



АСПРОЕКТ

ООО «АрхстройПроект»

Регистрационный № в государственном реестре СРО — СРО-П-137-18022010

**Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Ленина
в Центральном районе г. Хабаровска. 2 этап. Жилая часть 2 и 3 этажей.**

Проект

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

28-16-2/ПЗУ

Директор

Мут А.Д.

**г. Хабаровск
2020 г.**

Состав проектной документации по объекту:



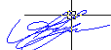
«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Ленина в Центральном районе г. Хабаровска. 2 этап. Жилая часть 2 и 3 этажей.» на стадии «ПРОЕКТ»

| № раздела* | Наименование раздела/подраздела | Шифр | Примечание |
|-----------------|---|------------------|-----------------|
| Раздел 1 | Общая пояснительная записка | 28-16-2/ОПЗ | Раздел изменен |
| Раздел 2 | Схема планировочной организации ЗУ | 28-16-2/ПЗУ | Раздел изменен |
| Раздел 3 | Архитектурные решения | 28-16-2/АР | Раздел изменен |
| Раздел 4 | Конструктивные и объемно-планировочные решения | 28-16-2/КР | Раздел изменен |
| Раздел 5 | Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. | | |
| Подраздел 5.1 | Система электроснабжения | 28-16-2/ИОС1 | Раздел изменен |
| Подраздел 5.2 | Система водоснабжения | 28-16-2/ИОС2 | Раздел изменен |
| Подраздел 5.3 | Система водоотведения | 28-16-2/ИОС3 | Раздел изменен |
| Подраздел 5.4 | Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. | 28-16-2/ИОС4 | Раздел изменен |
| Подраздел 5.5 | Сети связи | 28-16-2/ИОС5 | Раздел изменен |
| Подраздел 5.7 | Технологические решения | 28-16-2/ИОС7 | Раздел изменен |
| Раздел 6 | Проект организации строительства. | 28-16-2/ПОС | Раздел изменен |
| Раздел 7 | Проект организации работ по сносу объектов. | 28-16-2/ПОД | Раздел исключен |
| Раздел 8 | Перечень мероприятий по охране окружающей среды | 28-16-2/ ПМОС | Раздел изменен |
| Раздел 9 | Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности | 28-16-2/МОПБ | Раздел изменен |
| Раздел 10 | Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов | 28-16-2/ОДИ | Раздел изменен |
| Раздел 10.1 | Мероприятия по соблюдению требований энергетической эффективности | 28-16-2/ЭЭ | Раздел изменен |
| Раздел 12.1 | Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства | 28-16-2/ТБЭО | Раздел изменен |
| Раздел 12.2 | Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ | 28-16-2/НПКР | Раздел изменен |

* - Номера разделов и их наименование приведены в соответствии с Постановлением правительства РФ №87 от 16.02.2008 г.



Список разработчиков раздела

| Должность | Ф.И.О. | Дата и подпись |
|-------------------------|--------------|---|
| Главный инженер проекта | Буланов Ф.П. |  |
| Инженер-проектировщик | Носенко Д.Н. |  |
| Нормоконтроль | Мут А.Д. |  |

Оглавление

| | |
|--|----|
| 1. Общие сведения..... | 5 |
| 2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства..... | 5 |
| 3. 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..... | 6 |
| 4. 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)..... | 7 |
| 5. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства..... | 7 |
| 6. 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..... | 10 |
| 7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой..... | 10 |
| 8. Описание решений по благоустройству территории..... | 11 |
| 9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения..... | 12 |

Графическая часть

| | |
|---|---|
| 1 | Ситуационный план |
| 2 | Разбивочный план М 1:500 |
| 3 | План размещения существующих и проектируемых подъездов и подходов к объекту М 1:500 |

1. Общие сведения

Внесение изменений в проектную документацию выполнено на основании решения Заказчика ООО «Уют» в соответствии с заданием на корректировку проектной документации на основании приказа №1 от 19.02.20 г.

Корректировка проектной документации включает:

1. Разделен объем предусмотренный проектной документацией на объект «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Ленина в Центральном районе г. Хабаровска. 2 этап. Встроенно-пристроенные помещения общественного назначения» на два этапа (2 и 3 этапы) строительства.
2. Вторым этапом предусмотрено размещение на 2 и 3-м этажах здания квартир общей площадью до 500 м² на этаже.
3. скорректирована схема движения автотранспорта по участку №1 с кадастровым номером № 27:23:0030214:1585: исключить разворотную площадку вдоль фасада 13-1, проезд для пожарных машин вдоль фасада 13-1 завершить выездом через участок №2 с кадастровым номером № 27:23:0030214:152, учитывая сведения выписки №КУВИ-001/2020-3790711 из ЕГРН от 25.02.2020.
4. Доступ на 2 и 3-й этажи для квартир обеспечен при помощи лифтов жилой части. Добавлена остановка лифтов жилой части на отм.+3,900.
5. Эвакуация из квартир на 2 и 3-м этажах здания предусмотрена на лестничную клетку ЛК4.
6. При размещении квартир на 2 и 3-м этажах здания эвакуация обеспечивается в лестничную клетку типа Н2 (ЛК4), при этом в здании не предусмотрены лифты для пожарных подразделений и выход на ЛК типа Н2 предусматривается напрямую, без устройства тамбура. Данные решения противоречат требованиям п.5.4.13 СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», в связи с этим в исходные данные СТУ №14 от 19.06.19 выполненные ООО «Пожсоюз», добавлены новые исходные данные. Специальные технические условия (СТУ) являются обоснованием следующих отступлений от требований пожарной безопасности:

- Эвакуация со 2-го и 3-го этажа жилой части осуществляется в существующую ЛК типа Н2 без устройства в здании лифтов для пожарных подразделений, выход на ЛК Н2 предусматривается напрямую, без устройства тамбура (п.5.4.13 СП 1.13130.2009).

7. На территории здания со стороны фасада 13-5 добавлено дополнительное парковочное место (1 шт.).

Корректировка проектной документации в рамках раздела «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» включает:

- Разделен объём строительства, ранее предусмотренный проектной документацией на объект «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Ленина в Центральном районе г. Хабаровска. 2 этап. Встроено-пристроенные помещения общественного назначения» на два этапа (2 и 3 этапы) строительства. Вторым этапом выделено размещение на 2м и 3м этажах здания квартир общей площадью до 500 м² на этаже. Третьим этапом предусмотрено устройство общественных помещений в оставшемся объеме с учетом изменившейся конфигурации планов. Данный раздел разработан на 2-й этап строительства здания. Из раздела исключен объём 3-го этапа.
- Скорректирована схема движения автотранспорта по участку №1 с кадастровым номером № 27:23:0030214:1585: исключить разворотную площадку вдоль фасада 13-1, проезд для пожарных машин вдоль фасада 13-1 завершить выездом через участок №2 с кадастровым номером № 27:23:0030214:152, учитывая сведения выписки №КУВИ-001/2020-3790711 из ЕГРН от 25.02.2020.
- Техничко-экономические показатели проекта изменены, учтен только 2-й этап строительства. Благоустройство участка ЗУ№1 - №27:23:0030214:1585 было выполнено на 1-м этапе строительства здания.
- Градостроительный план земельного участка заменен на новый в связи с истекшим сроком действия.
- На втором этапе на участке оборудовано 1 дополнительное парковочное место для автомобилей на земельном участке №1.

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

Проект раздела ПЗУ выполнен на основании:

1. Задания заказчика.
2. Топографической съемки М 1:500.
3. Градостроительного плана ЗУ№1 - №RU27301000-290420200472.
4. Выписки из ЕГРН по ЗУ№1 - № 27:23:0030214:1585.
5. СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

И др. нормативных документов.

Проект разработан в соответствии со строительными нормами и правилами (СНиП), сводами правил (СП), санитарными нормами и правилами (СанПиН), техническими регламентами и другими нормативными документами, действующими на территории РФ.

Площадка объекта находится в Центральном районе г. Хабаровска по ул. Ленина, 47. Рельеф с уклоном в сторону ул. Мухина. Перепад рабочих отметок по участку - в пределах 8 м.

За относительную отметку 0.000 принята абсолютная отметка в местной системе координат +82,9 м.

Участок расположен в центре города, вблизи ул. Ленина. Рядом с участком расположены жилые дома, детский сад, школа, спортивная площадка. Заезд на территорию земельного участка расположен с северо-запада ул. Мухина с выездом со стороны ул. Ленина. С северо-западной стороны к участку примыкает проезжая часть дворовой территории соседних жилых домов. С юго-западной стороны примыкает территория детского сада и жилого дома. С северо-восточной части к участку примыкает территория школы.

Красные линии улиц, территории общего пользования нанесены согласно утвержденной документации по планировке территории. Земельный участок полностью расположен в границах красных линий линейных объектов (улиц).

3. 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

Расстояния от наземных открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, до школы и детского сада (не менее 25 м), а также до соседних жилых домов (не менее 15 м) в проекте учтены в соответствии с СП 42.13330.2016.

Площадка с мусорными контейнерами находится рядом с въездом на территорию со стороны ул. Мухина. Площадка удалена от жилых домов, детских учреждений согласно п. 2.2.3, СанПиН 42-128-4690-88 на 20 м.

4. 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)

Объект удалён от красной линии и не выступает за ее границы. Согласно правил землепользования, участок расположен в градостроительной зоне Ц-1 (зона центра деловой, общественной и коммерческой активности), подзоне Ц-1-1, назначение объекта - многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения. Минимальные отступы от границ участка не установлены, минимальная этажность для данной зоны (3 этажа) - соблюдена, максимальная плотность застройки - 40%, что больше, чем плотность застройки по проекту.

Проект выполнен на основании Градостроительного плана земельного участка № RU № 27301000-290420200472 от 29.04.2020.

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

Таблица 5.1 —Техничко-экономические показатели земельного участка

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Значение показателя |
|--|--|-------------------|---------------------|
| 2 этап. Жилая часть 2 и 3 этажей. | | | |
| 1. | Площадь земельного участка застройки (ЗУ№1 - 27:23:0030214:1585) | м ² | 4938,00 |
| 2. | Площадь застройки с учетом 1-го этапа строительства здания | м ² | 976,39 |
| 3. | Плотность застройки в пределах земельного участка застройки с учетом 1-го этапа строительства здания | % | 20 |
| 4. | Количество машино-мест с учетом 1-го этапа строительства здания | м/м | 40 |

На первом этапе строительства на земельном участке №1 оборудовано 39 парковочных мест для автомобилей, в т. ч. 5 парковочных мест для маломобильных групп населения (ММГН).

На втором этапе на участке оборудовано 1 дополнительное парковочное место для автомобилей на земельном участке №1. Требуемое проектное количество парковочных мест для жилой части здания, с учетом квартир на 2 и 3м этажах (40 м/м), определено расчётом.

Согласно п. 5.2.1 СП 59.13330.2016 на индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10 % мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов при числе мест до 100.

Выделяемые места обозначаются знаками по ГОСТ Р 52289 и ПДД на поверхности покрытия стоянки и располагаются на высоте не менее 1,5 м.

6. 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

Проектом выполнены мероприятия по предотвращению затопления поверхностными водами проектируемой территории, проездов и тротуаров. Сброс воды осуществляется в ливневую канализацию.

7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

План организации рельефа выполнен с учетом сложившегося рельефа, в увязке с планировкой территорий соседних земельных участков и существующими дорогами.

За относительную отметку 0.000 принята абсолютная отметка +82,90 м.

8. Описание решений по благоустройству территории

Дорожное покрытие проездов - из асфальтобетона. Пешеходные тротуары в пределах границ участка выполнены из брусчатки.

Подъезд пожарных машин предусмотрен с двух продольных сторон здания в соответствии с действующими нормами. Проезд вдоль здания со стороны фасада 5-13 заканчивается разворотной площадкой. Проезд вдоль фасада 13-5 заканчивается выездом с участка №1 с кадастровым номером №27:23:0030214:1585 через участок №2 с кадастровым номером №27:23:0030214:152, учитывая сведения выписки №КУВИ-001/2020-3790711 из ЕГРН от 25.02.2020. Проезд пожарных машин через участок №2 предусмотрен по существующему покрытию (уплотненный грунт).

На территории жилого дома расположена детская площадка. Покрытие детской площадки - из песка.

Для отдыха взрослых в пешей доступности (не более 200 м) рядом с объектом находится площадь Блюхера, а так же парковая зона на Уссурийском бульваре. Площадка для спорта расположена на территории школы №32 и во внеучебное время используется взрослыми и детьми для спортивного времяпровождения.

Площадки выгула собак находятся на Уссурийском бульваре, в пределах 200-250 м от объекта.

На всех участках сопряжения дорожных и пешеходных покрытий установлены бордюрные камни. Также для беспрепятственного движения маломобильных групп населения предусмотрены пандусы и пониженные бортовые камни.

Освещение участка предусмотрено по периметру ограждения территории.

Установка урн и скамеек выполняется силами эксплуатирующей организации.

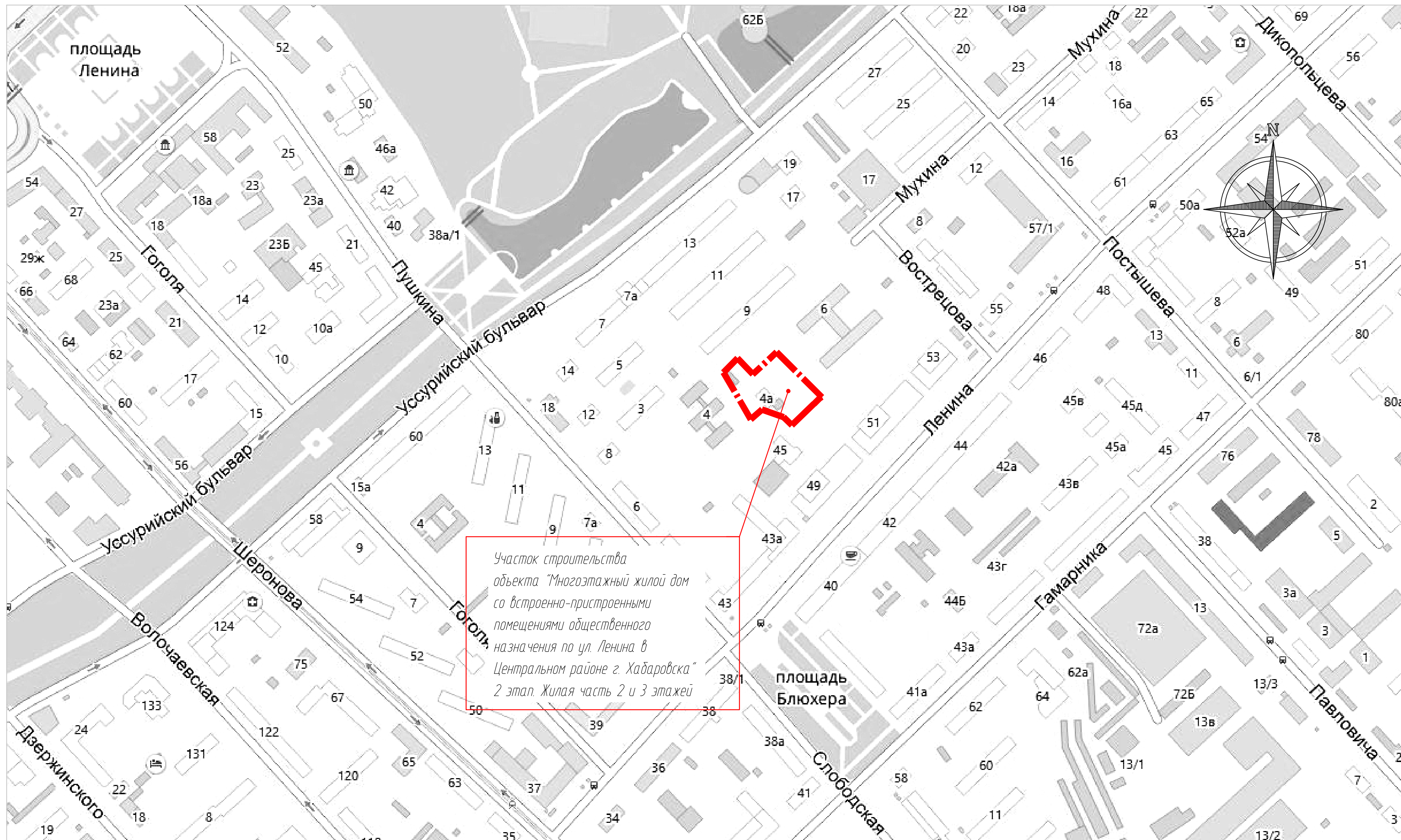
Благоустройство участка №1 выполнено на 1-м этапе строительства здания, на 2-м этапе благоустройство территории не предусматривается. В связи с этим план вертикальной планировки и план благоустройства в графической части на 2 этап не предоставлены.

9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения

Основной въезд на территорию участка - со стороны ул. Мухина. Движение по участку предусмотрено двухполосное, с проездом вдоль здания со стороны юго-запада и выездом через дворовую территорию домов со стороны ул. Ленина. Также спроектирован второй проезд, закачивающийся разворотной площадкой с северо-восточной стороны здания.

Подъезды выполнены в соответствии с действующими нормами и обеспечивают подъезд пожарных автомобилей с продольных сторон здания. На территории проектируемого здания движение осуществляется с ограничением скорости до 20 км/ч.

Ситуационный план



| | | | | | | | | |
|---------|----------|----------------|--------|-------|------|--|------|--------|
| | | | | | | 28-16-2/ПЗУ | | |
| | | | | | | Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Ленина в Центральном районе г. Хабаровска. 2 этап. Жилая часть 2 и 3 этажей. | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Стадия | Лист | Листов |
| | | Буланов Ф.П. | | | | П | 1 | |
| Разраб. | | Иванченко К.А. | | | | Ситуационный план | | |
| Разраб. | | Стажко А.А. | | | | | | |
| | | | | | | ООО "АрхстройПроект" г. Хабаровск | | |

Экспликация зданий и сооружений

| № | Наименование | Ед. изм. | Примечание |
|----|---|----------|------------------------------|
| 1 | Жилой дом | 1 | проект (капитальное) |
| 2 | Автопарковка на 40 м/м, в т.ч. 5 м/м для ММГН | 1 | проект (некапитальное) |
| 3 | Площадка для размещения пожарного автомобиля | 2 | проект (некапитальное) |
| 4 | Разворотная площадка | 1 | проект (некапитальное) |
| 5 | Мусоросборочная площадка | 1 | проект (некапитальное) |
| 6 | КТПН | 1 | проект (некапитальное) |
| 7 | Жилой дом | 2 | существующее (капитальное) |
| 8 | Школа | 1 | существующее (капитальное) |
| 9 | Детский сад | 1 | существующее (капитальное) |
| 10 | Детская площадка | 1 | существующее (некапитальное) |
| 11 | Спортивная площадка | 1 | существующее (некапитальное) |

Таблица координат по осям здания

| № точки | Координата "X" | Координата "Y" |
|---------|----------------|----------------|
| уз1 | 16000.435 | 5938.073 |
| уз2 | 16015.114 | 5952.6474 |
| уз3 | 15987.439 | 5980.5531 |
| уз4 | 15972.7405 | 5965.9776 |

Условные обозначения

| Обозначение | Описание |
|-------------|---|
| | Красная линия |
| | Граница проектируемых участков |
| | Граница благоустройства 2 этап |
| | Граница зоны перспективного развития территории |
| | Граница санитарной зоны (СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03, Санитарно-защитная зона от соседнего жилого дома до парковочных мест -15 м (СП 42.13330.2011, табл.10) |
| | Санитарно-защитная зона от детского учреждения до парковочных мест -25 м (СП 42.13330.2011, табл.10) |
| | Существующая граница дороги |
| | Проектируемая граница дороги |
| | Подпорная стена |
| | Водоотводный лоток |
| | Существующее ограждение |
| | Демонтируемое ограждение |
| | Проектируемое ограждение |
| | Парковочное место |
| | Дорожный знак «Инвалиды», ГОСТ Р 51256-2011 |
| | Освещение по участку |
| | Шлагбаум |

Таблица координат границ земельного участка

| Название координаты | Координата "x" | Координата "y" |
|---------------------|----------------|----------------|
| 1 | 16028,04 | 5911,15 |
| 2 | 16011,85 | 5895,46 |
| 3 | 15958,83 | 5926,32 |
| 4 | 15968,89 | 5937,89 |
| 5 | 15969,94 | 5939,06 |
| 6 | 15961,30 | 5963,31 |
| 7 | 15960,28 | 5964,39 |
| 8 | 15952,27 | 5972,79 |
| 9 | 15976,46 | 5997,78 |
| 10 | 15982,70 | 6004,32 |
| 11 | 15984,01 | 6006,68 |
| 12 | 16034,79 | 5955,48 |
| 13 | 16009,77 | 5928,52 |

Красная линия

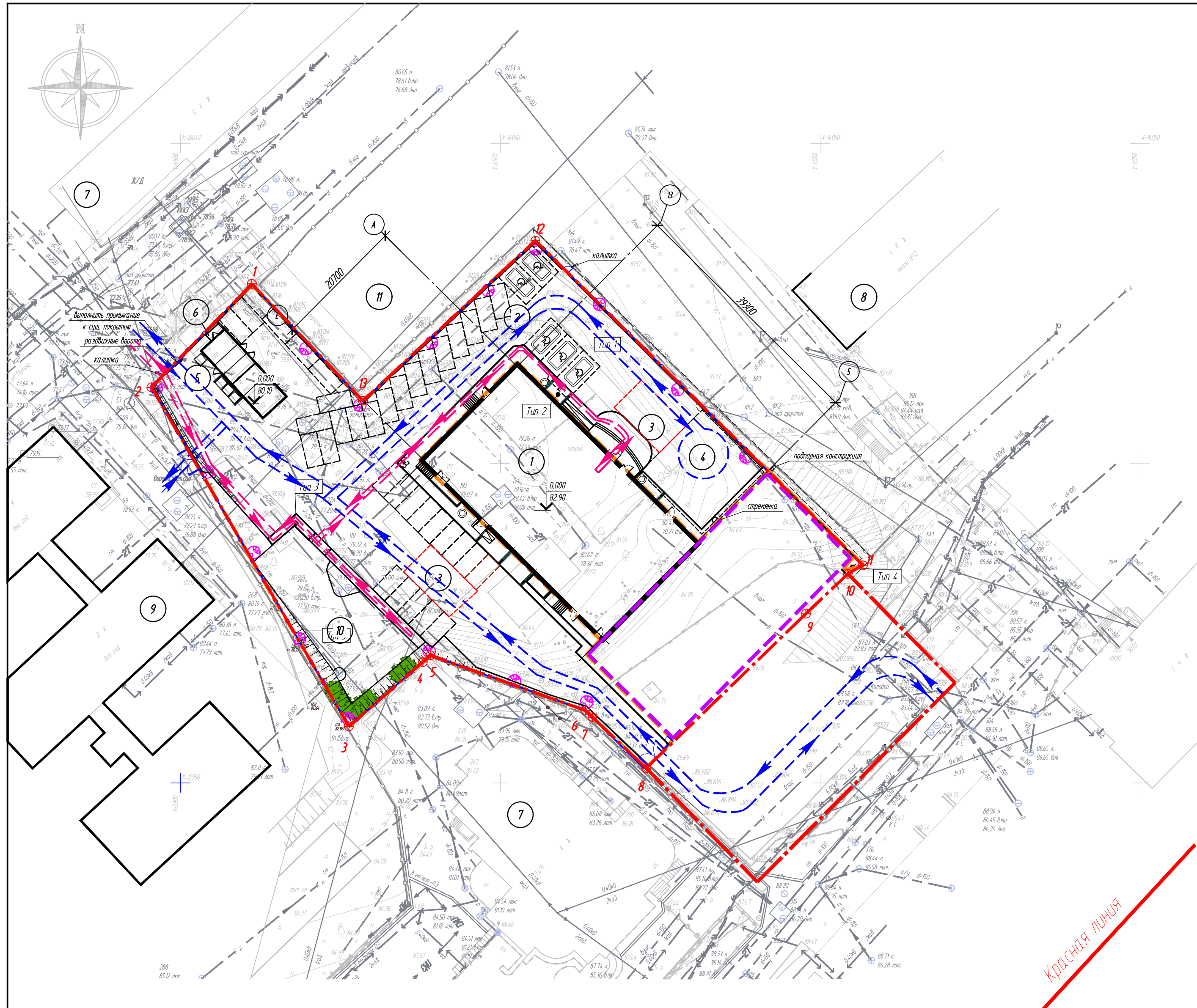
| | | | | |
|--|----------------|--------------|-----------------------------------|-------|
| 28-16-2/ПЗУ | | | | |
| Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Ленина в Центральном районе г. Хабаровска. 2 этап. Жилая часть 2 и 3 этажей. | | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Дата |
| ГМП | | Буланов Ф.П. | | 05.20 |
| Разраб. | Иванченко К.А. | | | |
| Разраб. | Сташко А.А. | | | |
| Провер. | Носенко Д.Н. | | | |
| Разбивочный план М 1500 | | | Страница | Лист |
| | | | п | 2 |
| | | | ООО "АрхстройПроект" г. Хабаровск | |

Экспликация зданий и сооружений

| № | Наименование | Ед. изм. | Примечание |
|----|---|----------|------------------------------|
| 1 | Жилой дом | 1 | проект (капитальное) |
| 2 | Автопарковка на 40 м/м, в т.ч. 5 м/м для ММГН | 1 | проект (некапитальное) |
| 3 | Площадка для размещения пожарного автомобиля | 2 | проект (некапитальное) |
| 4 | Разворотная площадка | 1 | проект (некапитальное) |
| 5 | Мусоросборочная площадка | 1 | проект (некапитальное) |
| 6 | КТПН | 1 | проект (некапитальное) |
| 7 | Жилой дом | 2 | существующее (капитальное) |
| 8 | Школа | 1 | существующее (капитальное) |
| 9 | Детский сад | 1 | существующее (капитальное) |
| 10 | Детская площадка | 1 | существующее (некапитальное) |
| 11 | Спортивная площадка | 1 | существующее (некапитальное) |

Условные обозначения

| Обозначение | Описание |
|-------------|---|
| | Красная линия |
| | Граница участка |
| | Граница благоустройства территории (2 этап) |
| | Граница зоны перспективного развития территории |
| | Существующая граница дороги |
| | Проектируемая граница дороги |
| | Подпорная стена |
| | Ограждение |
| | Освещение по участку |
| | Направление движения пешеходов по участку |
| | Направление движения автотранспорта по участку |
| | Парковочное место |
| | Дорожный знак «Инвалиды», ГОСТ Р 51256-2011 |
| | Шлагбаум |



Красная линия

| | | | | | |
|--|----------|------|--------|--|-------|
| 28-16-2/ПЗУ | | | | | |
| Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Ленина в Центральном районе г. Хабаровска. 2 этап. Жилая часть 2 и 3 этажей. | | | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | 05.20 |
| ГИП | | | | Буланов Ф.П. | |
| | | | | Стадия | Лист |
| | | | | П | 3 |
| Разраб. | | | | Безапова А.Ю. | |
| Разраб. | | | | Иванченко К.А. | |
| Провер. | | | | Насенко Д.Н. | |
| | | | | План размещения существующих и проектируемых подъездов и подходов к объекту М 1500 | |
| | | | | ООО "АрхстройПроект" г. Хабаровск | |