



ООО "Проектная мастерская "Атриум"

Свидетельство о допуске к работам, влияющим на безопасность объектов
капитального строительства № 0028.4-2016-1070323001099-П-52 выданное СРО
«Байкальское общество архитекторов и инженеров» 08.04.2016 г

*Заказчик: ООО Специализированный застройщик
"Дюпон-Инвест"*

*"Комплекс жилых домов в 142 квартале юго-
восточной части Октябрьского района
г. Улан-Удэ. Изменение 2"*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

*Раздел № 2
"Схема планировочной организации
земельного участка"*

Шифр: 20-02-01-ПЗУ

*г. Улан-Удэ
2021 г.*



ООО "Проектная мастерская "Атриум"

Свидетельство о допуске к работам, влияющим на безопасность объектов капитального строительства № 0028.4-2016-1070323001099-П-52 выданное СРО «Байкальское общество архитекторов и инженеров» 08.04.2016 г

*Заказчик: ООО Специализированный
застройщик "Дюпон-Инвест"*

*"Комплекс жилых домов в 142 квартале юго-
восточной части Октябрьского района
г. Улан-Удэ. Изменение 2"*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

*Раздел № 2
"Схема планировочной организации
земельного участка"*

Шифр: 20-02-01-ПЗУ

Генеральный директор: _____

Главный инженер проекта: _____



_____ /Ильина И.О./

_____ /Нельдушкин Д.Н./

г. Улан-Удэ
2021 г.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
20-02-01-ПП	Содержание тома	стр. 2
20-02-01-ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	стр. 4-10
Графическая часть		
20-02-01-ПЗУ	Схема размещения в системе застройки квартала	стр. 11
20-02-01-ПЗУ	Схема планировочной организация земельного участка. План озеленения.	стр. 12
20-02-01-ПЗУ	План покрытий.	стр. 13
20-02-01-ПЗУ	Схема вертикальной планировки территории	стр. 14
20-02-01-ПЗУ	Сводный план инженерных сетей	стр. 15
20-02-01-ПЗУ	План контейнерной площадки	стр. 16

СОГЛАСОВАНО

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

20-02-01-ПЗУ.С

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
ГАП		Ильина И.О.						
Разработал		Ильин Д.С.						
Норм. контр.		Елизова Е.С.						

Содержание тома



Состав проектной документации

№п/п	Обозначение	Наименование	Примечание
1	20-02-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	20-02-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	20-02-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	20-02-КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5	20-02-ИОС	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений: а) подраздел «Система электроснабжения» б) подраздел «Система водоснабжения» в) подраздел «Система водоотведения» г) подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» д) подраздел «Сети связи»	
6	20-02-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
7	20-02-ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
8	20-02-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
9	20-02-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10	20-02-ЭЭ	Раздел 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»	
11	20-02-ТБЭО	Раздел 12. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	

Согласно заданию на проектирование проектная документация "Комплекс жилых домов в 142 квартале юго-восточной части Октябрьского района г. Улан-Удэ. Изменение 2" выполнена с использованием проектной документации повторного использования «Застройка 115 микрорайона Октябрьского района г. Улан-Удэ. Жилой комплекс «Снегири». Многоквартирные жилые дома №9» (Шифр 14-10-9), которая получила положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в АУ РБ «Госэкспертиза» №03-1-1-3-0027-18 от 24.05.2018 года, а также имеет разрешение на строительство. Строительство объектов капитального строительства: " Комплекс жилых домов в 142 квартале юго-восточной части Октябрьского района г. Улан-Удэ. Изменение 2" аналогичное по назначению и проектной мощности с «Застройка 115 микрорайона Октябрьского района г. Улан-Удэ. Жилой комплекс «Снегири». Многоквартирные жилые дома №9» (Шифр 14-10-9).

Конструктивные решения ниже отм.+0,000 разработаны непосредственно для "Комплекс жилых домов в 142 квартале юго-восточной части Октябрьского района г. Улан-Удэ Изменение 2." в соответствии с проектом планировки 142 микрорайона г Улан-Удэ, с учетом инженерно-геологических и топографических изысканий выполненных ООО «Бурятгеопроект».

Заказчик: "Дюпон-Инвест"

20-02-СП

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док.	Подпись	Дата

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	1


проектная мастерская
ТРИУМ

Технические решения, принятые в проектной документации, соответствуют требованиям технических регламентов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектной документацией мероприятий.

Главный архитектор проекта

И. Ильина

Нормативные и справочные материалы


1. СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» (Актуализированная редакция);
2. СП 42.13330.2016 (СНиП 2-07-01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
3. СП 59.13330-2016 (СНиП 35-01-2001) «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
4. СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
5. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
6. СП 14.13330.2018 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах /с картами/ (Актуализированная редакция);
7. СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума (Актуализированная редакция);
8. ГОСТ Р 21.1101-2009 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;
9. Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» с изменениями.».

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

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

Площадка проектируемого строительства расположена в пределах Иволгино-Удинской впадины и характеризуется спокойным рельефом. По почвенному районированию относится к горно-долинной Удино-Хилокской группе округов с дерновыми лесными, каштановыми, черноземными почвами и подбурами. Почвообразующие породы представлены четвертичными отложениями: пески, супеси, суглинки с галькой, дресвой и щебнем.

Дерново-лесные почвы имеют легкий гранулометрический состав, преобладают фракции мелкого песка и крупной пыли (0,25-0,05 и 0,05-0,01 мм). Объемный вес данных почв колеблется в пределах 1,15-1,44 г/см³.

						20-02-01-ПЗУ		
<i>Изм.</i>	<i>Колуч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>			
<i>Разраб.</i>	<i>Еноткина</i>					<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
						П	1	6
<i>Нач. отд.</i>								
<i>ГАП</i>	<i>Ильина</i>							

Район относится в основном к лесостепной зоне. Подземные воды отсутствуют.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов – 3,2м.

Сейсмичность площадки оценивается, согласно карте сейсмомикрорайонирования г. Улан-Удэ, составленной ВостСибТИСИЗом в 1985г. (инв.№И-7798, Гос.регистр. номер 7-83-76/1) в 8 баллов при степенях сейсмической опасности А(10%) и В(5%). Грунты по сейсмическим свойствам относятся к II категории.

3 этап- один жилой дом типа 1, 5-ти этажный, дом № 8 За относительную отметку 0.000. принята отметка пола первого этажа, соответствующая абсолютной отметке– 576,50 м.

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;

Проектом предусмотрено размещение жилых домов на территории застраиваемого 142 микрорайона г. Улан-Удэ.

Территория проектирования является продолжением строительства жилого комплекса «Солнцеград», с юго-восточной территорией участок находится вблизи с территорией существующего детского сада на 280 мест.

Земельный участок предусмотрен проектом планировки под жилую и общественную застройку. Объектов капитального строительства с устройством санитарно-защитных зон нет.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными и техническими регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);

Проект выполнен на основании задания на проектирование согласованного Заказчиком, в соответствии с градостроительными регламентами правил застройки и землепользования в городе Улан-Удэ. Благоустройство участка выполняется в границах благоустройства совпадающих с границами участка выделенного под строительство многоквартирного жилого дома.

						20-02-01-ПЗУ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		2

Технико-экономические показатели участков

№	Территории	Ед.изм.	Площадь
1	Площадь участка в условных границах благоустройства	м ²	3738,46
2	Площадь застройки зданий	м ²	870
3	Площадь асфальтобетонного покрытия по проезду	м ²	867,33
4	Длина бордюрного камня по проезду	пм	65,42
5	Площадь плиточного покрытия тротуару	м ²	944,7
7	Длина бордюрного камня по тротуару	пм	209,91
8	Длина подпорных стенок	пм	-
9	Количество наружных лестниц	шт.	2
10	Площадь грунтового покрытия хоз. площадок	м ²	116,5
11	Площадь грунт. ударопоглощающего покрытия игровых площадок	м ²	322,9
	Площадь спортивных резиновых покрытий	м ²	89,76
12	Общая площадь озеленения	м ²	695,78

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;

Источников загрязнения на участке нет.

Источником водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электроснабжения участка являются городские сети.

Опасных экзогенных процессов в районе проектируемого строительства не наблюдается.

Нарушенные земли - карьеры, отвалы, свалки отсутствуют.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Вертикальная планировка территории в границах проекта, основана на принципе наименьшего преобразования рельефа и максимального сохранения естественных свойств природных комплексов. Отвод атмосферных вод с участка предусмотрен по лоткам проездов, с дальнейшим выпуском на прилегающие к микрорайону улицы.

С северной сторон дома, предусмотрена подпорные стенка.

Подпорные стенки запроектированы для территории участка.

ж) Описание решений по благоустройству территории;

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории проектирования, предусматриваются мероприятия по озеленению и благоустройству территории. Проектом разработано благоустройство прилегающей территории в соответствии с действующими нормами и правилами.

						20-02-01-ПЗУ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

Проектом предусмотрено благоустройство территории. Устройство проездов, тротуаров пешеходных дорожек, площадок для игр детей и отдыха взрослых, хозяйственная площадка для сушки белья, разбивка газонов, высадка кустарников и деревьев. Хозяйственные площадки: для выбивания ковров и сбора бытового мусора.

Наружное освещение проездов между домами осуществляется за счет установки над каждым подъездом консольных светильников со светодиодными лампами

з) Зонирование территории земельного участка, представленного 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;

Объектов производственного назначения в застройке 142 микрорайона нет.

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;

Объектов производственного назначения в застройке 142 микрорайона нет.

л) Обоснование схем и технических характеристик транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного и непроизводственного назначения;

Транспортная схема территории существующая в соответствии с проектом планировки 142 микрорайона г. Улан-Удэ и транспортной схемы Юго-восточной части Октябрьского района г. Улан-Удэ.

Подъезды к жилым домам выполнены по внутренним проездам в соответствии с утвержденной схемой планировки. Ширина проездов 3,5 м-5,5м, покрытие асфальтобетонное. Ширина тротуаров 1.5-2.25м. Въезды на территорию осуществляются с внутриквартального проезда.

Движение транспорта осуществляется в соответствии с расположением проектируемых жилого дома и сооружений. Проезд расположен вдоль здания и обеспечивают подъезд автотранспорта. Для проезда пожарной машины используется усиленное тротуарное покрытие размещенное вдоль второго фасада здания.

						20-02-01-ПЗУ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4