

РЕСПУБЛИКА СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ – АЛАНИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
« ГЕОПОЛИС »

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации
«НОПРИЗ» от 28.02.2024г. № 1501026065-20240228-1024
Заказчик: Специализированный застройщик «ГАММА».

**Жилой комплекс «Металлург» по ул. Metallургов
в г. Владикавказ.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2: Схема планировочной организации земельного участка

Заказ №1/720 – ПЗУ

Том 2

2024

РЕСПУБЛИКА СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ – АЛАНИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
« ГЕОПОЛИС »

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации
«НОПРИЗ» от 28.02.2024г.№ 1501026065-20240228-1024
Заказчик: Специализированный застройщик «ГАММА».

Жилой комплекс «Металлург» по ул. Metallургов
в г. Владикавказ.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2: Схема планировочной организации земельного участка

Заказ №1/720 – ПЗУ

Том 2

Директор

О. Х. Каракишиев

Главный инженер проекта

Ф.А. Гудиева

2024

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

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
1/720 – ПЗУ.С	Содержание тома	
1/720 – СП	Состав проектной документации	
	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
1/720 – ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	
1/720 – ПЗУ	Графическая часть	
ПЗУ – 1	Схема планировочной организации земельного участка.	
ПЗУ – 2	Разбивочный план.	
ПЗУ – 3	План организации рельефа.	
ПЗУ – 4	План благоустройства.	

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

						1/720 – ПЗУ. С			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гудиева					П	1	1
Разраб.		Болиев							
Н.контр.		Гудиева							
							ООО «Геополис» г. Владикавказ, 2024		

Состав проектной документации

Жилой комплекс «Металлург» по ул. Metallургов в г. Владикавказ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примеч.
1	1/720 – ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка.	
2	1/720 – ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.	
3	1/720 – АР	Раздел 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения.	
4	1/720 – КР	Раздел 4. Конструктивные решения.	
5	1/720	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения.	
5 Книга 1	1/720 – ИОС 1	Подраздел: «Система электроснабжения».	
5 Книга 2	1/720 – ИОС 2	Подраздел: «Система водоснабжения».	
5 Книга 3	1/720 – ИОС 3	Подраздел: «Система водоотведения».	
5 Книга 4	1/720 – ИОС 4	Подраздел: «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети».	
5 Книга 5	1/720 – ИОС 5	Подраздел: «Сети связи» Подраздел: «Система пожарной сигнализации»	
6	1/720 – ПОС	Раздел 7. Проект организации строительства.	
7	1/720 – ООС	Раздел 8. Мероприятия по охране окружающей среды.	
8	1/720 – ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	
9	1/720 – ТБЭ	Раздел 10. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
10	1/720 – ОДИ	Раздел 11. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства.	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						1/720-СП				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата					
ГИП		Гудиева				Состав проектной документации		Стадия	Лист	Листов
								П	1	2
Н. контр.		Гудиева						ООО «Геополис» г.Владикавказ 2024г.		

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примеч.
	1/720 – ИГДИ	Отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий.	
	1/720 – ИГИ	Отчет по результатам инженерно-геологических изысканий.	
	1/720 – ИГМИ	Отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий.	
	1/720 – ИЭИ	Отчет по результатам инженерно-экологических изысканий.	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

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

Участок для проектирования жилого дома находится в Республике Северная Осетия - Алания в северной части г. Владикавказ на территории Промышленного округа в границах улиц Metallургов, П. Морозова, Керменистов. Администрацией отведен участок для проектирования площадью 7792 м². Участок строительства граничит с территорией детского сада (с южной стороны), зеленой зоной по ул. П. Морозова (с северной стороны), 3-этажным жилым многоквартирным домом (с восточной стороны), 2-этажными многоквартирными домами (с западной стороны).

Существующие внутриплощадочные инженерные сети вынесены из контура застройки до начала проектирования.

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

Размещение участка относительно существующих зон и объектов:

- особо охраняемые природные территории - участок не входит в границы ООПТ и их охранных зон;
- охранные зоны памятников природы и культурного наследия - участок не попадает в охранные зоны памятников природы и объектов культурного наследия;
- водоохранная зона - участок не входит в водоохранную зону;
- зоны других ограничений - планировочными ограничениями по использованию участка являются границы отвода земельного участка и смежных землепользований

Санитарно-защитные зоны в пределах участка проектирования отсутствуют

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв.№ подл.						1/720– ПЗУ. ПЗ		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.		Дата	
	Разраб		Болиев					
	ГАП		Болиев					
Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов
						П	1	5
						ООО «Геополис» г. Владикавказ, 2024г.		

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

Индекс зоны: Ж-3 - зона жилой застройки 3-го типа.

На листе ПЗУ-1 разработана схема планировочной организации земельного участка с указанием мест размещения проектируемых объектов, с указанием проектируемых подъездов и подходов к ним в границах земельного участка. Участок расположен в сложившейся застройке.

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

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. измерения	Количество
1	2	3	4
1	Общая площадь участка	м ²	7792,0
2	Общая площадь застройки	м ²	3022,7
3	Площадь озеленения	м ²	677,3
4	Площадь покрытия в пределах отвода участка	м ²	4092,0
5	Плотность застройки	%	38,8
6	Плотность озеленения	%	8,7
7	Плотность покрытия	%	52,5

5. 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.

Основными особыми природно-климатическими и инженерно-геологическими процессами, осложняющими строительство, на площадке являются:

- возможность образования верховодки в период снеготаяния и дождей;
- сейсмичность района строительства;



Рельеф участка строительства – спокойный, с падением отметок в северном направлении от 650,86 до 649,88. Схема планировочной организации рельефа решена применительно к существующему рельефу местности с максимальным сохранением последнего и увязана с проектными вертикальными отметками прилегающих проездов.

За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа жилой части, соответствующий следующей абсолютной отметке:

- Отвод атмосферных и талых вод осуществляется открытым способом по лоткам проездов с выпуском на прилегающие проезды. Проезды внутри двора приняты односкатного профиля, поперечные и продольные уклоны которых не превышают нормативных. Отвод атмосферных и талых вод осуществляется открытым способом по лоткам проездов с выпуском на прилегающие проезды. Решения по организации рельефа разработаны после анализа естественного рельефа территории, сложившейся системы водоотвода, ливневых стоков, отметок существующих дорог, в соответствии с архитектурно-планировочными решениями, учитывая гидрогеологические и прочие условия с учетом выполнения наименьшего объема земляных работ и обеспечения отвода поверхностных вод.

Вертикальную планировку определяют существующие и проектные высотные отметки по осям проездов в местах их пересечений и переломов продольного профиля. Отметки проектируемых проездов обеспечивают нормальные условия движения транспорта.

Для существенного уменьшения притока поверхностных вод в основание дорожной одежды и снижения расчетной влажности грунта земляного полотна предусмотрено обеспечение необходимых поперечных и продольных уклонов, устройство бортовых камней. Проезды внутри двора приняты односкатного профиля, поперечные и продольные уклоны которых не превышают нормативных.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	отметки по осям проездов в местах их пересечений и переломов продольного профиля. Отметки проектируемых проездов обеспечивают нормальные условия движения транспорта.								
			Для существенного уменьшения притока поверхностных вод в основание дорожной одежды и снижения расчетной влажности грунта земляного полотна предусмотрено обеспечение необходимых поперечных и продольных уклонов, устройство бортовых камней. Проезды внутри двора приняты односкатного профиля, поперечные и продольные уклоны которых не превышают нормативных.								
							1/720 – ПЗУ. ПЗ			Лист	
										3	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата						

7. Описание решений по благоустройству территории

Проектируемые дома посадкой на генплане создают как бы ограждение внутренней дворовой территории. На дворовую территорию предусмотрены въезды с восточной стороны- с ул.Керменистов и с западной-с ул. Металлургов . С северной стороны участка предусмотрен проход для жильцов между общественными блоками «3» и «4».

Во дворе дома запроектированы площадки для отдыха и занятия спортом.

Парковки предусмотрены вдоль дворового проезда шириной 5.5 м, в том числе, для маломобильных групп населения; также с северной, западной и восточной стороны участка запроектированы площадки для временной парковки автомобилей.

Дорожные покрытия ограничиваются бордюрным камнем. На территории двора предусмотрена посадка деревьев и кустарников, вокруг проектируемых проездов устроены газоны. На проектируемом участке расставлены урны, скамьи, перголы и навесы

8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту

Расположение основных въездов на территорию двора жилого дома предполагает организацию удобных подъездов и выездов с территории. Подъезды к зданиям осуществляется с улиц с ул.Керменистов и с ул. Морозова.

Для обеспечения транспортного обслуживания, а также для противопожарных нужд проектной документацией предусмотрено организация проездов и площадок с асфальтобетонным покрытием, обеспечивающих проезд и подъезд пожарных автомобилей к жилому дому, а также доступ пожарных с автолестниц или автоподъёмников в любое помещение.

Взам.инв. №	Подпись и дата	Инв.№ подл.							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	1/720 – ПЗУ. ПЗ			

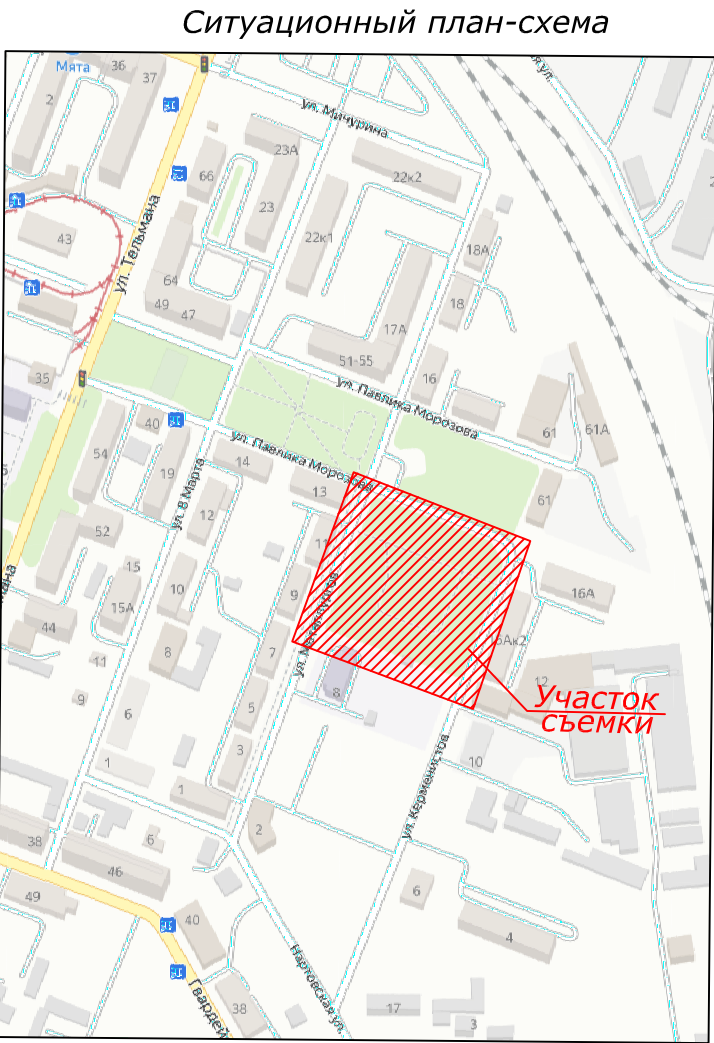
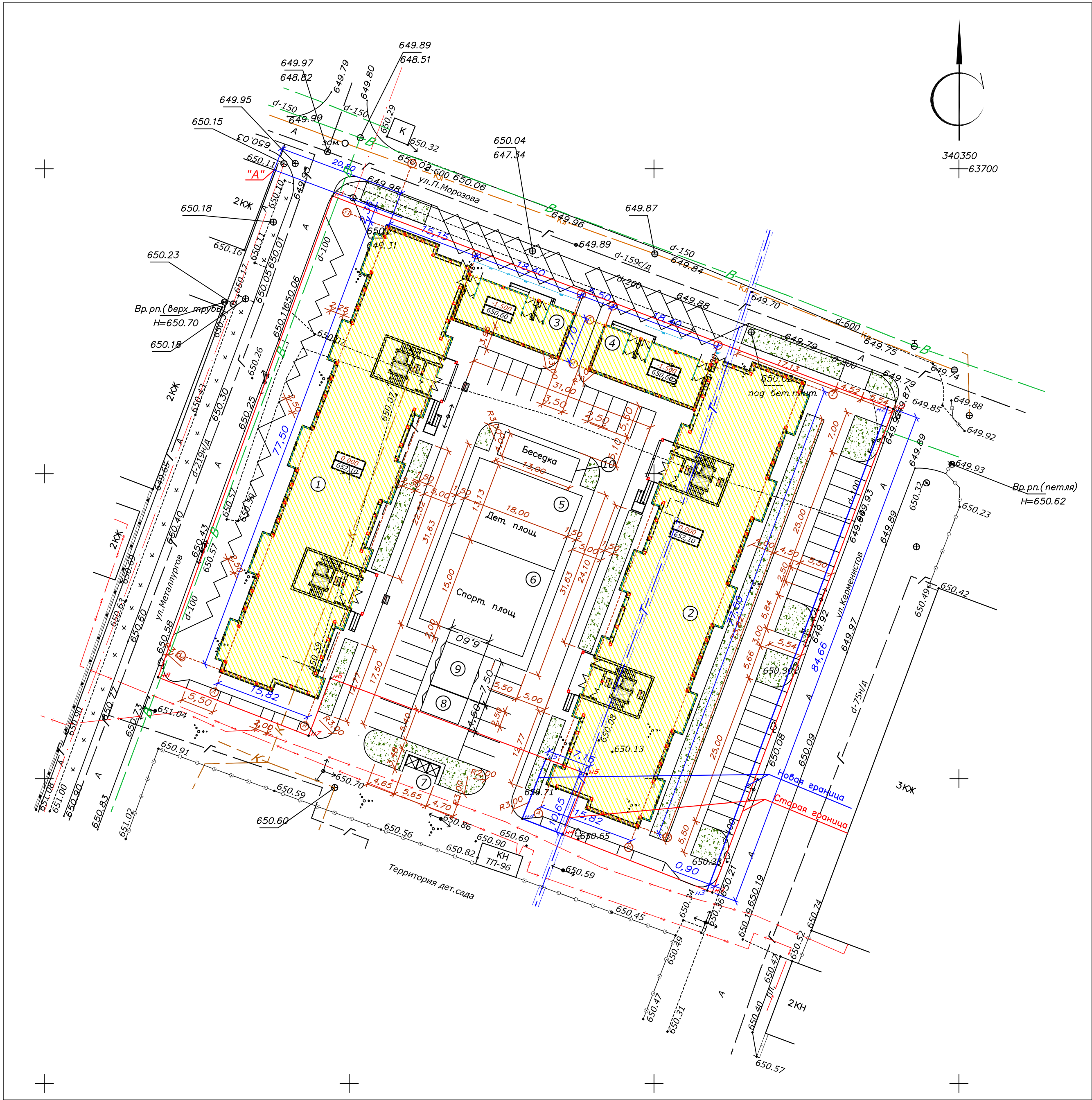


9. Графическая часть

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ИНВ.№ подписание и дата



Ведомость зданий и сооружений

№ на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		здания	
					здания	всего	здания	всего
1.	Жилой Дом (позиция 1)	8	1	143	1316,8	10208,7	35670,5	
2.	Жилой Дом (позиция 2)	8	1	143	1316,8	10208,7	35670,5	
3.	Встроено-пристроенное общественное помещение	1			154,8	131,1	516,1	
4.	Встроено-пристроенное общественное помещение	1			154,8	131,1	516,1	
5.	Дет. площадка							
6.	Спорт. площадка							
7.	Площадка для контейнеров ТБО							
8.	ЦТП	1			30,0	21,7	123,9	
9.	ТП	1			49,5			
10.	Беседка		1					

Примечание

1. Данный чертеж разработан на основе топографического плана выполненного ООО "ГЕОПОЛИС" в 2023 г.;

2. Горизонтальная привязка произведена к точке "А" на северо-восточном углу существующего 2 ух. - эт. здания по ул. П. Морозова/Металлургов

3. Система координат-МСК-15;

4. Система высот-Балтийская;

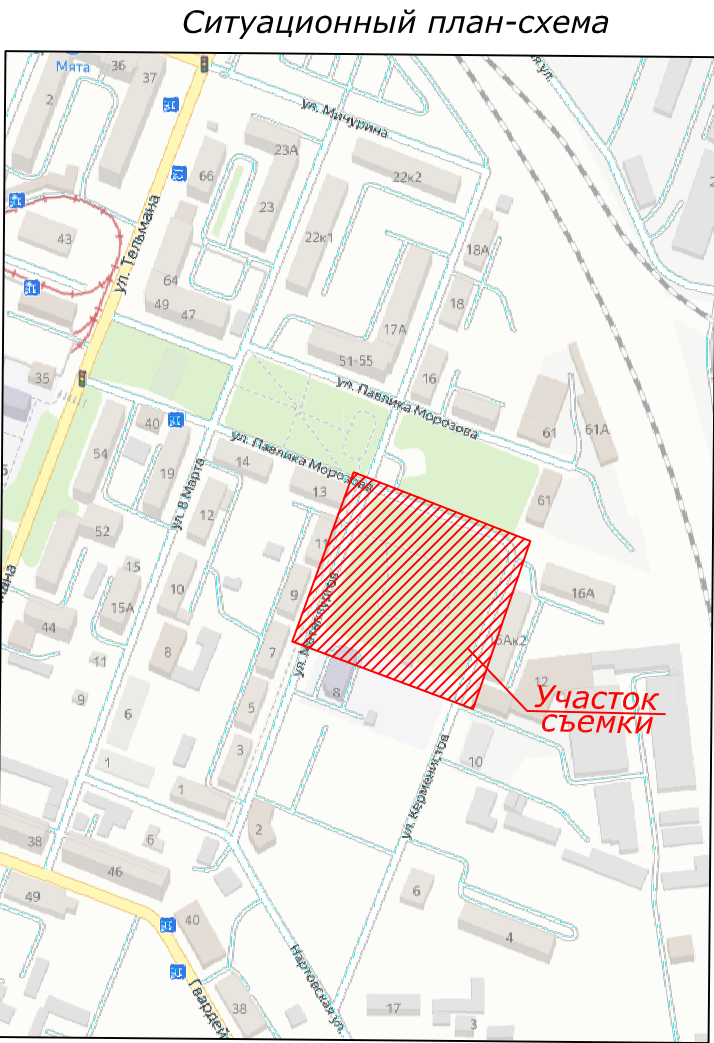
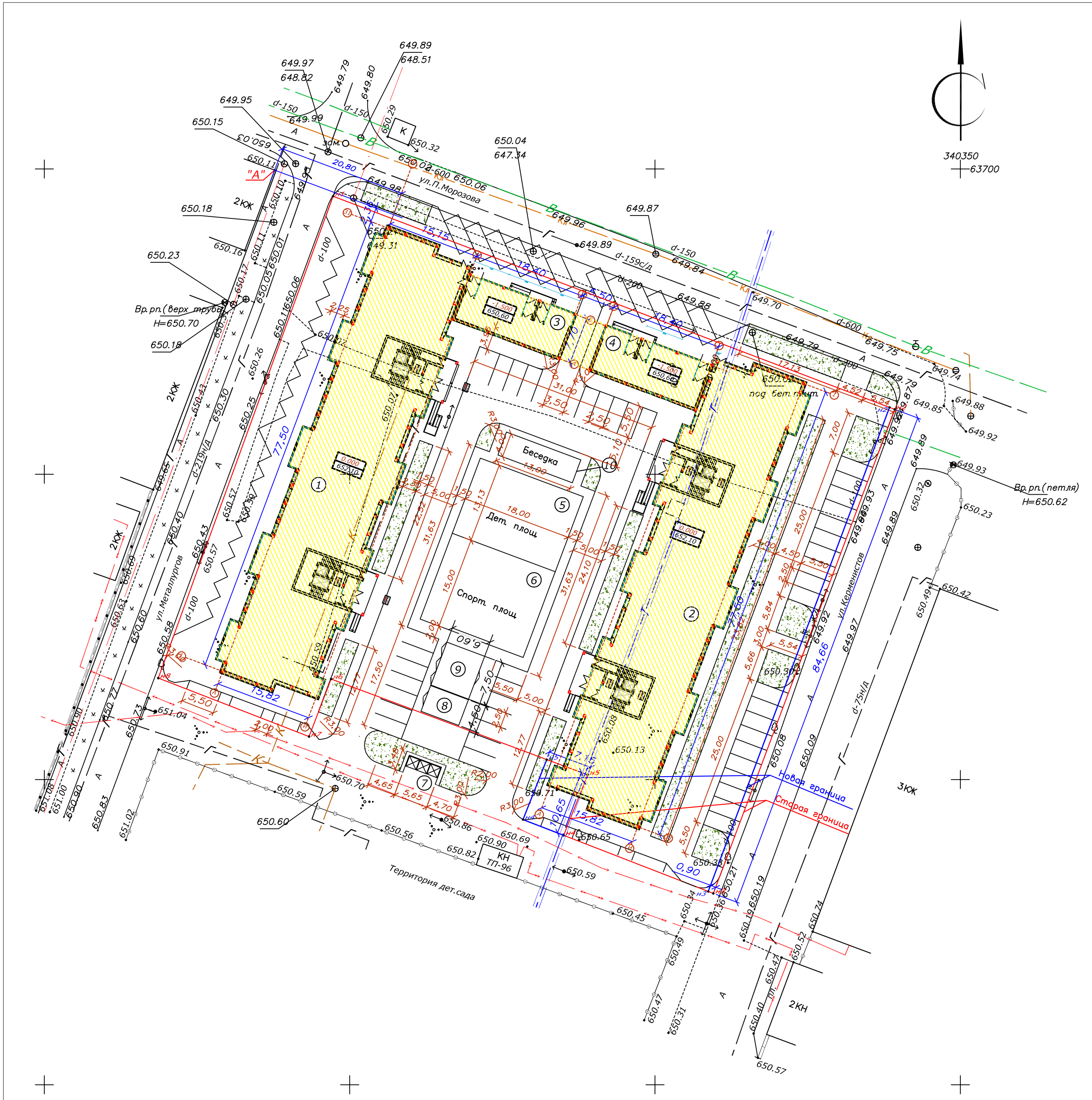
5. Исходный репер:
Вр.рп.(Верх трубы), Н=650.70м.
(См.план)

При производстве земляных работ вызвать представителей эксплуатирующих организации по подземным коммуникациям;

6. Существующие внутри площадочные сети вынесены из контура застройки до начала проектирования.

1/720- ПЗУ					
Жилой комплекс "Металлург" по ул. Металлургов в г. Владикавказ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Схема планировочной организации земельного участка 1:500				Стадия	Лист
Схема планировочной организации земельного участка				П	1
Г.А.П. Болиев Р.И. Разработал Болиева А.Р.				ООО "Геополис" г. Владикавказ 2023г.	

ИНВ.№*подписи и даты



Ведомость зданий и сооружений

№ на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		здания	
					здания	всего	здания	всего
1.	Жилой Дом (позиция 1)	8	1	143	1316,8	10208,7	35670,5	
2.	Жилой Дом (позиция 2)	8	1	143	1316,8	10208,7	35670,5	
3.	Встроено-пристроенное общественное помещение	1			154,8	131,1	516,1	
4.	Встроено-пристроенное общественное помещение	1			154,8	131,1	516,1	
5.	Дет. площадка							
6.	Спорт. площадка							
7.	Площадка для контейнеров ТБО							
8.	ЦТП	1			30,0	21,7	123,9	
9.	ТП	1			49,5			
10.	Беседка		1					

Примечание

1. Данный чертеж разработан на основе топографического плана выполненного ООО "ГЕОПОЛИС" в 2023 г.;

2. Горизонтальная привязка произведена к точке "А" на северо-восточном углу существующего 2 ух. - эт. здания по ул. П. Морозова/Металлургов

3. Система координат-МСК-15;

4. Система высот-Балтийская;

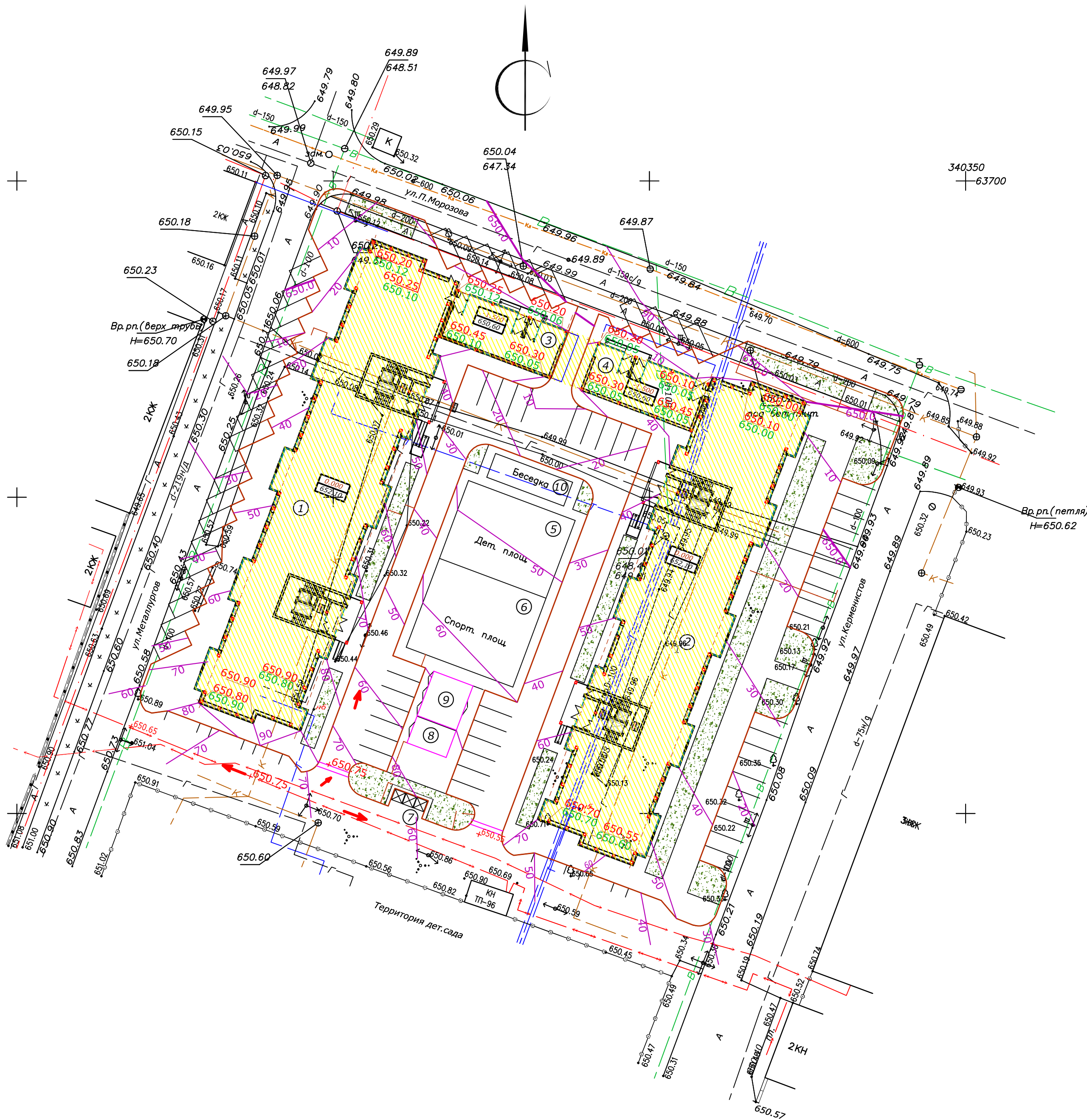
5. Исходный репер:
Вр.рп.(Верх трубы), Н=650.70м.
(См.план)

При производстве земляных работ вызвать представителей эксплуатирующих организации по подземным коммуникациям;

6. Существующие внутри площадочные сети вынесены из контура застройки до начала проектирования.

1/720- ПЗУ					
Жилой комплекс "Металлург" по ул. Металлургов в г. Владикавказ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Схема планировочной организации земельного участка 1:500				Стадия	Лист
ГАП Болиев Р.И.				П	2
Разработал Болиева А.Р.				Листов	
Разбивочный план				ООО "Геополис" г. Владикавказ 2023г.	

Инв.№ подписание и дата



Ведомость зданий и сооружений

№ на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего		
1.	Жилой Дом (позиция 1)	8	1	143	1316,8		10208,7		35670,5	
2.	Жилой Дом (позиция 2)	8	1	143	1316,8		10208,7		35670,5	
3.	Встроено-пристроенное общественное помещение	1			154,8		131,1		516,1	
4.	Встроено-пристроенное общественное помещение	1			154,8		131,1		516,1	
5.	Дет. площадка				235,0					
6.	Спорт. площадка				270,0					
7.	Площадка для контейнеров ТБО				16,8(за пределами отвода уч.)					
8.	ЦТП	1			30,0		21,7		123,9	
9.	ТП	1			49,5					
10.	Беседка		1							

Примечание

- Данный чертеж разработан на основе топографического плана выполненного ООО "ГЕОПОЛИС" в 2023 г.;
- Горизонтальная привязка произведена к точке "А" на северо-восточном углу существующего 2 ух. - эт. здания по ул. П. Морозова/Металлургов
- Система координат-МСК-15;
- Система высот-Балтийская;
- Исходный репер:
Вр.рп. (Верх трубы), Н=650.70м.
(См. план)

При производстве земляных работ вызвать представителей эксплуатирующих организации по подземным коммуникациям;

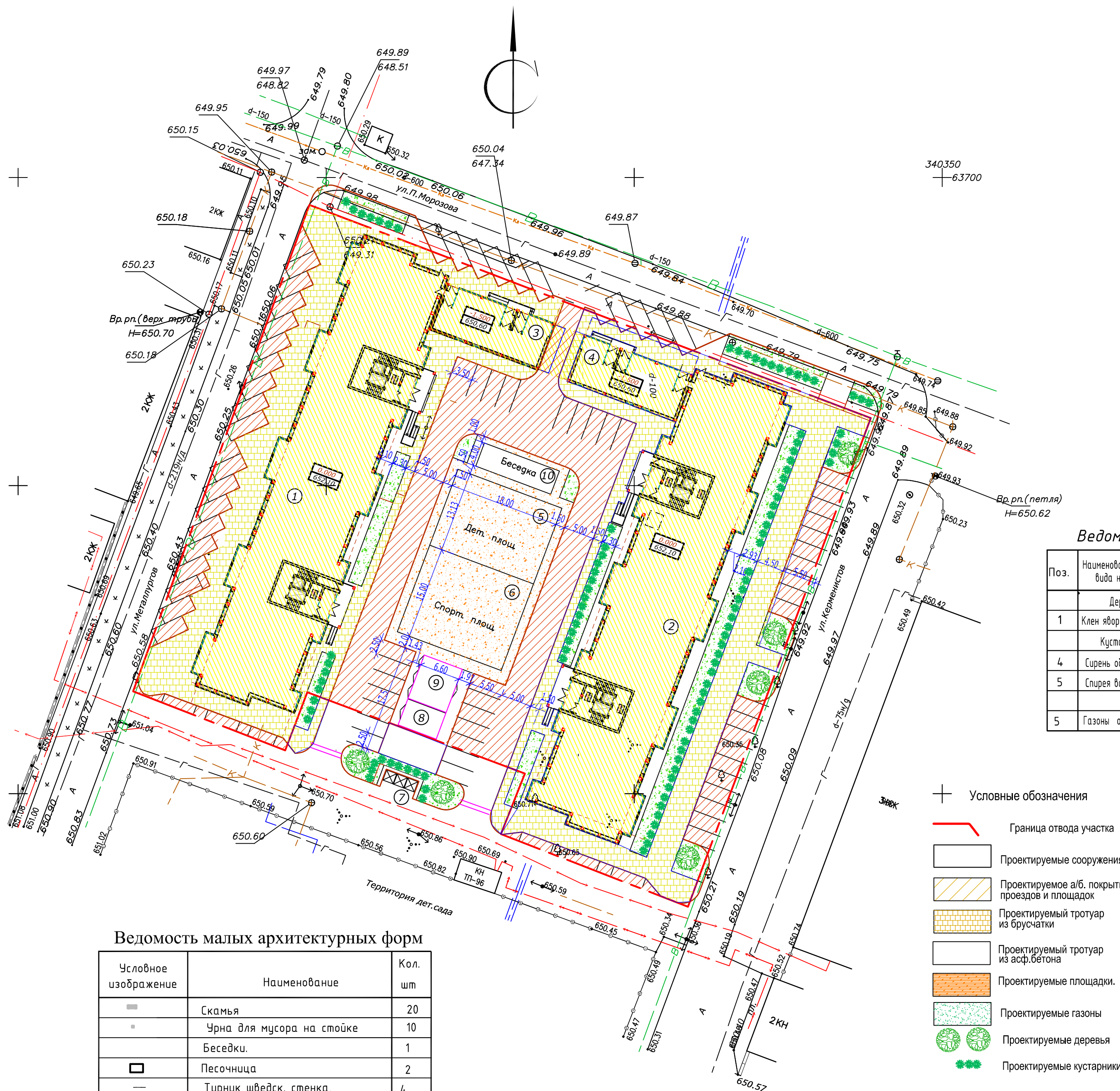
6. Существующие внутри площадочные сети вынесены из контура застройки до начала проектирования.

Условные обозначения

	Проектируемые сооружения
	Отметка нуля
	Проектируемые горизонтали
	Угловые отметки
	Точка перелома проектируемого рельефа
	Уклон
	Расстояние

1/720- ПЗУ									
Жилой комплекс "Металлург" по ул. Metallургов в г. Владикавказ									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка 1:500		Стадия	Лист
						Схема организации рельефа		П	3
ГАП Болиев Р.И. Разработал Болиева А.Р. Разработал Алборова Н.контр. Болиев Р.И.						ООО "Мастерская арх. Болиева" г. Владикавказ 2023г.			

Инв.№ подпорядков и датирован инв.№



Ведомость малых архитектурных форм

Условное изображение	Наименование	Кол. шт
	Скамья	20
	Урна для мусора на стойке	10
	Беседки.	1
	Песочница	2
	Турник шведск. стенка,	4
	Горка - скат,	2
	Качалка балансир,	2
	Игровой комплекс	2

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст лет	Един. изм.	Кол-во	Примечание
	Деревья				
1	Клен явор	7-8	шт.	4	
	Кустарники				
4	Сирень обыкновенная	2-3	шт.	40	
5	Спирея ван-зута	2-3	шт.	40	
	Итого:		шт.	80	
5	Газоны обыкновенный		м2	677.3	райграс пастбищный, обсыпана красная

- Условные обозначения
- Граница отвода участка
 - Проектируемые сооружения
 - Проектируемое а/б. покрытие проездов и площадок
 - Проектируемый тротуар из брусчатки
 - Проектируемый тротуар из асф.бетона
 - Проектируемые площадки.
 - Проектируемые газоны
 - Проектируемые деревья
 - Проектируемые кустарники

Ведомость зданий и сооружений

№ на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая		зданий	всего
					зданий	всего	зданий	всего		
1.	Жилой Дом (позиция 1)	8	1	143	1316,8		10208,7		35670,5	
2.	Жилой Дом (позиция 2)	8	1	143	1316,8		10208,7		35670,5	
3.	Встроено-пристроенное общественное помещение	1			154,8		131,1		516,1	
4.	Встроено-пристроенное общественное помещение	1			154,8		131,1		516,1	
5.	Дет. площадка				235,0					
6.	Спорт. площадка				270,0					
7.	Площадка для контейнеров ТБО				16,8(за пределами отвода уч.)					
8.	ЦТП	1			30,0		21,7		123,9	
9.	ТП	1			49,5					
10.	Беседка		1							

Конструкции покрытий

Тип покрытия	Конструкция	Описание конструкции	Един. изм.	Кол-во	Место примен.
I		Бетонная плита брусчатка 200х100х60 по ГОСТ 17608-91 h=0,06м. Песчано- гравийная смесь, утрамбованная цементом h=0,12м.		1700	тротуары (в пределах отвода участка)
				150	тротуары (за пределами отвода)
II		Мелк. зерн. асф. бет.-5 см. Круп. зерн. асф. бет.-6 см. Щебень -20см. Гравий -25 см. Уплотнен. грунт		1650	Проезды (в пределах отвода)
				1040,0	Проезды, парковки, площадки, за пределами отвода
III		Резиновая крошка -1,0см асф.бетон -4см. Щебень -12см. Уплотнен. грунт	м2	692	Детская и спортивная площадки
III		Мелк. зерн. асф. бет.-4 см. Щебень -15см. Уплотнен. грунт	м2	50	тротуар
				50	тротуар
		Бетонный борт 100.30.15. на бетонном основании	п.м	300	Сопряжение проездов с газоном
		Бетонный борт 100.20.15. на бетонном основании	п.м	300	Сопряжение тротуаров с газоном

						1/720- ПЗУ				
						Жилой комплекс "Металлург" по ул. Metallurgov в г. Владикавказ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
						Схема планировочной организации земельного участка 1:500		Стадия	Лист	Листов
								П	4	
ГАП		Болиев Р.И.						ООО		
Разработал		Болиева А.Р.						"Мастерская арх. Болиева"		
Разработал		Алборова				Благоустройство		г. Владикавказ		
Н.контр.		Болиев Р.И.						2023г.		