



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

## «ГенСтройПроект»

Россия, 634009, г. Томск, ул. Войкова, 70.

Тел.: (3822) 40-72-86, Факс: (3822) 40-68-32

<http://gsp.tom.ru>/e-mail: [genstroyproject@gmail.com](mailto:genstroyproject@gmail.com)

ИНН: 7017051221 КПП: 701701001

### Ремонтно-реставрационные работы

объекта культурного наследия регионального значения «Здание аптеки,  
конец XIX в.», «Каменный двухэтажный дом с полуподвальным  
помещением, XVIII-XXвв.»

Расположенный по адресу:

Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Бондарева, д. 13

Том 4.2

Раздел III. Проект реставрации и приспособления.

Стадия II. Проект

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2019/279662-ПЗУ

Томск  
2019



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

## «ГенСтройПроект»

Россия, 634009, г. Томск, ул. Войкова, 70.

Тел.: (3822) 40-72-86, Факс: (3822) 40-68-32

<http://gsp.tom.ru>/e-mail: [genstroyproject@gmail.com](mailto:genstroyproject@gmail.com)

ИНН: 7017051221 КПП: 701701001

### Ремонтно-реставрационные работы

объекта культурного наследия регионального значения «Здание аптеки,  
конец XIX в.», «Каменный двухэтажный дом с полуподвальным  
помещением, XVIII-XX вв.»

Расположенный по адресу:

Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Бондарева, д. 13

Том 4.2

Раздел III. Проект реставрации и приспособления.

Стадия II. Проект

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2019/279662-ПЗУ

Генеральный директор

Яковлев Ю.А.

Главный инженер проекта

Лоскутов О.М.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Томск  
2019

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ. СОДЕРЖАНИЕ.**

1 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА..... 3

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..... 5

3 ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЕСЛИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА ИЛИ В ОТНОШЕНИИ ЕГО НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ)..... 6

4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ..... 7

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. .... 8

6. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ ..... 9

7. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ ... 10

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

						2019/279662 - ПЗУ.ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разработал		Ушакова				ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Лоскутов					П	1	11
Н.контр.		Лоскутов					ООО "ГенСтройПроект"		

8. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ..... 11

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2019/279662 - ПЗУ.ПЗ	Лист
							2

# 1 ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Проект «Ремонтно-реставрационные работы объекта культурного наследия регионального значения "Здание аптеки, конец XIXв.", "Каменный двухэтажный дом с полуподвальным помещением, XIII-XX в.в.", расположенный по адресу: "Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Бондарева, д. 13/15"», разработан на основании рекомендаций технического задания на проектирование.

Схема планировочной организации земельного участка разработана в масштабе 1:500 на топосъемке, предоставленной заказчиком.

Система координат — местная. Система высот — Балтийская.

Земская аптека в г. Чебоксары была открыта в конце 18 века и подчинялась Приказу общественного призрения Казанской губернии. На протяжении 90 лет она размещалась в частном деревянном доме, пока в 1870 году земство не выкупило у наследников чебоксарского воеводы, дворянина Алексея Кушникова одноэтажный дом, выходящий фасадом на Михаило-Архангельскую церковь. До революции 1917 года земская аптека была единственной не только в городе, но и во всем Чебоксарском уезде.

В конце 19 века к этому зданию под прямым углом пристроили одноэтажный объем со стороны улицы Соборной, нынешней Константина Иванова, и дом получился Г-образным.

Двухэтажное кирпичное здание расположено в исторической части города, на пересечении ул. К. Иванова и Бондарева. Объемно-пространственная композиция формировалась путем объединения двух одноэтажных строений и надстройкой второго этажа. Помещения первого этажа и подвалов, в которых размещается городская аптека №1 – строение XVIII века (Дом Кушникова). Аптека здесь разместились в 1871г. Согласно решению Чебоксарского уездного земства, считалась самой крупной из 12 уездных аптек Казанской губернии и конкурировала с лучшими аптеками Казани и Симбирска.

В 1928 году здание перестроено по проекту архитектора В.Н. Александра. Он решил, что зданию требуется новый объем, только уже не сбоку, а сверху. Существующие строения были объединены в одно и над ним настроен этаж. Угловая часть акцентирована возведением третьего этажа, увенчанном куполом сложной формы с люкарнами. Он сумел сохранить угловую башню нетронутой: ее подняли на домкратах, а когда выложили второй этаж, опустили. От второго шатра Александров решил избавиться, чтобы подчеркнуть угловую часть (до перестройки здания этот элемент находился над первым этажом).

Согласно публичной кадастровой карте рос реестра, реставрируемое здание аптеки размещено на земельном участке с кадастровым номером 21:01:010204:84.

Проектом предусматривается наружная реставрация здания аптеки, в том числе и благоустройство прилегающей территории.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата							Лист
											3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2019/279662 - ПЗУ.ПЗ					

Проезд в хозяйственный двор здания осуществляется с улицы  
Константина Иванова.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2019/279662 - ПЗУ.ПЗ	Лист
							4

## 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.

"Здание аптеки, конец XIXв.", "Каменный двухэтажный дом с полуподвальным помещением, XIII-XX в.в.", расположенный по адресу: "Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Бондарева, д. 13/15одно из старейших зданий города Чебоксары.

Объекты, имеющие санитарно-защитные зоны, граничащие с рассматриваемым земельным участком, отсутствуют.

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
2019/279662 - ПЗУ.ПЗ					Лист
					5

### 3 ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЕСЛИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА ИЛИ В ОТНОШЕНИИ ЕГО НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ)

Проектом предусматривается наружная реставрация здания аптеки, в том числе и благоустройство прилегающей территории.

Разработаны проектные предложения по восстановлению благоустройства территории данного объекта с сохранением ее первоначального облика. В комплекс работ входят восстановление асфальтобетонного покрытия проездов с бордюром из бортового камня БР 100.30.15 и тротуаров с бордюром из бортового камня БР 100.20.8, предусмотрена расстановка малых архитектурных форм.

Проект выполнен на основании действующих норм и правил, в соответствии с техническим заданием на проектирование, техническими регламентами и соблюдением технических условий:

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Поправкой);
- СП 118.13330.2012\* Общие требования к проектированию общественных зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями N 1, 2);
- СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;
- СП 35-101-2001 Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения.;
- СП 138.13330.2012 Общие требования к проектированию общественных зданий и сооружений, доступные маломобильным группам населения. Правила проектирования (с Изменением N 1);

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата							Лист
											6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2019/279662 - ПЗУ.ПЗ					



#### 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Площадь участка в границах благоустройства — 1877,70 м<sup>2</sup>,

в том числе:

- площадь застройки — 643,70 м<sup>2</sup>;
- площадь покрытий — 1140,00 м<sup>2</sup>;
- площадь озеленения – 94,00 м<sup>2</sup>.

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
2019/279662 - ПЗУ.ПЗ					Лист
					7

## 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.

Район проведения работ характеризуется следующими показателями:

Согласно СП 131.13330.2012 «Строительная климатология», участок относится к ПВ климатическому району:

- средняя температура наиболее холодной пятидневки минус 25 °С.
- глубина промерзания глинистых и суглинистых грунтов – 1,6 м.
- преобладающее направление ветров – юго-западное.

В соответствии с СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия» участок относится:

- к IV району по весу снегового покрова – 180 кгс/м<sup>2</sup>.
- к I району территории по давлению ветра – 23 кгс/м<sup>2</sup>.

Особые природно-климатические условия территории, на которой располагаются земельный участок – отсутствуют.

Инв. № подл.	Подпись и дата		Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подпись и дата		Инв. № подл.	Подпись и дата	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2019/279662 - ПЗУ.ПЗ	Лист
																8

## 6. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Вертикальная планировка территории проектом не разрабатывалась, так как не нарушается как реставрируемое здание, так и окружающее благоустройство прилегающей территории. Проектом предусмотрено восстановление существующих покрытий.

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инов. № дубл.	Подпись и дата			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2019/279662 - ПЗУ.ПЗ	Лист
							9



## 8. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Здание главным фасадом ориентировано в сторону улицы Бондарева.

Основной подъезд к зданию осуществляется с улицы Бондарева по существующему проезду. Проезд в хозяйственный двор здания осуществляется с улицы Константина Иванова.

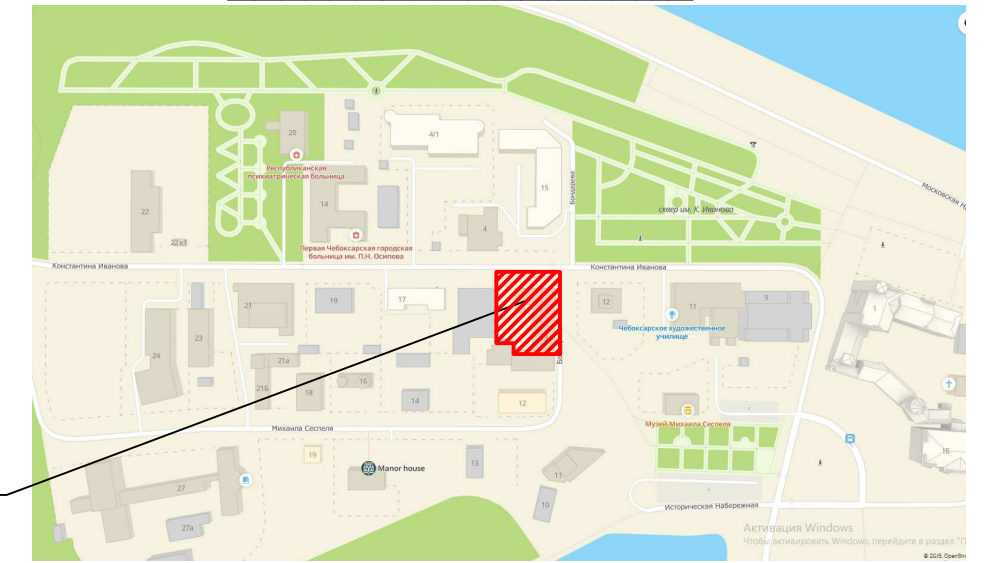
Доступ в здание инвалидов с помощью сопровождающих, осуществляется при помощи существующего вертикального подъёмника, расположенного у центрального входа в здание аптеки, оборудованного кнопкой вызова

В связи с нормативными требованиями, проектом предусмотрены парковочные места на крытой парковке для служебного транспорта на 9 м/мест внутри дворовой территории аптеки.

Дорожная разметка принята по ГОСТ Р 51256-2018.

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
2019/279662 - ПЗУ.ПЗ					Лист
					11

### СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



Реставрируемый объект

### ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Поз.	Этаж.	Наименование	N типового проекта	Количество мест, квартир	Площадь застройки, м2
1	1-3	Объект культурного наследия	реставр.	-	
2	2	Административное здание (пристроенное)	существ.	-	
3	1	Крытая парковка на 9 машино-мест	реконстр.	-	
4	1	Нежилое строение	существ.	-	

### ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ ФОРМ АРХИТЕКТУРЫ И ОБОРУДОВАНИЯ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол. шт.	Примечание
8	В Корда 007	Вазон квадратный малый	4	
9	Корда 022	Урна бетонная квадратная	3	

### ПРИМЕЧАНИЕ

1. Схема разработана в масштабе 1:500 на топосъемке, предоставленной заказчиком.
2. Система координат - местная. Система высот - Балтийская.
3. Кадастровый номер земельного участка 21:01:010204:84.
4. Площадь земельного участка по кадастровому плану - 1 581,00 м<sup>2</sup>.
5. Для создания газона обыкновенного площадью 94 м<sup>2</sup> использовать травосмесь : овсяница красная - 40%; мятлик луговой-30%, райграс пастбищный - 30% из расчета 20 г/м<sup>2</sup>
6. Номера типового проекта конструкций малых архитектурных форм соответствуют каталогу разработанных ООО «КОРДАВ» Ярославская ул., 27, Чебоксары, Чувашская Республика, Телефоны: МТС 988 394 79 84, Мегафон 927 510 61 99, admin@kordav.ru.
7. Покраска существующих металлических элементов крытой парковки 2 слоями эмали ПФ-115 (ГОСТ 6465-76\*) по слою грунтовки ГФ-021 (ГОСТ 25129-82\*).
8. Дорожная разметка принята по ГОСТу Р 51256-2018.

Заказчик: Государственное унитарное предприятие Чувашской Республики "Фармация" Министерства здравоохранения Чувашской Республики

2019/279662-ПОР

Ремонтно-реставрационные работы объекта культурного наследия регионального значения "Здание аптеки, конец XIX в.", "Каменный двухэтажный дом с полуподвальным помещением, XIII-XX в.в.", расположенный по адресу: "Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Бондарева, д. 13/15"

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Ушакова		<i>Ушакова</i>	11.2019	П	1	
ГИП		Лоскутов		<i>Лоскутов</i>	11.2019			
Н. контроль		Лоскутов		<i>Лоскутов</i>	11.2019			
Схема планировочной организации земельного участка. План благоустройства территории (1:500)						ООО "ГенСтройПроект"		

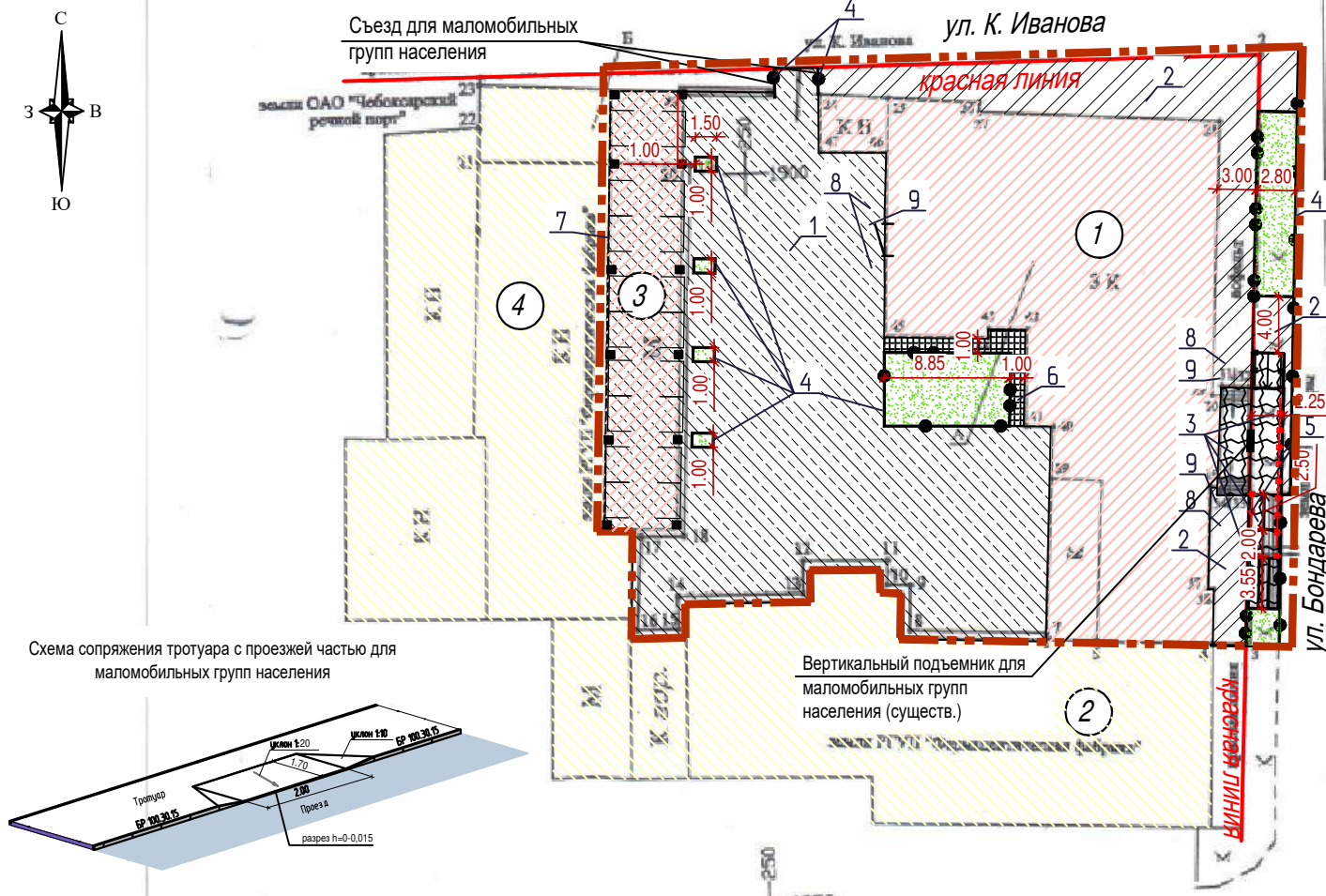
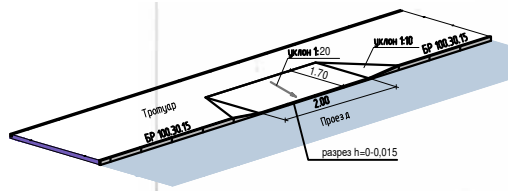


Схема сопряжения тротуара с проезжей частью для маломобильных групп населения



Вертикальный подъемник для маломобильных групп населения (существ.)

### ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ РАБОТ

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примечание
1	Покрытие проезда слоем асфальтобетона толщиной 0.10 м. с бордюром из бортового камня БР 100.30.15, L=40 м.	-	845	м <sup>2</sup>
2	Покрытие тротуара слоем асфальтобетона толщиной 0.04 м. с бордюром из бортового камня БР 100.20.8, L=22 п.м.	-	220	м <sup>2</sup>
3	Покрытие крыльца и тротуара гранитной тротуарной плиткой толщиной 0.05 м.	-	-	см. раздел КР
4	Бордюр из бортового камня БР 100.30.15	-	65	м.
5	Поручни (проектир.)	-	16	м.
6	Отмостка	-	-	см. раздел КР
	Демонтаж асфальтобетонного покрытия проезда с отвозкой (асфальтобетон - 0.10 м.) с бордюром из бортового камня БР 100.30.15, L=60 м.	-	550	м <sup>2</sup>
	Демонтаж асфальтобетонного покрытия тротуара с отвозкой (асфальтобетон - 0,04 м.) с бордюром из бортового камня БР 100.20.8, L=22 м.	-	220	м <sup>2</sup>
	Демонтаж бордюра из бортового камня БР 100.30.15 с отвозкой	-	45	м.
	Демонтаж плиточного покрытия тротуара с отвозкой	-	20	м <sup>2</sup>
	Демонтаж брусчатого покрытия тротуара с отвозкой	-	20	м <sup>2</sup>
	Демонтаж ограждающих конструкций на территории крытой парковки из профлиста (стенное ограждение и покрытие)	-	355	м <sup>2</sup>
	Демонтаж бетонного основания с территории крытой парковки	-	34	м <sup>3</sup>
	Вывоз строительного мусора с территории крытой парковки	-	84	м <sup>3</sup>
	Монтаж профлиста (навес над парковкой)	-	190	м <sup>2</sup>
7	Разметка машиномест нитрокраской, толщ. линии 0,1м	-	74.2	м

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- реставрируемое, реконструируемое здание
- существующие здания и сооружения
- граница благоустройства
- поручни существующие
- поручни проектируемые

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