Общество с ограниченной ответственностью
«Проектный институт «Промгражданпроект»
г. Стерлитамак

Заказчик – ООО Специализированный Застройщик «ИнвестСтройЗаказчик-Девелопмент»

Многоэтажная жилая застройка
в границах улиц Волочаевская, Одесская, Заводская, пр. Ленина
в г. Стерлитамак РБ

Многоквартирный жилой дом № 2

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

20-023-ПЗУ

Директор Д. А. Сабиров

Главный инженер проекта Р. М. Залилов

2023

Содержание Раздела 2

Обозначение	Наименование		Примечание
20-023-ПЗУ.ПЗ	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ		
	Общая часть		
	А	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	А1	Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка	
	Б	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	
	В	Обоснование и описание 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)	
	Г	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	Д	Обоснование решений инженерной подготовки территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	
	Е	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	Ж	Описание решений по благоустройству территории	
	З	Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения	
	И	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	

Окончание Содержания Раздела 2 – на следующем листе

	К Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	
	Л Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
20-023-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка (СПОЗУ)	
лист 1	Схема планировочной организации земельного участка	
лист 2	План организации рельефа	
лист 3	План земляных масс	
лист 4	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения	
лист 5	Ситуационный план	

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, 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.

ГИП Р.М. Залилов

Состав проекта 20-023

Номер раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
1	20-023-ПЗ	Пояснительная записка	
2	20-023-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
3	20-023-АР	Объемно-планировочные и архитектурные решения	
4	20-023-КР	Конструктивные решения	
5	Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения		
5.1	20-023-ИОС1	Система электроснабжения	
5.2	20-023-ИОС2	Система водоснабжения	
5.3	20-023-ИОС3	Система водоотведения	
5.4	20-023-ИОС4	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.5	20-023-ИОС5	Сети связи	
5.6	20-023-ИОС6	Система газоснабжения	для данного проекта на разрабатывается
6	20-023-ТХ	Технологические решения	для данного проекта на разрабатывается
7	20-023-ПОС	Проект организации строительства	
8	20-023-ООС	Мероприятия по охране окружающей среды	
9	20-023-ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	20-023-ТБЭ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
11	20-023-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства	
12	–	Смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объекта капитального строительства	Разрабатывается в стадии Р
13	20-023-ПРКР	Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома	

Общая часть

Данным разделом проекта разработана схема планировочной организации земельного участка для объекта капитального строительства «Многоэтажная жилая застройка в границах улиц Волочаевская, Одесская, Заводская, пр. Ленина в г. Стерлитамак РБ. Многоквартирный жилой дом № 2 с объектами инженерной инфраструктуры».

Данный раздел проекта разработан на основе топографического плана, предоставленного Заказчиком, в соответствии с основными данными ГПЗУ и требованиями следующих нормативных документов:

- «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22.07.2008;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2022 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
- СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- Республиканские нормы градостроительного проектирования РБ, утвержденные Приказом Министерства строительства и архитектуры РБ от 16.06.2021 № 232.

Здание проектируемого жилого дома № 2 с объектами инженерной инфраструктуры располагается в границах улиц Волочаевская, Одесская, Заводская, пр. Ленина в г. Стерлитамак РБ.

Проектируемый жилой дом девятиэтажный, состоит из двух сблокированных глухими торцами секций.

Размеры секций в осях:

Секция	Размер, м
секция 1:	30,38×13,82 м;
секция 2:	19,39×28,32 м.

Здание включает в себя:

Этаж	Помещения этажа
Секция 1	
первый	тамбур,
	лестничная клетка,
	1-, 2-комнатные квартиры,
	колясочная
2-9	1-, 2-комнатные квартиры,
	внеквартирные коридоры,
	лестничная клетка,
	лифтовый холл,
технический подвальный	- электрощитовая жилого дома, для прокладки инженерных коммуникаций
техническое чердачное пространство*	для прокладки инженерных коммуникаций
Секция 2	
первый	тамбур,
	1-, 2-, трехкомнатные квартиры,
	внеквартирные коридоры,
	лестничная клетка,
	лифтовые холлы,
	Колясочная, комната уборочного инвентаря (КУИ),
2-9	1-, 2-, трехкомнатные квартиры,
	внеквартирные коридоры,
	лестничные клетки,
	лифтовые холлы,
технический подвальный	- насосная, узел учета тепла, ИТП для прокладки инженерных коммуникаций
техническое чердачное пространство*	для прокладки инженерных коммуникаций
* – этажом не является	

А Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок, отведённый под строительство многоквартирного жилого дома располагается в границах улиц Волочаевская, Одесская, Заводская, пр. Ленина в г. Стерлитамак РБ.

В настоящее время территория, отведенная под строительство жилого дома свободна от строений. Местами имеются навалы строительного мусора, контуры разобранных зданий, асфальтированные проезды, площадки, а также действующие и недействующие подземные коммуникации.

Вынос инженерных сетей, расположенных в пределах застройки, осуществляется Заказчиком непосредственно после согласований в соответствующих организациях.

Характеристика территории строительства согласно техническому отчету по инженерно-геологическим изысканиям

Краткая климатическая характеристика	
Климатическая зона	умеренная с резко континентальным климатом средних широт Приуралья
Климат	достаточно влажный, зима – умеренно суровая, лето - теплое
Размещение участка в геоморфологическом отношении	II левобережная надпойменная терраса реки Белая
Рельеф:	разнообразный, наличие Уральского хребта, проходящего в меридиональном направлении
абсолютные отметки по устью выработок	от 157,30 до 157,82 м
Температура:	
средняя месячная наиболее холодного месяца	минус 15,5 °С, январь;
абсолютный минимум наиболее холодного месяца	минус 45 °С;
средняя месячная наиболее теплого месяца	+ 19,6 °С;
абсолютный максимум наиболее теплого месяца	+ 41 °С
Ветровой режим приземного слоя:	разнообразный, обусловлен особенностями рельефа
в течение года	преобладание ветров южного и юго-западного направления;
декабрь-февраль	наиболее отчетливое преобладание;
лето	незначительное преобладание северных ветров
Скорость ветра:	
средняя в декабре-феврале	3,4 м/с;
среднегодовая	3-5 м/с
Число дней с сильным ветром (15 м/с и более)	25-30 дней
Промерзание почвы:	
в холодные годы	до 1,5-2,0 м;
в теплые и снежные зимы	не превышает 0,4-0,8 м
Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов	1,64 м
Осадки:	
среднегодовое количество	400-500 мм;

Продолжение Характеристики территории строительства – на следующем листе

в горных районах	500-600 мм;
наибольшее количество	летом (ливни с грозами)
Снежный покров:	
образование устойчивого	ноябрь, вторая декада;
высота средняя многолетняя	в большинстве районов – 0,4-0,5 м, на западе – до 0,3 м, в горах – до 0,7-0,8 м
разрушение	апрель, первая и вторая декады, на западе – на 1-2 декады раньше, чем на востоке
Категория сложности инженерно-геологических условий (СП 47.13330.2016, Таблица Г1)	II – средняя
Геолого-литологическое строение	
Геологическое строение площадки до глубины 25,0 м от поверхности рельефа (сверху вниз):	четвертичная система;
насыпной грунт	состав – смесь почвы, суглинка, гравия, строительного и бытового мусора неоднородный, слежавшийся. срок отсыпки – более 15 лет, мощность – от 1,5 до 2,5 м;
почва	мощность – 0,7 м;
суглинок	коричневый комковатый маловлажный, полутвердой консистенции, с мелкими твердыми известковыми конкрециями и прожилками, с глубины 2,0 м – с прослоями твердой консистенции, глубина залегания кровли – от 0,7 до 2,5 м, вскрытая мощность – от 20,5 до 22,3 м
Гидрогеологические условия	
Подземные воды:	***не вскрыты*** на участке проектируемой застройки, а также на близлежащих участках при бурении скважин в весенний, летний и осенний периоды глубиной от 10,0 до 18,0 м;
коэффициент фильтрации	суглинки – 0,15 м/сутки (слабоводопроницаемые)
Участок по критерию подтопляемости территории (СП 11-105-97, часть II)	потенциально подтопляемая в результате ожидаемых техногенных воздействий;
область	II;
район	II-Б-1
Свойства грунтов	
Инженерно-геологический элемент геологического разреза до глубины 23,0 м:	ИГЭ 1 – суглинок полутвердый
описание	алювиально-делювиальный верхнечетвертичный, коричневый и грязно-коричневый, комковатый маловлажный полутвердой консистенции, с глубины 20,0 м – с прослоями твердой консистенции, с мелкими твердыми известковыми конкрециями и прожилками;
глубина залегания	0,7-2,5 м;
вскрытая мощность	от 20,5 до 22,3 м;
показатель текучести	от не менее 0 до 0,25, в среднем – 0,07;
число пластичности	от 0,10 до 0,17, в среднем – 0,15;
просадочные свойства	не обладает;
набухающие свойства	не обладает;
показатель текучести	0,07 в среднем – среднепучинистый;
относительная деформация морозного пучения	0,027 (2,73 %)

Окончание Характеристики территории строительства – на следующем листе

Коррозионная активность грунтов с глубины 2,5 м, 3,0 м:	
к бетону нормальной проницаемости (W4) на портландцементе	неагрессивная – по содержанию сульфатов и хлоридов;
к стали углеродистой и низколегированной	высокой степени;
к свинцовым оболочкам кабеля	средняя – по pH и нитрат-иону, низкая – по содержанию гумуса;
к алюминиевым оболочкам кабеля	средняя – по pH, высокая – по содержанию хлор-иона, низкая – по иону железа
Специфические грунты:	насыпной грунт;
состав	смесь почвы, суглинка, гравия, строительного (обломки асфальта, бетона, кирпича) и бытового (тряпки, полиэтилен) мусора;
описание	неоднородный по составу и плотности, слежавшийся;
срок отсыпки	более 15 лет;
мощность	от 1,5 до 2,5 м;
негативное влияние	возможно переуглубление фундамента проектируемого здания (также вследствие наличия старых фундаментов);
плотность	в среднем 1,76 г/см^3;
расчетное сопротивление	0,08 МПа
Геологические и инженерно-геологические процессы	
Морозное пучение грунтов	глубина возникновения – 1,64 м, глубина сезонного промерзания для суглинков
Подтопление территории:	
основные причины возникновения	1) повышение уровня подземных вод в период снеготаяния в период обильных атмосферных осадков и снеготаяния, подпора поверхностными водами рек – возможно временное формирование вод типа «верховодка» на глубине залегания водонесущих коммуникаций в насыпных грунтах и суглинках; 2) результат ожидаемых техногенных воздействий
Карст:	
расположение участка согласно карстово-спелеологическому районированию	пределы Провинции Предуральского прогиба, область Бельской мегавпадины, территория без поверхностных карстопроявлений с участками локального развития;
наличие карстовых провалов	не выявлены в радиусе 1 км от участка и на площадке изысканий, не отмечались – с 1968 по 2019 годы;
глубина залегания карстующих пород	более 70 м – известняки, гипсы татарского яруса P_2
категория участка относительно устойчивости к карстопроявлениям	VI – устойчивый относительно карстовых провалов (возможность провалообразований исключается)
Сейсморайонирование:	
отношение к сейсмической области	не относится;
сейсмический район участка согласно общему сейсмическому районированию РФ	район 5 баллов – согласно ОСР-2015-А, ОСР-2015-В; район 6 баллов – согласно ОСР-2015-С;
категория грунтов по сейсмическим свойствам	II;
расчетная сейсмичность участка работ	6 баллов
Геологические и инженерно-геологические процессы, способные отрицательно повлиять на устойчивость здания	не отмечены на участке и в радиусе 500 м от него

А1 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Земельный участок полностью частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - 02:56-6.2460 - Охранная зона инженерных коммуникаций: «РБ, ГО г. Стерлитамак, ул.Одесская, ул.Волочаевская, ул.Заводская. Охранная зона подземного газопровода низкого давления; ОАО "Газ-Сервис"»

Площадь земельного участка, покрываемая ЗОУИТ, составляет 597,99 квадратных метров. Содержание ограничений использования земельного участка: Правила охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 года №878).

Содержание ограничений использования земельного участка: На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения): а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Б 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

Здание проектируемого жилого дома размещено на отведенном участке согласно градостроительному плану земельного участка, выданный отделом архитектуры и градостроительства ГО г. Стерлитамак.

Согласно генеральному плану городского округа город Стерлитамак, РБ рассматриваемая территория располагается в микрорайоне Ленинский городского округа г. Стерлитамак, в частично сложившейся жилой застройке.

Данный многоквартирный жилой дом располагается относительно соседних объектов на следующем расстоянии:

Расположение	Расстояние, м	Объект
север	30	детский сад «Красная Шапочка»
запад	24	многоквартирный жилой дом, 3 этажей
юг	27	Улица Заводская
восток	42	многоквартирный жилой дом, 5 этажей

Земли данного квартала относятся к категории земель населенных пунктов, градостроительная зона «**Ж-5**», согласно «Правилам землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак» и градостроительному зонированию территории.

В данной зоне размещение многоэтажной жилой застройки этажностью 10 этажей (9 жилых этажей) относится к разрешенному виду использования.

В 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)

Данный раздел проекта разработан на основании следующих документов:

- договор на проектирование № 20-023 от 19.02.2019;
- ГПЗУ № РФ-03-2-56-0-00-2023-4121-0 от 03.08.2023, выданный и утвержденный в установленном порядке;
- кадастровый план земельного участка.

Категория земель согласно функциональному зонированию
(Градостроительный кодекс РФ № 190 от 29.12.2004)

Земли данного квартала относятся к *категории земель населенных пунктов*, градостроительная зона **«Ж-5»**, согласно «Правилам землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак», утвержденным Решением Совета ГО город Стерлитамак РБ и градостроительному зонированию территории.

В данной зоне размещение многоэтажной жилой застройки этажностью 10 этажей (9 жилых этажей) относится к разрешенному виду использования.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Планировочная организация земельного участка разработана в соответствии с ГПЗУ, утвержденным в установленном порядке, и выполнена с учетом результатов инженерно-геологических изысканий № 686 - 023- ИГИ2. Том 2, выполненным ООО «ГеодИС» (г. Стерлитамак) в 2023 году.

Схема планировочной организации земельного участка для проектируемого здания выполнена на топографическом плане, предоставленном Заказчиком в масштабе 1:500 (см. технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях 686 - 023- ИГДИ1).

Привязка выполнена по координатам, данным в ГПЗУ.

Система высот – Балтийская.
Система координат – МСК-02.

На данном земельном участке согласно Заданию на проектирование запроектирован многоквартирный жилой дом.

Г Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Наименование	Единица измерения	Количество на отведенной территории
Площадь участка (в границах проектирования)	$м^2$	5263,0
Площадь застройки	$м^2$	954,0
Процент застройки	%	18,1
Площадь озеленения	$м^2$	2020 *

*в площадь озеленения участка включены площади покрытий с типом «газонная решетка».

Д Обоснование решений инженерной подготовки территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

При разработке схемы планировочной организации земельного участка проектируемого жилого дома предусмотрен комплекс инженерно-технических мероприятий по преобразованию существующего рельефа осваиваемой территории, обеспечивающий инженерные решения на такое высотное размещение здания, при котором осуществляется отвод атмосферных осадков с территории и ее защита от затопления.

Проектом предусмотрена отметка 0,000 соответствующая абсолютной отметке 159,30 для секций 1-2 проектируемого здания с учетом существующей инфраструктуры и автомобильных дорог данного микрорайона (Абсолютные отметки рельефа изменяются от 157,68 до 158,54 м БС) Подземные воды до глубины 23 м не вскрыты

Отвод поверхностных вод принят открытого типа по спланированной территории к пониженным местам рельефа, по проезжей части со сбросом на проезжую часть городской автодороги.

На основании технического отчета по инженерно-геологическим изысканиям на территории проектируемого строительства имеют развитие следующие геологические процессы, способные повлиять на устойчивость объекта капитального строительства:

Геологический процесс	Решение по защите от негативного воздействия
Морозное пучение грунтов	запроектировать глубину заложения фундамента ниже уровня промерзания грунта, т.е. ниже 1,64 м в соответствии с пунктом 12.2.3 СП 50-101-2004;
	в процессе строительства и эксплуатации следует предусмотреть мероприятия, не допускающие промораживания в соответствии с пунктом 6.8. СП 50-101-2004
Подтопление в период интенсивного снеготаяния и максимального выпадения атмосферных осадков	□ предусмотрена гидроизоляция подземной части здания

Е Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проектом предусматривается организация рельефа вертикальной планировкой. Схема вертикальной планировки участка разработана с учетом природных условий, архитектурных, инженерно-технических и экономических требований. План организации рельефа площадки выполнен в красных горизонталях и проектных отметках.

Абсолютные отметки существующего рельефа площадки изысканий изменяются в пределах от 157,68 до 158,54 м БС Балтийской системы высот.

План организации рельефа предусматривает открытую систему водоотвода. Отвод поверхностных вод с участка осуществляется по продольным и поперечным уклонам проезда за пределы территории.

Приняты следующие проектные уклоны проектируемых проездов: 0,005; 0,0065; 0,008.

Подсчет объемов земляных масс произведен по квадратной сетке 20,0×20,0 м. Баланс земляных масс определяет наибольшую величину срезки и подсыпки.

Для исключения возможности размыва земли по периметру здания вдоль стены запроектирована бетонная отмостка шириной 1 м.

Ж Описание решений по благоустройству территории

Планировочная организация земельного участка и решения по благоустройству разработаны в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- Республиканские нормы градостроительного проектирования РБ, утвержденные Приказом Министерства строительства и архитектуры РБ от 16.06.2021 № 232.

Проектом предусмотрено благоустройство прилегающей к зданию территории, которое включает в себя:

- устройство проезжей части и наземных парковок для автомобилей;
- устройство пешеходных дорожек, тротуаров;
- озеленение;
- устройство и организацию детской, физкультурной площадок, площадок отдыха;
- устройство хозяйственной площадки.

Подъездные пути, тротуары предусмотрены асфальтированными с устройством съездов для МГН. Отметка тротуара для пешеходов находится выше отметки уровня проезжей части на 0,15 м.

Автомобильные парковки предусмотрены на отведенных участках, включая места паркования для маломобильных групп населения.

Для сбора ТБО также предусмотрена бетонная площадка для мусорных контейнеров (селективный сбор мусора), которые огорожены с трёх сторон и установлены в границах отведенной территории.

Территория жилого дома полностью освещена и имеет зоны, засаженные многолетними травами, деревьями.

Проезды, тротуары, площадки

Проектируемый внутридворовый проезд увязан с существующей сетью транспортной инфраструктуры и обеспечивает возможность проезда автомашин к входным группам секций, а также беспрепятственный подъезд к жилому дому пожарных машин. Устройство проезжей части предусмотрено с покрытием из асфальтобетона с бордюром из бортового камня БР 100.30.15. Возвышение бордюра БР 100.30.15 над проезжей частью составляет 0,15 м.

На отведенном участке предусматриваются автостоянки для жителей многоквартирного дома и гостевые автостоянки – для кратковременной парковки автомашин. Расстояние от границ автостоянок до окон жилых домов принимается не менее нормативного значения. В соответствии с п. 5.1.5 СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей» выполняется разметка площадки под автостоянку и мест паркования МГН.

Площадки различного назначения рассчитаны с учётом численности проживающего населения согласно нормативным документам.

Площадка для игр детей расположена на расстоянии более 12 м от окон жилого дома. Детская площадка изолирована от транзитного пешеходного движения, проездов автотранспорта, автомобильных стоянок, площадок для установки мусоросборников. Расстояние от границ детской площадки до площадки для установки мусоросборников согласно нормам составляет более 20 м.

На площадке для отдыха взрослых устраивается твёрдое покрытие из асфальтобетона. Хозяйственная площадка для установки мусоросборников расположена на примыкании к проезду на расстоянии не далее 100 м от подъездов. Покрытие хозяйственных площадок выполнено из бетона.

Дорожно-тротуарная сеть предусматривается с целью обеспечения подходов к площадкам различного назначения, а также служит дополнением к сети проездов, проходов, тротуаров. Устройство тротуаров и дорожек предусмотрено с покрытием из асфальтобетона и тротуарной плитки.

Проезд к проектируемому зданию осуществляется с южной стороны – с улицы Заводская. Организация внутридворового пространства устроена без сквозного проезда транзитного авторанспорта. Движение транспортных средств и пешеходные потоки до дворовых площадок разделены и не пересекаются.

Подъезд пожарных автомобилей обеспечен с двух продольных сторон здания – по внутреннему дворовому и по наружному проезду, проходящему на расстоянии 5-8 м от здания.

Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов размещены вблизи входа в здание доступного для инвалидов, не далее 100 м.

Озеленение

Озеленение территории — неотъемлемая и важная задача благоустройства прилегающей территории. Размещение открытого газона и кустарников взаимосвязано с расположением площадок, их размерами и конфигурацией, с различными сооружениями, а также существующей инфраструктурой. При этом насаждения выполняют функции защиты от пыли, частично – от шума, ветровых потоков, а также служат средством изоляции различных планировочных элементов территории.

Также между площадками досуга и площадками для стоянок автомобилей предусматривается посадка деревьев и посадка кустарника. Свободная от проездов и тротуаров территория озеленяется декоративным газоном из многолетних трав.

Оборудование и малые архитектурные формы

Одна из задач внешнего благоустройства – повышение разнообразия и художественной выразительности застройки и открытых озелененных пространств. Размещение малых архитектурных форм (МАФ) и сооружений в той или иной зоне соответствует различным видам деятельности населения.

Для благоустройства территории используются МАФ следующих групп:

– утилитарного массового использования: скамьи, урны, светильники и т.д.;

– для отдыха, игрового и физкультурного назначения, детские игровые и спортивные комплексы.

З Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения

Проектируемое здание не является объектом производственного назначения.

И Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения

Проектируемое здание не является объектом производственного назначения.

К Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения

Проектируемое здание не является объектом производственного назначения.

Л Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения

Классификация улично-дорожной сети, окружающей микрорайон, принята по ранее утвержденному проекту «Корректировка генерального плана городского округа г. Стерлитамак Республики Башкортостан», выполненному ЗАО «ПИ «Башкиргражданпроект».

Данным разделом проекта предусмотрено взаимоувязанное размещение проектируемого жилого дома и существующей инфраструктуры, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Проезд к проектируемому многоквартирному жилому дому осуществляется с южной стороны – с улицы Заводская.

Проезды запроектированы с учетом противопожарного обслуживания с двух продольных сторон здания: внутренний дворовой проезд шириной не менее 4,2 м, расположенный на расстоянии 5-8 м от внутреннего края данного проезда до стены здания, и наружный (проектируемый) проезд совмещенный с уже существующим асфальтированным покрытием шириной более 4,2 м, расположенный на расстоянии 5-8 м от внутреннего края данного проезда до стены здания.

Классификация улиц в соответствии с Таблицей 11.1 СП 42.13330.2016 определена следующим образом:

Название улицы	Назначение улицы согласно классификации
Заводская	Магистральная, районного значения, транспортно-пешеходная с регулируемым движением

Для маломобильных групп населения предусмотрены съезды с тротуара с устройством тактильных покрытий (указателей) по ГОСТ Р 52875-2018 «Указатели тактильные наземные для инвалидов по зрению».

Решение по благоустройству территории разработаны в соответствии с основными данными ГПЗУ № РФ-03-2-56-0-00-2023-4121-0 от 03.08.2023

Площади нормируемых элементов дворового благоустройства ПРИНЯТЫ согласно данным указанным в ГПЗУ. Основные показатели по земельному участку сведены в сравнительную таблицу.

Сравнительная таблица показателей ГПЗУ/Проект
Градостроительный план земельного участка № РФ-03-2-56-0-00-2023-4121-0 от 03.08.2023 с кадастровым номером 02:56:040407:5424, выданный отделом архитектуры и градостроительства ГО г. Стерлитамак, РБ

Наименование показателей	Проектные решения	Показатели ГПЗУ	Баланс территории в границах ГПЗУ
Площадь участка (в границах ГПЗУ), м^2	5263,0		100 %
Площадь застройки, м^2	954	998	18,1 %
Площадь зеленых насаждений на отведенной территории, м^2	2020	2019	38,4 %
Детская площадка	123,00	122,81	
Площадка для отдыха взрослого населения	22,60	22,56	
Физкультурная площадка	358	356,27	
Автостоянка для временного хранения	38	36	
Гостевая автостоянка	14	7	
Основной вид разрешенного использования земельного участка	многоквартирный жилой дом	зона **«Ж-5»** предназначена для застройки многоквартирными жилыми домами от 5 этажей и выше	–
Назначение объекта капитального строительства	многоквартирный жилой дом	многоквартирные жилые дома от 5 этажей и выше	–

* – Использование прилегающей территории осуществляется в соответствии с утвержденным проектом планировки

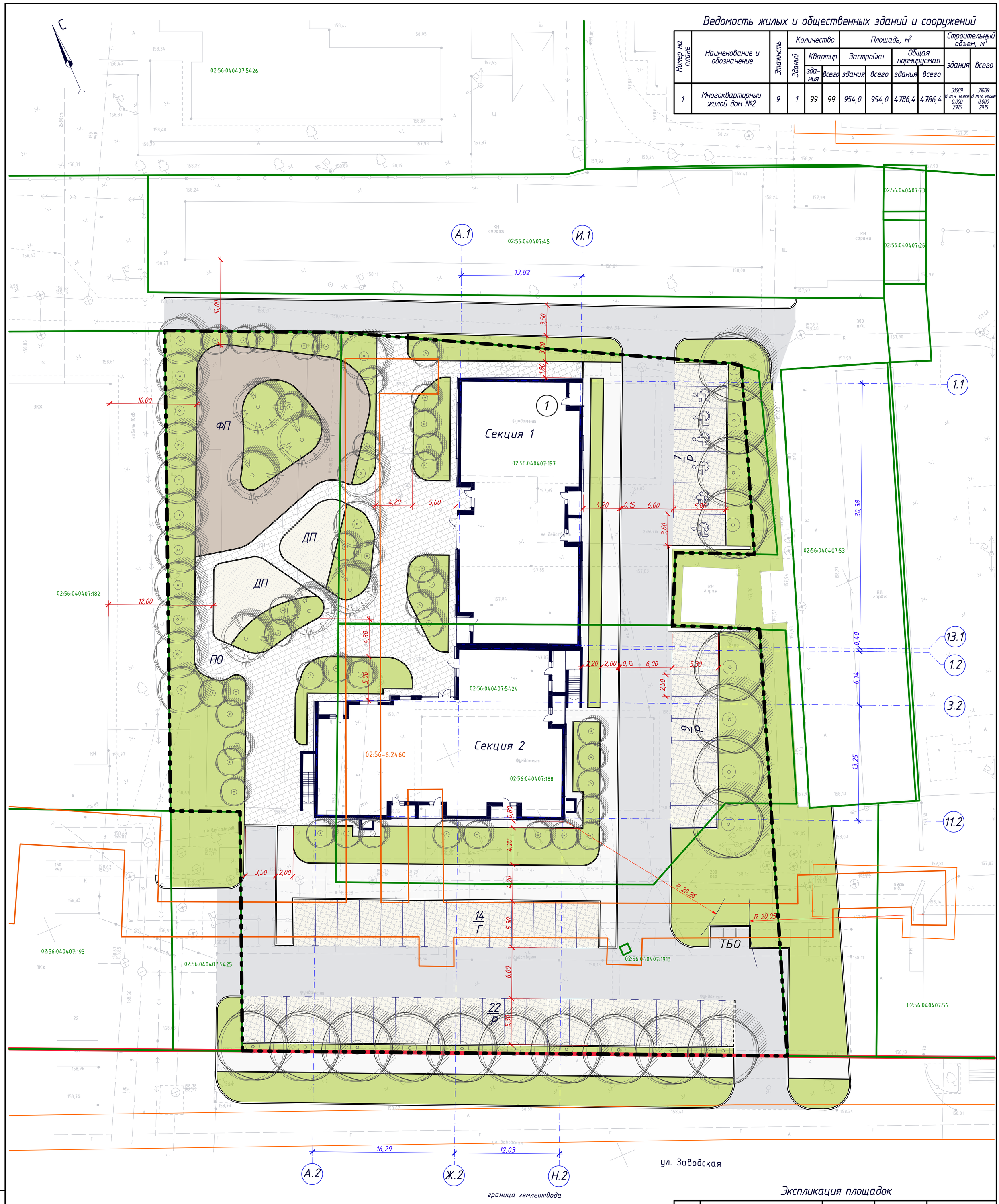
** – в площадь озеленения участка включены площади покрытий с типом «газонная решетка».

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в документе	Номер документа	Подпись	Дата
	изменен-ных	замененных	новых	аннулиро-ванных				

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество: Зданий	Количество: Квартир: здания	Количество: Квартир: всего	Площадь, м²: Застройки: здания	Площадь, м²: Застройки: всего	Площадь, м²: Общая нормируемая: здания	Площадь, м²: Общая нормируемая: всего	Строительный объем, м³: здания	Строительный объем, м³: всего
1	Многоквартирный жилой дом №2	9	1	99	99	954,0	954,0	4786,4	4786,4	31689 в т.ч. ниже 0.000 2915	31689 в т.ч. ниже 0.000 2915



Условное обозначение:

- граница земельного участка согласно ГПЗУ
- красные линии
- границы земельных участков согласно ГКН
- границы ЗОУИТ
- Проектируемое здание
- 9/Г – Гостевая автостоянка на 9 машино-мест
- 10/Р – Автостоянка для временной парковки автотранспорта на 10 машино-мест
- Места для парковки автотранспорта маломобильных групп населения
- Асфальтобетонные проезды и автостоянки
- Тротуары, площадка отдыха, отмостка здания, выполненные из тротуарной плитки
- Асфальтобетонные тротуары
- Проектируемое покрытие из газонной решетки
- Проектируемое озеленение в виде газона из многолетних трав
- Планируемые к посадке деревья
- Планируемый к посадке кустарник

Масштаб 1:200

Экспликация площадок

Условное обозначение	Наименование	Требуемое количество по ГПЗУ	Принятое количество, м2	Примечание
ДП	Детская площадка	122,81	123,0	
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	22,56	22,60	
ТБО	Площадка для мусоросборников	-	11,0	
ФП	Физкультурная площадка	356,27	358,0	
Р	Автостоянка для временного хранения	36	38	
Г	Гостевая автостоянка	7	14	
	Площадь озеленения	2019	2020	Участки озеленения + площадь газонных решеток

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор		Сабиров			08.23
ГИП		Залилов			08.23
ГАП		Абрамова			08.23
Разработал		Степанцева			08.23
Н. контр.		Зайцева			08.23

20-023-ПЗУ

Многоэтажная жилая застройка в границах улиц Волочаевская, Одесская, Заводская, пр. Ленина в г. Стерлитамак РБ

Многоквартирный жилой дом №2

Стадия	Лист	Листов
П	1	5

Схема планировочной организации земельного участка

ООО "ПИ "Промгражданпроект" г. Стерлитамак

Согласовано

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Формат А1

Согласовано

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Условное обозначение:

- граница земельного участка согласно ГПЗУ
- границы земельных участков согласно ГКН
- Проектируемое здание
- 9/Г – Гостевая автостоянка на 9 машино-мест
- 10/Р – Автостоянка для временной парковки автотранспорта на 10 машино-мест
- Места для парковки автотранспорта маломобильных групп населения
- Асфальтобетонные проезды и автостоянки
- Асфальтобетонные тротуары
- Тротуары, площадка отдыха, отмостка здания, выполненные из тротуарной плитки
- Направление стока ливневых вод
- 187,50 – Проектные горизонтали

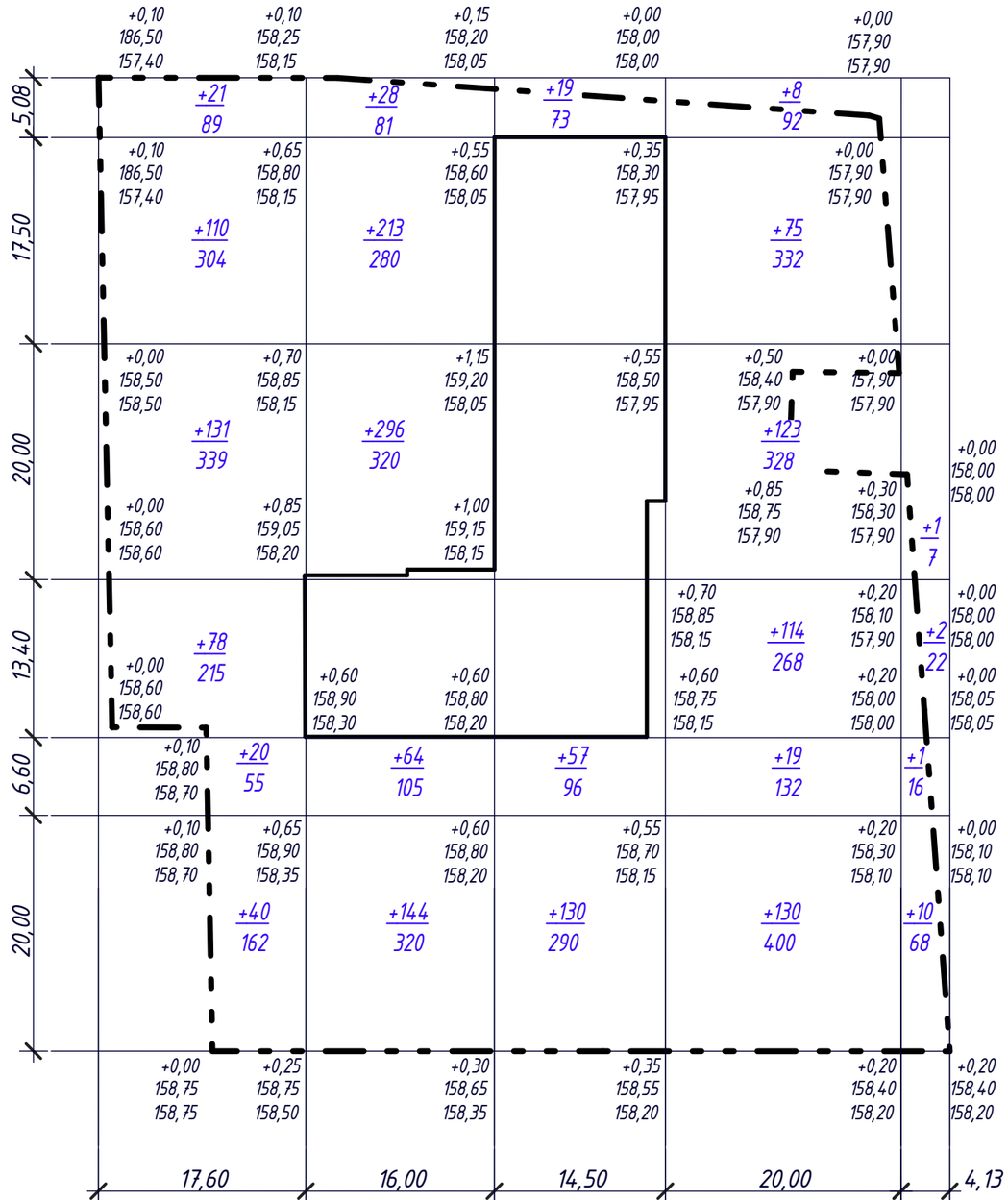
Масштаб 1:200

Примечание

1. Данный проект разработан на предоставленном заказчиком топографическом плане участка в масштабе 1:500, выполненным в 2023г;
2. Отвод поверхностных вод с территории участка предусмотрен по планировочной поверхности и дорожному покрытию;
3. За отметку 0.000 принят уровень пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 159,40;
4. Схема вертикальной планировки участка разработана с учетом прогнозируемой осадки здания;
4. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений, экспликацию площадок см. на л. ГП-2;
5. Размеры даны в метрах.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	20-023-ПЗУ		
						Многоэтажная жилая застройка в границах улиц Волочаевская, Одесская, Заводская, пр. Ленина в г. Стерлитамак РБ		
Директор		Сабиров			08.23	Многоквартирный жилой дом №2	Стадия: П	Лист: 2 / Листов:
ГИП		Залилов			08.23			
ГАП		Абрамова			08.23			
Разработал		Степанцева			08.23	План организации рельефа	ООО "ПИ "Промгражданпроект" г. Стерлитамак	
Н. контр.		Зайцева			08.23			

Формат А1



Насыпь (+),м³	400	745	206	469	14	Всего	1834
Выемка (-),м³	-	-	-	-	-		-

Ведомость объемов земляных масс

	Наименование	Количество		Приме-чание
		Насыпь (+), м3	Выемка (-), м3	
1	Грунт планировки территории	1834	-	
2	Вытесненный грунт, всего в том числе при устройстве: а). автодорожных покрытий и тротуаров; б). на участках озеленения		1476 1245 231	
3	Потери при транспортировке 1%	-		
4	Поправка на уплотнение 10%	183		
5	Всего пригодного грунта	2017	-	
6	Недостаток пригодного грунта	-	541	
7	Плодородный грунт, используемый для озеленения территории	231	-	
8	Итого перерабатываемого грунта	2017	2017	

1. Насыпь грунта для вертикальной планировки территории производить послойно 200...300мм с тщательным уплотнением. Завоз грунта производить из грунтового карьера;

2. Подсчет объемов земляных работ производится по способу квадратов. Баланс земляных масс произведен без учета грунта от строительства зданий и подземных коммуникаций;

3. Размеры даны в метрах.

Масштаб 1:500

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор		Сабиров			08.23
ГИП		Залилов			08.23
ГАП		Абрамова			08.23
Разработал		Степанцева			08.23
Н. контр.		Зайцева			08.23

20-023-ПЗУ

Многоэтажная жилая застройка в границах улиц Волочаевская, Одесская, Заводская, пр. Ленина в г. Стерлитамак РБ

Многоквартирный жилой дом №2

Стадия	Лист	Листов
П	3	

План земляных масс

ООО "ПИ "Промгражданпроект" г. Стерлитамак

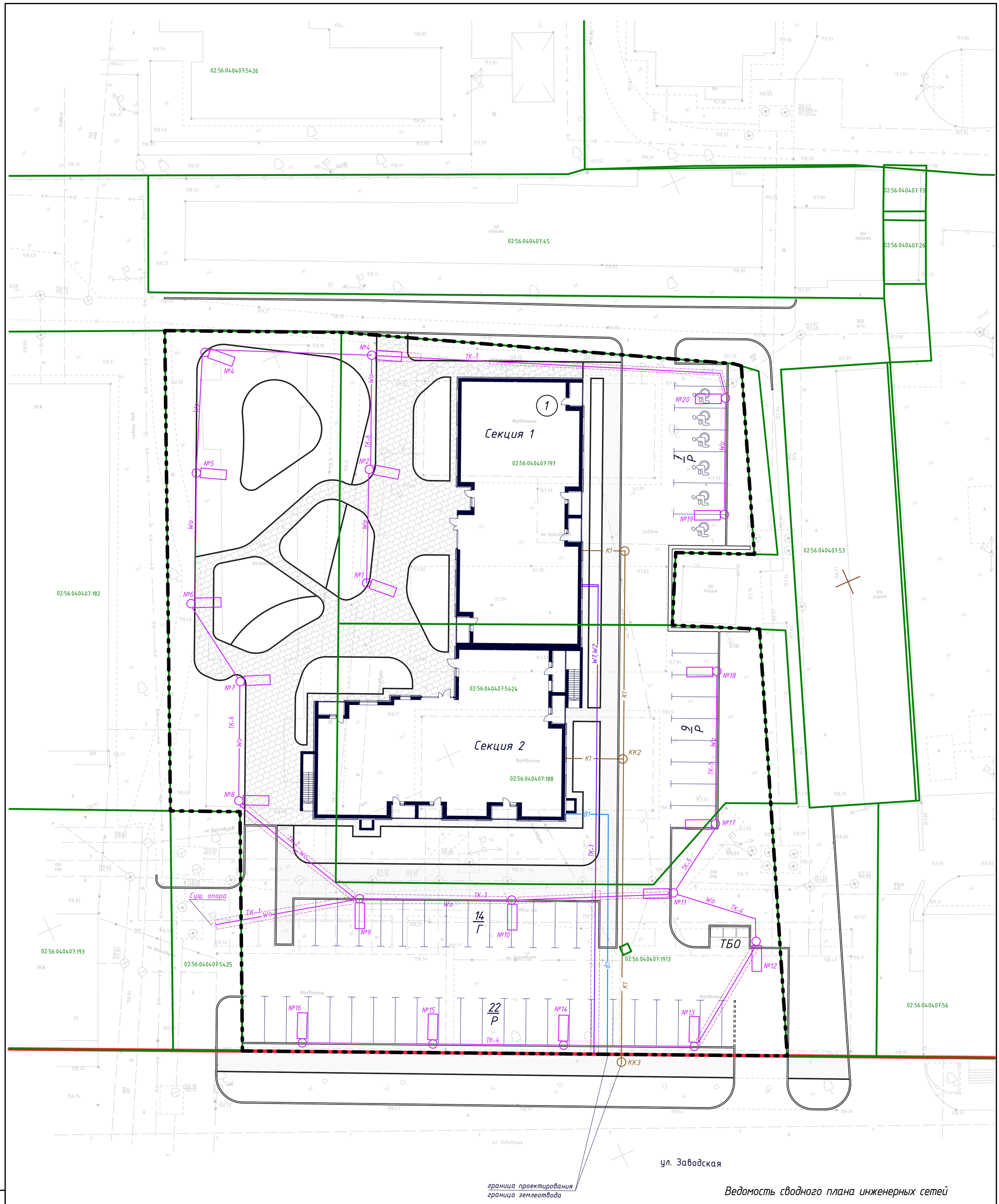
Согласовано

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Формат А3



Условное обозначение:

- граница земельного участка согласно ГПЗУ
- границы земельных участков согласно ГКН
- Проектируемое здание
- 9/Г – Гостевая автостоянка на 9 машино-мест
- 10/Р – Автостоянка для временной парковки автотранспорта на 10 машино-мест
- Места для парковки автотранспорта маломобильных групп населения
- Асфальтобетонные проезды и автостоянки
- Асфальтобетонные тротуары
- Тротуары, площадка отдыха, отмостка здания, выполненные из тротуарной плитки

Примечание

1. Сводный план инженерных сетей выполнен в масштабе М 1:500 на основе следующих чертежей: заказ 20-023 разделы -НВК,ЭС,ЭН;
2. Границами проектирования инж.сетей является граница земельного участка с к.н. 02:56:040407:5424;
3. Раздел -ТС не разрабатывается. Проектирование, подключение МКД к сетям теплоснабжения, согласно ТУ, осуществляет собственник сетей.

Ведомость сводного плана инженерных сетей

Наименование сети	Условное обозначение	Обозначение документа	Примечание
канализация	K1	20-023-ИОС.НВК	
кабель электроснабжения	W1, W2	20-023-ИОС.ЭС	
водопровод	B1	20-023-ИОС.НВК	
наружнее освещение		20-023-ИОС.ЭН	

Масштаб 1:200

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор		Сабиров			08.23
ГИП		Залилов			08.23
ГАП		Абрамова			08.23
Разработал		Степанцева			08.23
Н. контр.		Зайцева			08.23

20-023-ПЗУ

Многоэтажная жилая застройка в границах улиц Волочаевская, Одесская, Заводская, пр. Ленина в г. Стерлитамак РБ

Многоквартирный жилой дом №2

Стадия	Лист	Листов
П	4	

Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения

ООО "ПИ "Промгражданпроект" г. Стерлитамак

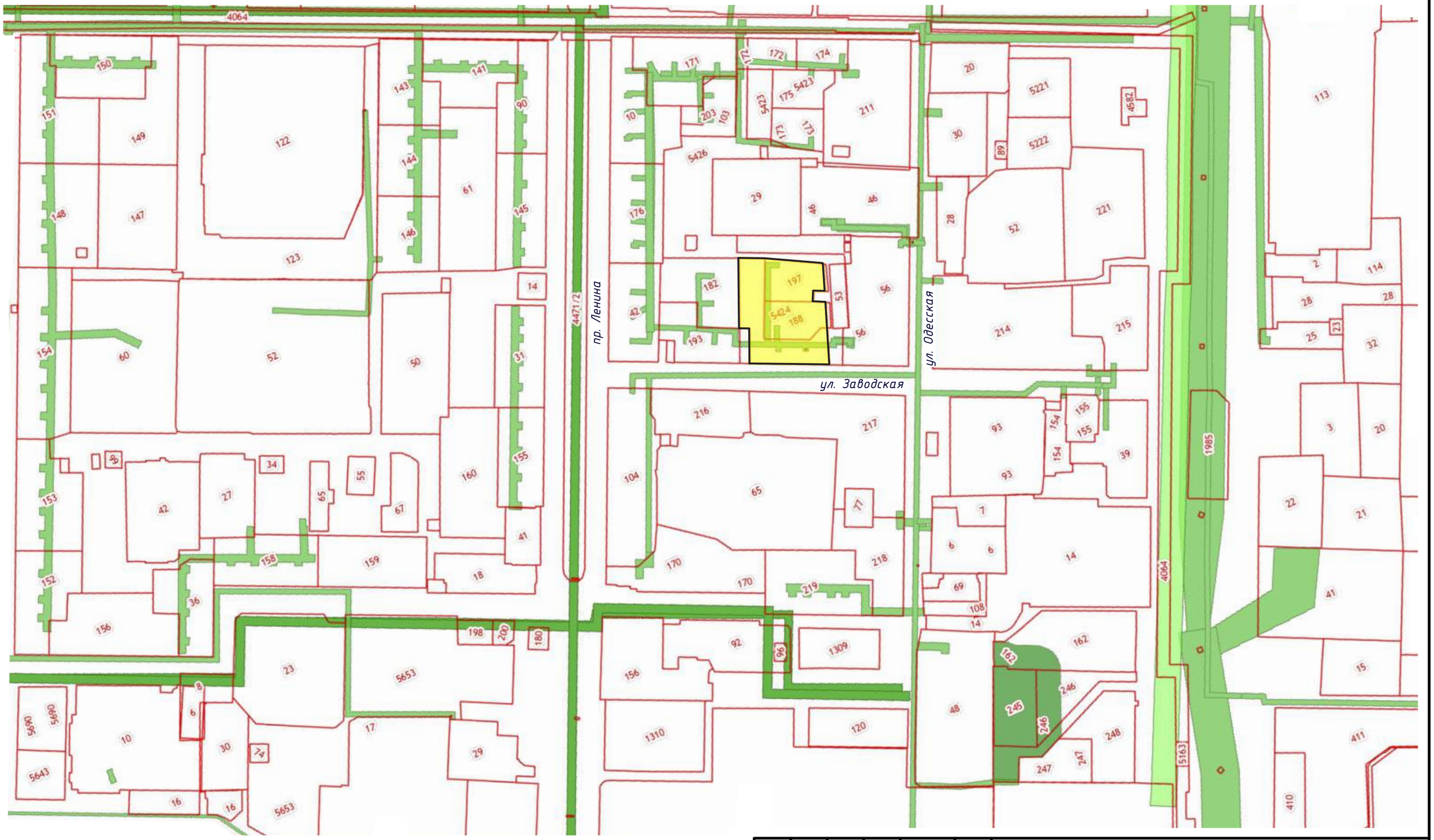
Согласовано

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Формат А1



Согласовано

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Условное обозначение:

010201	номер кадастрового квартала
1916	кадастровый номер земельного участка
	зоны с особыми условиями использования территории
	граница земельного участка

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор		Сабиров			08.23
ГИП		Залилов			08.23
ГАП		Абрамова			08.23
Разработал		Степанцева			08.23
Н. контр.		Зайцева			08.23

20-023-ПЗУ

Многоэтажная жилая застройка в границах улиц Волочаевская, Одесская, Заводская, пр. Ленина в г. Стерлитамак РБ

Многоквартирный жилой дом №2

Стадия	Лист	Листов
П	5	

Ситуационный план

ООО "ПИ "Промгражданпроект" г. Стерлитамак

Формат А3