

**ООО**  
**«Забайкальская проектная компания»**

Свидетельство СРО-П-151-17032010 12.10.2018

Заказчик – ООО «ГолдГеоПром»

**Корректировка проекта многоквартирного жилого дома №1,  
расположенного по адресу: пос. Каштак, г. Чита**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

12-2/ПР/11/18 - ПЗУ

**Том 2**

**2019**

ООО  
«Забайкальская проектная компания»

Свидетельство СРО-П-151-17032010 12.10.2018

Заказчик – ООО «ГолдГеоПром»

**Корректировка проекта многоквартирного жилого дома №1,  
расположенного по адресу: пос. Каштак, г. Чита**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**12-2/ПР/11/18 - ПЗУ**

**Том 2**

Директор

П.И. Любин

Главный инженер проекта

И.В. Бухвалов

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



12-2/ПР/11/18 -ПЗУ	к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	
12-2/ПР/11/18 -ПЗУ	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения	
	Графическая часть	
12-2/ПР/11/18 -ПЗУ	м) схему планировочной организации земельного участка с отображением	
12-2/ПР/11/18 -ПЗУ	н) план земляных масс	
12-2/ПР/11/18 -ПЗУ	о) сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к существующим сетям инженерно-технического обеспечения	
12-2/ПР/11/18 -ПЗУ	п) ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка, предоставленного для размещения этого объекта, с указанием границ населенных пунктов, непосредственно примыкающих к границам указанного земельного участка, границ зон с особыми условиями их использования, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также с отображением проектируемых транспортных и инженерных коммуникаций с обозначением мест их присоединения к существующим транспортным и инженерным коммуникациям - для объектов производственного назначения	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата



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

Земельный участок расположен по адресу: Забайкальский край, г. Чита, микрорайон Каштакский,1. Площадь земельного участка 110862 м2. Строительство осуществляется в II этапа. Площадь благоустройства (I этапа строительства) =8511,95 м2. Площадь благоустройства (II этапа строительства) =4307,60 м2. Площадь застройки (I этапа строительства) =666,22 м2. Площадь застройки (II этапа строительства) =666,22 м2.

**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.**

Санитарно-защитные зоны выполнены в проекте согласно санитарных норм и СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

**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).**

Согласно схемы функционального зонирования г. Читы проектируемый участок принадлежит к зоне Ж1. Принадлежность проектируемого участка к данному типу земель предполагает строительство в данной зоне многоэтажных жилых объектов.

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

Площадь земельного участка =110862 м2  
Площадь благоустройства (I этапа строительства) =8511,95 м2  
Площадь благоустройства (II этапа строительства) =4307,60 м2  
Площадь застройки (I этапа строительства) =666,22 м2  
Площадь застройки (II этапа строительства) =666,22 м2.  
Количество парковочных мест (I этапа строительства) =57м/м.

Согласован

Взам. Инв. №

Подп. И дата

Инв. № подл.

12-2/ПР/11/18 -ПЗУ -ПЗУ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	
Исполнил		Бухвалов				ООО ПКБ «Вектор»		
Н.контроль		Яковлева						

Схема планировочной организации земельного участка

ООО ПКБ «Вектор»

Количество парковочных мест (II этапа строительства) =30м/м.

Площадь озеленения =6487,58 м2

Площадь асфальтобетонного покрытия дорог =8913,99 м2

Площадь асфальтобетонного покрытия тротуаров =2045,60 м2

**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.**

Опасных геологических процессов не наблюдается. По результатам инженерно-геологических изысканий выполненных в 2006г. На площадке грунты талые. Нормативная глубина сезонного промерзания 4,5м. На исследуемой площадке подсечены два уровня грунтовых вод: подземные воды порово-пластового типа и подземные воды трещинно-пластового типа. Первые вскрыты на глубине 3,8-8,6м., вторые на глубине 16,5-21,9м. Воды не напорные. Неблагоприятных физико-геологических явлений на площадке не отмечено. Сброс ливневых стоков осуществляется на рельеф. Опасности паводкового затопления территории нет.

**е) описание организации рельефа вертикальной планировкой.**

Рельеф площадки пологий (перепад высотных отметок на 6,8 метра) с понижением на юго-западную сторону. Ливневые стоки от здания осуществляется на рельеф.

**ж) описание решений по благоустройству территории.**

Проект благоустройства территории включает в себя: устройство тротуаров, проездов, необходимых дворовых площадок с установкой малых архитектурных форм. Данным проектом заложено озеленение территории на первом этапе развития и включает в себя посадку многолетних газонных трав. В ходе дальнейшего развития территории не исключается посадка деревьев и кустарников (настоящим проектом не предусматривается). Освещение территории в темное время суток осуществляется при помощи наружных осветительных приборов монтируемых на фасады здания и по периметру территории. Аэрация территории достаточна и не требуется.

**з) зонирование территории земельного участка, предоставленного 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.**

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

12-2/ПР/11/18 – ПЗУ

Лист

2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

(для объектов производственного назначения)

**и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междоусебные) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.**

(для объектов производственного назначения)

**к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.**

(для объектов производственного назначения)

**л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения.**

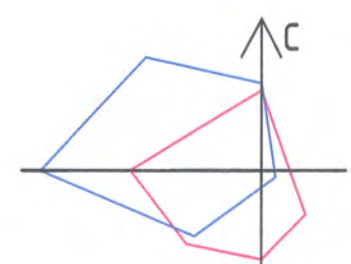
С северной стороны есть заезд на территорию жилого дома (I этапа строительства), там же размещены гостевые парковки. С южной стороны есть заезд на территорию к жилому дому (II этапа строительства). Проезд сквозной, обеспечивает проезд машин от одного дома к другому. Парковки для жильцов размещаются на прилегающей дворовой территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					12-2/ПР/11/18 – ПЗУ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подпись



# Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

# Ситуационная схема



Граница отведенного земельного участка

### Экспликация зданий и сооружений

Номер п/п	Наименование объекта	Типовой проект.
1	Многоквартирный жилой дом №1 (II этап строительства)	Проект.
2	Многоквартирный жилой дом №2	Сущ.
3	Многоквартирный жилой дом №3 (I этап строительства)	Проект.
4	Трансформаторная подстанция	Сущ.
5	Временный пункт работы с клиентами	Проект.
6	Проходная	Проект.
7	Гостевая автостоянка	Проект.
8	Детская площадка	Проект.
9	Площадка ТБО	Проект.
10	Информационное табло	Проект.

### Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование объекта
[Pink fill]	Проектируемое здание
[Blue fill]	Существующие здания
[Red fill]	Трансформаторная подстанция
[Green fill]	Временный пункт работы с клиентами
[Green dots]	Озеленение
[Grey fill]	Асфальтобетонное покрытие проездов, тротуаров
[Green wavy]	Грунтовое покрытие
[Green star]	Ель
[Black line]	Подпорная стенка
[Red dashed line]	Граница отведенного участка
[Pink dashed line]	Граница благоустройства участка
[Orange dashed line]	Граница благоустройства этапов строительства

### Ориентировочные ТЭП (I этап строительства)

Площадь участка благоустройства - 8511,95 м<sup>2</sup>  
 Строительный объем - 36361,68 м<sup>3</sup>  
 Площадь застройки - 666,22 м<sup>2</sup>  
 Гостевые парковки - 57 м/м

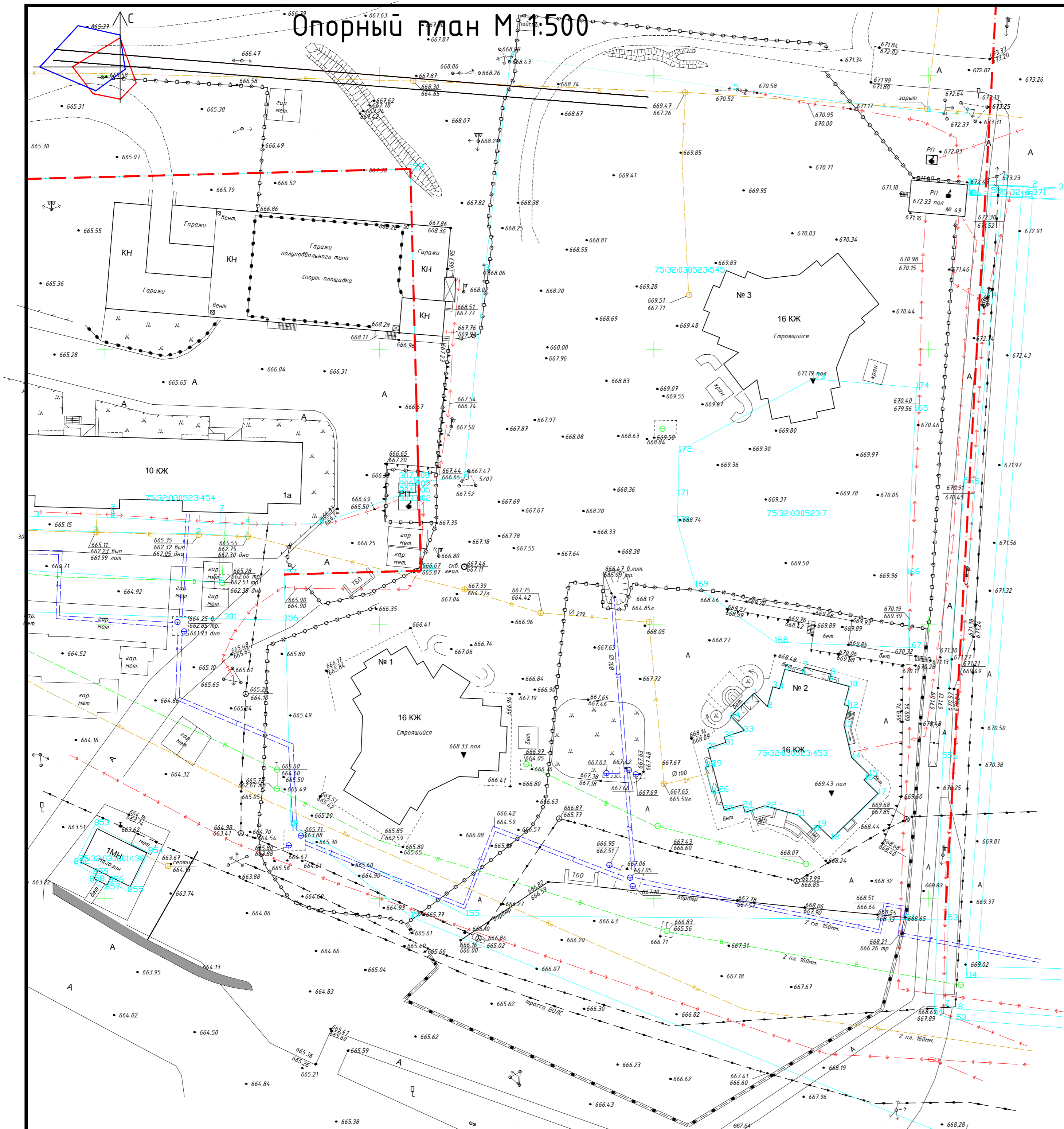
### Ориентировочные ТЭП (II этап строительства)

Площадь участка благоустройства - 4307,60 м<sup>2</sup>  
 Строительный объем - 36361,68 м<sup>3</sup>  
 Площадь застройки - 666,22 м<sup>2</sup>  
 Гостевые парковки - 30 м/м

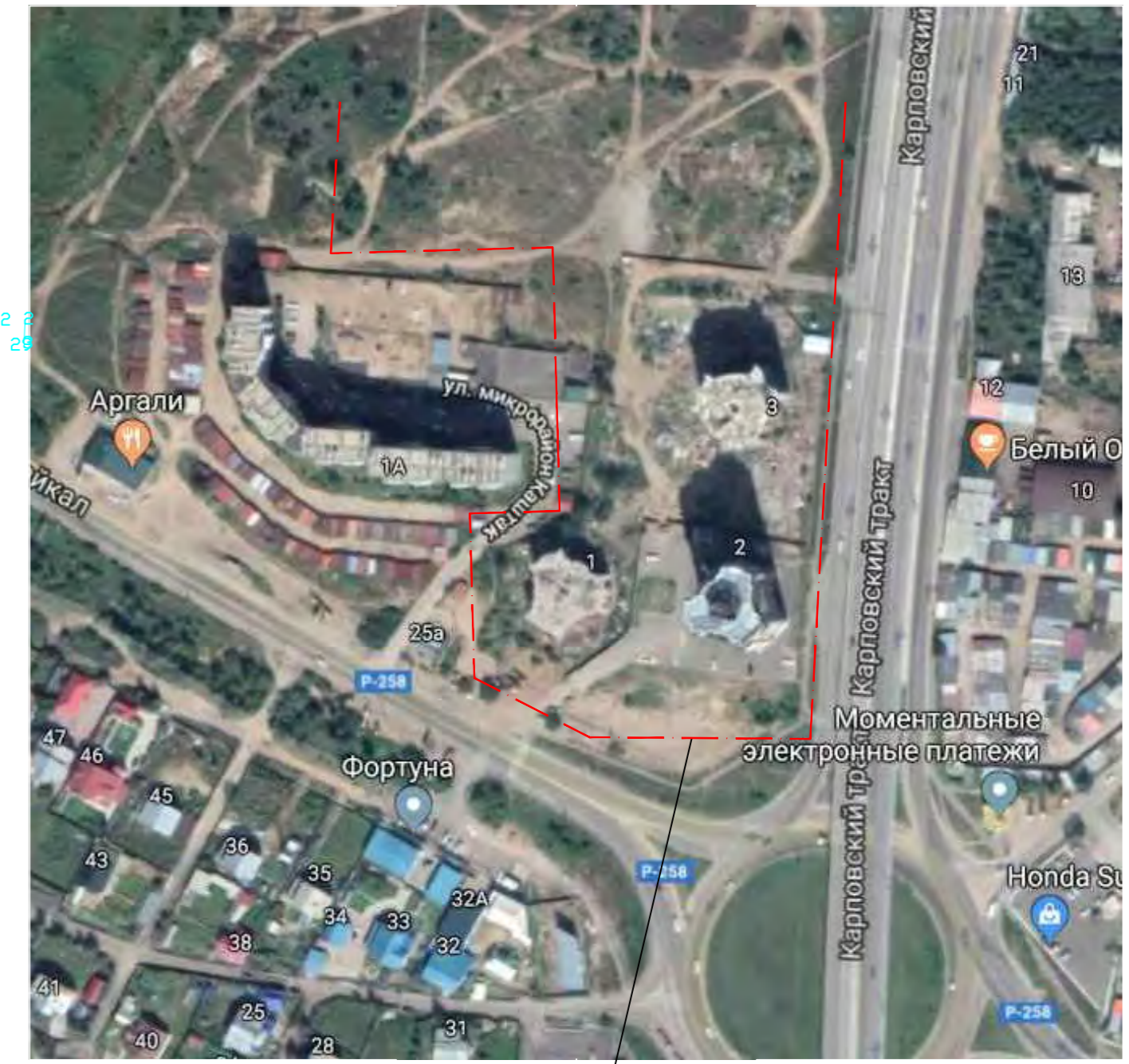
СОГЛАСОВАНО  
 Главный архитектор г. Чита  
 Михайлов А.Д.  
 26.05.2019

				2019	27/ПР/12/18	ГП
				Корректировка проекта многоквартирного жилого дома №1 и №3, расположенного по адресу: пос. Каштак, г. Чита		
Изм	Кол.	Лист №	Подпись	Дата		
ГМП		Будалов И.В.			Страниц	Лист
Исполнил		Яковлева О.С.			П	Листов
				Схема планировочной организации земельного участка М1:500.		ООО "Забайкальская проектная компания"
Норм. контроль		Будалов И.В.				

# Опорный план М 1:500



# Ситуационная схема



Граница отведенного земельного участка

				2019			12-2/ПР/11/18	ПЗУ		
						Корректировка проекта многоквартирного жилого дома №1 и №3, расположенного по адресу: пос. Каштак, г. Чита				
Изм.	Кол.	Лист	№ в	Подпись	Дата	Дом №1		Стандия	Лист	Листов
ГМП		Бухвалов И.В.				Опорный план. Ситуационная схема.		П	8	
Исполнил		Яковлева О.С.				ООО "Задайкальская проектная компания"				
Норм. контроль		Бухвалов И.В.								

# Генеральный план М 1:500. План благоустройства М1:500.



Экспликация зданий и сооружений		
Номер п/п	Наименование объекта	Типовой проект.
1	Многоквартирный жилой дом №1 (II этап строительства)	Проект.
2	Многоквартирный жилой дом №2	Сущ.
3	Многоквартирный жилой дом №3 (I этап строительства)	Проект.
4	Трансформаторная подстанция	Сущ.
5	Временный пункт работы с клиентами	Проект.
6	Проходная	Проект.
7	Гостевая автостоянка	Проект.
8	Детская площадка	Проект.
9	Площадка ТБО	Проект.
10	Информационное табло	Проект.

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол. шт.	Примечание
а	КСИЛ	6304-Гимнастический комплекс	1	
б	КСИЛ	5116 - Детский игровой комплекс	1	
в	КСИЛ	5317 - Детский игровой комплекс	2	
г	КСИЛ	4192-Карусель	1	
д	КСИЛ	4201-Горка	1	
е	КСИЛ	4155-Качели	1	
ж	КСИЛ	4242-Песочница	2	
и	КСИЛ	1212-Урна	11	
к	КСИЛ	2214-Скамья	11	

## Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование объекта
	Проектируемое здание
	Существующие здания
	Трансформаторная подстанция
	Временный пункт работы с клиентами
	Озеленение
	Асфальтобетонное покрытие проездов, тротуаров
	Грунтовое покрытие
	Ель
	Подборная стенка
	Граница отведенного участка
	Граница благоустройства участка
	Граница благоустройства этапов строительства

## Ведомость площадок, проездов

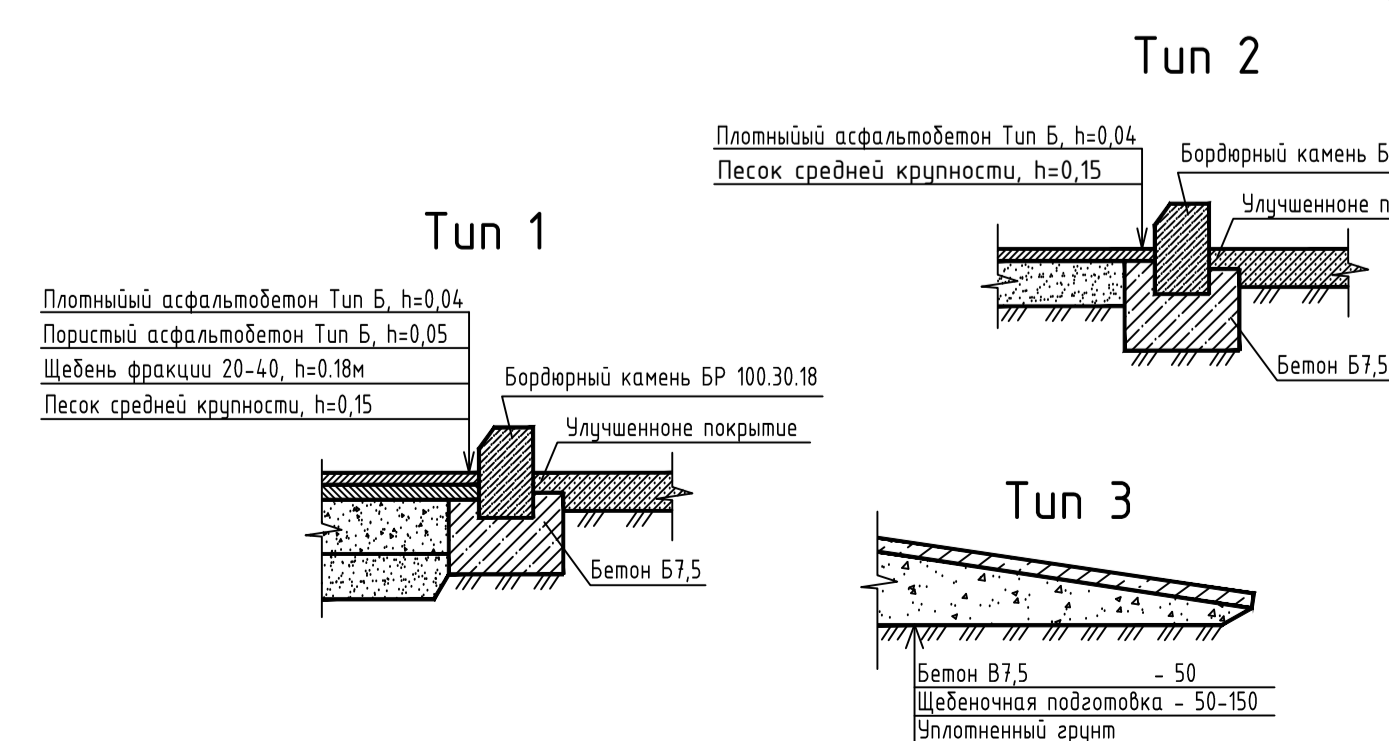
Обозначение	Наименование объекта	Тип покрытия	Площадь, м²	Примеч.
	Асфальтобетонное покрытие дорог	1	8913,99	
	Асфальтобетонное покрытие тротуаров	2	2045,60	
	Отмостка	3	210,84	

## Ведомость элементов озеленения

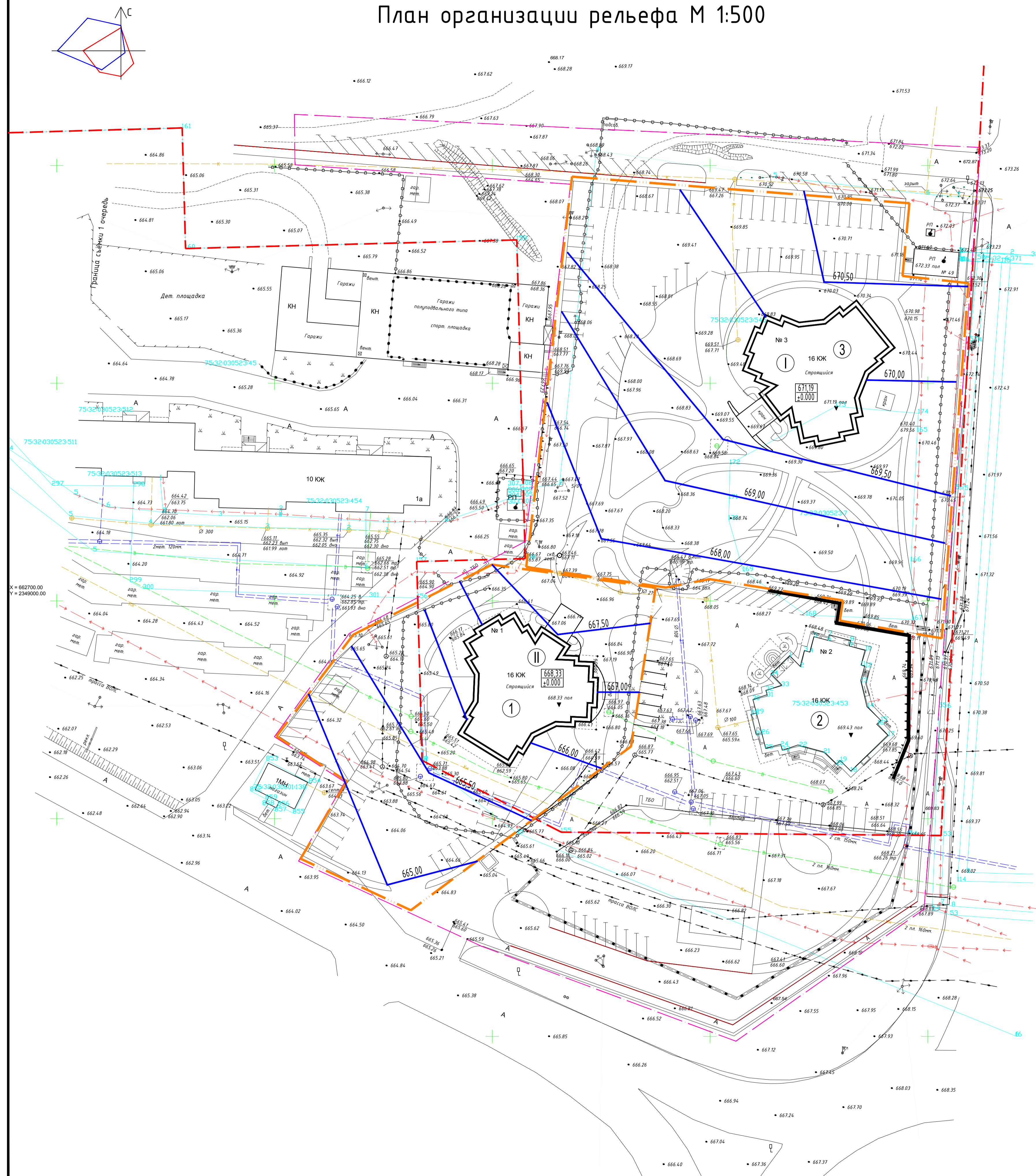
Номер п/п	Обозначение	Наименование объекта	Возраст, лет	Кол-во, шт.	Примеч.
1		Газон садово-парковый		6487,58	м²
2		Ель	5	1	

		2019		12-2/ПР/11/18		ПЗУ	
Корректировка проекта многоквартирного жилого дома №1 и №3, расположенного по адресу: пос. Каштак, г. Чита							
Изм.	Кол.	Лист	№ в	Подпись	Дата	Дом №1	
Исполнил	Исполнил	Исполнил	Исполнил	Исполнил	Исполнил	Стандия	Листов
Генеральный план М1:500.						000 "Забайкальская проектная компания"	
План благоустройства территории М 1:500.						Формат А-1	

## Конструкции покрытий



# План организации рельефа М 1:500



## Экспликация зданий и сооружений

Номер п/п	Наименование объекта	Типовой проект.
1	Многоквартирный жилой дом №1 (II этап строительства)	Проект.
2	Многоквартирный жилой дом №2	Сущ.
3	Многоквартирный жилой дом №3 (I этап строительства)	Проект.
4	Трансформаторная подстанция	Сущ.
5	Временный пункт работы с клиентами	Проект.
6	Проходная	Проект.
7	Гостевая автостоянка	Проект.
8	Детская площадка	Проект.
9	Площадка ТБО	Проект.
10	Информационное табло	Проект.

## Условные обозначения

Номер на плане	Наименование объекта
	Проектируемое здание
	Гостевая парковка
	Проектируемые горизонталы
	Подпорная стенка

		2019	12-2/ПР/11/18	ПЗУ
		Корректировка проекта многоквартирного жилого дома №1 и №3, расположенного по адресу: пос. Каштак, г. Чита		
Изм.	Кол.	Лист № в.	Подпись	Дата
Исполнил	Выполнил И.В.	И.В.		
	Исполнил	Выполнил О.С.		
		Стация	Лист	Листов
		П	10	
		План организации рельефа М1:500.		ООО "Забайкальская проектная компания"
Норм. контроль	Выполнил И.В.			Формат А-1

# Разбивочный план М 1:500



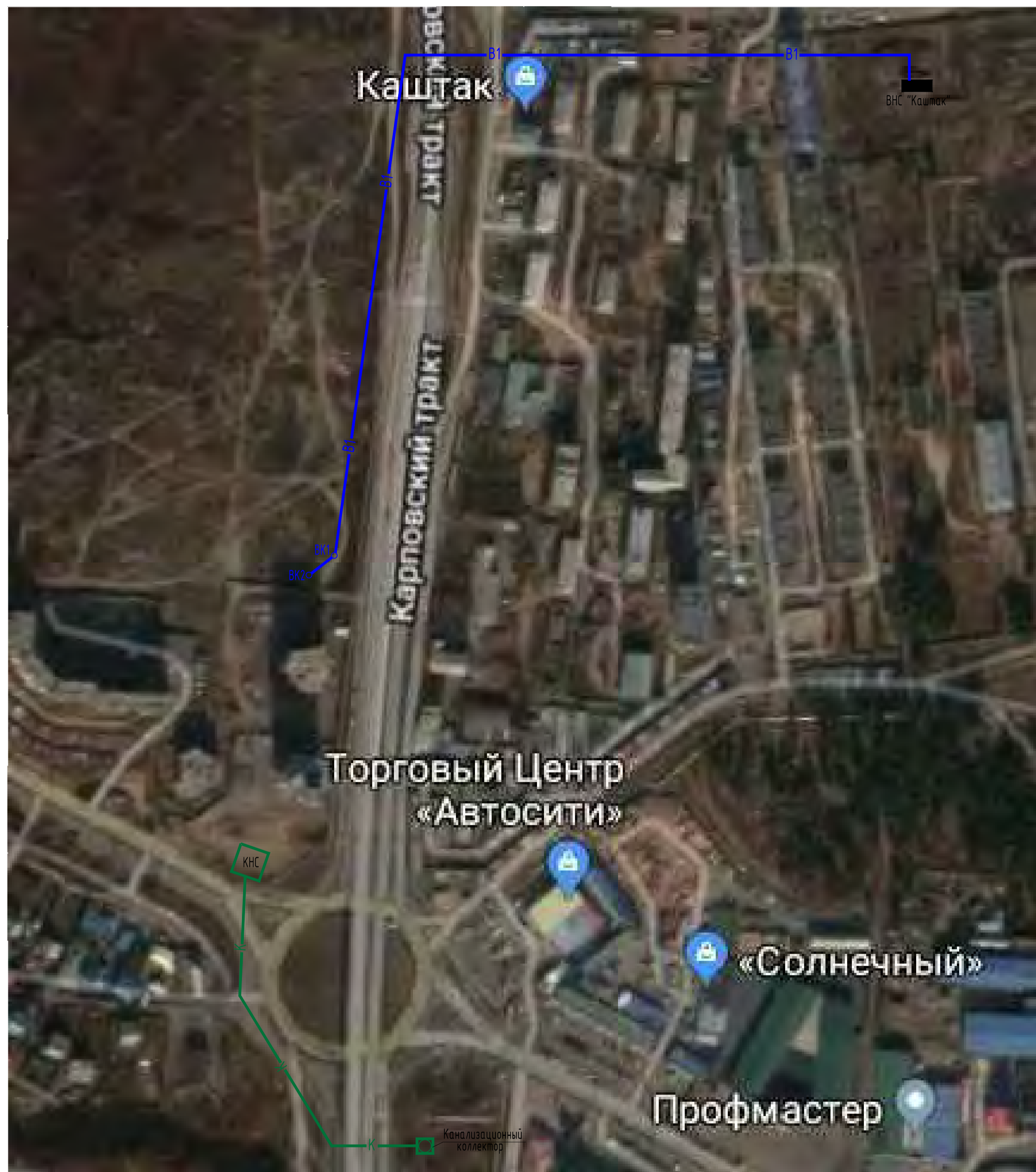
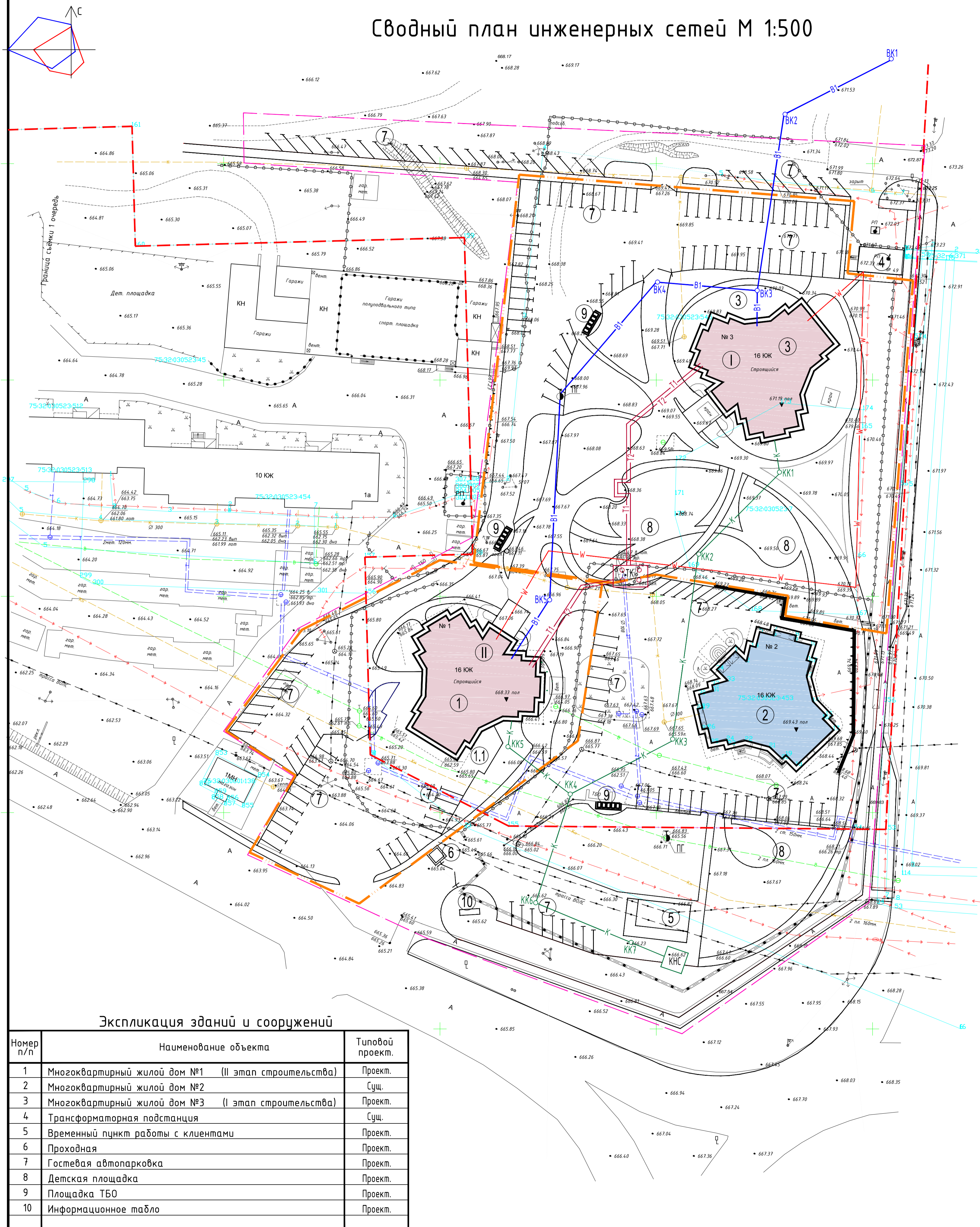
Экспликация зданий и сооружений

Номер п/п	Наименование объекта	Типовой проект.
1	Многоквартирный жилой дом №1 (II этап строительства)	Проект.
2	Многоквартирный жилой дом №2	Сущ.
3	Многоквартирный жилой дом №3 (I этап строительства)	Проект.
4	Трансформаторная подстанция	Сущ.
5	Временный пункт работы с клиентами	Проект.
6	Проходная	Проект.
7	Гостевая автостоянка	Проект.
8	Детская площадка	Проект.
9	Площадка ТБО	Проект.
10	Информационное табло	Проект.

X = 662700.00  
Y = 2349000.00

		2019		12-2/ПР/11/18		ПЗУ	
		Корректировка проекта многоквартирного жилого дома №1 и №3, расположенного по адресу: пос. Каштак, г. Чита					
Изм.	Кол.	Лист № в.	Подпись	Дата			
Исполн.	Варламов И.В.				Дом №1	Стация	Лист
	Варламова О.С.					П	11
Разбивочный план М1:500.					ООО "Забайкальская проектная компания"		
Норм. контроль: Варламов И.В.					Формат А-1		

Сводный план инженерных сетей М 1:500



Экспликация зданий и сооружений

Номер п/п	Наименование объекта	Типовой проект.
1	Множквартирный жилой дом №1 (II этап строительства)	Проект.
2	Множквартирный жилой дом №2	Сущ.
3	Множквартирный жилой дом №3 (I этап строительства)	Проект.
4	Трансформаторная подстанция	Сущ.
5	Временный пункт работы с клиентами	Проект.
6	Проходная	Проект.
7	Гостевая автопарковка	Проект.
8	Детская площадка	Проект.
9	Площадка ТБО	Проект.
10	Информационное табло	Проект.

Условные обозначения

Условные обозначения	Наименование объекта
[Pink fill]	Проектируемое здание
[Blue fill]	Существующие здания
[Yellow fill]	Трансформаторная подстанция
[Orange fill]	Временный пункт работы с клиентами
[Dashed line]	Подборная стенка
[Red dashed line]	Граница отведенного участка
[Pink dashed line]	Граница благоустройства участка
[Orange dashed line]	Граница благоустройства этапов строительства
[Red line]	Кадель 0,4кВт
[Green line]	Проектируемые сети канализации
[Blue line]	Проектируемые сети водоснабжения
[Red line]	Проектируемые сети теплоснабжения
[Circle with cross]	Пожарный гидрант

		2019	12-2/ПР/11/18		ПЗУ	
Корректировка проекта многоквартирного жилого дома №1 и №3, расположенного по адресу: пос. Каштак, г. Чита						
Изм.	Кол.	Лист № в.	Подпись	Дата	Стадия	Лист
Исполнил	Будилова И.В.	8	[Signature]		Дом №1	12
Сводный план инженерных сетей М1:500.					ООО "Забайкальская проектная компания"	
Нач. контроля Будилова И.В.					Формат А-1	