



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 3"*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел № 2

*"Схема планировочной организации
земельного участка"*

Шифр: 20-02-02-ПЗУ



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 3"*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел № 2

*"Схема планировочной организации
земельного участка"*

Шифр: 20-02-02-ПЗУ

Генеральный директор: _____

Главный инженер проекта: _____



_____ /Ильина И.О./

_____ /Нельдушкин Д.Н./

г. Улан-Удэ
2021 г.

Содержание тома




Обозначение	Наименование	Примечание
20-02-02-ПП	Содержание тома	стр. 2
20-02-02-ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	стр. 4-8
Графическая часть		
20-02-02- ПЗУ	Схема планировочной организация земельного участка. План озеленения.	стр. 11
20-02-02-ПЗУ	План покрытий.	стр. 12
20-02-02-ПЗУ	Схема вертикальной планировки территории	стр. 13
20-02-02-ПЗУ	Сводный план инженерных сетей	стр. 14

СОГЛАСОВАНО

В зам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

						20-02-02-ПЗУ.С			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док.	Подпись	Дата				
				 Илья И.О.		Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Ильина И.О.				П	1	1	
Разработал				 Елизова Е.С.		 проектная мастерская ТРИУМ			
Норм. контр.		Елизова Е.С.				Формат: А4			

Состав проектной документации

№ Раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
1	20-02-02-ПЗ	Раздел 1. «Пояснительная записка»	
2	20-02-02-ПЗУ	Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»	
3	20-02-02-АР	Раздел 3. «Архитектурные решения»	
4	20-02-02-КР	Раздел 4. «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	
5	20-02-02-ИОС	Раздел 5. «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»	
5а		Подраздел а. «Система электроснабжения»	
5б		Подраздел б. «Система водоснабжения»	
5в		Подраздел в. «Система водоотведения»	
5г		Подраздел г. «Отопление вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»	
5д		Подраздел д. «Сети связи»	
5е		Подраздел е. «Система газоснабжения»	Не разрабатывается
5ж	Подраздел ж. «Технологические решения»	Не разрабатывается	
6	20-02-02-ПОС	Раздел 6. «Проект организации строительства»	
7	20-02-02-ПОД	Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства.	Не разрабатывается
8	20-02-02-ООС	Раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»	
9	20-02-02-МПБ	Раздел 9. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
10	20-02-02-МОДИ	Раздел 10. «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	
10.1	20-02-02-ЭЭ	Раздел 10.1. «Мероприятия по обеспечению требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»	
11	20-02-02-СМ	Раздел 11. «Смета на строительство объектов капитального строительства»	Не разрабатывается
11.2	20-02-02-ПКР	Раздел 11. 2 «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома»	
12	20-02-02-ТБЭО	Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. «Требования к обеспечению безопасности эксплуатации объектов капитального строительства».	

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

20-02-02-СП

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Нельдушкин			
Н.контроль		Елизова			
ГИП		Нельдушкин			

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 35-08-2001) «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). Объёмный вес данных почв колеблется в пределах 1,15-1,44 г/см³.

						20-02-02-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 2. 5-ти этажный дом. За относительную отметку 0.000. принята отметка пола первого этажа, соответствующая абсолютной отметке – 578,10 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 юго-восточной части Октябрьского района г. Улан-Удэ.

Территория проектирования является продолжением строительства жилого комплекса «Солнцеград», с юго-восточной территории 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.

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

Технико-экономические показатели участков

№	Территории	Ед.из м.	Площадь
1	Площадь участка в условных границах благоустройства	м ²	3475,41
2	Площадь застройки зданий	м ²	870,0
3	Площадь асфальтобетонного покрытия по проезду	м ²	313,33
4	Длина бордюрного камня по проезду	пм	138,27
5	Площадь плиточного покрытия тротуару	м ²	764,31
7	Длина бордюрного камня по тротуару	пм	186,09
8	Длина подпорных стенок	пм	-
9	Количество наружных лестниц	шт.	1
10	Площадь грунтового покрытия хоз. площадок	м ²	150,63
11	Площадь грунт. ударопоглощающего покрытия игровых площадок	м ²	224,75
	Площадь спортивных резиновых покрытий	м ²	-
12	Общая площадь озеленения	м ²	1005,78

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 и юго-восточной сторон дома, предусмотрены подпорные стенки.

Подпорные стенки с наружными лестницами 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.

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

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.

Площадка игровая для детей: 150 м²

Площадка для занятий физкультурой: 70 м²

Площадка для отдыха взрослого населения: 60 м²

Общая площадь площадок отдыха, отдыха взрослых, игровых площадок составляет 280м², что составляет более 10% от площади участка благоустройства жилого дома, что не противоречит п. 7.5 СП 42.13330.2016. На территории микрорайона так же предусмотрен благоустроенный бульвар с озеленением и установкой малых форм, предназначенный для организации активного и тихого отдыха населения. Расстояние до бульвара – 100м.

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 непромышленного назначения;

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

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

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.

Для автомашин запроектированы открытые гостевые автостоянки, в том числе машина-места для инвалидов (ширина машина/места не менее 3,6м.). Эти места для ММГН выделены разметкой желтого цвета и обозначены специальным символом (на асфальте рисуется пиктограмма «Инвалид»), так же размещается дорожный знак «Стоянка разрешена» с дополнительной табличкой «Инвалид».

Проектируемый проезд для пожарных автомобилей и автостоянка находятся за границей земельного участка для строительства жилого дома в 142 квартале, на земельном участке с кадастровым номером 03:24:032201:1406-03/048/2020-1, принадлежащем ООО СЗ «Дюпон-Инвест» (см.приложение 1).

Проект предусматривает беспрепятственный подъездной путь к пандусам. В местах примыкания проездов и подъездов к пандусу предусмотрены горизонтальный бардюр. На пути следования инвалидов предусмотрено отсутствие порогов, перепад высот в местах съезда на проезжую часть не превышает 0,015м.

Расположение проездов относительно проектируемого здания, обеспечивает беспрепятственное маневрирование пожарных машин и техники, как минимум с двух сторон. Расстояние от внутреннего края проезда до стен, проектируемых здания составляет 10,0м – 12,0м.

						20-02-02-ПЗУ	Лист
							5
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		