всю крышу целиком, он начинает таять частями, но при этом вода не уходит в водосток, а накапливается на крыше. По окончании оттепели она замерзает, превращается в лёд и увеличивается в объеме – то есть создает нагрузки, которые теоретически могут повредить кровлю.

Чтобы такого не произошло, во время оттепели стоит убирать с проблемных мест крыши излишки снега, сосульки и очищать водостоки. Во избежание обледенения кровля оборудована подогревом. Для этого в период заморозков после оттепели достаточно включить систему антиобледенения.

Для сбора твердых бытовых отходов (ТБО) на прилегающей территории предусмотрено размещение площадки для установки семи мусорных контейнеров и одной емкости для сбора крупногабаритного мусора.

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)

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

										Лист
										40
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	259.1-2023-ПЗУ-С				

объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.

Объекты производственного назначения отсутствуют.

и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) 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

Транспортная система запроектирована в увязке с существующей градостроительной ситуацией.

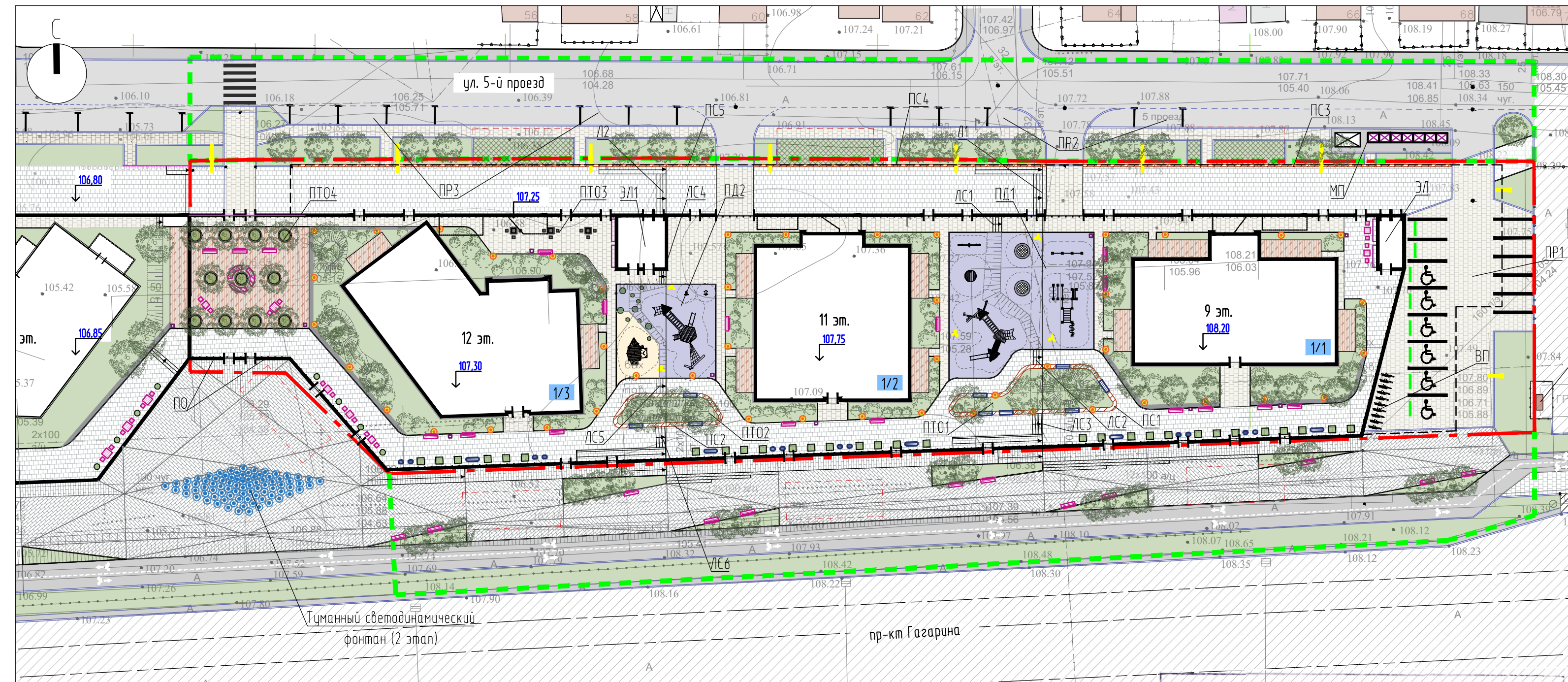
Проектируемый многоквартирный жилой трехсекционный дом №1 с встроенно-пристроенными помещениями и одноярусной подземной автомобильной стоянкой расположен по пр-ту Гагарина.

На проектируемой территории предусмотрено размещение трех парковок, в том числе:

- парковка П2 на 3 машино-мест вдоль проезжей части ул. 5 проезд;
- парковка ПЗ на 5 машино-мест вдоль проезжей части ул. 5 проезд.
- парковка ПР1 (расположенная с восточной стороны проектируемой территории на кровле подземного паркинга) на 14 машино-мест, в т.ч. 6 м/м для МГН (инвалидов-колясочников).

Возле парковки ПР1 предусмотрено размещение велопарковки.

Взам. Инв. №	Подпись и дата	Инв.№ подл.							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			Здания	Квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Жилой трехсекционный дом № 1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, одноярусной подземной автомобильной стоянкой	12	1	172	172	4905,04	4905,04	16 989,15	16 989,15	93 730,04	93 730,04

Администрация города Оренбурга
Управление мобилизационной и режимно-секретной работы
РАЗМещено в ИСО Д. Оренбург
14.09.23

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница 1 этапа
- граница дополнительного благоустройства 1 этапа
- проектируемые многоэтажные жилые дома переменной этажности (8-14 этажей) с помещениями общественного назначения
- территория подземного паркинга (проект.)
- проектируемые проезды и парковки с асфальтобетонным покрытием
- существующие городские дороги, проезды с асфальтобетонным покрытием
- проезды, площадки, пешеходные связи с плиточным покрытием
- остановка общественного транспорта
- место размещения пожарной техники
- место размещения пожарной техники на укрепленном бетонной решетчатой газоне
- озелененные территории
- деревянный настил площадок для тихого отдыха
- отсыпка галькой
- резиновое покрытие спортивных площадок
- мытый песок детских площадок
- ограждения
- Скамейка «Новая волна», со спинкой, (30 шт.)
- Настил на подпорную стену (10 шт.)
- Урна «Город М», h=0,78 м (10 шт.)
- Стол «Лондон» Тип 3 (7 шт.)
- Стул «Лондон» (14 шт.)
- Набор «Лотос» (3 шт.)

- Скамьи серии «Пенек» (12/5 шт.)
- Радиусная скамья «Дуга» (Rвнутр.=1210 мм) (3 шт.)
- Цветочница металлическая «Венеция» (8 шт.)
- Цветочница металлическая «Квадрат» (28 шт.)
- Цветочница бетонная «Роза» (4 шт.)
- Велопарковка «Лондон» (10 шт.)
- Карусель Тайга ИО 0206Т-3 (1 шт.)
- Пружина ИО 0325Т-2 (1 шт.)
- Пружина ИО 0325Т-3 (1 шт.)
- Качалка балансир ИО 0408Т-1 (1 шт.)
- Игровое оборудование для песка ИО 0828Т-5 (1 шт.)
- Полусферы Set SHS (5 шт. в наборе) (4 шт.)
- Детский игровой комплекс 0154Т-7 (1 шт.)
- Детский игровой комплекс ИО 0135Т-8 (1 шт.)
- Батут круглый Т 150R (2 шт.)
- Спортивный комплекс К-031 (1 шт.)
- Спортивный комплекс К-001 (1 шт.)
- Мусорный контейнер (5 шт.)
- Опора освещения детских площадок ДТУ01 КСЕНОН 1, h=5 м (5 шт.)
- Опора освещения ДТУ02 МОДЕРН 3, h=1,5 (46 шт.)
- Опора освещения ДТУ02 МОДЕРН 1, h=6 м (1 шт.)
- Опора освещения двойная ДТУ02 МОДЕРН 1, h=9,6 м (8 шт.)
- Колесоотбойник КО915 (8 шт.)

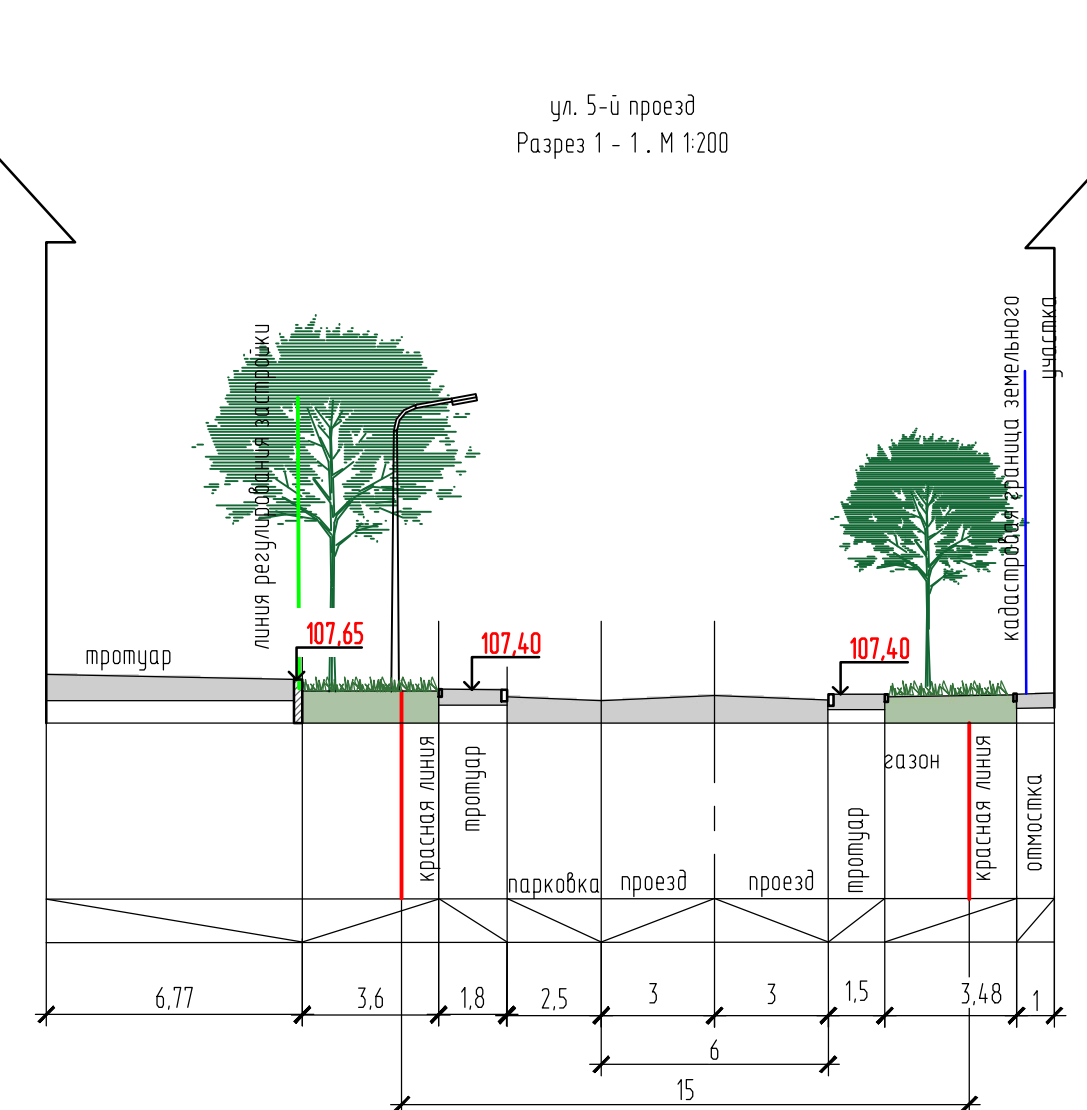
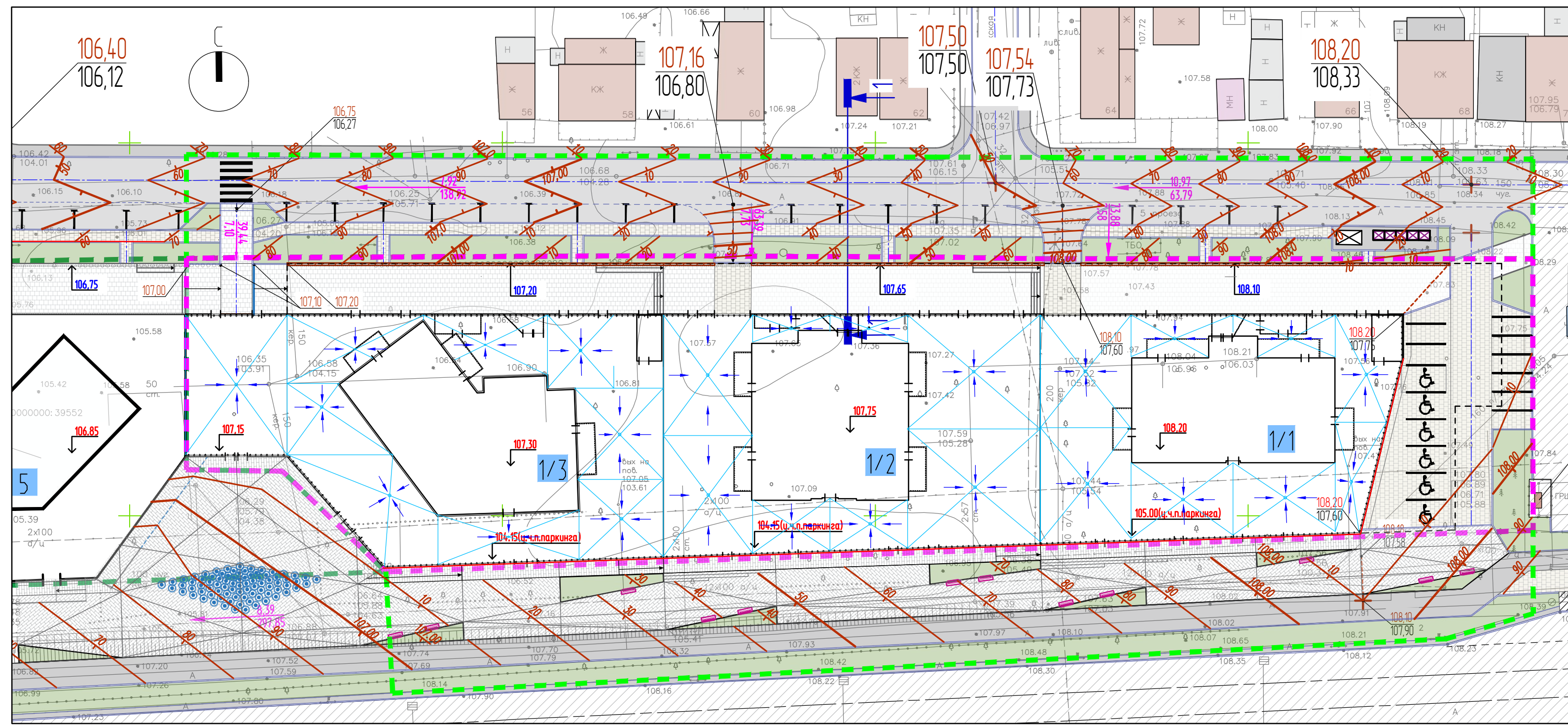
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой трехсекционный дом № 1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, одноярусной подземной автомобильной стоянкой	проект.
БП	Бордюрный пандус	проект.
ВП	Велопарковка	проект.
Л1, Л2	Лестница с пандусом на территории благоустройства	проект.
ЛС1, ЛС2, ЛС4, ЛС5	Лестница на кровле стилобата	проект.
ЛС3, ЛС6	Лестница с пандусом на кровле стилобата	проект.
МП	Площадка для мусорных контейнеров	проект.
П	Пандус	проект.
ПД1	Площадка детская совмещенная с площадкой для воркаута	проект.
ПД2	Площадка детская	проект.
ПО	Площадка обозрения	проект.
ПР1	Парковка на 14 м/м, в том числе 6 м/м для МГН	проект.
ПР2	Парковка на 3 м/м	проект.
ПР3	Парковка на 5 м/м	проект.
ПС1, ПС2	Подпорная стена на стилобате	проект.
ПС3-ПС5	Подпорная стена благоустройства	проект.
ПТО1-ПТО4	Площадка для тихого отдыха	проект.
ЭЛ	Эвакуационная лестница	проект.
ЭЛ1	Эвакуационная лестница с техническим помещением	проект.

					259.1-2023-ПЗУ.ГЧ		
					Комплекс жилых домов «Европа-Азия» со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный пр-ом Гагарина, ул. 5-й проезд, ул. Восточной. Блок-секции 1/1, 1/2, 1/3 (1 этап строительства)		
Изм.	Кол.	Лист № Док.	Подпись	Дата	П	1	Листоб
Разработал		Аликберова		11.10.23			
ГАП		Стручков		11.10.23			
Проверил		Дейляма		11.10.23	Схема планировочной организации земельного участка.		
Н.контроль		Низматуллин		11.10.23			



Формат 297x900 мм



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой трехсекционный дом № 1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, одноярусной подземной автомобильной стоянкой	проект.
БП	Бордюрный пандус	проект.
ВП	Велопарковка	проект.
Л1, Л2	Лестница с пандусом на территории благоустройства	проект.
ЛС1, ЛС2, ЛС4, ЛС5	Лестница на кровле стилобата	проект.
ЛС3, ЛС6	Лестница с пандусом на кровле стилобата	проект.
МП	Площадка для мусорных контейнеров	проект.
П	Пандус	проект.
ПД1	Площадка детская совмещенная с площадкой для воркаута	проект.
ПД2	Площадка детская	проект.
ПО	Площадка обозрения	проект.
ПР1	Парковка на 14 м/м, в том числе 6 м/м для МГН	проект.
ПР2	Парковка на 7 м/м	проект.
ПР3	Парковка на 8 м/м,	проект.
ПС1, ПС2	Подпорная стена на стилобате	проект.
ПС3-ПС5	Подпорная стена благоустройства	проект.
ПТО1, ПТО2, ПТО3	Площадка для тихого отдыха	проект.
ПТО4	Площадка для тихого отдыха с перголами-качелями	проект.
ЭЛ	Эвакуационная лестница	проект.

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			Здания	Квартир	здания	здания	здания	здания	здания	здания	
1	Жилой трехсекционный дом № 1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, одноярусной подземной автомобильной стоянкой	12	1	172	172	4905,04	4905,04	16 989,15	16 989,15	93 730,04	93 730,04

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

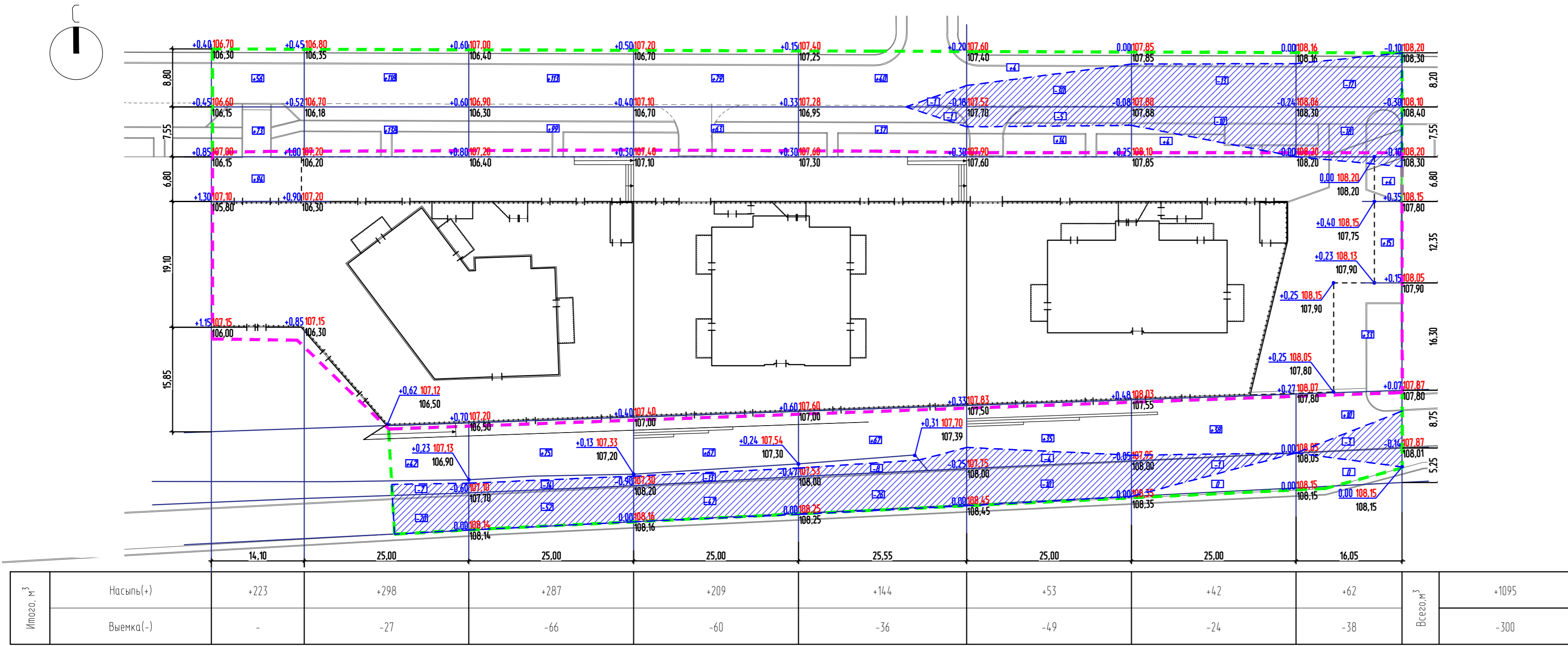
- граница отвода земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:39552 под строительство
- граница 1 этапа
- граница дополнительного благоустройства 1 этапа
- проектируемые многоэтажные жилые дома переменной этажности (8-14 этажей) с помещениями общественного назначения
- территория подземного паркинга (проект.)
- проектируемые проезды и парковки с асфальтобетонным покрытием
- существующие городские дороги, проезды с асфальтобетонным покрытием
- проезды, площадки, пешеходные связи с плиточным покрытием
- остановка общественного транспорта
- место размещения пожарной техники
- озелененные территории
- ограждения

- Мусорный контейнер (5 шт.)
- ось дороги, проездов
- водоотведение на стилобате
- уклоноуказатель
- направление уклона рельефа
- линия водораздела
- линия водосбора

					259.1-2023-ПЗ.ГЧ			
					Комплекс жилых домов "Европа-Азия" со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный пр-ом Гагарина, ул. 5-й проезд, ул. Восточной, Блок-секции 1/1, 1/2, 1/3 (1 этап строительства)			
Изм.	Кол.	Лист №	Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Деялами		<i>Деялами</i>	11.09.23			
Г.АП		Стручков		<i>Стручков</i>	11.09.23	П	2	
Проверил		Стручков		<i>Стручков</i>	11.09.23			
Н.контроль		Низматуллин		<i>Низматуллин</i>	11.09.23			
					План организации рельефа. М 1:500			



ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС



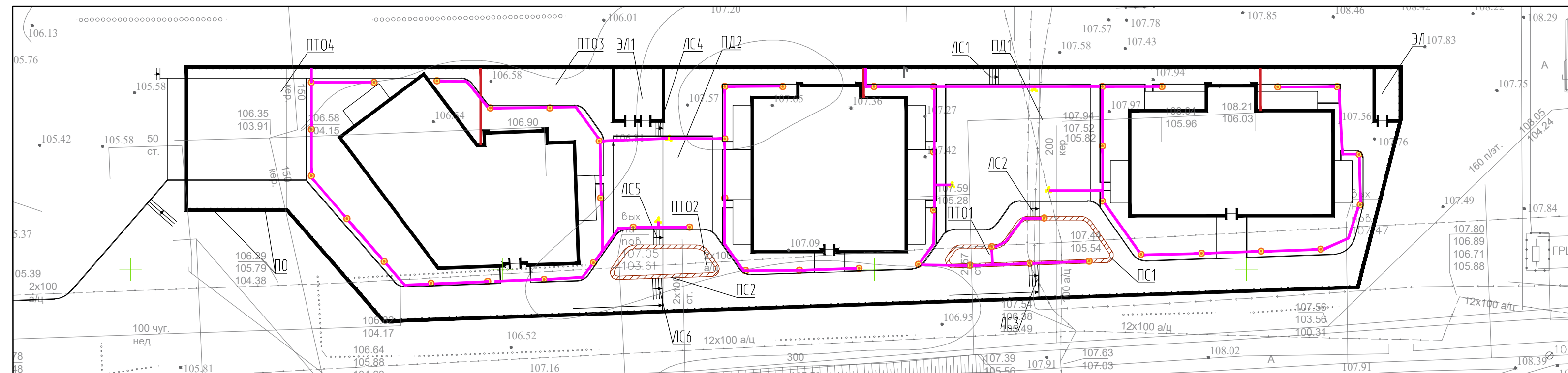
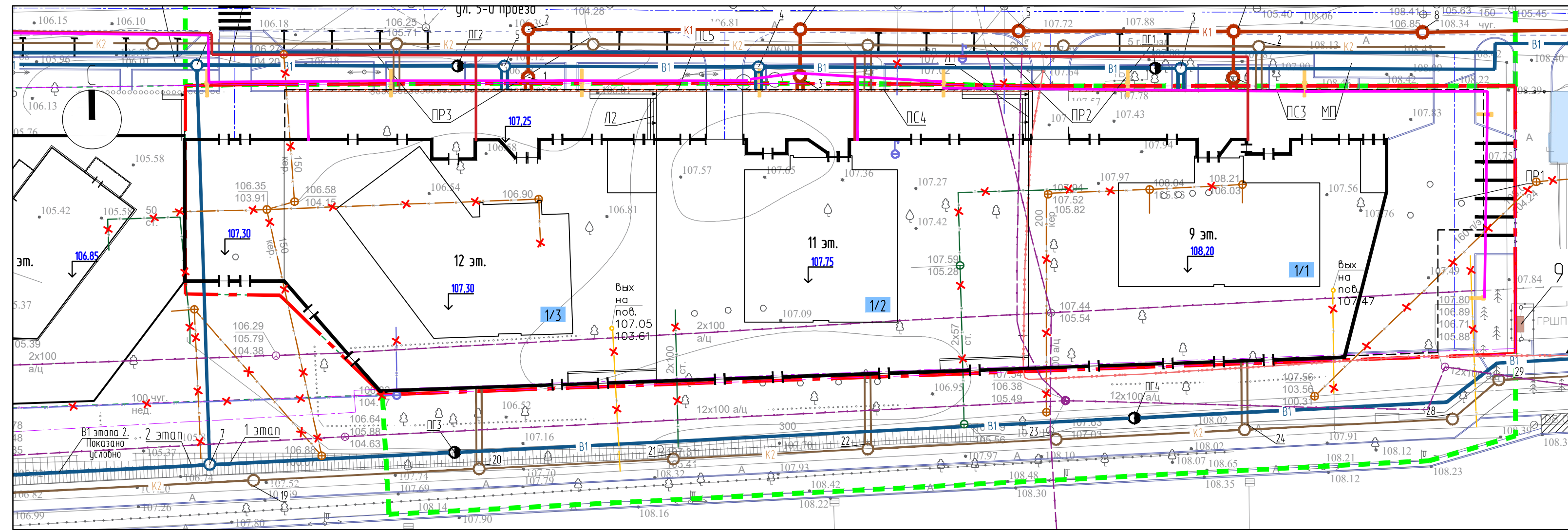
Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1 Грунт планировки территории	1095	300	
2 Вытесненный грунт,	-	30806	
в т.ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий и сооружений	-	28650	
б) автодорожных покрытий	-	2038	
в) ж.д. путей	-	-	
г) подземных сетей	-	-	
д) водоотводных сооружений	-	-	
е) плодородной почвы на участках озеленения	-	118	
3 Грунт для устройства высоких полов зданий и обдолований сооружений	-	-	
4 Поправка на уплотнение	110	-	
Всего пригодного грунта	1205	31106	
5 Избыток пригодного грунта	29901	-	
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	420	-	
б) недостаток плодородного грунта	-	420	
8 Итого перерабатываемого грунта	31526	31526	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница кадастрового участка		объем грунта, м³
	граница участка 1 этапа проектирования		выемка
	граница участков дополнительного благоустройства		- проектная отметка
	линия нулевых работ		- отметка сущ. рельефа
			- рабочая отметка (синяя)

1. Сетка, разбитая на картограмме, не является строительной, а служит для подсчета земляных масс. Размеры даны в метрах.
2. В ведомости объемов земляных масс указан грунт планировки всей территории, разработанной в границах планировочных работ.
3. Существующие отметки даны без учета снятия плодородного грунта или строительного мусора.
4. Для устройства проектируемых газонов по грунту на площади S=592 м² необходим плодородный грунт h=0.20 м, объемом 118 м³.
5. Для устройства проектируемых газонов по перекрытию эксплуатируемой кровли стилобата на площади S=850 м² необходим плодородный грунт h=0.30 м, объемом 255 м³. Данный объем не учтен в ведомости объемов земляных масс в графе 2- "Вытесненный грунт", в пункте Е - "плодородной почвы на участках озеленения", так как не требует выемки грунта.
6. Для устройства проектируемого озеленения (высадки кустарников и деревьев) необходим плодородный грунт общим объемом 47 м³.
7. Общий объем плодородного грунта необходим 420 м³.
8. Общий объем выемки котлована здания 28 650 м³, объем обратной засыпки 3 690 м³, обратная засыпка выполняется из ПГС.
9. Объемы выемки и обратной засыпки грунта при устройстве инженерных сетей учтены в соответствующих разделах ИОС. В таблице указан объем выемки грунта при устройстве фундаментов опор освещения.

					259.1-2023-ПЗУ.ГЧ		
					Комплекс жилых домов "Европа-Азия" со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный пр-ом Гагарина, ул. 5-й проезд, ул. Восточной. Блок-секции 1/1, 1/2, 1/3 (1 этап строительства)		
Изм.	Кол.	Лист N° Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Аликберова		11.09.23			
Г.АП	Строчков			11.09.23	П	3	
Проверил	Деялами			11.09.23			
Н.контроль	Низматуллин			11.09.23	План земляных масс. М 1:500		
					 Формат 297x700 мм		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

Обозначение	Наименование
	проектируемая сеть сеть хозяйственно-питьевого водоснабжения (совмещенная с противопожарным водоснабжением) B1
	колодець водоснабжения B1
	демонтируемые сети водоснабжения (сущ.)
	проектируемая сеть хозяйственно-бытовой канализации K1
	колодець сети хозяйственно-бытовой канализации K1
	проектируемая сеть лифтовой канализации K2
	демонтируемые сети водоотведения (сущ.)
	демонтируемый газопровод
	кабельная линия электропитания 0,4 кВ (кабель силовой в трубе)
	кабельная линия электроосвещения 0,4 кВ (в трубе)
	опора освещения ДТУ02 МОДЕРН 1, 50 Вт, 3500 К, h=7 м (18 шт.)
	опора освещения ДТУ01 КСЕНОН 10, 10 Вт, 3500К, h=5 м (15 шт.)
	опора освещения ДТУ02 МОДЕРН 3, 15 Вт, 3500 К, h=1,5 (102 шт.)
	демонтируемые кабели электропитания (сущ.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой трехсекционный дом № 1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, одноярусной подземной автомобильной стоянкой	проект.
Л1, Л2	Лестница с пандусом на территории благоустройства	проект.
ЛС1, ЛС2, ЛС4, ЛС5	Лестница на кровле стилобата	проект.
ЛС3, ЛС6	Лестница с пандусом на кровле стилобата	проект.
МП	Площадка для мусорных контейнеров	проект.
ПД1	Площадка детская совмещенная с площадкой для воркаута	проект.
ПД2	Площадка детская	проект.
ПО	Площадка обозрения	проект.
ПР1	Парковка на 14 м/м, в том числе 6 м/м для МГН	проект.
ПР2	Парковка на 3 м/м	проект.
ПР3	Парковка на 5 м/м.	проект.
ПС1, ПС2	Подпорная стена на стилобате	проект.
ПС3-ПС5	Подпорная стена благоустройства	проект.
ПТО1-ПТО4	Площадка для тихого отдыха	проект.
ЭЛ	Эвакуационная лестница	проект.
ЭЛ1	Эвакуационная лестница с техническим помещением	проект.

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			Здания	Квартир	застройки		общая нормируемая		здания		
					здания	всего	здания	всего	здания	всего	
1	Жилой трехсекционный дом № 1 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, одноярусной подземной автомобильной стоянкой	12	1	172	172	4905,04	4905,04	16 989,15	16 989,15	93 730,04	93 730,04

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница 1 этажа		проектируемое сооружение
	граница дополнительного благоустройства 1 этажа		территория подземного паркинга (проект.)
			Мусорный контейнер (5 шт.)

259.1-2023-ПЗУ.ГЧ

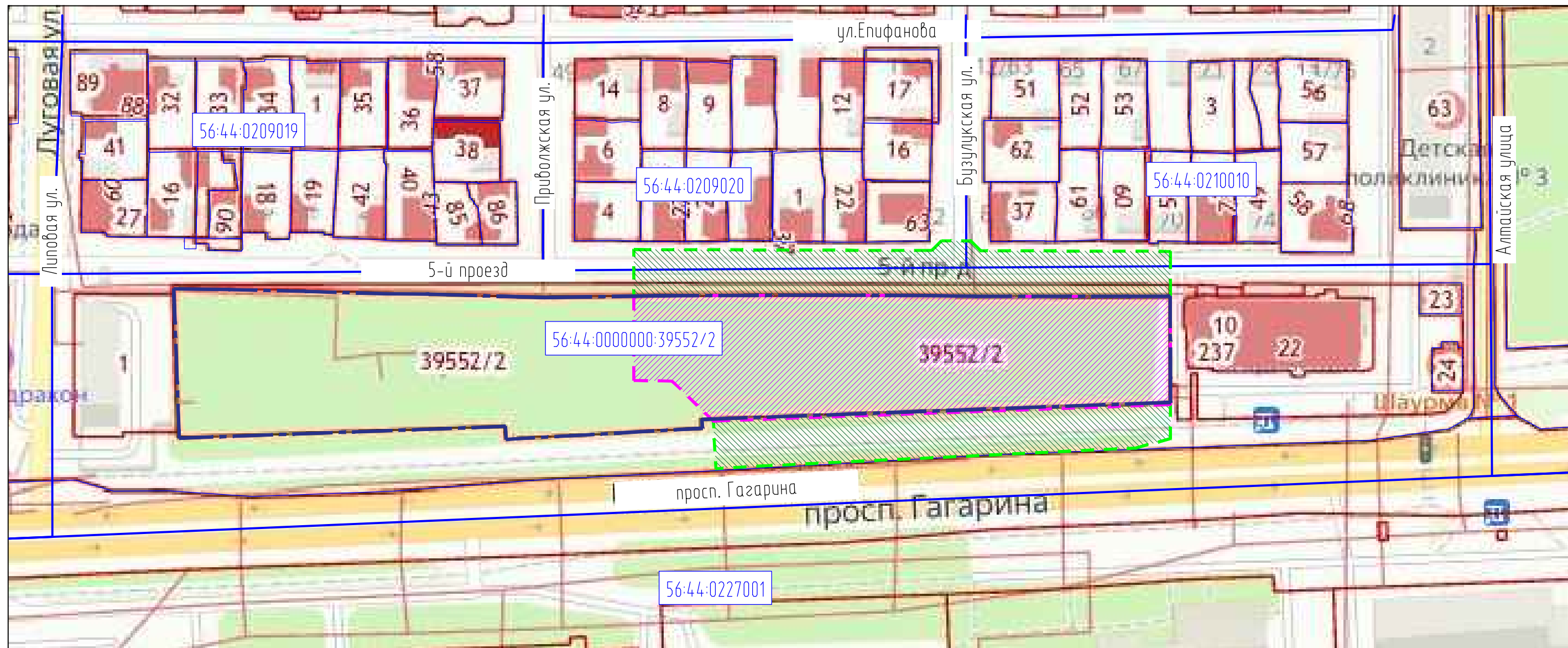
Комплекс жилых домов "Европа-Азия" со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный пр-ом Гагарина, ул. 5-й проезд, ул. Восточной. Блок-секции 1/1, 1/2, 1/3 (1 этап строительства)

Изм.	Кол.	Лист № Док.	Подпись	Дата
Разработал		Аликберова		24.10.23
ГАП		Стручков		24.10.23
Проверил		Дейлями		24.10.23
Н.контроль		Нигматуллин		24.10.23







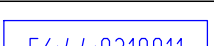
Стадия	Лист	Листов
П	4	

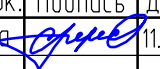
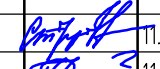
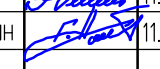
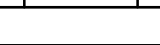

Сводный план инженерных сетей





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница отвода земельного участка с кадастровым номером 56:44:0000000:39552/2 под строительство
-  граница 1 этапа строительства
-  границы территории под дополнительное благоустройство
-  территория 1 этапа строительства
-  территория под дополнительное благоустройство 1 этапа строительства
-  граница кадастровых кварталов
-  номер кадастрового квартала

						259.1-2023-ПЗУ.ГЧ		
						Комплекс жилых домов 'Европа-Азия' со встроенно-пристроенными помещениями, расположенный в г. Оренбурге, ограниченный пр-ом Гагарина, ул. 5-й проезд, ул. Восточной. Блок-секции 1/1, 1/2, 1/3 (1 этап строительства)		
Изм.	Кол.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Аликберова			11.09.23			
Г.АП		Стручков			11.09.23	П	5	
Проверил		Дейлями			11.09.23			
Н.контроль		Низматуллин			11.09.23			
Ситуационный план								

Согласовано

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.