



**Закрытое акционерное общество работников
«Народное предприятие Читагражданпроект»**

Свидетельство № 0040.6-2015-7536001626-П-46 от 18 августа 2015 г.

**Заказчик — ООО «Промышленно-гражданское
строительство».**

**«Многоквартирный многоэтажный жилой дом
по ул. Кочеткова, 76 (1 этап)»**

Проектная документация

**Раздел 2
«Схема планировочной организации
земельного участка»**

**6316-ПЗУ
Том 2**

2017

0004



**Закрытое акционерное общество работников
«Народное предприятие Читагражданпроект»**

Свидетельство № 0040.6-2015-7536001626-П-46 от 18 августа 2015 г.

**Заказчик — ООО «Промышленно-гражданское
строительство».**

**«Многоквартирный многоэтажный жилой дом
по ул. Кочеткова, 76 (1 этап)»**

Проектная документация

**Раздел 2
«Схема планировочной организации
земельного участка»**

6316-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

В.Н. Прокофьев

Главный инженер проекта

А.В. Ерилов



2017

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	4000

Состав проекта

Но- мер тома	Обозначение	Наименование	Приме- чание
1	6316-ПЗ	Раздел 1. «Пояснительная записка»	
2	6316-ПЗУ	Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»	
3	6316-АР	Раздел 3. «Архитектурные решения»	
4	6316-КР	Раздел 4. «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	
5.1	6316-ИОС.1	Раздел 5. Подраздел 1 «Система электроснабжения»	
5.2	6316-ИОС. 2	Раздел 5. Подраздел 2 «Системы водоснабжения»	
5.3	6316-ИОС. 3	Раздел 5. Подраздел 3 «Системы водоотведения»	
5.4	6316-ИОС. 4	Раздел 5. Подраздел 4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»	
5.5	6316-ИОС. 5	Раздел 5. Подраздел 5 «Сети связи»	
6	6316-ПОС	Раздел 6. «Проект организации строительства»	
8	6316-ООС	Раздел 8. «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»	
9	6316-ПБ	Раздел 9. «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
10	6316-ОДИ.	Раздел 10. «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	
10.1	6316-ЭЭ	Раздел 10.1 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»	

Согласовано

Взам. инв. №

Изм. и дата

Изм. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Митупов			<i>[Подпись]</i>	
Проверил	Траченко			<i>[Подпись]</i>	08.12
Н. контр.	Траченко			<i>[Подпись]</i>	
ГПЦ	Еризов			<i>[Подпись]</i>	

6316-СП

Состав проекта

Стадия	Лист	Листов
П		1
ЗАОр «НП ЧИТАГРАЖЛАНПРОЕКТ»		

а) Характеристика земельного участка предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок, отведенный под строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома по ул. Кочеткова, 76, расположен в Центральном районе г. Чита на пересечение улицы Кочеткова, Фрунзе, основной вид разрешенного использования земельного участка согласно статье 26 «Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита», участок относится к зоне застройки многоэтажных жилых домов (Ж-1). С северо-западной стороны стройплощадки находится 5-ти этажный жилой дом, с востока – улица Фрунзе, с юго-западной стороны — улица Кочеткова, с севера — территория обласной клинической больницы.

Административная принадлежность объекта: Российская Федерация, Забайкальский край.

Общая площадь участка по ГПЗУ № RU 75303000-683 на жилой дом составляет 0.3400 га.

Рельеф участка имеет уклон 3.9% с востока на запад (средняя отметка территории 702.00м), для отвода ливневых и паводковых стоков необходимо выполнить планировку территории в выемке и в насыпи. Планировка территории вокруг проектируемого здания выполнена с учетом сложившегося рельефа и расположенных рядом жилых домов.

Территория участка жилых дома поделена на зоны. Зону застройки, зону отдыха, хозяйственную зону и зону общественную. К зоне застройки относятся: жилые дома; к зоне отдыха относятся: площадка отдыха, площадка для детей, спортплощадка; к хозяйственной зоне относятся: площадка для мусороконтейнеров; к общественной зоне относятся автостоянки.

Согласовано			

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

Инв. № подл.	

						6316-ПЗУ, ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Крылов		<i>Крылов</i>		Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Крылов		<i>Крылов</i>			П	1	
ГИП		Ерилов		<i>Ерилов</i>			ЗАОр «НП ЧИТАГРАЖДАНПРОЕКТ»		

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объекта капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Площадка по расположению соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и не имеет ограничений по санитарно-защитным зонам. Расположенные на соседних участках здания и сооружения находятся по отношению к проектируемому объекту также в соответствии требований действующих норм и правил.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка.

Схема планировочной организации земельного участка проектируемой площадки решена в соответствии с строительными разделами проекта с учетом требований пожарной, санитарно-гигиенической безопасности и другими действующими нормативными документами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СП 4.13130.2013(СНиП 2.07.01-89*.

Участок застройки относится к зоне застройки многоэтажных жилых домов (Ж-1) согласно ГПЗУ № RU 75303000-683. Общая площадь участка на жилой дом составляет 0.3400 га.

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления Читинской городской Думой Решение №171 от 12 ноября 2009г. Проезды для пожарной техники совмещены с основными подъездами к зданию.

г) Техничко-экономические показатели.

Площадь участка	м2	3400
Площадь застройки	м2	979
Плотность застройки	%	29
Площадь твердых покрытий	м2	1449
Плотность твердых покрытий	%	43
Площадь озеленения	м2	972
Плотность озеленения	%	28

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

6316-ПЗУ. ПЗ

Лист

2

д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории.

Инженерной подготовкой территории предусматривается устройство откосов. Откосы укрепляются устройством газонов с посевом трав в ручную. Инженерная подготовка проектируемой территории включает в себя следующие виды работ: устройство откосов; планировка территории (решена в выемке и в насыпи); Минимальный уклон планируемой территории составляет 1.0%, максимальный уклон планируемой территории 8.0%. Срезка грунта от 0.1м до 0.35 м, насыпь от 0.05м до 1.05 м.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Рельеф участка имеет уклон 3.9% с востока на запад (средняя отметка территории 702.00м), для отвода ливневых и паводковых стоков необходимо выполнить планировку территории в выемке и в насыпи. Планировка территории вокруг проектируемого здания выполнена с учетом сложившегося рельефа и расположенных рядом жилых домов. Отвод поверхностных вод осуществляется открытым способом от зданий отмосткой на прилегающие проезды, с проездов на автомагистраль.

Планировка территории решена в выемке и в насыпи; Минимальный уклон планируемой территории составляет 1.0%, максимальный уклон планируемой территории 8.0%. Срезка грунта от 0.1м до 0.35 м, насыпь от 0.05м до 1.05 м. Вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей. Объемы земляных работ по вертикальной планировке площадки проектирования определены по плану земляных масс, что составляет: в насыпи: - 883 м³, в выемке — 812 м³. В выемку включены объемы по устройству корыта под одежду дорог, тротуаров, площадок, замена грунта плодородной почвой на участках озеленения. Избыток грунта по балансу - 75 м³. Недостаток плодородного слоя грунта составил - 146 м³.

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Расчет площадок отдыха согласно СП 42.13330.2013 (СНиП 2.07.01-89*)
 Многоквартирный жилой дом по ул. Кочеткова,76 проектом предусмотрен на 192 квартиры, общая площадь квартир составляет 7289.6 м², тип жилого дома и квартир по уровню комфорта — эконом согласно СП 42.13330.2013 (СНиП 2.07.01-89*) п.5.6, Таблица 2, по формуле $k=n+1$, тогда расчетное кол-во жителей в доме $256+1=257$ чел.

6316-ПЗУ. ПЗ

Лист

3

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

Площадка для отдыха взрослых согласно п.2.13 т.2 СП 4.13130.2013(СНиП 2.07.01-89*) $257 * 0.1 = 25.7 \text{ м}^2$;

Площадка для игр детей $257 * 0.7 = 179.9 \text{ м}^2$; Спортивная площадка $257 * 2 = 514 \text{ м}^2$.

По расчету: суммарная площадь площадки для отдыха взрослых и площадка для игр детей $25.7 + 179.9 = 205.6 \text{ м}^2$; спортивная площадка - 514 м^2 . По проекту: площадка для отдыха взрослых и игр детей имеет площадь - $480 + 85 = 565 \text{ м}^2$, спортивная площадка — 350 м^2 , следовательно проектом выполнены требования СП 4.13130.2013(СНиП 2.07.01-89*) по благоустройству. На территории проектируемых зданий предусмотрена площадка для мусороконтейнеров, благоустройством предусмотрены автостоянки.

Покрытие проездов, автостоянок – асфальтобетонное. Трогуаров – плитка тротуарная. Ширина проездов не менее 6 м , тротуаров — 1.5 м .

Озеленение выполнено посадкой газона вручную. Толщина растительного слоя 0.15 м . Существующую зелень максимально сохранить.

Инсоляция в жилом здании и на территориях детских игровых и спортивных площадок соответствует требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 и составляет не менее 2 х часов в день для жилых помещений и не менее 3 -х часов в день на 50% площади детских игровых площадок, спортивных площадок жилого дома.

Проезды обеспечивают доступ транспорта при пожаротушении.

з) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Территория участка жилых дома поделена на зоны. Зону застройки, зону отдыха, хозяйственную зону и зону общественную. К зоне застройки относятся: жилые дома; к зоне отдыха относятся: площадка отдыха, площадка для детей, спортплощадка; к хозяйственной зоне относятся: площадка для мусороконтейнеров; к общественной зоне относятся автостоянки. .

Проектируемое расстояние от площадок для мусороконтейнеров до жил.дома - 20 м ., до площадок отдыха — 20 м .

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

6316-ПЗУ. ПЗ

Лист

4

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций.

На территорию жилого дома обеспечен внутренний подъезд с разворотной площадкой и внешний со стороны ул. Кочеткова, как легкового автотранспорта, так и пожарной техники. Для маломобильных слоев населения предусмотрена автопарковка на 2 м/м. Ширина проездов для пожарной техники — 6 метров, т.к. высота здания более 46 метров (СП4.13130.2013 ст.8, п.8.6). Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания предусматривается 8-10м. т. к. высота здания более 28 м.;(СП4.13130.2013 ст.8, п.8.8).

Проезды для пожарной техники совмещены с основными подъездами к зданию.

Требуемое количество машиномест для жилых домов согласно « Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» составляет для жилых помещений 1 м/м на 100 м² общей площади жилья. По проекту общая жилая площадь — 7289.6 м². Требуемое количество парковочных мест $7289.6/100=72.89=73$ м/м, проектом предусмотрено 19 м/м гостевых автостоянок, 54 недостающих машиномест (72%) от требуемой нормы расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей расположено в радиусе 135 метров на прилегающей территории гаражного кооператива.

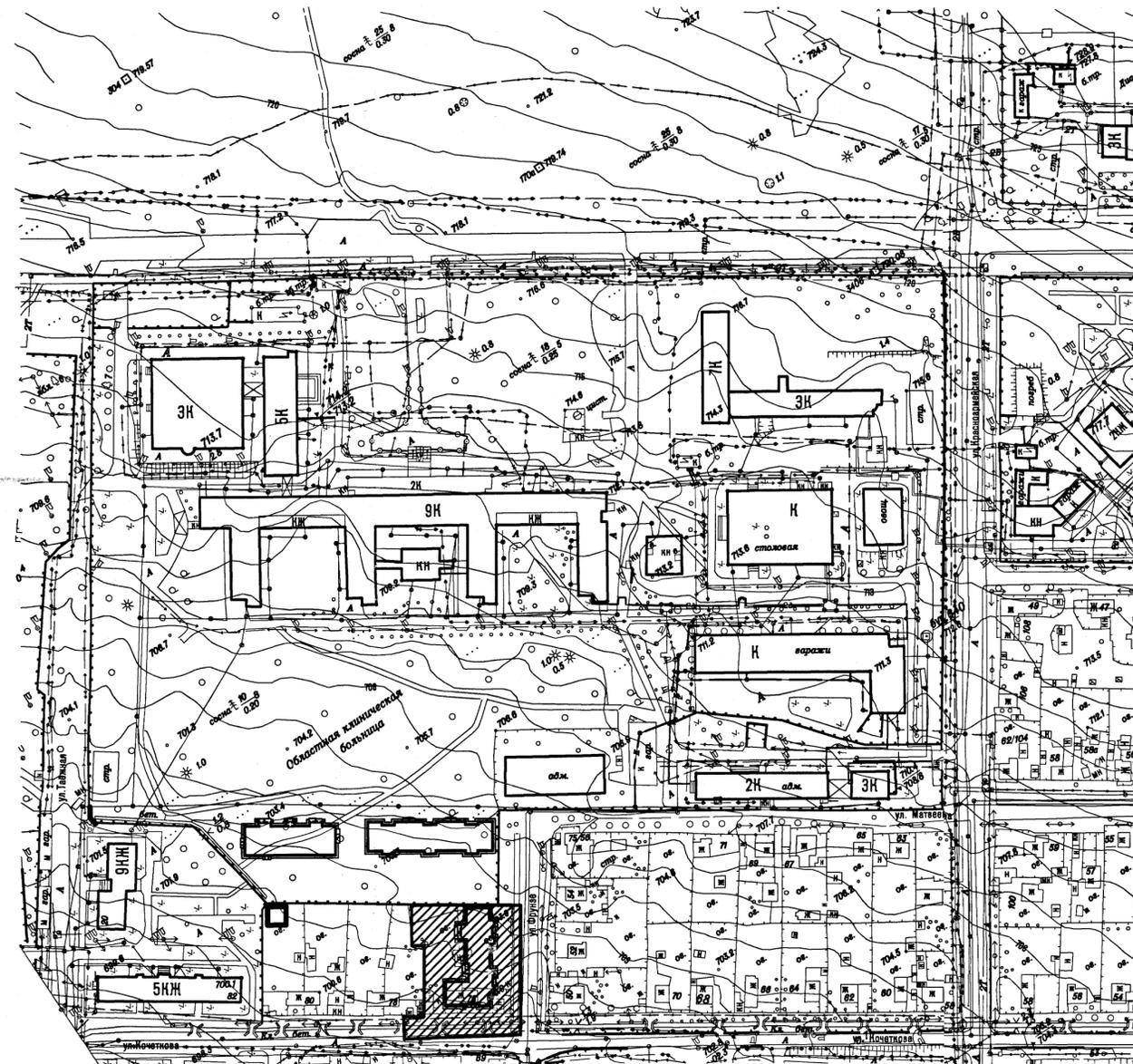
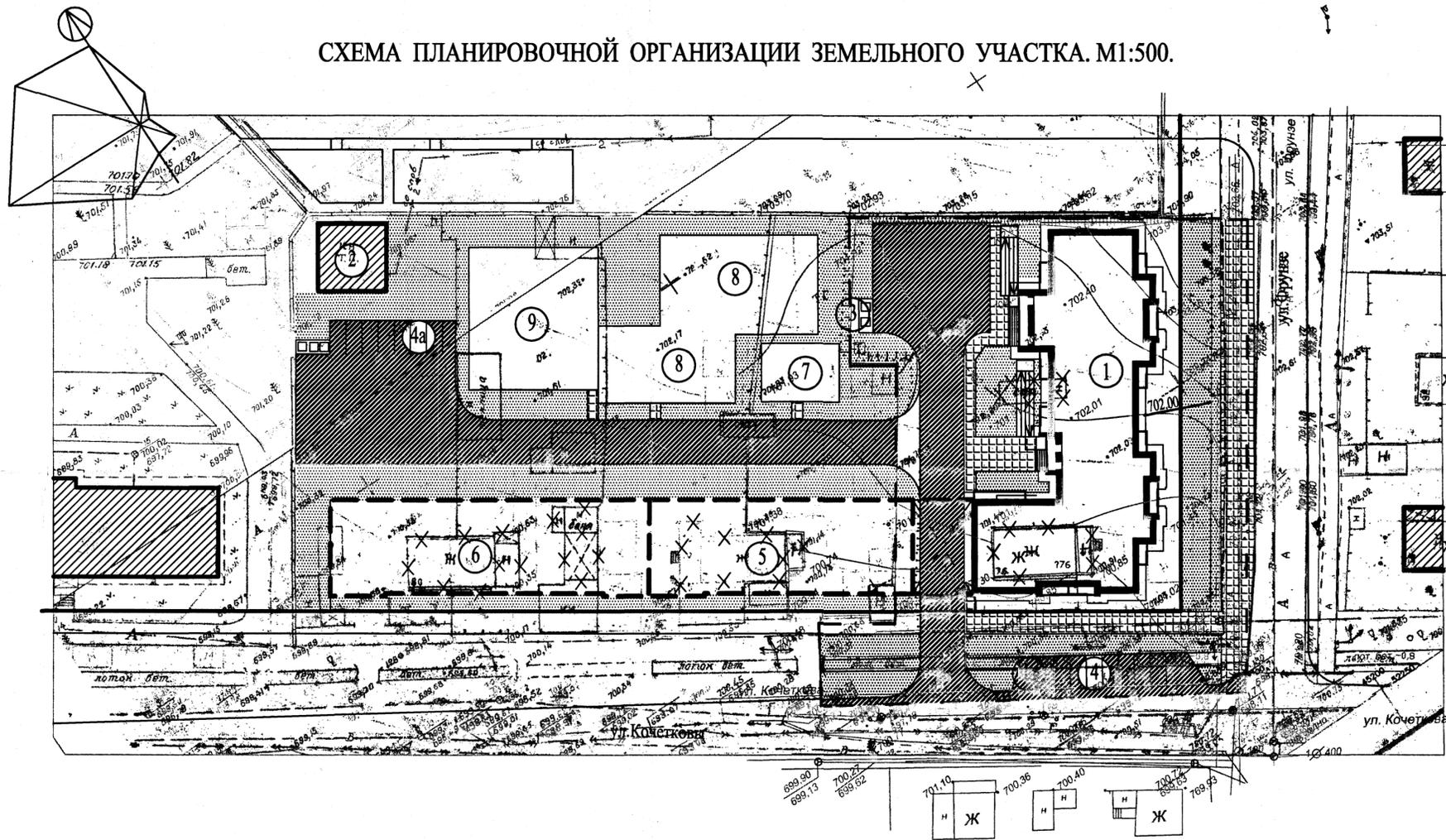
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

6316-ПЗУ.ПЗ

Лист

5

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. М1:500.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.

№ по ген.	Наименование	Типовой проект
1	Многоквартирный жилой дом (1 - й этап строительства)	проект.
2	Трансформаторная подстанция	сущест.
3	Площадка для мусороконтейнеров	проект.
4	Автостоянка гостевая	проект.
5	Многоквартирный жилой дом (2 - й этап строительства)	перспект.
6	Многоквартирный жилой дом (3 - й этап строительства)	перспект.
7	Площадка для отдыха	перспект.
8	Детская площадка	перспект.
9	Спортплощадка	перспект.

	АСФАЛЬТОБЕТОННОЕ ПОКРЫТИЕ ПРОЕЗДОВ И ТРОТУАРОВ		КРАСНАЯ ЛИНИЯ
	ГАЗОН		СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЗДАНИЯ
	ПРОЕКТИРУЕМОЕ ЗДАНИЕ		ПОКРЫТИЕ ИЗ БЕТОННЫХ ПЛИТ ТРОТУАРОВ
	ГРАНИЦА УЧАСТКА		СНОС

Примечания

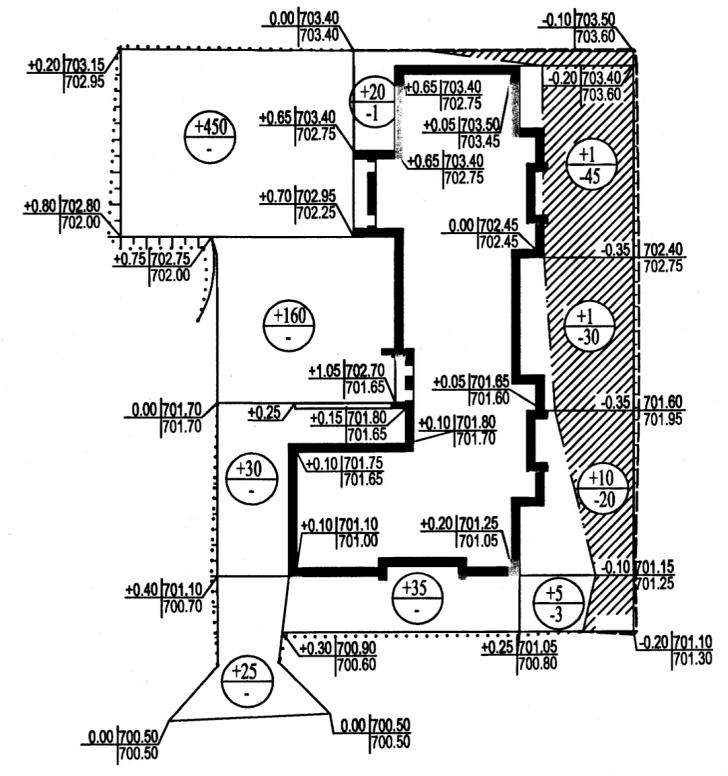
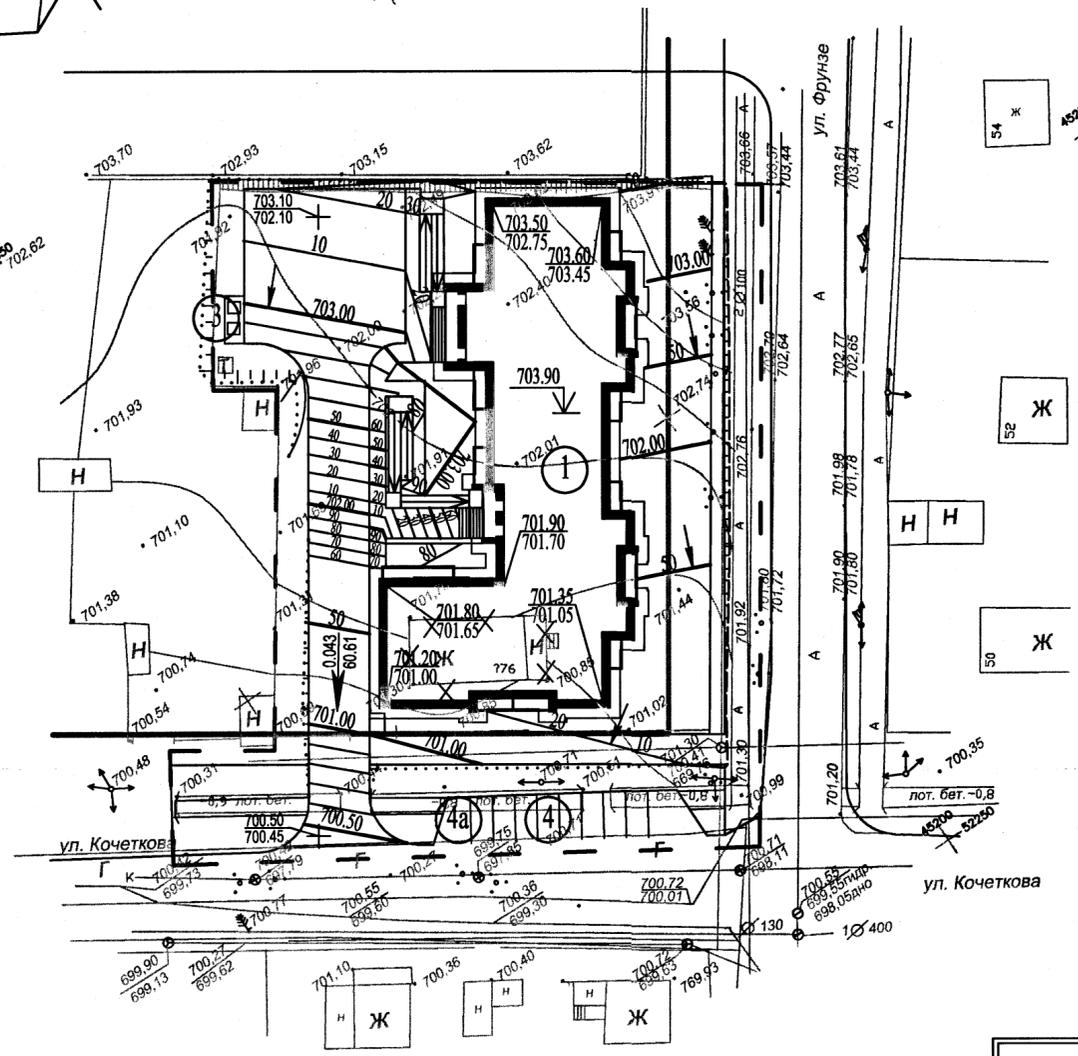
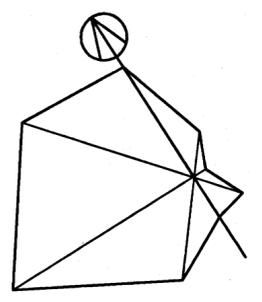
1. Настоящий чертеж выполнен на топооснове М1:500, составленной ЗАО "НП Читгражданпроект".

		6316 - ПЗУ	
		Многоквартирный многэтажный жилой дом по ул. Кочеткова, 76 (1 этап)	
Изм.	Кол.	Лист	Листов
Исполн.	Крылов	П	1
Провер.	Крылов		
Ген. дир.	Проккофьев		
		Схема планировочной организации земельного участка. Ситуационная схема М1:2000	
		ЗАОр НП ЧИТАГРАЖДАНПРОЕКТ	

Согласовано

ПЛАН ЗЕМЛЯНЫХ МАСС. М1:500

ПЛАН ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА. М1:500



Насыпь(+)	Итого м³	665	72	737
Выемка(-)	Итого м³	-	99	99

БАЛАНС ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ

N по порядку	Наименование	Количество м³			
		Насыпь	Выемка	Насыпь	Выемка
1	Планировка территории =4719 м²	737	99		
	в т. ч. снятие плодородного слоя почвы		-		
2	Замена плодородного слоя почвы на участках насыпи	-	-		
3	Избыточный грунт от устройства:				
	а) корыта под одежду дорог и площадок с дорожным покрытием		567		
4	Замена грунта плодородной почвой на участках озеленения	146	146		
	Итого:	883	812		
5	Недостаток плодородной почвы		146		
6	Избыток грунта	75			
7	Баланс:	958	958		

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

N по ген.	Наименование породы и вид насаждения	Возраст лет	Кол-во шт	Примечания
	Травяной газон: мятлик луговой 40%; мятлик обыкновенный 20%; житняк узколистный 20%; пырей безкорневой 20%.	м²	972	Смесь травянистого устройства насыпи из растительного грунта h=15см
		кг	20	
	Укрепление откосов: гребенник обыкновенный 20%; мятлик луговой 40%; овсяница красная 30%; ноготки 10%.	м²	90	Смесь травянистого устройства насыпи из растительного грунта h=15см
		кг	2	

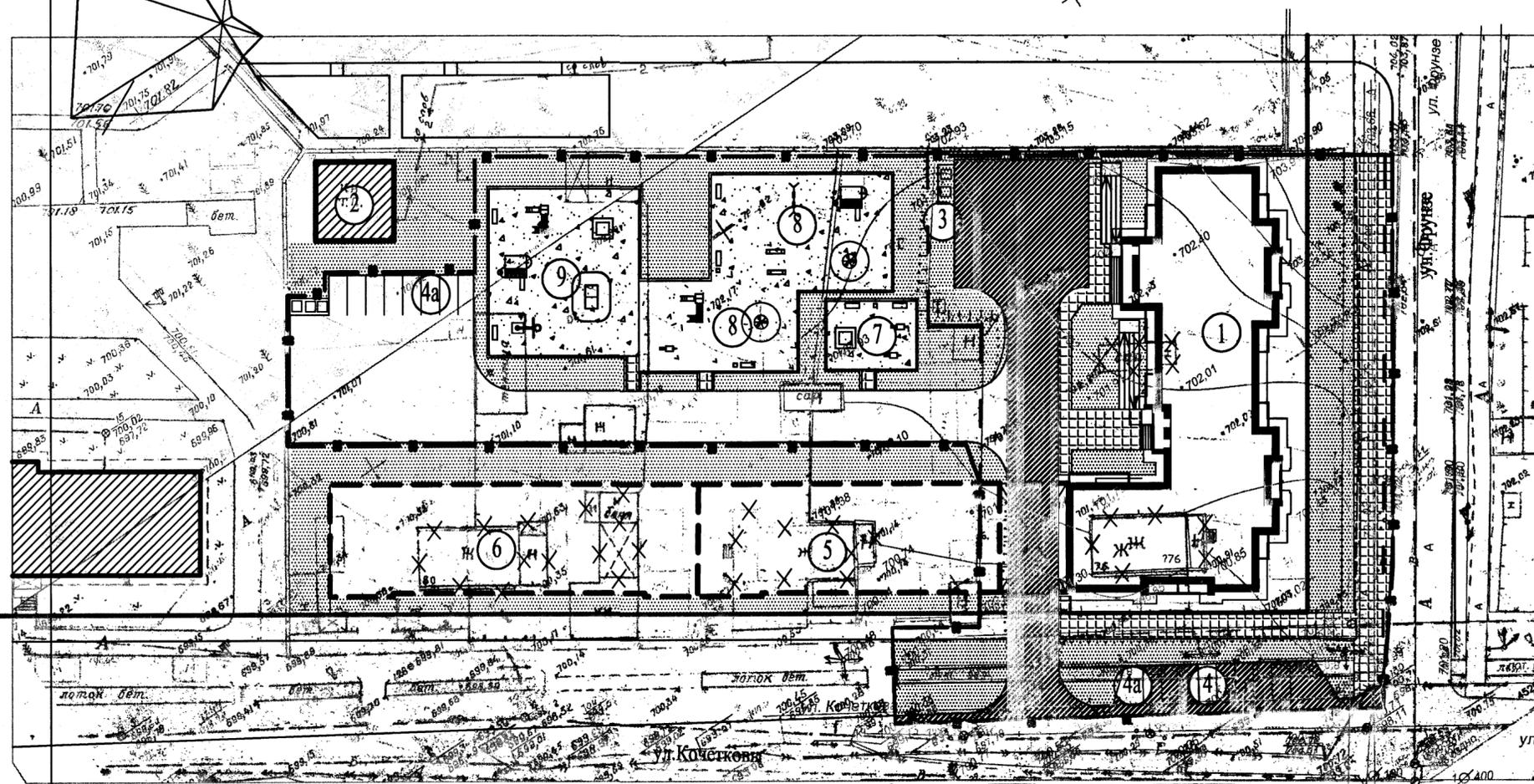
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.

- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания
- Отметка пола (нуля)
- Проектные (красные) горизонтали
- Рабочая отметка проектная отметка фактическая отметка
- Откос
- Линия нулевых работ
- Насыпь
- Выемка

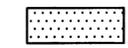
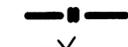
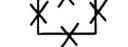
Согласовано

6316 - ПЗУ					
Многоквартирный многэтажный жилой дом по ул. Кочеткова, 76 (1 этап)					
Изм.	Кол.	Унст	Ндок.	Подп.	Дата
Исполн.	Крылов				
Провер.	Крылов				
ГИП	Ерилов				
План организации рельефа. План земляных работ.				СТАДИЯ	ЛИСТ
				II	2
План организации рельефа. План земляных работ.				ЗАОР НП ЧИТАГРАЖДАНПРОЕКТ	

ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ.
ПЛАН ОЗЕЛЕНЕНИЯ. ПЛАН ДОРОЖНЫХ ПОКРЫТИЙ. М1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Газон
-  Существующая зелень
-  Граница благоустройства
-  СНОС
-  ГАЗОН

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ, ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

Условные изображ.	Наименование	Конструкция, эскиз	Ед. изм.	Количество
	АСФАЛЬТОБЕТОННОЕ ПОКРЫТИЕ ПРОЕЗДОВ	 асфальтобетон-тип А, марка I асфальтобетон-крупнозернистый, марка I щебень фракции 40-80 мм. с заключкой гранитные смеси размер зерен С4-80 мм.	м ²	780
	ПОКРЫТИЕ ИЗ БЕТОННЫХ ПЛИТ В МЕСТАХ ЗАЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА	 плиты бетонные тротуарные! ОСТ17608-91* песок стабилиз. цемент. песок ГОСТ8736-93 уплотненный грунт	м ²	499
	АСФАЛЬТОБЕТОННОЕ ПОКРЫТИЕ ОТМОСТКИ	 асфальтобет. ГОСТ9128-97 щебень ОС18267-93* уплотненный грунт	м ²	170
	УЛУЧШЕННОЕ ГРУНТОВОЕ ПОКРЫТИЕ (за границей участка)	 песчано-гравийная смесь! ОС123733-79 уплотненный грунт	м ²	1015
	БОРДЮРНЫЙ КАМЕНЬ ПРОЕЗДОВ	 борт бетонный бр.300.30.18 ГОСТ6665-91 бетонная подушка кл. В25ГОСТ8424-72	м.п.	410
	БОРДЮРНЫЙ КАМЕНЬ ПРОЕЗДОВ НА ЗАКРУГЛЕНИЯХ	 борт бетонный бр.100.30.18 ГОСТ6665-91 бетонная подушка кл. В25ГОСТ8424-72	м.п.	50
	БОРДЮРНЫЙ КАМЕНЬ ТРОТУАРОВ	 борт бетонный бр.100.20.8 ГОСТ6665-91 бетонная подушка кл. В25ГОСТ8424-72	м.п.	335
	ПОКРЫТИЕ ИЗ БЕТОННЫХ ПЛИТ В МЕСТАХ ЗАЕЗДА АВТОТРАНСПОРТА (за границей участка)	 плиты бетонные тротуарные! ОСТ17608-91* песок стабилиз. цемент. песок ГОСТ8736-93 уплотненный грунт	м ²	18
	АСФАЛЬТОБЕТОННОЕ ПОКРЫТИЕ ПРОЕЗДОВ (за границей участка)	 асфальтобетон-тип А, марка I асфальтобетон-крупнозернистый, марка I щебень фракции 40-80 мм. с заключкой гранитные смеси размер зерен С4-80 мм.	м ²	785

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ ФОРМ

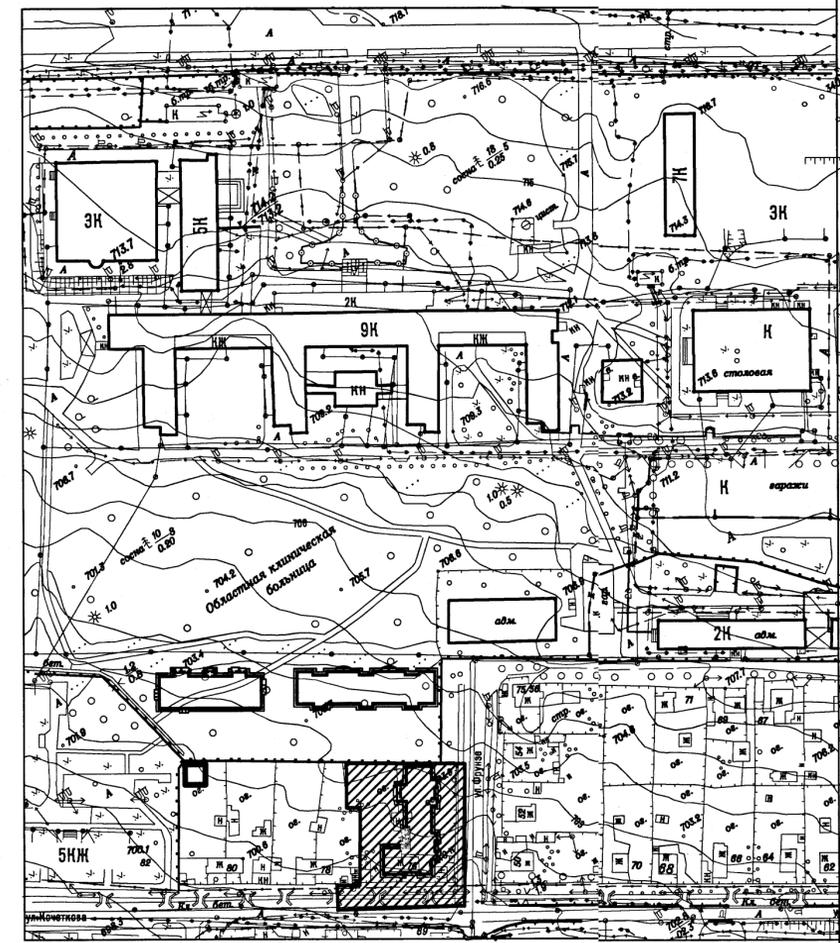
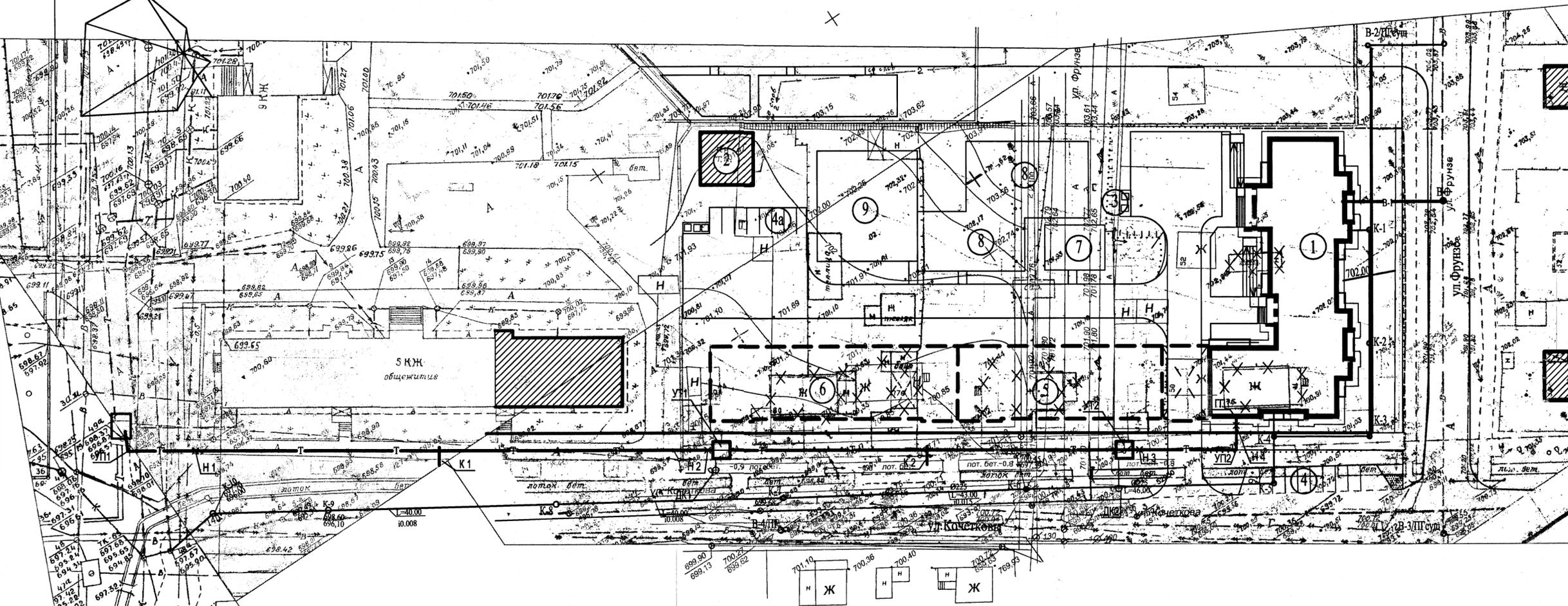
№ по г.п.	Условные обозначения	Наименование	Кол-во (шт.)	Обозначение типового проекта
		Детский игровой комплекс 5143	2	"КСИЛ"
		Качалка - балансир 4102	2	"КСИЛ"
		Качели 4142, сиденье 4968 - 2 шт.	1	"КСИЛ"
		Качалка на пружинах "Лошадка"4113	3	"КСИЛ"
		Карусель 4192	2	"КСИЛ"
		Детский спортивный комплекс 6304	2	"КСИЛ"
		Стойка баскетбольная 6500	1	"КСИЛ"
		Скамья 2104	7	"КСИЛ"
		Урна 1112	4	"КСИЛ"
		Песочница 4242	2	"КСИЛ"
		Теннисный стол 6702	1	"КСИЛ"

					6316 - ПЗУ			
					Многоквартирный многэтажный жилой дом по ул. Кочеткова, 76 (1 этап)			
Изм.	Кол.	Лист	Ндоп.	Подп.	Дата	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Исполн.	Крылов					П	3	
Провер.	Крылов							
ГИП	Ерилов					ЗАОР НП ЧИТАГРАЖДАНПРОЕКТ		

Согласовано

Сводный план инженерных сетей. М1:500

СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ген.	Наименование	Типовой проект
1	Многоквартирный жилой дом (1 - й этап строительства)	проект.
2	Трансформаторная подстанция	сущест.
3	Площадка для мусороконтейнеров	проект.
4	Автостоянка гостевая	проект.
5	Многоквартирный жилой дом (2 - й этап строительства)	перспект.
6	Многоквартирный жилой дом (3 - й этап строительства)	перспект.
7	Площадка для отдыха	перспект.
8	Детская площадка	перспект.
9	Спортплощадка	перспект.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ.

- T — Теплотрасса в канале
- В1 — О — Хозяйственно-питьевой водопровод
- К1 — О — Хозяйственно-фекальная канализация

Примечания

1. Настоящий чертеж выполнен на топооснове М1:500, составленной ЗАОр "НП Читгражданпроект".

				6316 - ПЗУ		
				Многоквартирный многоэтажный жилой дом по ул. Кочеткова, 76 (1 этап)		
Изм.	Кол.	Лист	Док.	Подп.	Дата	
Исполн.	Крылов					СТАДИЯ
Провер.	Крылов					ЛИСТ
ГИП	Ерилов					ЛИСТОВ
				Сводный план инженерных сетей. М1:500		3АОр НП ЧИТАГРАЖДАНПРОЕКТ
				Ситуационная схема М1:2000		

Согласовано