

ООО «Гербикан»

Архитектурное и инженерное проектирование

680022, Хабаровский край, город Хабаровск, улица Декабристов, дом 20а

Заказчик: ООО «Параллель Востока 19»

ЖИЛОЙ ДОМ С ОФИСНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ и АВТОСТОЯНКОЙ в

г. ХАБАРОВСКЕ по ул. ЯШИНА

по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Яшина,
Кадастровый номер 27:23:0020311:1280

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**РАЗДЕЛ 2. «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»**

**ТОМ 2 «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»**

ШИФР: 12180-ПИР-ПД-СПЗУ

г. Хабаровск

2019 г.

ООО «Гербикан»

Архитектурное и инженерное проектирование

680022, Хабаровский край, город Хабаровск, улица Декабристов, дом 20а

Заказчик: ООО «Параллель Востока19»

ЖИЛОЙ ДОМ С ОФИСНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И АВТОСТОЯНКОЙ В

г. ХАБАРОВСКЕ по ул. ЯШИНА


по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Яшина, Кадастровый номер
27:23:0020311:1280

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

РАЗДЕЛ 2. «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»

ТОМ 2 «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»

ШИФР: 12180-ПИР-ПД-СПЗУ

Генеральный директор _____  Яненко Е.Н.

Главный инженер проекта _____  Филиппов М.А.



г. Хабаровск

2019 г.

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Объектом проектирования является: Жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Яшина, кадастровый номер 27:23:0020311:1280

Здание многоквартирного дома проектируется на участке в условиях реконструкции сложившейся плотной городской застройки. Земельный участок - сложной формы, представляет собой территорию, ограниченную со всех сторон земельными участками с существующей жилой застройкой с проездами, тротуарами, газонами, с подземными и надземными коммуникациями с большим перепадом отметок по рельефу. Внутри земельного участка имеются два земельных участка, принадлежащих другим правообладателям, и сервитут, обеспечивающий проезд к одному из участков. На одном из участков расположена существующая трансформаторная подстанция ТП 187, на втором – существующее двухэтажное здание ООО «Инженерно-проектное бюро». Это существенно ограничивает возможности использования земельного участка, так как помимо сложной формы участка возникает необходимость выполнения санитарных разрывов от этих зданий. Кроме того, на земельном участке проектируемого объекта находится проезд к существующему 10-этажному жилому дому (поз.4 на генплане), являющийся единственной дорогой, обслуживающей входы в подъезды в настоящее время. В проекте сохранен этот проезд, обслуживающий кроме вышеупомянутого дома ещё и здание «проектного бюро» и трансформаторную подстанцию.

Проектные решения выполнены с учетом охранной зоны ТП 187, подъезда к ТП, к зданию проектного бюро и к существующему 10-этажному жилому дому (поз.4 на генплане). Рельеф территории участка имеет выраженный уклон в южную сторону с отметками поверхности от 71,0 – 81,0 м.


На участке нет зданий или сооружений, имеющих историческую, культурную или какую-либо иную ценность. Отсутствуют особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значений.

На участке находятся 15 боксовых гаражей и два гаражных здания по несколько боксов в каждом - подлежащие выносу.

Участок пересекают существующие инженерные сети: надземные и подземные линии электропередач и кабель связи, подлежащие выносу.

Площадь земельного участка составляет 6935 кв.м.

2. 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

Взам. инв. №								
	Подп. и дата							
Инв. № подл.	12180-ПИР-ПД-ПЗУ-ПЗ							
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		
	Разработал		Носова			12.19		
	Н.контроль		Прыгунов			12.19		
Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов
						П	1	10
						ООО «Гербикан»		

В состав объекта входят:

- жилые помещения;
- встроенные офисные помещения на 1-ом этаже жилого дома;
- встроенный магазин непродовольственных товаров (торговая площадь – 185м²) на 1-ом этаже жилого дома;
- встроенно-пристроенный подземный гараж на 109 машино-мест.

Для соблюдения охранных норм защитных зон в зоне III пояса санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения проектом предусмотрена ливневая и хозяйственно-бытовая канализации.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая ред.);) проектируемый объект не требует организации санитарно-защитной зоны.

На проектируемом участке предусмотрена установка контейнеров для сбора мусора на удалении не менее 20 метров от жилых и общественных зданий и площадок благоустройства.

Обеспечены нормативные разрывы от автостоянок до объектов нормирования, согласно СП 42.13130.2012 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ», пункт 11.25.

Согласно письмам № 29-3317 от 25.10.2018 АО «Хабаровский аэропорт» и «Росавиации» № 49-62/03/ ДВМТУ от 23.11.2018, земельный участок, на котором находится проектируемое здание, располагается вне секторов взлета и посадки воздушных судов на аэродром Хабаровск (новый), за пределами зоны максимального воздействия шума на человеческий организм.

Участок пересекают существующие инженерные сети: надземные и подземные линии электропередач и кабель связи, для которых установлены охранные зоны. Данные сети подлежат выносу.

Также часть участка попадает в охранную зону водопровода, проходящего по ул.Яшина. Проектом предусмотрен нормативный отступ 5 метров от водопровода до здания согласно таблице 15 пункта 12.35 СП СП 42.13330.2011 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ». Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» проектируемый объект не является источником химического или бактериологического загрязнения, и может находиться в охранной зоне водопровода.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

3. Обоснование 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)

Градостроительный план земельного участка RU27301000-150120200046.
Площадь участка 0,6395 га.

Территориальная зона данного земельного участка – Ц-1-1 (зона центра деловой общественной и коммерческой активности). Проектируемый объект относится к основным видам разрешенного использования земельного участка:

8

- многоэтажная жилая застройка (код 2.6); - «размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений не составляет более 15% от общей площади дома» (общая площадь проектируемых на 1 этаже дома встроенных помещений составляет 831 м², т.е. 6.1% от общей площади дома, без учета автостоянки);
- подземная автостоянка – вспомогательный вид разрешенного использования;

2

Предельное количество этажей – от 3 и далее (не ограничены). Проектом предусмотрено 9-19 этажей.

Максимальный процент застройки земельного участка – 40%. Процент застройки земельного участка проектируемого объекта – 54.5%. Организация-застройщик имеет договор «на развитие застроенных территорий» №4/2010 от 29.10.2010 (прилагается также постановление №2638 от 01.08.2018г.) с администрацией г.Хабаровска. Согласно пункту 8 статьи 11 «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск» «В границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории или в отношении которой осуществляется деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории, **максимальный процент застройки составляет 60%**». Т.е. максимальный процент застройки для данного участка - 60.

Минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м. Проектом предусмотрено строительство здания, совпадающего с границей участка вдоль ул. Яшина.

Для соблюдения охранных норм защитных зон в зоне III пояса санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения проектом предусмотрена ливневая, хозбытовая канализации. Проезд автотранспорта производится по дорогам с твердым покрытием с организованным водосбором. Расположение мусоросборных контейнеров предусмотрено на площадке с твердым а/б покрытием.

Проектом предусмотрено обеспечение доступности и зоны видимости пунктов государственной геодезической сети №1571.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, отсутствуют.

На территории участка установлен сервитут для обеспечения доступа в существующее здание проектного бюро по адресу ул. Яшина д. 77а. Планируемые границы зоны действия сервитута установлены документацией по планировке территории в границах ул. Яшина – ул. Герасимова – ул. Марсовой в Кировском районе, утверждена Постановлением Администрации г. Хабаровска от 01.12.2017 №4024. Площадь сервитута составляет 146 м². Требования сервитута выполнены.

9

4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол-во	%	Примечание
1	Площадь земельного участка	га	0.6395	100	
2	Площадь застройки	м ²	3485	54.5	
3	Площадь покрытий	м ²	1952	30.5	Указаны площади на грунте.
4	Площадь озеленения	м ²	958*	15**	

*- указана площадь горизонтальной проекции.

** - с учетом озеленения на стилобате процент озеленения будет выше.

Площадь покрытий на стилобате – 2169.6 м².

Площадь благоустройства за пределами участка - 1700 м².

Площадь покрытий за пределами участка - 1513.5 м².

Площадь озеленения за пределами участка - 186.5 м².

5. 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

Согласно Разрешению на проведение работ по омолаживающей, санитарной, формовочной, обрезке деревьев и кустарников, сносу зеленых насаждений № 722/2 от 19.09.2018 безвозвратному изъятию подлежит 2853 м² газона.

Компенсационное озеленение (в т.ч. посадка газона) предусмотрено в проекте благоустройства проектируемого объекта.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

12180-ПИР-ПД-ПЗУ-ПЗ

Лист

Обоснование класса опасности грунта выполнено в "Отчете об инженерно-экологических изысканиях" на основании лабораторных исследований. Уровень загрязнения почвы по содержанию химических веществ соответствует категории «допустимая».

По микробиологическим и паразитологическим показателям грунт относится к категории "чистая". Радиационных аномалий и радиологического загрязнения не выявлено.

В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест.» (с изменениями на 25 сентября 2014 года) на проектируемом объекте предусмотрен организованный отвод ливневых и паводковых вод как с территории объекта, так и с кровли проектируемого здания.

Ливневые воды отводятся посредством ливневой канализации, сброс дождевых вод принимается в сборную железобетонную камеру размерами в плане 9×3 м и высотой 4 м с последующей фильтрацией в дресвяный слой грунта через слой водоупора посредством вертикальных дрен. При недостаточной скорости отвода ливневых стоков в грунт из ливневой камеры предусмотреть договор с обслуживающей организацией для откачки ливневых стоков из ливневой камеры в установленные места сброса.

Для защиты от подтопления здания при сложных условиях питания подземных вод (высокий уровень грунтовых вод, верховодка, а также возможная инфильтрация атмосферных осадков, вод поверхностного стока и утечек из водонесущих коммуникаций) проектируется пристенный дренаж со сторон ул. Яшина и проезда между проектируемым зданием и домом №37 по ул. Герасимова, где отметки полов автостоянки и подвальных помещений здания значительно ниже отметок благоустройства и горизонтов вод. Сброс дренажных вод принимается в два железобетонных дренажных колодца с последующей фильтрацией в дресвяный слой грунта через слой водоупора посредством вертикальных дрен.

Проектируемый объект располагается на территории, не подверженной влиянию опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий.

Грунтовые воды на площадке строительства выявлены в виде временной верховодки слабоагрессивной к бетону марки W4, не агрессивной к бетону марки W6, W8.

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка выполнена исходя из условий рельефа территории с учетом примыкания к проезжей части улицы Яшина и существующих жилых домов, с отводом воды от зданий; максимально приближена к существующей. Перепад в отметках очень значительный, до 7 метров и, исходя из необходимости примыкания к существующей проезжей части, продольные уклоны запроектированы максимально возможными.

Отм.0.000 здания принята 79,37 м.

10

4

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

12180-ПИР-ПД-ПЗУ-ПЗ

Лист

Максимальная высота насыпи, по картограмме земляных масс, на территории занятой под строительство жилого дома и подземного гаража составила 1.77 м, выемки – 5.23 м.

Проектом предусмотрено срезаемый грунт переместить в места планируемых подсыпок для засыпки территории.

Отвод поверхностных сточных вод запроектирован комбинированным способом включая элементы закрытой и открытой систем водоотвода. Отвод воды произведен по железобетонным лоткам проезжей части (ЛК300.45.45 сер.3.006.1-8) от зданий и сооружений с последующим выпуском воды в колодцы ливневой канализации. Участки лотка на проездах перекрывается металлической решеткой с прозорами, участки на тротуарах и газонах вдоль ул. Яшина перекрывается железобетонными плитами перекрытия лотков (П 2Д-8 сер.3.006.1-2.87).

Водоотвод на проездах решен поперечным уклоном в сторону колодцев ливневой канализации. Поперечный уклон проектируемых проездов – односкатный.

Водоотвод на тротуарах, газонах, площадках решен поперечным уклоном в сторону проездов.

Мощность слоя почвенно-растительного грунта на площадке строительства от 10 до 30 см по информации инженерно-геологических изысканий, площадь срезаемого растительного грунта, зафиксированная в разрешении на снос зеленых насаждений – 2853 м².

11

5

7. Описание решений по благоустройству территории

Границы благоустройства территории проектируемого объекта определены согласно требованиям Правила благоустройства городского округа «Город Хабаровск» утвержденные решением Хабаровской городской Думы от 17.10.2017г. №677

В местах опасных перепадов высот выполняются ограждения. В южной части участка по периметру стилобата предусматривается сетчатое ограждение высотой 2м, такое же ограждение вокруг спортплощадки на грунте, за пределами стилобата.

Организованы проезды, тротуары, пешеходные дорожки, детская площадка и площадка отдыха взрослого населения, площадка для хозяйственных целей. Игровое и спортивное оборудование необходимо применить сертифицированное, отвечающее требованиям безопасности.

Озеленение предусматривает посадку газонов на территории, свободной от застройки и покрытий. Проектом предусмотрена высадка кустарниковых насаждений и деревьев. Кустарники, высаживаемые на откосе должны быть специальные, способствующие укреплению откоса, в проекте заложена роза морщинистая. Озеленение на стилобате предлагается выполнить с помощью однолетников, высаживаемых в переносные емкости, с учетом допустимой нагрузки на перекрытие.

Расчет площадок благоустройства жилого дома

12180-ПИР-ПД-ПЗУ-ПЗ

Лист

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

выполняется по Нормативам градостроительного проектирования Хабаровского края», таблица 34, в редакции от 28.12.2018г:

Общая площадь квартир составляет 8797.8 м²

№ п/п	Наименование	м ² /100 м ² общей площади	Нормативное количество, м ²	Количество по проекту, м ²
1	Детская площадка	4.7	413.5	414
2	Площадка для отдыха взрослых	0.7	61.6	61.8
3	Спортивная площадка	13.3	1170.1	587*
4	Хозяйственная площадка	2.0	175.9	176**

*- Прим.2 к таблице 34 НГП Хабаровского края: «Размер территорий для занятий физкультурой и спортом следует уменьшать не более чем на 50 процентов при создании крытых сооружений в границах планировочного элемента». Недостающая площадь для занятия спортом проектом компенсируется за счет использования спортивного комплекса Дальневосточного государственного университета путей и сообщений, расстояние до которого составляет 150 м.

** - Учитывая стесненность площадки строительства, ограниченность со всех сторон существующей застройкой, отдельная площадка для выгула собак проектом не предусматривается, а используется существующая площадка для выгула собак расположенная северо-восточнее проектируемого здания в районе гаражного кооператива, расстояние до которой составляет 350 м.

Покрытие детской и спортивных площадок – резиновое типа Рубифор GUARD KIDS (грунт)40 по травмобезопасности соответствующее требованиям ГОСТ Р 52169-2012 «Оборудование и покрытия детских игровых площадок.

Безопасность конструкций и методы испытаний. Общие требования.». Предусмотрена установка малых архитектурных форм (урны, скамейки, игровое оборудование ДП).

По карте дорожно-климатического зонирования проектируемый объект располагается в зоне II . Категория дорог в соответствии с СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02.85» (с изменениями №1) – IV. В соответствии с п. 8.33 (табл. 8.9) СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02.85» (с изменениями №1) толщина асфальтовых слоев принята:

- Асфальтобетон мелкозерн. плотный тип Б марки I-II ГОСТ 9128-2009 -0.05 м;
- Асфальтобетон крупнозерн. пористый марки I-II ГОСТ 9128-2009 -0.07 м;
- Щебень гранитный М 600-800 фр.40-70 с расклинцовкой ГОСТ 8267-93 -0.22 м;
- Песок мелкий ГОСТ 8736-2014 -0.50 м.

Конструкция дорожных одежд принята в соответствии табл. 87 альбома «Типовые конструкции дорожных одежд городских дорог» с учетом требования п. 8.33 СП 34.13330.2012.

12

6

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						12180-ПИР-ПД-ПЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

При разработке благоустройства учитываются требования СП 59.13330.2012 (в части), СП 59.13330.2019 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и Постановления Главы администрации Хабаровского края «О мерах по формированию доступной для инвалидов среды жизнедеятельности при проектировании, строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений, благоустройстве прилегающих к ним территорий».

Пешеходная инфраструктура проектируемого здания образует единую непрерывную систему и обеспечивает беспрепятственный пропуск пешеходных потоков, включая МГН. На путях движения пешеходов предусмотрены условия безопасного и комфортного передвижения МГН.

Проектом предусмотрено:

- ширина пешеходных тротуаров принята не менее 2,0 м;
- высота бордюров по краям пешеходных путей принята не менее 0,05 м;
- покрытие пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов принято из твердых материалов, ровным, шероховатым, без зазоров, не создающим вибрацию при движении, а также предотвращающим скольжение, т.е, сохраняющим крепкое сцепление подошвы обуви, опор вспомогательных средств хождения и колес кресла-коляски при сырости и снеге;
- устройство пандусов при сопряжении проезжей части дорог с тротуарами и на входах в здания;
- по продольным краям маршей пандусов предусматривается колесоотбойники высотой 0,05 м, поверхность марша пандуса окрашивается в цвета визуальнo контрастирующие с горизонтальной поверхностью в начале и конце пандуса
- устройство парковочных мест для инвалидов, выделенных разметкой и оповещающими знаками ;
- устройство тактильных сигнальных полос перед лестницами.

13

7

Расчет образования твердых бытовых отходов:

Определяется согласно норматива накопления коммунальных отходов Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Хабаровского края от 12.03.2018 г. «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в отношении категорий потребителей услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Хабаровского края» 2,364 м³/год на 1 человека.

Жилой дом:

Общая площадь квартир на дом – 8797,80 м²,
 исходя из нормы 30 м²/чел. - количество жильцов - 293 человек.
 Количество на дом в год: 293 x 2.364 = 692,652 м³
 Количество на дом в день: 692,652 : 365 = 1,898 м³.

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

						12180-ПИР-ПД-ПЗУ-ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Офисные помещения:

Исходя из нормы 6 м²/чел. - количество сотрудников - 64 человека.

Норма накопления на человека в год – 0,8540 м³

Количество в год: 64 x 0,8540 = 54.652 м³

Количество в день: 54.652 : 365 = 0.150 м³

Магазин непродовольственных товаров:

Общая площадь магазина 250.65 м²

Норма накопления на 1 м² общей площади в год – 0,1084 м³

Количество в год: 250,65 x 0,1084 = 27.17046 м³

Количество в день: 27.17046: 365 = 0.074 м³.

Смёт с твёрдых покрытий

Площадь покрытий проектируемого объекта, включая проезды – 5624 м².

Смёт с 1 м² твердых покрытий в год - 16-20л (0.016-0.02 м³)

Объем мусора в год – 0.02 x 5624 = 112.48 м³, в день – 0.308 м³.

Объём контейнера, принимаемый для расчёта – 0.8 м³.

Общий объем мусора в день: 1.898 + 0.150 + 0.074 + 0.293 = 2.723 м³,
2.723 : 0.8 = 3.404 Т.е. необходимо 4 контейнера.

Расчёт количества машино-мест автостоянок:

Расчет автостоянок для жилого дома

выполняется в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края_ (Постановление Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 года N 136-пр с изменениями на 25 апреля 2017 года).

Количество квартир в жилом доме - 204.

Количество мест постоянного хранения - 102 (50% от числа квартир).

Количество мест временного хранения - 40.8 (25% от числа квартир – 51 место, это число может быть уменьшено на 20 % в условиях реконструкции жилой застройки). Всего – 142.8 машино-мест.

Расчет автостоянок для офисов и магазина

выполняется в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края_ (Постановление Правительства Хабаровского края от 27 мая 2013 года N 136-пр с изменениями на 25 апреля 2017 года), таблица 31:

Для офисов – при норме 2 места на 100 м² общей площади:

486.12 : 100 x 2 = 9.7224 м.места

Для магазина – при норме 5 мест на 100 м² торговой площади:

185 : 100 x 5 = 9.25 м.м

Общее требуемое количество машино-мест для проектируемого объекта:

142.8 + 9.7224 + 9.25 = 161,7724, округляя, получаем **162** машино-места.

14

8

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

12180-ПИР-ПД-ПЗУ-ПЗ

Лист

10% от этого количества (16 мест) – места для маломобильных групп населения, из них 5% (8 мест) - для инвалидов-колясочников, размером 3.6х6.0м.

Проектом предусмотрено **162** места хранения:

- 109 мест в подземной встроенно-пристроенной автостоянке, , в том числе 11 стоянок для МГН включая 6 расширенных стоянок для инвалидов колясочников.;
- 38 машино-мест на открытых стоянках в пределах земельного участка;
- 15 машино-мест на автостоянке на обочине ул.Яшина.

Так как возможность организации автостоянок для офисов и магазина на открытой территории отсутствует, выделяются места для хранения в подземной автостоянке, в пристроенной её части.

В связи с дефицитом территории, в условиях реконструкции существующей жилой застройки часть автопарковочных мест размещена в кармане проезжей части ул.Яшина. Пунктом 11.19 (подпункт №3 примечаний) СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» допускается предусматривать открытые стоянки для временного и постоянного хранения автомобилей в пределах улиц и дорог. Ширина проезжей части и тротуара по ул.Яшина не уменьшена и соответствуют поперечнику.

Ширина проезжей части улицы Яшина в настоящее время значительно меньше значения, заложенного в поперечнике. Проектом предусматривается полное благоустройство части улицы от границы участка до существующей проезжей час

ти с выполнением автодорожного и тротуарного покрытий в соответствии с поперечником ул.Яшина.

8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Схема транспортных коммуникаций принята с учетом требований главы 8 СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.»

Основной транспортной магистралью вблизи проектируемого объекта является ул. Яшина. Проезд к жилому дому предусмотрен в северной части участка с ул.Яшина. Далее этот проезд продлен до существующего 9-этажного жилого дома. Также по этому проезду обеспечен доступ к «инженерно-проектному бюро», к существующей трансформаторной подстанции и на него выполнен второй пожарный выезд из подземного гаража. Ширина проезда 6м, радиусы поворота - 5-6м.

Въезд на территорию «Инженерно-проектного бюро» выполнен в пределах выделенного сервитута.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

12180-ПИР-ПД-ПЗУ-ПЗ

Лист

15

9

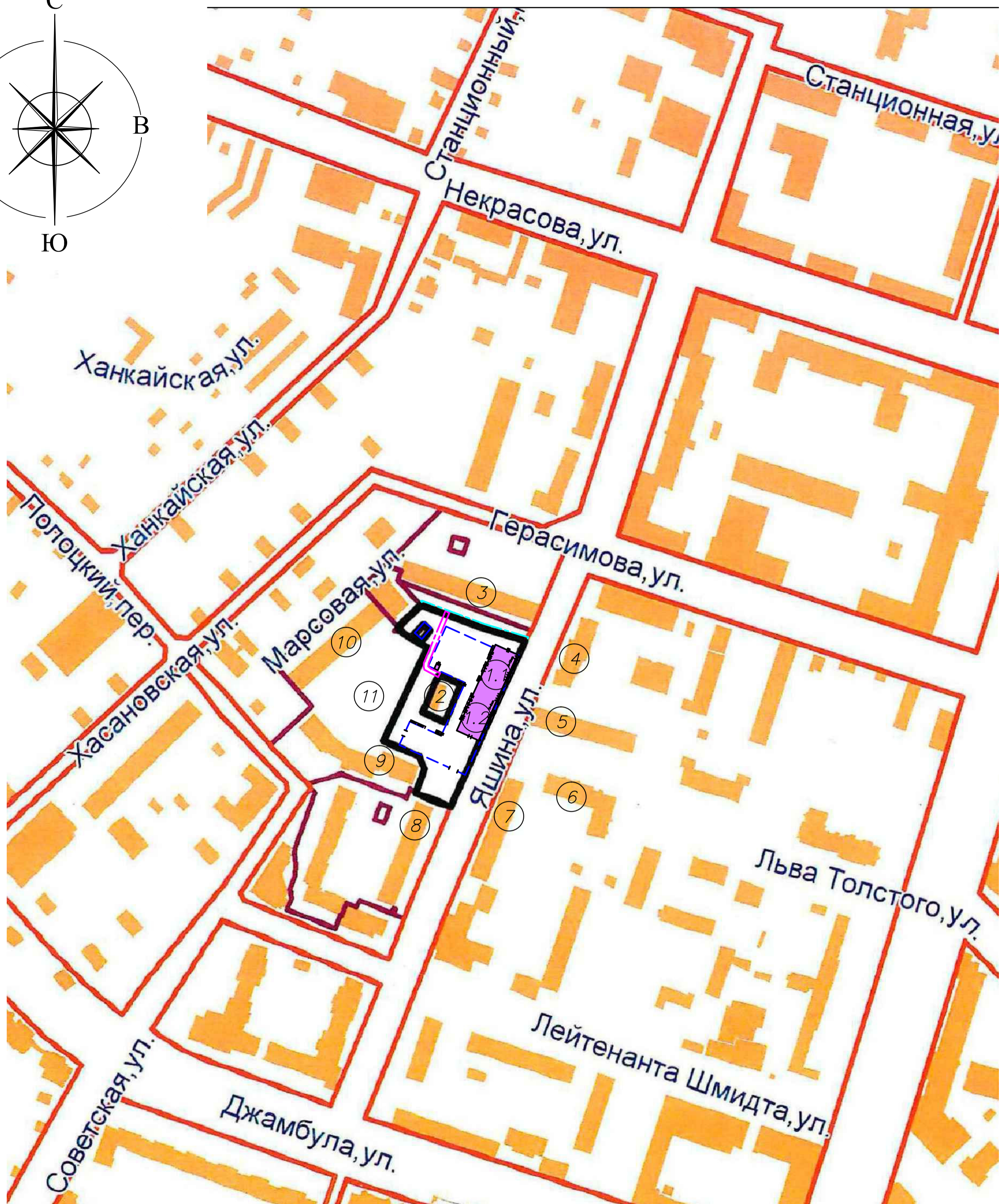
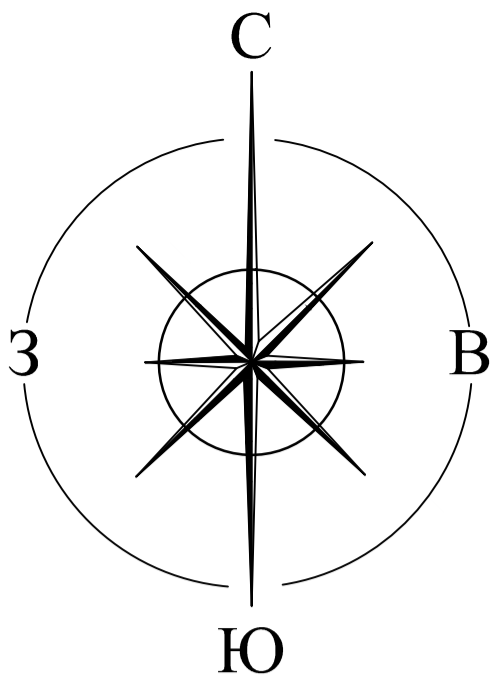
Доступ пожарных машин обеспечивается для 19-ти этажной части здания с двух продольных сторон по проезду шириной 6,0 м на расстоянии 8м от стены дома, и для 9-ти этажной секции - с одной «длинной» стороны с ул. Яшина. Перепад в отметках от низа верхнего окна до земли 9-этажной секции не превышает 28м.

Доступ пожарных машин к встроенно-пристроенной подземной автостоянке обеспечивается с южной стороны по ул. Яшина и с западной стороны по внутриквартальному проезду шириной 6 м.

Проезд к подъездам жилого дома на придомовой территории выполнен переменной ширины 4.2м и 6м, и оканчивается разворотной площадкой 15x15м. Перекрытия гаража рассчитываются с учетом нагрузки от пожарной машины.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата



Экспликация зданий и сооружений

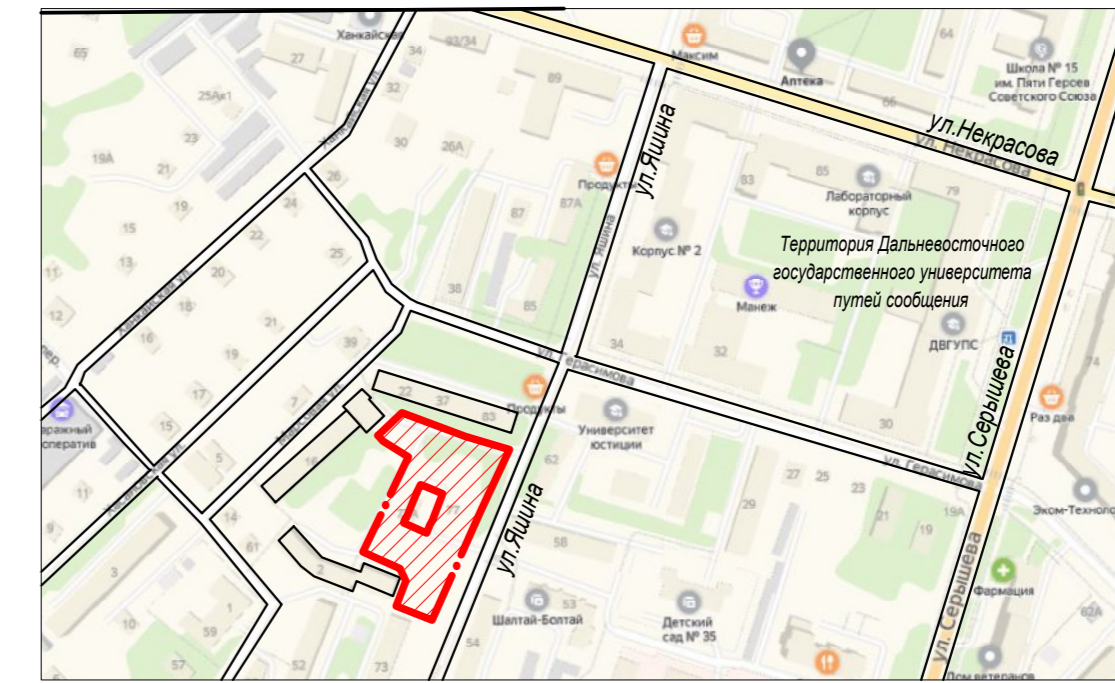
Поз.	Наименование	Примечания
1.1	Проектируемое здание. 19-ти этажная секция	Проект.
1.2	Проектируемое здание. 9-ти этажная секция	Проект.
2	2КЖ 000 "Инженерно-проектное бюро" ул. Яшина, д. 77а	Сущ.
3	5КЖ ул. Яшина, д.83	Сущ.
4	6КЖ ул. Яшина, д.62	Сущ.
5	5КЖ ул. Льва Толстого, д.58	Сущ.
6	5КЖ ул. Льва Толстого, д.53	Сущ.
7	5КЖ ул. Яшина, д.54	Сущ.
8	5КЖ ул. Яшина, д.73	Сущ.
9	9КЖ переулок Полоцкий, д. 2	Сущ.
10	9КЖ ул. Марсовая, д. 16	Сущ.
11	Детская и спортивная площадки	Сущ.

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Граница участка проектируемого жилого дома
	Границы смежных участков участка
	Красные линии улиц
	Проектируемое здание, сооружение
	Проектируемое здание, подземная/обвалованная автостоянка
	Существующие здания
	Граница серветута
	Граница участка ТП
	Граница зоны сетей

					12180- ПИР- ПД- ПЗУ				
					Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Яшина. Кадастровый номер 27:23:0020311:1280				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой дом с офисными с офисными помещениями и авто	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Филиппов			12.19.		П	1	
Н. контр.									
Разраб.		Носова			12.19.				
Проверил						Ситуационный план			ООО "Гербиан"

Ситуационная схема



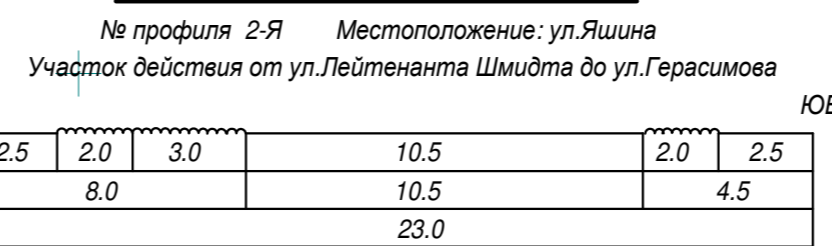
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Обозначение и наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3			
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая			
					Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего
1	Многоквартирный жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой	9-19	1	204	3485.00	3485.00	16559.20	16559.20	61535.00	61535.00
2	Трансформаторная подстанция				Существующая					
3	Административное здание				Существующее					
4	Многоквартирный жилой дом				Существующий					
5	Многоквартирный жилой дом				Существующий					
6	Многоквартирный жилой дом				Существующий					
7	Многоквартирный жилой дом				Существующий					
8	Многоквартирный жилой дом				Существующий					
9	Многоквартирный жилой дом				Существующий					
10	Накопительная камера для ливневых стоков				Существующий					

Экспликация площадок

Номер на плане	Наименование	Примечания
А	Площадка для отдыха взрослых	
Б	Детская площадка	
В	Спортивная площадка	
Г	Спортивная площадка	
Е	Хозяйственная площадка	
Ж	Площадка для мусорных контейнеров	
И	Автостоянка на 21 машино-место	
К	Автостоянка на 2 машино-места для инвалидов	
Л	Автостоянка на 14 машино-мест	
М	Автостоянка на 15 машино-мест	
Н	Автостоянка на 1 машино-место	

Поперечный профиль улицы Яшина



Условные обозначения

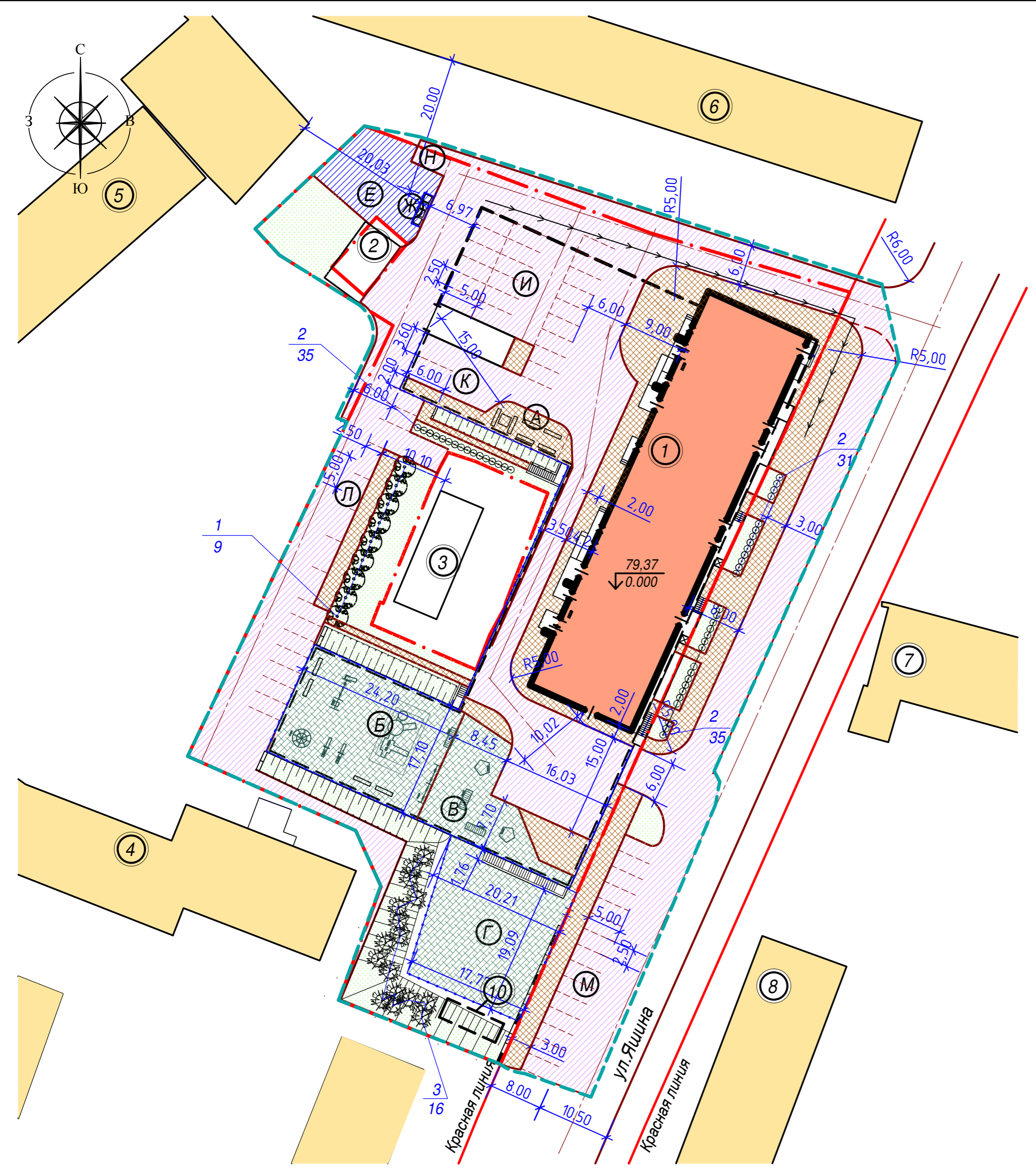
	Границы земельных участков		Граница сервитута		Ограждения территории
	Красные линии улиц		Газон		Проектируемый жилой дом
	Границы благоустройства		Детские и спортивные площадки (резиновое покрытие)		Существующие здания
	Дорожное покрытие		Хозяйственная площадка (асфальтовое покрытие)		
	Тротуарное покрытие				

12180-ПИР-ПД - ПЗУ

Жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой в г. Хабаровске по ул. Яшина.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	8
Разработал	Носова				12.19			
ГИП	Филиппов				12.19			
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.							ООО "Гербикиан"	

ИНВ.Н. ПОДПИСЬ И ДАТА



Ведомость элементов покрытий

Поз.	Наименование	Тип	Количество м ²	Примечание
<i>На перекрытии подземного гаража:</i>				
1	Дорожное асфальтобетонное покрытие		1094	
2	Тротуарное покрытие из брусчатки		449	
3	Резиновое покрытие площадок		626.6	
<i>На грунте:</i>				
4	Дорожное асфальтобетонное покрытие		2257	
5	Асфальтобетонное покрытие хозплощадки		176	
6	Тротуарное покрытие из брусчатки		653	
7	Резиновое покрытие площадок		374.4	
8	Устройство газонов (подсыпка растительным, плодородным грунтом h=0.20м; посев многолетних трав)		689	
9	Устройство газонов на откосах с георешёткой		288.8	
10	Устройство газонов на откосах с одерновкой		280.6	

Ведомость элементов озеленения

Номер по плану	Вид породы	Садится, кол-во шт.	Возраст лет	Примечания
1	🌳 Липа маньчжурская	9	12-15	
2	🌿 Ильм мелколистный	111	5-7	
3	🌸 Роза морщинистая	16	5-7	
4	🌱 Газон	м2	1258.4	
Итого:				
Деревья		9		
кустарники		127		

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий.

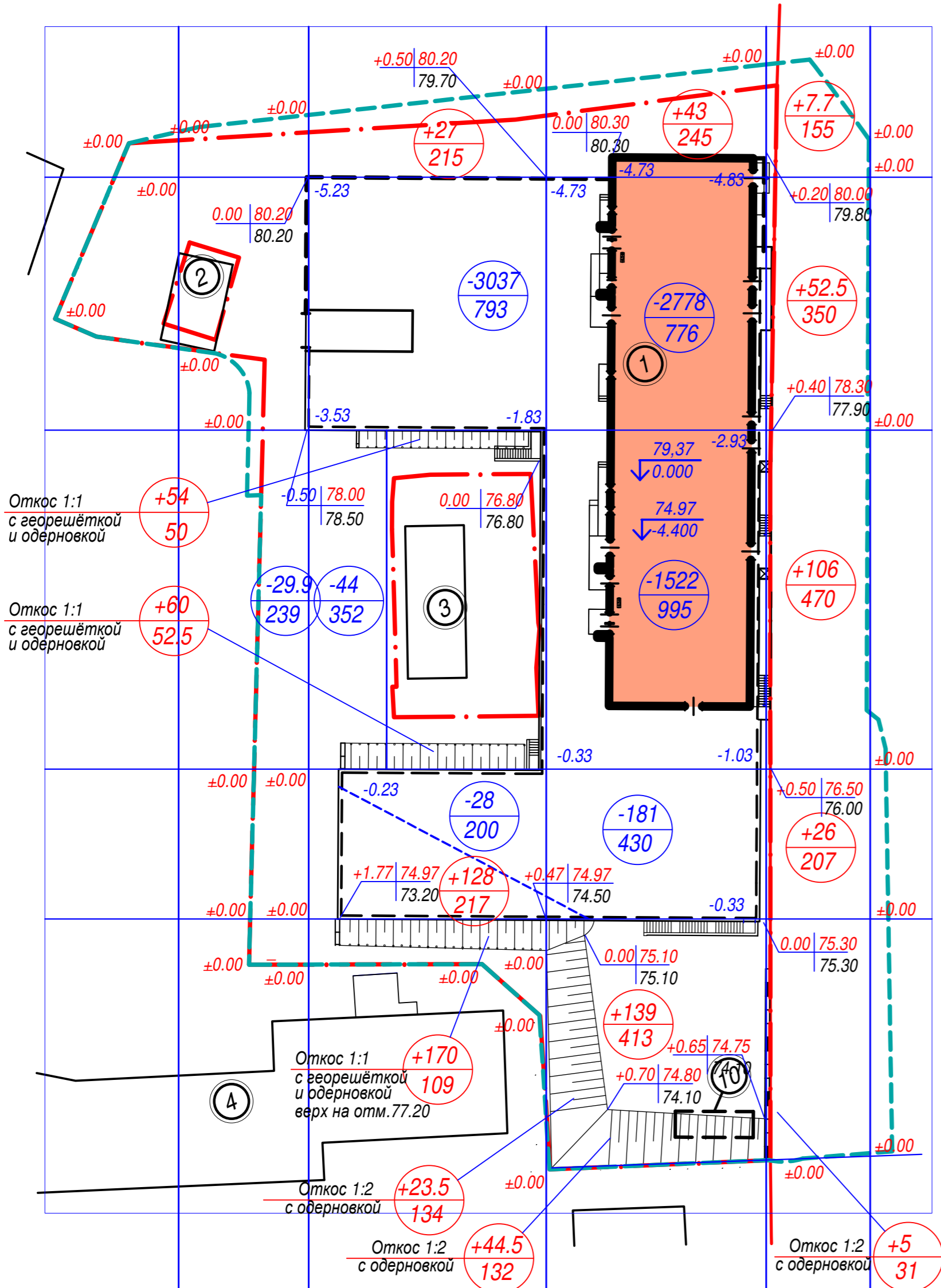
№ п.п.	Обозначение	Наименование	Кол-во, шт.	Примечания
1	🎠	Детский игровой комплекс	1	Оборудование фирмы "КСИЛ" (или сертифицированный аналог)
2	🎡	Детские качели с горкой	1	
3	🎡	Детские качели	1	
4	🎡	Детские качели	2	
5	🎡	Детские качели	1	
6	🏃	Спортивный тренажёр	2	
7	🏃	Спортивный тренажёр	4	
8	🪑	Скамья	12	
9	🪑	Стол	2	
10	🗑️	Урна	8	

Условные обозначения

	Границы земельных участков		Граница сервитута		Ограждения территории
	Красные линии улиц		Газон		Проектируемый жилой дом
	Границы благоустройства		Детские и спортивные площадки (резиновое покрытие)		Существующие здания
	Дорожное покрытие		Хозяйственная площадка (асфальтовое покрытие)		
	Тротуарное покрытие				

12180-ПИР-ПД - ПЗУ					
Жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой в г. Хабаровске по ул. Яшина.					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
					12.19
Разработал Носова				Стадия Лист Листов	
ГИП Филиппов				П 2	
План благоустройства. М 1:500.				ООО "Гербикан"	

ИНВ.Н. ПОДПИСЬ И ДАТА



Итого, м3	Насыпь (+)	-	+155	+250	+197.2	Всего, м3	+602.2
	Выемка (-)	-29.9	-44	-	-		-73.9

Общая площадь насыпи = 2775.5 м2
 Общая площадь выемки = 3785 м2
 Общая площадь 0-области = 1534.5 м2
 Общая площадь картограммы = 8095 м2

Наименование грунта	Количество, м.куб				Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	602.2	73.9			
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		10113.4			
а) подземных частей зданий (сооружений)	-	7546			
б) покрытий проездов, площадок, тротуаров	-	2315.7			
в) плодородной почвы на участках озеленения	-	251.7			
3. Грунт для устройства обвалований	285	-			
4. Поправка на уплотнение K=1.10		-			
Всего пригодного грунта:	976	10113.4			
6. Избыток пригодного грунта	-	9137.4			
7. Грунт непригодный для устройства насыпи оснований, сооружений и подлежащий удалению с территории	-	-			
8. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:		571			
а). используемый для озеленения территории	251.7	-			
б). избыток плодородного грунта (вывоз)	-	319.3			
11. Итого перерабатываемого грунта	10113.4	10113.4			

* - в ведомости не учтен грунт выемки от устройства котлованов под подземные конструкции зданий и сооружений
 ** - в расчете баланса земляных масс учтены площади покрытий, расположенных на грунте.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - - Граница благоустройства
- 53.62 / 52.65 - проектные отметки / отметки существующего рельефа
- +48 / 145 - Объем насыпи / Площадь насыпи
- 6 / 77 - Объем выемки / Площадь выемки

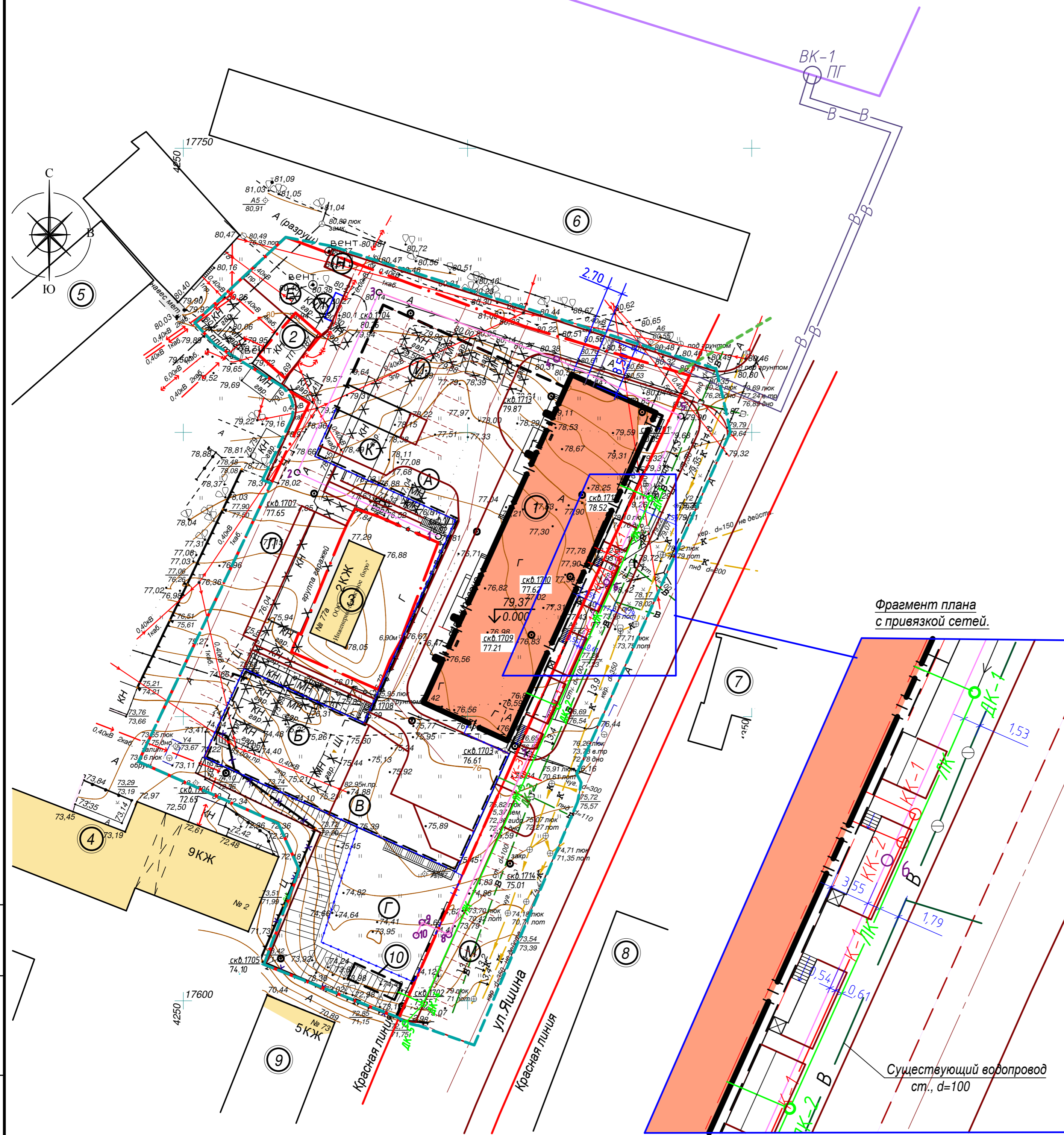
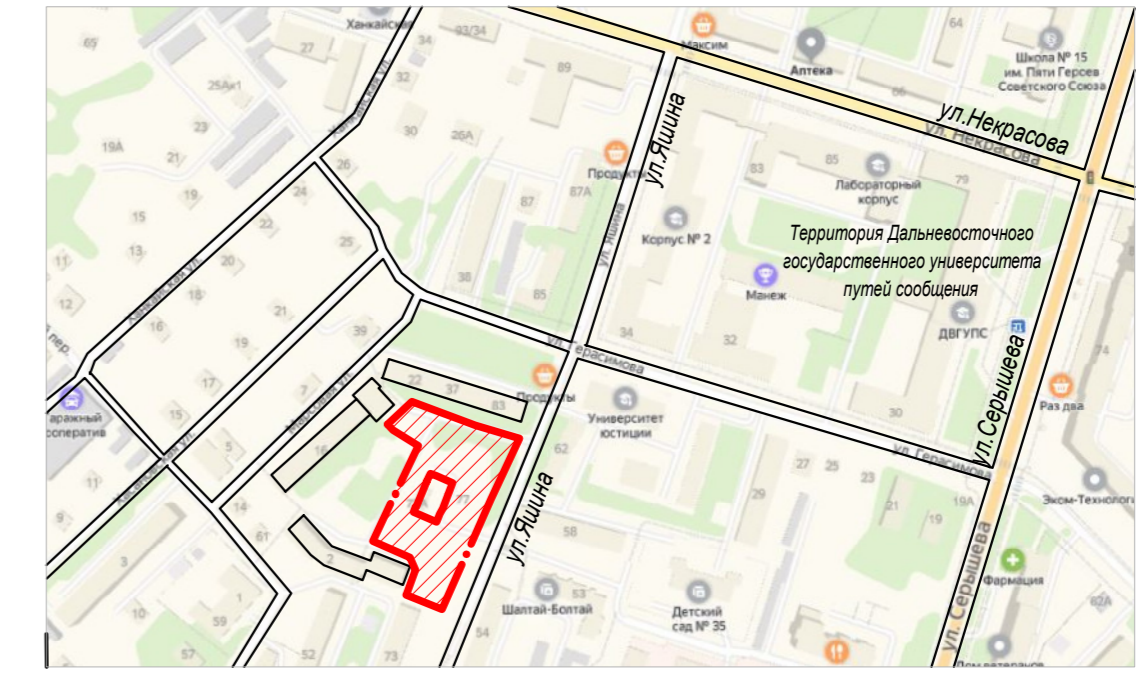
Технические указания:

- Объемы земляных работ даны в пределах отсыпки зданий и сооружений.
- Проектные отметки даны по верху покрытий.

12180-ПИР-ПД - ПЗУ					
Жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой в г. Хабаровске по ул. Яшина.					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал	Носова			<i>Носова</i>	12.19
ГИП	Филиппов			<i>Филиппов</i>	12.19
План земляных масс. М 1:500.					Стадия
					Лист
					Листов
					П
					3
					Листов
					ООО "Гербиан"

ИНВ.Н. ПОДПИСЬ И ДАТА

Ситуационная схема



Фрагмент плана с привязкой сетей.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Обозначение и наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3			
			Здания	Квартир	Застройки	Общая нормируемая	Здания	Всего		
1	Многоквартирный жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой	9-19	1	204	3485.00	3485.00	16559.20	16559.20	61535.00	61535.00
2	Трансформаторная подстанция				Существующая					
3	Административное здание				Существующее					
4	Многоквартирный жилой дом				Существующий					
5	Многоквартирный жилой дом				Существующий					
6	Многоквартирный жилой дом				Существующий					
7	Многоквартирный жилой дом				Существующий					
8	Многоквартирный жилой дом				Существующий					
9	Многоквартирный жилой дом				Существующий					
10	Накопительная камера для ливневых стоков				Существующий					

Условные обозначения проектируемых инженерных сетей

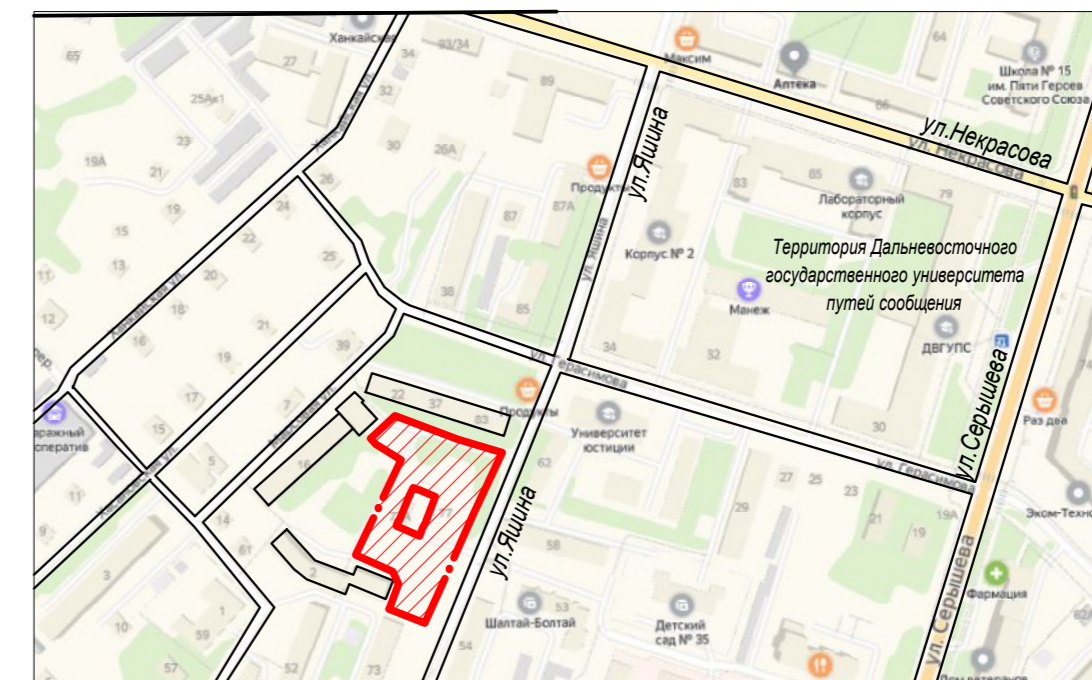
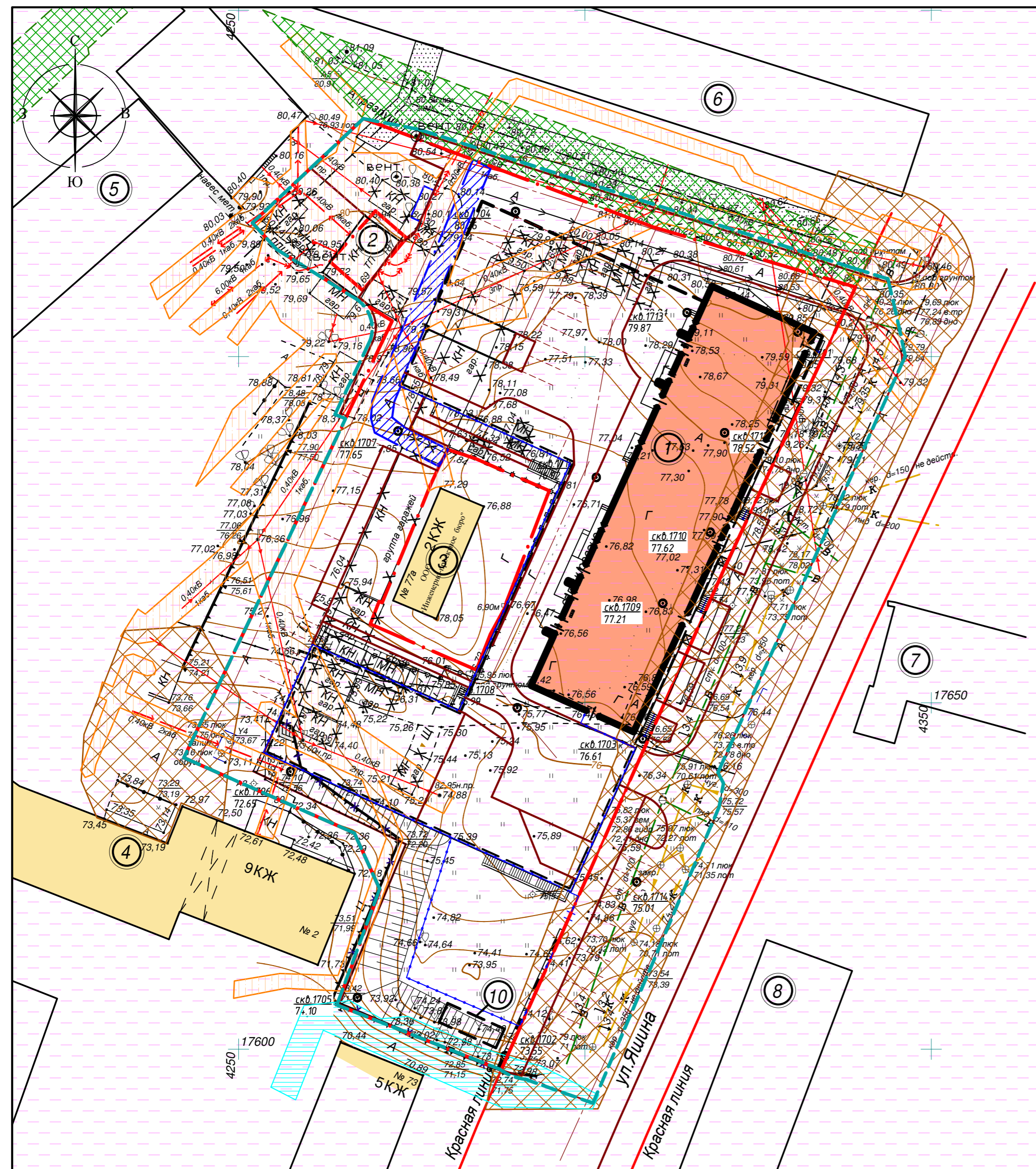
Обозначение	Наименование
	Проектируемая магистральная в/л
	Проектируемый м. водопровод
	Проектируемая сеть дренажа
	Проектируемая бытовая канализация
	Проектируемая ливневая канализация
	Ж.б. коробчатый лоток с водопримной решеткой
	Проектируемая воздушная волоконно-оптическая линия связи АО "Рэдком-Интернет"

Условные обозначения

	Границы земельных участков
	Красные линии улиц
	Границы благоустройства

12180-ПИР-ПД - ПЗУ							
Жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой в г. Хабаровске по ул. Яшина.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		
Разработал	Носова			12.19			
ГИП	Филиппов			12.19			
Сводный план инженерных сетей. М 1:500.					Стадия	Лист	Листов
					П	4	
					ООО "Гербикиан"		
					Формат А2		

Инв.Н. подл. Подпись и дата. Взам. инв.Н.



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Обозначение и наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой	9-19	1	204	204	3485.00	3485.00	16559.20	16559.20	61535.00	61535.00
2	Трансформаторная подстанция					Существующая					
3	Административное здание					Существующее					
4	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
5	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
6	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
7	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
8	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
9	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
10	Накопительная камера для ливневых стоков					Существующий					

Условные обозначения

- · — · — · Границы земельных участков
- — — — — Красные линии улиц
- · — · — · Граница сервитута
- Нормативная зона III пояса санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения
- Границы зоны действия публичного сервитута
- Границы территорий общего пользования
- Охранная зона водопровода
- Охранные зоны электросетей
- Охранная зона сетей связи
- Охранная зона газопровода

12180-ПИР-ПД - ПЗУ					
Жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой в г. Хабаровске по ул. Яшина.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
				<i>В.Филлипов</i>	12.19
Разработал	Носова				
ГИП	Филлипов			<i>В.Филлипов</i>	12.19
Ситуационный план. М 1 : 500.					Стадия
					Лист
					Листов
					П
					5
					ООО "Гербикан"

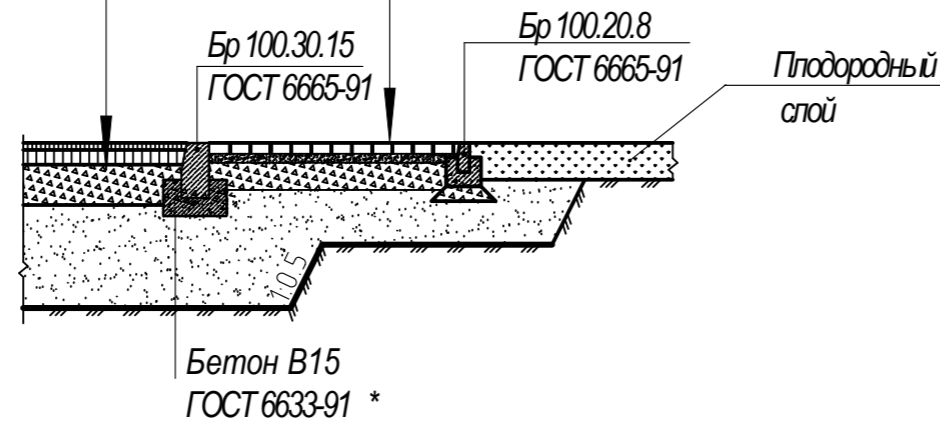
ИНВ.Н. ПОДПИСЬ И ДАТА

Конструкция дорожного покрытия

Асфальтобетон мелкозерн. плотный тип Б марки II ГОСТ 9128-2009 -0,05 м
Асфальтобетон крупнозерн. пористый марки II ГОСТ 9128-2009 -0,07 м
Щебень гранитный М 600-800 фр. 40-70 с расклиновкой ГОСТ 8267-93 -0,22 м
Песок мелкий ГОСТ 8736-2014 -0,50 м
Геотекстиль
Уплотненный грунт

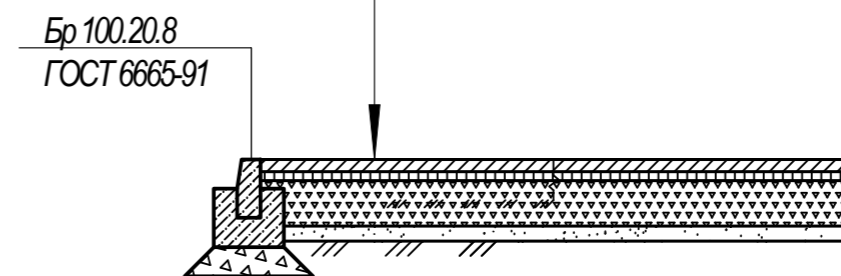
Конструкция тротуарного покрытия

Плитка бетонная (марка "Голландский кирпич" (коричневый) ООО "Автострой плюс") -0,06 м
Песок мелкий ГОСТ 8736-2014, стабилизированный цементом М400 1:10 -0,05 м
Щебень гранитный М 600-800 фр. 20 - 40 с расклиновкой ГОСТ 8267-93 -0,15 м
Песок мелкий ГОСТ 8736-2014 -0,15 м
Геотекстиль
Уплотненный грунт



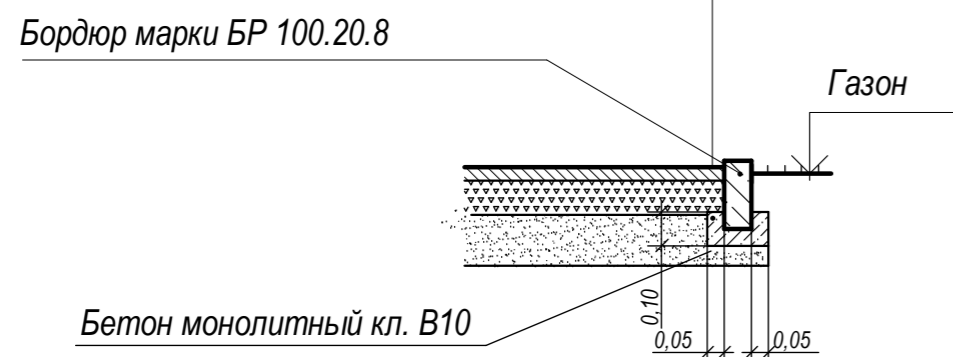
Конструкция покрытия детской игровой и спортивных площадок

Резиновое покрытие типа Рубифор GUARD KIDS 40 -0,04 м
Асфальтобетон мелкозерн. плотный тип Б марки II ГОСТ 9128-2009 -0,03 м
Щебень гранитный М 600-800 фр. 20 - 40 с расклиновкой ГОСТ 8267-93 -0,15 м
Песок мелкий ГОСТ 8736-2014 -0,05 м
Геотекстиль
Уплотненный грунт

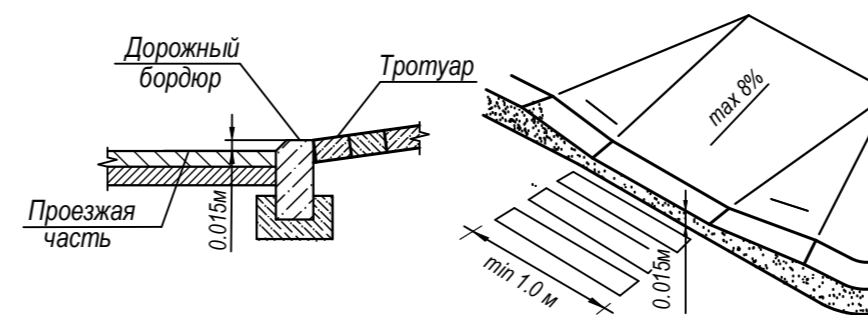


Конструкция покрытия хозяйственной площадки

Асфальт мелкозернистый горячий щебеночный плотный типа Г марки II по ГОСТ 9128-2009	-0,04
Щебень ГОСТ 8267-93 фр. 5-40мм	-0,10
Песок по ГОСТ 8736-93	-0,15
Грунт уплотненный	

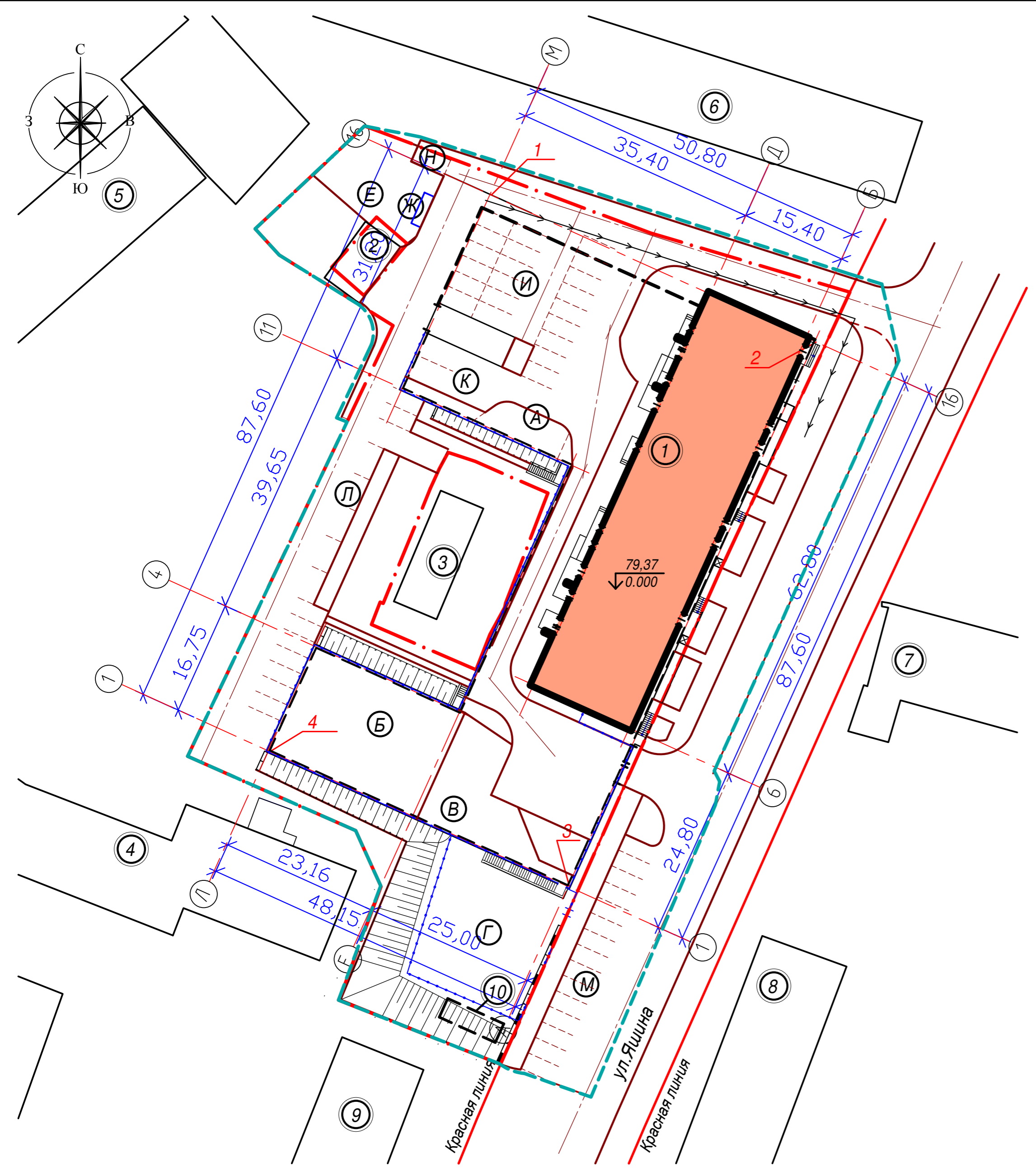


Устройство пониженного бордюра



ИНВ.Н. ПОДПИСЬ И ДАТА

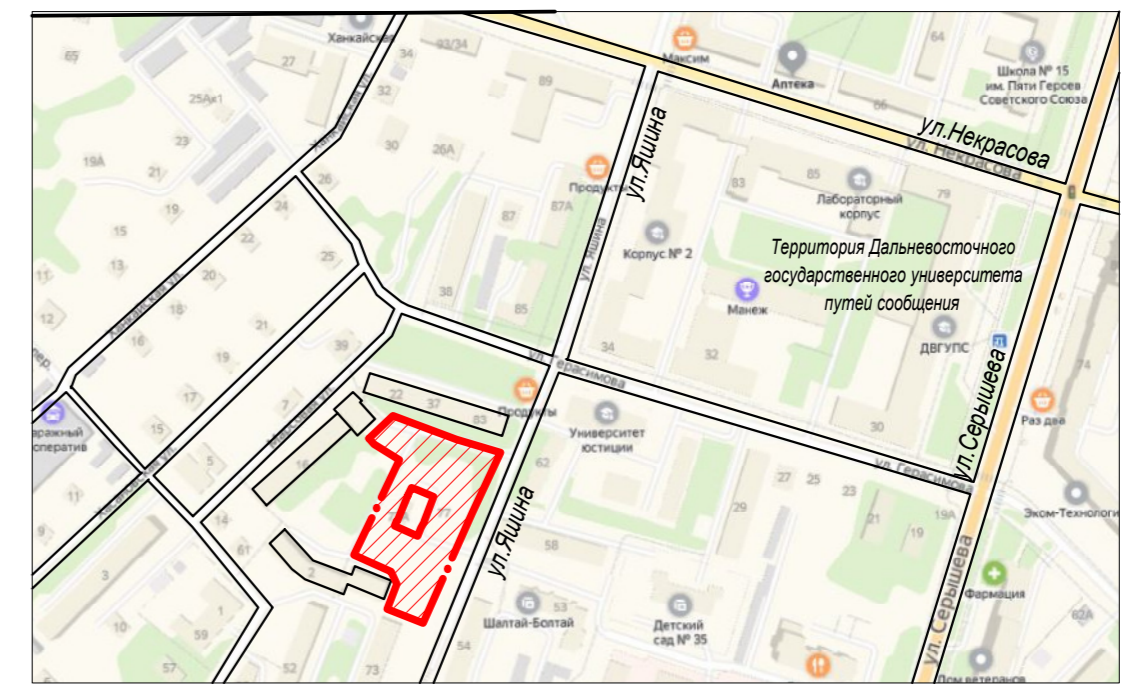
						12180-ПИР-ПД - ПЗУ		
						Жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой в г. Хабаровске по ул. Яшина.		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	6	
Разработал Носова						ООО "Гербикан"		
ГИП Филиппов								



Условные обозначения

- · — Границы земельных участков
- — — Красные линии улиц
- - - - Границы благоустройства

Ситуационная схема



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Обозначение и наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			Здания	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой	9-19	1	204	204	3485.00	3485.00	16559.20	16559.20	61535.00	61535.00
2	Трансформаторная подстанция					Существующая					
3	Административное здание					Существующее					
4	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
5	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
6	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
7	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
8	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
9	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
10	Накопительная камера для ливневых стоков					Существующий					

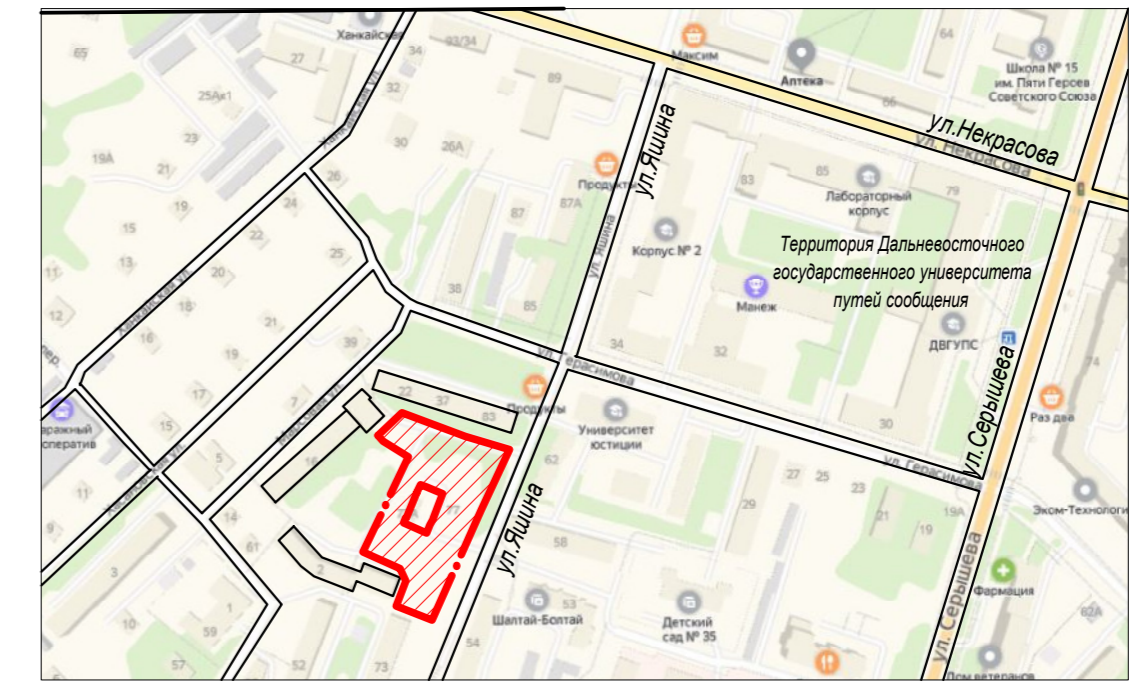
Каталог координат проектируемого здания (даны координаты точек пересечения осей)

№	X	Y
1	17724.2492	4286.5778
2	17702.7295	4334.1355
3	17622.9199	4298.0220
4	17642.7700	4254.1541

						12180-ПИР-ПД - ПЗУ		
						Жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой в г. Хабаровске по ул. Яшина.		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Носова			<i>В.Филлипов</i>	12.19	П	7	
ГИП	Филлипов			<i>В.Филлипов</i>	12.19	Разбивочный план. М 1:500.		ООО "Гербикан"

ИНВ.Н. ПОДПИСЬ И ДАТА

Ситуационная схема



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Обозначение и наименование	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой	9-19	1	204	204	3485.00	3485.00	16559.20	16559.20	61535.00	61535.00
2	Трансформаторная подстанция					Существующая					
3	Административное здание					Существующее					
4	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
5	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
6	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
7	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
8	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
9	Многоквартирный жилой дом					Существующий					
10	Накопительная камера для ливневых стоков					Существующий					

Экспликация площадок

Номер на плане	Наименование	Примечания
А	Площадка для отдыха взрослых	
Б	Детская площадка	
В	Спортивная площадка	
Г	Спортивная площадка	
Е	Хозяйственная площадка	
Ж	Площадка для мусорных контейнеров	
И	Автостоянка на 21 машино-место	
К	Автостоянка на 2 машино-места для инвалидов	
Л	Автостоянка на 14 машино-мест	
М	Автостоянка на 15 машино-мест	
Н	Автостоянка на 1 машино-место	

Условные обозначения

- · — Границы земельных участков
- — — Красные линии улиц
- - - Границы благоустройства

12180-ПИР-ПД - ПЗУ

Жилой дом с офисными помещениями и автостоянкой в г. Хабаровске по ул. Яшина.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	8	
Разработал		Носова		<i>Носова</i>	12.19			
ГИП		Филиппов		<i>Филиппов</i>	12.19	План организации рельефа. М 1:500.		ООО "Гербиан"

Инв.Н. подл. Подпись и дата. Взам. инв.Н.