

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**"ВОСТСИБПРОЕКТ"**

СРО №0085.6-2015-0323042058-П-46 от 18 августа 2015г.

Заказчик: ООО "ГрандСтрой"

Реконструкция жилого квартала по ул.Бабушкина  
1 очередь строительства.12-15эт. жилой дом

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации  
земельного участка  
62-2017 ПЗУ

Том 2

Улан-Удэ  
2018г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**"ВОТСИБПРОЕКТ"**

СРО №0085.6-2015-0323042058-П-46 от 18 августа 2015г.

Заказчик: ООО "ГрандСтрой"

Реконструкция жилого квартала по ул.Бабушкина  
1 очередь строительства.12-15эт. жилой дом

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации  
земельного участка  
62-2017 ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

ГАП



Бартанаева Т.Б.

Хунхенов Г.Ф.

Улан-Удэ  
2018 г.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечания
62-2017 ПЗ С	Содержание тома	2
62-2017 ПЗ СП	Состав проектной документации	3-4
	Текстовая часть	
62-2017 ПЗ ТЧ л.1	а) характеристика земельного участка, предоставленного для объектов размещения капитального строительства;	5
62-2017 ПЗ ТЧ л.1	б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством РФ;	5
62-2017 ПЗ ТЧ л.1	в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка	5
62-2017 ПЗ ТЧ л.1	г) технико-экономические показатели земельного участка предоставляемого для: размещения объекта капитального строительства.	5
62-2017 ПЗ ТЧ л.1	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 и грунтовых вод;	6
62-2017 ПЗ ТЧ л.1	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;	6
62-2017 ПЗ ТЧ л.1	ж) описание решений по благоустройству территории и озеленению;	6
62-2017 ПЗ ТЧ л.2	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих подъезды к объекту капитального строительства;	6
62-2017 ПЗ ГЧ л.1	м) схема планировочной организации участка М 1:500	7
62-2017 ПЗ ГЧ л.2	н) план организации рельефа	8
62-2017 ПЗ ГЧ л.3	о) сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к существующим сетям инженерно-технического обеспечения М1:500;	9
62-2017 ПЗ ГЧ л.4	п) ситуационный план М 1:2000 размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка	10

Согласовано


Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						62-2017 ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
Содержание тома						ООО «Востсибпроект»		
Н.контроль	Андреев							

## Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	62-2017-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
2	62-2017-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
3	62-2017-АР	Раздел 3 «Архитектурные решения»	
4	62-2017-КР	Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	
5	62-2017-ИОС	Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»	
5.1	62-2017-ИОС1	Подраздел 1 «Система электроснабжения»	
5.2	62-2017-ИОС2	Подраздел 2 «Система водоснабжения»	
5.3	62-2017-ИОС3	Подраздел 3 «Система водоотведения»	
5.4	62-2017-ИОС4	Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»	
5.5	62-2017-ИОС5	Подраздел 5 «Сети связи»	
5.6	62-2017-ИОС6	Подраздел 6" Технологические решения "	
6	62-2017-ПОС	Раздел 6 «Проект организации строительства»	
8	62-2017-ООС	Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»	
9	62-2017-ПБ	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
10	62-2017-ОДИ	Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	
10(1)	62-2017-ТБЭ	Раздел 10(1) «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	
11	62-2017-СМ	Раздел 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства»	
11(1)	62-2017-ЭЭФ	Раздел 11(1) «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учёта используемых энергетических ресурсов»	

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

62 - 2017 - СП

Лист

1

а) характеристика земельного участка, предоставленного для объектов размещения капитального строительства;

Проектируемый жилой дом в квартале расположен на ул.Бабушкина между квартальной застройкой Бульвара Карла Маркса и пересечением с ул. Красной Звезды. Расчетная сейсмичность площадки строительства – 8 баллов по карте сейсмомикрорайонирования. Рядом с жилым домом , с северной стороны располагается здание школы №35, с западной- ул. Бабушкина, с восточной стороны – 2х этажный жилой дом. Категория земельного участка для проектирования – «земли населенных пунктов» согласно кадастровому номеру 03:24::0335077:57, разрешенное использование: земли населенных пунктов- для размещения многоквартирного жилого дома 518+/-8кв.м  
03:24::033507:779, разрешенное использование: земли населенных пунктов- для среднеэтажной жилой застройки 2432 кв.м

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитально строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством РФ;

Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитально строительства в пределах границ земельного участка не требуется.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка

При решении схемы планировочной организации земельного участка учитывались санитарные, противопожарные, природоохранные требования, рациональные людские и транспортные потоки с учетом проектируемой застройки, прилегающих территорий, проездов и улиц.

г) технико-экономические показатели земельного участка предоставляемого для: размещения объекта капитального строительства.

-площадь участка территории	3295м2
-площадь проектируемой застройки	614.16м2
-площадь асфальтобетонного покрытия	1152.27м2
-площадь бетонного покрытия	77.49м2
-площадь озеленения	702.09м2
- площадь тротуарного покрытия	749.62м2

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 и грунтовых вод;

Согласно проведенных инженерно- геологических изысканий, опасных геологических процессов, паводковых и грунтовых вод на участке строительства отсутствуют. Отвод поверхностных вод решен вертикальной планировкой участка. На данной площадке не требуется принятие решений по инженерной подготовке и защите территории ,т.к на ней нет условий возникновения опасных геологических процессов.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Проектируемой вертикальной планировкой предусмотрен отвод поверхностных стоков с проезда с твердым покрытием. Вертикальная планировка предусматривает необходимый нормативный уклон для стока воды с поверхности. Отметка пола здания и участка возле него максимально увязаны с существующей отметкой чистого пола. Абсолютная отметка пола составляет от 552м  
Дождевые и талые стоки по внутренним водостокам с крыши поступают в железобетонные лотки, а далее по лоткам на рельеф.

ж) описание решений по благоустройству территории;

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			62-2017ПЗ						
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				

Основной подъезд организован с западной стороны. Запроектировано:  
 -устройство проездов с твердым покрытием  
 Перед входами в дома с восточной и западной стороны организованы подъезды. Предусмотрены пешеходные дорожки и тротуары с плиточным покрытием. Вдоль пешеходных дорожек размещены газоны и определены зоны отдыха оборудованные урнами. Озеленение частично существующее.

Освещение территории -установка светильников на входных узлах. Запроектировано:устройство проездов с твердым покрытием.

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;

Не требуется

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

Не требуется

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

Не требуется

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

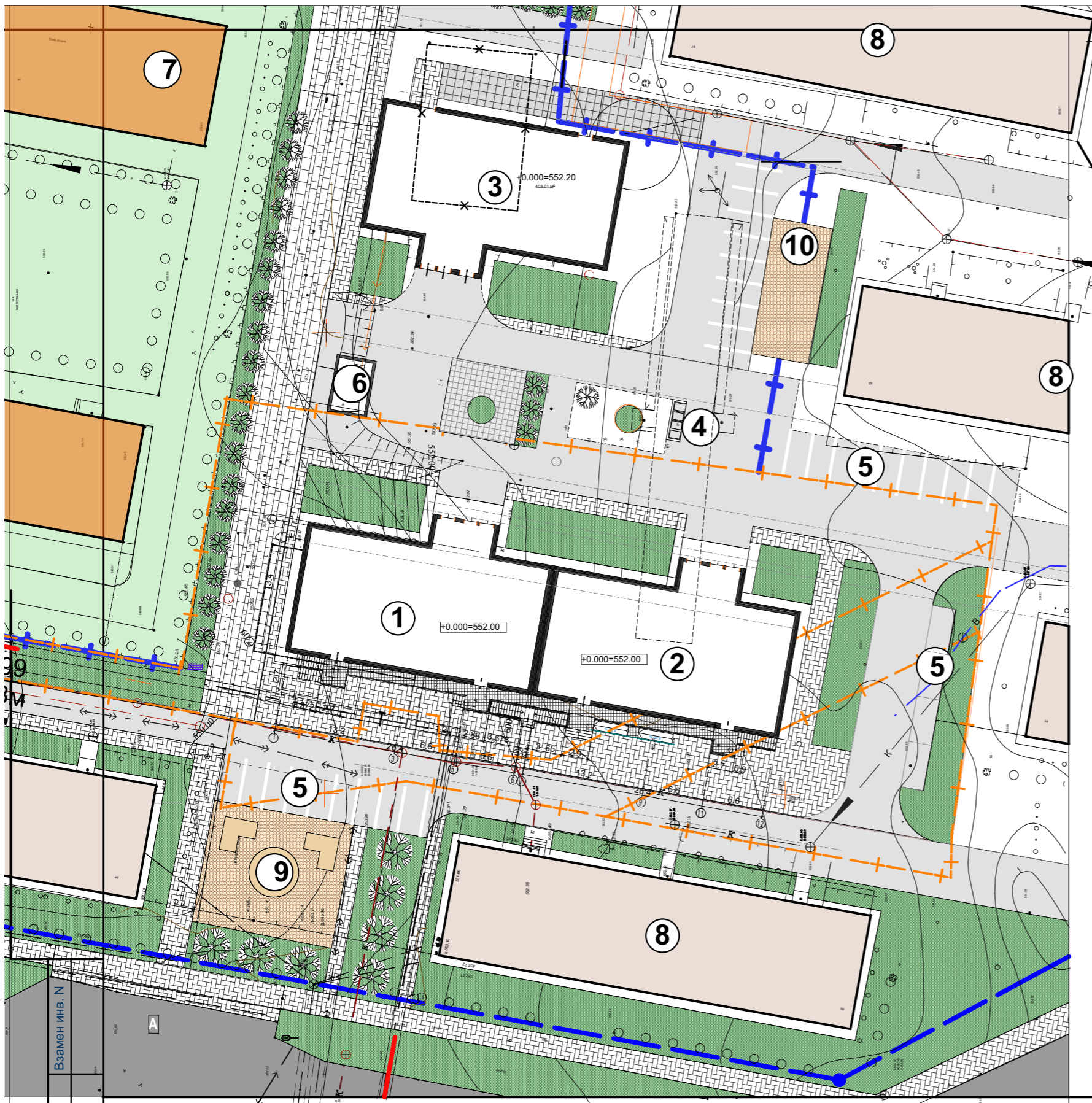
Транспортная схема вокруг жилых домов увязана с существующей транспортнй схемой. Автостоянка проектируемая. На территорию существует въезд, для служебного и обслуживающего транспорта -пожарный въезд.

Движение транспорта осуществляется в соответствии с расположением жилых домов, проезды расположены на территории с учетом охвата здания и обеспечивают подъезд автотранспорта с трех сторон. Ширина проездов не менее 4.2,6 м.

На территорию существует 2 въезда, для служебного и обслуживающего транспорта - пожарный въезд. Проектом обеспечен проезд пожарной техники с двух сторон по проездам с твердым покрытием








Инва.№ подл.	Подп. и дата	Взам. Инв.№

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	62-2017 ПЗ	Лист
							2



№ по плану	Наименование зданий и сооружений	Примечания
1	12-эт. жилой дом со встроенным офисом	
2	15-эт. жилой дом со встроенным офисом	
3	12-эт. жилой дом со встроенным офисом	
4	Площадка для мусоросборников	
5	Проектируемая автостоянка	
6	Трансформаторная подстанция №2	проектируемая
7	Здание школы №35	сущ.
8	2эт. деревянный жилой дом	сущ.
9	Детская игровая площадка	сущ.
10	Детская игровая площадка	

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  - асфальтовое покрытие (дороги, проезды)
-  - брусчатое покрытие (тропушки, пеш. площадки)
-  - озеленение (газон, цветник)
-  - полимерное покрытие (детская площадка)
-  - граница отвода 1 очереди строительства
-  - граница 1 пускового блока
-  - автобусная остановка (сущ.)

62-2017 ПЗУ

Реконструкция жилого квартала по ул. Бабушкина  
1 очередь строительства. 12-15эт. жилой дом

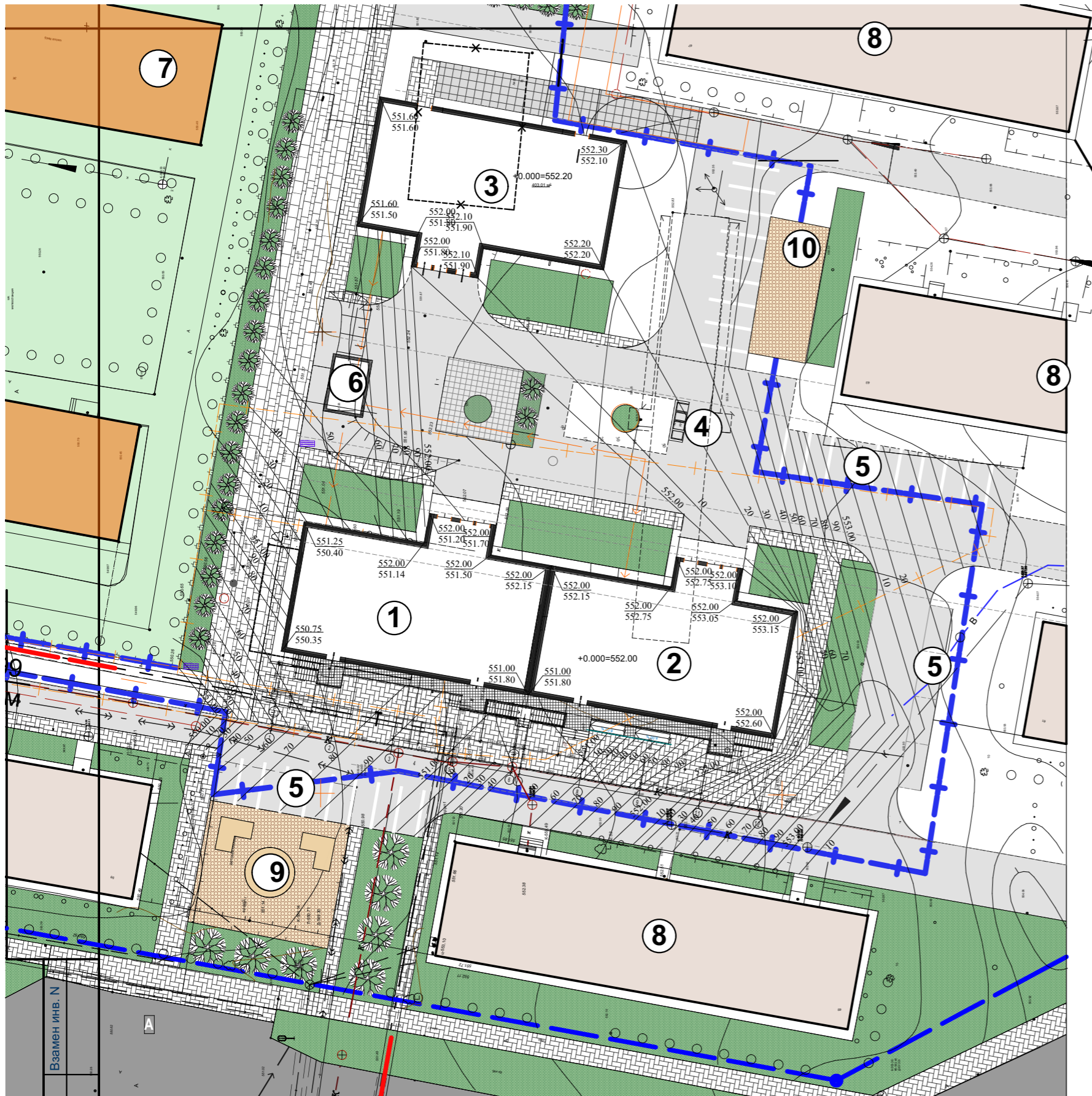
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал				Бартаева	
Н.контроль				Андреев	

1 пусковой блок А,Б  
12-15эт. жилой дом

Стадия	Лист	Листов
П	1	








План организации рельефа М 1:500

ООО "Востсибпроект"



№ по плану	Наименование зданий и сооружений	Примечания
1	12-эт. жилой дом со встроенным офисом	
2	15-эт. жилой дом со встроенным офисом	
3	12-эт. жилой дом со встроенным офисом	
4	Площадка для мусоросборников	
5	Проектируемая автостоянка	
	Трансформаторная подстанция №2	проектируемая
7	Здание школы №35	сущ.
8	2эт. деревянный жилой дом	сущ.
9	Детская игровая площадка	сущ.
10	Детская игровая площадка	

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  - асфальтовое покрытие (дороги, проезды)
-  - брусчатое покрытие (тропушки, пеш. площадки)
-  - озеленение (газон, цветник)
-  - полимерное покрытие (детская площадка)
-  - граница отвода 1-й очереди строительства
-  - граница 1-го пускового блока
-  - автобусная остановка (сущ.)

62-2017 ПЗУ

Реконструкция жилого квартала по ул. Бабушкина  
1 очередь строительства. 12-15эт. жилой дом

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал				Бартаева	
Н.контроль				Андреев	

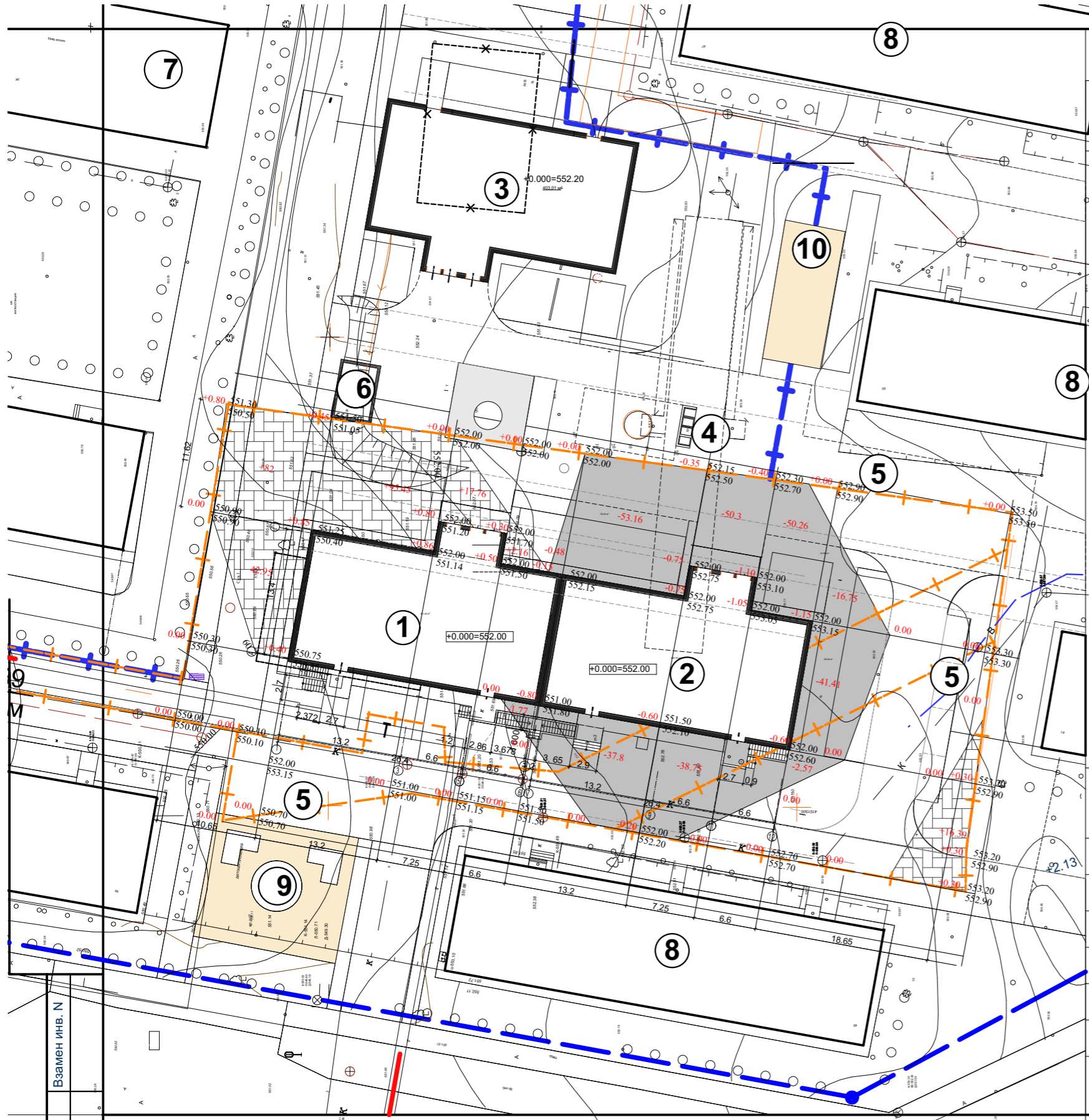
1 пусковой блок А, Б  
12-15эт. жилой дом


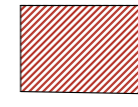

Стадия	Лист	Листов
П	2	

План организации рельефа М 1:500

ООО "Востсибпроект"












-  Насыпь грунта
-  Выемка грунта
-  Линия нулевых работ

**Ведомость земляных масс**

Вид работ	Объем земли в м.куб. в границах благоустр.	
	Насыпь м3	Выемка м3
Планировка территории	8.6	83.39
Избыточный грунт от устройства корыт		
а) под асфальтовое покрытие	2.77	36.47
<b>Итого:</b>	<b>256.66</b>	<b>202.65</b>
<b>Баланс</b>	<b>109</b>	<b>109</b>
	54	

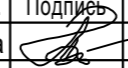
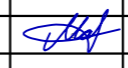
Баланс земляных масс подсчитан без учета грунта из котлована здания

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  - асфальтовое покрытие (дороги, проезды)
-  - брусчатое покрытие (троتуары, пеш.площадки)
-  - озеленение (газон, цветник)
-  - полимерное покрытие (детская площадка)
-  - граница отвода 1 очереди строительства
-  - граница 1 пускового блока
-  - автобусная остановка (сущ.)

62-2017 ПЗУ

Реконструкция жилого квартала по ул.Бабушкина  
1 очередь строительства. 12-15эт. жилой дом

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Разработал		Бартаева			
Н.контроль		Андреев			

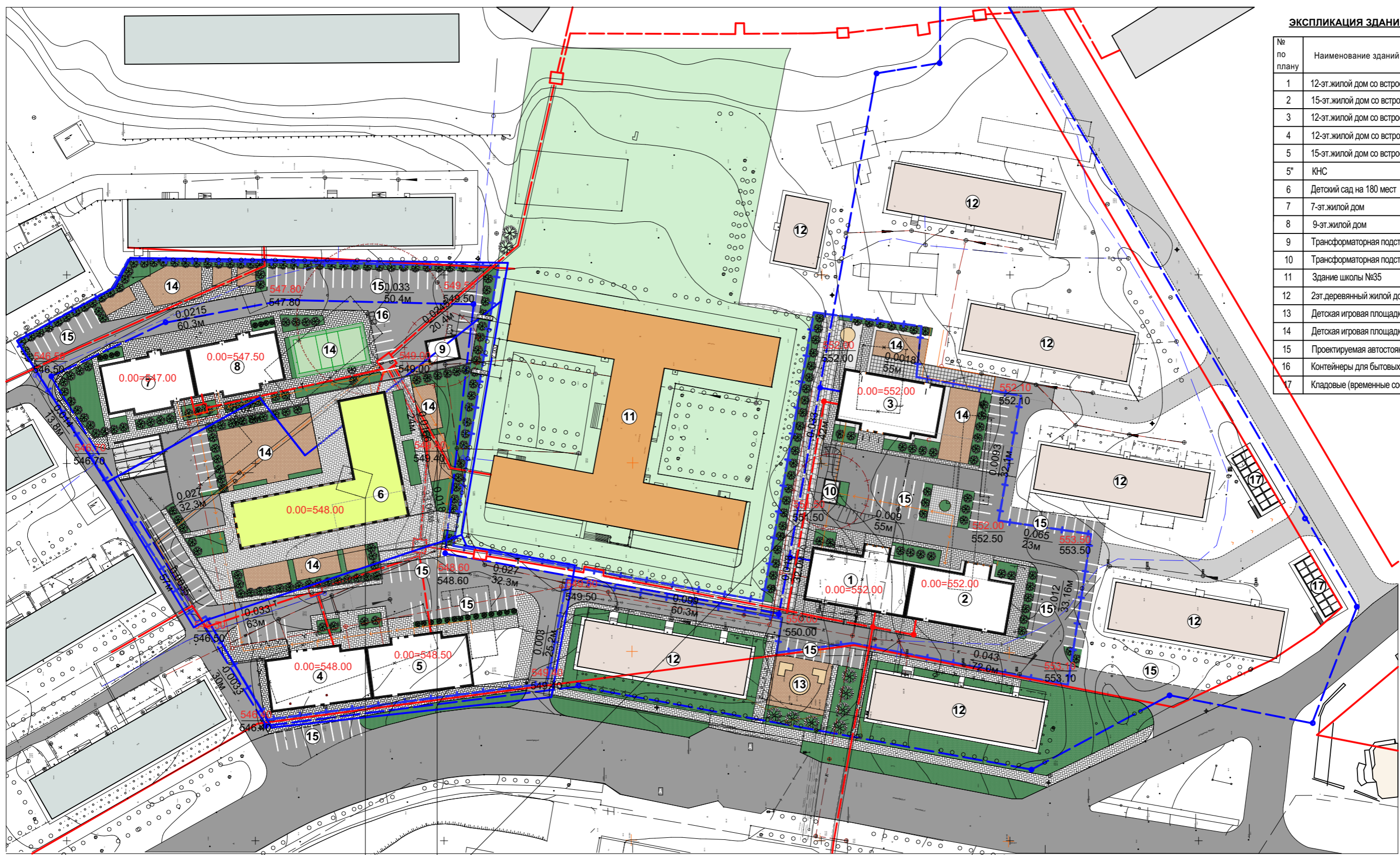
Стадия	Лист	Листов
П	1	

План земляных масс М 1:500

ООО "Востсибпроект"

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

№ по плану	Наименование зданий и сооружений	Примечания
1	12-эт. жилой дом со встроенным офисом	
2	15-эт. жилой дом со встроенным магазином	
3	12-эт. жилой дом со встроенным офисом	
4	12-эт. жилой дом со встроенным магазином	
5	15-эт. жилой дом со встроенным магазином	
5"	КНС	
6	Детский сад на 180 мест	
7	7-эт. жилой дом	
8	9-эт. жилой дом	
9	Трансформаторная подстанция №1	проектируемая
10	Трансформаторная подстанция №2	проектируемая
11	Здание школы №35	сущ.
12	2эт. деревянный жилой дом	сущ.
13	Детская игровая площадка	сущ.
14	Детская игровая площадка	
15	Проектируемая автостоянка	
16	Контейнеры для бытовых отходов	
17	Кладовые (временные сооружения)	



проектируемая ТП

вынос ТП

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

№п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	Значение
1	Площадь земельного участка (Га)	1.815
2	Общая жилая площадь (жилой фонд) м2	20 042
3	Количество квартир (шт.)	517
4	Общая площадь объектов обслуживания м2	2 109
5	Количество мест в Детском дошкольном учреждении	180-200
6	Количество мест открытых автостоянок	160
7	Количество мест подземной автостоянки	70
8	Количество домов под снос	4

551.40 - отметка проектируемого рельефа  
 551.40 - отметка существующего рельефа  
 0,044 направление уклона значение уклона  
 39,0м расстояние в метрах

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

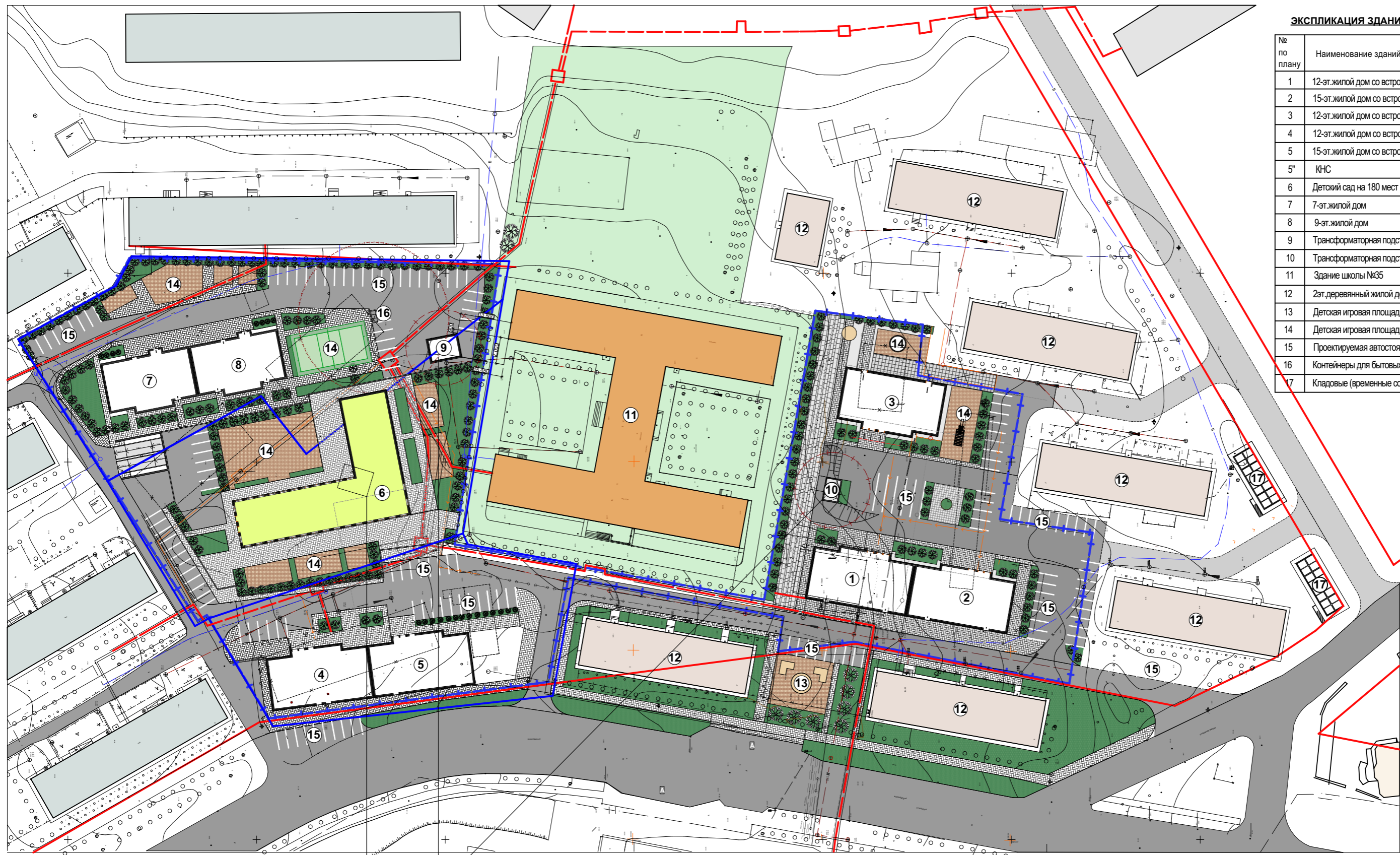
- асфальтовое покрытие (дороги, проезды)
- брусчатое покрытие (тропушки, пеш. площадки)
- озеленение (газон, цветник)
- полимерное покрытие (детская площадка)
- автобусная остановка (сущ.)
- территория школы
- красные линии застройки
- граница отвода участка
- подземная автостоянка
- здание под снос
- теплотрасса
- канализация
- водопровод
- электроснабжение

ПП				
Проект планировки территории в пределах ул.Бабушкина Октябрьского района г.Улан-Удэ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись
Разработал Хунженов			Дата	
ГАП Хунженов			Стадия	Лист
			П	6
Н.контроль Бартанаева			Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:1000	
			ООО "ВостСибПроект"	

СОГЛАСОВАНО:  
 Взам.инв.№:  
 Подпись и дата:  
 Инв.№:

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

№ по плану	Наименование зданий и сооружений	Примечания
1	12-эт. жилой дом со встроенным офисом	
2	15-эт. жилой дом со встроенным магазином	
3	12-эт. жилой дом со встроенным офисом	
4	12-эт. жилой дом со встроенным магазином	
5	15-эт. жилой дом со встроенным магазином	
5"	КНС	
6	Детский сад на 180 мест	
7	7-эт. жилой дом	
8	9-эт. жилой дом	
9	Трансформаторная подстанция №1	проектируемая
10	Трансформаторная подстанция №2	проектируемая
11	Здание школы №35	сущ.
12	2эт. деревянный жилой дом	сущ.
13	Детская игровая площадка	сущ.
14	Детская игровая площадка	
15	Проектируемая автостоянка	
16	Контейнеры для бытовых отходов	
17	Кладовые (временные сооружения)	



проектируемая ТП

вынос ТП

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

№п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	
1	Площадь земельного участка (Га)	1.815
2	Общая жилая площадь (жилой фонд) м2	20 042
3	Количество квартир (шт.)	517
4	Общая площадь объектов обслуживания м2	2 109
5	Количество мест в Детском дошкольном учреждении	180-200
6	Количество мест открытых автостоянок	160
7	Количество мест подземной автостоянки	70
8	Количество домов под нос	4

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	- асфальтовое покрытие (дороги, проезды)		- красные линии застройки
	- брусчатое покрытие (тролуары, пеш. площадки)		- граница отвода участка
	- озеленение (газон, цветник)		- подземная автостоянка
	- полимерное покрытие (детская площадка)		- здание под нос
	- автобусная остановка (сущ.)		- теплотрасса
	- территория школы		- канализация
			- водопровод
			- электроснабжение

				62-2017 ПЗУ		
				Реконструкция жилого квартала по ул. Бабушкина 1 очередь строительства. 12-15эт. жилой дом		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
				Разработал Бартаева		
				Стадия	Лист	Листов
				П	5	
				Ситуационный план М 1:1000		ООО "ВостСибПроект"
Н. контроль Андреев						

СОГЛАСОВАНО  
Исполнитель: Н.  
Подпись и дата:  
Мас. № подл.