



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

проектная организация в области строительства, архитектуры и градостроительства
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

АРХИТЕКТУРНАЯ ФИРМА «ДОМУС»

Свидетельство №008.3-6902025090 П-58 Некоммерческого партнерства

«Саморегулируемая организация «Тверское объединение проектировщиков» от 06.02.2012г.

ЗАКАЗЧИК

ООО "Специализированный застройщик «АТЛАНТ»

ОБЪЕКТ

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения - 5-й пусковой комплекс 1-ой очереди застройки жилого квартала в границах улиц 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т.Ильиной в г. Твери

СТАДИЯ

Проектная документация

РАЗДЕЛ 2

Схема планировочной организации земельного участка

№ 1210/9 - ПЗУ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

проектная организация в области строительства, архитектуры и градостроительства
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

АРХИТЕКТУРНАЯ ФИРМА «ДОМУС»

Свидетельство №008.3-6202025090-П-58 Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация «Тверское объединение проектировщиков» от 06.02.2012г.

ЗАКАЗЧИК

ООО "Специализированный застройщик «АТЛАНТ»

ОБЪЕКТ

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения - 5-й пусковой комплекс 1-ой очереди застройки жилого квартала в границах улиц 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т.Ильиной в г. Твери

СТАДИЯ

Проектная документация

РАЗДЕЛ 2

Схема планировочной организации земельного участка

№ 1210/9 - ПЗУ

Инов. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №
4398	15.03.19г	

Директор

А.Ю.Барковский

Главный инженер проекта

О.Б.Абрамов

2019

COCTAB

Раздела 2 «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»

Введение

1. Характеристика земельного участка
2. Санитарно-защитные зоны вокруг территории цеха
3. Обоснование планировочная организация земельного участка
4. Техничко-экономические показатели земельного участка
5. Инженерная подготовка территории
6. Описание организации рельефа
7. Благоустройство территории
8. Графическая часть

[illegible]

Введение

Архитектурно-планировочные решения по строительству объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения – 5-ый пусковой комплекс 1-ой очереди застройки жилого квартала в границах улиц 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т. Ильиной в г. Твери» по генеральному плану определены с учетом схемы застройки данного района.

Земельный участок расположен в Московском районе г.Твери, по улицам 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т.Ильиной. Земельный участок расположен на юге г.Твери, на правом берегу р.Волга.

Участок под строительство жилого дома относится к землям населенного пункта.

Участок под строительство жилого дома находится в собственности ООО «Специализированный застройщик «Атлант»:

- земельный участок с кадастровым номером 69:40:0200033:1070, площадью 5350 м2

Вертикальная планировка, благоустройство территории и инженерные сети уточнены в процессе разработки проекта и выполнены в соответствии с заданием на проектирование при соблюдении требований:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- СНиП 2.07.01-89*, СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- ГОСТ 21.508-93 "Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов";

1. Характеристика земельного участка

Земельный участок расположен в Московском районе г.Твери, по улицам 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т.Ильиной. Земельный участок расположен на юге г.Твери, на правом берегу р.Волга.

Абсолютные отметки поверхности земли изменяются в пределах 137,85 – 141,23 м. Участок представляет собой застроенную территорию с сетью подземных и надземных коммуникаций.

Участок под строительство жилого дома относится к землям населенного пункта.

Комплекс работ по благоустройству участка предусматривает устройство проездов, тротуаров и отмостки здания жилого дома, а так же устройство газонов, посадку кустарников и деревьев и освещение территории.

2. Санитарно-защитные зоны вокруг территории здания

На основании СНиП 23-03-2003, СП 51.13330.2011 «Защита от шума», СанПиН 2.2.12.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», технических условий здание жилого дома не требует установления санитарно-защитных зон.

Планом благоустройства территории жилого дома предусматриваются площадки для установки контейнеров.

3. Обоснование планировочной организации земельного участка

Взам. инв. №		Подп. и дата	15.03.19г	Инв. № подл.	4398							1210/9- ПЗУ		Лист
						Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			2

Проектом предусмотрено размещение жилого дома на выделенном участке согласно градостроительного плана земельного участка.

За относительную отметку 0,000 жилого дома принят уровень чистого пола первого надземного этажа здания, который соответствует абсолютной отметке 134,95.

Основной подъезд до здания жилого дома предусматривается с ул. 15 лет Октября. Проектом предусматриваются площадка для парковок автомобилей количеством 36 м/мест.

4. Техничко-экономические показатели земельного участка

Техничко-экономические показатели по генеральному плану

Наименование, единицы измерения	Показатели, всего
Площадь участка, м ²	5350
Площадь застройки здания жилого дома, м ²	1287
Площадь благоустраиваемого участка, м ²	6499
Площадь озеленения, м ²	767
Площадь твердых покрытий, м ²	4099
Количество парковок	36

Анализ показателей интенсивности использования земельного участка

Показатели	Установлено ПЗЗ г. Твери для зоны Ж-4	Расчетные показатели по проекту ¹
Плотность населения, чел/га	400 ²	256
Коэффициент плотности застройки (Кпз)	2,30	2,17
Коэффициент застройки (Кз)	0,23	0,23

Примечания:

¹ – показатели рассчитаны на площадь 5350 м² земельного участка 69:40:0200033:1070;

² – для категорированного по ГО и ЧС города.

5. Инженерная подготовка территории

Инв. № подл.	4398	Взам. инв. №	Подп. и дата	15.03.19г							1210/9- ПЗУ	Лист
												3
					Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Земельный участок расположен в Московском районе г.Твери, по улицам 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т.Ильиной за пределами зон охраны объектов культурного наследия. Опасных геологических процессов на участке не обнаружено.

Отвод поверхностной воды от здания осуществляется по проектируемым покрытиям в запроектированную сеть ливневой канализации подключенную в существующую сеть, согласно технических условий.

Для устранения или уменьшения техногенного воздействия застройки на природные условия предусмотрено максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением системы отвода поверхностных вод.

6. Описание организации рельефа

План организации рельефа участка строительства объекта выполнен на основании топографической съемки ООО «Азимут» и схемы организации земельного участка.

Абсолютные отметки поверхности земли изменяются в пределах 137,85 – 141,23 м. Участок представляет собой застроенную территорию с сетью подземных и надземных коммуникаций.

Участок под строительство жилого дома относится к землям населенного пункта.

Организация рельефа участка запроектирована с отводом воды по проездам в решетки ливневой канализации.

До начала возведения здания необходимо произвести срезку и складирование используемого для рекультивации земель растительного грунта в специально отведенных местах, вертикальную планировку строительной площадки с уплотнением насыпей до плотности грунта $K_{пл}=0,98$, работы по водоотводу, устройство постоянных и временных дорог и инженерных сетей, необходимых на время строительства и предусмотренных проектом организации работ.

Все строительные работы, связанные с выемкой и перемещением грунта должны производиться с письменного разрешения органов государственного ветеринарного и санитарного надзора.

Продольные и поперечные уклоны по проездам обеспечивают водосток и исключают возможность попадания поверхностных вод к зданию.

Все проезды, парковочные автостоянки и тротуары запроектированы с твердым покрытием и устройством бордюров, что исключает попадание поверхностных вод к зданию.

7. Благоустройство территории

Планировка, благоустройство территории уточнены в процессе разработки проекта и выполнены в соответствии с заданием на проектирование при соблюдении требований:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- СНиП 2.07.01-89*, СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- ГОСТ 21.508-93 "Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов";
- ГОСТ 6665-91 "Камни бетонные и железобетонные бортовые".

После завершения строительства на территории объекта должен быть убран строительный мусор, ликвидированы ненужные выемки, выполнены планировочные работы и проведено благоустройство земельного участка.

Взам. инв. №		Подп. и дата	15.03.19г	Инв. № подл.	4398							Лист
						1210/9- ПЗУ						4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата							

При разработке проектных решений учтено:

- посадка жилого здания в соответствии с красными линиями генерального плана застройки;
- решение проездов, подходов к зданию и парковочной автостоянки с указанием ширины проезда;
- запроектированы детская площадка, площадки отдыха взрослых, физкультурная площадка, площадка для мусорных контейнеров;
- парковочные места для жителей дома;
- организация рельефа, благоустройство территории и озеленение выполнено с учетом прилегающих территорий;
- освещение здания и территории;

Все проезды и тротуары запроектированы с устройством бордюрного камня.

На участке предусмотрено размещение элементов благоустройства около здания.

Озеленение участка, посев газонов производится после окончания строительных работ и прокладки коммуникаций и очистки участка от строительного мусора. Добавление растительного грунта при устройстве газонов слоем 20 см.

Расчет нормируемого количества элементов благоустройства и их площадей выполнен на численность населения проектируемого жилого дома в размере 256 человек.

Численность населения рассчитана в соответствии с РНГП ТО.

Размеры площадок:

Площадки	Расчетный размер площадок, м ²	Предусмотрено проектом, м ²
для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	179	179
для отдыха взрослого населения	26	26
для занятий физкультурой	256 ¹	256
парковки	38 м/мест	36 м/мест
хозяйственная площадка	38 ¹	38

¹ - с учетом сокращения на 50% для зданий 9 этажей и выше.

Расчет необходимого количества контейнеров для вывоза твердых бытовых отходов от населения проектируемого жилого дома

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1210/9- ПЗУ	Лист
							5

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.
	15.03.19г	4398

Наименование	Единица измерения	Норма	Расчетное количество
Общее количество твердых бытовых отходов на 1 человека в год	кг	225	57600
Количество вывозов в год	шт.	по количеству дней в году	365
Количество вывозимых отходов за сутки	кг	один вывоз в сутки	158
Емкость одного контейнера	кг	150	
Требуемое количество контейнеров	шт.		1,05 (1)

8.Графическая часть:

Обозначение	Наименование	Примечание
1210/9 - ПЗУ лист 1	Общие данные	
1210/9 - ПЗУ лист 2	Разбивочный план	
1210/9 - ПЗУ лист 3	Схема планировочной организации земельного участка	
1210/9 - ПЗУ лист 4	План организации рельефа	
1210/9 - ПЗУ лист 5	Сводный план инженерных сетей	
1210/9 - ПЗУ лист 6	План земляных масс	

Инв. № подл.	4398	Подп. и дата	15.03.19г	Взам. инв. №								1210/9- ПЗУ	Лист
						Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Общие указания.

1. Рабочие чертежи разработаны на основании: технического задания на проектирование, инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО "Азимут" в 2019г. в соответствии с требованиями СП 42 13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и ГОСТ 21.508-93 Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов.

2. Высотная привязка зданий выполнена в Балтийской системе высот. Привязка здания на местности в местной системе координат г. Твери.

3. Озеленение участка производить после окончания строительных работ, прокладки коммуникаций, вертикальной планировки и очистки участка от строительного мусора. Добавление растительного грунта при устройстве газонов слоем 20 см.

4. До начала возведения здания необходимо произвести срезку и складирование используемого для рекультивации земель растительного слоя грунта в специально отведённых местах, вертикальную планировку строительной площадки с уплотнением насыпей до плотности грунта Купл.=0,98, работы по водоотводу, устройство постоянных и временных дорог и инженерных сетей, необходимых на время строительства и предусмотренных проектами организации работ.

5. Все строительные работы, связанные с выемкой и перемещением грунта должны производиться с письменного разрешения органов государственного ветеринарного и санитарного надзоров.

Ведомость основных комплектов рабочих чертежей.

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1210/9 - ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
1210/9 - КР	Конструктивные решения	
1210/9 - АР	Архитектурные решения	
1210/9 - ИОС4	Отопление, вентиляция	
1210/9 - ИОС2,3	Система водоснабжения и водоотведения	
1210/9 - ИОС1	Газоснабжение	
1210/9 - ИОС6	Электроснабжение	
1210/9 - ИОС5	Системы связи	

Настоящий проект выполнен в соответствии с действующими нормами и правилами.

Гл. архитектор проекта

Гл. инженер проекта

2019 г.

/Барковский А.Ю./

/Абрамов О.Б./

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

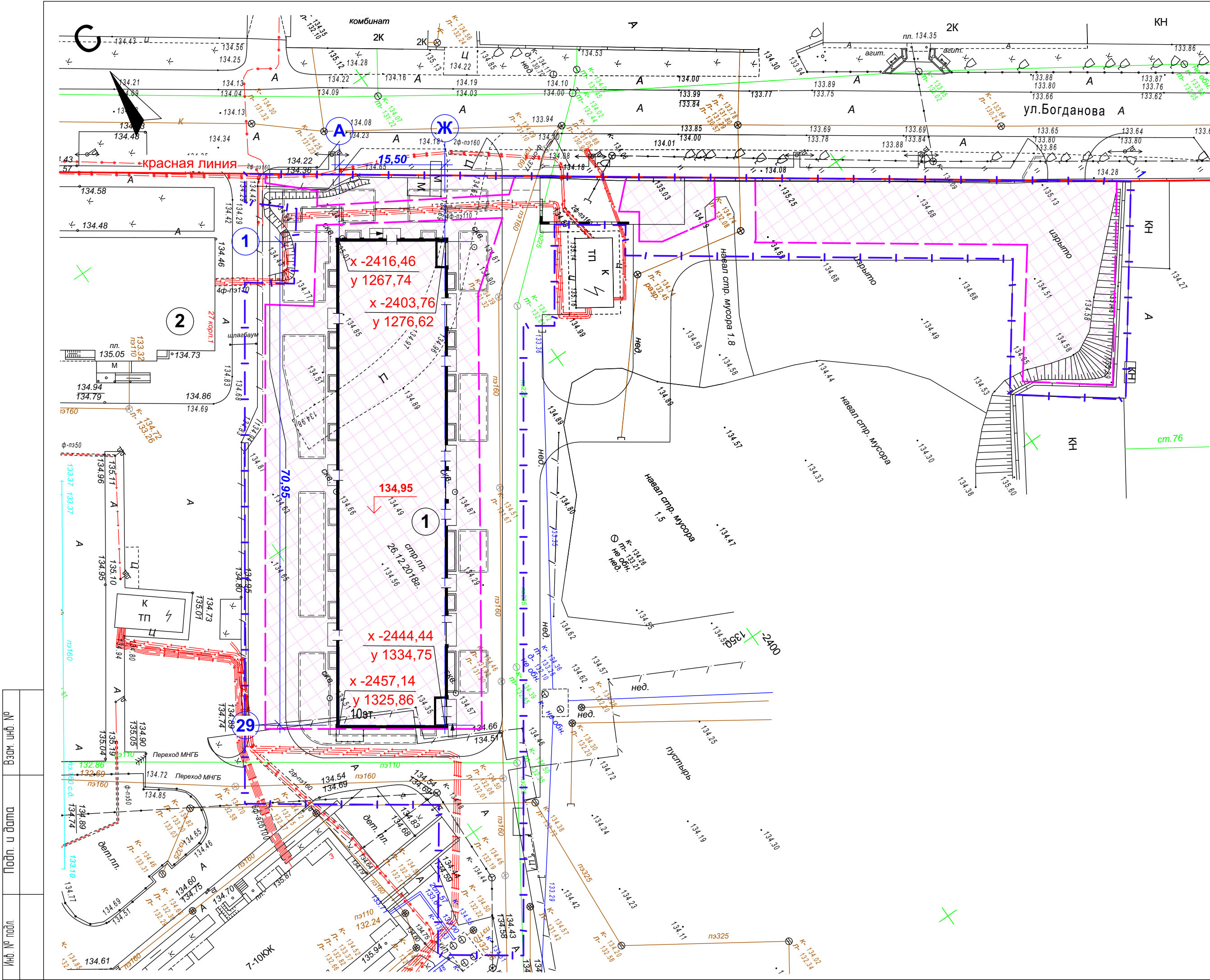
обозначение	наименование	примечание
	ссылочные документы	
СП 42 13330.2011	Планировка и застройка городских и сельских поселений.	
ГОСТ 21.508-93	Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов.	
	Областные нормативы градостроительного проектирования Тверской области	

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта.

лист	наименование	примечание
1	Общие данные.	
2	Разбивочный план	
3	Схема планировочной организации земельного участка.	
4	План организации рельефа	
5	Сводный план инженерных сетей	
6	План земляных масс	

							1210/9 - ПЗУ			
							Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения - 5-й пусковой комплекс 1-ой очереди застройки жилого квартала в границах улиц 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т.Ильиной в г. Твери.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Стадия	Лист	Листов
ГАП		Барковский						П	1	6
ГИП		Абрамов								
архитектор		Францева					Общие данные			

domus

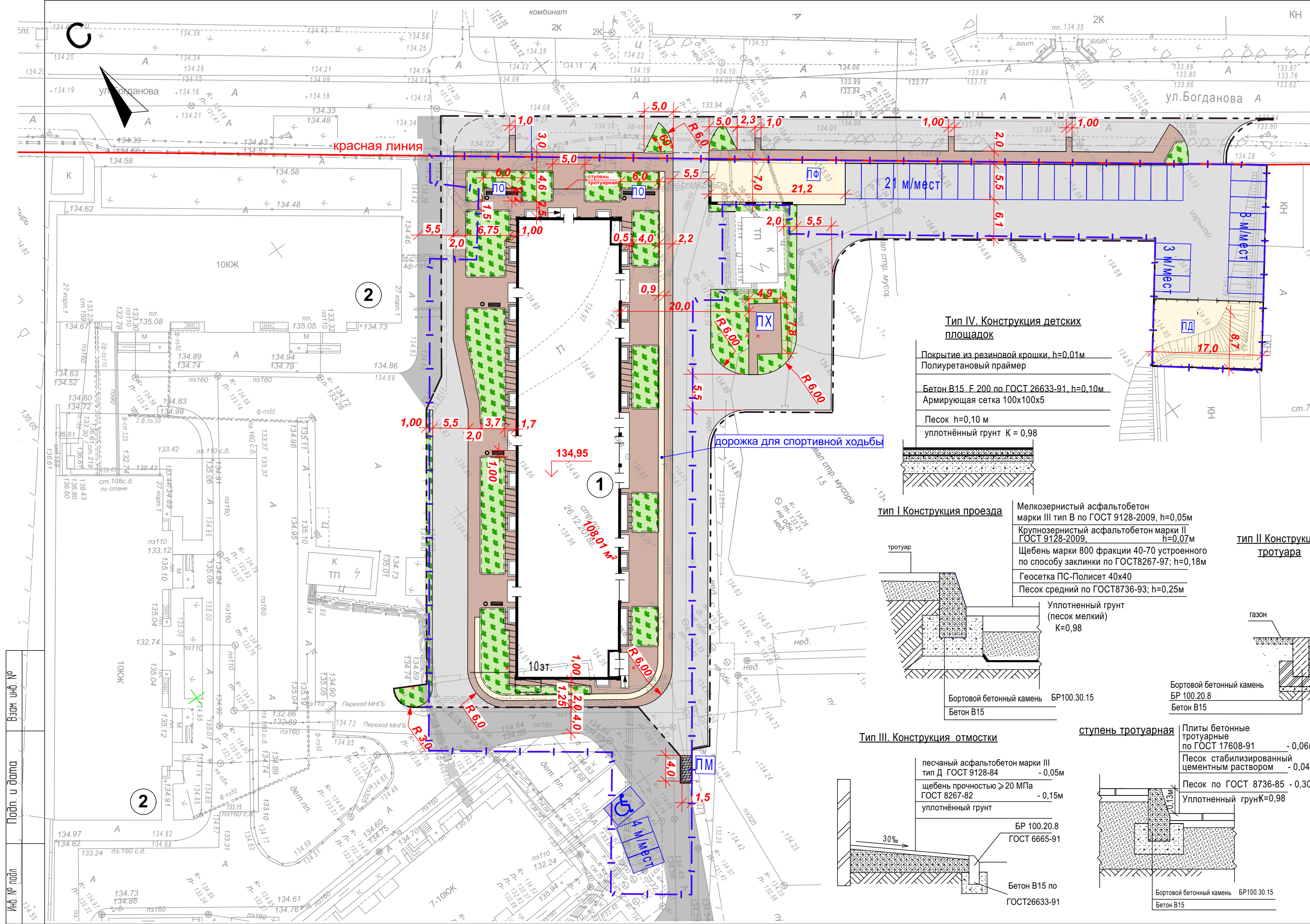


Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений											
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир		застройки		общая		здания	всего
				зда- ния	все- го	зда- ния	все- го	зда- ния	все- го		
1	Проектируемый жилой дом	10		108		1287		11588,65		39535,72	

- Условные обозначения
- Граница земельного участка с кадастровым номером 69:40:0200033:1070 площадью 5350 м²
 - Граница допустимого размещения зданий и сооружений
 - Красная линия

Примечание: На разбивочном чертеже указаны координаты пересечения осей проектируемого здания
Система координат - местная г. Твери

						1210/9 - ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения - 5-й пусковой комплекс 1-ой очереди застройки жилого квартала в границах улиц 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т.Ильиной в г. Твери.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
ГАП	Барковский							
ГИП	Абрамов							
архитектор	Францева							
						Разбивочный план М 1:500		
						Стадия Лист Листов		
						П 2		
						domus		



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					зд-ния	все-го	зд-ния	все-го		
1	Проектируемый жилой дом	10		108		1287		11588,65	39535,72	
2	Сущ. жилые дома 3 и 4 пусковых комплексов	10		228						

Ведомость элементов благоустройства

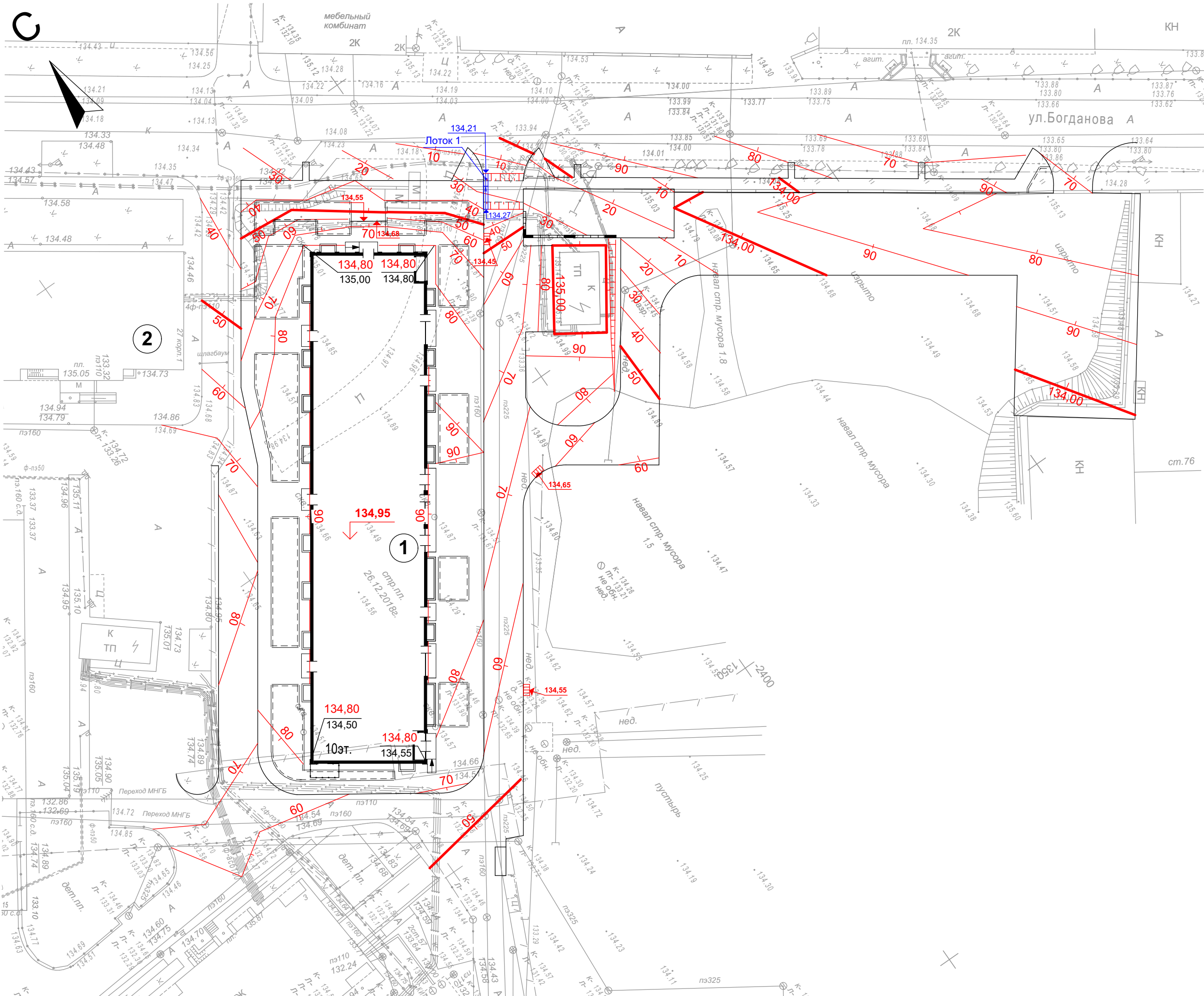
Обозн.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
	Проезд с асфальтовым покрытием	I	2753	
	Проезд существующий			
	Тротуар	II	916	
	Отмостка	III	104	
ПД	Площадка детская	IV	179	
ПО	Площадка отдыха взрослых	II	26	
ПФ	Площадка физкультурная, дорожка для спортивной ходьбы	IV	256(148+ 108)	
ПМ	Площадка для мусоросборников	I	6	
ПХ	Площадка хозяйственная	III	38	
	Газон, озеленение		767	
	Скамья		7 шт.	
о	Урна		3 шт.	

Условные обозначения:

- Граница благоустройства площадью 6499 м²
- Граница земельного участка с кадастровым номером 69:40:0200033:1070 площадью 5350 м²
- Красная линия
- Парковочные места на 36 маш./места
- Парковочные места для инвалидов

Примечание. Расчет площадок см. ПЗУ ПЗ (пояснительная записка) раздел 7.Благоустройство территории

1210/9 - ПЗУ				
Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения - 5-й пусковой комплекс 1-ой очереди застройки жилого квартала в границах улиц 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т.Ильиной в г. Твери.				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.
ГАП	Баркобский			
ГИП	Абрамов			
архитектор	Францева			
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500				
домus				



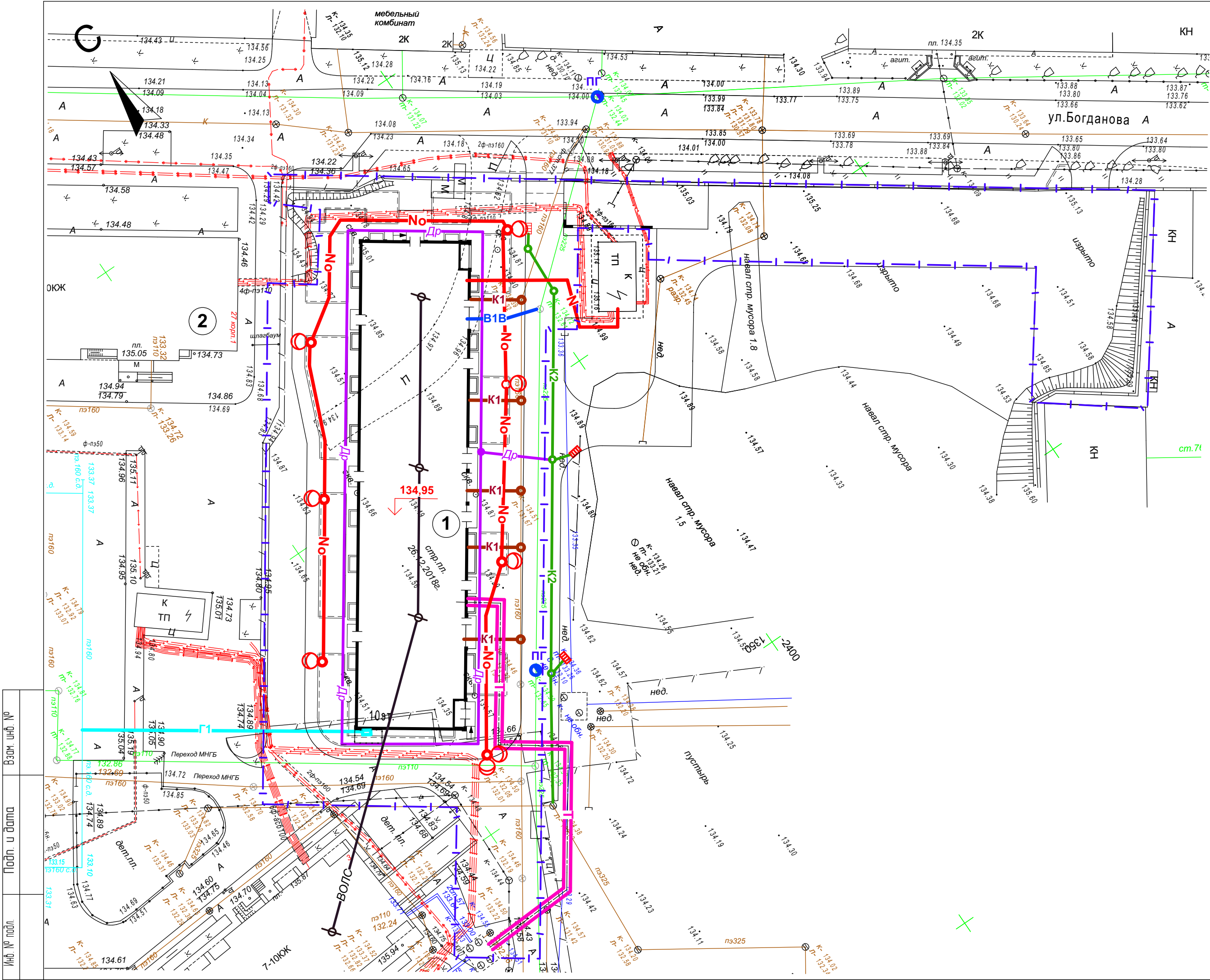
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
				здания	все-го	здания	все-го	здания	все-го	
1	Проектируемый жилой дом	10		108		1287		11588,65		39535,72

Ведомость водоотводных сооружений

Вид сооружения	Номер сооружения	Проектная отметка дна лотка (трубы)		Длина, м	Тип укрепления или конструкция	Примечание
		начала	конец			
лоток	1	134,27	134,21		Лоток водоотводный бетонный с чугунной решеткой серии PLUS ЛВБ Plus 100№0/3 тип 2 (артикул 2110410)	производитель "Aquastok"

						1210/9 - ПЗУ
						Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения - 5-й пусковой комплекс 1-ой очереди застройки жилого квартала в границах улиц 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т.Ильиной в г. Твери.
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
						Стадия
ГАП	Барковский					Лист
ГИП	Абрамов					Листов
						П
						4
архитектор	Францева					
						План организации рельефа М 1:500
						domus



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					здания	все-го	здания	все-го		
1	Проектируемый жилой дом	10		108		1287		11588,65		39535,72

Условные изображения проектируемых инженерных сетей:

- В1В

Высоконапорный водопровод на хоз-питьевые нужды проектируемый
- ПГ

Пожарный гидрант существующий
- Дренаж
- К1

Проектируемая хоз-бытовая канализация
- К2

Проектируемая дождевая канализация
- Г1

Газпровод
- Т

Теплотрасса
- N

Кабельная линия 0,4кВ в земле
- No

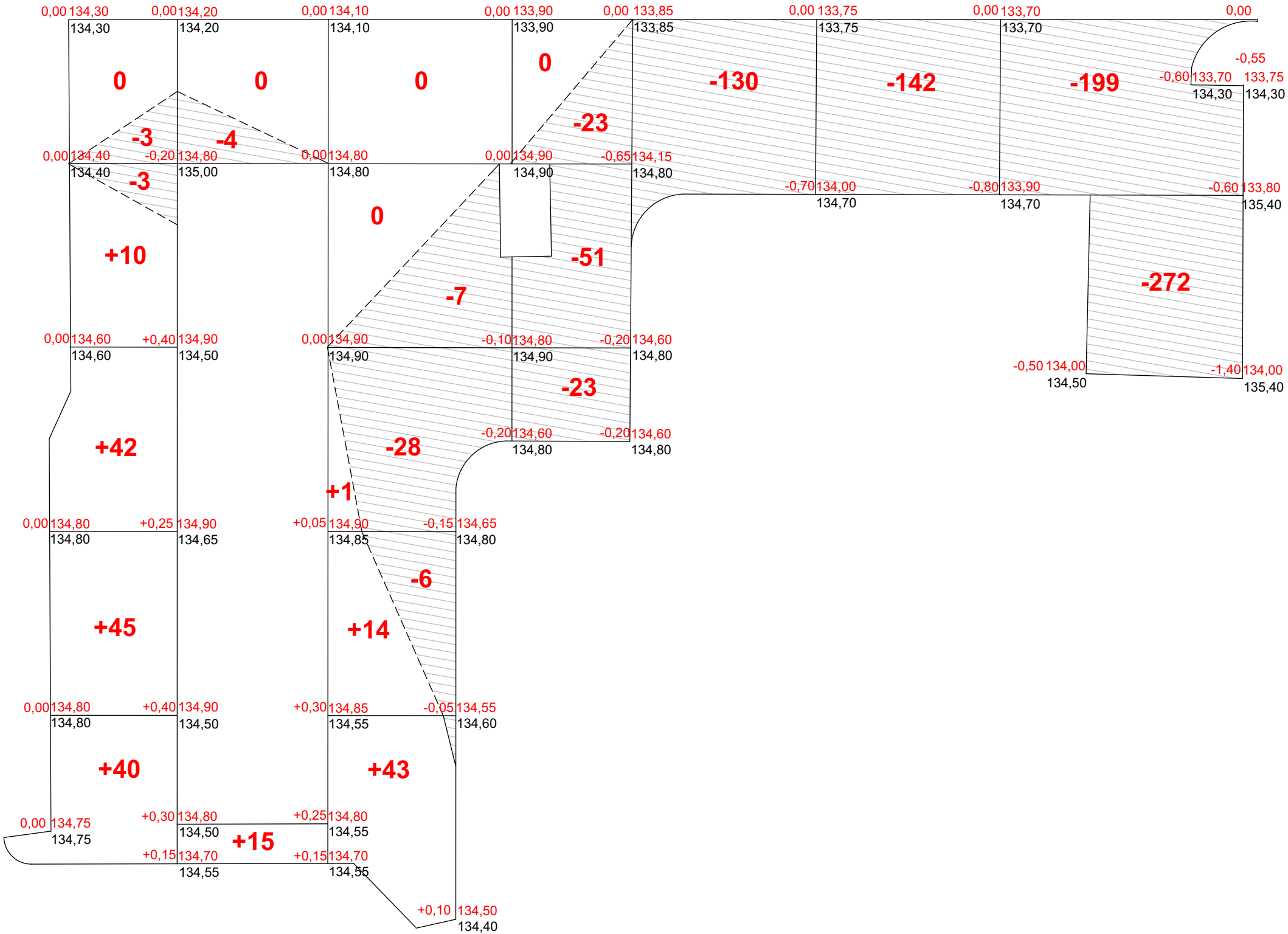
Кабельная линия наружного освещения 0,4кВ в земле
- светильник парковый светодиодный GALAD Фламинго 60-Г LED
- ВОЛС

Воздушная линия связи по кровле на стойках

Граница земельного участка с кадастровым номером 69:40:0200033:1070 площадью 5350 м²

						1210/9 - ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения - 5-й пусковой комплекс 1-ой очереди застройки жилого квартала в границах улиц 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т.Ильиной в г. Твери.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГАП	Барковский						П	5	
ГИП	Абрамов								
архитектор	Францева					Сводный план инженерных сетей М 1:500			





Итого, м3	Насыпь(+)	137	15	58						210
	Выемка(-)	6	4	41	97	130	142	471	Всего, м3	891

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество,м3		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1.Грунт планировки территории	210	891	
Замена плодородной почвы насыпным грунтом			
2.Вытесненный грунт,в т.ч. при устройстве:		3565	
а) подземных частей зданий и сооружений		(1559)	
б) автодорожных покрытий		(1782)	
в) подземных сетей			
г) плодородной почвы на участках озеленения		(171)	
3.Грунт для устройства высоких полов зданий и обвалований сооружений			
4.Поправка на уплотнение	38		
Всего пригодного грунта	248	3565	
5.Избыток пригодного грунта	3317		
6.Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зданий ,сооружений и подлежащий удалению с территории	9300	9300	техногенный грунт
7.Плодородный грунт, всего, в т.ч.:			
а) используемый для озеленения территории	171		
б) недостаток плодородного грунта		171	
9.Итого перерабатываемого грунта	13036	13036	

Изм.

Кол.уч.

Лист

№ док.

Подп.

Дата

ГАП

ГИП

архитектор

Барковский

Абрамов

Францева

1210/9 - ПЗУ

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения - 5-й пусковой комплекс 1-ой очереди застройки жилого квартала в границах улиц 15 лет Октября, Склизкова, Богданова, Т.Ильиной в г. Твери.

Стадия

Лист

Листов

п

6

План земляных масс

М 1:500