

Общество с ограниченной ответственностью «Проект Финанс»

**ООО «Проект Финанс»**

---

185035, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ф.Энгельса, д.10, пом.37(9 этаж) Телефон (8142) 769998  
ИНН 1001182676 КПП 100101001 Р/с 40702810000123668835 в ПФ ПАО «Балтийский банк»  
г.Петрозаводска К/с 30101810000000000752 БИК 048602752  
Св-во №0388.02-2011-1001182676-П-057 СРО НП «Северо-Западный Альянс Проектировщиков»

---

Многоквартирный жилой дом со встроенными административными помещениями на месте сносимого административного здания №1 по пр. Первомайскому.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

П0714-ПЗУ

Том 2

г. Петрозаводск  
2018

Общество с ограниченной ответственностью «Проект Финанс»

**ООО «Проект Финанс»**

---

185035, Республика Карелия, г. Петрозаводск, ул. Ф.Энгельса, д.10, пом.37(9 этаж) Телефон (8142) 769998  
ИНН 1001182676 КПП 100101001 Р/с 40702810000123668835 в ПФ ПАО «Балтийский банк»  
г.Петрозаводска К/с 30101810000000000752 БИК 048602752  
Св-во №0388.02-2011-1001182676-П-057 СРО НП «Северо-Западный Альянс Проектировщиков»

---

Многоквартирный жилой дом со встроенными административными помещениями на месте сносимого административного здания №1 по пр. Первомайскому.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

П0714-ПЗУ

Том 2

Директор:



Сергин А.В.

г. Петрозаводск  
2018



**Состав проектной документации.**

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
		<b>Раздел 1. Пояснительная записка.</b>	
1.	П0714-ПЗ	Пояснительная записка.	
		<b>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.</b>	
2.	П0714-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка.	
		<b>Раздел 3. Архитектурные решения.</b>	
3.	П0714-АР	Архитектурные решения.	
		<b>Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения.</b>	
4.	П0714-КР4.	Конструктивные и объемно-планировочные решения.	
		<b>Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений.</b>	
		<b>Подраздел 5.1. Система электроснабжения.</b>	
5.	П0714-ИОС1.1	Система электроснабжения.	
		<b>Подраздел 5.2. Система водоснабжения.</b>	
6.	П0714-ИОС2.1	Система водоснабжения.	
		<b>Подраздел 5.3. Система водоотведения.</b>	
7.	П0714-ИОС3.1	Система водоотведения.	
		<b>Подраздел 5.4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха.</b>	
8.	П0714-ИОС4.1	Отопление, вентиляция.	
		<b>Подраздел 5.5 Сети связи.</b>	
9.	П0714-ИОС5.1	Сети связи.	
		<b>Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.</b>	

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

								П0714-ПЗУ			Лист
Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата						2

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
10.	П0714-ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды.	
		<b>Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.</b>	
11.	П0714-ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	
		<b>Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.</b>	
12.	П0714-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов.	
		<b>Раздел 10.1. Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований по оснащению зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.</b>	
13.	П0714-ЭЭ	Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований по оснащению зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов.	

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П0714-ПЗУ	Лист
							3

### ЗАПИСЬ ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта



Мирохин М.Л.

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №				П0714-ПЗУ	Лист
							4
Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

## 1. Общая часть.

### 1.1. Основания для проектирования.

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» проекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными административными помещениями на месте сносимого административного здания №1 по пр. Первомайскому», разработан ООО «Проект Финанс» на основании следующих документов

- 1) Задания на проектирование, утвержденного Свидским А.А. от 7 июня 2015 г.
- 2) Технического отчета по инженерно-геологическим изысканиям ОИ-2063-ГИ выполненного ЗАО ПИ «Карелпроект» в 2014 г.
- 3) Технического отчета по инженерно-экологическим изысканиям ОИ-2063-ЭИ выполненного ЗАО ПИ «Карелпроект» в 2014 г.
- 4) Технического отчета по инженерно-геодезическим изысканиям ОИ-2063-ТИ выполненного ЗАО ПИ «Карелпроект» в 2014 г.
- 5) Градостроительной документации на строительство многоквартирного жилого дома со встроенными административными помещениями на месте сносимого административного здания №1 по пр. Первомайскому.

### 1.2 Характеристика земельного участка

Участок расположен на землях Петрозаводского городского округа, на пр. Первомайский д.1. Кадастровый номер земельного участка 10:01:02 01 08:028. Общая площадь участка 1678 кв.м. В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Петрозаводска участок располагается в Зоне застройки многоэтажными жилыми домами.

В настоящее время на участке находится двухэтажный деревянный дом административного назначения. Участок расположен на берегу реки Неглинка, берега реки насыпные закреплены подпорными стенами. Рельеф территории техногенный, вдоль улиц спланированный. Наблюдается уклон поверхности земли в восточном направлении, в сторону Первомайского проспекта. Абсолютные отметки высот колеблются от 75,53м до 69,98м. По периметру участка, вдоль улиц, проходят подземные сети канализации, водоснабжения, подземные кабели электроснабжения (низкого и высокого напряжения), а также воздушные линии электроснабжения, уличного освещения и связи.

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

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

ПО714-ПЗУ

Лист

5

## 2. Обоснование планировочной организации земельного участка.

Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с санитарными и противопожарными требованиями, с учетом Градостроительного регламента земельного участка. Компонировка генплана учитывает особенности участка застройки, решена с максимально возможным использованием территории, в увязке с окружающей застройкой.

Проектируемый жилой дом расположен вдоль переулка Студенческого. Количество этажей 14-16. Во дворе дома расположены площадки для игр детей, отдыха взрослых, хозяйственные площадки в соответствии с нормативными расстояниями от жилых окон. Предусмотрен односторонний проезд вокруг дома, с устройством кармана у главного входа в здание.

Площадь озелененной территории в границах земельного участка соответствует нормам.

Для хранения личного автотранспорта жильцов комплекса на территории участка предусматривается устройство подземных автостоянок на 23 /м и 16 м/м наземных гостевых парковок.

В соответствии с требованиями п.8.2 СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях" для сбора бытовых отходов предусматривается устройство мусороприемной камеры оборудованной водопроводом, канализацией и устройствами по механизации мусороудаления, а также самостоятельным вытяжным каналом, обеспечивающим вентиляцию камеры. Вход в мусороприемную камеру изолирован от входа в здание и другие помещения. Мусороприемная камера оборудована выкатными баками для сбора отходов.

### Технико-экономические показатели участка застройки.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	% в границах работ	% в границах отвода
1.	Площадь участка застройки:				
	в границах отвода	м <sup>2</sup>	1678		100
	в границах работ	м <sup>2</sup>	3011	100	
2.	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	497	16,5	29,6
3.	Площадь проездов, площадок, отмостки	м <sup>2</sup>	2071	68,7	
4.	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	443	14,7	

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

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
------	---------	------	-------	---------	------

П0714-ПЗУ

Лист

6



### Расчет площадок и парковок.

Гостевые парковки: Общая площадь квартир = 5094,7 м<sup>2</sup>.

5094,7 м<sup>2</sup> : 25 м<sup>2</sup>/чел.(на 2015 г.) = 203 чел.

203 x 0.8 = 162,4 м<sup>2</sup>. 162,4 : 12.5 = 13 машино-мест

Для офисов: Офис №1 — 2 чел., офис №2 — 5 чел., офис №3 — 10 чел. Всего 17 чел.

Количество работающих определено проектом в разделе «Технологические решения».

На 100 работающих 5-7 машино-мест.

На 17 чел — 2 машино-места.

Всего: 13 + 2 = 15 машино-мест. Из них 10% для МГН = 2 машино-места.

В проекте принимаем 16 машино-мест.

### 3. ОРГАНИЗАЦИЯ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ.

План организации рельефа решён с учетом абсолютных отметок дорожных покрытий проездов, с максимальным сохранением отметок существующих дорог и проездов.

Отвод стоков предусматривается по самотечной сети канализации в существующие наружные сети с точкой подключения к существующим городским сетям пр.Первомайский. Максимальный продольный уклон для проездов принят 70 ‰, для тротуаров – 60 ‰, минимальный – 5 ‰. Максимальный поперечный уклон 35 ‰, минимальный – 5 ‰.

Планируемая территория до начала работ и в процессе строительства должна быть ограждена от поступления поверхностных вод. Производство земляных работ выполнять в соответствии со СП 45.13330.2012. При производстве земляных работ в местах пересечения подземных и воздушных сетей приступать к земляным работам можно только при наличии разрешений, выданных владельцами этих сетей, и под наблюдением их ответственных представителей.

### 4. РЕШЕНИЯ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ.

Благоустройство и озеленение территории решено:

- устройством асфальтобетонных покрытий проездов;
- разбивкой асфальтобетонных и плиточных тротуаров;
- установкой малых архитектурных форм;

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

П0714-ПЗУ

Лист

7

- устройством газонов;
- установкой бортовых камней – в местах отделения проезжих частей проездов от тротуаров, пешеходных дорожек и газонов;
- понижением бортовых камней в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, перехода с тротуара на спортивные площадки.
- устройством контейнерной площадки с ограждением и навесом для сбора ТБО и зоной для крупногабаритного мусора, количество контейнеров V=0.75м<sup>3</sup>– 5 шт.;
- организацией открытой автостоянки легкового автотранспорта.

Конструкции дорожных одежд приняты с покрытием:

- на проездах, а так же хозяйственной площадке – из двухслойного асфальтобетона;
- на тротуарах – из плитки или однослойного асфальтобетона;
- отмошке – из однослойного асфальтобетона;
- на набивных площадках и дорожках – из гранитного щебня мелкой фракции.

Конструктивные разрезы представлены в графической части проекта.

Для отделения проездов от тротуаров и газонов БР100.30.15. Для отделения плиточных тротуаров от газонов – БР100.20.08

Проектом предусматривается устройство газонов с посевом многолетних трав с растительным грунтом толщиной 0,20 м, кустарника в живые однорядные и двурядные изгороди, группы (кизильник блестящий, таволга, сирень венгерская, чубушник венечный, дерен. Предусматривается ремонт существующей подпорной стены вдоль р.Неглинки, укрепление откосов «георешеткой» с устройством газонов.

Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев кустарников приняты в соответствии с таблицей 3 пункта 9.5 СП 42.13330.2011.

Противопожарная безопасность объекта обеспечивается:

- устройством въездов (выездов) на территорию проектируемого объекта;
- устройством дорог, подъездов к зданиям, сооружениям и источникам противопожарного водоснабжения.

Примечание:

1. Материалы дорожных одежд должны соответствовать требованиям:  
 ГОСТ 9128-97 "Смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетон";  
 ГОСТ 8267-93 "Щебень из природного камня для строительных работ";  
 ГОСТ 8736-93 "Песок для строительных работ";

Изм.	Кол.Уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм. №подл.	Взам. инв. №
							Подпись и дата

						ПО714-ПЗУ		Лист
								8

ГОСТ 25607-94 "Смеси щебеночно-гравийные-песчаные для покрытий и оснований автомобильных дорог и аэродромов".

2. Изделия из железобетона должны отвечать требованиям:

ГОСТ 6665-91 "Камни бортовые бетонные и железобетонные";

ГОСТ 6666-81\* "Камни бортовые из горных пород".

Инв. №подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					П0714-ПЗУ	Лист
								9
Изм.	Кол.Уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			

Ведомость чертежей.

Лист	Наименование	Примечание
10	Общие данные. Ситуационный план.	
11	План размещения зданий и сооружений.	
12	План организации рельефа.	
13	Разбивочный чертеж зданий и сооружений	
14	Схема благоустройства	
15	Сводный план инженерных сетей	

Ситуационный план



						<b>П0714 - ПЗУ</b>		
						Многоквартирный жилой дом со встроенными административными помещениями на месте сносимого административного здания №1 пр. Первомайскому.		
<b>ИЗМ.</b>	<b>КОЛ.УЧ.</b>	<b>ЛИСТ</b>	<b>№ДОК.</b>	<b>ПОДПИСЬ</b>	<b>ДАТА</b>	<b>СТАДИЯ</b>	<b>ЛИСТ</b>	<b>ЛИСТОВ</b>
ГИП		Мирохин М.Л.				ПД	10	
Инженер		Корнилов В.В.						
Общие данные. Ситуационный план.						ООО «Проект Финанс»		

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.

NN п/п	Наименование зданий и сооружений.	Примечание.
1.	Многоквартирный жилой дом	проектируемый
2.	Административно-бытовое здание	сносимое
3.	Жилой дом	существующий
4.	Здание петрозаводского кооперативного техникума	существующее

БАЛАНС ТЕРРИТОРИЙ.

Наименование территорий	Ед. изм.	Площадь	% в границах работ	% в границах отвода
Площадь участка (в границах отвода)	м <sup>2</sup>	1678		100
Площадь благоустройства (в границах работ)	м <sup>2</sup>	3011	100	
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	462	15,3	27,5
Площадь проездов, площадок, отмостки	м <sup>2</sup>	2106	70,0	
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	443	14,7	

Условные обозначения

- — — — — граница участка
- · — · — · граница допустимого размещения объектов
- · — — — граница благоустройства
- ① — проектируемое здание
- ж — существующие здания
- Р — парковка гостевого автотранспорта
- ✕ — Сносимые деревья

П0714 - ПЗУ

Многоквартирный жилой дом со встроенными административными помещениями на месте сносимого административного здания №1 по пр. Первомайскому.

ИЗМ.	КОЛ.УЧ.	ЛИСТ	№ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА
ГИП	Мирохин М.Л.			<i>[Подпись]</i>	
Проверил	Корнилов В.В.			<i>[Подпись]</i>	

СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ПД	10	

Схема планировочной организации земельного участка.

ООО «Проект Финанс»

