

Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечание
15-2014-ПЗУ-С	Содержание раздела	2
15-2014-СП	Состав проектной документации	4
	Текстовая часть	
15-2014-ПЗУ.ТЧ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	5
15-2014-ПЗУ.ТЧ	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	5
15-2014-ПЗУ.ТЧ	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	5
15-2014-ПЗУ.ТЧ	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 соотношении его не устанавливается градостроительный регламент)	5
15-2014-ПЗУ.ТЧ	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	6
15-2014-ПЗУ.ТЧ	д) 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	7
15-2014-ПЗУ.ТЧ	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	7

Взам. инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

15-2014-ПЗУ-С					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

Разраб.	Тыкшеева Б.В.		Содержание раздела	Стадия	Лист	Листов
				П	1	2
Н. контр.	Цырендылыков		ООО «ГИПстройпроект»			
ГИП	Гарипов П.В.					

15-2014-ПЗУ.ТЧ	ж) Описание решений по благоустройству территории	7
15-2014-ПЗУ.ТЧ	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	8
	Графическая часть	
15-2014-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	9
15-2014-ПЗУ	План организации рельефа М 1:500	10
15-2014-ПЗУ	План земляных масс М 1:500	11
15-2014-ПЗУ	Ситуационный план М 1:2000	12
15-2014-ПЗУ	План озеленения и благоустройства территории М 1:500	13
15-2014-ПЗУ	План дорожных покрытий М 1:500	14
15-2014-ПЗУ	Сводный план инженерных сетей М 1:500	15

**Состав проектной документации**

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	15-2014-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
2	15-2014-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
3	15-2014-АР	Раздел 3 «Архитектурные решения»	
4	15-2014-КР	Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	
5	15-2014-ИОС	Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»	
5а		а. Подраздел «Система электроснабжения»	
5б		б. Подраздел «Система водоснабжения»	
5в		в. Подраздел «Система водоотведения»	
5г		г. Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. тепловые сети»	
5д		д. Подраздел «Сети связи»	
5ж		ж. Подраздел «Технологические решения»	
6	15-2014-ПОС	Раздел 6 «Проект организации строительства»	
8	15-2014-ООС	Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»	
9	15-2014-ПБ	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
10	15-2014-ОДИ	Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	
10_1	15-2014-ТБЭ	Раздел 10_1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства»	
11_1	15-2014-ЭЭ	Раздел 11_1 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»	

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

						15-2014-СП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разраб.		Тыкшеева Б.В.				Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Н. контр.		Цыренддылыков				ООО «ГИПстройпроект»		
ГИП		Гарипов П.В.						

Состав проектной документации

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка**

**а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Участок, предоставленный для строительства объекта «Многофункциональная застройка по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ» расположен в Октябрьском районе г. Улан-Удэ по ул. Жердева. Площадь участка 4971 м<sup>2</sup>. Кадастровый номер земельного участка — 03:24:031806:24. Ценных зеленых насаждений на площадке нет.

**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**

Организации санитарно-защитных зон не требуется, так как проектируемая застройка не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека.

**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)**

Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с градостроительным планом №RU04301000-0000004394 от 20.08.2013 г. с учетом требований СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

Согласно градостроительному плану земельный участок, на котором размещается проектируемая застройка, расположен в общественно-деловой зоне (зона ОД-1). Основной вид разрешенного использования земельного участка — административные и офисные здания, вспомогательные виды разрешенного использования — многоквартирные жилые дома, стоянки для автомобилей.

Проектируемая застройка представляет собой общественно-жилой комплекс, состоящий из трех жилых домов, административного здания и подземной автостоянки.

Строительство предусматривается в 2 этапа: 1 этап — административное здание, 2 этап — жилые дома и подземная автостоянка. На первом этаже жилых домов располагаются общественные помещения. Предельные параметры разрешенного строительства на данном земельном участке, а именно: предельное количество этажей — 20, предельная высота зданий — 60 м, не нарушены. По красным линиям допускается размещение объектов основного вида разрешенного использования, а

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

15-2014-ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата
Разраб.		Тыкшеева Б.В.			
Н. контр.		Дырендылыков			
ГИП		Гарипов П.В.			

Текстовая часть			Стадия	Лист	Листов
			П	1	4
ООО «ГИПстройпроект»					

размещение объектов основного вида разрешенного использования, а также жилых домов с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения. Процент застройки составил —35,2%, что не нарушает требований градостроительного плана — максимальный процент застройки - 75%.

Планировочные решения генерального плана определены исходя из функционального назначения проектируемого объекта, в увязке с существующей застройкой и требований СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

Проектируемая застройка граничит:

- с северной и западной стороны - существующее здание;
- с восточной стороны — территория парка;
- с южной стороны — автомобильная дорога.

На схеме планировочной организации земельного участка указаны проектируемая застройка и нормативное количество требуемых открытых площадок.

Открытые автостоянки, расположенные за границей отведенного участка, находятся на площадках ранее сложившихся автостоянок.

**г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Удельные размеры площадок приведены в таблице 1, их расположение отображено в графической части л. 1,6.

Таблица 1

№	Наименование показателя	Единица измерения	Площадь по проекту
1	Общая площадь участка	м <sup>2</sup>	4971,0
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1750,47
3	Площадь асфальто-бетонного покрытия	м <sup>2</sup>	4397,3
4	Площадь тротуара	м <sup>2</sup>	23023,4
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	587,5
6	Площадка для детей дошкольного возраста	м <sup>2</sup>	150,5
7	Площадка для спортивных занятий	м <sup>2</sup>	297,9
8	Площадка для отдыха взрослого населения	м <sup>2</sup>	66,0
9	Площадка для хозяйственных нужд	м <sup>2</sup>	50,1
10	Площадка для стоянки автомашин (гостевая)	м <sup>2</sup>	312,2
11	Площадка для стоянки автомашин (общественная)	м <sup>2</sup>	798,3

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

**д) 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**

Вертикальной планировкой обеспечен отвод поверхностных вод по проезжей части автомобильных дорог.

Решений по инженерной подготовке территории строительства и защите от последствий опасных геологических процессов, паводковых и грунтовых вод проектом не предусмотрено.

**е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Рельеф площадки спокойный, пологонаклонный.

Все проектируемые отметки увязаны с окружающей застройкой.

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

Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах 531,39-537,18 м. в Балтийской системе высот.

**ж) Описание решений по благоустройству территории**

По завершению строительных работ будет произведено устройство всех открытых площадок: площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, спортивных занятий и хозяйственных нужд, а также гостевая и общественная автостоянка. Предусмотрено места для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов, согласно СП 59.13330.2012.

Предусматриваются проезды, предназначенные для подъезда автомобильного транспорта (скорая помощь, грузоперевозки и т.д.) обслуживающего застройку, а также для пожарной техники.

Конструкция дорожной одежды принята, исходя из транспортно-эксплуатационных требований, согласно СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\* и представлена:

- мелкозернистый асфальтобетон -0.04м
- крупнозернистый асфальтобетон -0.06м
- щебень -0.25м
- песок -0.15м

с укладкой бортового камня марок БР 300.30.15 и БР 100.30.15 ГОСТ 6665-91.

Основные технико-экономические показатели по генеральному плану приведены в таблице 1.пункт г.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	15-2014-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3

**л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Транспортное обслуживание территории проектируемой застройки предусматривается с использованием существующих маршрутов городского транспорта, проходящих по близлежащим улицам с учетом нормативов пешеходной доступности.

Основные подъезды к зданиям предусмотрены с северной стороны.

Основные проезды запроектированы шириной 6,0 м.

Проезды внутриворонные предназначены для подъезда автомобильного транспорта (скорая помощь, грузоперевозки и т.д.) обслуживающего жителей домов, а также для пожарной техники.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата

15-2014-ПЗ.ТЧ

Общество с ограниченной ответственностью  
"ГИПстройпроект"

Многофункциональная застройка  
по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка "

15-2014-ПЗУ



Общество с ограниченной ответственностью  
"ГИПстройпроект"

Многофункциональная застройка  
по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка "

15-2014-ПЗУ

Директор  
ООО "ГИПстройпроект"



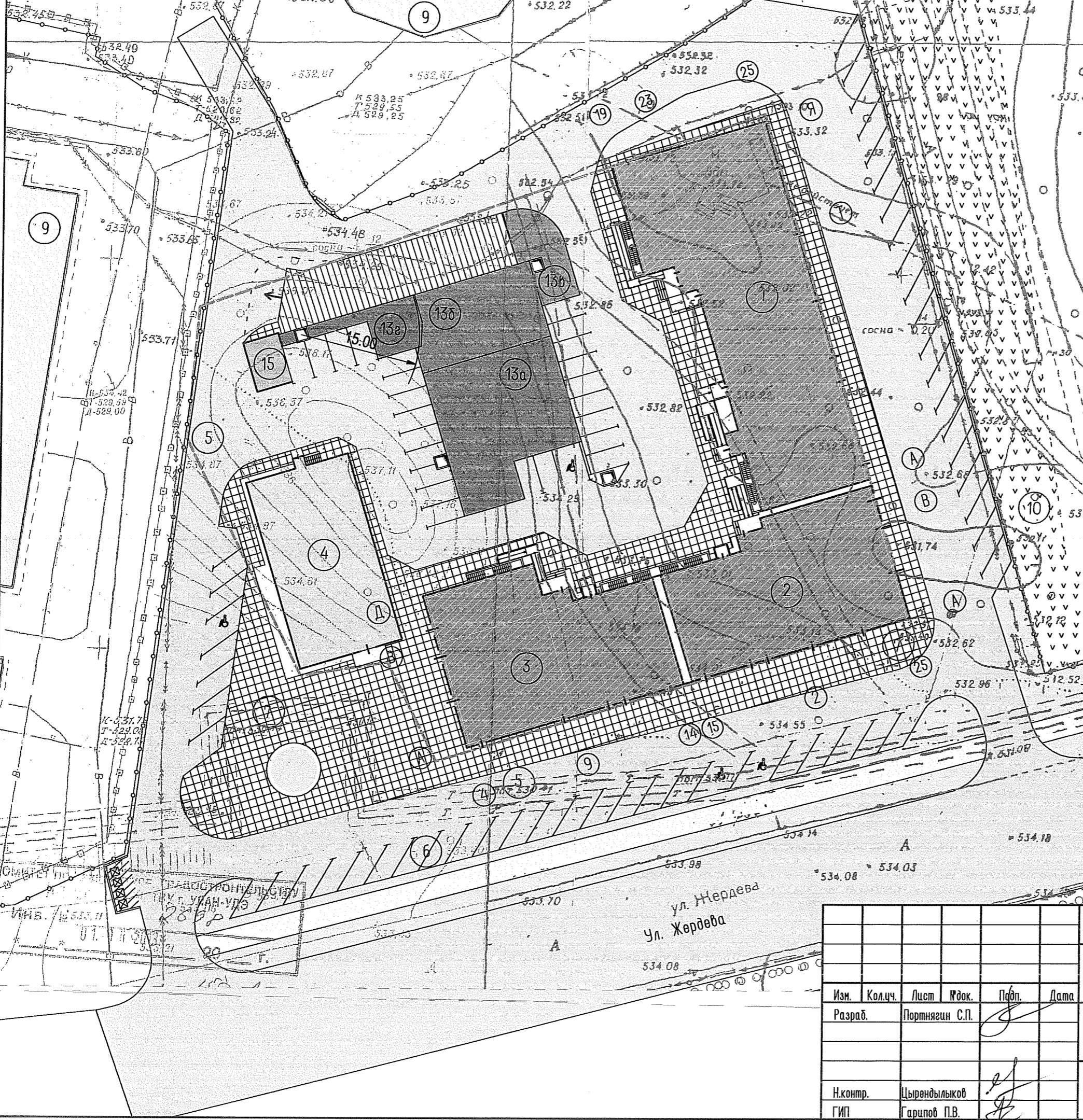
В.А. Идамжапов

Главный инженер

П.В. Гарипов

2015

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



№ п/п	Обозначение	Наименование	Площадь застройки м2
1	[Hatched]	Проектируемый жилой дом	781,83
2	[Hatched]	Проектируемый жилой дом	466,49
3	[Hatched]	Проектируемый жилой дом	502,15
4	[Hatched]	Административное здание	333,64
5	[Hatched]	Дороги и проезды	
6	[Hatched]	гостевая	312,2
		общественная	798,3
			1110,5
7	[Cross-hatched]	Пешеходная зона проектируемого здания	
8	[Dashed]	Ограждение смежных территорий	
9	[Hatched]	Существующие здания и постройки	
10	[V-pattern]	Территория парка	
11	[Hatched]	Тротуар	
12	[Hatched]	Участки озеленения	
13	[Hatched]	площадка для детей дошкольного возраста	277,5
	[Hatched]	площадка для спортивных занятий	169,0
	[Hatched]	площадка для отдыха взрослого населения	66,0
	[Hatched]	площадка для хозяйственных нужд	50,1
14	[Dashed]	Граница отведенного участка	
15	[Hatched]	ТП	
16	[Hatched]	Площадка для сбора ТБО	

ПРИМЕЧАНИЕ: Расчетное количество жильцов - 550 человек

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

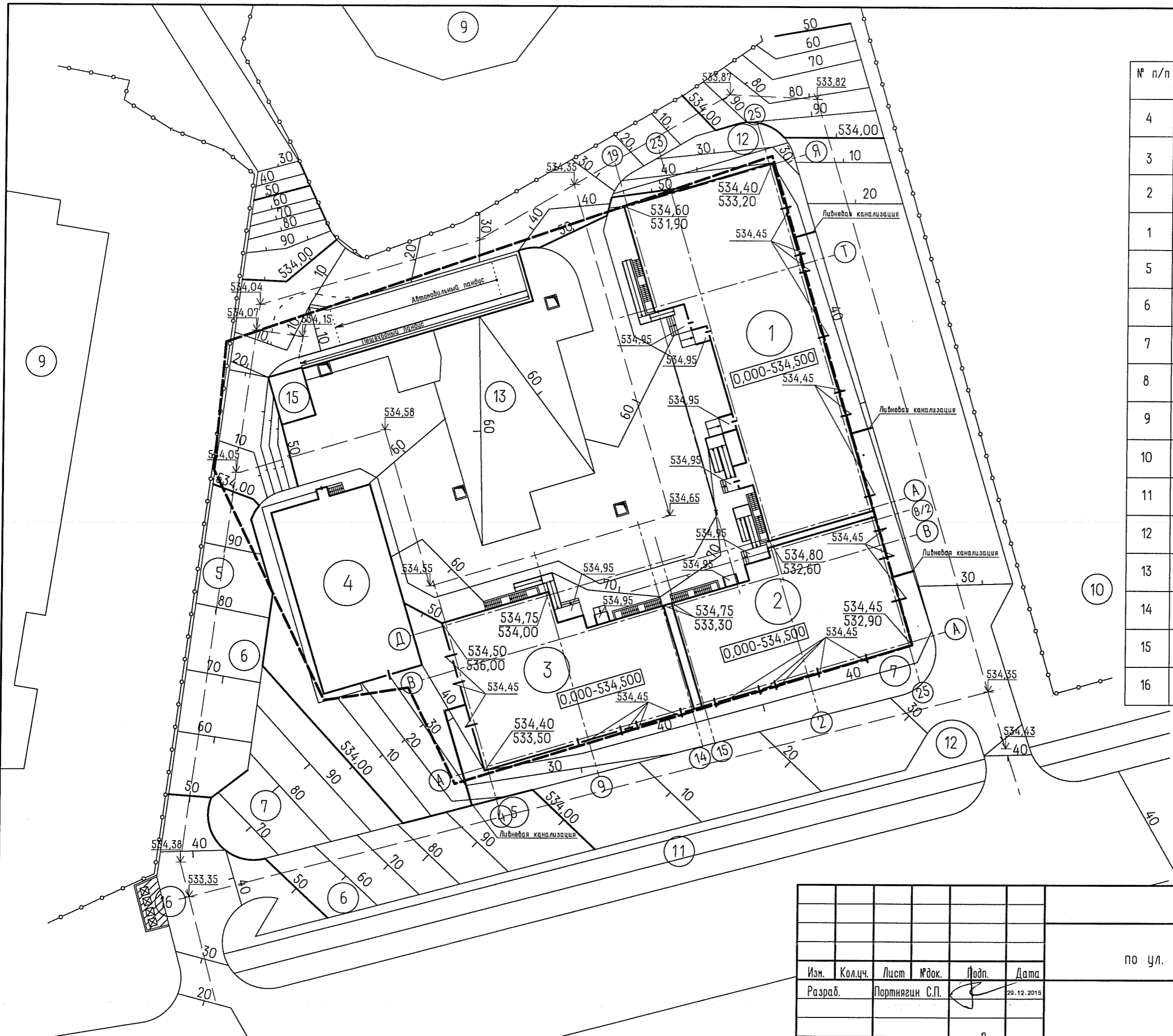
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Портнягин С.П.		[Signature]	
Н.контр.		Цырендыльков		[Signature]	
ГИП		Гарипов П.В.		[Signature]	

15-2014 - ПЗУ		
Многофункциональная застройка по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ		
Стадия	Лист	Листов
П	1	7
000 "ГИПстройпроект"		

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И ПЛОЩАДОК

№ п/п	Наименование	Обозначение
4	Проектируемый жилой дом	
3	Проектируемый жилой дом	
2	Проектируемый жилой дом	
1	Административное здание (I этап строительства)	
5	Дороги и проезды	
6	Автостоянка	
7	Пешеходная зона проектируемого здания	
8	Ограждение смежных территорий	
9	Существующие здания и постройки	
10	Территория парка	
11	Тротуар	
12	Участки озеленения	
13	Дворовая площадка	
14	Граница отведенного участка	
15	ТП	
16	Площадка для сбора ТБО	



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

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Портнягин С.П.			29.12.2015
Н.контр.		Цырендылыков			
ГИП		Гарипов П.В.			

15-2014 -ПЗУ

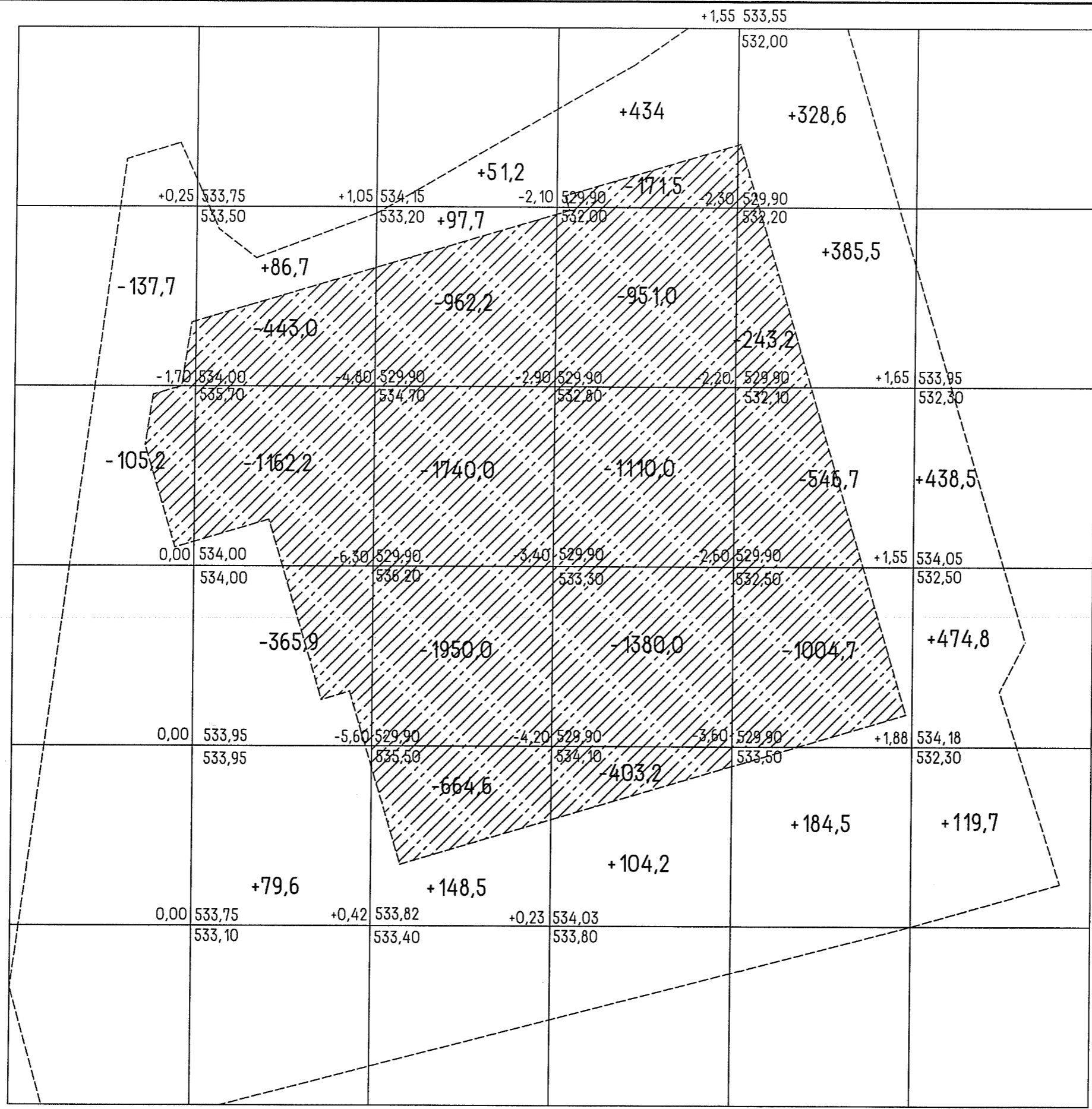
Многофункциональная застройка  
по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ

Стадия	Лист	Листов
П	2	

План организации рельефа М 1:500

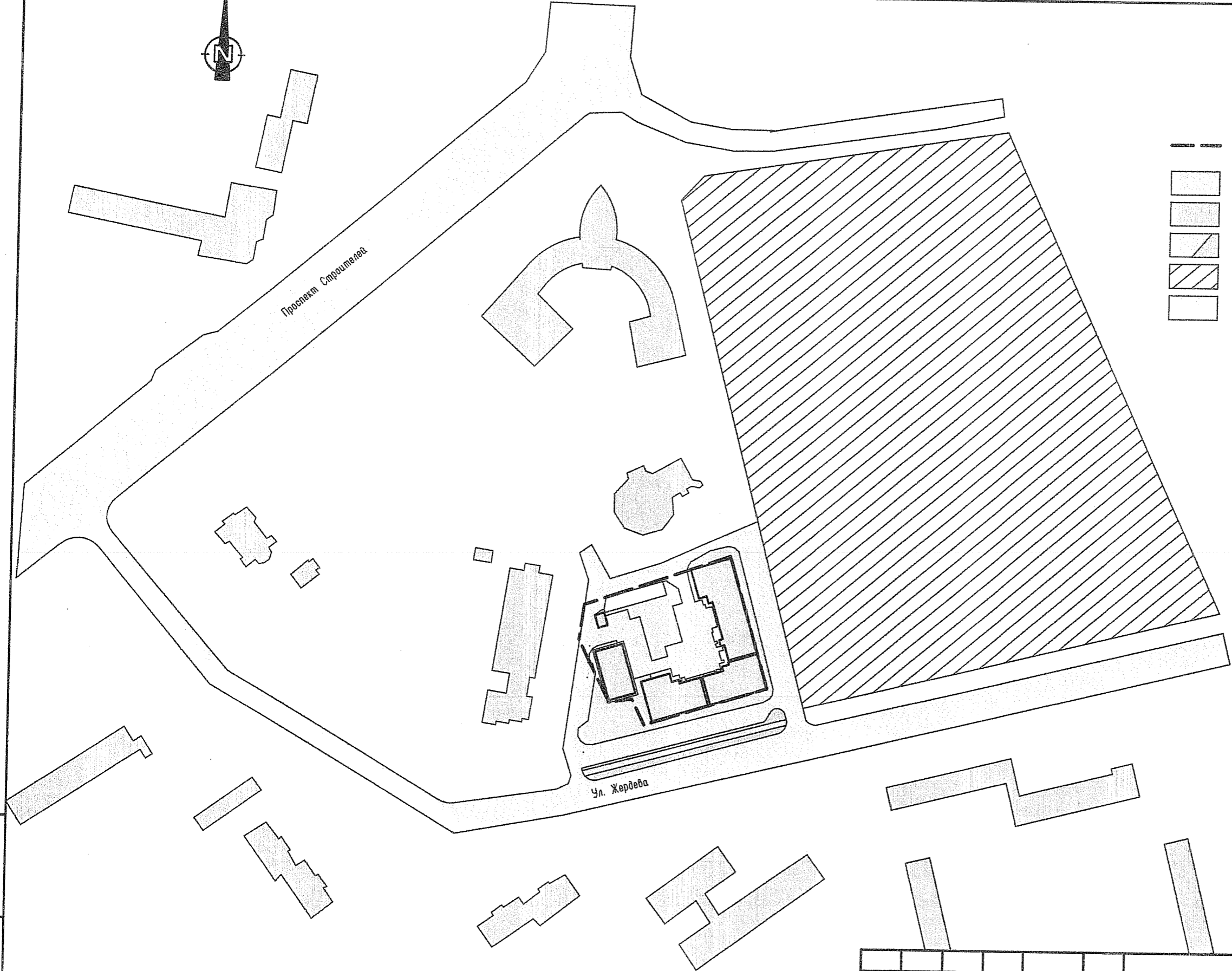
ООО "ГИПстройпроект"

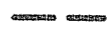


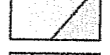
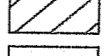
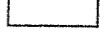
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №



Итого м3	Насыпь (+)	—	+166,3	+297,4	+538,2	+898,6	+1033,0	Итого м3	-99 17,6м3
	Выемка (-)	-242,9	-1971,1	-5316,8	-4015,7	-1304,6	—		

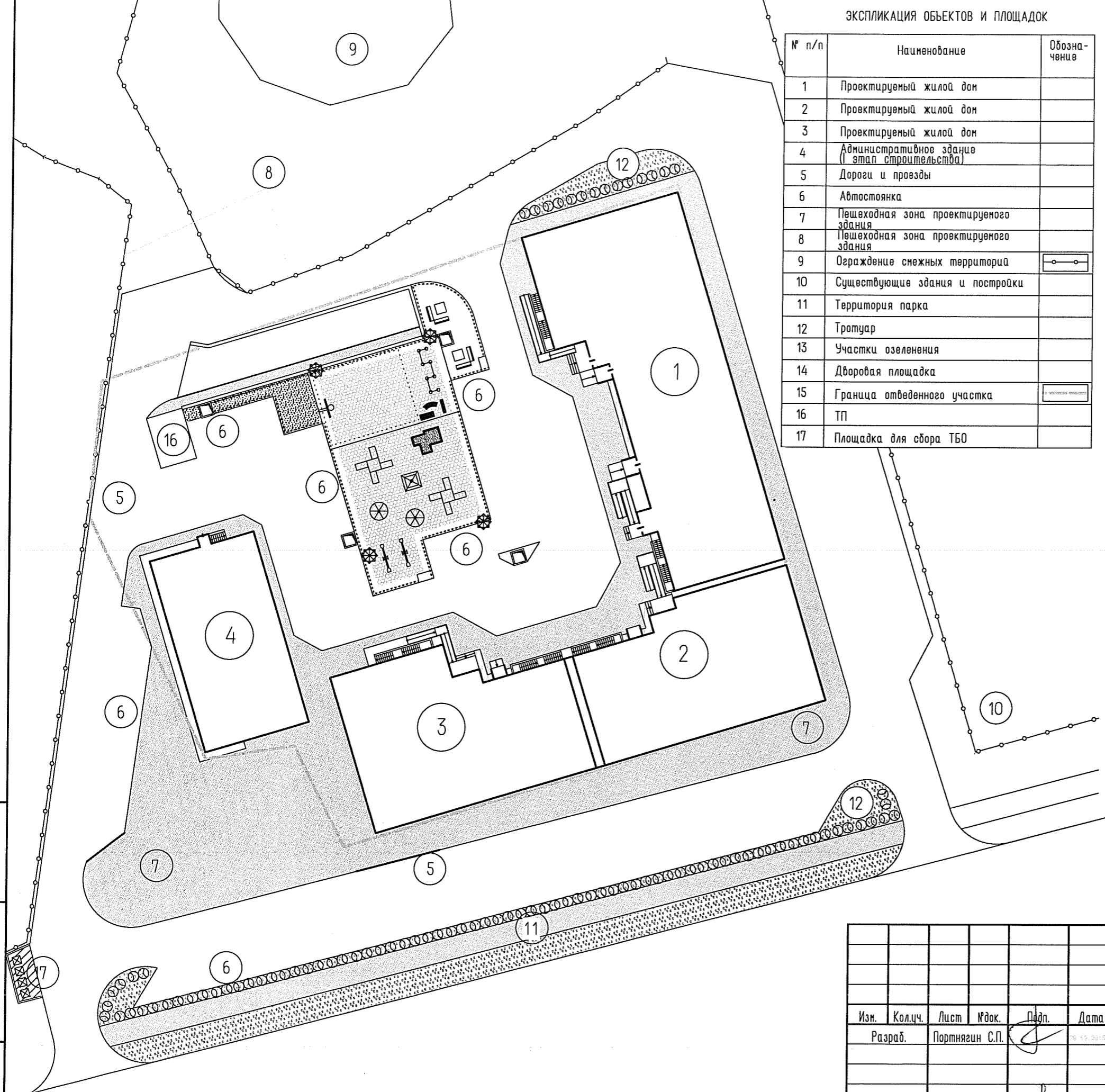
15-2014 - ПЗУ		Многофункциональная застройка		Студия		Лист		Листов	
Многофункциональная застройка		по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ		П		3		000 "ГИПстройпроект"	
План земельных масс М 1:500		Цырендыльков		Гарин П.В.					



-  - Границы участка
-  - Проектируемая застройка
-  - Существующие здания
-  - Пешеходные дорожки и территории
-  - Территория парка
-  - Проезжая часть улиц и дворов

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

						15-2014 - ПЗУ		
						Многофункциональная застройка по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.			Портнягин С.П.	<i>[Signature]</i>	30.09.2015			
						Ситуационный план М 1:2000		
						ООО "ГИПстройпроект"		
Н.контр.			Цырендылыков	<i>[Signature]</i>				



№ п/п	Наименование	Обозначение
1	Проектируемый жилой дом	
2	Проектируемый жилой дом	
3	Проектируемый жилой дом	
4	Административное здание (I этап строительства)	
5	Дороги и проезды	
6	Автостоянка	
7	Пешеходная зона проектируемого здания	
8	Пешеходная зона проектируемого здания	
9	Ограждение смежных территорий	
10	Существующие здания и постройки	
11	Территория парка	
12	Тротуар	
13	Участки озеленения	
14	Дворовая площадка	
15	Граница отведенного участка	
16	ТП	
17	Площадка для сбора ТБО	

№п/п	Наименование	Условное обозначение	Площадь м2
	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста		
	Площадка для занятий физкультурой		
	Площадка для отдыха взрослого населения		66,9м2
	Площадка для хозяйственных нужд		
	Автостоянка		

ВЕДОМОСТЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА

№п/п	Наименование	Условное обозначение	Количество
1	Сажены кустарников (3-ех летние)		88шт
2	Газон из многолетних трав		587,5м2
3	Светильник уличный		4шт
4	Урна		8шт
5	Зонд - навес		1шт
6	Карусель		1шт
7	Песочный дворик		1шт
8	Гимнастический комплекс		1шт
9	Стол со скамьями		2шт
10	Качели-балансир		1шт
11	Физкультурный комплекс		1шт
12	Кольцо для бросания мяча		1шт
13			2шт
14	Устройство для чистки ковров и покр.		1шт
15	Ограждение - 1,8м		66,5п.м.
16			
17			

Инв. № подл. \_\_\_\_\_  
 Подп. и дата \_\_\_\_\_  
 Взам. инв. № \_\_\_\_\_

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Портнягин С.П.			28.12.2015
Н.контр.		Цырендылыков			
ГИП		Гарипов П.В.			

15-2014 -ПЗУ

Многофункциональная застройка  
по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ

Стадия	Лист	Листов
П	5	

План озеленения и благоустройства территории М 1:500

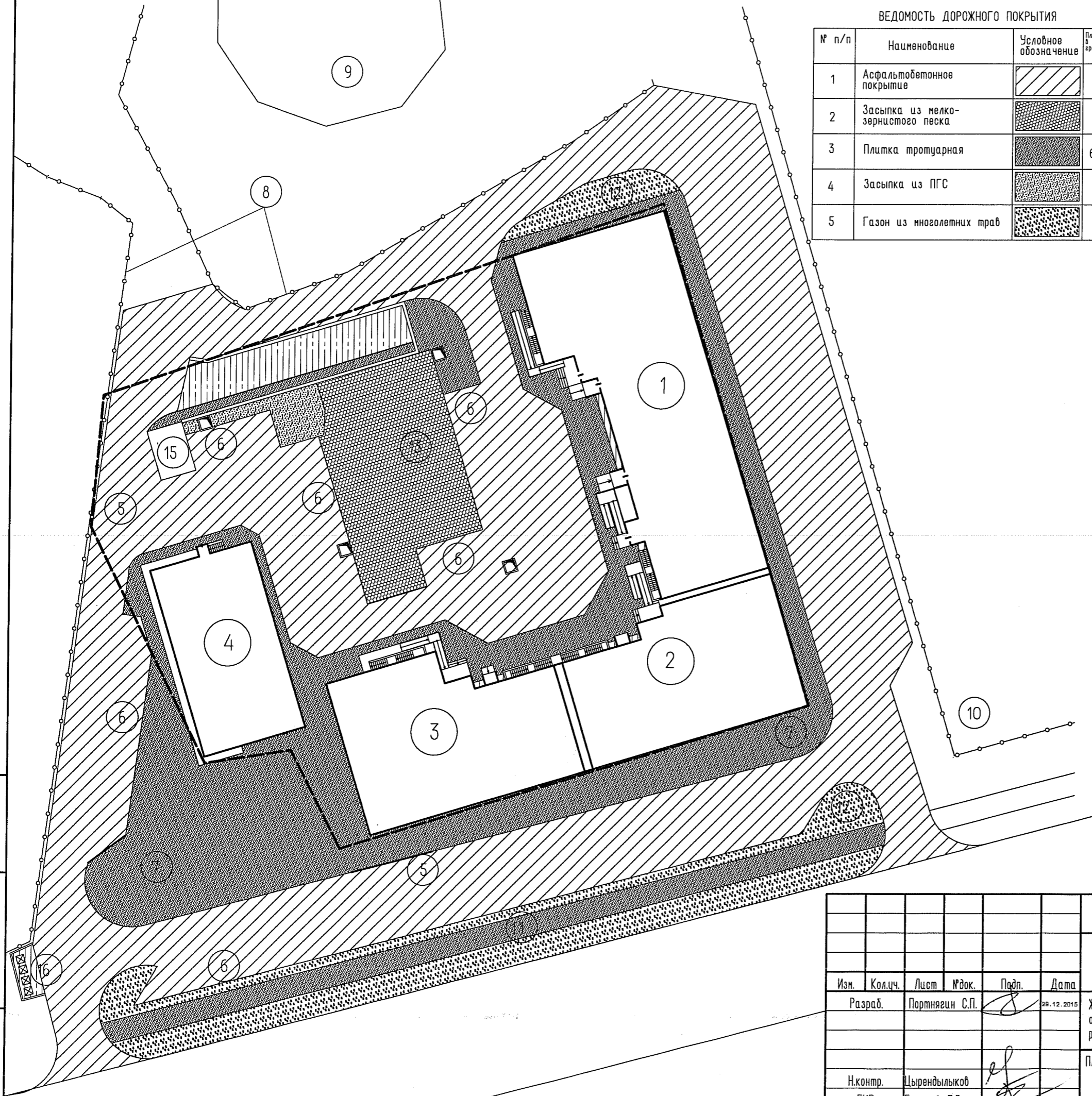
ООО "ГИПстройпроект"

ВЕДОМОСТЬ ДОРОЖНОГО ПОКРЫТИЯ

№ п/п	Наименование	Условное обозначение	Площадь п2 в пределах гранич участка	Площадь п2 за граници отведенного участка
1	Асфальтобетонное покрытие		1296,6	3101,8
2	Засыпка из мелко-зернистого песка		446,3	
3	Плитка тротуарная		637,7	1389,3
4	Засыпка из ПГС		51,3	
5	Газон из многолетних трав			587,5

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И ПЛОЩАДОК

№ п/п	Наименование	Обозначение
1	Проектируемый жилой дом	
2	Проектируемый жилой дом	
3	Проектируемый жилой дом	
4	Административное здание (I этап строительства)	
5	Дороги и проезды	
6	Автостоянка	
7	Пешеходная зона проектируемого здания	
8	Ограждение смежных территорий	
9	Существующие здания и постройки	
10	Территория парка	
11	Тротуар	
12	Участки озеленения	
13	Дворовая площадка	
14	Граница отведенного участка	
15	ТП	
16	Площадка для сбора ТБО	



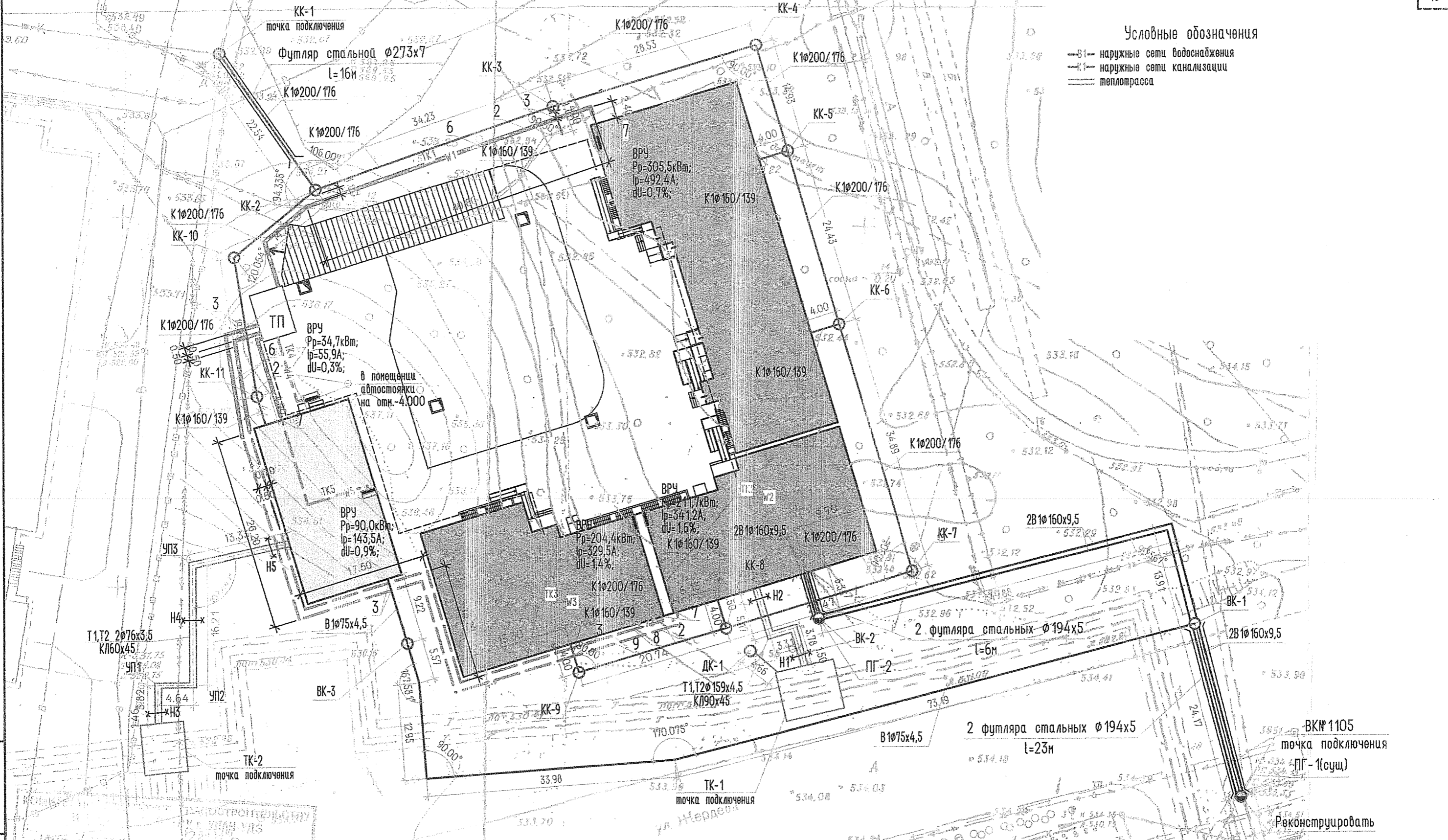
Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Портнягин С.П.			29.12.2015
Н.контр.		Цырендыльков			
ГИП		Гарипов П.В.			

15-2014 -ПЗУ		
Многофункциональная застройка по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ		
Жилая застройка со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ. II этап строительства	Стадия	Лист
	П	6
План дорожных покрытий М 1:500	ООО "ГИПстройпроект"	

Условные обозначения

- 0.4 — наружные сети водоснабжения
- К — наружные сети канализации
- — — теплотрасса



Условные обозначения

- TK1 Кабельная линия 0,4 кВ, в траншее, питающая ВРУ Блока 1
- TK2 Кабельная линия 0,4 кВ, в траншее, питающая ВРУ Блока 2
- TK3 Кабельная линия 0,4 кВ, в траншее, питающая ВРУ Блока 3
- TK4 Кабельная линия 0,4 кВ, питающая ВРУ адвостоянки
- TK5 Кабельная линия 0,4 кВ, в траншее, питающая ВРУ административного здания
- — — Кабельная линия 0,4 кВ, в траншее, в трубе асбестоцементной
- — — Контур подземной адвостоянки

						15-2014-ПЗУ		
						Многофункциональная застройка		
						по ул. Жердева Октябрьского района г. Улан-Удэ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Редок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Бахтараева К.			<i>[Signature]</i>		П	7	
Н.контр.	Цырендылыков			<i>[Signature]</i>		Сводный план инженерных сетей М 1:500		ООО "ГИПстройпроект"
ГИП	Гарипов П.В.			<i>[Signature]</i>				

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