

Республика Бурятия
ООО «Проектная мастерская «Атриум»
Свидетельство № 0028.4-2016-1070323001099-П-52
от 8.04.16г

Застройка 115 микрорайона
Октябрьского района г.Улан-Удэ.
Жилой комплекс «Снегири»

Многоквартирный жилой дом №10

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2
«Схема планировочной организации земельного участка»

Шифр: 14-10-10-ПЗУ

г. Улан-Удэ, 2017 г.

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

Республика Бурятия
ООО «Проектная мастерская «Атриум»
Свидетельство № 0028.4-2016-1070323001099-П-52
от 8.04.16г

Застройка 115 микрорайона
Октябрьского района г.Улан-Удэ.
Жилой комплекс «Снегири»

Многоквартирный жилой дом №10

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

«Схема планировочной организации земельного участка»

Шифр: 14-10-10-ПЗУ

Генеральный директор

Главный инженер проекта



И.О. Ильина

Н.А. Братеньков

г. Улан-Удэ, 2017 г.

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

Состав проектной документации

| № п/п | Обозначение | Наименование | Примечание |
|-------|---------------|---|------------|
| 1 | 14-10-10-ПЗ | Раздел 1. Пояснительная записка | |
| 2 | 14-10-10-ПЗУ | Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка | |
| 3 | 14-10-10-АР | Раздел 3. Архитектурные решения | |
| 4 | 14-10-10-КР | Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения | |
| 5 | 14-10-10-ИОС | Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений: а) подраздел «Система электроснабжения» б) подраздел «Система водоснабжения» в) подраздел «Система водоотведения» г) подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» д) подраздел «Сети связи» | |
| 6 | 14-10-10-ПОС | Раздел 6. Проект организации строительства | |
| 7 | 14-10-10-ООС | Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды | |
| 8 | 14-10-10-ПБ | Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности | |
| 9 | 14-10-10-ОДИ | Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов | |
| 10 | 14-10-10-ЭЭ | Раздел 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов» | |
| 11 | 14-10-10-ТБЭО | Раздел 12. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства | |

Подп. и дата
 Подп. и дата
 Ине. № дубл.
 Взам. ине. №
 Ине. № подл.
 Подп. и дата
 Ине. № подл.

| Ли | Изм. | № докум. | Подп. | Дата |
|-----------|------|--------------|------------------|------|
| Разраб. | | Даширабданов | <i>[Подпись]</i> | |
| ГИП. | | Братеньков | <i>[Подпись]</i> | |
| Н. контр. | | Братеньков | <i>[Подпись]</i> | |

14-10-10-СП

Состав проектной документации

| | | |
|--------|------|--------|
| Стадия | Лист | Листов |
| П | 1 | 1 |



 проектная мастерская
ТРИУМ

Технические решения, принятые в проектной документации, соответствуют требованиям технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектной документацией мероприятий.

Главный инженер проекта

Н.А.Братеньков



| | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------|------------|--------|-------------------|------|-----------------------|---|------|--------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | | | | | | 14-10-10-ПЗУ.ПЗ | Стадия | Лист | Листов |
| | Взам. инв. № | | | | | | | | | |
| Инв. № подл. | Изм. | Колуч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Пояснительная записка |  | | |
| | Разраб. | | Якимова | | <i>Якимова</i> | | | | | |
| | Проверил | | Братеньков | | <i>Братеньков</i> | | | | | |
| | ГИП | | Братеньков | | <i>Братеньков</i> | | | | | |
| | Н. контр | | Братеньков | | <i>Братеньков</i> | | | | | |

1. Нормативные и справочные материалы

2. СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (Актуализированная редакция);
3. СП 42.13330.2011 (СНиП 2-07-01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
4. СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (Актуализированная редакция);
5. СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
6. СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
7. СНиП 21-02-99* «Стоянки автомобилей»;
8. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
9. СП 14.13330.2011 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах /с картами/ (Актуализированная редакция)»;
10. СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума (Актуализированная редакция)»;
11. ГОСТ Р 21.1101-2009 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;
12. Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» с изменениями от 13.04.10 г.».

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

Площадка проектируемого строительства расположена в пределах Иволгино-Удинской впадины и характеризуется спокойным рельефом. По почвенному районированию относится к горно-долинной Удино-Хилокской группе округов с дерновыми лесными, каштановыми, черноземными почвами и подбурами. Почвообразующие породы представлены четвертичными отложениями: пески, супеси, суглинки с галькой, дресвой и щебнем.

Дерново-лесные почвы имеют легкий гранулометрический состав, преобладают фракции мелкого песка и крупной пыли (0,25-0,05 и 0,05-0,01 мм). Объемный вес данных почв колеблется в пределах 1,15-1,44 г/см³.

Район относится в основном к лесостепной зоне.

За относительную отметку 0.000. принята отметка пола первого этажа, соответствующая абсолютной отметке 676,40 – блок а, 677.00 м – блок б.

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.

Согласно генплану города, территория 115 микрорайона ограничена с западной стороны 113 микрорайоном, с северной - 107 микрорайоном, с восточной 116 микрорайоном и с южной – 126 микрорайоном.

Земельный участок предусмотрен проектом планировки под жилую и общественную застройку. Объектов капитального строительства с устройством санитарно-защитных зон нет.

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|--------|-------|------|-----------------|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.ч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | 14-10-10-ПЗУ.ПЗ | | | 2 |

4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентом либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).

Проект планировки выполнен в соответствии с градостроительными регламентами правил застройки и землепользования в городе Улан-Удэ, разработанными по заказу МУ «Управление архитектуры и градостроительства г Улан-Удэ». Согласно карте правового зонирования, проектируемый участок входит в зону Ж-4.

5. Техничко-экономические показатели участка, представленного для размещения объекта капитального строительства;

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

| № по | Обозначение объекта | Этажность | Количество, шт. | | | | Площадь, м2 | | | | Встр., м3 | |
|------|---------------------|-----------|-----------------|---------|-------|-----------|-------------|---------------|--------|---------|-----------|--|
| | | | Зданий | Квартир | | Застройки | | Жилого здания | | Здания | Всего | |
| | | | | Зданий | Всего | Зданий | Всего | Зданий | Всего | | | |
| 10 | Индивидуальный | 5 | 1 | 109 | 109 | 1737,8 | 1737,8 | 6792,4 | 6792,4 | 25754,2 | 25754,2 | |

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.

Планировочными ограничениями для застройки являются сети теплоснабжения, водоснабжения, канализации. Источников загрязнения нет.

Источником водоснабжения участка являются городские сети водопровода. Проектом предусматривается учет воды в квартирах.

Опасных экзогенных процессов в районе проектируемого строительства не наблюдается. Нарушенные земли, карьеры, отвалы, свалки отсутствуют.

7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Вертикальная планировка территории в границах проекта планировки 115 микрорайона, основана на принципе наименьшего преобразования рельефа и максимального сохранения естественных свойств природных комплексов. Отвод атмосферных вод с участка предусмотрен по лоткам проездов, с дальнейшим выпуском на прилегающие к микрорайону улицы.

8. Описание решений по благоустройству территории

Проектом на первом этапе предусмотрено благоустройство территории. Устройство проездов, тротуаров пешеходных дорожек, площадок, откосов, разбивка газонов и озеленение территории.

На придомовой территории размещены: спортивная площадка (совместная для 9 и 10 дома, детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослых. Парковка на 10 мест, хозяйственная площадка и площадка для сбора бытового мусора расположены вне условной границы благоустройства 10 дома (хоз. площадка - во дворе 8 дома, площадка для мусора - во дворе 8 дома).

Наружное освещение проездов между домами осуществляется за счет установки над каждым подъездом консольных светильников с натриевыми лампами ДНаТ-100.

| | |
|--------------|--|
| Взам. инв. № | |
| Подп. и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|-----------------|------|
| Изм. | Кол.ч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | 14-10-10-ПЗУ.ПЗ | Лист |
| | | | | | | | 3 |

9. Зонирование территории земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений(основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения;

Зонирование территории на первом этапе выполнено в соответствии с проектом планировки 115 микрорайона.

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

Нет.

11. Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций, (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;

Объектов производственного назначения в застройке 115 микрорайоне нет.

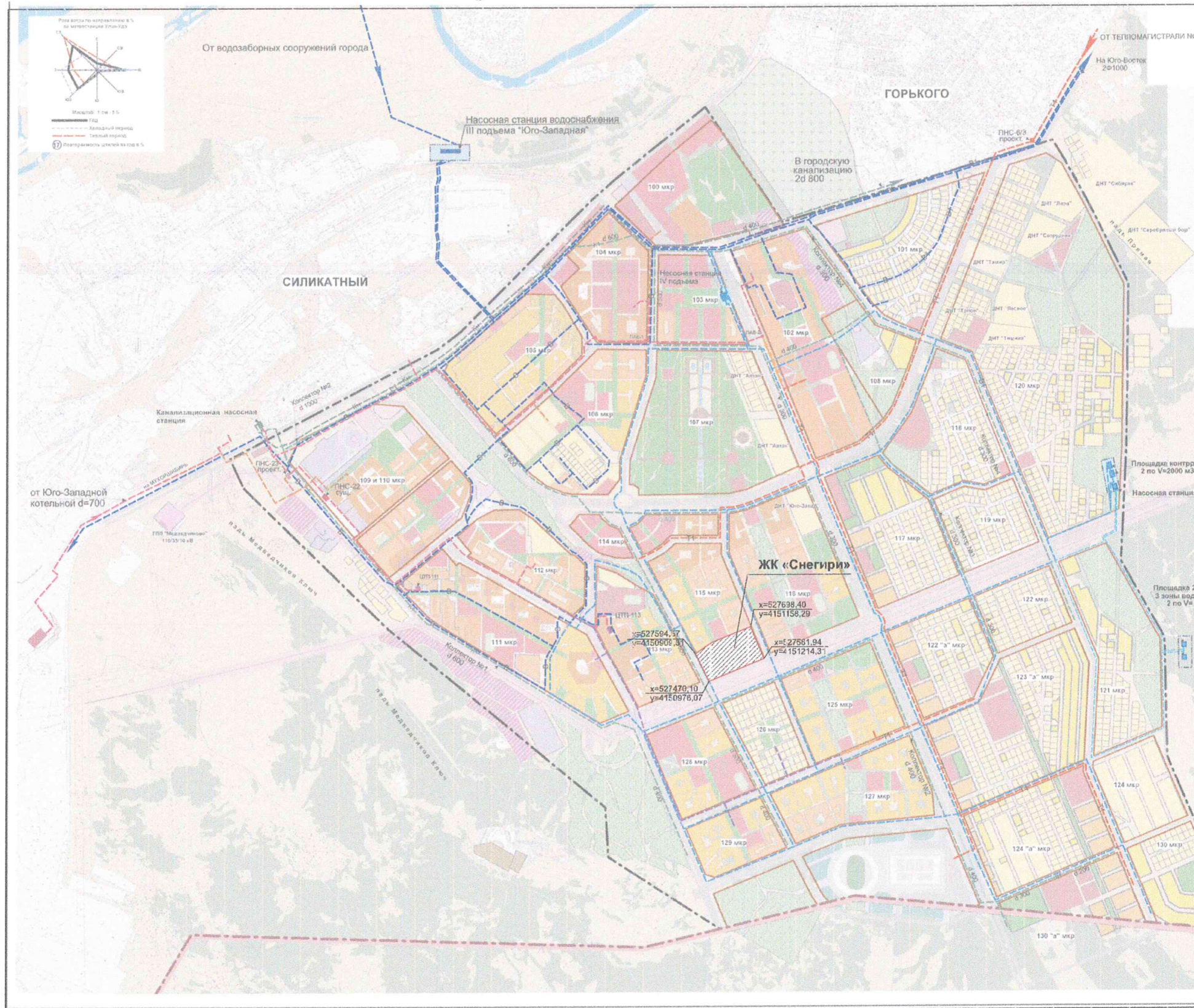
12. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний проезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения;

Транспортная схема принята в соответствии с проектом планировки 115 микрорайона и транспортной схемы Юго-западной части Октябрьского района г.Улан-Удэ.

Подъезды к жилым домам и автостоянке первой очереди выполнены по внутренним, для микрорайона, проездам в соответствии с утвержденной схемой планировки 115 микрорайона. Ширина проездов 5.5м. Ширина тротуаров 1.5-2.25м. Въезды на территорию осуществляются с улиц общегородского значения, проходящих по периметру микрорайона.

| | | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|-----------------|-------|------|--|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | 14-10-10-ПЗУ.ПЗ | | | | | | |
| Изм. | Кол.ч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | | |

Схема планировки Юго-Западного района г. Улан-Удэ

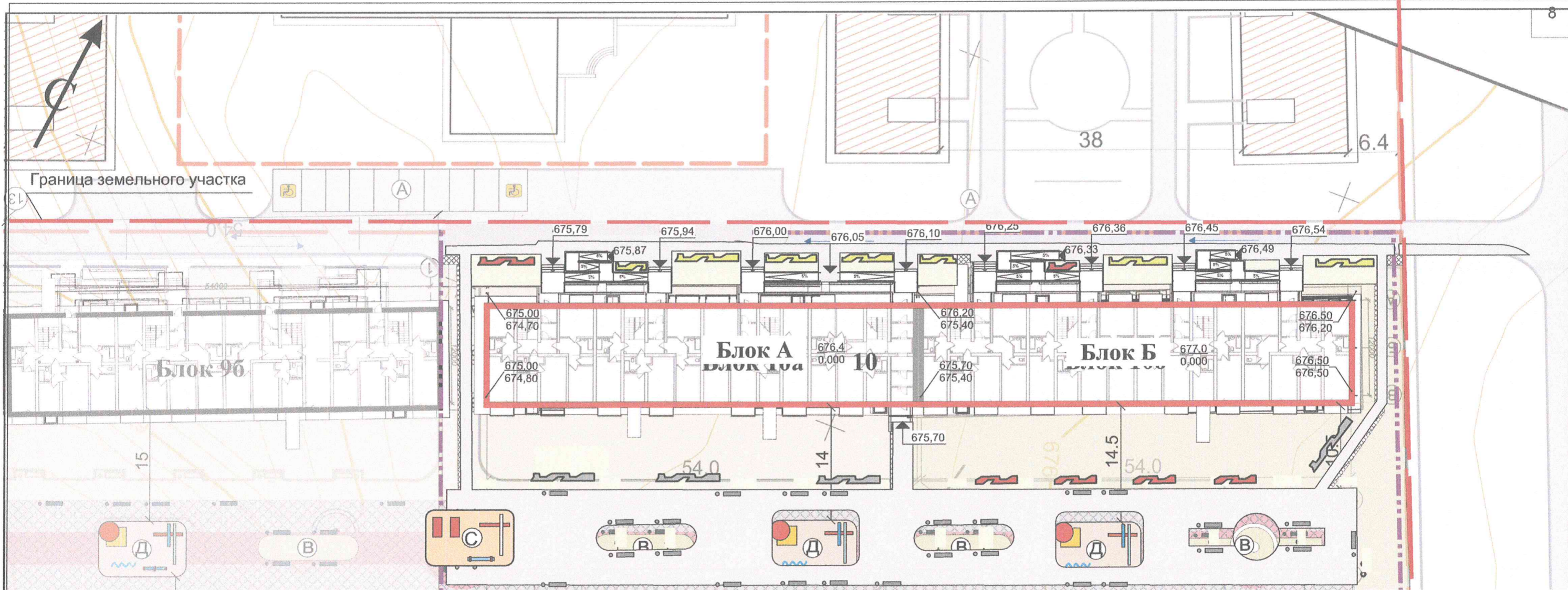


– Кадастровый номер земельного участка:
03:24:000000:63920



- Зона с особыми условиями

| | | | | | | | | | |
|-------------|------------|------|------|-------------------|------|--|--------|------|--------|
| | | | | | | 14-10-10-ПЗУ | | | |
| | | | | | | Застройка 115 микрорайона Октябрьского района г. Улан-Удэ, ЖК «Снегири» | | | |
| Изм. | Кол. | Лист | Ндок | Подпись | Дата | Многоквартирный жилой дом №10 | Стадия | Лист | Листов |
| Выполнил | Цыренова | | | <i>Цыренова</i> | | | П | 1 | 5 |
| Проверил | Братеньков | | | <i>Братеньков</i> | | Ситуационная схема | | | |
| Н. контроль | Братеньков | | | <i>Братеньков</i> | | | | | |



Условные обозначения озеленения

- Акация желтая, высота 1,0-1,5м;
- Шиповник, высота 1,25-1,5м;
- Дерен белый, высота 1,0-1,5м;
- Газон обыкновенный

Ведомость элементов озеленения на территории жилого дома №8

| № п/п | Наименование породы и вида насаждения | Кол-во шт. |
|-------|---------------------------------------|------------|
| 1 | Акация желтая, высота 1,0-1,5м; | 44 |
| 2 | Шиповник, высота 1,25-1,5м; | 66 |
| 3 | Дерен белый, высота 1,0-1,5м; | 40 |

ЭКСПЛИКАЦИЯ

- 10 - Проектируемый жилой дом
- Д - Детские игровые площадки
- В - Площадка для отдыха взрослых
- А - Парковочные места
- С - Спортивно-гимнастическая площадка
- М - Площадка для мусорных контейнеров
- С - Спортивная площадка

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

| Обозначения | Наименование |
|----------------------|---|
| [Red outline] | Проектируемый дом |
| [Grey fill] | Асфальтовое покрытие проезда |
| [Red dashed line] | Граница зем. участка (мощение тротуарной плиткой) |
| [Purple dashed line] | Условная граница благоустройства |
| [Green fill] | Участки озеленения(газон,цветники) |
| [Orange fill] | Площадки игровые,отдыха,хозяйствен |
| [Blue square] | Места стоянок маломобильных групп населения |
| [Blue arrow] | Направление движения транспорта |
| [Yellow circle] | лические фонари |

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

| №пп | Наименование | Всего в границах благоустр. Дом 10 |
|-----|---|------------------------------------|
| 1 | Площадь участка в условных границах благоустройства | 5521,8 м.кв |
| 2 | Площадь застройки | 1737,8 м.кв |
| 3 | Площадь асфальтового покрытия | 1745,1 м.кв |
| 4 | в том числе асф. покрытия тротуаров | 1375,5 м.кв |
| 5 | Площадь озеленения | 1600,8 м.кв |
| 6 | в том числе газон (посев трав) | 234,0 м.кв |
| 7 | Площадь площадок (игровых, хозяйственных, отдыха) | 149,2 м.кв |

14-10-10- ПЗУ

Застройка 115-го микрорайона Октябрьского района г.Улан-Удэ.Жилой комплекс "Снегири"

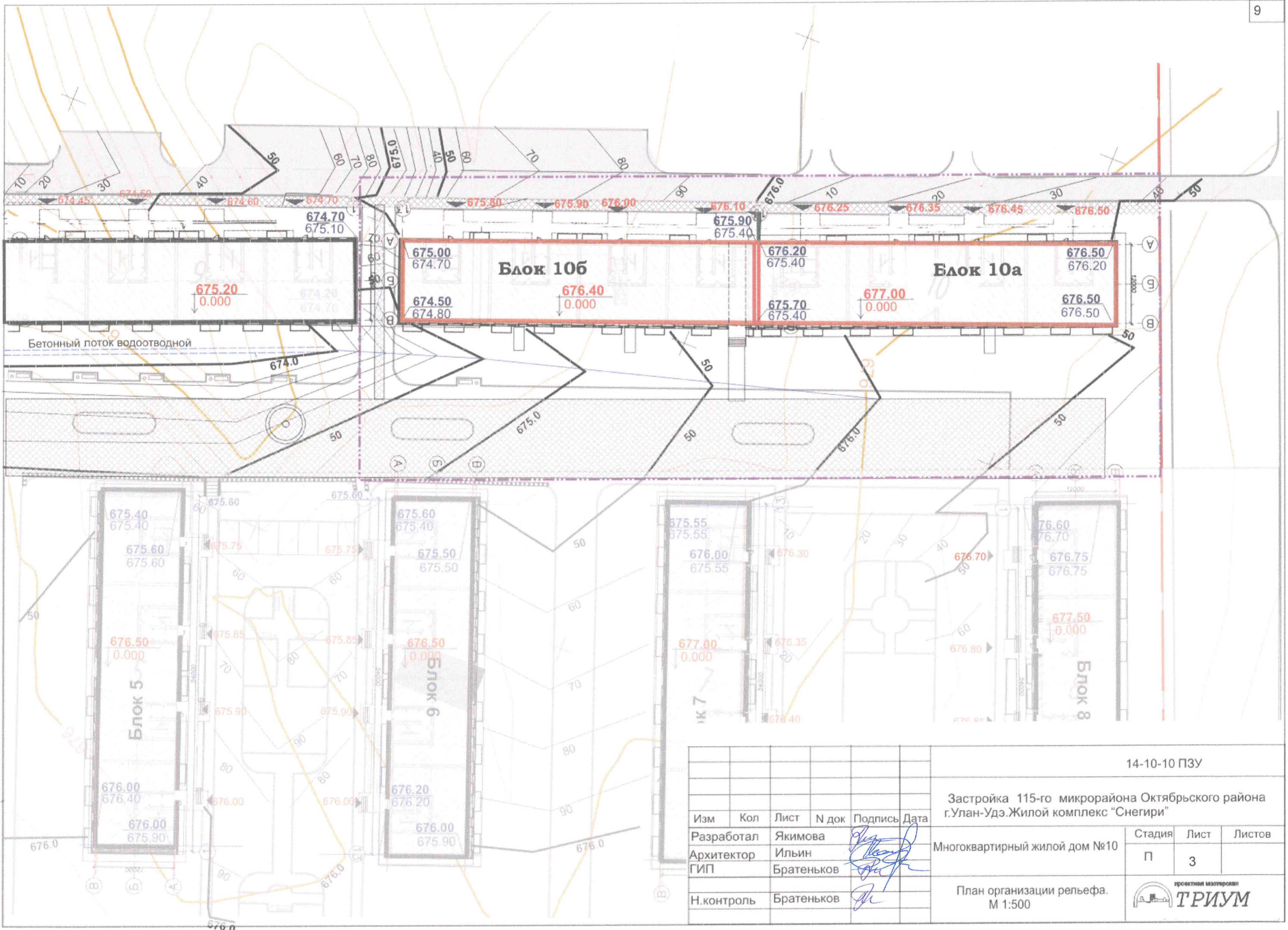
| Изм | Кол | Лист | № док | Подпись | Дата |
|------------|-----|------------|-------|-------------|------|
| Разработал | | Ефимова | | [Signature] | |
| Архитектор | | Ильин | | [Signature] | |
| ГИП | | Братеньков | | [Signature] | |
| Н.контроль | | Братеньков | | [Signature] | |

Многоквартирный жилой дом №10

Стадия Лист Листов
П 2

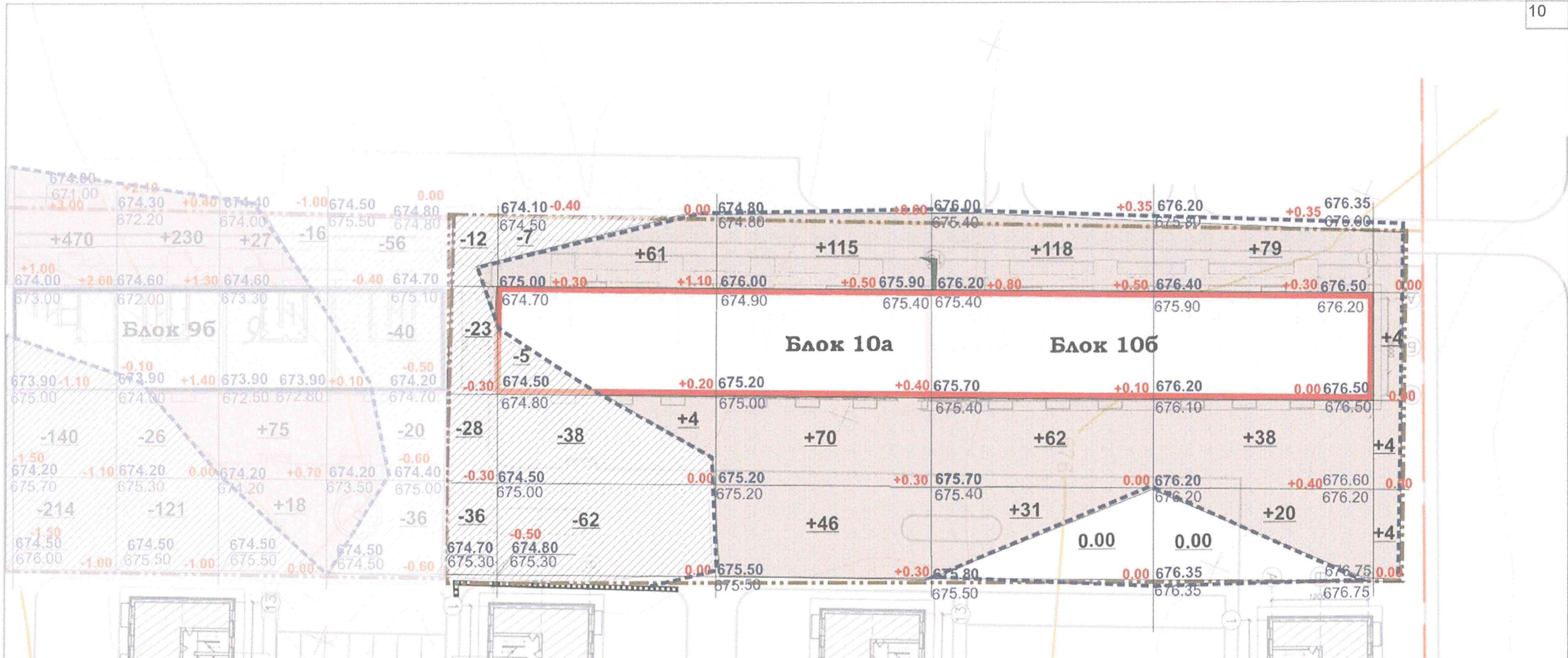
Схема планировочной организации земельного участка
М 1:500

проектная мастерская
ТРИУМ



| Изм | Кол | Лист | № док | Подпись | Дата |
|------------|-----|------------|-------|--------------------|------|
| Разработал | | Якимова | | <i>[Signature]</i> | |
| Архитектор | | Ильин | | <i>[Signature]</i> | |
| ГИП | | Братеньков | | <i>[Signature]</i> | |
| Н.контроль | | Братеньков | | <i>[Signature]</i> | |

| | | |
|--|---|------|
| 14-10-10 ПЗУ | | |
| Застройка 115-го микрорайона Октябрьского района г.Улан-Удэ. Жилой комплекс "Снегири" | | |
| Многоквартирный жилой дом №10 | Стадия | Лист |
| | П | 3 |
| План организации рельефа. М 1:500 |  | |



- Условные обозначения**
- Проектируемый дом
 - Граница благоустройства
 - +75 - Объем насыпи грунта в куб.м
 - 38 - Объем выемки грунта в куб.м
 - Линия нулевых работ

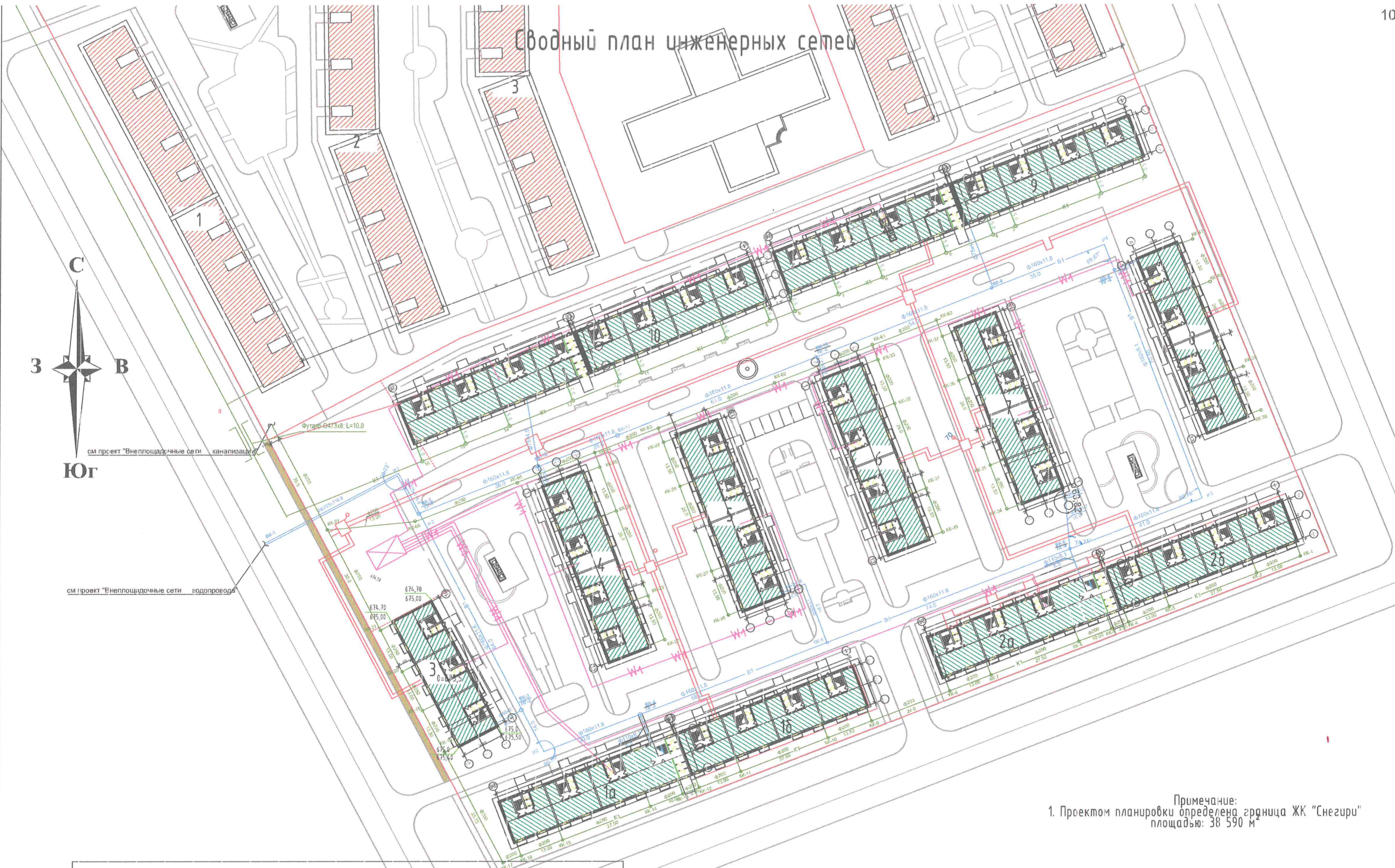
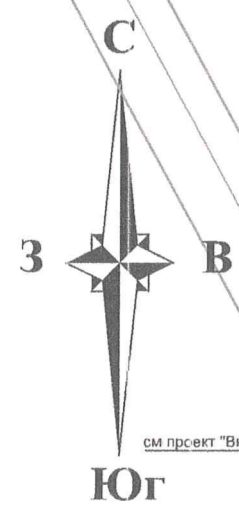
Ведомость объемов земляных масс

| Наименование грунта | Количество, м ³ | |
|---|----------------------------|------------|
| | Дом №10 | |
| | Насыпь (+) | Выемка (-) |
| 1. Грунт планировки территории | 656 | 211 |
| 2. Выгесненный грунт от устройства корыт: | | |
| а) под асфальтовое покрытие | - | 105 |
| б) под покрытие тротуарной плиткой | - | 363 |
| Итого: | 656 | 679 |
| Баланс | - | 23 |

Баланс земляных масс подсчитан без учета грунта из котлована здания

| | | | | | | | | | |
|------------|-----|------------|-------|--------------------|---|-------------------------------|---|------|--------|
| | | | | | 14-10-10 ПЗУ | | | | |
| | | | | | Застройка 115-го микрорайона Октябрьского района г.Улан-Удэ. Жилой комплекс "Снегири" | | | | |
| Изм | Кол | Лист | № док | Подпись | Дата | Многоквартирный жилой дом №10 | Стадия | Лист | Листов |
| Разработал | | Якимова | | <i>[Signature]</i> | | | П | 4 | |
| Архитектор | | Ильин | | <i>[Signature]</i> | | | | | |
| ГИП | | Братеньков | | <i>[Signature]</i> | | | | | |
| Н.контроль | | Братеньков | | <i>[Signature]</i> | | | | | |
| | | | | | План земляных масс. М 1:500 | | ТРИУМ <small>проектная мастерская</small> | | |

Сводный план инженерных сетей



Футляр Ø473x8; L=10.0
см проект "Внеплощадочные сети канализации"

см проект "Внеплощадочные сети водопровода"

Примечание:
1. Проектом планировки определена граница ЖК "Снегури"
площадью: 38 590 м²

Условные обозначения

| | | | |
|--|--|--|----------------------|
| | Проектируемые жилые дома | | - Тепловые сети |
| | Трансформаторная станция проектируемая | | - Сети водоснабжения |
| | | | - Электрические сети |
| | | | - Сети канализации |

| | | | | | | |
|------------|------------|------|--------|---|------|--------|
| | | | | 14-10-10-ПЗУ | | |
| | | | | Комплексное освоение в целях жилищного строительства 115 микрорайона, ЖК "Снегури" | | |
| Изм. | Колуч | Лист | № Док. | Подп. | Дата | |
| Разработал | Цыренова | | | | | |
| Проверил | Братеньков | | | | | |
| ГАП | Ильина | | | | | |
| Н.контр. | Братеньков | | | | | |
| | | | | Стандия | Лист | Листов |
| | | | | ПД | 5 | |
| | | | | Сводный план инженерных сетей | | |