

**Жилой комплекс по ул.Кырджалийская, 16 "а",
г.Владикавказ, РСО-Алания**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

073-07-22-ПЗУ

Том 2

**Жилой комплекс по ул.Кырджалийская, 16 "а",
г.Владикавказ, РСО-Алания**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

073-07-22-ПЗУ

Том 2

Директор

Аликов О.Р.

ГИП

Гугкаев Р.У.



Состав проектной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	073-07-22-ПЗ	Раздел 1 Пояснительная записка	
2	073-07-22-ПЗУ	Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка	
3	073-07-22-АР	Раздел 3 Архитектурные решения	
4	073-07-22-КР	Раздел 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5		Раздел 5 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:	
5.1	073-07-22-ИОС1	Подраздел 1 Система электроснабжения	
5.1.1	073-07-22-ИОС1.1	Наружные сети	
5.2	073-07-22-ИОС2	Подраздел 2 Система водоснабжения	
5.2.1	073-07-22-ИОС2.1	Наружные сети	
5.2.2	073-07-22-ИОС2.2	Автоматизация пожаротушения	
5.3	073-07-22-ИОС3	Подраздел 3 Система водоотведения.	
5.3.1	073-07-22-ИОС3.1	Наружные сети	
5.4	073-07-22-ИОС4	Подраздел 4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.4.1	073-07-22-ИОС4.1	Наружные сети	Не треб
5.5		Подраздел 5 Сети связи	
5.5.1	073-07-22-ИОС5.1	Сети связи (паркинг)	
5.5.2	073-07-22-ИОС5.2	Сети связи (жилой дом)	
5.6	073-07-22-ИОС6	Подраздел 6 Система газоснабжения	
5.6.1	073-07-22-ИОС6.1	Наружные сети	
5.7	073-07-22-ИОС7	Подраздел 7 Технологические решения	

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

073-07-22-СП

Жилой комплекс по ул.Кырджалийская, 16 «а», г.Владикавказ, РСО-Алания

Изм. Колу Лист № Подп. Дата

Директор Аликов

ГАП Султанова

ГИП Гугкаев

Разработал

Стадия Лист Листов

П

1

2

Состав проектной документации

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
6	073-07-22-ПОС	Раздел 6 Проект организации строительства	
7	073-07-22-ПОД	Раздел 7 Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства	Не треб
8	073-07-22-ООС	Раздел 8 Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	073-07-22-ПБ	Раздел 9 Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	073-07-22-ОДИ	Раздел 10 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10_1	073-07-22-ЭЭ	Раздел 10_1 Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
11	073-07-22-СМ	Раздел 11 Смета на строительство объектов капитального строительства	Не треб.
12		Раздел 12 Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами	Не треб.

Интв. №годул.	Подпо и дата	Взам. Интв. №

Изм.	Колу	Лист	№	Подп.	Дата

073-07-22-СП

Лист

2

1 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участок строительства располагается в Затеречном районе г.Владикавказ и граничит:

- С севера - существующие гаражи;
- С запада - свободный участок;
- С юга - гаражи и жилая застройка средней этажности;
- С востока - 5-ти этажные жилые дома.

На отведенной территории располагается 2-х этажное здание общественного назначения. Проектом предусматривается размещение жилого комплекса состоящего из трех корпусов. Рельеф участка крутой с уклоном в юго-северном направлении. Высотные отметки варьируются от 711,63 до 705,12.

Природные условия

Климатический район	-	ШБ
Расчетная зимняя температура наружного воздуха	-	-13°С
Наиболее холодной пятидневки		
Скоростной напор ветра	-	60,0кг/м ² .
Вес снегового покрова	-	100,0кг/м ² .
Глубина промерзания грунта	-	0,8м.
Сейсмичность участка строительства	-	9 баллов.

4. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Планировочная организация земельного участка выполнена на основании архитектурно-планировочного задания в соответствии с техническим и градостроительным регламентом, рекомендациями и требованиями действующих норм, а также с учетом рельефа площадки и сложившейся застройки.

Изм.	Колу	Лист	№	Подп.	Дата	073-07-22-ПЗУ.ПЗ	Лист
Взам. Инв. №	Подпо и дата	Инв. №подл.					

Схема планировочной организации земельного участка решается с сохранением структуры прилегающей территории и подъездов к объектам застройки, и в соответствии с требованиями санитарных и противопожарных норм. При производстве строительных работ предусматривается максимально использовать сложившуюся транспортную и инженерно-коммунальную инфраструктуру района. Проектом предусматривается строительство жилого комплекса, состоящего из трех 8-этажных корпусов с подземными гаражами. Так как рельеф участка достаточно крутой, проектом предусмотрено террасное планирование. Проектом предусмотрено размещение спортивных и игровых площадок для детей младшего и среднего возраста, а также площадка оборудованная спортивными тренажерами. Подъезд к комплексу запроектирован с улицы Гадиева и с Уличного переулка. Так же запроектированы вспомогательные проезды, соединяющие ул. Кырджалийскую и ул. Фесина. На территории участка запроектированы подземные резервуары, трансформаторная подстанция и ГРП.

5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

В пределах отвода участка:

Площадь участка	1.4 567га
Площадь застройки	5788.06м ²
Площадь покрытий	6362.5м ²
Площадь озеленения	2416.44м ²
Процент застройки	41.0%

За пределами отвода участка:

Площадь участка	1.1113га
Площадь покрытий	7913.5м ²
Площадь озеленения	3200м ²

Инв. №подл.	Подпо и дата	Взам. Инв. №					Лист
Изм.	Колу	Лист	№	Подп.	Дата	073-07-22-ПЗУ.ПЗ	3

6. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ

Инженерная подготовка решается организацией рельефа вертикальной планировкой.

7. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА

Вертикальную планировку определяют существующие и проектные высотные отметки по осям проездов в местах их пересечений и переломов продольного профиля. Отметки проектируемых проездов обеспечивают нормальные условия движения транспорта. Для существенного уменьшения притока поверхностных вод в основание дорожной одежды и снижения расчетной влажности грунта земляного полотна предусмотрено обеспечение необходимых поперечных и продольных уклонов, устройство бортовых камней.

Вертикальная планировка с учетом формирования рельефа застраиваемой территории обеспечивает отвод поверхностных вод с участка.

Проезды приняты односкатного профиля, поперечные и продольные уклоны, которых не превышают нормативных.

Схема вертикальной планировки участка разработана с учетом природных условий, архитектурных, инженерно-технических и экономических требований. План организации рельефа площадки выполнен в красных горизонталях и проектных отметках. Радиусы закругления в местах примыкания проездов приняты 5,0м.

8. РЕШЕНИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусмотрено благоустройство территории:

- устройство проездов, парковки, тротуаров, площадок тихого отдыха, игровых площадок. Размеры площадок и расстояний до окон жилого здания соответствуют нормативным.

Подробная конструкция дорожной одежды дана на листе ПЗУ-4.

Взам. Инв. №	
Подпо и дата	
Инв. №подл.	

Изм.	Колу	Лист	№	Подп.	Дата

Важнейшей частью общего благоустройства дворовой территории является подбор ассортимента растений и создание зеленого убранства. При этом размещение деревьев и кустарников, а также газонных участков взаимосвязано с расположением различных площадок, их размерами и конфигурацией. Посадки декоративных пород деревьев и кустарников выполнены с учетом ширины газона, трасс инженерных сетей и значимости места. При посадке деревьев и кустарников учтены требования освещенности. Проектной документацией в плане озеленения придомовых полос предусмотрена посадка красивоцветущего кустарника (спирея иволистная, калина лавролистная) в компактных группах, но чтобы растения не затеняли окна квартир. Отдано предпочтение смешанным кустарниковым насаждениям, обладающим большей биологической устойчивостью, а также фильтрующим и изолирующим свойствами.

Запроектирована рядовая посадка и в группах и отдельно стоящие деревья.

При этом размещение деревьев и кустарников, а также газонных участков взаимосвязано с расположением различных площадок, их размерами и конфигурацией. Посадки декоративных пород деревьев и кустарников выполнены с учетом ширины газона, трасс инженерных сетей и значимости места. При посадке деревьев и кустарников учтены требования освещенности.

Озелененные территории общего пользования благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами и переносными изделиями (скамейка, урна для мусора). Почвенный покров свободной от застройки и проездов территории засеивается травами для ослабления пылеобразования и перегрева. На территории предусмотрено устройство газонов с внесением растительной земли слоем 15см.

9.СХЕМА ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ

Подъезды к жилым домам запроектированы с улиц Гадиева и Уличного переулка.

Изн. №подл.	Подпо и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Колу	Лист	№	Подп.	Дата

Для обеспечения транспортного обслуживания, а также для противопожарных нужд проектной документацией предусмотрено организация проездов и площадок с асфальтобетонным покрытием, обеспечивающих проезд и подъезд пожарных автомобилей к жилому дому, а также доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любое помещение.

Инв. №подл.	Подпо и дата	Взам. Инв. №					073-07-22-ПЗУ.ПЗ	Лист 6
			Изм.	Колу	Лист	№		

Величины жилых и общественных зданий и сооружений

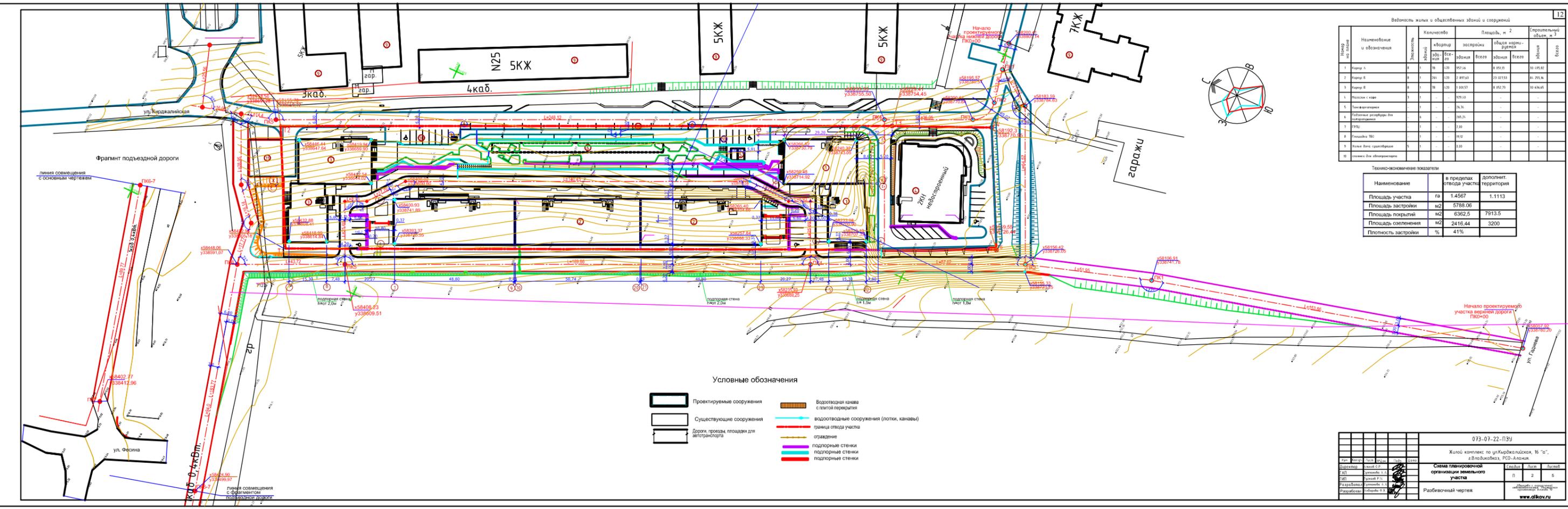
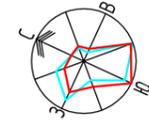
№ п/п	Наименование и обозначения	Этажность	Количество зданий	Площадь, м ²		Средний объем, м ³	
				застройки	общая	общая	всего
1	Квартир 4	4	16	320	957,24	8 951,91	30 184,82
2	Квартир 6	6	24	320	2 897,43	23 073,81	81 205,24
3	Квартир 8	8	32	320	1 055,37	8 952,79	30 184,82
4	Итого с гараж	7	72	960	4 910,04	40 978,51	141 574,88
5	Техподполья	1	1	1	24,36	-	-
6	Подземные парковки для автомобилей	2	2	2	305,25	-	-
7	ГРП	1	1	1	2,88	-	-
8	Газовый ТБО	1	1	1	16,0	-	-
9	Итого без гаражей	5	5	5	320	-	-
10	Итого для обследования						

Технико-экономические показатели

Наименование	в пределах отвода участка	дополнит. территория
Площадь участка	га 1,4567	1,1113
Площадь застройки	м ² 5788,06	
Площадь покрытий	м ² 6362,5	7913,5
Площадь озеленения	м ² 2416,44	3200
Плотность застройки	% 41%	

Условные обозначения

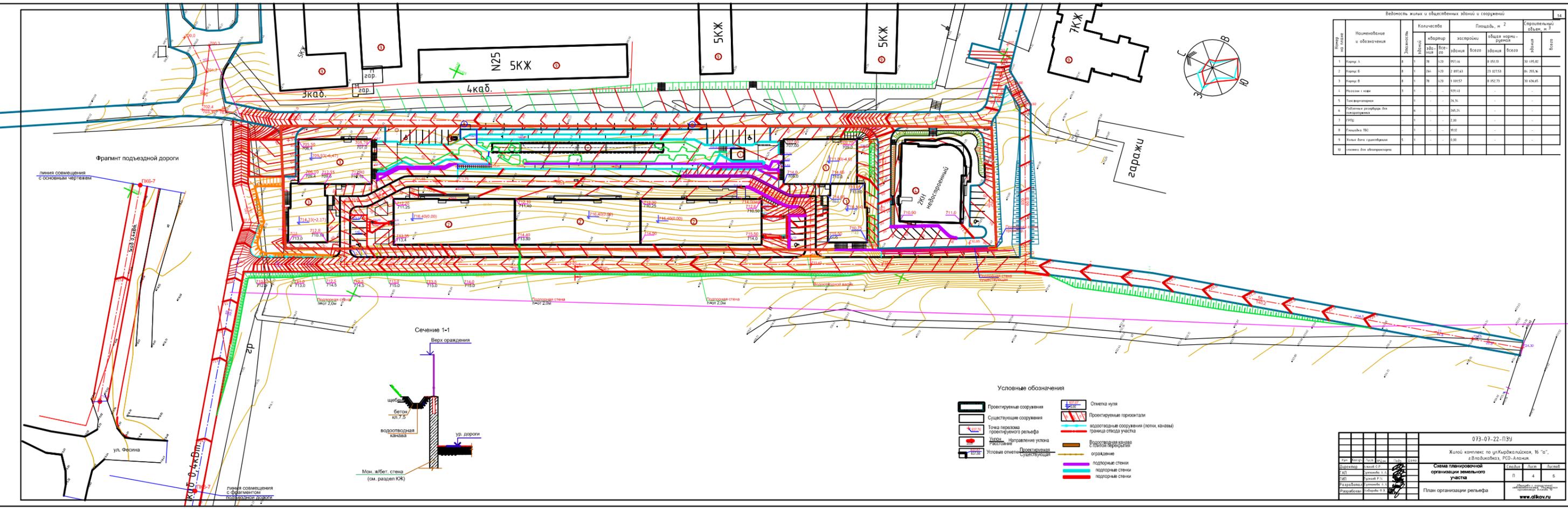
- Проектируемые сооружения
- Существующие сооружения
- Дороги, проезды, площадки для автотранспорта
- Водосточная канава с лотком ливневой
- водоотводные сооружения (лотки, канавы)
- граница отвода участка
- ограждение
- подпорные стены
- подпорные стены
- подпорные стены



073-07-22-ПЗУ		Жилой комплекс по ул.Кирджалийская, № 16 "а", г.Владимирская, РСД-А.Лонж.	
Директор	Лилия С.П.	Специал.	Лилия С.П.
АП	Лилия С.П.	Лист	2
УИ	Лилия С.П.	Лист	6
Разработчик	Лилия С.П.	Разбивочный чертеж	

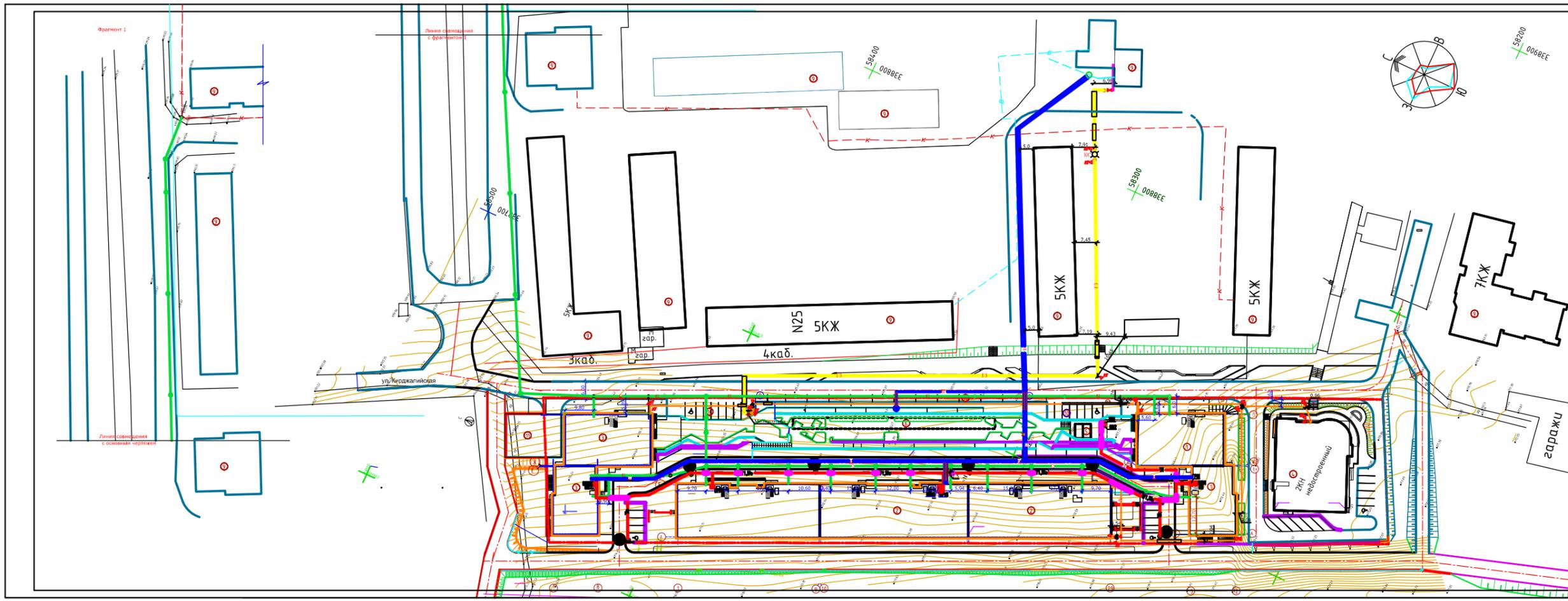
Видимость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Экспозиция	Количество		Площадь, м ²		Средний объем, м ³	
			зданий	всего	зданий	всего	зданий	всего
1	Корпус А	4	1	10	951,04	8 051,0	31 195,82	
2	Корпус Б	2	1	240	2 881,63	23 873,3	41 253,4	
3	Корпус В	2	1	10	1 041,57	8 051,71	31 636,45	
4	Площадь С-1	1	1	-	779,12	-	-	
5	Площадка	1	1	-	36,36	-	-	
6	Подземный гараж для автомобилей	1	1	-	348,31	-	-	
7	ПРЦ	1	1	-	2,89	-	-	
8	Площадь ТБО	1	1	-	95,02	-	-	
9	Возле впаи существующая	1	1	-	0,00	-	-	
10	Площадь для озеленения	1	1	-	-	-	-	



- Условные обозначения**
- Проектируемые сооружения
 - Существующие сооружения
 - Точка перепада проектного рельефа
 - Уклоны
 - Угловые отметки существующих сооружений
 - Отметка нуля
 - Проектируемые горизонтали
 - водосточные сооружения (лощи, канавы)
 - граница отвода участка
 - Водосточная канава с уклонной поверхностью
 - ограждение
 - подпорные стены
 - подпорные стены
 - подпорные стены

073-07-22-ПЗУ				
Жилой комплекс по ул.Фосфиной, 16 "а", г.Владивосток, РСФ-Алания.				
Схема планировочной организации земельного участка				
Л	А	Б	В	Г
План организации рельефа				
www.dtkov.ru				



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Порядковый номер	Наименование и обозначение	Этажность	Количество этажей		Площадь, м ²		Средний объем, м ³	
			абсолютный	всего	застройки	общая норма	здания	всего
1	Кварт. А	6	10	129	953.04	8 953.04	30 000.00	
2	Кварт. В	6	250	120	2 874.81	21 827.69	64 200.00	
3	Кварт. В	6	10	120	1 081.57	8 953.73	30 000.00	
4	Насосная	2	1	-	829.04	-	-	
5	Тех. помещение	1	-	-	24.36	-	-	
6	Подземный резервуар для водоснабжения	1	-	-	268.26	-	-	
7	ЭП	1	-	-	7.88	-	-	
8	Напольная 180	1	-	-	19.02	-	-	
9	Канализационная	5	1	-	0.00	-	-	
10	Площадь для озеленения							

- Условные графические обозначения
- Проектируемые сооружения
 - Кабель 0.4кВ в границе
 - Кабель 0.4кВ совмещен в границе
 - Кабель 0.4кВ в подтрубе в трассе
 - Водопровод проектируемый
 - Канализация проектируемая
 - Газопровод низкого давления
 - Газопровод высокого давления до 0.6МПа
 - Контрольная труба
 - Табличка-указатель
 - Нерасширенное совмещение полипропилен-сталь
 - Газопровод в футляре с контрольной трубой
 - Водопровод существующий
 - Канализация существующая
 - Водопроводная канава с плотной перегородкой
 - Подпольные стены водопроводных сооружений (лотки, канавы)
 - Граница отвода участка

073-07-22-ПЗУ		Жилой комплекс по ул.Чиркапийская, 16 "а", г.Владивосток, РСФ-Алания	
Исполнитель	Литовский С.П.	Специальность	Инженер
ДП	Литовский С.П.	Лист	5
УИ	Литовский С.П.	Лист	5
Разработчик	Литовский С.П.	Лист	5
Проверщик	Литовский С.П.	Лист	5

Сводный план инженерных сетей

www.dtkov.ru