

**Индивидуальный предприниматель  
Чебунин Владимир Викторович**

**Свидетельство №022.3-2016-304032325400332-П-52 от 08.04.2016 г.**

**Заказчик: ООО «Специализированный застройщик МСК Байкал»**

**Многоквартирный жилой дом в 102 квартале  
Октябрьского района г. Улан-Удэ**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка**

**85-2021 ПЗУ**

**Том 2**

**2022г.**

**Индивидуальный предприниматель  
Чебунин Владимир Викторович**

**Свидетельство №022.3-2016-304032325400332-П-52 от 08.04.2016 г.**

**Многоквартирный жилой дом в 102 квартале  
Октябрьского района г. Улан-Удэ**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка**

**85-2021 ПЗУ**

**Том 2**

**Главный инженер проекта**

**В.В. Чебунин**

**2022г.**

## Содержание альбома.

Обозначение	Наименование	Страница
85-2021 ПЗУ.С	Содержание альбома	2-3
85-2021 ПЗУ (Л.1-Л.4)	<p>Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.</p> <p>2. Текстовая часть</p> <p>2.а. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.</p> <p>2.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.</p> <p>2.в. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительством 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).</p> <p>2.г. Технико-экономические показатели земельного участка предоставленного для размещения объекта капитального строительства.</p> <p>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.</p> <p>2.е. Описание организации рельефа вертикальной планировки.</p> <p>2.ж. Описание решений по благоустройству территории.</p> <p>2.з. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.</p> <p>2.и. Обоснование схем транспортных коммуникаций,</p>	4-7

Взам. № инв.

Подпись и дата

Инв. № по дл.

85-2021 ПЗУ. С

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата				
Разраб.		Оловяников				Содержание альбома.	Стадия	Лист	Листов
							П	1	2
ГИП		Чебунин В.В.					ИП Чебунин В.В.		
Н.контр.		Михайлов М.В.							

	обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения. 2.к. Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения. 2.л. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения.	
85-2021 ПЗУ (Л.5)	Графическая часть Ситуационный план М1:4000	8
85-2021 ПЗУ (Л.6)	Разбивочный план М1:500	9
85-2021 ПЗУ (Л.7)	План организации рельефа М1:500	10
85-2021 ПЗУ (Л.8)	План земляных масс М1:500	11
85-2021 ПЗУ (Л.9)	План благоустройства М1:500. План покрытий М1:500	12
85-2021 ПЗУ (Л.10)	Конструкции покрытий типов 1, 2, 3, ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий, ведомость проездов, тротуаров и площадок, ведомость элементов озеленения	13
85-2021 ПЗУ (Л.11)	Сводный план инженерных сетей М1:500	14
85-2021 ПЗУ (Л.12)	Схема организации движения на стройплощадке М1:500	15

Вз  
ам  
·  
№  
ин  
в.По  
дп  
ис  
ь и  
да  
тИн  
в.  
№  
по  
дл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата

85-2021 ПЗУ

Лист

2

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

Площадка для строительства многоквартирного жилого дома находится по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, 102 квартал.

Территория проектируемого объекта граничит с северной стороны с незастроенной территорией, с западной стороны – с территорией существующего многоквартирного жилого дома, с восточной – с территорией существующего магазина, с южной стороны – с существующей автодорогой.

Площадка имеет выраженный рельеф с уклоном в западном направлении  $i=0,040-0,10$ . Абсолютные отметки площадки строительства колеблются от 612,00 до 617,30 м по Балтийской системе высот.

## 2б. 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.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" санитарно-защитная зона для проектируемого объекта не устанавливается.

## 2в. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительством 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).

Планировочная организация участка строительства принята в соответствии с градостроительным планом земельного участка № РФ-03-3-24-0-00-2021-0368.

Градостроительным планом земельного участка установлены следующие ограничения:

- общая площадь участка – 5000 кв.м;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства – площадь – 1500 кв.м;
- предельное количество надземных этажей – 16;
- предельная высота зданий – 50 м.

Проектные решения полностью соответствуют требованиям ГПЗУ.

Основной целью проекта является создание архитектурно-планировочной и объемно-пространственной композиции застройки, обеспечение района новыми жилыми площадями.

В проекте разработана оптимальная планировочная структура и объемно-пространственная композиция участка строительства жилого дома с учетом эффективного использования территории. Настоящим проектом предусмотрена организация транспортных и пешеходных потоков, благоустройство территории с новым строительством.

Вз  
ам  
·  
№  
ин  
в.По  
дл  
ис  
·  
ь  
и  
да  
таИн  
в.  
№  
по  
дл.

						85-2021 ПЗУ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата			
Разраб.		Оловянных				Стадия	Лист	Листов
ГИП		Чебунин В.В.				П	1	
Н.контр.		Михайлов М.В.				ИП Чебунин В.В.		
<b>Раздел 2.</b> <b>Схема планировочной</b> <b>организации земельного участка</b>								

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

Общая площадь участка 5000 кв.м.

Согласно Градостроительному плану земельного участка максимальный процент застройки в границах земельного участка составляет 50%.

## 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.

Инженерная подготовка участка включает снятие плодородного слоя грунта, вертикальную планировку площадки строительства.

На участке по проекту устраиваются площадки и проезды с твердым покрытием, что обеспечивает подъезд автотранспорта к зданию. Кроме того, решается вопрос, связанный с пожарной безопасностью объекта, а именно обеспечение беспрепятственного проезда пожарной техники. Важным моментом в инженерной подготовке участка является организация поверхностного водоотвода дождевых и талых вод. **Для решения этого вопроса площадка спланирована таким образом, что дождевой сток поступает по проездам и площадкам (поверхности с твердым покрытием) в локальные очистные сооружения ливневых стоков или аналог.**

## 2е. Описание организации рельефа вертикальной планировки.

Склоновое расположение площадки строительства определяет её вертикальную планировку. План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей сечением рельефа 0,1 м.

Отвод поверхностных стоков осуществляется по проездам и площадкам с твердым покрытием. Вертикальная планировка предусматривает необходимый нормативный уклон для стока воды с поверхности и отвода ее **в локальные очистные сооружения ливневых стоков или аналог.**

## 2.ж. Описание решений по благоустройству территории.

Благоустройство территории включает в себя устройство проездов, парковок, тротуаров, устройство детской площадки, площадки для отдыха, установку малых архитектурных форм, устройство газонов, посадку деревьев и кустарников.

В соответствии с СП 42.13330.2016 при жилищной обеспеченности 30 м<sup>2</sup> на одного человека количество жителей многоквартирных жилых домов составляет 266 чел.

В соответствии с п.7.5 СП 42.13330.2016 общая площадь территории, занимаемой детскими игровыми площадками, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади микрорайона. При общей площади участка 5000 кв.м требуемая площадь детских игровых площадок, площадок для отдыха и занятий физкультурой составит 500 кв.м. В данном проекте общая площадь территории, занимаемой указанными площадками составляет 510 кв.м.

Большое внимание при проектировании схемы планировочной организации земельного участка направлено на обеспечение беспрепятственного передвижения по территории проектируемого жилого дома инвалидов всех категорий и других маломобильных групп населения как пешком, в т.ч. с помощью трости, костылей, кресла-коляски, так и с помощью

Вз  
ам  
·  
№  
ин  
в.

По  
дп  
ис  
ь  
и  
да  
т

Ин  
в.  
№  
по  
дл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата

транспортных средств. Особое внимание уделено формированию пешеходных связей, с учетом специфики передвижения инвалидов различных категорий.

**Технико-экономические показатели по генплану:**

- площадь отведенного участка	-	5000 кв.м;
- площадь застройки	-	910,0 кв.м;
- площадь асфальтобетонного покрытия проездов и площадок	-	2197,0 кв.м;
- площадь покрытия тротуаров и площадок	-	367,0 кв.м;
- площадь детской игровой площадки	-	485,0 кв.м;
- площадь озеленения	-	1041,0 кв.м;
- длина подпорных стен	-	135,0 п.м.

Общая площадь озеленения, включая детскую площадку с газонным покрытием составляет 1526,0, т.е. 30,5% общей площади участка.

**2з. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.**

Объект не производственного назначения.

**2и. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.**

Объект не производственного назначения.

**2к. Характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.**

Объект не производственного назначения.

**2л. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения.**

Непосредственный въезд на территорию осуществляется с южной стороны участка по проездам шириной 6,0 м с асфальтобетонным покрытием. Движение по территории осуществляется по проездам с асфальтобетонным покрытием шириной 6,0 м. Радиусы поворота приняты не менее 6 м. Проезжая часть отделена от тротуаров и газонов бордюрами.

Количество машино-мест рассчитано в соответствии с п.6.2.2 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Улан-Удэ». Стоянки для хранения легковых автомобилей принимаются в соответствии с показателем – 1,2 м/м на 1 квартиру жилого дома. Согласно данному нормативу необходимое количество машино-мест для жилого дома составляет 192. Согласно п.6.2.1.5 Местных нормативов

Вз  
ам  
·  
№  
ин  
в.

По  
дп  
ис  
ь  
и  
да  
т

Ин  
в.  
№  
по  
дл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата

градостроительного проектирования городского округа «Город Улан-Удэ» При многоэтажной застройке в границах застроенных территорий, квартала, микрорайона размещение открытых стоянок автомобилей проектируемого объекта (объектов) допускается предусматривать не менее 30% от требуемого количества стоянок и не более 70% стоянок автомобилей всех типов в шаговой доступности в 1000 метров за его пределами. В данном проекте предусмотрены наземные открытые автостоянки с общим количеством машино-мест 58, что составляет 30% от необходимого количества машино-мест. Это удовлетворяет требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Улан-Удэ». На территории проектируемого жилого дома проектом предусмотрено 6 машино-мест для маломобильных групп населения.

Вз  
ам  
·  
№  
ин  
в.

По  
дп  
ис  
ь  
и  
да  
т

Ин  
в.  
№  
по  
дл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата

85-2021 ПЗУ

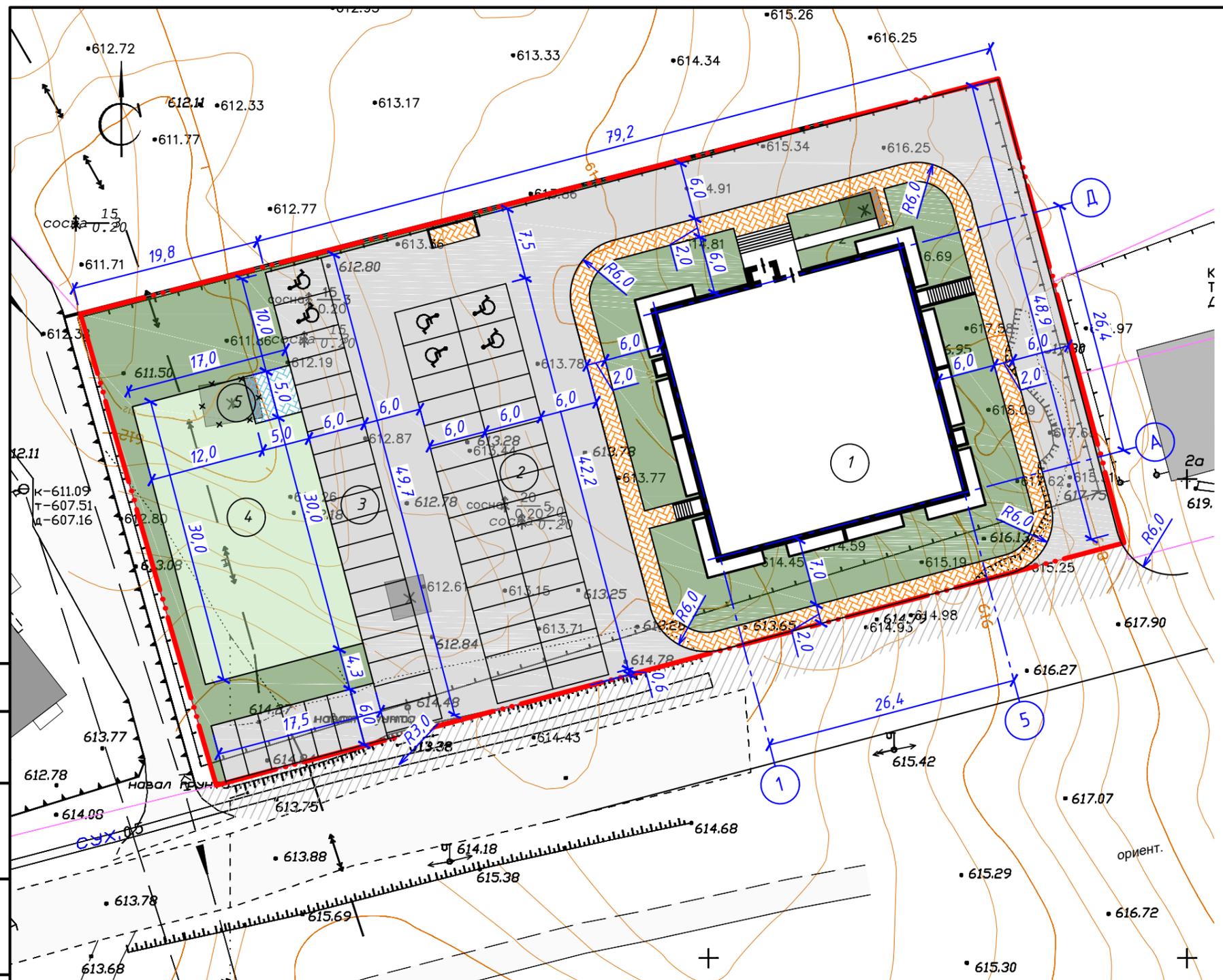
Лист

4



Условные обозначения:

-  проектируемое здание
-  проектируемые проезды и парковки
-  проектируемые тротуары
-  проектируемая детская площадка
-  проектируемая площадка для отдыха
-  проектируемое озеленение территории
-  проезды за границей отведенного участка
-  граница отведенного участка

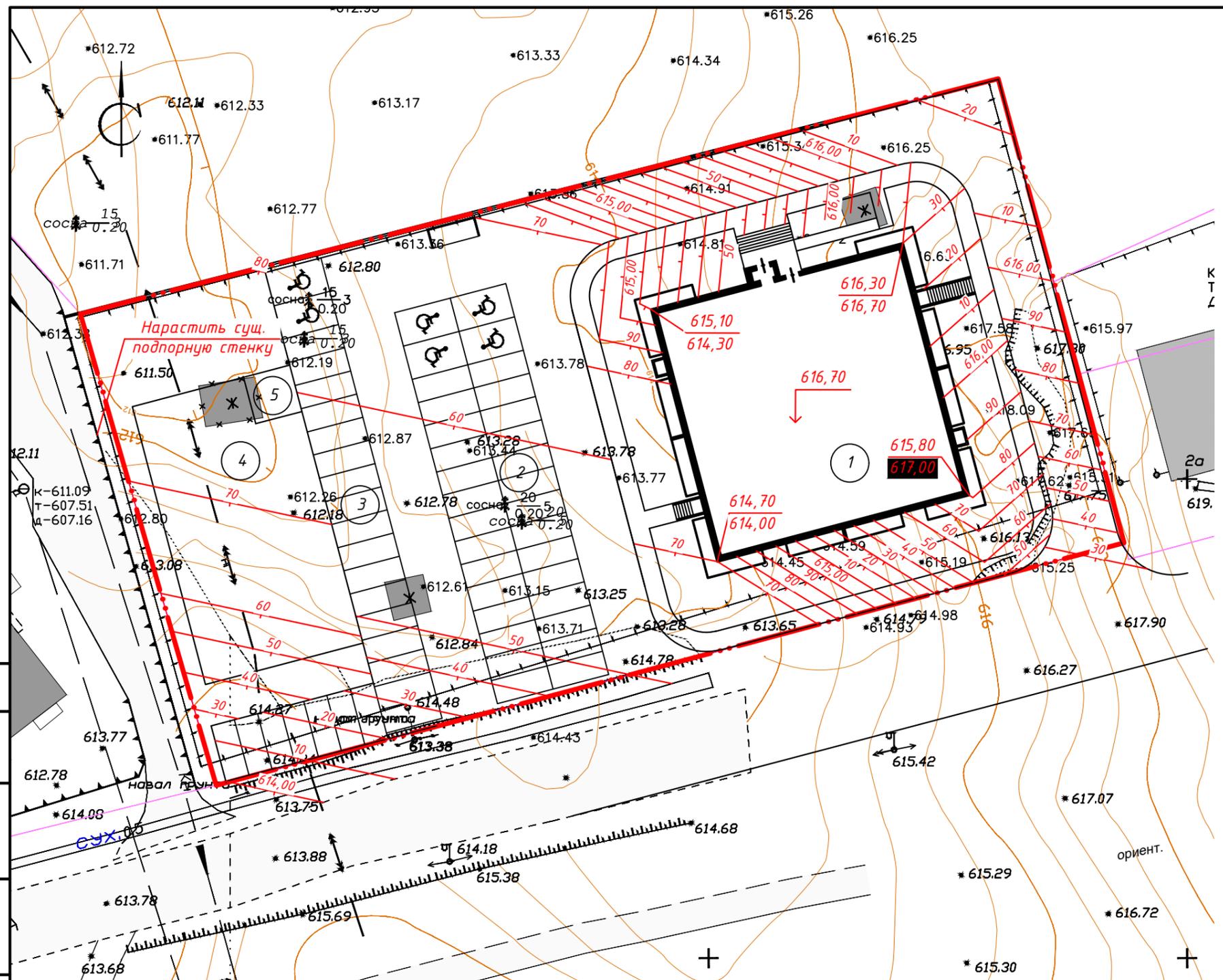


Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

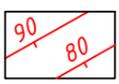
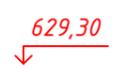
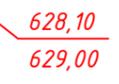
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					зда-ния	всего	зда-ния	всего			
1	Проектируемый жилой дом	16	1	160	160	910.00	910.00	13199.03	13199.03	38265.15	38265.15
2	Проектируемая парковка на 32 машино-места										
3	Проектируемая парковка на 26 машино-мест										
4	Проектируемая детская площадка										
5	Проектируемая площадка для отдыха										

85-2021 ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом в 102 квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Оловянныхов				
ГИП	Чебунин В.В.				
Н.контр.	Михайлов М.В.				
Разбивочный план М1:500				Стадия	Лист
				П	6
ИП Чебунин В.В.				Листов	

Согласовано  
Взам. инв. №  
Подпись и дата  
Инв. № подл.



Условные обозначения:

-  Проектные горизонтали
-  Планировочная отметка
-  Проектная отметка
-  Отметка существующего рельефа
-  Проектируемое здание

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

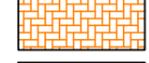
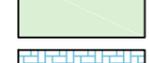
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

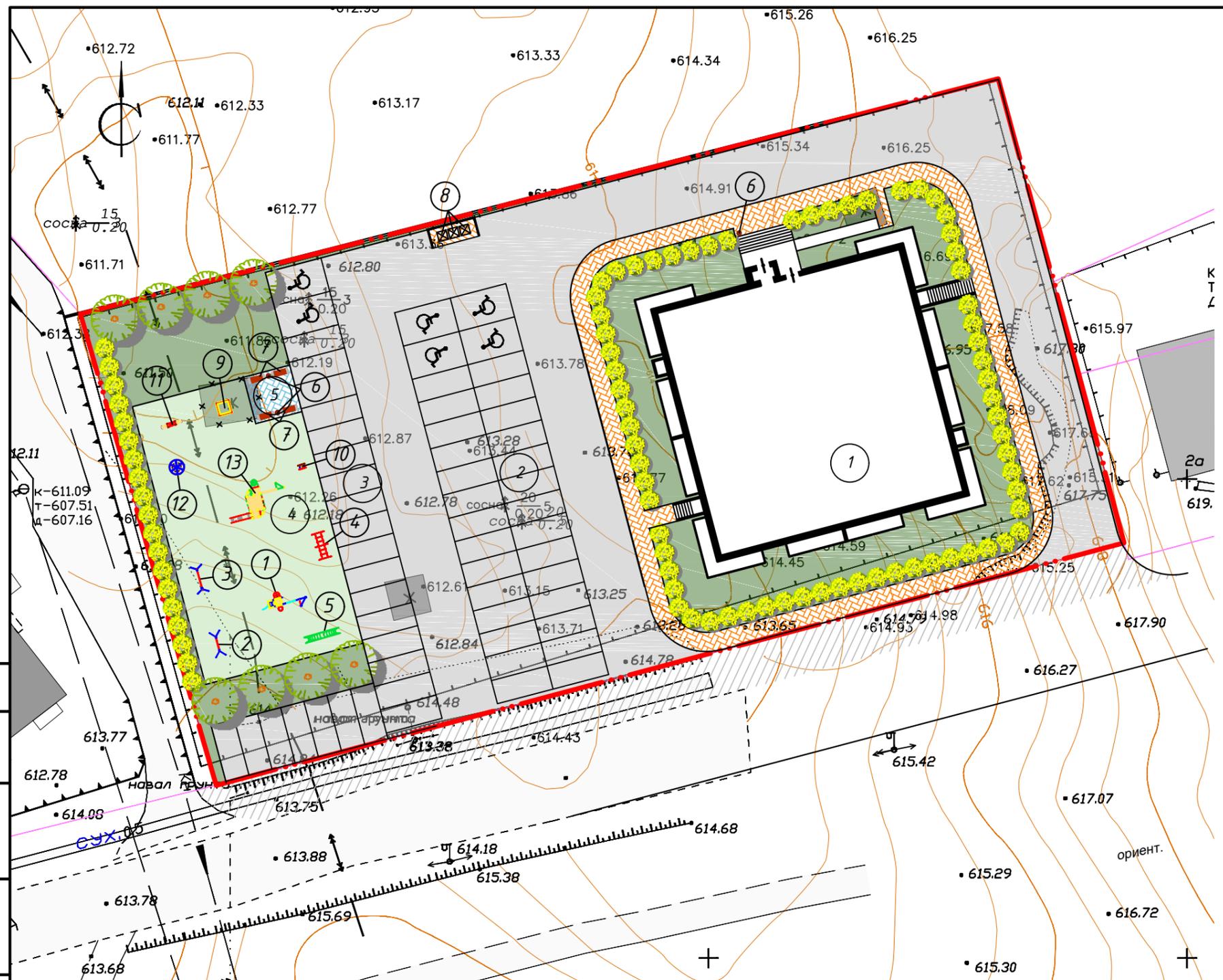
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Проектируемый жилой дом	16	1	160	160	910.00	910.00	13199.03	13199.03	38265.15	38265.15
2	Проектируемая парковка на 32 машино-места										
3	Проектируемая парковка на 26 машино-мест										
4	Проектируемая детская площадка										
5	Проектируемая площадка для отдыха										

85-2021 ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом в 102 квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Оловянныхов				
ГИП	Чебунин В.В.				
Н.контр.	Михайлов М.В.				
План организации рельефа М1:500				Стадия	Лист
				П	7
				ИП Чебунин В.В.	



Условные обозначения:

-  проектируемое здание
-  проектируемые проезды и парковки
-  проектируемые тротуары
-  проектируемая детская площадка
-  проектируемая площадка для отдыха
-  проектируемое озеленение территории
-  проезды за границей отведенного участка
-  граница отведенного участка



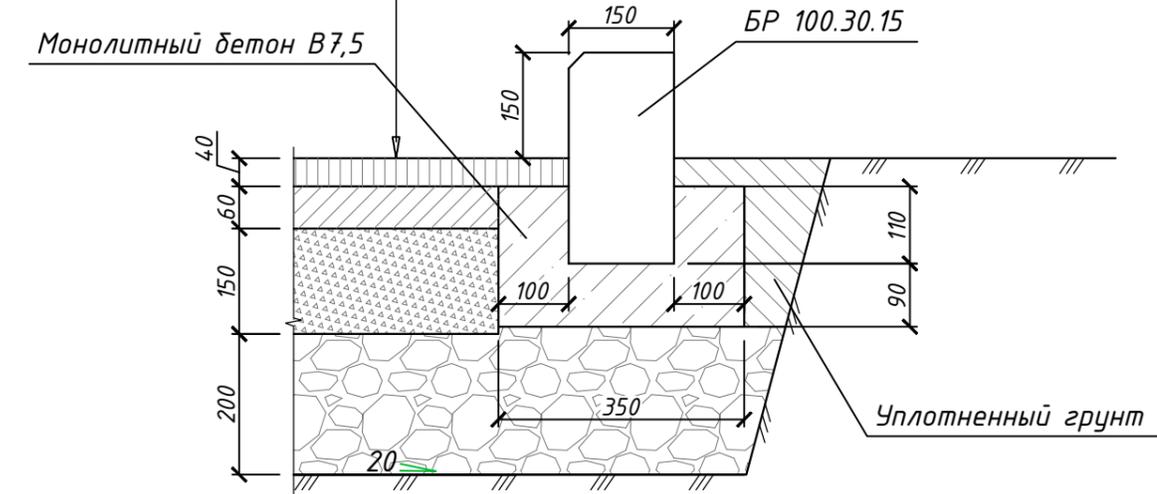
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Проектируемый жилой дом	16	1	160	160	910.00	910.00	13199.03	13199.03	38265.15	38265.15
2	Проектируемая парковка на 32 машино-места										
3	Проектируемая парковка на 26 машино-мест										
4	Проектируемая детская площадка										
5	Проектируемая площадка для отдыха										

85-2021 ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом в 102 квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Оловянныхов				
ГИП	Чебунин В.В.				
Н.контр.	Михайлов М.В.				
План благоустройства М1:500 План покрытий М1:500				Стадия	Лист
				П	9
ИП Чебунин В.В.				Листов	

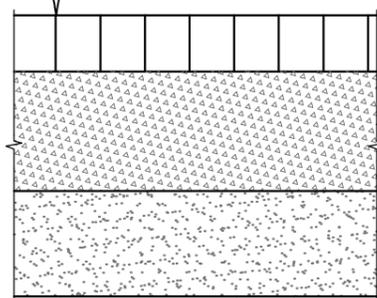
Асфальтобетонное покрытие проездов и парковок (тип 1) М1:10

Горячий мелкозернистый плотный асфальтобетон марки II	0,05 м
Горячий крупнозернистый плотный асфальтобетон марки II	0,06 м
Щебень фракционированный, уложенный по способу "заклинки" с розливом битума 2,5л/м2	0,15 м
Естественный щебень	0,2 м
Уплотненный грунт	

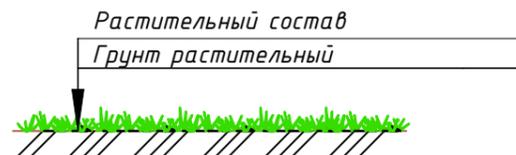


Покрытие тротуаров из асфальтобетона (тип 2) М1:10

Асфальтобетон	0,06 м
Фракционированный щебень	0,15 м
Песок средней крупности	0,15 м



Газон (тип 3)



Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1		Гимнастический городок	1	6312 (каталог "КСИЛ")
2		Турник детский	1	6733 (каталог "КСИЛ")
3		Турник взрослый	1	6734 (каталог "КСИЛ")
4		Спираль горизонтальная	1	6722 (каталог "КСИЛ")
5		Лиана большая (фигурная)	1	6727 (каталог "КСИЛ")
6		Чрна	3	1312 (каталог "КСИЛ")
7		Скамья садово-парковая	4	2104 (каталог "КСИЛ")
8		Мусорные контейнеры	3	
9		Песочница	1	4242 (каталог "КСИЛ")
10		Качалка на пружине "Бабочка"	1	4168 (каталог "КСИЛ")
11		Качалка-балансир	1	4102 (каталог "КСИЛ")
12		Карусель	1	4192 (каталог "КСИЛ")
13		Детский игровой комплекс	1	5116 (каталог "КСИЛ")

Ведомость проездов, тротуаров и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примечание
	Проезды и парковки	1	2197.0	
	Тротуары	2	332.0	
	Детская площадка	3	485.0	
	Площадка для отдыха	2	25.0	
	Мусороконтейнерные площадки	2	10.0	

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
	Газон с внесением растительной земли толщиной 0.15м		1041.0 м2	
	Акация желтая с комом земли 1x1x0.6м с внесением растительной земли		87 шт.	
	Яблоня сибирская		8 шт.	

85-2021 ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом в 102 квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Оловянников			
ГИП		Чебунин В.В.			
Н.контр.		Михайлов М.В.			
				Стадия	Лист
				П	10
				ИП Чебунин В.В.	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.