

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГИП"
Свидетельство № 1414-2017-0323398526-01 от 20 апреля 2017г.

МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА СО ВСТРОЕННЫМИ
ОФИСНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ПО УЛ. КРЫЛОВА ОКТЯБРЬСКОГО РАЙОНА Г. УЛАН-УДЭ

ИЗМЕНЕНИЯ №3
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

10-2014-ПЗУ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ГИП"
Свидетельство № 1414-2017-0323398526-01 от 20 апреля 2017г.

МНОГОКВАРТИРНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА СО ВСТРОЕННЫМИ
ОФИСНЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ПО УЛ. КРЫЛОВА ОКТЯБРЬСКОГО РАЙОНА Г. УЛАН-УДЭ

ИЗМЕНЕНИЯ №3
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

10-2014-ПЗУ

Директор
ООО "ГИП"



П.В. Гарипов

Содержание раздела

2

Обозначение	Наименование	Примечание
10-2014-ПЗУ-С	Содержание раздела	2 - 3
10-2014-СП	Состав проектной документации	4
	Текстовая часть	
10-2014-ПЗУ.ТЧ	2.а Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	5
10-2014-ПЗУ.ТЧ	2.в Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами, либо документами об использовании земельного участка	5
10-2014-ПЗУ.ТЧ	2.г Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	6
10-2014-ПЗУ.ТЧ	2.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
10-2014-ПЗУ.ТЧ	2.е Описание организации рельефа вертикальной планировкой	7
10-2014-ПЗУ.ТЧ	2.ж Описание решений по благоустройству территории	7
10-2014-ПЗУ.ТЧ	2.л Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	8
	Графическая часть	
10-2014-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	9
10-2014-ПЗУ	План организации рельефа М 1:500	10
10-2014-ПЗУ	План земляных масс М1:500	11

Взам. инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

10-2014-ПЗУ-С					
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата
Разраб.		Хисамова А.А.			
Н. контр.		Цырендэлыков			
ГИП		Гарипов П.В.			

Содержание раздела

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
ООО «ГИПСтройпроект»		

Состав проектной документации

№ том а	Обозначение	Наименование	Примечание					
1	10-2014-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»						
2	10-2014-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»						
3	10-2014-АР	Раздел 3 «Архитектурные решения»						
4	10-2014-КР	Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»						
5	10-2014-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»						
		д. Подраздел «Сети связи»						
		ж. Подраздел «Технологические решения»						
6	10-2014-ПОС	Раздел 6 «Проект организации строительства»						
8	10-2014-ООС	Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»						
9	10-2014-ПБ	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»						
10	10-2014-ОДИ	Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»						
10_1	10-2014-ТБЭ	Раздел 10_1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства»						
11_1	10-2014-ЭЭ	Раздел 11_1 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»						
		10-2014-СП						
		Состав проектной документации						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Тыкшеева Б.В.		<i>[Подпись]</i>		П	1	1
Н. контр.		Цыренддыльков		<i>[Подпись]</i>		ООО «ГИПСтройпроект»		
ГИП		Гарипов П.В.		<i>[Подпись]</i>				

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

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

Участок, предоставленный для строительства объекта «Многоквартирная жилая застройка со встроенными офисными помещениями по ул. Крылова Октябрьского района г. Улан-Удэ» расположен в Октябрьском районе г. Улан-Удэ по ул. Крылова. Площадь участка 4304 м². Участок имеет сложную форму. Абсолютные отметки поверхности земли колеблются в пределах 514 — 515 мБС. Ценных зеленых насаждений на площадке нет.

2в Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Схема планировочной организации разработана в соответствии с градостроительным планом №RU0430200-0000011984 от 18.02.2019г. с учетом требований СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Согласно градостроительного плана земельный участок с размещением проектируемого объекта расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (зона Ж-4). Жилая застройка входит в основной вид разрешенного использования.

Проектом предусматривается строительство многоквартирного 9-ти этажного жилого дома. Предельные параметры разрешенного строительства на данном земельном участке, а именно: предельное количество этажей — 20, предельная высота зданий — 60 м, не нарушены. Процент застройки проектируемого здания в границах земельного участка составил — 14,3 %, что меньше предельного по градостроительному плану, равному 75%. Соблюдено требование по минимальному отступу от границ земельного участка, так как на первом этаже проектируемого жилого дома предусматривается размещение офисных помещений. Согласно градостроительного плана №RU0430200-0000011984 от 18.02.2019г. по красным линиям допускается размещение жилых домов с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

Планировочные решения генерального плана многоэтажной застройки определены исходя из функционального назначения проектируемого объекта, в увязке с существующей застройкой и требований СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка

взам. инв. №

1 подл. и дата

1 подл. и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	Подк.	Подп.	Дата
Разраб.		Хисамова А.А.			
Н. контр.		Цыренддылыкв			
ГИП		арипов П.В.			

10-2014-ПЗУ.ТЧ

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	4
ООО «ГИПстройпроект»		

городских и сельских поселений».

На схеме планировочной организации земельного участка указан проектируемый многоквартирный жилой дом, разъединенный в два блока, перспективная застройка и нормативное количество требуемых открытых площадок. Отметка нуля принята согласно отметки чистого пола первого этапа строительства.

Проектируемый дом граничит:

- с северной и восточной стороны — с существующей малоэтажной жилой застройкой;
- с западной — административное здание.

Удельные размеры требуемых площадок определены согласно требованиям СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» табл.2, с учетом примечаний к таблице и Постановлению Администрации г. Улан-Удэ №653 от 31.12.2008 «Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа «Улан-Удэ». На земельном участке предусмотрены площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и хозяйственных целей.

Хозяйственная площадка включает площадку для мусоросборников и сушки белья.

2г Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Расчет площадок производится на проектируемый жилой дом со встроенными офисными помещениями. Расчетное количество жителей жилого дома составляет 197 человек, количество сотрудников в офисных помещениях составляет 45. Удельные размеры площадок приведены в таблице 1, их расположение отображено в графической части л. 1

Таблица 2.1

№	Наименование	Нормативная площадь, м ²	Площадь по проекту, м ²
1	Площадь участка, м ²		4304
2	Площадь застройки, м ²		960,0
3	Площадь участка в условных границах благоустройства, м ²		3917
4	Площадка для занятий физкультурой, м ²	394	394,5
5	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, м ²	137,9	137,9
6	Площадка для отдыха взрослого населения, м ²	19,7	25,9

10-2014-ПЗУ.ТЧ

Лист

2

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.уч. Лист №док. Подп. Дата

7	Площадка для хозяйственных целей, м ²	59,1	60,8
8	Площадка для стоянки автомашин, м ²	157,6	162,5
9	Асфальт-бетонное покрытие, м ²		2055
11	Озеленение, м ²		156

2д 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

Решений по инженерной защите территории и объектов строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод проектом не предусматривается.

2е Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Абсолютные отметки приняты в балтийской системе высот.

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 в локальные очистные сооружения.

Абсолютные отметки рельефа площадки составляют 514 — 515 м в Балтийской системе высот.

2ж Описание решений по благоустройству территории

На генеральном плане размещены проектируемый жилой дом и необходимое количество открытых площадок. Дворовая территория включает в себя площадки для занятий физкультурой, детскую игровую площадку, площадку для отдыха взрослого населения, автостоянку и площадку для хозяйственных целей.

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

Продольные уклоны по проездам приняты от 0.5% до 4% с поперечным уклоном 0,2%.

Конструкция дорожной одежды принята, исходя из транспортно-эксплуатационных требований, согласно СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги» и представлена:

									Лист
									3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10-2014-ПЗУ.ТЧ			

- 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.

На всех свободных от покрытия площадях высевается газон из многолетних трав с добавлением растительного грунта (h - 0.20м).

Озеленение участка предусматривается лиственными породами деревьев и кустарниками.

Основные технико-экономические показатели по генеральному плану приведены в подразделе 2.г

2л 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 площадке жилого дома предусмотрены с северо-восточной стороны с ул. Крылова, подъезды к офисным помещениям предусмотрены с восточной стороны

Основные проезды запроектированы шириной 6,0 и 7,0 м.

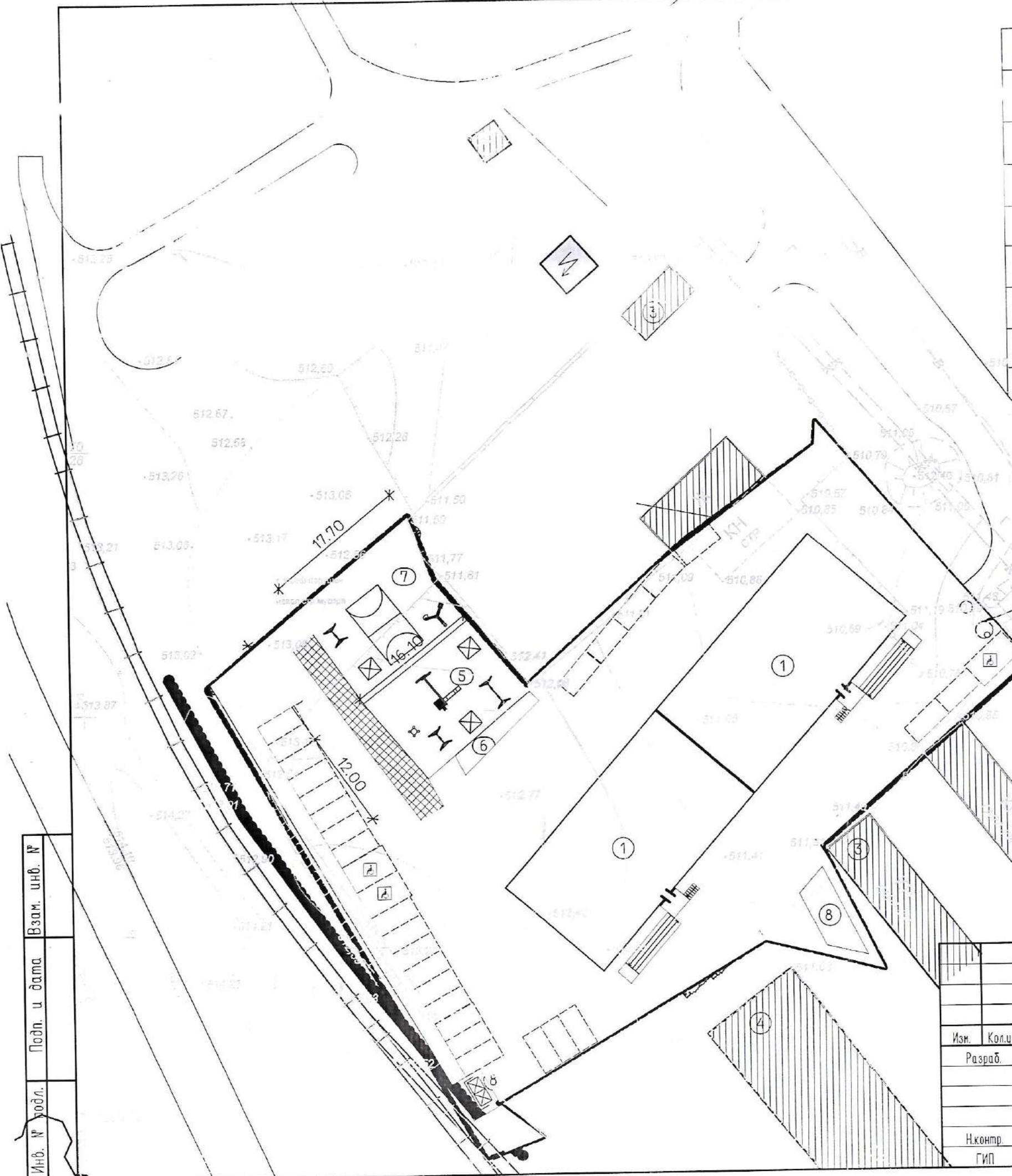
Проезды внутриворонные предназначены для подъезда автомобильного транспорта (скорая помощь, грузоперевозки и т.д.) обслуживающего жителей домов, а также для пожарной техники.

10-2014-ПЗУ.ТЧ

Лист

4

Изм.	Кол.уч	Лист	Надок.	Подп.	Дата



№	условные обознач.	Назначение	Площадь	
			Нормативная площадь м ²	по проекту м ²
1	[Symbol]		Расчетная	количество
			жильцов -	197 человек
2	[Symbol]	Перспективная застройка		
3	[Symbol]	Существующие здания		
4	[Symbol]	Строящийся жилой дом		
5	[Symbol]	Площадка для игр детей дошкольного и младшего возраста	137,9 м ²	137,9 м ²
6	[Symbol]	Площадка для отдыха взрослого населения	19,7 м ²	25,9 м ²
7	[Symbol]	Площадка для занятий физкультурой	394,0 м ²	394,5 м ²
8	[Symbol]	Площадка для хозяйственных целей	29,55 м ²	50,0 м ²
	[Symbol]	Площадка для стоянки автомашин (30 м/м)		
	[Symbol]	Тополь h=2 м. шаг 3 м.	шт.	21
	[Symbol]	Акация	шт.	8
	[Symbol]	Озеленение, кв.м.	1076,0	1080,0

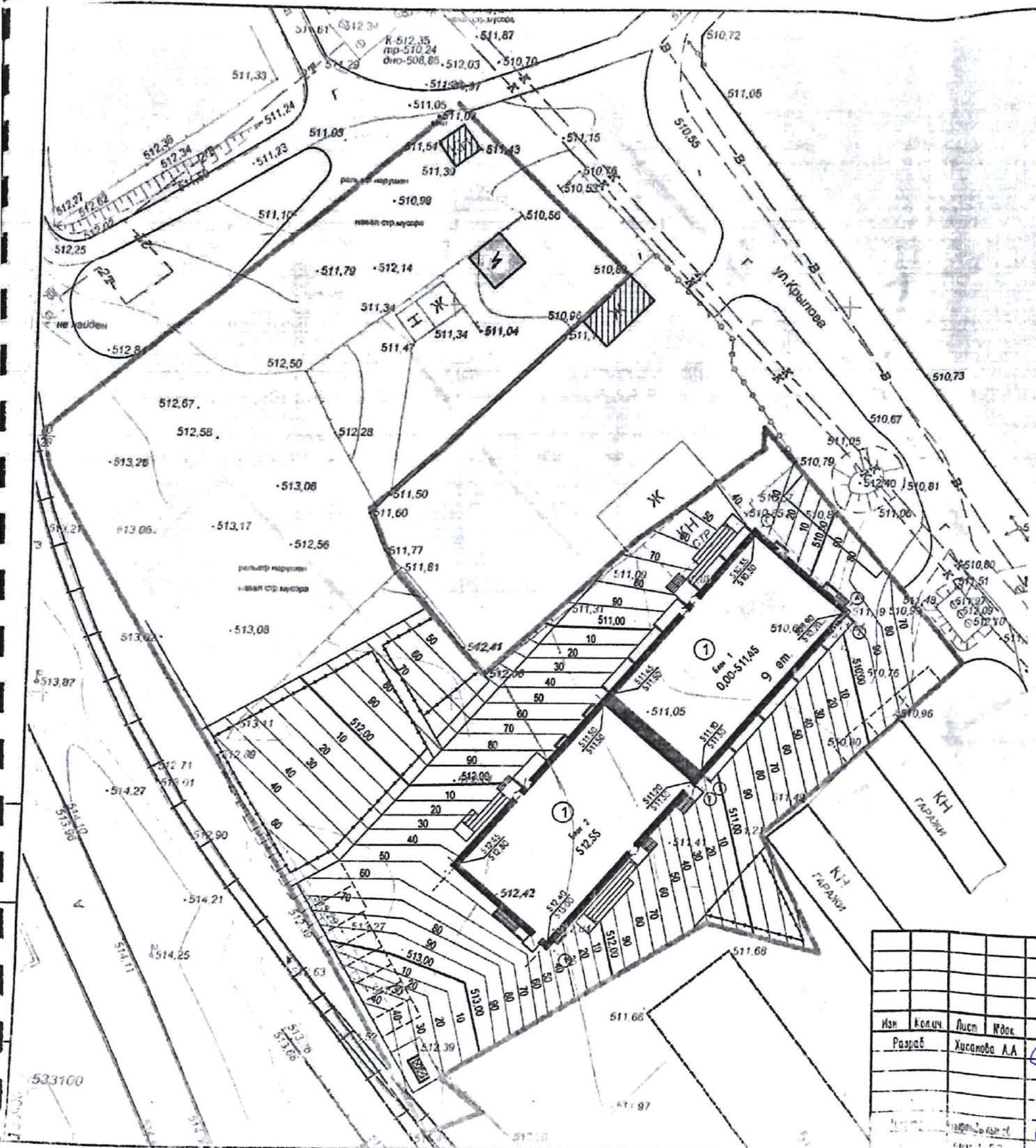
Условные обозначения

- [Symbol] Шумозащитный экран
- [Symbol] Малые архитектурные формы
- [Symbol] Существующие проезды
- [Symbol] Контейнеры для детской и спортивной площадки
- [Symbol] Торшер
- [Symbol] Граница введённого участка
- [Symbol] Условные границы благоустройства
- [Symbol] Проектируемая ТП
- [Symbol] Асфальто-бетонное покрытие

Инд. №, Подп. и дата, Взам. инв. №

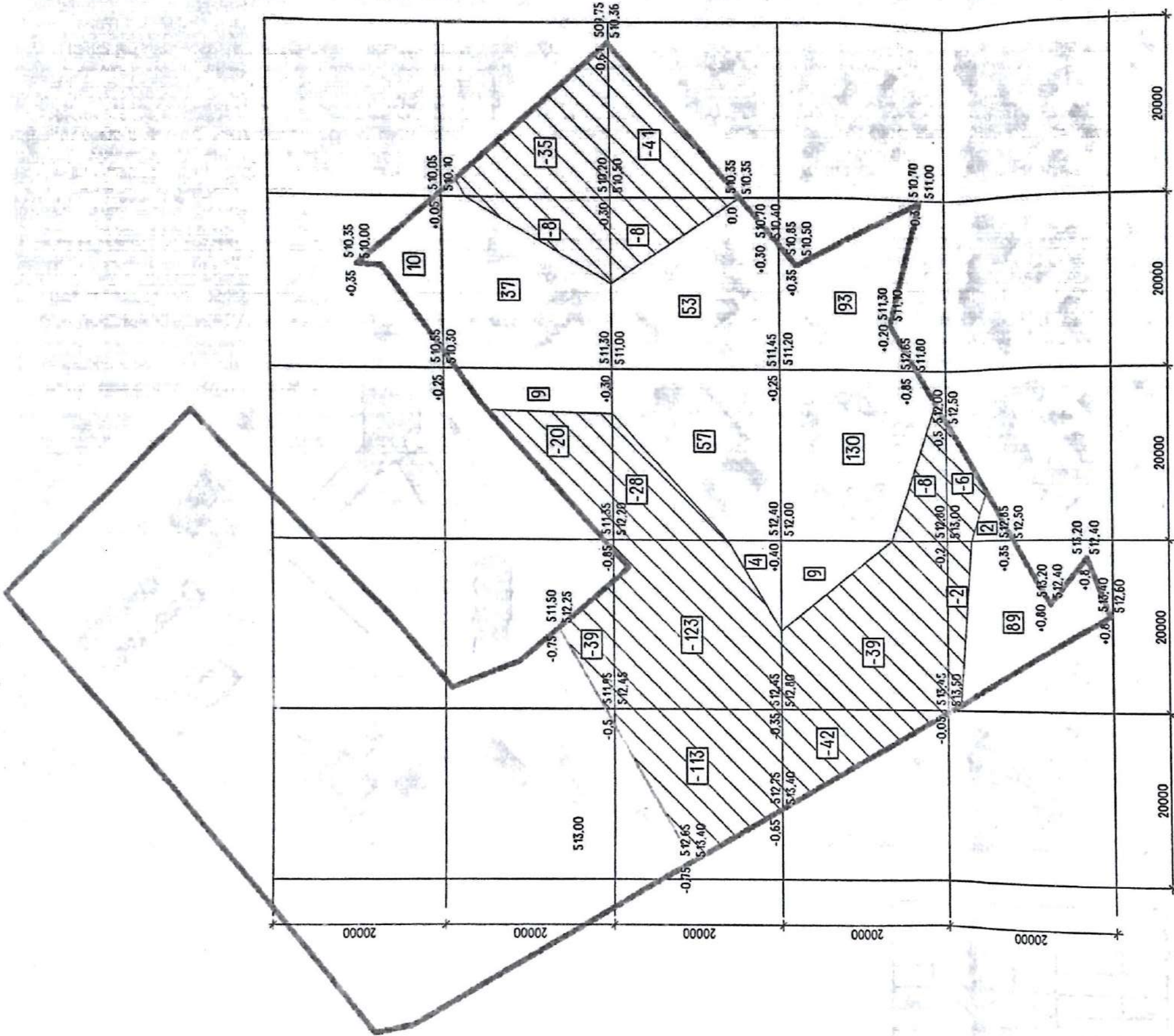
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Гарипов П.В.			
Н.контр.		Цырендилькоб			
ГИП		Гарипов П.В.			

10-2014-ПЗУ		
Многоквартирная жилая застройка по ул.Крылова Октябрьского района г. Улан-Удэ		
Изменения №1		
Стадия	Лист	Листов
П	1	
Схема планировочной организации земельного участка		
ООО "ГИП"		



						10-2014-ПЗУ		
						Многоквартирная жилая застройка со встроенными офисными помещениями по ул. Крылова Октябрьского района г. Улан-Удэ		
Изм.	Кол-во	Лист	Код	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Хисалова А.А.		<i>[Signature]</i>	12.01.2018			
						ООО "ГИПРОПРОЕКТ"		

План местности, рельефо М. 1500



Насыпь (+)
Выемка (-)

-
-155

102
-203

196
-62

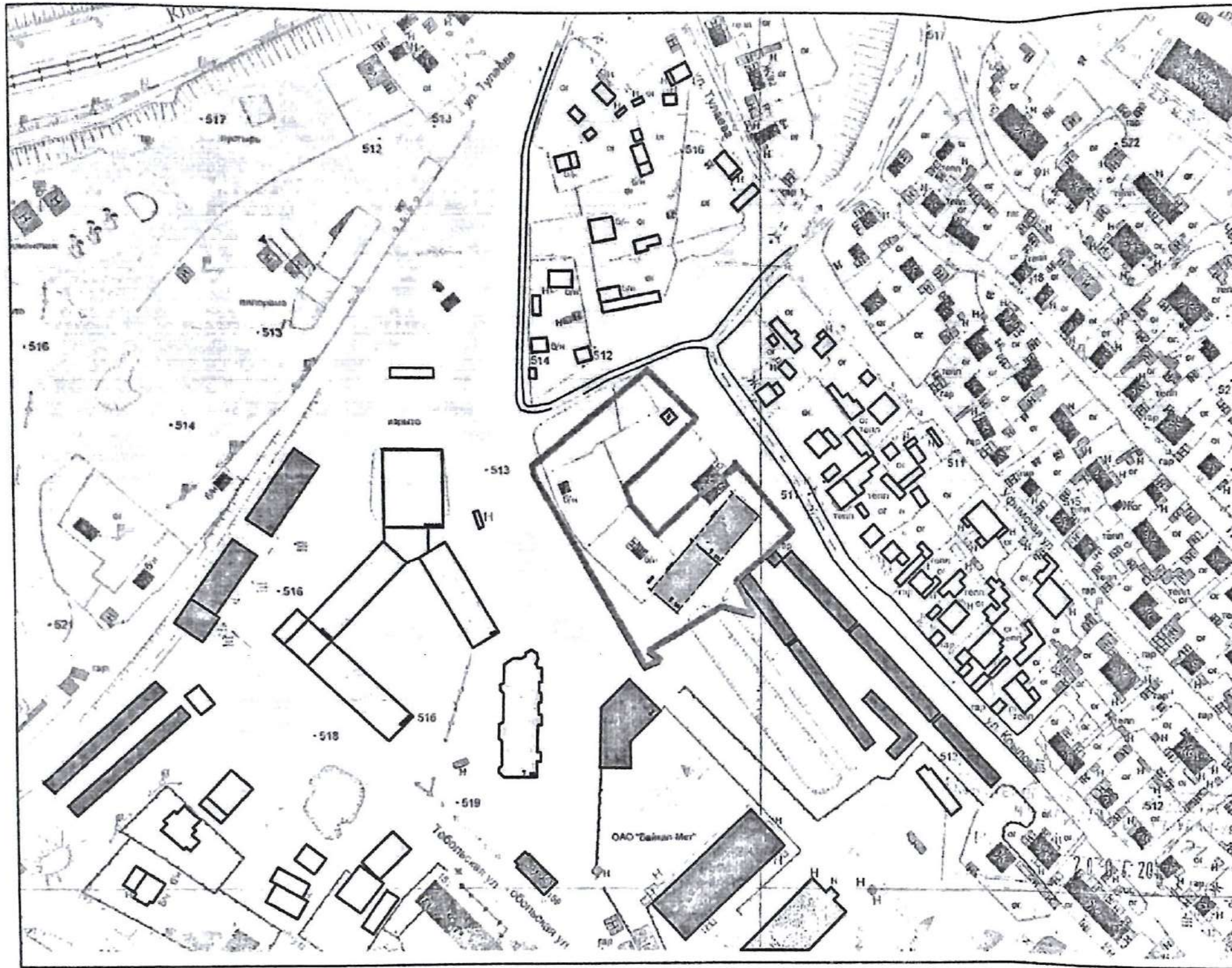
193
-16

-
-76











491
512

11

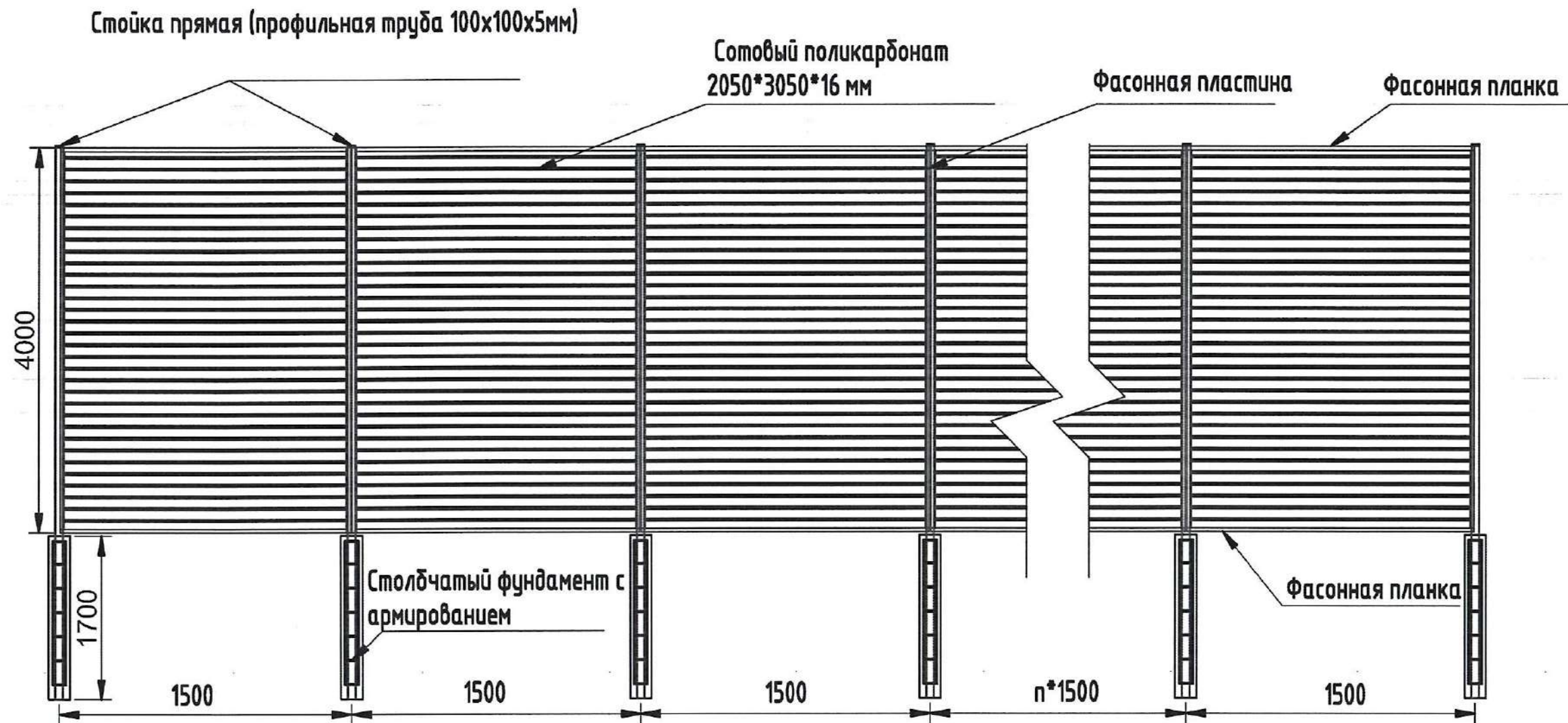
10-2014-ПЗУ				
Многоквартирная жилая застройка со встроенными офисными помещениями по ул. Крылова Октябрьского района г. Улан-Удэ				
Иск.	Контр.	Лист	№ бл.	Дата
Разраб.	Хасанова А.А.			
Исполн.	Цырендылжаев			
ГМП	Гарипов П.В.			
План земельных насс М 1:500			Лист	Листов
000"ГИПстройпроект"			П	3



Условные обозначения

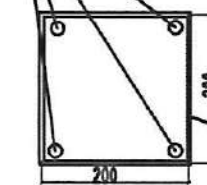
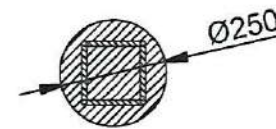
-  - Проектируемый жилой дом
-  - Перспективная застройка
-  - Остановка общественного транспорта
-  - Существующий индивидуальный жилой дом
-  - Существующий многоквартирный жилой дом
-  - Существующие здания хозяйственного назначения
-  - Существующие здания производственного назначения
-  - Гаражи
-  - Городская поликлиника
-  - Границы участка

						10-2014-ПЗУ			
						Многоквартирная жилая застройка со встроенными офисными помещениями по ул. Крылова Октябрьского района г. Улан-Удэ			
Изм.	Кол.ч.	Лист	Р.док.	Подп.	Дата				Студия
Разраб.		Хисамова А.А.		<i>АХ</i>			п	4	
Исполн.		Ширендыков		<i>Ш</i>			ООО "ГИПстройпроект"		
ГМП		Сарипов П.Б.		<i>С</i>		Ситуационный план М 1:2000			



Арматура А-III ф12 4 стержня

Столбчатый фундамент с армированием



Хомут из арматуры ф10

Спецификация комплектующих шумозащитного экрана

№ п/п	Наименование	Размеры, мм
1	Сотовый поликарбонат 16 мм	1550x2050
2	Стойка прямая (профильная труба 100x100x5мм)	6000
3	Фасонная планка	3000
4	Фасонная пластина	4000

Конструкция шумозащитного экрана					Лит.	Масса	Масштаб
Изм	Лист	№ докум	Подп.	Дата			
	Разраб.	Гарипов П.В.	<i>ГП</i>				
	Согласован						
	Согласован						
	Согласован						
	Н.контр.	Цырендымова	<i>ЦМ</i>				
	МП	Гарипов П.В.	<i>ГП</i>				
					Лист	Листов	
					ООО "ГИП"		