



Общество с ограниченной ответственностью «МАХАОН»

Свидетельство № СРО-П-104-2466107899-020-4 от 25 сентября 2015г.

Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и  
встроенными нежилыми помещениями с инженерным обеспечением  
в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ.  
II очередь строительства

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

500-2022-ПЗУ

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	26-22		12.22
2	28-22		12.22
3	02-23		01.23

Красноярск 2023



Общество с ограниченной ответственностью «МАХАОН»

Свидетельство № СРО-П-104-2466107899-020-4 от 25 сентября 2015г.

Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и  
встроенными нежилыми помещениями с инженерным обеспечением  
в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ.  
II очередь строительства

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ


Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

500-2022-ПЗУ

*Главный инженер проекта*

*В.Г.Анохин*

Красноярск 2023

Разрешение		Обозначение		500-2022-ПЗУ				
26-22		Наименование объекта строительства		Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства				
Изм.	Лист	Содержание изменения			Код	Примечание		
1		Текстовая часть						
	п.2.3	1. Откорректирован процент застройки.			4			
	п. 2.4	1. Окорректированы ТЭП территории в границах земельного участка согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293; и ТЭП территории в границах двух участков. Площадь подземной парковки указана с учетом подземной части. Благоустройство, расположенное на кровле парковки включено в площадь застройки подземной парковки			4			
	п.2.6	1. Добавлена информация о сборе поверхностных вод в накопительные емкости объемом 100 м <sup>3</sup> .			4			
		Графическая часть						
	лист 1	1. Окорректированы ТЭП территории в границах земельного участка согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293; и ТЭП территории в границах двух участков. Площадь подземной парковки указана с учетом подземной части. Благоустройство, расположенное на кровле парковки включено в площадь застройки подземной парковки			4			
	лист 2	2. Откорректирована площадь застройки подземной парковки			4			
	листы 2...4, 7...10	1. Добавлены емкости для накопления поверхностных стоков объемом 100 м <sup>3</sup> .			4			
Согласовано		Н. контроль						
Изм. внес	Бальцер		12.22				Лист	Листов
Составил	Бальцер		12.22				1	1
ГИП	Анохин		12.22					
Утв.	Анохин		12.22					

Разрешение		Обозначение		500-2022-ПЗУ		
28-22		Наименование объекта строительства		Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание	
2		Текстовая часть				
	п.2.3	1. Откорректирована общая площадь дома. Процент отношения встроенных нежилых помещений к общей площади дома увеличен до 7,6		3		
		Графическая часть				
	лист 2	1. Откорректированы общие площади квартир		3		
Изм. внес		Бальцер		12.22	Лист	
Составил		Бальцер		12.22		Листов
ГИП		Анохин		12.22		
Утв.		Анохин		12.22		

Согласовано  
Н. контроль





Разрешение		Обозначение			500-2022-ПЗУ	
02-23		Наименование объекта строительства			Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства	
Изм.	Лист	Содержание изменения			Код	Примечание
3	Текстовая часть					
	п.2.3	1. Откорректирована общая площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений			4	
	п.2..7	2. Откорректирована площадь квартир и общая площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений				
	Графическая часть					
	лист 2	1. Откорректированы общие площади квартир и встроенно-пристроенных нежилых помещений			4	

Согласовано			
	Н. контроль		

Изм. внес	Бальцер		01.23
Составил	Бальцер		01.23
ГИП	Анохин		01.23
Утв.	Анохин		01.23



Лист	Листов
1	1

## Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

### Содержание Раздела


#### Содержание Текстовой части

№ пп	Наименование	Лист
2.1	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	1
2.2	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	2
2.3	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)	3
2.4	Технико-экономические показатели земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства	6
2.5	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	7
2.6	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	9
2.7	Описание решений по благоустройству территории	10
2.8	Зонирование территории земельного участка, предоставленного 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	12
2.9	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	12
2.10	Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения	12
2.11	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения	12

500-2022- ПЗУ.С

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата
ГИП		Анохин		
Разработал		Бальцер		
Н. Контроль		Моисеева		

Стадия	Лист	Листов
П	1	2



## Содержание графической части

Лист	Наименование	Прим.
1	Ситуационный план М 1:5000. Техничко-экономические показатели земельного участка	Изм. 1 (Зам)
2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	Изм. 1(Зам), 2, 3
3	Разбивочный план М 1:500	Изм. 1 (Зам)
4	План организации рельефа М 1:500	Изм. 1 (Зам)
5	План земляных масс для участка согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293 М 1:500	
6	План земляных масс для участка согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294 М 1:500	
7	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500	Изм. 1 (Зам)
8	Разбивочный план элементов благоустройства М 1:500	Изм. 1 (Зам)
9	План расположения малых архитектурных форм М 1:500. Расчет инсоляции дворовой территории	Изм. 1 (Зам)
10	План проездов, тротуаров, дорожек, площадок и озеленения М 1:500	Изм. 1 (Зам)
11	Конструкции дорожных одежд М 1:20	

Проектная документация по объекту разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений согласно Федерального закона РФ от 30.12.2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта

Анохин В. Г.

					500-2022-ПЗУ.С	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		2

## Пояснительная записка

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

Участок для размещения многоэтажного жилого дома расположен в Октябрьском районе, 106 микрорайоне г. Улан-Удэ, в Республике Бурятия.

Территория расположена в пределах городской застройки, на юго-восточной окраине г. Улан-Удэ и приурочена к правобережью р. Селенги.

Согласно проекту планировки территории Юго-Западного района и Программе комплексного освоения застройки земельных участков в целях жилищного строительства на территории городской округ «город Улан-Удэ», Юго-Западный жилой район является основным территориальным ресурсом для развития многоквартирной жилой застройки.

Проектирование и строительство жилого дома предусмотрено на двух участках:


- на участке с кадастровым номером 03:24:034411:432, площадью 15286 м<sup>2</sup> – жилой дом №2, корпуса №№ 1-4 и подземная парковка на 142 машины;
- на участке с кадастровым номером 03:24:000000:70898, площадью 5943 м<sup>2</sup>, жилой дом №2, корпус №5.

Расстояние между участками от 100,0 до 150,0 м, между ними находится строительная площадка жилого дома №1.

Земельные участки расположены следующим образом:

- 1) участок с кадастровым номером 03:24:034411:432:
  - с севера, на расстоянии 20,5 м, проходит сеть водопровода, далее теплотрасса и воздушная линия электропередач 10 кВ;
  - с запада, примыкает строительная площадка жилого дома №1;
  - с востока и юга расположены пустыри, местные грунтовые дороги. В южной части пустыри переходят в индивидуальную жилую застройку.
- 2) участок с кадастровым номером 03:24:000000:70898:
  - с северо-запада, на расстоянии 4,0 м, лежит подземный кабель 10 кВ, далее проходит воздушная линия электропередач 10 кВ. На расстоянии 80,0 м от участка проектирования расположена многоэтажная жилая застройка;
  - с северо-востока примыкает строительная площадка жилого дома №1;
  - с юга расположены пустыри, местные грунтовые дороги. В южной части пустыри переходят в индивидуальную жилую застройку.

Участок представляет собой пустырь, с привезенным грунтом от выемки котлована при строительстве соседнего жилого дома №1, а также с единичными деревьями и кустарниками.

					500-2022- ПЗУ.ПЗ		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата			
ГИП		Анохин			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Бальцер			П	1	12
Н. Контроль		Моисеева					

Климатический район участка проектирования - I, подрайон -IV.

Климат резко континентальный. Зима холодная и продолжительная. Лето короткое и жаркое, с выпадением основной массы осадков в июле-августе.

Климатическая характеристика района приведена по материалам наблюдений объединенной гидрометеорологической станции г. Улан-Удэ:

- абсолютный минимум - 51°C;
- абсолютный максимум 40°C;
- преобладающее направление ветра западное и северо-западное;
- средняя дата образования устойчивого снежного покрова 20 октября;
- средняя дата разрушения устойчивого снежного покрова 17 апреля.

Абсолютные отметки поверхности изменяются от 622,0 до 631,5 м БС и от 619,00 до 626,00 м БС.

Грунтовые воды на период изысканий не встречены.

Грунты не просадочные.

Сейсмичность района 8 баллов.

## **2.2.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**

Территория для проектирования расположена в пределах городской застройки. На участке предусмотрено строительство многоэтажного жилого дома, в составе пяти корпусов, со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой на 142 места.

В соответствии с «Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 №222, жилые дома и офисы не относятся к объектам, для которых необходимо установление санитарно-защитной зоны.

На участке расположены следующие объекты, подлежащие санитарной классификации:

- подземная автостоянка на 142 места (на участке с кадастровым номером 03:24:034411:432);
- две гостевые открытые наземные стоянки общим количеством 49 мест.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, часть 7.1.12, табл. 7.1.1, прим., для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

Для подземных гаражей-стоянок регламентируется лишь расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, жилых домов, площадок отдыха и др., которое должно составлять не менее 15 метров.

					500-2022-ПЗУ.ПЗ	Лист
						2
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Вентиляционные шахты из подземной автостоянки расположены на высоте +2,00 м от самой высокой отметки кровли на корпусах №№ 1 и 2.

Расстояние от въездов-выездов до нормируемых объектов соблюдены.

Территория не входит в зоны санитарной охраны водоисточников, санитарно-защитные полосы водоводов, другие санитарные охраняемые территории и пригодна для строительства.

**2.3.Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)**

Проектирование и строительство жилого дома предусмотрено на двух участках:

–на участке с кадастровым номером 03:24:034411:432, площадью 15286 м<sup>2</sup> – жилой дом №2, корпуса №№ 1-4 и подземная парковка на 142 машины;

–на участке с кадастровым номером 03:24:000000:70898, площадью 5943 м<sup>2</sup>, жилой дом №2, корпус №5.

Проект выполнен на основании:

- выписки из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 03:24:034411:432 от 09.03.2022г.;
- выписки из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 03:24:000000:70898 от 09.03.2022г.;
- градостроительного плана земельного участка № РФ-03-3-2-0-00-2022-0293 от 04.10.2022 г. на земельный участок с кадастровым номером 03:24:034411:432;
- градостроительного плана земельного участка № РФ-03-3-2-0-00-2022-0294 от 04.10.2022 г. на земельный участок с кадастровым номером 03:24:000000:70898.

Земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой Распоряжением Администрации г. Улан-Удэ от 25.04.2012 № 493-р утвержден Проект планировки территории юго-западного района г. Улан-Удэ. Проект об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории юго-западного района в пределах северной части мкр. 106 и прилегающих к нему территорий утвержденный Распоряжением Администрации г. Улан-Удэ от 27.06.2019 №766-р.

Согласно "Правилам землепользования и застройки городского округа город Улан-Удэ", утвержденным Решением Улан-Удэнского городского Совета депутатов от 25.03.2018г. №817-82, с изменениями, участок расположен в территориальной зоне «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (зона Ж-4)». Установлен градостроительный регламент.

К основным видам разрешенного использования в данной зоне относится многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

					500-2022-ПЗУ.ПЗ	Лист
						3
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

В соответствии с Проектом об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории юго-западного района в пределах северной части мкр. 106 и прилегающих к нему территорий, участок частично расположен в жилой зоне - территории застройки многоэтажными жилыми домами (9 и более этажей)

Данный вид разрешенного использования включает в себя:

- размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;
- благоустройство и озеленение придомовых территорий;
- обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;
- размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Проектом предусмотрено строительство на двух участках многоэтажного жилого дома, состоящего из пяти корпусов, 9 этажей, со встроенными нежилыми помещениями, подземной парковкой и комплексным благоустройством.

Общая площадь встроенных нежилых помещений для жилого дома – 2552,5 м<sup>2</sup>, что составляет 7,6 % от общей площади дома (33505,9 м<sup>2</sup> выше отн. 0,00).

Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны (зона Ж-4):

- 1) минимальный размер земельного участка – 1500 м<sup>2</sup>, максимальный размер не подлежит установлению, в проекте площадь двух участков для проектирования жилого дома в сумме составляет 21229 м<sup>2</sup>;
- 2) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 6 м. Данное требование в проекте соблюдено;
- 3) максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%.
  - площадь застройки корпуса 1 – 759,1 м<sup>2</sup>;
  - площадь застройки корпуса 2 – 1159,6 м<sup>2</sup>;
  - площадь застройки корпуса 3 – 758,4 м<sup>2</sup>;
  - площадь застройки корпуса 4 – 1174,1 м<sup>2</sup>;
  - площадь застройки корпуса 5 – 770,1 м<sup>2</sup>;
  - площадь застройки подземной парковки – 3715,4 м<sup>2</sup>.

Площадь застройки проектируемого жилого дома – 8336,7 м<sup>2</sup>.

					500-2022-ПЗУ.ПЗ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Таким образом, проектом предусмотрен процент застройки:

- для двух земельных участков совместно - 39,3 %;
- для земельного участка с кадастровым номером 03:24:034411:432 – 49,5 %;
- для земельного участка с кадастровым номером 03:24:000000:70898 - 13 %;

4) минимальное количество этажей – 9; предельное количество этажей – 16; предельная высота зданий – 50 м; Предельная высота зданий определяется как разность отметок низшего уровня отмотки или спланированной поверхности земли, примыкающей к зданию, и низа перекрытия верхнего этажа, в том числе мансардного (ст. 16 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Улан-Удэ»). Проектом предусмотрен 9-ти этажный жилой дом, максимальная высота 30,0 м;

5) минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25%; проектом предусмотрено – 27,5 % для двух земельных участков совместно; для земельного участка с кадастровым номером 03:24:034411:432 – 28,5 %; для земельного участка с кадастровым номером 03:24:000000:70898- 25,1 %.

На участках проектирования отсутствуют объекты капитального строительства и объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для участка проектирования приведены как для территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории: Проект об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории юго-западного района в пределах северной части мкр. 106 и прилегающих к нему территорий утвержденный Распоряжением Администрации г. Улан-Удэ от 27.06.2019 №766-р.

Расчетные показатели представлены в подразделе 2.7.

Согласно приказу Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) Министерства транспорта РФ от 30.09.2019 №916-п «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Улан-Удэ (Мухино)» земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория аэродрома Улан-Удэ (Мухино).

Содержание ограничений использования земельного участка установлено актом: Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №01460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории».

					500-2022-ПЗУ.ПЗ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		



– земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 03:00-6.185, шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Улан-Удэ (Мухино). Для шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

– земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 03:00-6.187, третья подзона приаэродромной территории аэродрома Улан-Удэ (Мухино). Для третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории. Кроме того, высота зданий и сооружений не должна превышать высоту, установленную Правилами землепользования и застройки для соответствующих территориальных зон.

Проектом предусмотрено строительство 9-ти этажного жилого дома. Высота сооружения не превышает предельно допустимую для территориальной зоны Ж-4 - 50,0 м.

#### **2.4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства**

Проектирование и строительство жилого дома предусмотрено на двух участках:

- на участке с кадастровым номером 03:24:034411:432, площадью 15286 м<sup>2</sup>;
- на участке с кадастровым номером 03:24:000000:70898, площадью 5943 м<sup>2</sup>.

Техничко-экономические показатели в границах двух земельных участков совместно

Таблица 2.1

№ п/п	Площадь участка	Кол.
1	Площадь участка, в том числе:	21229,0
2	Площадь застройки корпуса 1	759,1
3	Площадь застройки корпуса 2	1159,6
4	Площадь застройки корпуса 3	758,4
5	Площадь застройки корпуса 4	1174,1
6	Площадь застройки корпуса 5	770,1
7	Площадь застройки подземной парковки, включая (надземную часть – рампу) (детские площадки, расположенные на кровле парковки) (площадки отдыха, расположенные на кровле парковки)	3715,4 (216,5) (693,0) (141,0)

	(спортивные площадки, расположенные на кровле парковки) (асфальтовые проезды, расположенные на кровле парковки) (бетонные отмостки, расположенные на кровле парковки) (озеленение, расположенное на кровле парковки)	727,0) (1510,0) (200,0) (227,9)
8	Площадь асфальтовых проездов и стоянок	2725,0
9	Площадь брусчатых тротуаров, площадок и отмостки	3333,0
5	Площадь бетонной отмостки	102,0
6	Площадь лестниц	89,0
7	Площадь площадок отдыха	35,0
8	Площадь детских площадок	244,0
9	Площадь спортивных площадок	357,0
10	Площадь озеленения	5607,3
11	Площадь площадки для мусоросборников	20,0
12	Площадь проезда, ведущего к жилому дому №1	380,0

Технико-экономические показатели в границах земельного участка согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293

Таблица 2.2

№ п/п	Площадь участка	Кол.
1	Площадь участка, в том числе:	15286,0
2	Площадь застройки корпуса 1	759,1
3	Площадь застройки корпуса 2	1159,6
4	Площадь застройки корпуса 3	758,4
5	Площадь застройки корпуса 4	1174,1
6	Площадь застройки подземной парковки, включая (надземную часть – рампу) (детские площадки, расположенные на кровле парковки) (площадки отдыха, расположенные на кровле парковки) (спортивные площадки, расположенные на кровле парковки)	3715,4 (216,5) (693,0) (141,0) 727,0)

					500-2022-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		7

	(асфальтовые проезды, расположенные на кровле парковки) (бетонные отмостки, расположенные на кровле парковки) (озеленение, расположенное на кровле парковки)	(1510,0) (200,0) (227,9)
7	Площадь асфальтовых проездов и стоянок	775,0
8	Площадь брусчатых тротуаров, площадок и отмостки	2677,0
9	Площадь бетонной отмостки	48,0
10	Площадь лестниц	89,0
11	Площадь озеленения	4115,4
12	Площадь площадки для мусоросборников	15,0

Технико-экономические показатели в границах земельного участка согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294

Таблица 2.3

№ п/п	Площадь участка	Кол.
1	Площадь участка, в том числе:	5943,0
2	Площадь застройки, в том числе:	770,1
	- корпуса 5	770,1
3	Площадь асфальтовых проездов и стоянок	1950,0
4	Площадь брусчатых тротуаров, площадок и отмостки	656,0
5	Площадь бетонной отмостки	54,0
6	Площадь площадок отдыха	35,0
7	Площадь детских площадок	244,0
8	Площадь спортивных площадок	357,0
9	Площадь озеленения	1491,9
10	Площадь площадки для мусоросборников	5,0
11	Площадь проезда, ведущего к жилому дому №1	380,0

## **2.5. 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 защита территорий, зданий и сооружений это комплекс мероприятий, направленных на предупреждение отрицательного воздействия опасных геологических, экологических и других процессов на территорию, здания и сооружения, а также защиту от их последствий.

Проявления современных негативных инженерно-геологических процессов не выявлено. Форм рельефа, соответствующих проявлению того или иного инженерно-геологического процесса (провалов и воронок проседания поверхности, эрозионных врезов и размывов, следов смещения грунтовых масс) в пределах площадки не установлено.

Возможно развитие таких процессов и явлений как:

- морозное пучение, связанное с сезонным промерзанием и оттаиванием грунтов.

Согласно Техническому отчету по инженерно-экологическим изысканиям по объекту, выполненному ООО «БУРЯТАГРОПРОМПРОЕКТ» в 2020 г., по результатам лабораторных исследований почв, превышений ПДК не выявлено. Рекомендовано использование почвы без ограничений.

Система инженерной защиты включает в себя гидроизоляцию подземных частей зданий и сооружений; вертикальную планировку с организацией поверхностного стока, уплотнение грунта при производстве земляных работ.

Других мероприятий по инженерной подготовке проектом не предусмотрено.

## **2.6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Вертикальная планировка выполнена на топографическом плане М 1:500. Топографический план предоставлен в Техническом отчете по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненным ООО «БУРЯТАГРОПРОМПРОЕКТ» в 2022 г. Система координат - МСК 03, система высот - Балтийская.

Абсолютные отметки поверхности изменяются от 622,0 до 631,5 м БС и от 619,00 до 626,00 м БС.

Высотная посадка проектируемого здания обеспечена проектируемым рельефом.

Сопряжение планируемой поверхности и прилегающих участков обеспечено наличием откосов.

Водоотвод талых и дождевых вод предусмотрен на проезжие части уличной сети:

- по проездам и открытым лоткам, через систему внутренних водостоков на кровле подземной автостоянки во дворе, на участке строительства корпусов №№1-4 и подземной автостоянки;

					500-2022-ПЗУ.ПЗ	Лист
						9
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

– по проездам, на участке строительства корпуса №5.

Сбор поверхностных вод осуществляется в накопительные емкости объемом 100 м<sup>3</sup>. По мере заполнения стоки откачиваются и вывозятся спецавтотранспортом в специально отведенные места по договору.

В перспективе, в соответствии с Проектом на внесение изменений в проект планировки Юго-Западного района в пределах северной части мкр. 106 и прилегающих к нему территорий, организующей системой водоотвода будет являться уличная сеть в комплексе с вертикальной планировкой. Водоотвод будет осуществляться по проезжим частям уличной сети с учетом ее новой трассировки, по открытым бетонным лоткам и лоткам с решеткой, с дальнейшим сбросом в общегородскую систему ливневой канализации. При пересечении открытыми водостоками проезжих частей улиц и дорог устраиваются перепускные трубы и мостки.

Проезды выполнены с допустимым продольным уклоном 5-80 ‰, обеспечивающим наружный водосток.

Поперечный профиль проездов принят преимущественно односкатным с возвышенным и утопленным бордюром.

Поперечный профиль проездов и тротуаров – 20 ‰, отмостки - 30‰.

## 2.7. Описание решений по благоустройству территории

Проектирование и строительство жилого дома предусмотрено на двух участках:

–на участке с кадастровым номером 03:24:034411:432, площадью 15286 м<sup>2</sup> – жилой дом №2, корпуса №№ 1-4 и подземная парковка на 142 машины;

–на участке с кадастровым номером 03:24:000000:70898, площадью 5943 м<sup>2</sup>, жилой дом №2, корпус №5.

Расположение корпусов проектируемого жилого дома позволяет выполнить требования к инсоляции жилых зданий и территории (согласно СанПиН 1.2.3685-21). Все квартиры проектируемого жилого дома имеют комнаты с непрерывной инсоляцией не менее 2-х часов; территория детских игровых, спортивных и площадок отдыха инсолируется более 2,5 часов, в том числе не менее 1 часа для одного из периодов в случае прерывистой инсоляции, на 50% территории.

Жилой дом запроектирован как жилье эконом-класса с нормой площади квартир 29 м<sup>2</sup> на одного человека (Согласно проекту планировки Юго-Западного района). Количество квартир 440; количество жителей 840 человек.

В соответствии с Проектом об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории юго-западного района в пределах северной части мкр. 106 и прилегающих к нему территорий утвержденный Распоряжением Администрации г. Улан-Удэ от 27.06.2019 №766-р, общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10 % общей площади

					500-2022-ПЗУ.ПЗ	Лист
						10
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

участка. В проекте предусмотрено 10,3% для всего участка проектирования (два участка совместно).

Система внутриворового отдыха включает в себя детские, спортивные и площадки для отдыха.

На дворовых площадках расположены различные игровые, спортивные и элементы для отдыха. Игровые элементы выполнены из современных материалов и создают такую площадку, где дети могут реализовать свою фантазию, развить физические навыки и умения. Оборудование на площадках расположено с учетом необходимого пространства для его использования.

Для избежания травматизма покрытие детских и спортивных площадок выполнено резиновым.

Проезды – асфальтобетонные, шириной от 4,2 м; стоянки – асфальтобетонные; тротуары - брусчатые, шириной от 2,0 м.

Остальная территория озеленяется посевом трав.

Расчет необходимого количества парковочных мест для проектируемого жилого дома выполнен согласно Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Улан-Удэ».

Автостоянки для хранения легковых автомашин для жильцов на территории жилых домов предусматриваются из расчета 1,1 м/место на 100 м<sup>2</sup> площади жилых помещений при многоэтажной застройке. Площадь квартир в проектируемом жилом доме составляет 24 343,4 м<sup>2</sup>. Потребность в парковках для жителей – 268 мест.

Минимально допустимый уровень обеспеченности парковками для офисных зданий — 1 машино-место на 50 м<sup>2</sup> общей площади (прил. Ж, СП 42.13330.2016). Таким образом, требуемое количество парковочных мест для офисов составит  $(2\ 552,5 / 50) = 51$  место.

Общее число необходимых мест для парковки автомобилей для проектируемого жилого дома со встроенными помещениями составит 319 мест.

Проектом предусмотрена подземная автостоянка на 142 места и две открытых автостоянки общим количеством 49 мест.

Итого, в границах проектируемого участка, предусмотрены наземные и подземная автостоянки общим количеством 191 место.

Недостаток парковочных мест компенсируется за счет мероприятий, предусмотренных Проектом планировки территории: устройство наземных автостоянок по периметру микрорайона, и вдоль проездов в пределах микрорайона, дополнительно предусмотрены при объектные стоянки для учреждений и предприятий обслуживания местного значения.

Количество парковочных мест для транспортных средств для людей с инвалидностью принято не менее 10 % от общего числа автостоянок (СП 59.13330.2020, п. 5.2.1).

					500-2022-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		11

В том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, принято не менее 5%, размер места 6,0\*3,6 м (п.5.2.4).

Сбор ТКО в проектируемом здании предусмотрен на специализированных площадках, расположенных на участке проектирования.

На объекте принята система подземного сбора и хранения мусора.

В соответствии с Проектом планировки территории, объекты обслуживания для предпринимательской и коммерческой деятельности расположены в первых этажах жилых секций. В пределах жилой застройки предусмотрены 3 дошкольных образовательных учреждения, встроенные в жилые блок секции. Размещение школы возможно в смежном 107 мкр. в общественно-спортивной зоне.

**2.8. Зонирование территории земельного участка, предоставленного 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**

Зонирование территории земельного участка не предусмотрено.

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

Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки не выполняется, так как проектируемый жилой дом не является объектом производственного назначения.

**2.10. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения**

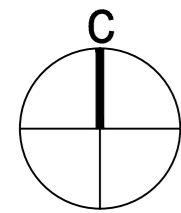
Данных коммуникаций на объекте нет.

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

Подъезд к участку предусмотрен с автомобильных дорог проектируемой улично-дорожной сети, в соответствии с Проектом планировки территории.

					500-2022-ПЗУ.ПЗ	Лист
						12
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		





ТЭП ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ДВУХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Участки проектирования

ТЭП ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОГЛАСНО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПЛАНУ № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293

ТЭП ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОГЛАСНО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПЛАНУ № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294

N п/п	Площадь	м <sup>2</sup>
1	Участка, в том числе:	21229,0
2	Застройки корпуса 1	759,1
3	Застройки корпуса 2	1159,6
4	Застройки корпуса 3	758,4
5	Застройки корпуса 4	1174,1
6	Застройки корпуса 5	770,1
7	Застройки подземной парковки, включая (надземную часть-рампу) (детские площадки, расположенные на кровле парковки) (площадки отдыха, расположенные на кровле парковки) (спортивные площадки, расположенные на кровле парковки) (асфальтовые проезды, расположенные на кровле парковки) (бетонные отмостки, расположенные на кровле парковки) (озеленение, расположенное на кровле парковки)	3715,4 (216,5) (693,0) (141,0) (727,0) (1510,0) (200,0) (227,9)
8	Асфальтовых проездов и стоянок	2725,0
9	Брусчатых тротуаров, площадок и отмостки	3333,0
10	Бетонной отмостки	102,0
11	Лестниц	89,0
12	Детских площадок	244,0
13	Площадок отдыха	35,0
14	Спортивных площадок	357,0
15	Озеленения	5607,3
16	Площадки для мусоросборника	20,0
17	Проезда, ведущего к жилому дому №1	380,0

N п/п	Площадь	м <sup>2</sup>
1	Участка, в том числе:	15286,0
2	Застройки корпуса 1	759,1
3	Застройки корпуса 2	1159,6
4	Застройки корпуса 3	758,4
5	Застройки корпуса 4	1174,1
6	Застройки подземной парковки, включая (надземную часть-рампу) (детские площадки, расположенные на кровле парковки) (площадки отдыха, расположенные на кровле парковки) (спортивные площадки, расположенные на кровле парковки) (асфальтовые проезды, расположенные на кровле парковки) (бетонные отмостки, расположенные на кровле парковки) (озеленение, расположенное на кровле парковки)	3715,4 (216,5) (693,0) (141,0) (727,0) (1510,0) (200,0) (227,9)
7	Асфальтовых проездов и стоянок	775,0
8	Брусчатых тротуаров, площадок и отмостки	2677,0
9	Бетонной отмостки	48,0
10	Лестниц	89,0
11	Озеленения	4115,4
12	Площадки для мусоросборника	15,0

N п/п	Площадь	м <sup>2</sup>
1	Участка	5943,0
2	Застройки, в том числе: - корпуса 5	770,1 770,1
3	Асфальтовых проездов и стоянок	1950,0
4	Брусчатых тротуаров, площадок и отмостки	656,0
5	Бетонной отмостки	54,0
6	Детских площадок	244,0
7	Площадок отдыха	35,0
8	Спортивных площадок	357,0
9	Озеленения	1491,9
10	Площадки для мусоросборника	5,0
11	Проезда, ведущего к жилому дому №1	380,0

Проектирование и строительство жилого дома предусмотрено на двух участках:  
 - на участке с кадастровым номером 03:24:034411:432, площадью 15286 м<sup>2</sup>, корпуса №№ 1-4 и подземная парковка на 142 машины;  
 - на участке с кадастровым номером 03:24:000000:70898, площадью 5943 м<sup>2</sup>, корпус №5.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- — — — — Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:034411:432, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293, площадь участка 15286 м<sup>2</sup>
- — — — — Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:000000:70898, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294, площадь участка 5943 м<sup>2</sup>

						500-2022-ПЗУ		
						Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства		
1	-	Зам.	26-22		12.22			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
				ГАП	Бальцер			
				ГИП	Анохин			
				Н. контроль	Моисеева			
				Разработал	Бальцер			
						Жилой дом №2		
						Ситуационный план М 1:5000. Технично-экономические показатели земельного участка		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	11



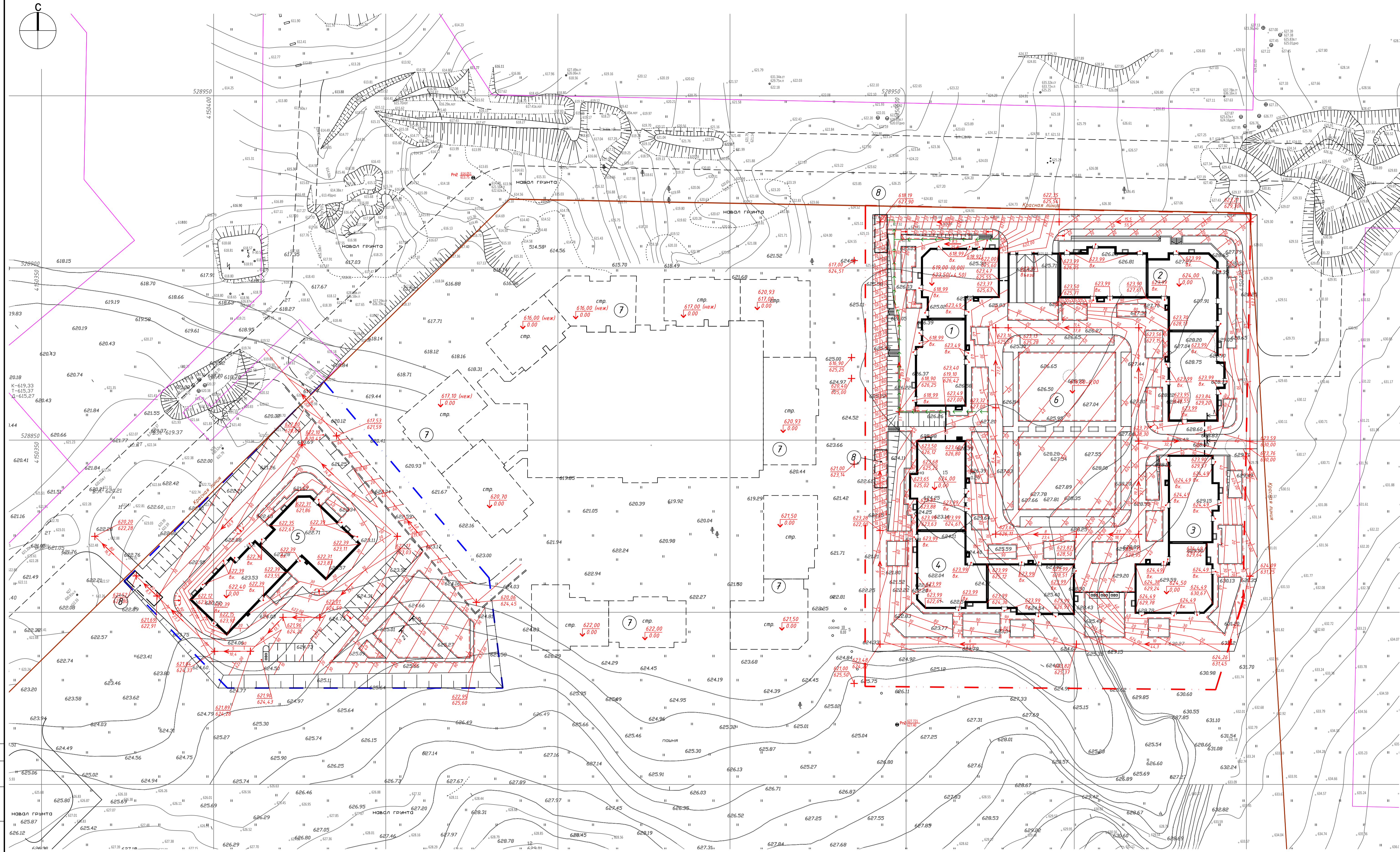
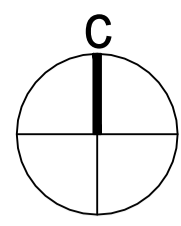












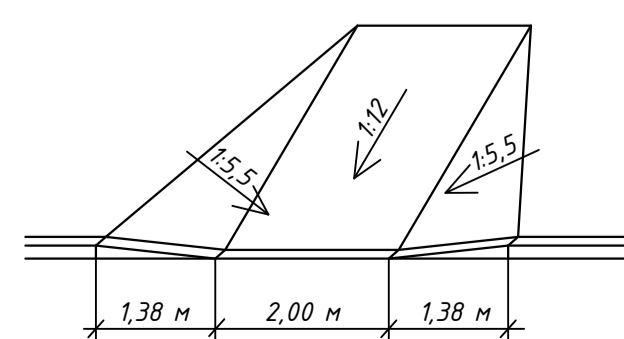
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Типовой проект
1	Жилой дом №2, Корпус 1	Индивидуальный
2	Жилой дом №2, Корпус 2	Индивидуальный
3	Жилой дом №2, Корпус 3	Индивидуальный
4	Жилой дом №2, Корпус 4	Индивидуальный
5	Жилой дом №2, Корпус 5	Индивидуальный
6	Подземная парковка на 142 машиноместа	Индивидуальный
7	Жилой дом №1	Строящийся
8	Ёмкость для накопления поверхностных стоков, V=100 м <sup>3</sup>	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:0344114:32, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293, площадь участка 15286 м<sup>2</sup>
- Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:000000:70898, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294, площадь участка 5943 м<sup>2</sup>
- Лоток водоотводной
- Места для устройства бордюрных пандусов
- Сопряжение проездов и тротуаров, газонов (бортовой бетонный камень БР 100.30.15)
- Сопряжение проездов и тротуаров (бортовой бетонный камень БР 100.20.8)

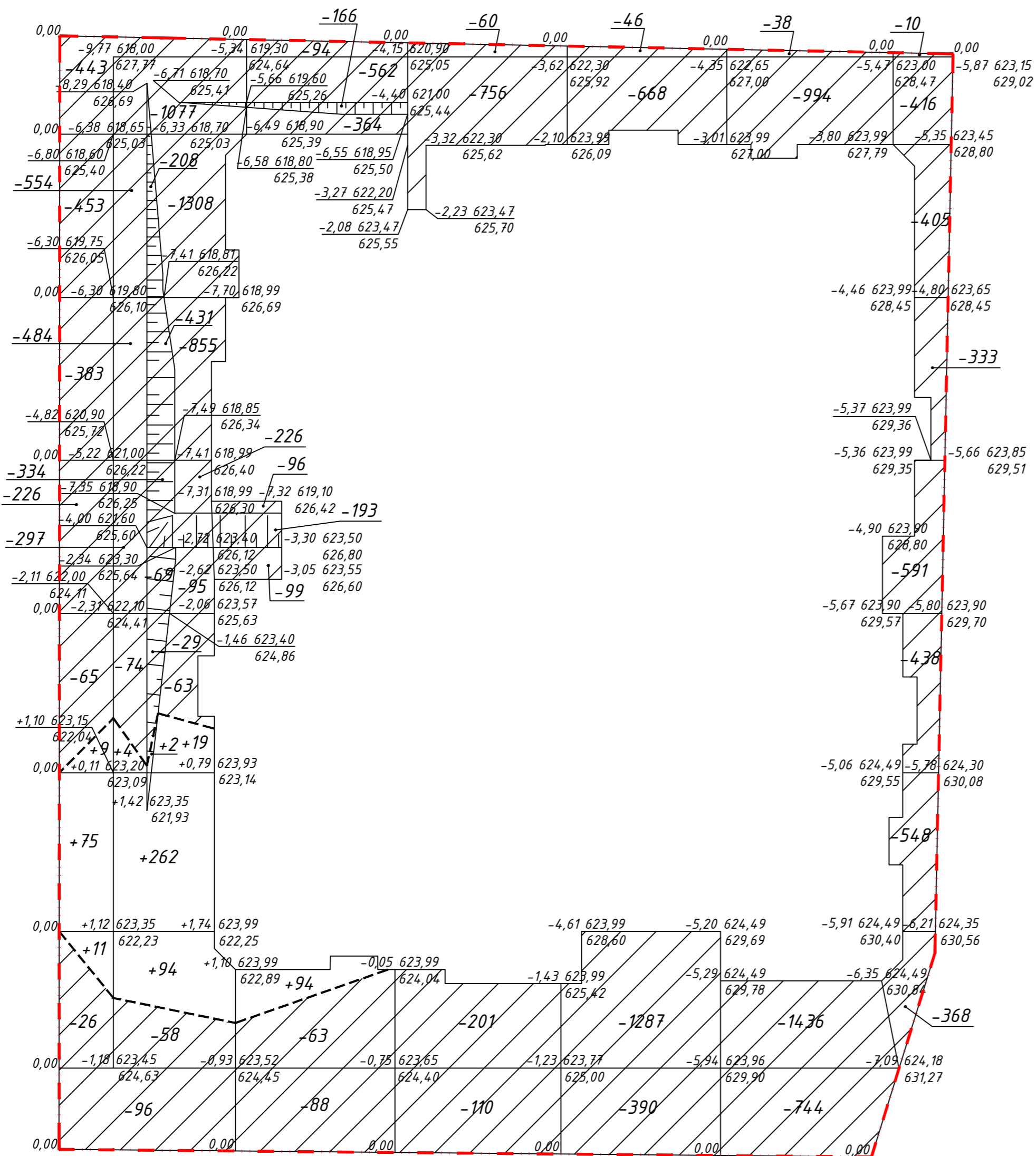
СХЕМА УСТРОЙСТВА БОРДЮРНОГО ПАНДУСА (см. прим. 2)



1. Система высот Балтийская.
2. Центральную наклонную поверхность бордюрного пандуса выполнить шириной 2,0 м, с поперечным уклоном 1:100, продольным уклоном 1:12. Уклон наклонных поверхностей бордюрного пандуса выполнить 1:5,5. Сопряжение центральной наклонной поверхности пандуса с поверхностями бортового камня и проезжей части выполнить на одном уровне.
3. Сечения 1-1, 2-2, конструкция лестницы приведены на листе ПЗУ-11.

		500-2022-ПЗУ				
1	Зам.	26-22	12.22	Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства		
Изм. Колуч. Лист № док. Подпись Дата						
ГАП	Бальцер				Жилой дом №2	
ГИП	Анохин					
И. контроль	Моисева					
Разработал	Бальцер					
				Стадия	Лист	Листов
				П	4	
				План организации рельефа М 1:500		





Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь(+)	Выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	570	19418	
2. Вытесненный грунт	-184	+87750	
в т. ч. при устройстве :			
а) подземных частей зданий, сооружений	-	(86463)	
б) автодорожных покрытий	(112)	(1144)	
в) плодородной почвы на участках озеленения	(72)	(143)	
3. Поправка на уплотнение	+39		
4. Всего пригодного грунта	425	107168	
5. Избыток пригодного грунта	106743*	-	
6. Плодородный грунт, всего, в т.ч.	-	872,2	
а) используемый для озеленения территории	872,2	-	
б) недостаток плодородного грунта	-	872,2**	
7. Итого перерабатываемого грунта	108040,2	108040,2	
* Вывоз с площадки			
** Привоз растительного грунта			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

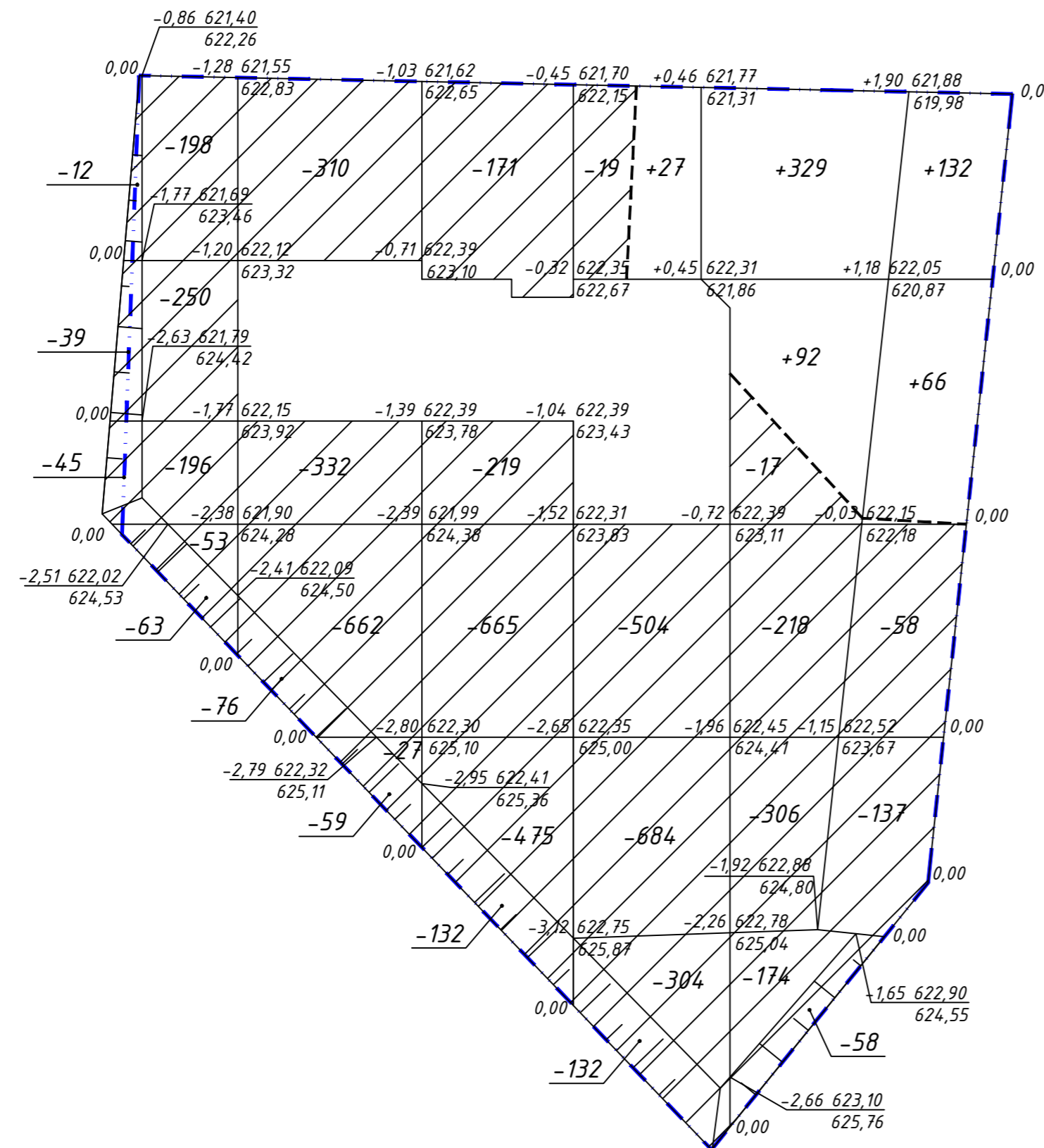
--- Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:034411:432, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293, площадь участка 15286 м²

1. Объемы земляных работ посчитаны с учетом того, что дорожные покрытия (корыто) будут укладываться одновременно с устройством вертикальной планировки территории.  
 2. Отсыпку территории и земляного полотна дорожных покрытий производить послойно с последующим уплотнением. Под проездами и тротуарами к укл.=0,98, под площадками, отмосткой и газонами к укл.=0,95. Уплотнение производить тяжелыми катками или трамбовками под проездами, тротуарами, площадками и газонами, под отмосткой - ручными вибротрамбовками. До начала производства работ и определения требуемой толщины уплотняемого слоя и установления числа проходов, необходимо произвести пробное уплотнение грунтов.

Итого, м³	Насыпь	Выемка	Итого, м³
+95	+381	+94	-
-1596	-6258	-1725	-1127
-	-	-	-2391
-	-	-	-3212
-	-	-	-3109
+570			-19418

500-2022-ПЗУ					
Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением в 10б Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства					
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подпись	Дата	
ГАП	Бальцер				
ГИП	Анохин				
Н. контроль	Моисеева				
Разработал	Бальцер				
Жилой дом №2				Стадия	Лист
				П	5
План земляных масс для участка согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293 М 1:500					

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь(+)	Выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	646	6159	
2. Вытесненный грунт	-478	+6351	
в т. ч. при устройстве:			
а) подземных частей зданий, сооружений	-	(4578)	
б) автодорожных покрытий	(420)	(1533)	
в) плодородной почвы на участках озеленения	(58)	(240)	
3. Поправка на уплотнение	+17		
4. Всего пригодного грунта	185	12510	
5. Избыток пригодного грунта	12325*	-	
6. Плодородный грунт, всего, в т.ч.	-	298	
а) используемый для озеленения территории	298	-	
б) недостаток плодородного грунта	-	298**	
7. Итого перерабатываемого грунта	12808	12808	
* Вывоз с площадки			
** Привоз растительного грунта			



Итого, м³	Насыпь	-	-	-	+27	+421	+198	Всего, м³	+646
Выемка	-856	-1466	-1662	-1207	-773	-195			-6159

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

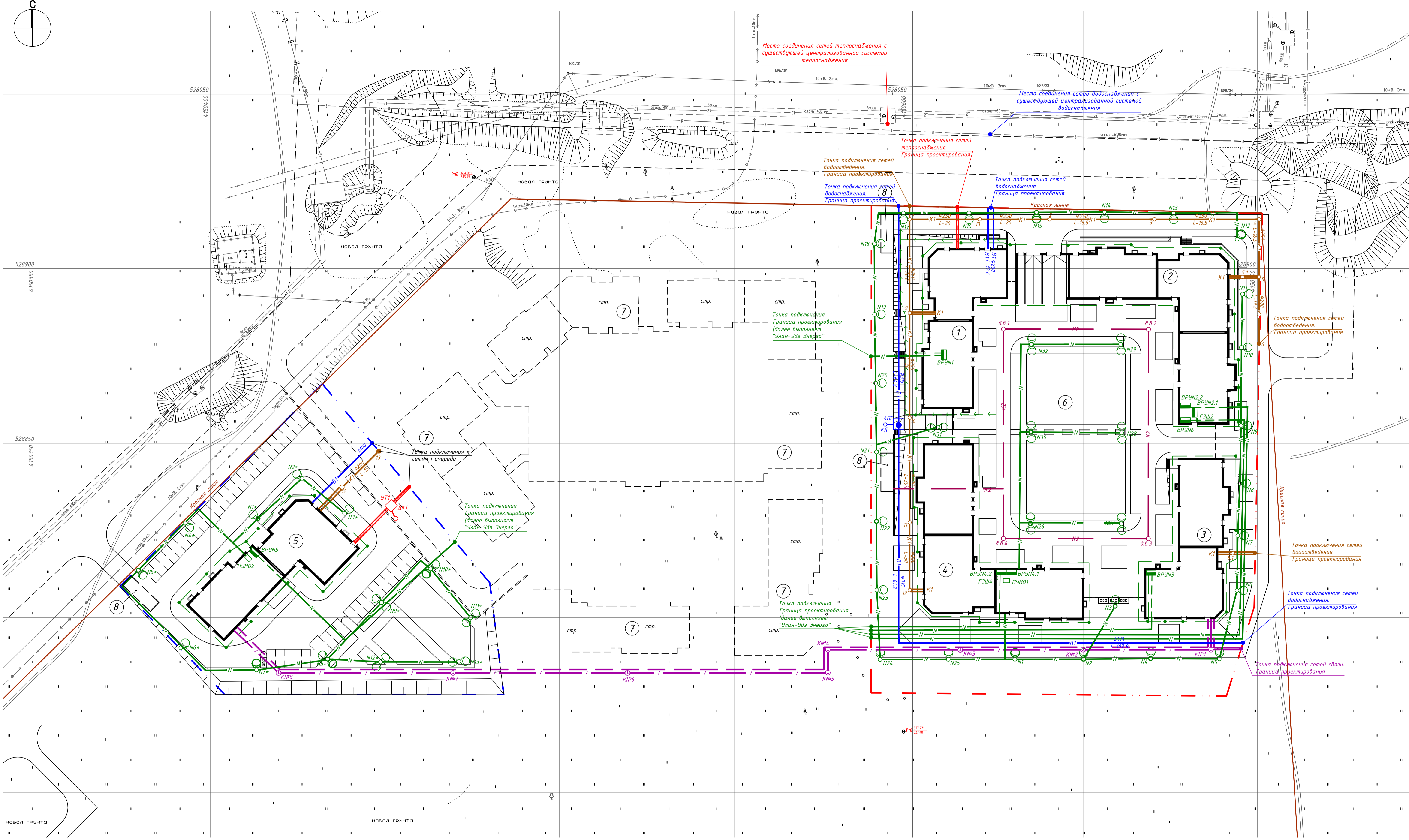
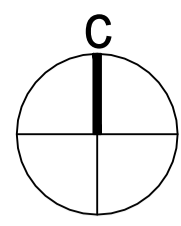
— Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:000000:70898, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294, площадь участка 5943 м²

- Объемы земляных работ посчитаны с учетом того, что дорожные покрытия (корыто) будут укладываться одновременно с устройством вертикальной планировки территории.
- Отсыпку территории и земляного полотна дорожных покрытий производить послойно с последующим уплотнением. Под проездами и тротуарами к укл.=0,98, под площадками, отмосткой и газонами к укл.=0,95. Уплотнение производить тяжелыми катками или трамбовками под проездами, тротуарами, площадками и газонами, под отмосткой - ручными вибротрамбовками. До начала производства работ и определения требуемой толщины уплотняемого слоя и установления числа проходов, необходимо произвести пробное уплотнение грунтов.

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

						500-2022-ПЗУ		
						Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением в 10б Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Жилой дом №2		
						П	6	
ГАП		Бальцер				План земляных масс для участка согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294 М 1:500		
ГИП		Анохин				МАХОН		
Н. контроль		Моисеева						
Разработал		Бальцер						





ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

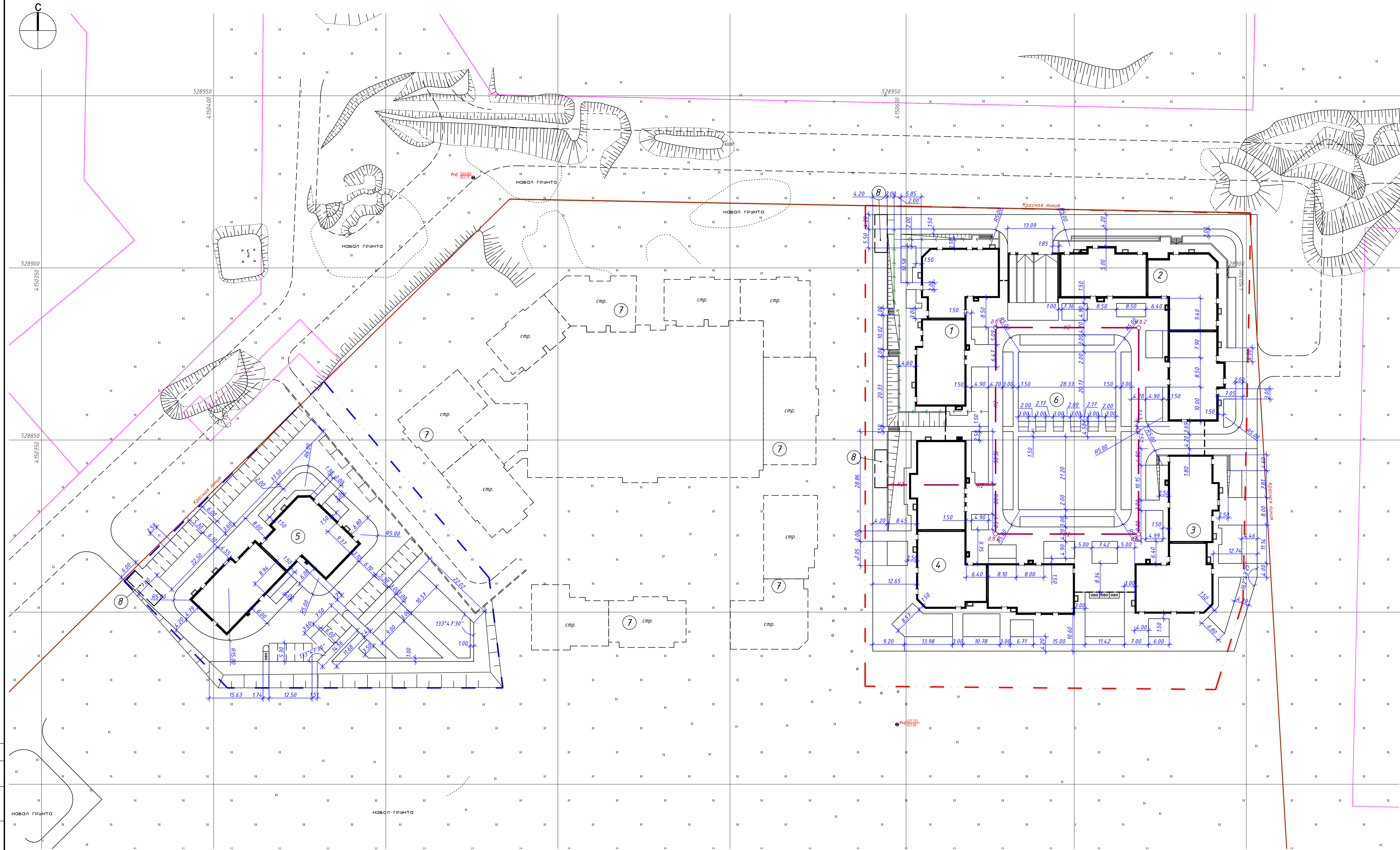
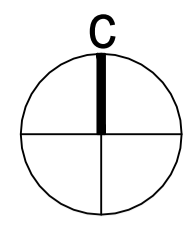
Номер на плане	Наименование	Типовой проект
1	Жилой дом №2, Корпус 1	Индивидуальный
2	Жилой дом №2, Корпус 2	Индивидуальный
3	Жилой дом №2, Корпус 3	Индивидуальный
4	Жилой дом №2, Корпус 4	Индивидуальный
5	Жилой дом №2, Корпус 5	Индивидуальный
6	Подземная парковка на 142 машиноместа	Индивидуальный
7	Жилой дом №1	Строящийся
8	Ёмкость для накопления поверхностных стоков, V=100 м³	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:0344114:32, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293, площадь участка 15286 м²
- Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:000000:70898, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294, площадь участка 5943 м²
- Лоток водоотводной
- Кабельная линия связи
- N— Кабельная линия 0,4 кВ, кабельная линия сетей наружного освещения
- ⊙ Фонари наружного освещения
- Сети теплоснабжения
- В1— Сети хозяйственно-питьевого холодного водоснабжения
- К1— Сети хозяйственно-бытовой канализации
- К2— Сети ливневой канализации

		500-2022-ПЗУ	
1	Зан.	26-22	12.22
Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства			
ГАП	Бальцер	Стадия	Лист
ГИП	Анохин	П	7
Н. контроль	Моисеева	Листов	
Разработал	Бальцер	Жилой дом №2	
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М1:500			





ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Типовой проект
1	Жилой дом №2, Корпус 1	Индивидуальный
2	Жилой дом №2, Корпус 2	Индивидуальный
3	Жилой дом №2, Корпус 3	Индивидуальный
4	Жилой дом №2, Корпус 4	Индивидуальный
5	Жилой дом №2, Корпус 5	Индивидуальный
6	Подземная парковка на 142 машиноместа	Индивидуальный
7	Жилой дом №1	Строящийся
8	Ёмкость для накопления поверхностных стоков, V=100 м³	

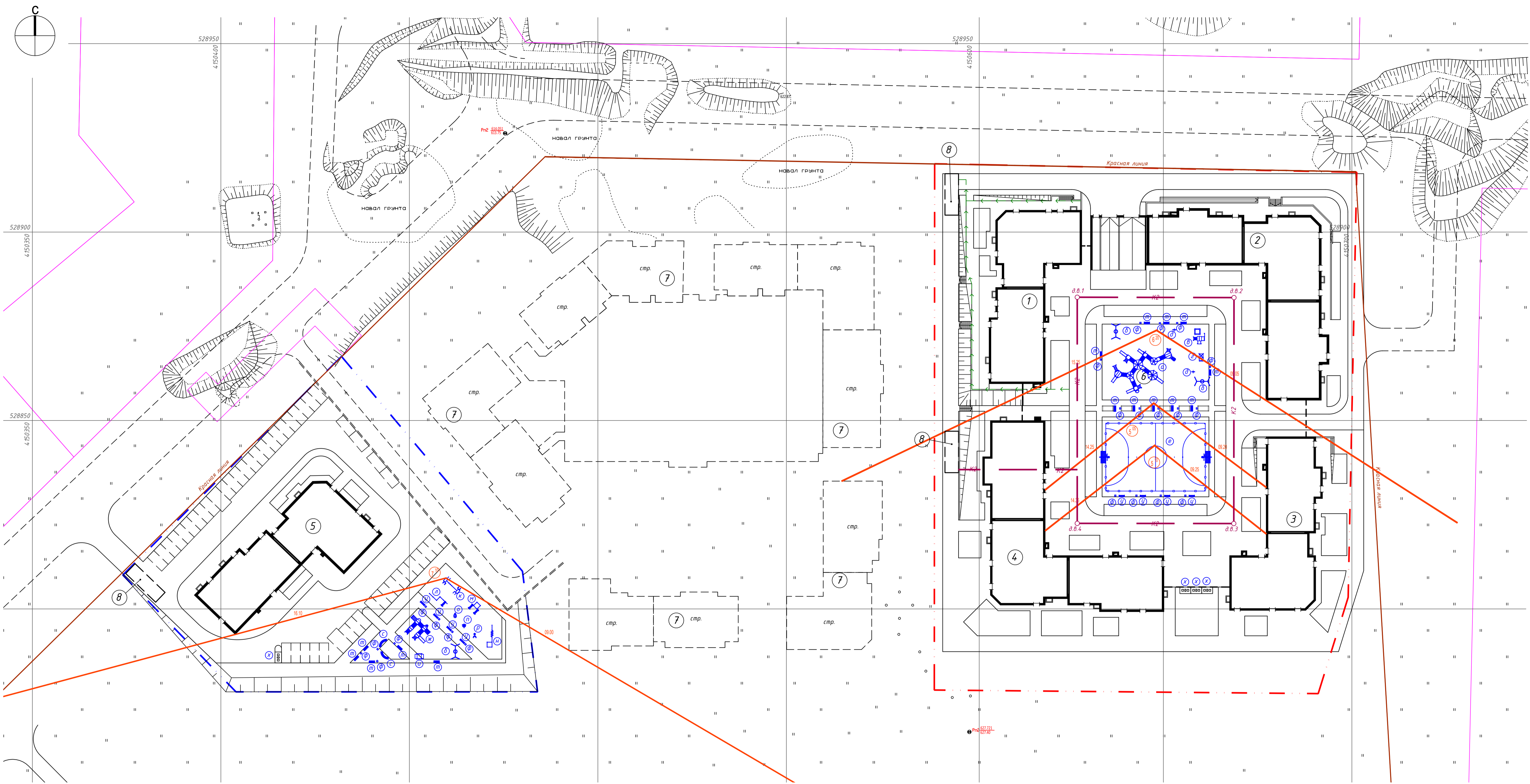
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:0344114:32, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293, площадь участка 15286 м²
- Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:000000:70898, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294, площадь участка 5943 м²
- Лоток водоотводной

1. Привязка элементов благоустройства выполнена от наружных стен проектируемого жилого дома. Более детальная разбивка дворового пространства будет выполнена на стадии рабочего проектирования. Размеры даны в метрах.

		500-2022-ПЗУ		
1	Зам. 26-22	12.22	Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства	
Им.	Колуч.	Лист № док.		Подпись
ГАП	Бальцер			
ГИП	Анохин			
Н. контроль	Моисеева			
Разработал	Бальцер			
		Жилой дом №2		
		Разбивочный план элементов благоустройства М 1:500		
		Стадия	Лист	
		П	8	





ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОГЛАСНО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПЛАНУ № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
б	Компания "ЮМАГС"	Качели "Гнездо", арт. 0526	1	
ж	Компания "ЮМАГС"	Игровой комплекс, арт. 0908	1	
и	Компания "ЮМАГС"	Песочница с крышкой, арт. 0203	1	
к	Компания "ЮМАГС"	Спортивный комплекс, арт. 0726	1	
л	Компания "ЮМАГС"	Спортивный комплекс для воркаута, арт. 1720	1	
м	Компания "ЮМАГС"	Спортивный комплекс для воркаута, арт. 1721	1	
н	Компания "ЮМАГС"	Спортивный комплекс для воркаута, арт. 1702	1	
о	Компания "ЮМАГС"	Уличный тренажер "Лодочник", арт. 1772	1	
п	Компания "ЮМАГС"	Уличный тренажер "Жим", арт. 1762	1	
р	Компания "ЮМАГС"	Уличный тренажер "Гипрекстензия", арт. 1781	1	
с	Компания "ЮМАГС"	Скамья, арт. 1601	2	
т	Компания "ЮМАГС"	Диван, арт. 0620	5	
у	Компания "ЮМАГС"	Скамья, арт. 0689	4	
ф	Компания "ЮМАГС"	Урна, арт. 1038	8	
х	ООО "ПАНДА ГРУПП"	Площадка для мусорных контейнеров (система подземного сбора и хранения "Эколифт-02")	1 модуль	

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СОГЛАСНО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПЛАНУ № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
а	Компания "ЮМАГС"	Игровой комплекс "Лазуна", арт. 0952	1	
б	Компания "ЮМАГС"	Качели "Гнездо", арт. 0526	2	
в	Компания "ЮМАГС"	Песочный комплекс "Кубики", арт. 0209	1	
г	Компания "ЮМАГС"	Домик "Бунгало", арт. 0303	1	
д	Компания "ЮМАГС"	Качалка на пружине "Лисичка", арт. 0122	2	
е	Компания "ЮМАГС"	Комплексная спортивная площадка, арт. 0649	1	
т	Компания "ЮМАГС"	Диван, арт. 0620	10	
у	Компания "ЮМАГС"	Скамья, арт. 0689	4	
ф	Компания "ЮМАГС"	Урна, арт. 1038	14	
х	ООО "ПАНДА ГРУПП"	Площадка для мусорных контейнеров (система подземного сбора и хранения "Эколифт-02")	3 модуль	

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**  
 - - - - - Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:0344114:32, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293, площадь участка 15286 м<sup>2</sup>  
 - - - - - Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:000000:70898, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294, площадь участка 5943 м<sup>2</sup>  
 - - - - - Лоток водоотводной

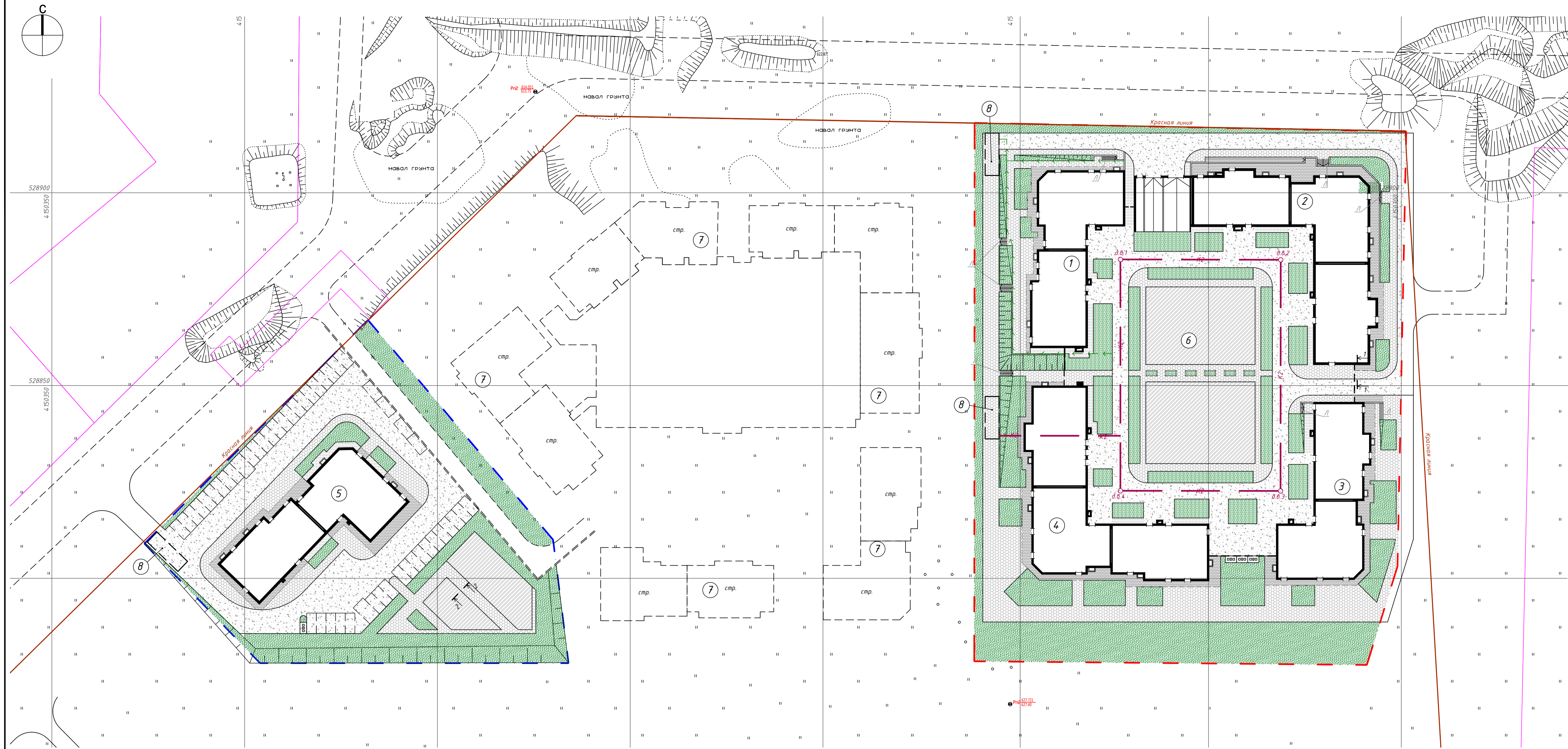
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Типовой проект
1	Жилой дом №2, Корпус 1	Индивидуальный
2	Жилой дом №2, Корпус 2	Индивидуальный
3	Жилой дом №2, Корпус 3	Индивидуальный
4	Жилой дом №2, Корпус 4	Индивидуальный
5	Жилой дом №2, Корпус 5	Индивидуальный
6	Подземная парковка на 142 машиноместа	Индивидуальный
7	Жилой дом №1	Строящийся
8	Ёмкость для накопления поверхностных стоков, V=100 м <sup>3</sup>	

1. В соответствии с СанПиН 12.3685-21, табл. 5.59, территория детских игровых, спортивных площадок жилых домов инсолируется не менее 2,5 часов, в том числе не менее 1 часа для одного из периодов в случае прерывистой инсоляции, на 50% площади участка независимо от географической широты. Расчет инсоляции выполнен по инсоляционному графику на 22 апреля (22 августа), выполненному для г. Улан-Удэ в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 (с изм. №1 от 10.04.2017).

500-2022-ПЗУ		
1	Зан.	26-22
12.22	Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства	
Им.	Кол.	Лист № док.
ГАП	Бальцер	Дата
ГИП	Анохин	Стадия
Н. контроль	Моисеева	Лист
Разработал	Бальцер	Листов
Жилой дом №2		
План расположения малых архитектурных форм М 1:500.		
Расчет инсоляции дворовой территории		





ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Типовой проект
1	Жилой дом №2, Корпус 1	Индивидуальный
2	Жилой дом №2, Корпус 2	Индивидуальный
3	Жилой дом №2, Корпус 3	Индивидуальный
4	Жилой дом №2, Корпус 4	Индивидуальный
5	Жилой дом №2, Корпус 5	Индивидуальный
6	Подземная парковка на 142 машиноместа	Индивидуальный
7	Жилой дом №1	Строящийся
8	Ёмкость для накопления поверхностных стоков, V=100 м³	

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ, ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ СОГЛАСНО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПЛАНУ № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия м²	Примечания
Устройство покрытий по грунту				
1	Устройство асфальтобетонного проезда	1	558	см. ПЗУ-11, сечение 1-1
2	Устройство бетонной отмостки	2	48	см. ПЗУ-11
3	Устройство брусчатых тротуаров	3	1765	см. ПЗУ-11, сечение 1-1, 2-2
4	Устройство брусчатой отмостки	4	713	см. ПЗУ-11, сечение 1-1
5	Укладка бортового бетонного камня БР 100.20.8		627 п.м.	ГОСТ 6665-91
6	Укладка бортового бетонного камня БР 100.30.15		475 п.м.	ГОСТ 6665-91
7	Устройство лестниц по грунту	Л	89	см. ПЗУ-11
8	Устройство лотка водоотводного пластикового PolyMax Basic ЛВ-20.26-П1, арт. 8540-М с решеткой водоприемной Basic DN200 стальной штампованной оцинкованной кл. А15, арт. 2510		116 п.м.	Торгово-производственная компания "Стандартпарк"
Устройство покрытий на кровле автостоянок				
9	Устройство асфальтобетонного проезда	5	1727	
10	Устройство бетонной отмостки	6	200	
11	Устройство брусчатых тротуаров	7	562	см. АР
12	Устройство покрытия из цветной резиновой крошки	8	1113	
13	Укладка бортового бетонного камня БР 100.20.8		660 п.м.	ГОСТ 6665-91
14	Укладка бортового бетонного камня БР 100.30.15		380 п.м.	ГОСТ 6665-91

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ, ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ СОГЛАСНО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПЛАНУ № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия м²	Примечания
1	Устройство асфальтобетонного проезда	1	1950	см. ПЗУ-11, сечение 1-1
2	Устройство бетонной отмостки	2	54	см. ПЗУ-11
3	Устройство брусчатых тротуаров	3	671	см. ПЗУ-11, сечение 1-1, 2-2
4	Устройство брусчатой отмостки	4	200	см. ПЗУ-11, сечение 1-1
5	Устройство покрытия из цветной резиновой крошки	9	400	см. ПЗУ-11, сечение 2-2
5	Укладка бортового бетонного камня БР 100.20.8		350 п.м.	ГОСТ 6665-91
6	Укладка бортового бетонного камня БР 100.30.15		404 п.м.	ГОСТ 6665-91

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:034411432, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293, площадь участка 15286 м²
- Граница отвода земельного участка с кадастровым номером 03:24:00000070898, согласно градостроительному плану № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294, площадь участка 5943 м²
- Асфальтобетонные проезды (Тип 1, Тип 5)
- Бетонная отмостка (Тип 2, Тип 6)
- Брусчатый тротуар (Тип 3, Тип 7)
- Брусчатая отмостка (Тип 4)
- Покрытие из цветной резиновой крошки (Тип 8, Тип 9)
- Газон обыкновенный
- Газон на кровле подземной автостоянки
- Лоток водоотводной

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ СОГЛАСНО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПЛАНУ № РФ-03-3-24-0-00-2022-0293

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
Устройство озеленения по грунту				
1	Газон обыкновенный (с подсыпкой растительной земли 0,2 м)	-	1075 м²	Объем растительного грунта 215,0 м³
Устройство озеленения на кровле автостоянок				
2	Газон обыкновенный (с подсыпкой растительной земли 0,2 м)	-	3286 м²	Объем растительного грунта 657,2 м³

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ СОГЛАСНО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПЛАНУ № РФ-03-3-24-0-00-2022-0294

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
1	Газон обыкновенный (с подсыпкой растительной земли 0,2 м)	-	1513 м²	Объем растительного грунта 302,6 м³

500-2022-ПЗУ

Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
1	-	Зам.	26-22	12.22	

Жилой дом №2

План проездов, тротуаров, дорожек, площадок и озеленения М 1:500

СТАДИЯ Лист Листов

П 10

Исполнитель: МАКХОН



КОНСТРУКЦИЯ АСФАЛЬТОБЕТОННОГО ПРОЕЗДА  
ТИП 1  
М 1:20

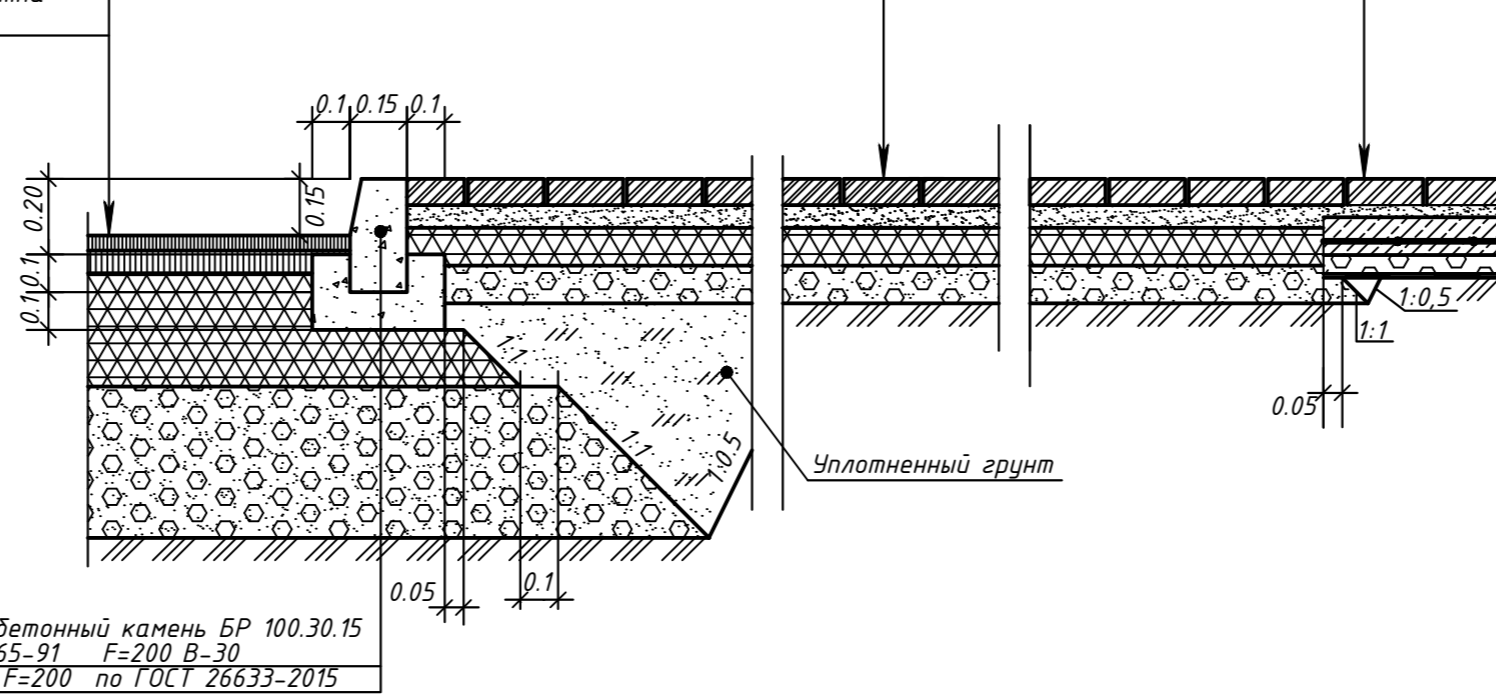
Асфальтобетон горячий плотный мелкозернистый тип Б марки III по ГОСТ 9128-2013 h1=0.04 м  
Асфальтобетон горячий пористый крупнозернистый тип Б марки III по ГОСТ 9128-2013 h2=0.06 м  
Щебень М-600-800 кгс/см<sup>2</sup> по ГОСТ 8267-93 h3=0.30 м  
Песчано-гравийная смесь С6 по ГОСТ 25607-2009 h4=0.4 м  
Уплотненный грунт земляного полотна, к<sub>упл.</sub>=0,98

КОНСТРУКЦИЯ БРУСЧАТОГО ТРОТУАРА  
ТИП 3  
М 1:20

Брусчатка h1=0.06 м  
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 h2=0.06 м  
Щебень М-600-800 кгс/см<sup>2</sup> по ГОСТ 8267-93 h3=0.10 м  
Песчано-гравийная смесь С6 по ГОСТ 25607-2009 h4=0.10 м  
Уплотненный грунт земляного полотна, к<sub>упл.</sub>=0,98

КОНСТРУКЦИЯ БРУСЧАТОЙ ОТМОСТКИ  
ТИП 4  
М 1:20

Брусчатка h1=0.06 м  
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 h2=0.03 м  
Отмостка из бетона В=15, F200, W6 по ГОСТ 26633-2012, армированная сеткой Ф5Вр1-100/ Ф5Вр1-100 по ГОСТ 23279-2012 h3=0.10 м  
Полиэтиленовая пленка 2 слоя  
Песчано-гравийная смесь С6 по ГОСТ 25607-2009 h5=0.10 м  
Утрамбованный непучинистый грунт, (обратная засыпка пазух котлована), к<sub>упл.</sub>=0,95

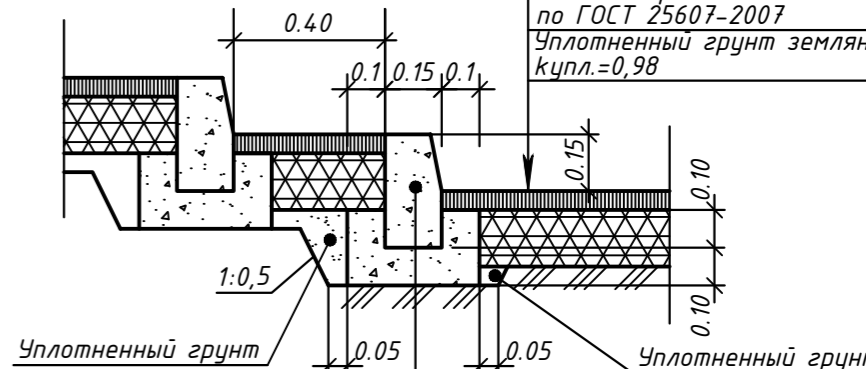


Бортовой бетонный камень БР 100.30.15 по ГОСТ 6665-91 F=200 В-30  
Бетон В-15 F=200 по ГОСТ 26633-2015

КОНСТРУКЦИЯ ЛЕСТНИЦЫ Л  
М 1:20

БРУСЧАТЫЙ ТРОТУАР  
ТИП 3

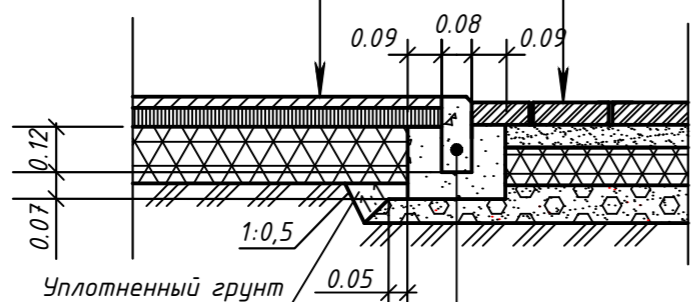
Брусчатка h1=0.06 м  
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 h2=0.06 м  
Щебень М-600-800 кгс/см<sup>2</sup> по ГОСТ 8267-93 h3=0.10 м  
Песчано-гравийная смесь С6 по ГОСТ 25607-2007 h4=0.10 м  
Уплотненный грунт земляного полотна, к<sub>упл.</sub>=0,98



Бортовой бетонный камень БР 100.30.15 В-30 F=200 по ГОСТ 6665-91  
Бетон В-15 F=200 по ГОСТ 26633-2015

КОНСТРУКЦИЯ ПОКРЫТИЯ ИЗ ЦВЕТНОЙ РЕЗИНОВОЙ КРОШКИ  
ТИП 9  
М 1:20

Цветная резиновая крошка "EcoStep" h1=0.03 м  
Асфальтобетон горячий плотный мелкозернистый тип Б марки III по ГОСТ 9128-2013 h2=0.05 м  
Щебень строительный по ГОСТ 8267-93 h3=0.15 м  
Уплотненный грунт земляного полотна, к<sub>упл.</sub>=0,98



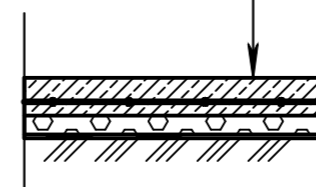
Бордюр тротуарный БР 100.20.8, коллекция "Стоунмикс", компания "Выбор"  
Бетон В-15 F=100 по ГОСТ 26633-2015

КОНСТРУКЦИЯ БРУСЧАТОГО ТРОТУАРА  
ТИП 3  
М 1:20

Брусчатка h1=0.06 м  
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014 h2=0.06 м  
Щебень М-600-800 кгс/см<sup>2</sup> по ГОСТ 8267-93 h3=0.10 м  
Песчано-гравийная смесь С6 по ГОСТ 25607-2007 h4=0.10 м  
Уплотненный грунт земляного полотна, к<sub>упл.</sub>=0,98

КОНСТРУКЦИЯ БЕТОННОЙ ОТМОСТКИ  
ТИП 2  
М 1:20

Отмостка из бетона В=15, F200, W6 по ГОСТ 26633-2012, армированная сеткой Ф5Вр1-100/ Ф5Вр1-100 по ГОСТ 23279-2012 h1=0.10 м  
Песчано-гравийная смесь С6 по ГОСТ 25607-2009 h1=0.10 м  
Утрамбованный непучинистый грунт, (обратная засыпка пазух котлована), к<sub>упл.</sub>=0,98



1. Сечения 1-1, 2-2 указаны на листах ПЗУ-4, 10.

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

500-2022-ПЗУ							
Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства							
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подпись	Дата			
	ГАП	Бальцер					
	ГИП	Анохин					
	Н. контроль	Моисеева					
	Разработал	Бальцер					
Жилой дом №2					Стадия	Лист	Листов
					П	11	
Конструкции дорожных одежд М 1:20							