



**Проектная мастерская архитекторов Пчелинцевых**

**Овал**

г.Иваново 153025 ул.Станционная, 13 оф.1002  
тел. (4932) 939-107 , 272-054 моб.  
www.pm-oval.ru e-mail: oval37@mail.ru

Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 58-П от 28 сентября 2012 г., выданное НП «Союз Проектировщиков Верхней Волги»

Заказ: 24.12/21

Заказчик: ООО «СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

### Проектная документация

## Жилые дома блокированной застройки по ул. Суворова, 48А в г. Иваново. (Кадастровый номер ЗУ №37:24:010149:39 )

Том 2

Схема планировочной организации  
земельного участка

Директор

/Пчелинцев А. В./

ГИП



/Пчелинцева О. В./

Иваново 2022

## **Состав тома**

### **Раздел 1. Схема планировочной организации земельного участка**

1. Пояснительная записка
2. Чертежи

## Пояснительная записка Оглавление

№№	Наименование	Лист
а	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	1
б	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	1
в	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.	1
г	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	2
д	Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод;	2
е	Описание организации рельефа вертикальной планировкой;	3
ж	Описание решений по благоустройству территории;	3
з	Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	4
л	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения.	4
	Нормативная база	4

## Раздел 2

### "Схема планировочной организации земельного участка"

#### Пояснительная записка.

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

Участок, отведенный под проектирование жилых домов блокированной застройки расположен по адресу: г. Иваново, ул. Суворова, 48А. Кадастровый номер земельного участка № 37:24:010149:39.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1.2 «Зона смешанной малоэтажной застройки»

Блокированная жилая застройка (код 2.3) является основным видом использования земельных участков в данной территориальной зоне. Площадь рассматриваемого участка 11 61 кв. м. согласно кадастрового плана земельного участка. В настоящее время, участок свободен от застройки, не благоустроен, имеется растительность в виде зеленых насаждений, частично зарос сорной растительностью.

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

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, а именно, охранной зоны газопровода.

**в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.**

При размещении блокированных жилых домов учитывались требования ПЗЗ города Иванова, которые регламентируют расстояние от объекта до границ ЗУ, процент застройки.

Проектируемые жилые дома располагаются вдоль длинной стороны участка на расстоянии не ближе 3 м от восточной границы. Входы в жилые дома располагаются с западной стороны, где находится автомобильный подъезд и пешеходный тротуар к жилым домам.

Взам. инв. №								
Подп. и дата								
Инв. № подл.								
Заказ: 24.12/21 - СПОЗУ. ПЗ								
Изм.	Кол.уч	Листов	№	Подп.	Дата			
ГИП		Пчелинцева						
Разраб.		Пчелинцева						
			СПОЗУ			Стадия	Лист	Листов
						П	1	
						ПМ «ОВАЛ» г. Иваново		

На территории ЗУ и прилегающей территории располагается гостевая автостоянка. Покрытия подъезда и гостевой автостоянки выполнено из асфальтобетона, тротуара – из тротуарных плиток.

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

№	Наименование	Ед.изм М2 (%)	Количество
1	Площадь земельного участка	м2	1161 (100%)
2	Площадь застройки	«	492.5(42%)
3	Площадь твердого покрытия, в т. ч	«	450 (39%)
	а. Асфальтобетонное покрытие проезда, парковки	«	287.0
	б. Тротуарная плитка	«	81.0
	в. Асфальтопесчанное покрытие (отмостка)	«	82.0
4	Площадь озеленения	«	218,5(19%)

**д) обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.**

Инженерная подготовка территории включает в себя подготовку территории под новое строительство, вынос существующего газопровода из зоны строительства. Данный проект выполнен ООО «РИД» в соответствии с Техническими условиями АО «Газпром Газораспределение. Иваново». ТУ №70-003516 на реконструкцию надземного газопровода низкого давления

Для защиты территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод предусматриваются следующие мероприятия: при проведении вертикальной планировки проектные отметки назначаются из условий максимального сохранения существующего рельефа; отвод поверхностных выполнен в соответствии ТУ № 569 от 02.09.2022 г. МУП САЖХ на проектирование и строительство ливневой канализации.

Отвод поверхностных вод предусматривается со скоростью, исключающей возможность эрозии почвы по твердому дорожному покрытию проезжей части, а для отвода поверхностных вод из водосточных воронок с кровли предусматривается устройство водоотводных лотков, проложенных вдоль отмостки фасада XI - I до сбора стоков в дождеприемный колодец с дальнейшим отводом воды в бетонный

Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата
Услуга 24.12/21 - ПЗ					
Лист					

накопительный резервуар  $\Phi$  1000 , из которого стоки откачиваются по мере накопления.

Специальная инженерная подготовка территории не требуется.

Проектом предусмотрено полное обеспечение каждого блокированного дома такими коммуникациями, как электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение. Данная территория обеспечена сетью интернет.

**е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;**

Участок имеет уклон в сторону ул. Косякова. Рельеф участка колеблется в отметках от 123.0 до 120.0

При проведении вертикальной планировки проектные отметки назначаются с учётом примыкания к существующему въезду, ограждению, максимального сохранения существующего рельефа, надёжного отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ. Вертикальная планировка участка выполнена с учетом максимального сохранения существующего рельефа и растительности. Проектируемые дороги используются для обеспечения сбора ливневых вод. Отвод дождевых стоков с территории предусматривается вертикальной планировкой к проектируемым водоотводным лоткам далее к дождеприемникам, и далее самотечной сетью канализации стоки поступают в накопительную емкость. Стоки из накопительной емкости по мере накопления вывозятся на очистные сооружения.

**ж) описание решений по благоустройству территории;**

Благоустройство территории выполняется после проведения полного комплекса работ, в пределах земельного участка и благоустраиваемой территории, выделяемой в соответствии Постановления правительства Ивановской области от 17 июня 2015 года N 277-п

Внутриплощадочный проезд и парковка имеют асфальтобетонное покрытие. Проезды выполнены с устройством бортового камня. Пешеходные дорожки выполняются из тротуарной плитки. Отмостка вокруг зданий выполнена с асфальтобетонным покрытием. Свободная от застройки территория засеивается многолетними травами по слою растительного грунта 0,15м. Для наружного освещения используются уличные фасадные светильники, расположенные на входных зонах в каждый блок

**з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.**

Размещение блокированных жилых домов вдоль длинной стороны участка позволило разделить участок на зону транспортной и пешеходной доступности к каждому дому и зону отдыха для каждого дома

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

Услуга 24.12/21 - ПЗ

Лист

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

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

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

Расположение проезда вдоль длинной стороны здания обеспечивает противопожарный и подъезд для удобной эксплуатации каждого дома.

### **Нормативная база**

Решения по планировочной организации земельного участка разработаны в соответствии с требованиями следующих основных нормативных документов: – ФЗ от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

– ФЗ от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

– ПП РФ от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

– СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно планировочным и конструктивным решениям»;

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»; – СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003»;

– ГОСТ Р 21.1101-2013 «СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации»;

– ГОСТ 21.204-93 «СПДС. Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта».

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

Изм.	Кол.уч	Листов	№ док.	Подп.	Дата

Услуга 24.12/21 - ПЗ

Лист

### Ведомость листов основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	СПОЗУ	
3	Разбивочный чертеж	
4	План организации рельефа	
5	План земляных масс	
6	Сводный план сетей	
7	Ситуационный план	

### Технико - экономические показатели

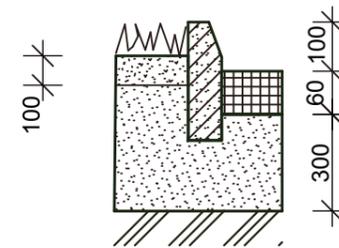
№№	Наименование	ТЭП	Примечание
1	Площадь ЗУ (Кадастровый № 37:24:010149:39 )	1161 м2	
2	Площадь застройки земельного участка	492.5 (42%)	
3	Площадь озеленения	218.5 (19 %)	
4	Количество жилых домов блокированной застройки	10	
5	Общая площадь здания	710.5 м2	
6	Строительный объем здания	2950 м3	

### Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
ГОСТ 54401 - 2020	Асфальтобетон	
ГОСТ 8267 - 93 (2003)	Щебень	
ГОСТ 8736 - 93(2001)	Песок	
ГОСТ 17608 -2017	Тротуарная плитка	
ГОСТ 6665 - 91(2002)	Бортовой камень	

### Тротуар

Бортовой камень БР 100-20-8



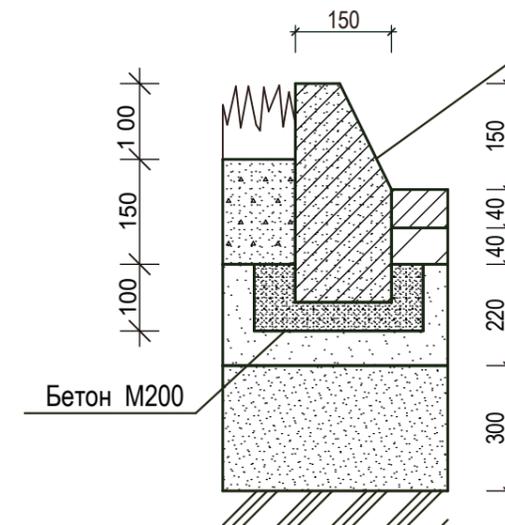
Тротуарная плитка

Песок, стабилизированный цементом

Уплотненный грунт

### Проезд

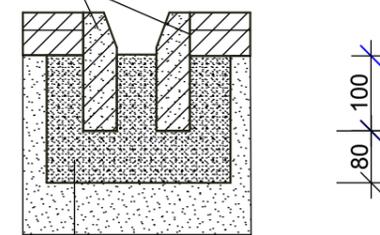
Бортовой камень БР 100-30-15



Асфальтобетон мелкозернистый  
Асфальтобетон крупнозернистый  
Щебень прочностью 800 кг/м2  
Геотекстиль 250 г/ м2  
Песок крупнозернистый  
Геотекстиль 250 г/ м2  
Уплотненный грунт

### Лоток

Бортовой камень БР 100-20-8



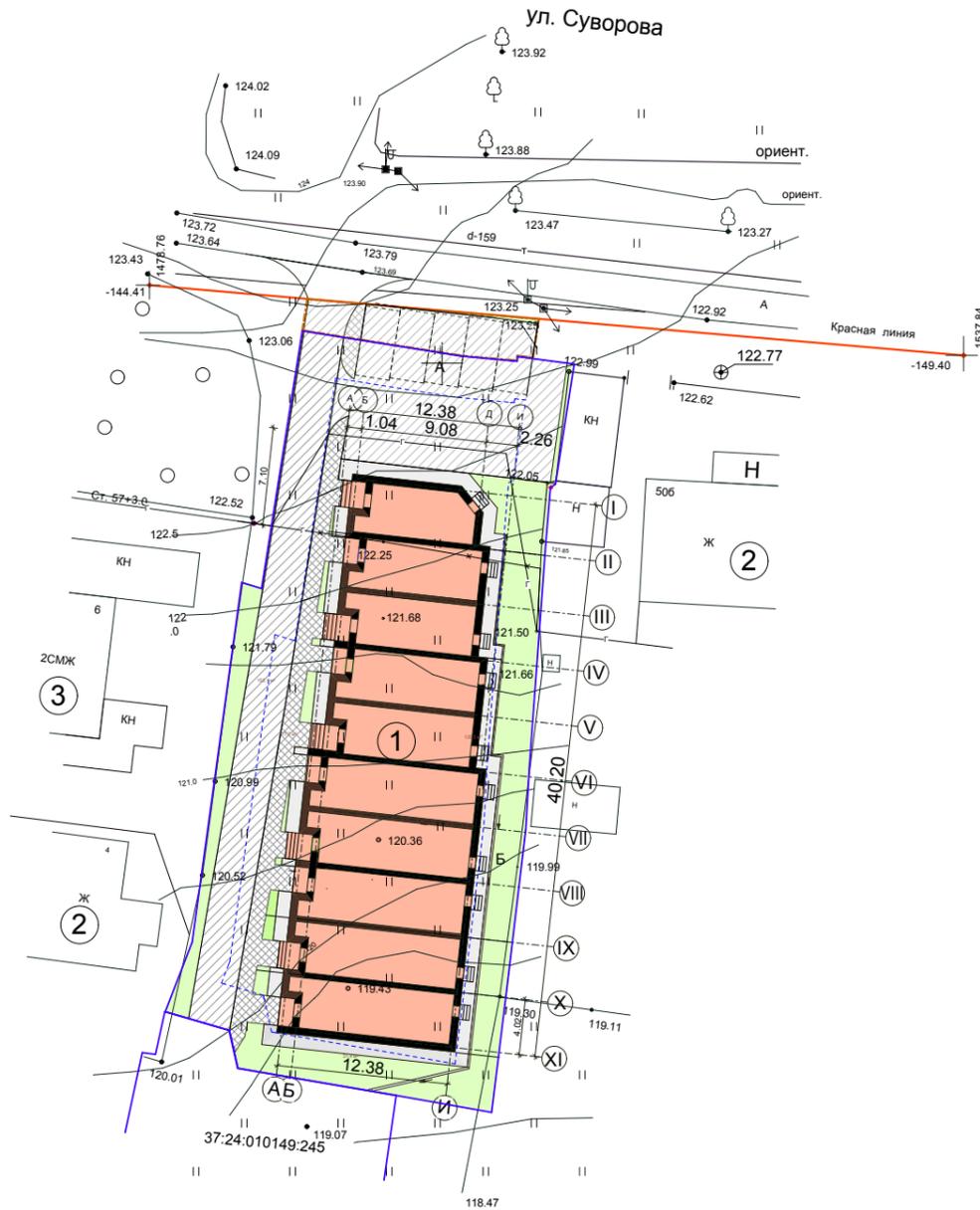
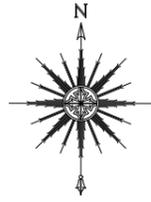
Щебень прочностью 200 кг/м2

Ив. N подл.  
Подпись и дата  
Взамен инв. N

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно - гигиенических, противопожарных норм и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.  
 Главный инженер проекта  / Пчелинцева О. В./  
 03.05.2022 г

Заказ : 24.12/21 - СПОЗУ								
Жилые дома блокированной застройки по ул. Суворова,48 А в г. Иванове. (Кадастровый номер ЗУ № 37:24:010149:39 )								
ГИП	Пчелинцева							
ГАП	Пчелинцев А.							
Исполнит.	Пчелинцева							
Общие данные		<table border="1"> <tr> <th>Стадия</th> <th>Лист</th> <th>Листов</th> </tr> <tr> <td>ПД</td> <td>1</td> <td>7</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ПД	1	7
Стадия	Лист	Листов						
ПД	1	7						
		ПМ "ОВАЛ" г. Иваново						

Система координат - местная г. Иваново  
Система высот - Балтийская



пер. Коммунальный

- Граница существующего ЗУ
- Граница благоустраиваемой территории за пределами ЗУ
- - - Линия минимального отступа от границ соседних участков ( 3 м )

### Технико - экономические показатели

Условные обозначения	Наименование	Количество, кв.м (%)		
		Существующий ЗУ	За пределами ЗУ	Всего
	Земельный участок	1161,0 (100%)	48.5	1209.5
	Площадь застройки	492.5 (42%)	—	492.5
	Асфальтобетонное покрытие	287.0	44.0	331.0
	Тротуарная плитка	81.0	2,5	127.0
	Асфальтопесчанное покрытие (отмостка)	82.0	—	82.0
	Озеленение	218.5 (19 %)	2.0	220.5

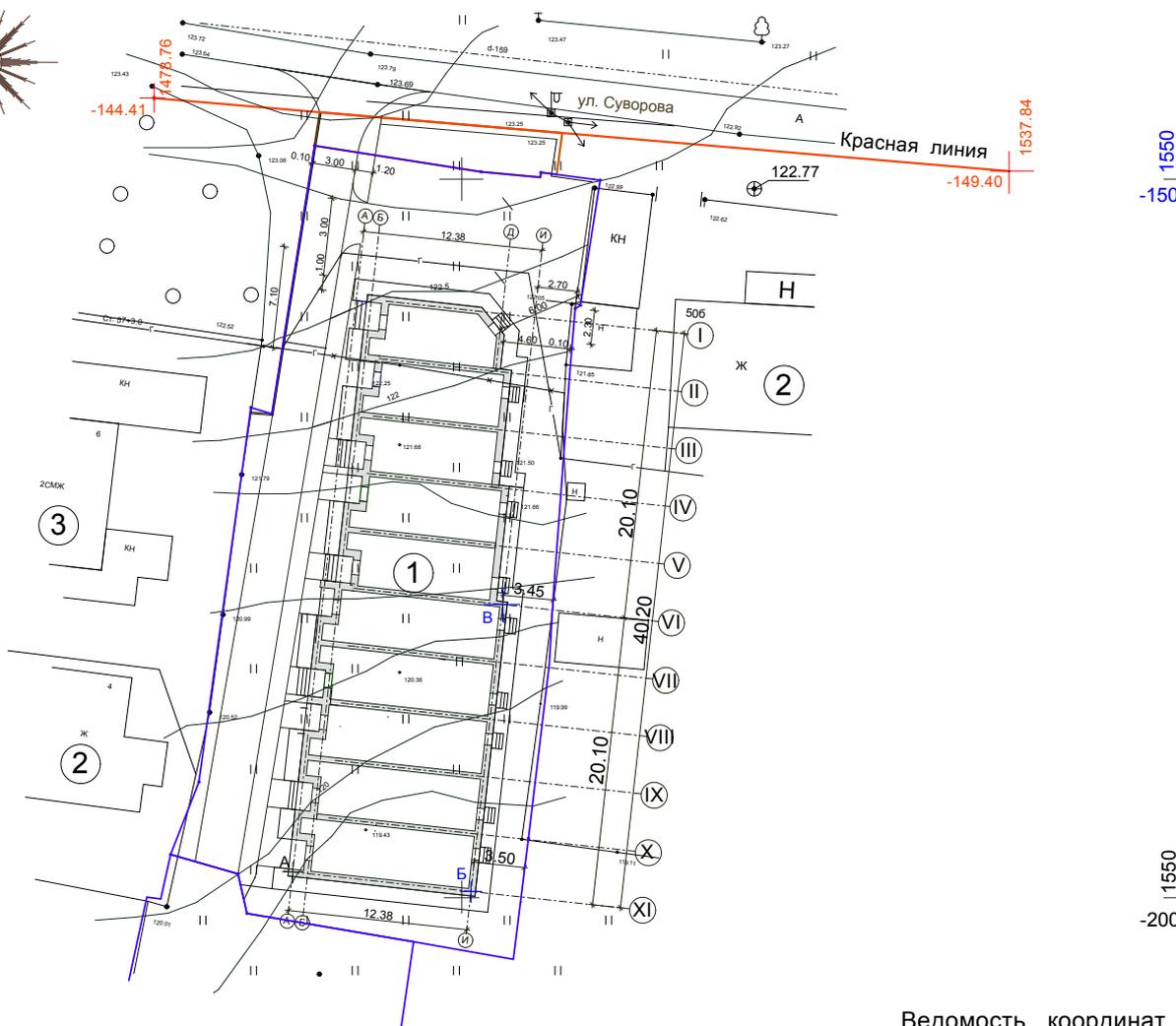
### Экспликация зданий и сооружений, площадок

N	Усл. обозн.	Наименование	Примечание
1		Жилые дома блокированной застройки	проект.
2,3		Индивидуальный жилой дом	Сущ.
A		Гостевая автостоянка на 5 п. мест	проект.
Б		Лоток ливневой канализации	проект.

- Площадь участка 1161 м2 согласно кадастрового плана ЗУ.
- СПОЗУ разработана на основании топографического плана, выполненного ООО "Геомир" в декабре 2021 года.
- Проектируемая застройка расположена в зоне смешанной малоэтажной застройки Ж 1.2.
- Координаты красных линий утверждены Постановлением Администрации г. Иваново от 17.11.2021 г № 1349
- Противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями приняты в соответствии табл. 6.9 СП 2.131.30

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

Заказ: 24.12/21- СПОЗУ					
Жилые дома блокированной застройки по ул. Суворова,48 А в г. Иваново. (Кадастровый номер ЗУ № 37:24:010149:39 )					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
				Стадия	Лист
				ПД	2
				Листов	7
<b>СПОЗУ</b>				ООО "Проектная мастерская ОВАЛ" г.Иваново	



Ведомость координат

№№	X	Y
1	2	3
A	-198.32	1489.32
B	-199.56	1500.64
B	-179.59	1502.83

1. Разбивку здания начинать с нахождения координатных точек, определяющих точки пересечения основных осей здания

- Граница существующего ЗУ
- Граница благоустраиваемой территории за пределами ЗУ
- + Разбивочная координатная точка

Заказ: 24.12/21 - СПОЗУ

Жилые дома блокированной застройки по ул. Суворова, 48 А в г. Иваново. (Кадастровый номер ЗУ № 37:24:010149:39)

Изм. Кол.уч.	Лист № док.	Подп.	Дата
ГИП	Пчелинцева	<i>[Signature]</i>	
ГАП	Пчелинцев А.	<i>[Signature]</i>	
Исполнитель	Пчелинцева	<i>[Signature]</i>	

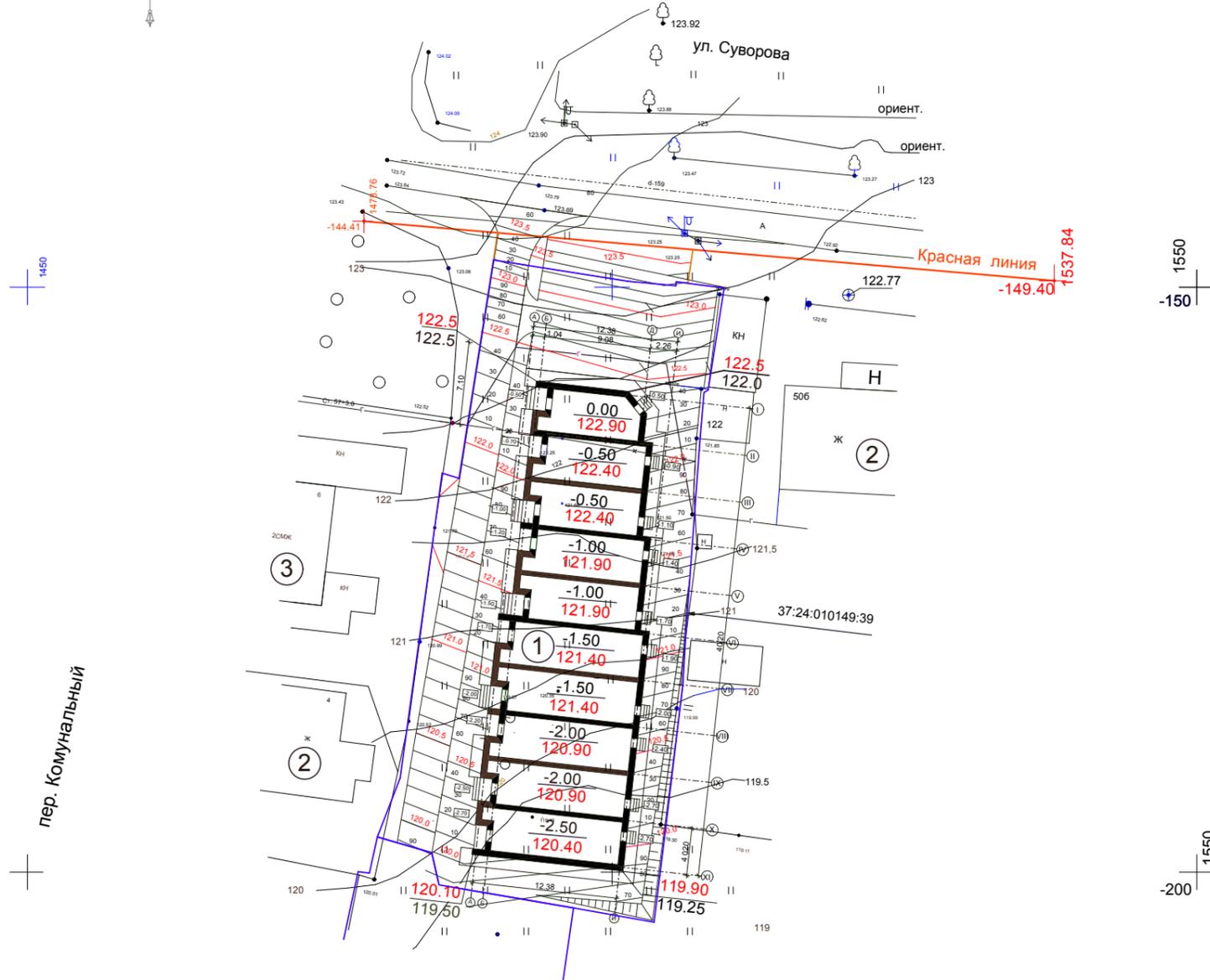
Стадия	Лист	Листов
ПД	3	7

Разбивочный чертёж

ООО  
"Проектная мастерская  
ОВАЛ"  
г. Иваново

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

Система координат - местная г. Иваново  
Система высот - Балтийская



Экспликация зданий и сооружений, площадок

N	Усл. обозн.	Наименование	Эт.
1		Жилые дома блокированной застройки	2
2		Индивидуальный жилой дом	1
3		Индивидуальный жилой дом	2

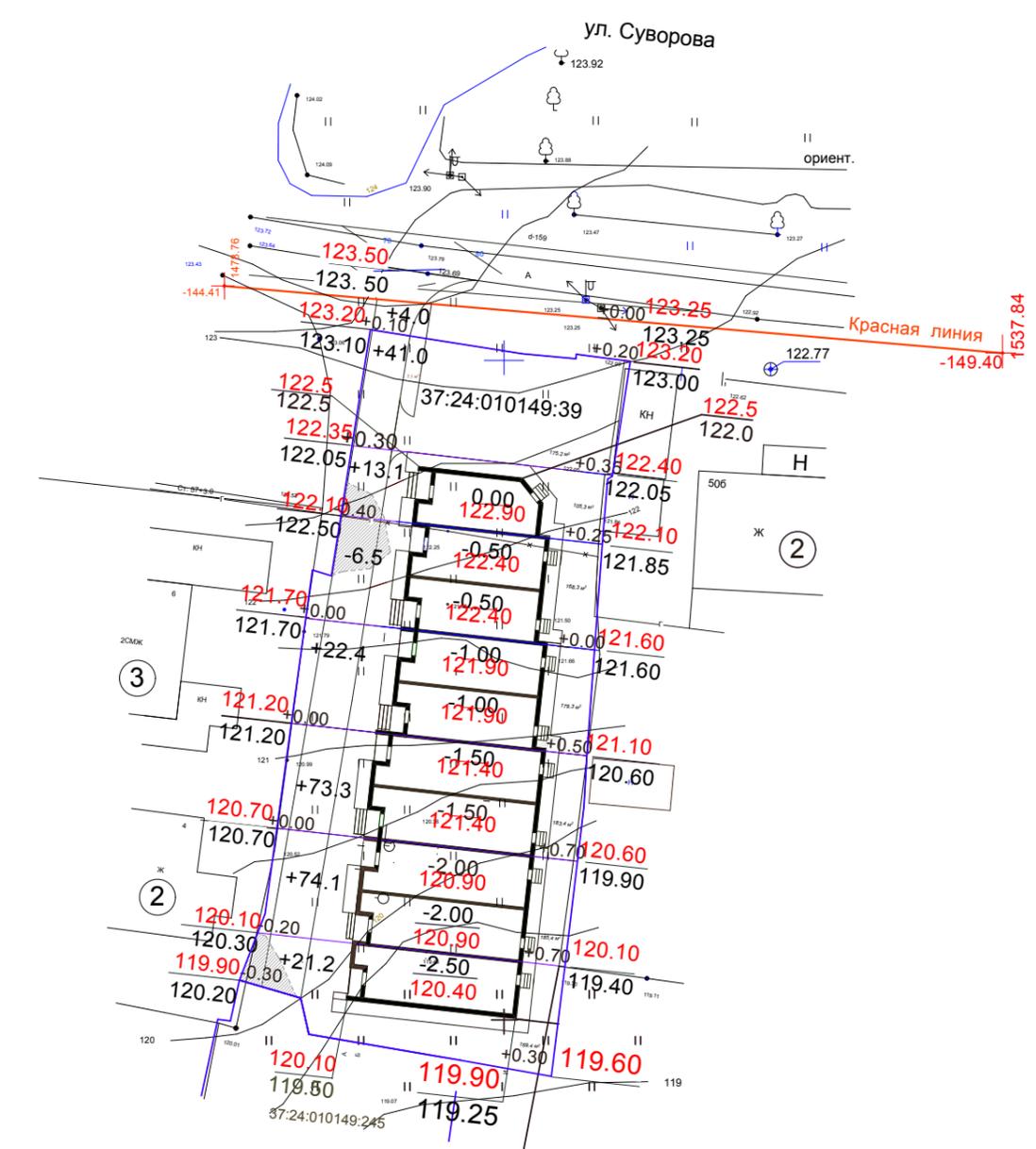
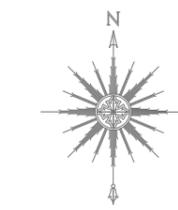
- Граница существующего земельного участка
- Граница благоустройства
- 119.90 Проектируемая отметка
- 119.30 Существующая отметка
- Горизонталь существующего рельефа
- Горизонталь проектируемого рельефа
- Подпорная стенка

пер. Коммунальный

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

- Площадь участка 1161 м2 согласно кадастрового плана ЗУ.
- СПОЗУ разработана на основании топографического плана, выполненного ООО "Геомир" в декабре 2021 года.
- Координаты красных линий утверждены Постановлением Администрации г. Иванова от 17.11.2021 г № 1349

Заказ: 24.12/21 - спозу					
Жилые дома блокированной застройки по ул. Суворова, 48 А в г. Иваново. (Кадастровый номер ЗУ № 37:24:010149:39)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
				Стадия	Лист
				П	4
				Листов	7
Вертикальная планировка				ООО Проектная мастерская "ОВАЛ"	



## Ведомость объемов земляных масс

№	Наименование грунта	Количество М3		Примечание
		Насыпь (+)	Выемка (-)	
1	Грунт планировки территории	245	6	
2	Вытесненный грунт, в т. ч. при устройстве		390	
	а. Подземных частей здания		175	
	б. Устройства автодороги		75	
	Устройства автостоянок		40	
	Устройства тротуара		50	
	Устройства отмотки		50	
3	Грунт обратной засыпки	75	—	
Итого:		320	396	

### Условные обозначения

-  - Проектируемое здание
-  - Граница земельного участка
-  - Выемка грунта
-  - Разница отметок
-  - Проектируемая отметка рельефа
-  - Существующая отметка

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

- Площадь участка - 1161 кв.м согласно кадастрового плана земельного участка ( номер 37:24:010149:39)
- План земляных масс разработан на основании плана организации рельефа

					Заказ: 24.12/21 -Спозу			
					Жилые дома блокированной застройки по ул. Суворова,48 А в г. Иваново. (Кадастровый номер ЗУ № 37:24:010149:39)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ПД	5	7
						План земляных масс		ООО Проектная мастерская "ОВАЛ"

### Экспликация зданий и сооружений, площадок

N	Усл. обозн.	Наименование	Примечание
1		Жилые дома блокированной застройки	проект.
2		1 эт. индивидуальный жилой дом	сущ.
3		2 эт. индивидуальный жилой дом	сущ.
A		Гостевая автостоянка на 5 парк. мест	проект.
Б		Лоток для отвода ливневой канализации	проект.
В		Дождеприемник BetoMax DN500 бетонный кл.F900 4970 и накопительный колодец Ф 1000 для ливневой канализации	проект.

Система координат - местная г. Иваново  
Система высот - Балтийская



Точка подключения газопровода

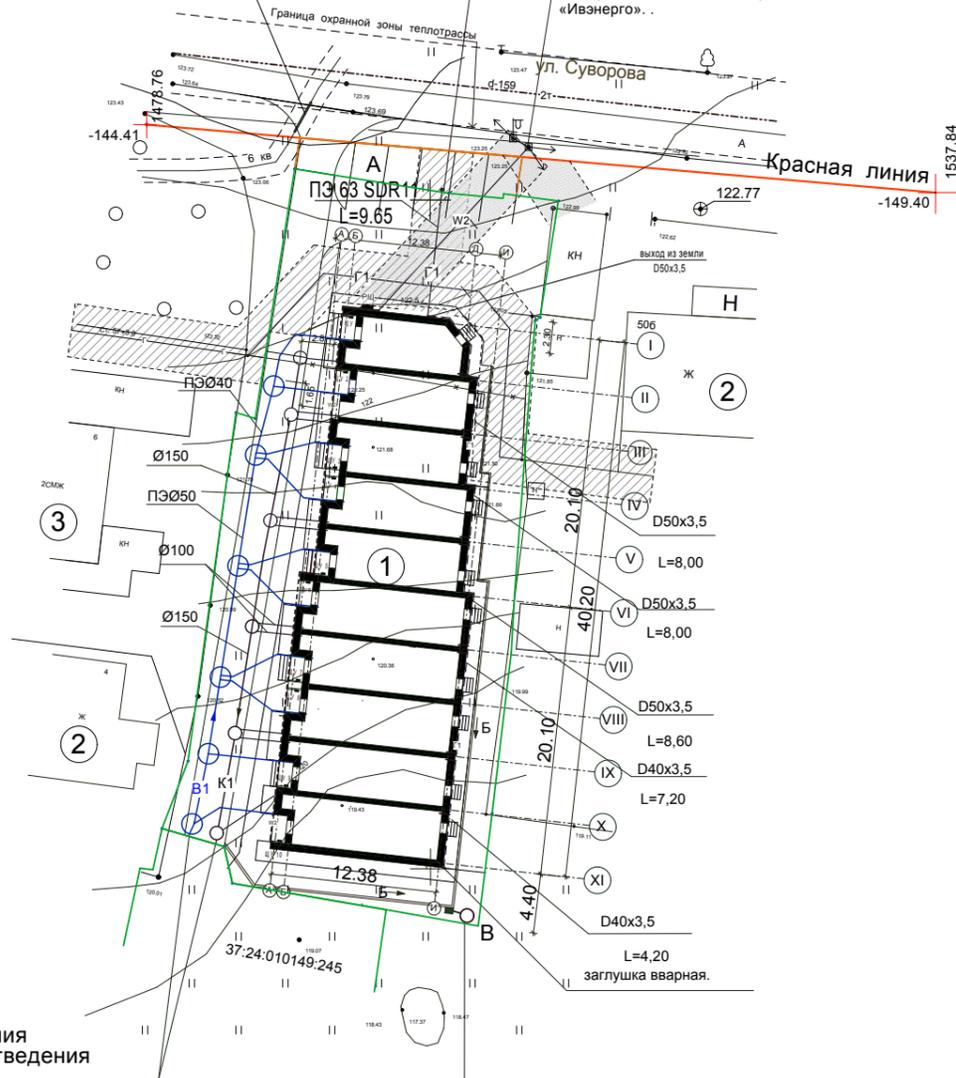
ТУ № 70-000393 (046) от 15.02.2022 АО "Газпром газораспределение Иваново",

Прим. 1

Точка подключения к сетям электроснабжения

- ТУ № 102-36/58/371019032 от 2022 года согласно заключенному договору ТП №371019032 от 31.03.2022 для присоединения к электрическим сетям филиала ПАО «Россети Центр и Приволжье» - «Ивэнерго».

1450  
-150



1550  
-150

1450  
-200

1550  
-200

Точка подключения водопровода и водоотведения

ТУ № 10/05 от 03.02.2022 г. выданных АО «Водоканал» на подключения к сетям водоснабжения и водоотведения

-ТУ № 569 от 02.09.2022 г. МУП САЖХ на проектирование и строительство ливневой канализации.

- Г 1 — Подземный газопровод низкого давления
- Охранная зона газопровода
- Г 1- - Надземный газопровод низкого давления
- W 2 — ВЛ 0,4 Кв
- Охранная зона ВЛ
- W 2 - - Проектируемая кабельная линия (КЛ)-0,4кВ
- В1 — Хоз.-питьевой водопровод из ПЭ труб d 40-63 мм
- К1 — Бытовая канализация d 150 мм

1. В местах пересечения высоковольтной кабельной линии проектируемым проездом, данный кабель заключить в разборный футляр для защиты кабеля d 110 мм ко pohalf 06110P/2

Согласовано

Заказ: 24.12/21 -Спозу

Жилые дома блокированной застройки по ул. Суворова,48 А в г. Иваново. (Кадастровый номер ЗУ № 37:24:010149:39 )

Кол.уч.	Изм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Стадия	Лист	Листов
П	6	7

Сводный план сетей

ООО  
"Проектная мастерская  
ОВАЛ"  
г.Иваново



Земельный участок (проект)

Взам. инв. №							
	Подп. и дата				Жилые дома блокированной застройки по ул. Суворова, 48 А в г. Иваново. (Кадастровый номер ЗУ № 37:24:010149:39)		
Инв. № подл.	Изм. Кол.уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Пчелинцева	<i>Пчелинцева</i>		ПД	7	7
	ГАП	Пчелинцев А.	<i>Пчелинцев А.</i>				
Исполнитель	Пчелинцева	<i>Пчелинцева</i>					
Ситуационный план					ООО "Проектная мастерская ОВАЛ" г.Иваново		