



Закрытое акционерное общество работников
«Народное предприятие Читагражданпроект»

Свидетельство № 0040.5-2013-7536001626-П-46 от 24 октября 2013 г.

Заказчик — ООО « Мир »

Группа жилых домов
по пр. Жукова в г. Чите.
Дом 8

Проектная документация

Раздел 2 «Схема планировочной организации
земельного участка»

1818-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	21-18		0.4 18

2018

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инт. № подл.



Закрытое акционерное общество работников
«Народное предприятие Читагражданпроект»

Свидетельство № 0040.5-2013-7536001626-П-46 от 24 октября 2013 г.

Заказчик — ООО « Мир »

Группа жилых домов
по пр. Жукова в г. Чите.
Дом 8

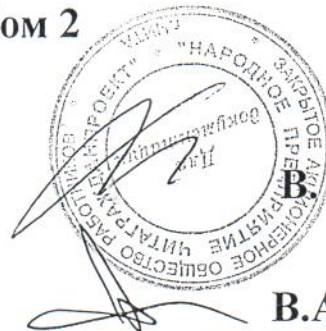
Проектная документация

Раздел 2 «Схема планировочной организации
земельного участка»

1818-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор



В.Н. Прокофьев

Главный инженер проекта

В.А. Кузьмин

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
ПЗ.С-1	Содержание	1
СП-1	Состав проекта	2
	Текстовая часть	
ПЗ-1 - 7	Пояснительная записка	4,5(замен0
	Графическая часть	
ПЗУ-1	Схема планировочной организации земельного участка Ситуационная схема	10(замен)
ПЗУ-2	План организации рельефа	11
ПЗУ-2	План земляных масс	11
ПЗУ-3	План благоустройства территории План озеленения	12
ПЗУ-4	Сводный план инженерных сетей	13(замен)
ПЗУ-5	Ситуационный план земельного участка План организации (Пути движения пожарной техники)	14
ПЗУ-6	Схема планировочной организации земельного участка Ситуационная схема(согласование)	15

Взам. инв. №

Подоб. и дата

Инов. № подл.

1818-С

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал.		Журавлева			08.18
Н. контр.		Кузьмин			
Проверил					
ГИП		Кузьмин			

Содержание проекта

Стадия	Лист	Листов
П	1	11

ЗАОр
«НП ЧИТАГРАЖДАНПРОЕКТ»

Состав проекта

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	1818-ПЗ	Раздел 1. «Пояснительная записка»	
2	1818-ПЗУ	Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»	
3	1818-АР	Раздел 3. «Архитектурные решения»	
4	1818-КР	Раздел 4. «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	
5		Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»	
5,1	1818-ИОС1	Подраздел 1. «Система электроснабжения»	
5,2	1818-ИОС2	Подраздел 2 «Система водоснабжения»	
5,3	1818-ИОС3	Подраздел 3 «Система водоотведения»	
5,4	1818-ИОС4	Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»	
5,5	1818-ИОС 5	Подраздел 5. «Сети связи»	
6	1818-ПОС	Раздел 6. «Проект организации строительства»	
8	1818-ООС	Раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»	
9	1818-ПБ	Раздел 9. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
10	1818-ОДИ	Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	
10(1)	1818-ЭЭ	Раздел 10(1) «Перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»	
12		Раздел 12.1 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами»	
12.1	1818-ТБЭО	Подраздел 1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	
12.2	1818-НПКР	Подраздел 2 «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома»	

Согласовано	Э	Дубовова
	ВК	Стародубцева
	ОВ	Степанов

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Кучербаева		<i>КК</i>	
П. контр.		Кузьмин		<i>[подпись]</i>	
Проверил				<i>[подпись]</i>	
ГИП.		Кузьмин		<i>[подпись]</i>	

1818-СП		
Состав проекта		
Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ЗАОр «НП ЧИТАГРАЖДАНПРОЕКТ»		

а) Характеристика участка

Участок, отведенный под строительство расположен в районе проспекта Маршала Жукова Черновского административного района г. Читы и относится к зоне застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (Ж-1) согласно статье 26 «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита». Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании градостроительного плана земельного участка №RU92303000-5422. Группа находится на территории, ограниченной ул. Ивановской, ручьем Застебинским, проспектом Маршала Жукова и мкр7. Проект планировки территории утвержден постановлением МЭРа г. Читы №92 от 27.04.011. Административная принадлежность объекта: Российская Федерация, Забайкальский край. Рельеф участка спокойный, с уклоном с севера на юг. Для отвода ливневых и паводковых стоков необходимо выполнить планировку территории в небольшой насыпи. Планировка территории выполнена с учетом сложившегося рельефа. Территория участка поделена на зоны. Зону застройки, зону отдыха и зону общественную. К зоне застройки относится: 9-этажный жилой дом. К зоне отдыха относится площадка отдыха для взрослых, площадка для игр детей, которые запроектированы с учетом жилого дома №7, предусмотренного на перспективу. К общественной зоне относятся гостевые автостоянки. К хозяйственной зоне относится площадка для мусороконтейнеров.

1.1

1.2

Согласовано

1	2	зам	21-18		03-18
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал.	Журавлева		04.18		
Н. контр.	Кузьмин				
Проверил					
ГНП	Кузьмин				

1818-ПЗ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	5
ЗАОр «НП ЧИТАГРАЖДАНПРОЕКТ»		

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон

Площадка по расположению соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и не имеет ограничений по санитарно-защитным зонам. Расположенные на соседних участках здания и сооружения находятся по отношению к проектируемому объекту в соответствии с требованиями действующих норм и правил. Схема планировочной организации земельного участка проектируемой площадки решена в соответствии со строительными разделами проекта с учетом требований санитарно-гигиенической, пожарной безопасности и другими действующими нормативными документами. Гостевые стоянки для легковых автомобилей расположены на расстоянии от торца жилого дома 25м. Все площадка расположены на расстоянии 16м. Площадка для мусороконтейнеров на расстоянии от торца жилого дома-20м


в) Обоснование планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании градостроительного плана земельного участка №RU92303000-5422 основным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства жилых зон участок, отведенный под строительство относится к территориальной зоне Ж-1 застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами выше 5 этажей согласно «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» от 12 ноября 2009г. №171 Основные виды разрешенного использования земельного участка: Многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 5 этажей., детские дошкольные учреждения ,

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

1	1	амеп	21-18		0418
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1818-ПЗ

Лист

2

школы общеобразовательные, многопрофильные учреждения народного образования, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, отделения, участковые пункты милиции, офисы. Физкультурно-оздоровительные сооружения, магазины, предприятия общественного питания. Встроенно-пристроенные объекты обслуживания, объекты бытового обслуживания, учреждения жилищно-коммунального хозяйства. Общежитие.

Условно разрешенные виды:

Многоквартирные многоэтажные жилые дома в 2-4этажа, блокировочные жилые дома в 2-4этажа, специальные жилые дома для престарелых и инвалидов, учреждения среднего и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно — производственных корпусов и мастерских. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей, подземные, надземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или временно пристроенные. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей. Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей: открытые, подземные, полуподземные, многоэтажные. Размещение и ориентация жилого дома обеспечивает продолжительность инсоляции для квартир более 2 часов (мин- 4 часа и макс -9ч 40мин), площадок для игр детей-9 ч.40 мин., что удовлетворяет нормативным требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01. Проезды для пожарной техники совмещены с основными подъездами к зданию. Подъезд пожарных машин предусмотрен с одной продольной сторон с дворового фасада (СП 4. 13130.2013 п.8.3) на расстоянии 6.5м. При проектировании обеспечен проезд шириной 5.5м (СП 4. 13130.2013 п.8.6)

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

1	Г	амеп	21-18		0418	1818-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

г) Технико-экономические показатели

По градостроительному плану земельного участка №RU92303000-5422 площадь отведенного земельного участка составляет 5053м²

	в гр-цах от-да	за гр-цей от-да
Площадь участка	м ² 5053	1175
Площадь застройки	м ² 1637.3	
Плотность застройки	% 32.4	
Площадь твердых покрытий	м ² 1633	1175
Площадь озеленения	м ² 1482.7	
Плотность озеленения	% 29.3	


1.1

д) Обоснование решений по инженерной подготовке

Инженерная подготовка проектируемой территории включает в себя следующие виды работ: снятие плодородного слоя грунта и складирование его на строительной площадке. По окончании строительных работ плодородный слой используется для устройства газонов. Планировка территории решена в насыпи, Максимальный уклон планируемой территории -0.6% Насыпь грунта от 0.10 до 1,10

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Рельеф участка спокойный, с уклоном с севера-запада на юго-восток, имеет уклон 0.5% (средняя отметка территории 660.25). Для отвода ливневых и паводковых вод необходимо выполнить планировку территории в насыпи. Планировка территории выполнена с учетом сложившегося рельефа и расположенной рядом застройки. Отвод поверхностных вод осуществляется

1	1	амеп	21-18		0418
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1818-ПЗ

Лист

4

открытым способом от зданий отмосткой на прилегающие проезды и с проездов на прилегающие улицы. При планировке территории существующий плодородный слой почвы снимается и складывается на строительной площадке, по окончании строительных работ плодородный слой используется для устройства газонов. Планировка территории решена в насыпи. Уклон планируемой территории составляет 0.6%. Насыпь грунта от 0,10 до 1.10м, Вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей. Объемы земляных работ определены по плану земляных масс.

ж) Описание решений по благоустройству территории

Жилое здание входит в состав группы многоэтажных жилых зданий. Жилая застройка формируется путём создания единого внутриквартального пространства, удобного для проживания. В жилой застройке предусмотрено размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения. При этом общая площадь территории, занимаемая площадками составляет 10% общей площади жилой зоны. Площадь озеленённой территории жилой застройки в границах отвода по ГПЗУ составляет 29.6% площади территории, что больше 25% п.7.4 СП 42.13330.2016 .Площадка для игр детей, площадка для отдыха взрослых предусмотрены с необходимым оборудованием. Площадка для занятий физкультурой предусмотрена на перспективу, так как не входит в границы земельного отвода по ГПЗУ и будет выполнена при строительстве 4х этажного жилого дома. Предусмотрена площадка для мусороконтейнеров В связи с тем что двор общий с жилым домом на перспективу , площадки рассчитываются на два дома. Общая площадь жилых квартир на 2 дома: $2693.7 + 7433.1 = 10126.8 \text{ м}^2$ (Площадь дома на перспективу взята из проекта сущ. 4 эт. жилого дома №1) Норма на 1 человека- 30 м^2 (эконом-класс) $10156.8 : 30 = 337 \text{ чел}$ Площадки для игр детей: норма - $0.7 \text{ м}^2 / \text{чел}$

1.1

1	1	амен	21-18	<i>MS</i>	0418
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1818-ПЗ

Изм. №, дата
Изм. №, дата
Изм. №, дата

1.1

$337 \cdot 0.7 = 235.9 \text{ м}^2$ Запретировано 240 м^2 Площадка для отдыха взрослых:
 норма $0.1 \text{ м}^2/\text{чел}$ $337 \cdot 0.1 = 33.7 \text{ м}^2$ Предусмотрено 44 м^2 Площадка для занятий
 физкультурой (на перспективу): норма $2 \text{ м}^2/\text{чел}$ $337 \cdot 2 = 674 \text{ м}^2$ Сократив
 площадь спортивной площадки на 50%, получим 334 м^2 Предусмотрено 540 м^2
 Допускается уменьшать площади уменьшать площади спортивных площадок на
 50% при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса
 микрорайона согласно СП 42.13330.2016 п7,5 примечания. Единным
 физкультурно-оздоровительным комплексом для жильцов проектируемого дома
 является Ледовый дворец в МКР 9 Площадку для выгула собак в жилом
 квартале предусмотреть нет возможности (не позволяют расстояния 40м от
 жилых домов) .Предусмотрены гостевые стоянки для машин где будут места
 для инвалидов (1% от общего число стояночных мест) Расчет гостевых
 стояночных мест: в условиях реконструкции при размещении новой застройки в
 кварталах сложившейся застройке места для хранения автомобилей должны
 быть предусмотрены из расчета 1,0 м.места на одну квартиру (СП 42. 13330.2016
 п 11.33). Должно быть 225 машино мест, для проектируемого жилого дома,
 предусмотрено 39 м.м. Недостающие места расположены на прилегающих
 территориях гаражных кооперативов «Стройкапитал» (пешком 1000м) и в
 астоянке МКР Молодежный (пешком 300м) . В зоне жилой застройки следует
 предусматривать стоянки для хранения легковых автомобилей населения при
 пешеходной доступности в районах реконструкции при пешеходной доступности
 не более 1000м п.11.32 СП 42.13330.2016.

1.1

з) Зонирование территории земельного участка

Территория участка поделена на зоны. Зону застройки, зону отдыха и зону
 общественную К зоне застройки относятся: 9ти-этажный жилой дом. К зоне

1	1	амен	21-18	<i>MS</i>	04/8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1818-ПЗ

Лист

6

отдыха относятся: площадка отдыха для взрослых., площадка для игр детей,. Площадка для занятий физкультурой запроектирована ко второму жилому дому, Площадки рассчитаны на два дома. К общественной зоне относятся гостевые автостоянки. К хозяйственной зоне относится площадка для мусороконтейнеров, которая рассчитана на два дома

Покрытие проездов, автостоянок, тротуаров — асфальтобетонное,.Ширина проезда-5.5м, тротуаров-1.5

Проезды обеспечивают доступ транспорта при пожаротушении. Проектом предусмотрено наружное освещение территории от ВРУ жилого дома с установкой светильников на фасаде жилого дома. Озеленение выполнено посадкой деревьев кустарников, устройством цветников. Толщина растительного слоя 0.15м.

и) Обоснование схем транспортных коммуникаций

к) Характеристика транспортных коммуникаций

(для объектов производственного назначения)

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций

На территорию жилого дома обеспечен внешний и внутренний подъезд с пр Жукова. Проезды для пожарной техники совмещены с основными подъездами к жилому дому. Схема транспортных коммуникаций соответствует правилам обеспечения безопасности передвижения пешеходов.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инд. № подл.

1	1	амен	21-18	<i>Me</i>	041 8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1818-ПЗ

