

**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  
по ул. Бабушкина в г. Улан-Удэ.**

**Блок Д.**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**20-2022 ПЗУ**

**Том 2**

**2022г.**

**Индивидуальный предприниматель  
Чебунин Владимир Викторович**

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

**Многоквартирный жилой дом  
по ул. Бабушкина в г. Улан-Удэ.**

**Блок Д.**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**20-2022 ПЗУ**

**Том 2**

**Главный инженер проекта**



**В.В. Чебунин**

**2022г.**

## Содержание альбома.

Обозначение	Наименование	Страница
001-2021. СП	Состав проекта	2-3
001-2021 – ПЗУ.С	Содержание альбома	4-5
001-2021 - ПЗУ (Л.1-Л.3)	<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. Техничко-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>	6-8

Вз  
ам  
·  
№  
ин  
в.

По  
дп  
ис  
ь  
и  
да  
та

Ин  
в.  
№  
по  
дл.

001-2021 – ПЗУ. С

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата

Содержание альбома.

Стадия

Лист

Листов

П

1

2



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

Площадка для строительства жилого дома находится по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Бабушкина.

Территория проектируемого объекта граничит с севера с существующим проездом, с запада и юга – с территорией строящихся жилых домов, с востока – с существующей застройкой.

Площадка имеет спокойный рельеф с уклоном в северном направлении  $i=0,01-0,05$ . Расположение площадки строительства определяет ее вертикальную планировку. Абсолютные отметки площадки строительства колеблются от 503,70 до 504,80 м по Балтийской системе высот.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов - 3,2 м. Сейсмичность площадки составляет 8 баллов.

Инженерно-геологические изыскания для строительства выполнены ООО «БУРЯТГЕОПРОЕКТ» в 2018 г. Грунты на площадке строительства представлены следующими видами: насыпной грунт; песок мелкий желтовато-серый маловлажный, средней плотности, с редкими включениями дресвы; грунт галечниковый с песчаным заполнителем, от маловлажного до водонасыщенного; суглинок легкий, пылеватый, твердый, красновато-коричневый.

## 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.

Градостроительным планом земельного участка установлены следующие ограничения:

- площадь участка – кв.м;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства – площадь – кв.м;

Проектные решения полностью соответствуют требованиям ГПЗУ.

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

Вз  
ам  
·  
№  
ин  
в.

По  
дп  
ис  
ь  
и  
да  
та

Ин  
в.  
№  
по  
дл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата

001-2021 - ПЗУ

*Раздел 2.  
Схема планировочной  
организации земельного участка*

Стадия	Лист	Листов
П	1	

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.

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

Общая площадь участка кв.м.

## **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 расчистку участка от мусора, снятие плодородного слоя грунта, вертикальную планировку площадки строительства.

На участке по проекту устраиваются площадки и проезды с твердым покрытием (асфальтобетон), 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.

## **2е. Описание организации рельефа вертикальной планировки.**

Склоновое расположение площадки строительства определяет его 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.

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

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

На территории жилого дома запроектированы гостевые парковки в количестве 31 машино-место. Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования г. Улан-Удэ количество машино-мест принимается, исходя из нормы 1,2 машино-места на 1 квартиру. При этом на участке могут размещаться 30% от общего количества необходимых машино-мест. В данном случае на 78 квартир необходимо 94 машино-места. Из них 31 машино-место (33% от общего количества) размещены на территории проектируемого жилого дома. Остальные парковочные места для проектируемого жилого дома предусмотрены на участке с кадастровым номером 03:24:000000:63401. На данном участке согласно Проекта планировки территории застроенной территории, расположенной в пределах улиц Бабушкина, Широких-

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата

Полянского, Подкаменской, Красногвардейской г. Улан-Удэ предусматривается 91 машино-место для проектируемого жилого дома.

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

Технико-экономические показатели по генплану:

- площадь отведенного участка	-	2817,0 кв.м;
- площадь застройки	-	581,10 кв.м;
- площадь асфальтобетонного покрытия проездов и площадок	-	1390,0 кв.м;
- площадь плиточного покрытия	-	321,0 кв.м;
- площадь газонного покрытия детской площадки	-	337,0 кв.м;
- площадь плиточного покрытия площадки для отдыха	-	69,0 кв.м;
- площадь озеленения	-	517,0 кв.м.

**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 междоусобные) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.**

Объект не производственного назначения.

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

Объект не производственного назначения.

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

Подъезд к жилому дому осуществляется с существующей автодороги по ул. Подкаменская и ул. Широких-Полянского.

Непосредственный въезд на территорию жилого дома осуществляется с северной стороны участка по проезду 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.

Взам. № инв.

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата

001-2021 – ПЗУ

Лист

3



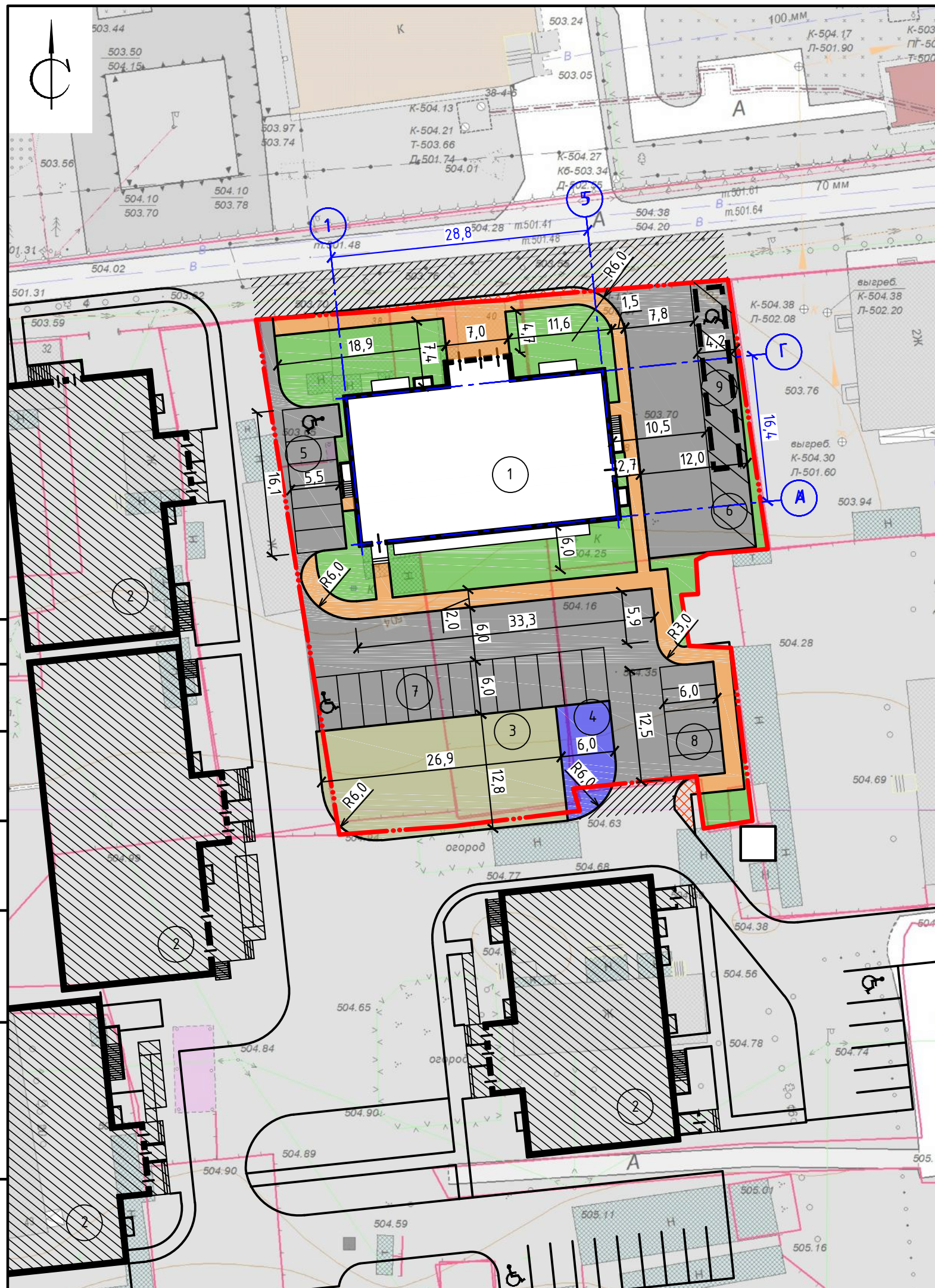


Условные обозначения:  
 отведенный земельный участок

						001-2021-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом по ул. Бабушкина в г. Улан-Удэ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Оловяников П.В.					П	4	
						Ситуационный план М1:4000		ИП Чебунин В.В.	

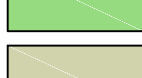
Согласовано					
Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					





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	14	1	78	78	581.10	581.10	7571.11	7571.11	22534.58	22534.58
2	Ранее запроектированные строящиеся жилые дома										
3	Проектируемая детская площадка										
4	Проектируемая площадка для отдыха										
5	Гостевая парковка на 6 машино-мест										
6	Гостевая парковка на 7 машино-мест										
7	Гостевая парковка на 13 машино-мест										
8	Гостевая парковка на 5 машино-мест										
9	Проектируемые локальные очистные сооружения										

Условные обозначения:

-  проектируемое здание
-  проектируемые проезды и парковки
-  проектируемые тротуары
-  проектируемые газоны
-  проектируемая детская площадка
-  проектируемая площадка для отдыха
-  проектируемые проезды за границами участка
-  проектируемые тротуары за границами участка
-  граница отведенного участка

						001-2021-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом по ул. Бабушкина в г. Улан-Удэ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разраб.		Оловяников П.В.				Стадия	Лист	Листов
						П	5	
						Разбивочный план М1:500		ИП Чебунин В.В.

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

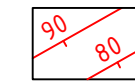
Инв. № подл.





Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			квартир		застройки		общая нормируемая		здания	всего	
			здания	всего	здания	всего	здания	всего			
1	Проектируемый жилой дом	14	1	78	78	581.10	581.10	7571.11	7571.11	22534.58	22534.58
2	Ранее запроектированные строящиеся жилые дома										
3	Проектируемая детская площадка										
4	Проектируемая площадка для отдыха										
5	Гостевая парковка на 6 машино-мест										
6	Гостевая парковка на 7 машино-мест										
7	Гостевая парковка на 13 машино-мест										
8	Гостевая парковка на 5 машино-мест										
9	Проектируемые локальные очистные сооружения										

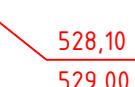
Условные обозначения:



Проектные горизонталы



Планировочная отметка



Проектная отметка



Отметка существующего рельефа



Проектируемое здание



Граница отведенного участка

001-2021-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом по ул. Бабушкина в г. Улан-Удэ

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата

Разраб. Оловяников П.В.

Стадия Лист Листов

П 6

План организации рельефа М1:500

ИП Чебунин В.В.

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.







Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			квартир		застройки		общая нормируемая		здания	всего	
			здания	всего	здания	всего	здания	всего			
1	Проектируемый жилой дом	14	1	78	78	581.10	581.10	7571.11	7571.11	22534.58	22534.58
2	Ранее запроектированные строящиеся жилые дома										
3	Проектируемая детская площадка										
4	Проектируемая площадка для отдыха										
5	Гостевая парковка на 6 машино-мест										
6	Гостевая парковка на 7 машино-мест										
7	Гостевая парковка на 13 машино-мест										
8	Гостевая парковка на 5 машино-мест										
9	Проектируемые локальные очистные сооружения										

Условные обозначения:

-  проектируемое здание
-  проектируемые проезды и парковки
-  проектируемые тротуары
-  проектируемые газоны
-  проектируемая детская площадка
-  проектируемая площадка для отдыха
-  проектируемые проезды за границами участка
-  проектируемые тротуары за границами участка
-  граница отведенного участка

						001-2021-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом по ул. Бабушкина в г. Улан-Удэ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разраб.	Оловяников П.В.					Стадия	Лист	Листов
						П	8	
						План благоустройства М1:500 План покрытий М1:500		ИП Чебунин В.В.

Согласовано

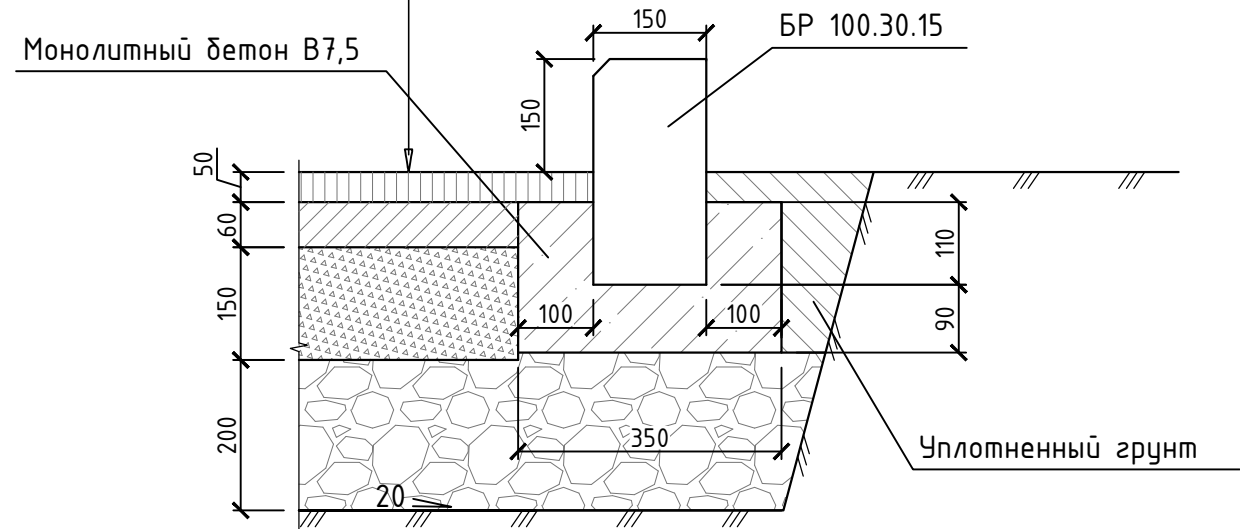
Взам. инв. №

Подпись и дата

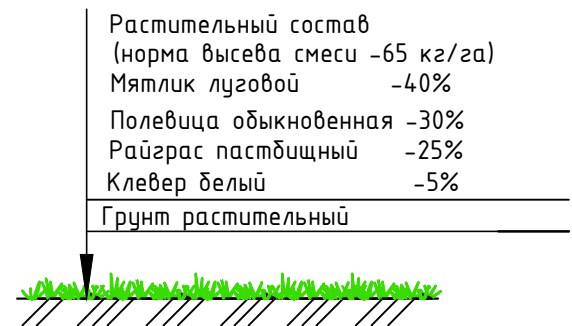
Инв. № подл.

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

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

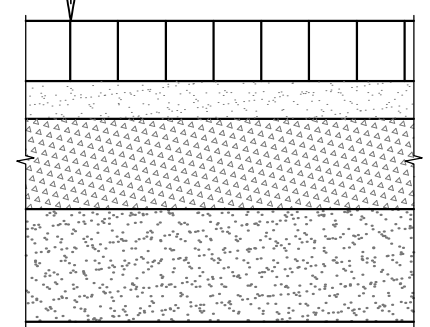


### Покрытие детской площадки, газон (тип 3)



### Покрытие тротуаров и площадок из тротуарной плитки (тип 2) М1:10



Тротуарная плитка	0,08 м
Песко-цементная смесь	0,05 м
Фракционированный щебень	0,12 м
Песок средней крупности	0,15 м






						001-2021-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом по ул. Бабушкина в г. Улан-Удэ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Оловяников П.В.				П	9	
						Конструкции покрытий типов 1, 2, 3, 4		ИП Чебунин В.В.

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



Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий				
Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1		Песочница	1	4242 (каталог "КСИЛ")
2		Качалка на пружине "Бабочка"	1	4168 (каталог "КСИЛ")
3		Качалка-балансир	1	4102 (каталог "КСИЛ")
4		Карусель	1	4192 (каталог "КСИЛ")
5		Детский игровой комплекс	1	5116 (каталог "КСИЛ")
6		Горка	1	4202 (каталог "КСИЛ")
7		Качели на металлических стойках	1	4155 (каталог "КСИЛ")
8		Урна	4	1312 (каталог "КСИЛ")
9		Скамья садово-парковая	6	2104 (каталог "КСИЛ")

Ведомость элементов озеленения				
Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
		Газон с внесением растительной земли толщиной 0.15м		517,0 м2
		Рябинолистник		21 шт.
		Сирень венгерская		25 шт.

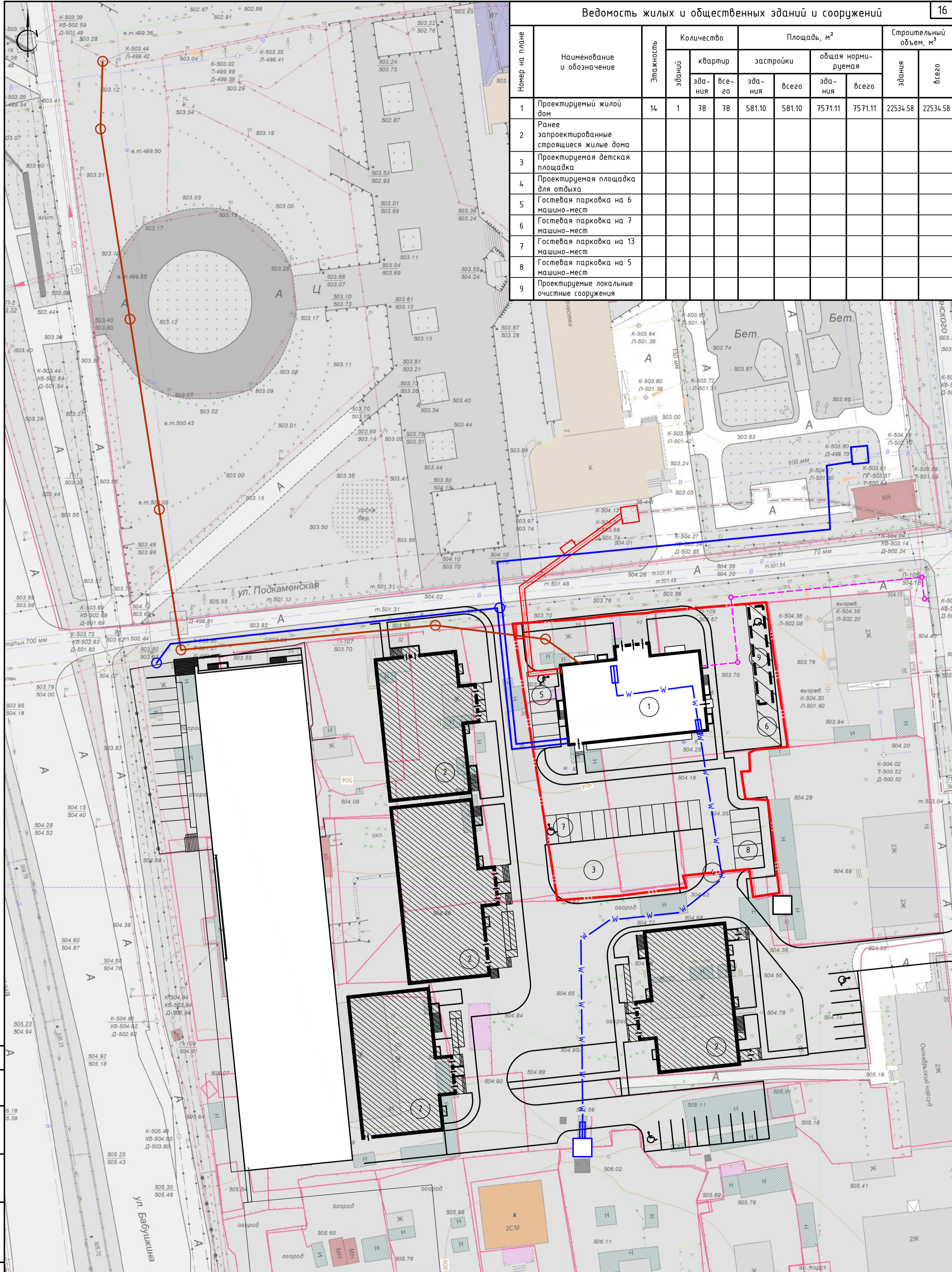
Ведомость проездов, тротуаров и площадок				
Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примечание
		Проезды и парковки	1	1104.0
		Тротуары	2	296.0
		Детская площадка	3	337.0
		Площадка для отдыха	2	69.0
		Проезды за границами участка	1	286.0
		Тротуары за границами участка	2	25.0

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

						001-2021-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом по ул. Бабушкина в г. Улан-Удэ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разраб.		Оловяников П.В.					Стадия	Лист
							П	10
						Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий, ведомость элементов озеленения, ведомость проездов, тротуаров и площадок		
						ИП Чебунин В.В.		



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			квартир		застройки	общая нормируемая		ядро	всего		
			здания	всего		здания	всего				
1	Проектируемый жилой дом	14	1	78	78	581.10	581.10	7571.11	7571.11	22534.58	22534.58
2	Ранее запроектированные строящиеся жилые дома										
3	Проектируемая детская площадка										
4	Проектируемая площадка для отдыха										
5	Гостевая парковка на 6 машино-мест										
6	Гостевая парковка на 7 машино-мест										
7	Гостевая парковка на 13 машино-мест										
8	Гостевая парковка на 5 машино-мест										
9	Проектируемые локальные очистные сооружения										



Условные обозначения:

- Сети водоснабжения
- Сети канализации
- Сети теплоснабжения
- W—W— Сети электроснабжения
- - - Сети связи

001-2021-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом по ул. Бабушкина в г. Улан-Удэ

Изм. Колуч. Лист № док. Подпись Дата

Разраб. Оловяников П.В.

Стадия Лист Листов

П 11

Сводный план инженерных сетей М1:1000 ИП Чебунин В.В.

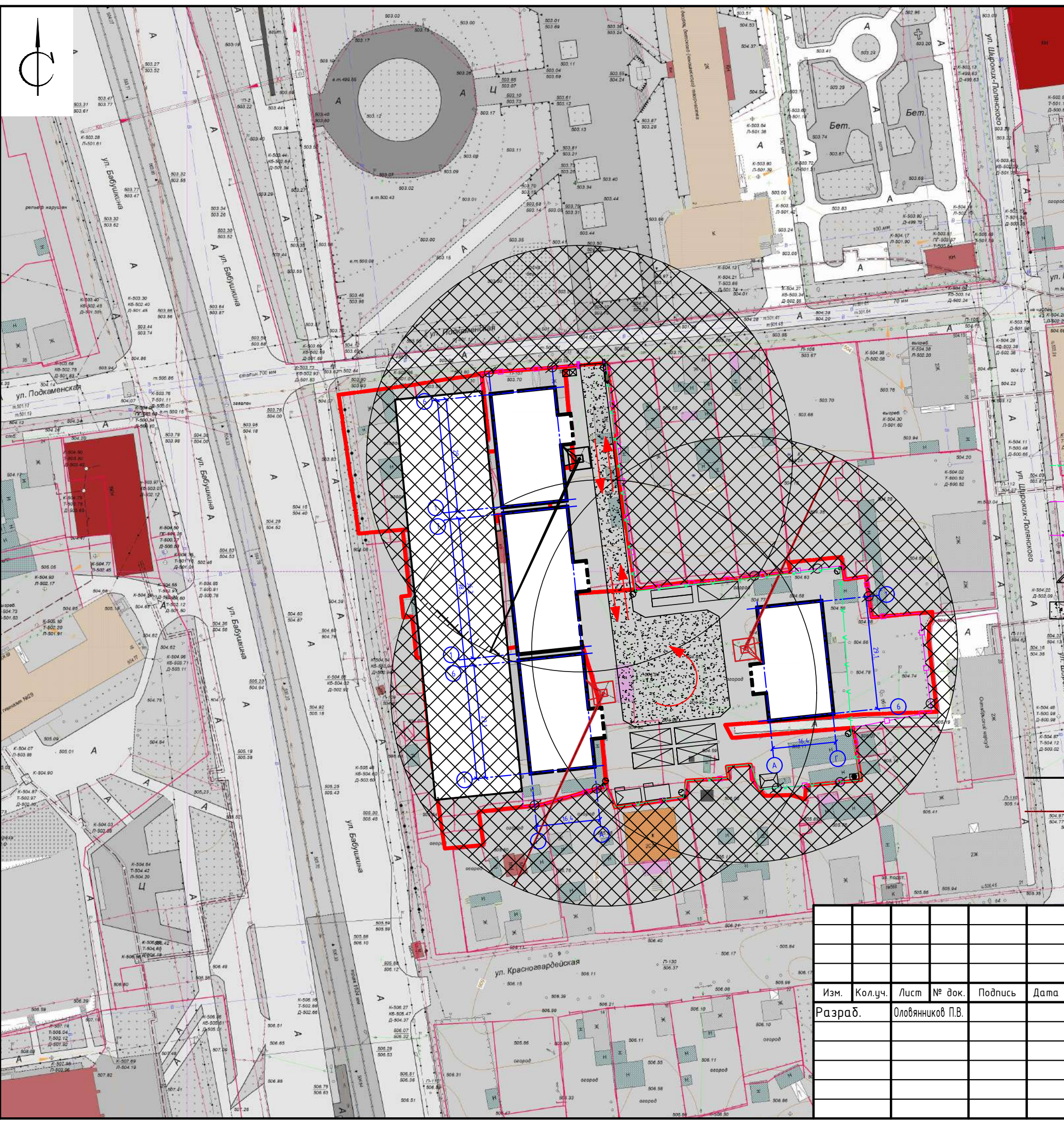
Согласовано

Взам. инв. №



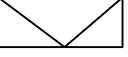

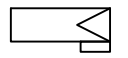
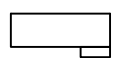



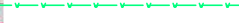


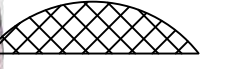
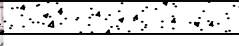







Подпись и дата

Инв. № подл.





Условные обозначения:

-  Проектируемое здание
-  граница отведенного участка
-  Закрытый материальный склад.
-  Навес
-  Вагончик административного назначения с комнатой отдыха
-  Вагончик рабочих
-  Вагончик-умывальная и душевая
-  Биотуалет
-  Деревянная опора с прожектором
-  Временная кабельная силовая линия 0,4
-  Временный забор
-  Ворота во временном заборе
-  Запретная зона для перемещения груза краном
-  Временная дорога
-  Электрощитовая
-  Пожарный щит
-  Контейнера для мусора
-  Знак закрепления разбивочной оси
-  Башенный кран
-  Предполагаемое место установки крана
-  Пути движения на стройплощадке

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

					001-2021-ПЗУ		
					Многоквартирный жилой дом по ул. Бабушкина в г. Улан-Удэ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Разраб.		Оловяников П.В.				Стадия	Лист
						П	12
Схема организации движения на стройплощадке М1:1000						ИП Чебунин В.В.	