

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«ТЕХСТРОМПРОЕКТ»

Свидетельство: СРО НП «АПО» № 0593.05-2009 - 5612022715-П-017 от 21 октября 2014 г.

Заказчик: ООО «Мегаполис Строй»


«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями: детский сад и подземная автостоянка по адресу: г. Оренбург, ул. Терешковой». Корректировка.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

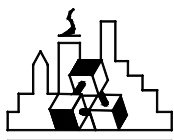
Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

02.17-0.00-00-ПЗУ

ТОМ 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
2	18-17		07.18

Оренбург 2018



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«ТЕХСТРОМПРОЕКТ»

Свидетельство: СРО НП «АПО» № 0593.05-2009 - 5612022715-П-017 от 21 октября 2014 г.

Заказчик: ООО «Мегаполис Строй»

«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями: детский сад и подземная автостоянка по адресу: г. Оренбург, ул.Терешковой». Корректировка.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

02.17-0.00-00-ПЗУ

ТОМ 2

Директор

Главный инженер проекта

В.В. Панкеев

А.Г. Каликов

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
2	18-17		07.18

Оренбург 2018

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Содержание тома.

Обозначение	Наименование	Примечание
	Титульный лист ЗАО «Техстромпроект»	1
02.17-0.00-00-ПЗУС	Содержание тома	2
02.17-0.00-00-ПЗ1	Заверение проектной организации	3
02.17-0.00-00-СП	Состав проекта	4-6
	Текстовая часть	
02.17-0.00-00-ПЗУ-ПЗ	Пояснительная записка	7-11
	Графическая часть	
02.17-0.00-00-ПЗУ	Ситуационный план. М 1:5000	12
02.17-0.00-00-ПЗУ	Схема использования территории на период строительства. М 1:500	13
02.17-0.00-00-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.	14
02.17-0.00-00-ПЗУ	Схема организации рельефа. План земляных масс. М 1:500	15
02.17-0.00-00-ПЗУ	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	16

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

02.17

02.17-0.00-00-ПЗУС

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ЗАО "Техстромпроект"		

Заверение проектной организации.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, требованиями Федерального закона № 384-ФЗ от 30.12.2009г., градостроительным регламентом, 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 _____ Каликов А.Г.

Согласовано

Изм.						02.17-0.00-00-ПЗ1			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Заверение проектной организации	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Каликов			03.17		П	1	1
							ЗАО		
							"Техстромпроект"		

Состав проекта.
Состав проектной документации по объекту:
«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями: детский сад и подземная автостоянка по адресу: г. Оренбург, ул. Терешковой. Корректировка».
02.17-0.00-00-СП

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1	02.17-0.00-00-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка».	ЗАО «Тех- стром- проект»
2	02.17-0.00-00-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка».	
6	02.17-0.00-01-ИОС2	Раздел 5. Подраздел «Система водоснабжения».	
6.1	02.17-0.00-01-ИОС3	Раздел 5. Подраздел «Система водоотведения».	
Две 12-ти этажные блок-секции со встроенно-пристроенными помещениями детского сада			
4.1	02.17-0.00-01-КР1	Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения».	
12-ти этажная блок-секция со встроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой			
4.2	02.17-0.00-01-КР2	Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения».	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

02.17
09.17

02.17-0.00-00-СП

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Каликов			05.18
Проверил		Самсонова			05.18
Н.контр.		Щипков			05.18
ГИП		Каликов			05.18

Состав проекта

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
ЗАО "Техстромпроект"		

Согласовано	

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
02.17	<i>Алекс</i> 03.17	

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подп.	Дата

02.17-0.00-00-СП

Текстовая часть

Проект разработан для строительства в г.Оренбург со следующими условиями строительства:

Климат Оренбурга — резко-континентальный. Лето тёплое: пять месяцев в году средняя дневная температура превышает 20 °С; зима умеренно холодная, максимальный снежный покров наблюдается в феврале (26 см). Количество ясных, облачных и пасмурных дней в году — 162, 160 и 43 соответственно.

Среднегодовые климатические показатели Оренбурга: среднегодовая температура — +5 °С, Среднегодовая скорость ветра — 4,3 м/с, Среднегодовая влажность воздуха — 68 %.

По данным Строительной климатологии (СП 131.13330.2012.) средние температуры воздуха составляют (Оренбургская область) :

Республика, край, область, пункт	VII мес.	VIII мес.	IX	год
Оренбург*	22,0°С	20,1°С	13,9°С	5,0°С

Согласно СП 131.13330.2012 район принадлежит к зоне IIIА климатического районирования для строительства.

Глубина промерзания почвы достигает максимума в марте к началу снеготаяния. Её среднее значение - 115 см.

Максимальная наблюдаемая глубина промерзания составляет 141 см.

Для района характерно недостаточное и неустойчивое увлажнение.

а) Характеристика земельного участка.

Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями: детского сада и подземной автостоянки, состоящий из:

- двух 12-ти этажных блок-секций со встроенно-пристроенными помещениями детского сада;

- 12-ти этажной блок-секции со встроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой

находится по адресу: г. Оренбург, ул. Терешковой. Кадастровый номер 56:44:0314001:745. Площадь земельного участка, отведенного под строительство, составляет 5000 м². Данный участок разделен на 2 кадастровых земельных участка: 56:44:0314001:745:ЗУ1 (участок под строительство жилого дома) и 56:44:0314001:4043: ЗУ2 (участок под детский сад). Площадь дополнительного

02.17-0.00-00-ПЗУ-ПЗ

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Фролова			05.18
Проверил		Кальвина			05.18
Н.контр.		Щипков			05.18
ГИП		Каликов			05.18

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ЗАО		
"Техстромпроект"		

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

02.17

участка, отведенного распоряжением ДГ и ЗО Администрации г. Оренбурга, под размещение элементов благоустройства и малых архитектурных форм, спортивных и детских площадок, проездов и подъездных дорог, необходимых для многоквартирного жилого дома с встроенно-пристроенным детским садом на 80 мест, составляет 4050 м².

Земельный участок, отведенный под строительство, расположен в районе со сложившейся застройкой. Вблизи района строительства жилого дома выполнена застройка 1-17-ти этажными жилыми домами и общественными зданиями.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

В соответствии с градостроительным планом земельного участка по участку проектирования проходят зоны действия публичных сервитутов. Согласно п.2.2.1 градостроительного плана- Строительство (реконструкция) объектов на данном земельном участке разрешено в границах зоны допустимого размещения зданий, при соблюдении нормативного процента застройки.

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

Проект разработан на основании технического задания и градостроительного плана. Корректировка топографической съемки участка, отведенного под строительство, выполнена в марте 2017 г. ООО «Терра-2005».

Проектная документация выполняется в полном объеме и в соответствии с требованиями Гражданского Кодекса, Градостроительного Кодекса, Федерального Закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию»

д) Техничко-экономические показатели земельного участка, отведенного для детского сада

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%

Одобрено

Взам. инв. №

Подпись и дата

Алекс

Инв. № подл.

02.17

Изм. Кол. Лист № док Подп. Дата

02.17-0.00-00-ПЗУ-ПЗ

Лист

2

1	Площадь проектируемого земельного участка всего/на участке :ЗУ2	м ²	1712/1365	100
2	Площадь застройки	м ²	-	-
3	Площадь под дорожным покрытием всего/на участке :ЗУ2	м ²	643/301	37,56/22,05
	Площадь травяного покрытия детских площадок всего/на участке :ЗУ2		722/722	42,17/52,89
4	Площадь озеленения всего/на участке :ЗУ2	м ²	347/342	20,27/25,06

е) Техничко-экономические показатели земельного участка, отведенного для строительства жилого дома

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь проектируемого земельного участка всего/на участке :ЗУ1	м ²	7338/3635	100
2	Площадь застройки (без учета подземной части)	м ²	2006,37	27,34/55,20
3	Площадь под дорожным покрытием всего/на участке :ЗУ1	м ²	3749/696	51,09/19,15
4	Площадь травяного покрытия детской площадки всего/на участке :ЗУ1		256/256	3,49/7,04
5	Площадь озеленения всего/на участке :ЗУ1	м ²	1326,63/676,63	18,08/18,61
6	Площадь прилегающей	м ²	104	

ОГЛАСОВАНО

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

02.17

Изм. Кол. Лист № док. Подп. Дата

02.17-0.00-00-ПЗУ-ПЗ

Лист

3

территории				
------------	--	--	--	--

Коэффициент застройки равен: $2006,37/5000=0,4$

ф) Описание организации рельефа вертикальной планировки.

В геоморфологическом отношении участок расположен в пределах долины р. Сакмары и приурочен к ее II надпойменной террасе.

Рельеф участка относительно ровный.

Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 109,70 до 110,20 м. Относительное превышение составляет 0,50 м.

На площадке для строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями проектом предусматривается сплошное выполнение планировочных работ по всей территории площадки. Планировочные отметки назначены из условия увязки с существующими строениями и отметками проезжей части дорог. Отвод поверхностных вод от здания запроектирован открытым способом. Вода по открытым лоткам проездов отводится в сторону пр. Нижний. Площадка проектируемого жилого дома расположена в районе со сложившейся застройкой. Дождеприемники в микрорайоне отсутствуют. В связи с этим вертикальная планировка увязана с отметками прилегающей застройки.

В мероприятиях по восстановлению (рекультивации) земельного участка проектом предусмотрено недостаточное плодородное сляпочвы 480 м^3 .

г) Описание решений по благоустройству территории.

К проектируемому жилому дому предусматриваются подъезды: с северной стороны – продолжение существующего проезда между существующими жилыми домами № 247/1 и 245/2, а с восточной стороны – корректировка проезда, проходящего у торца жилого дома № 245/2. Для удобства движения транспорта и организации въезда в проектируемую подземную автостоянку проезд предлагается соединить с проездом жилого дома № 243/1. Дворовую часть территории, предусмотренную для встроенного детского сада на 80 мест, предлагается оградить.

Конструкция части тротуара с внутренней стороны двора предусматривается с расчетом на проезд пожарных автомобилей. В связи с этим в ограждении детского сада необходима установка ворот (с калиткой) для возможности проезда пожарных автомобилей (и прохода детей). Ворота должны

ОГЛАСОВАНО

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

02.17

02.17-0.00-00-ПЗУ-ПЗ

Лист

4

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

быть установлены на въезде и выезде с огороженной территории детского сада для возможности проезда к 12-ти этажной блок-секции совстроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой. На территории, относящейся к детскому саду, размещаются 4 детские игровые площадки и одна общая физкультурная площадка. Площадки предлагается оборудовать малыми формами архитектуры и освещением.

За ограждением территории детского сада запроектированы детская и физкультурные площадки для жителей проектируемого жилого дома с установкой малых архитектурных форм.

Устройство площадки с контейнерами для мусора предусматривается в связи со стесненными условиями. Предлагается использовать существующую, находящуюся в торце жилого дома № 241/3.

На территории располагается гостевая автостоянка на 14 м/м.

На гостевой автостоянке предусмотрено одно место для автомобиля инвалидов (п.4.2.1 СП59.13330.2012). Выделяемое место должно обозначаться знаком, принятым ГОСТ Р 52289 и ПДД на поверхности покрытия стоянки и продублировано знаком на вертикальной поверхности (стене, столбе, стойке и т.п.) в соответствии с ГОСТ 12.4.026, расположенным на высоте не менее 1,5 м (п.4.2.1 СП59.13330.2012).

Проезды, площадки и тротуары запроектированы с твердым покрытием, с бордюрным камнем. Ширина проезжей части 6 м, ширина тротуара 1,5-2 м.

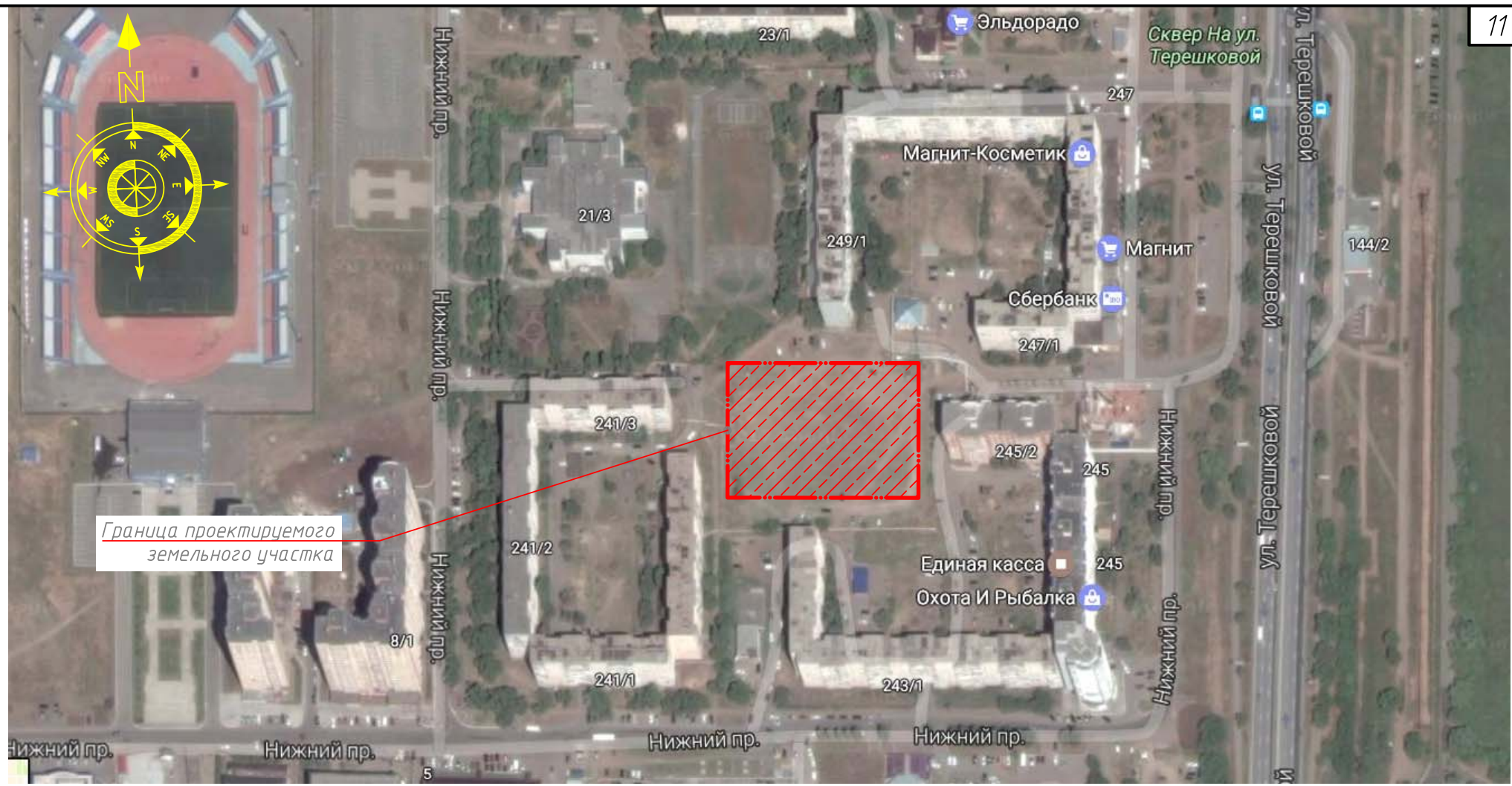
В качестве озеленения разбиваются газоны и клумбы, предлагается высадка кустарника, деревьев. У подъездов и на площадках устанавливаются скамейки, урны.

Рекультивацию территории (возврат растительного грунта на места озеленения) и озеленение необходимо провести после окончания строительства.

ОГЛАСОВАНО	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	<i>Алекс</i>
Инв. № подл.	02.17

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата

02.17-0.00-00-ПЗУ-ПЗ



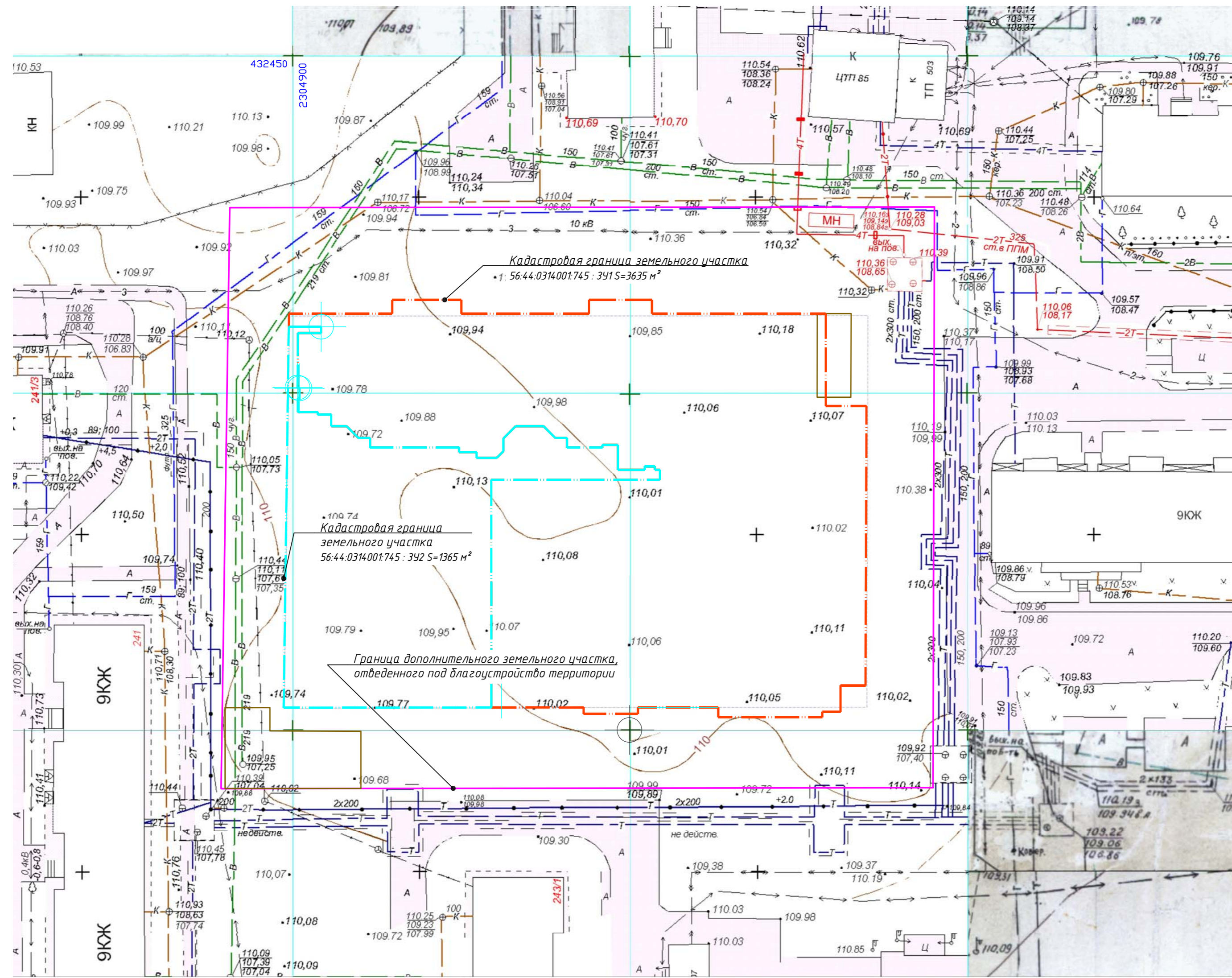
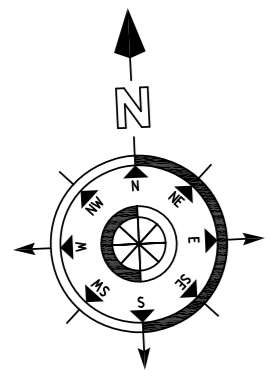
Граница проектируемого земельного участка

Инв. № подл.	02.17
Подп. и дата	05.18
Взам. инв. №	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Фролова				05.18
Проверил	Каликов				05.18
Н.контр.	Щипков				05.18
ГИП	Каликов				05.18

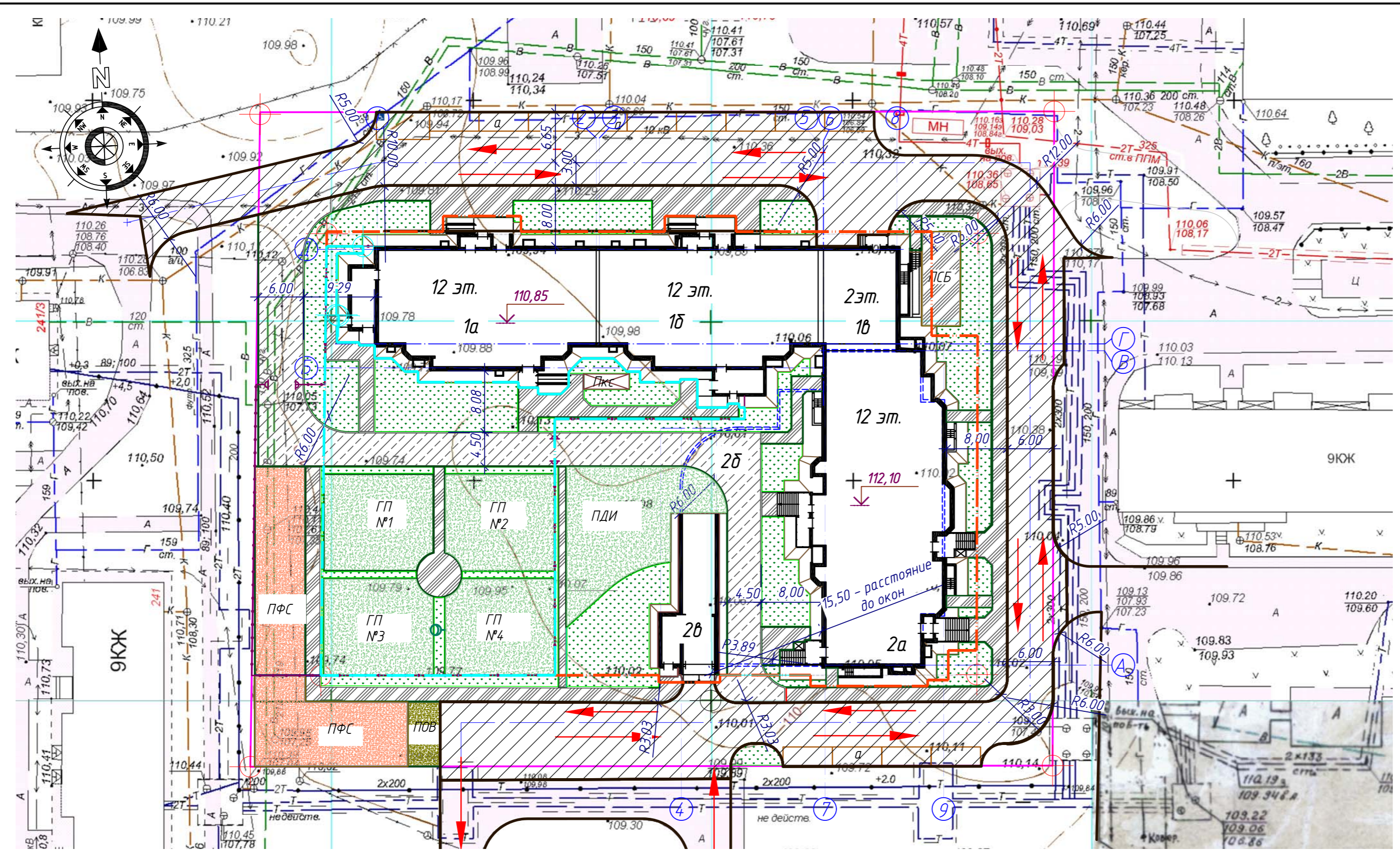
02.17-0.00-00-ПЗУ			
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями: детский сад и подземная автостоянка по адресу: г. Оренбург, ул. Терешковой. Корректировка.			
Стадия	Лист	Листов	
П	1	5	
Ситуационный план. М 1:5000.		ЗАО "ТЕХСТРОМПРОЕКТ"	





Инв. № подл.	02.17
Подп. и дата	05.18
Взам. инв. №	

02.17-0.00-00-ПЗУ				
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями: детский сад и подземная автостоянка по адресу: г. Оренбург, ул. Терешковой. Корректировка.				
Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подп.	Дата
Разраб.	Фролова			05.18
Проверил	Каликов			05.18
Н.контр.	Щипков			05.18
Схема использования территории на период строительства. М 1:500.			Лист	Листов
			П	2
ЗАО "ТЕХСТРОМПРОЕКТ"				



Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование	Примечания
	Физкультурная площадка	
	Площадка для игр детей	
	Площадка для отдыха взрослых	
	Площадка групповая для детского сада	
	Автостоянка	
	Площадка для сушки белья	
	Асфальтобетонный проезд	
	Асфальтобетонный тротуар	
	Асфальтобетонная отмостка	
	Асфальтобетонное покрытие тротуара, рассчитанное на проезд пожарных машин	
	Плиточное покрытие тротуара	
	Кадастровая граница земельного участка 56:44:0314001:745	
	Граница земельного участка, отведенного под благоустройство	
	Направление движения	
	Ограждение	
	Ворота с калиткой	
	Площадка с навесом для колясок и санок	

Координаты пересечения осей для дома №1

Номер точки	Пересечение осей	Координаты точки	
		X	Y
Дом №1			
1	1-Б	432393.82	2304906.16
2	1-Д	432409.42	2304906.16
3	8-Д	432409.42	2304974.56
4	8-Г	432396.97	2304974.56
5	9-Г	432396.97	2304980.66
6	9-А	432354.67	2304980.66
7	7-А	432354.67	2304965.06
8	7-Г	432396.97	2304965.06
9	6-Б	432393.82	2304965.06

Материалы и оборудование, указанные в проекте и спецификациях, применены для определения сметной стоимости и могут быть заменены на эквивалентные по техническим характеристикам по согласованию с заказчиком.

Номер на плане	Обозначение	Этажность	Количество квартир	Площадь, м ²		Строительный объем м ³
				Застройки	Общая нормируемая	
	Многоквартирный жилой дом состоящий из:			2006.37	1094.7.84	70438,250
1	Две 12-ти этажные блок-секции со встроенно-пристроенными помещениями детского сада:		80	1225.26	5745.30	42073.51
1а	12-ти этажная блок-секция со встроенными помещениями детского сада	12				
1б	12-ти этажная блок-секция со встроенными помещениями детского сада	12				
1в	2-х этажная пристройка с помещениями детского сада	2				
2	12-ти этажная блок-секция со встроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой:		94	781.11	5202.54	28364.74
2а	12-ти этажная блок-секция со встроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой	12				
2б	Пристроенная подземная автостоянка	1*				
2в	Наземная часть подземной автостоянки (рампа, лестница)	1				

Технико-экономические показатели для детского сада

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь проектируемого участка всего/ поставленного на кадастр	м ²	9000/1365	100
2	Площадь застройки (без учета подземной части)	м ²	-	22,17
3	Площадь под дорожным покрытием	м ²	5369	59,33
4	Площадь озеленения	м ²	1674.63	18,50
5	Площадь прилегающей территории	м ²	104	

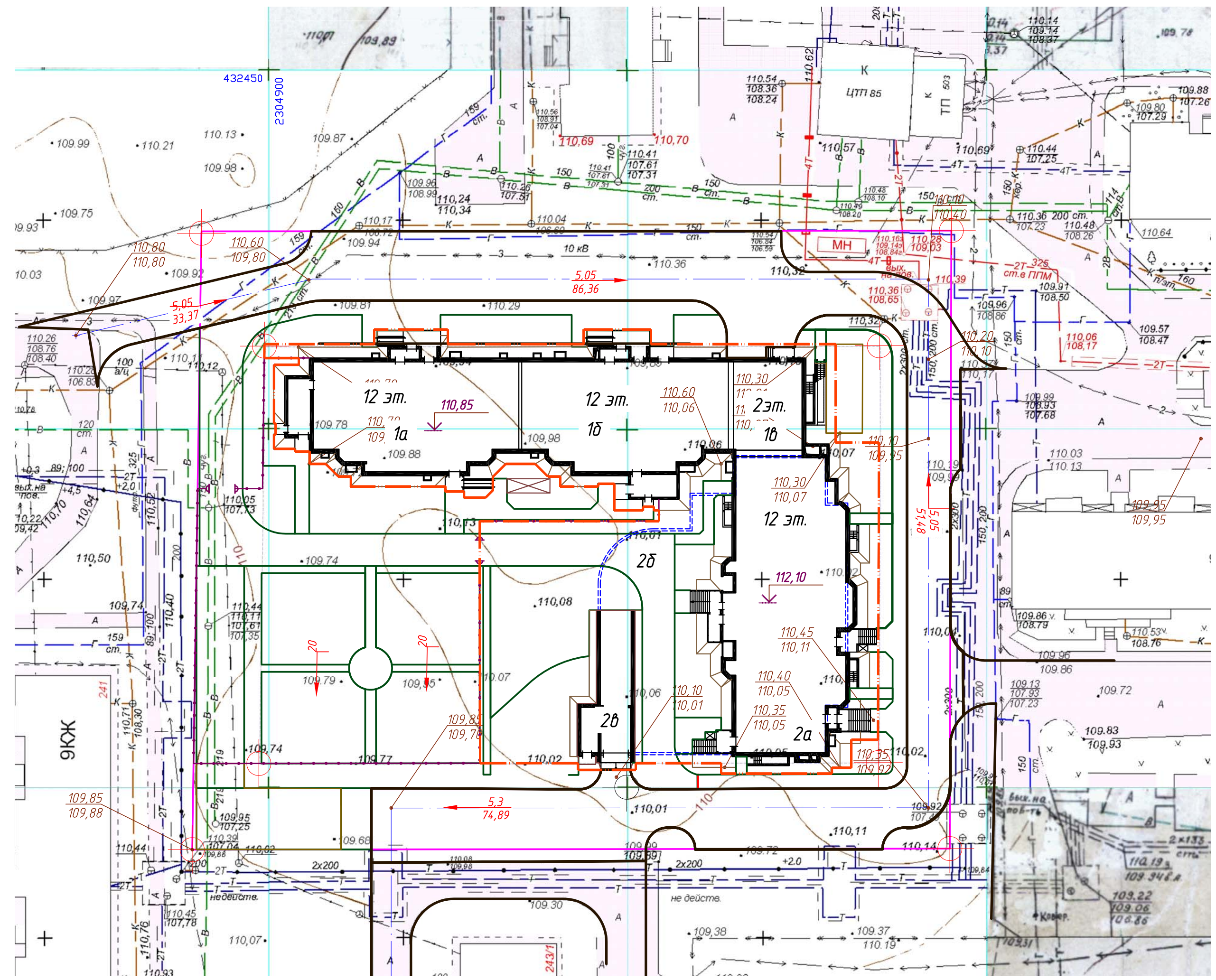
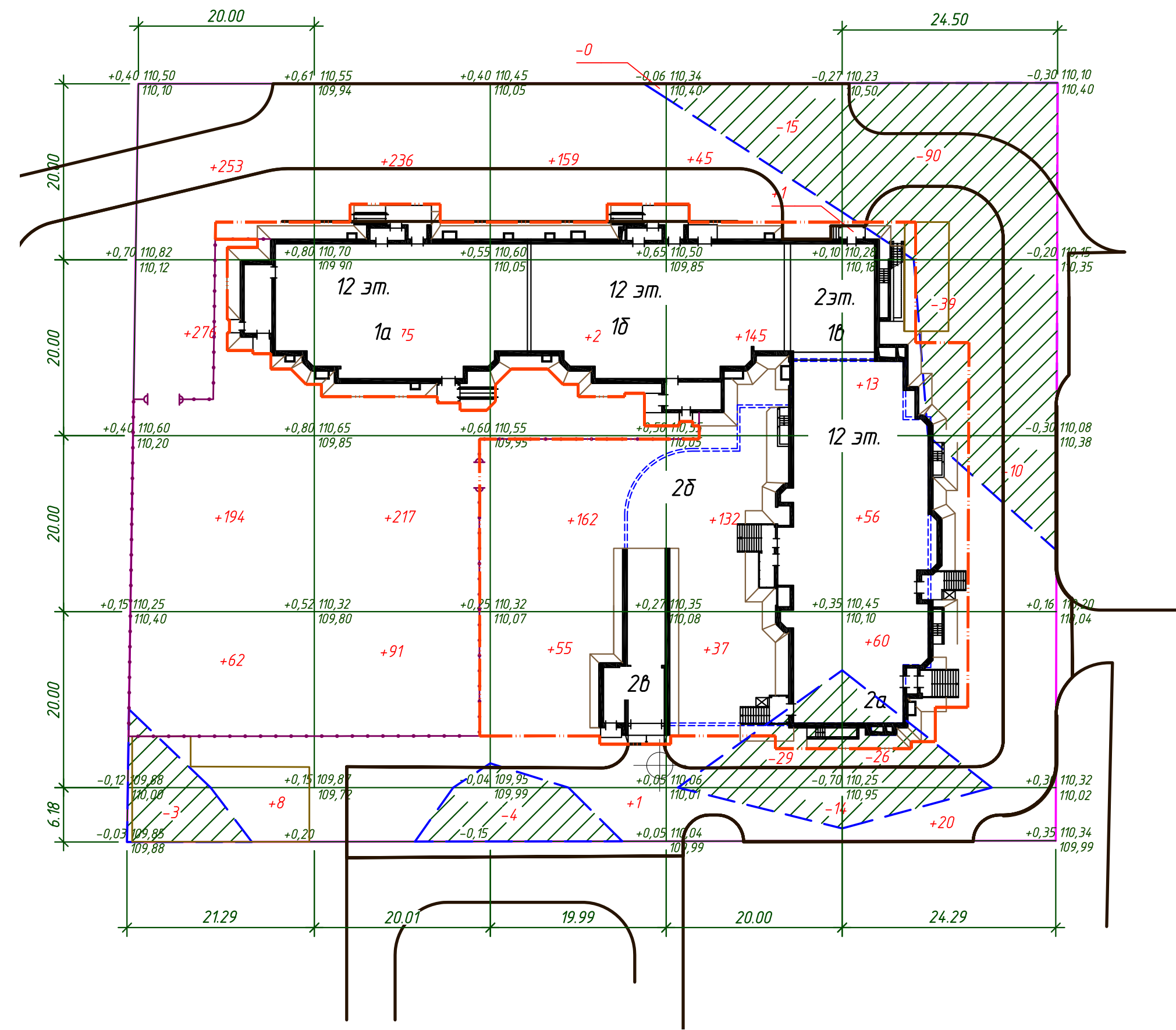
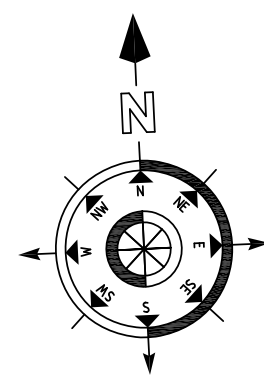
Технико-экономические показатели для жилого дома

№	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	%
1	Площадь проектируемого участка всего/ поставленного на кадастр	м ²	9050/3635	100
2	Площадь застройки (без учета подземной части)	м ²	2006,37	22,17
3	Площадь под дорожным покрытием	м ²	5369	59,33
4	Площадь озеленения	м ²	1674.63	18,50
5	Площадь прилегающей территории	м ²	104	

- Горизонтальная разбивка осей проектируемого жилого дома дана в координатах.
- При установке малых форм архитектуры и посадке зеленых насаждений вызвать представителя владельца подземных коммуникаций.
- Посадку деревьев и кустарников производить с добавлением растительной земли до 50%, слой растительной земли под газон - 20см, под цветочные культуры - 25см.

02.17-0.00-00-ПЗУ			
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями: детский сад и подземная автостоянка по адресу: г. Оренбург, ул. Терешковой. Корректировка.			
Изм.	Колуч.	Лист № док.	Подп.
Разраб.	Фролова		05.18
Проверил	Каликов		05.18
Н.контр.	Щипков		05.18
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500.			3

Инв. № подл. 02.17
Подп. и дата 05.18
Взам. инв. №



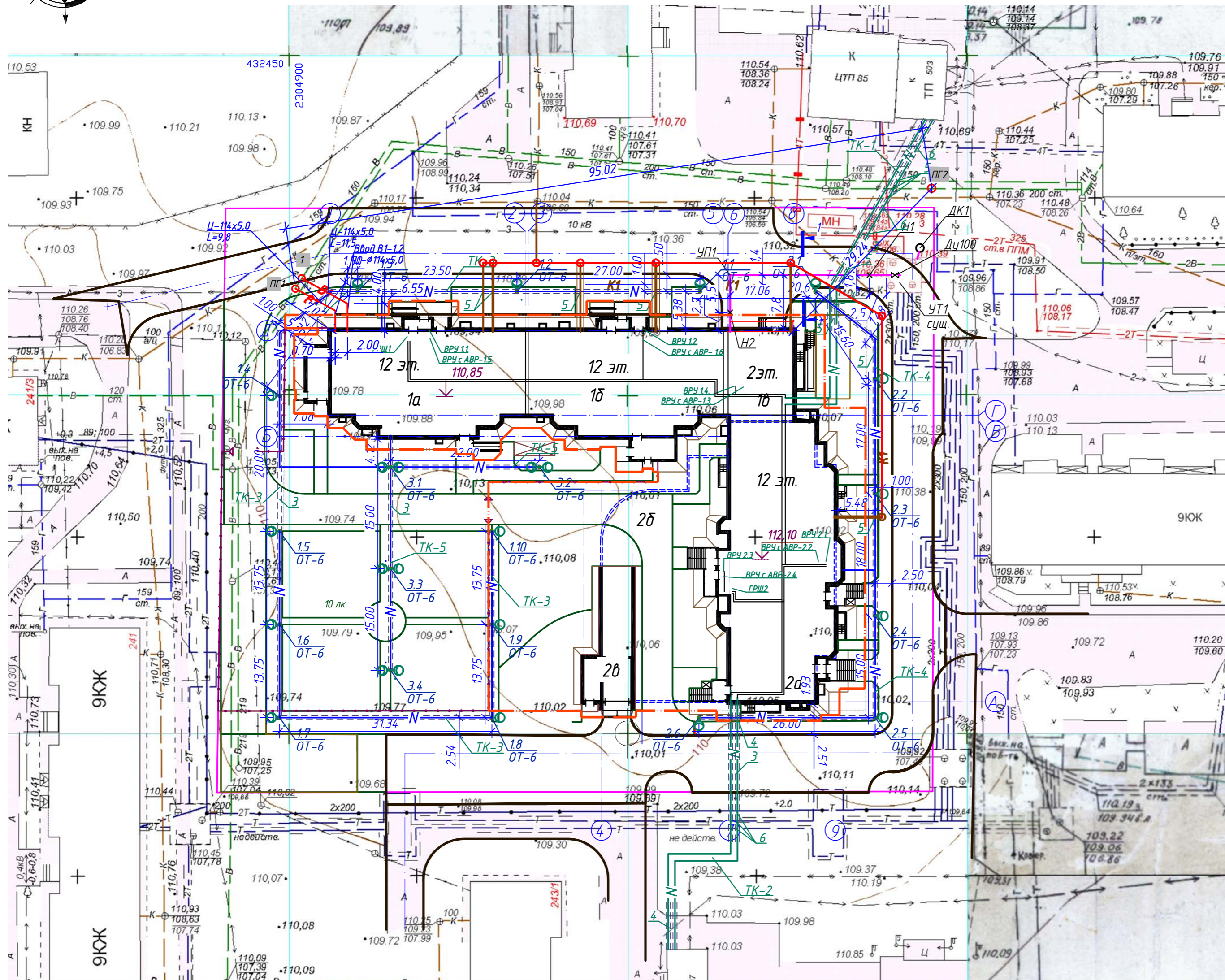
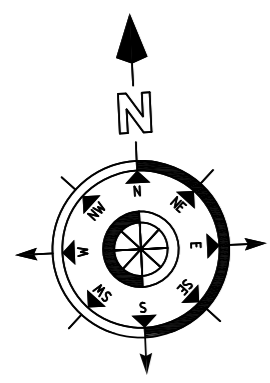
Итого, м³	Насыпь (+)	+793	+819	+607	+360	+149	Всего, м³	2728
	Выемка (-)	-3	-	-4	-58	-165		-230

Наименование грунта	Количество, м³		Количество, м³	
	насыпь(+)	выемка (-)	насыпь(+)	выемка (-)
1. Грунт планировки территории	2728	230		
2. Вытесненный грунт,				
в т.ч. при устройстве:		10640		
а) подземных частей зданий(сооружений)		(7970)		
б) автомобильных покрытий		(2240)		
в) подземных сетей		(140)		
г) плодородной почвой на участках озеленения		(290)		
3. Поправка на уплотнение	273			
Всего пригодного грунта	3001	10870		
4. Избыток пригодного грунта	7869			
5. Плодородный грунт, всего				
в т.ч.:		-		
используемый для озеленения территории		290*		
б) недостаток плодородного грунта (рекультивация земель)		290*		
6. Итого перерабатываемого грунта	1160	1160		

Снятие плодородного слоя почвы с участка, отведенного под строительство жилого дома - h=0 м.

02.17-0.00-00-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями: детский сад и подземная автостоянка по адресу: г. Оренбург, ул. Терешковой. Корректировка.					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Фролова				05.18
Проверил	Каликов				05.18
Н.контр.	Щипков				05.18
				Стадия	Лист
				П	4
				ЗАО "ТЕХСТРОМПРОЕКТ"	
				Формат А3х3	

Изд. № подл. 02.17
Подп. и дата 05.18
Взам. инв. №



Номер на плане	Обозначение	Этажность	Количество квартир	Площадь, м ²		Строительный объем м ³
				Застройки	Общая нормируемая	
	Многоквартирный жилой дом состоящий из:			2006.37	1094.7.84	70438,250
1	Две 12-ти этажные блок-секции со встроенно-пристроенными помещениями детского сада:		80	1225.26	5745.30	42073.51
1а	12-ти этажная блок-секция со встроенными помещениями детского сада	12				
1б	12-ти этажная блок-секция со встроенными помещениями детского сада	12				
1в	2-х этажная пристройка с помещениями детского сада	2				
2	12-ти этажная блок-секция со встроенными офисными помещениями и подземной адвостоянкой:		94	781.11	5202.54	28364.74
2а	12-ти этажная блок-секция со встроенными офисными помещениями и подземной адвостоянкой	12				
2б	Пристроенная подземная адвостоянка	1*				
2в	Наземная часть подземной адвостоянки (рампа, лестница)	1				

* подземная часть

Условные обозначения



Перед началом земляных работ вызвать представителей владельцев инженерных сетей для уточнения прохождения коммуникаций. В местах пересечения кабельной линии с другими инженерными коммуникациями земляные работы вести вручную.
Настоящий чертеж является сводным планом инженерных сетей и не может служить документом для прокладки указанных на нем коммуникаций.

Согласовано:	06.17	06.17
Рук. пр. ЭПТ Яценко		
Рук. пр. ВК Кудряшова		
Взам. инв. №	05.18	
Подп. и дата		
Инв. № подл.	02.17	

				02.17-0.00-00-ПЗУ		
				Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями: детский сад и подземная адвостоянка по адресу: г. Оренбург, ул. Терешковой. Корректировка.		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разраб.	Фролова				05.18	Стация Лист Листов
Проверил	Каликов				05.18	П 5
Н.контр.	Щипков				05.18	
				Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500.		
				ЗАО "ТЕХСТРОМПРОЕКТ"		