

Индивидуальный предприниматель Полуэктов Артем Иванович
432048, г. Ульяновск, ул. Водопроводная, д.59, кв.70
ИНН 732717236604 ОГРНИП 319732500007517
тел. +7 917 627-58-98 E-mail: ip-poluektovartem@yandex.ru

Заказчик – ООО «СЗ «ЮЗ 47»

**Многоквартирный жилой дом (1 этап)
по ул. Докучаева в Ленинском районе г. Ульяновска.
Кадастровый номер земельного участка
73:24:040801:1395.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

7/21-ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта



А.И. Полуэктов

2021

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №

Индивидуальный предприниматель Полуэктов Артем Иванович

432048, г. Ульяновск, ул. Водопроводная, д.59, кв.70

ИНН 732717236604 ОГРНИП 319732500007517

тел. +7 917 627-58-98 E-mail: ip-poluektovartem@yandex.ru

Заказчик – ООО «СЗ «ЮЗ 47»

**Многоквартирный жилой дом (1 этап)
по ул. Докучаева в Ленинском районе г. Ульяновска.
Кадастровый номер земельного участка
73:24:040801:1395.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

7/21-ПЗУ

Том 2

2021

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок проектирования расположен на «старой» селитебной территории северо-восточной части г. Ульяновска, примыкающей к историческому центру города. Окружающая застройка, преимущественно, представлена частными 1-2-х этажными коттеджами с приусадебными участками. Многоэтажные жилые дома - 2-х и 5-ти этажные - построены в 40-50-х годах, либо – в 70-80-х годах прошлого столетия. Все подземные инженерные коммуникации проходят по ул. Докучаева, Бакинской и Р. Люксембург, вдоль многоэтажных жилых домов. Основная транспортная нагрузка в районе работ проходит по улицам Розы Люксембург, Радищева и Федерации.

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

Согласно ПЗЗ МО «город Ульяновск» земельный участок расположен в зоне ЦЗ- (зона размещения объектов социального и коммунально - бытового назначения).

На часть земельного участка действие градостроительного регламента не распространяется.

Количество этажей проектируемого здания определяется проектом и составляет 12 этажей. Этажность – 11.

В соответствии с Генеральным планом города Ульяновска, утверждённым Решением Ульяновской Городской Думы от 27.06.2007 г. №83, земельный участок расположен на территории общественных центров с сопутствующей жилой застройкой и частично на территории транспортно - инженерных объектов и коммуникаций. Особо охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия, территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, и иных территорий, влияющих на организацию планируемого участка нет на участке, а также в ближайшем окружении.

Согласовано			

Взам.инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						7/21-ПЗУ.Т			
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата			
	Разработал	Полуэктов					Стадия	Лист	Листов
	Н.контр.	Васильев					П	1	5
	ГИП	Полуэктов					ИП Полуэктов		

Текстовая часть

Для проектируемого здания согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитные зоны не устанавливаются. Все разрывы на участке от проектируемого здания до существующих домов установлены в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах», №123-ФЗ от 22 июля 2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.

1. Задание на проектирование от 16.06.2021г.
2. Градостроительный план земельного участка № РФ-73-2-73-0-00-2021-0197 от 16.03.2021г.
3. Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям выдан ИП Гора С.И. в 2021г.
4. Отчёт по инженерно-геологическим изысканиям выдан ООО" ИнжГео-Регион" в 2021г.

г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Наименование	Количество		
	в гр. участка	в гр. доп. благ.	%
Площадь земельного участка	3260,00 м ²	2873,00м ²	100
- площадь застройки	1332,78м ²		40,88
- площадь покрытий	1272,00м ²	2028,00м ²	39,02
- площадь озеленения	655,22м ²	845,00м ²	20,10

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №			

						7/21-ПЗУ.Т	Лист
							2

д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

При проектировании здания назначение отметки 0,00 было сделано с учётом гидрологических условий. Организация рельефа территории обеспечивает отвод поверхностного стока от здания и твердых покрытий самотёком.

По периметру здания устраивается отмостка шириной 1,0 м. При проектировании предусмотрена гидроизоляция заглубленных конструкций проектируемого здания для защиты от возможного подтопления.

е) Описание организации рельефа, вертикальной планировки

Вертикальная планировка проектируемого участка выполнена с учётом отметок прилегающей территории, с учетом выполнения нормативного отвода атмосферных осадков и оптимальной высотной посадке здания.

В настоящее время площадка под строительство свободна от застройки и растительности, представляет из себя пустырь. **На момент проектирования, сооружения на участке сняты с кадастрового учёта согласно актам и выпискам из ЕГРН и демонтированы. Сети теплоснабжения вынесены, согласно письма Заказчика. Сети канализации недействующие и подлежат демонтажу, согласно письма Заказчика. Письмо исх. № 0111/01 от 01.11.2021г. прилагается.** Рельеф площадки относительно ровный. В целом по территории рельеф имеет уклон в юго-западном, западном направлении 1,0-1,5% , абсолютные отметки поверхности колеблются в пределах от 211,63 до 212,36м. За отметки 0.00 1 и 2 секций дома, равный соответственно 213.13 и 213.18м, принят верх плиты перекрытия техподполья. Данные отметка определены исходя из условий организации рельефа таким образом, что бы обеспечить свободный отвод дождевых и талых вод с любой точки вокруг здания в сторону твёрдого покрытия.

Вертикальная планировка решена методом проектных горизонталей с сечением рельефа через 0,1 м в приближении к существующему рельефу с учетом особенностей верхнего слоя грунта и в увязке с отметками

Интв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №							Лист
			7/21-ПЗУ.Т						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

На одну квартиру 0,27м/места, соответственно при количестве квартир в доме 127., расчетное количество м/мест будет составлять - $0,27 \times 127 = 34$ м/места

Количество работающих в офисах -15чел.(на 100 работающих 22м/м)- 3м/м.

Размер расширенного парковочного места 6,0м x 3,6м, количество расширенных мест при числе мест до 100 – 5%, но не менее одного, по проекту 4м/м. Всего требуется 37 м/м, по проекту -37м/м Покрытие парковочных мест в границах участка проектируется из георешётки с растительной землёй и посевом трав, в границах дополнительного благоустройства асфальтобетонное покрытие.

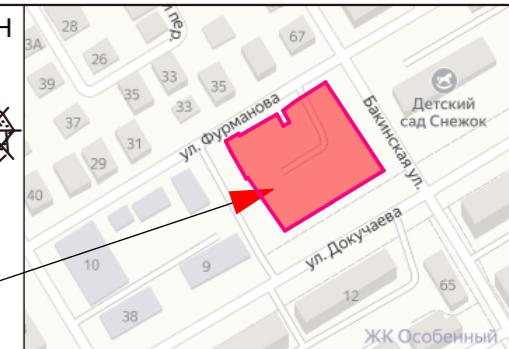
л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения

Подъезд к дому осуществляется со стороны ул. Докучаева, ул. Бакинской, ул. Фурманова.

Подъезд пожарной техники проектируется по твёрдому покрытию, выдерживающему соответствующие нагрузки.

Ширина проезда 6,00 м. Радиусы поворотов для пожарных машин – 6-8 м, обеспечены в соответствии с действующими нормами и правилами.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №							Лист
			7/21-ПЗУ.Т						5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				



Проектируемый участок

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименование	обознач.	этажность	кол-во квартир	площадь, м2		объем, м3	
					застройки	жил.дома	общий	в т.ч. подзем.
1	Многоквартирный жилой дом	инд.	10	127	1332,78	10890,80	40175,89	2634,90
	секция 1			37	455,16	3577,15	13195,11	906,27
	секция 2			90	877,62	7323,65	26980,78	1728,63

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- существующие здания
- проектируемое здание с отсыпкой
- проезды, тротуары (проектируемые)
- красная линия
- граница допол. благоустройства
- гостевые парковки
- съезды между проезжей частью и тротуаром
- деревянная пергола
- амфитеатр
- деревянное ограждение пергола
- площадка для сбора ТБО
- здания и сооружения, подлежащие сносу
- сети, подлежащие демонтажу
- граница участка
- детская площадка
- парковочное место для МГН
- детская площадка
- детская площадка
- ограждение
- парковка для колясок
- утепленный борд
- велопарковка
- граница зоны допустимого строительства

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

Наименование	Ед. измер.	Количество		Количество в гр. доп. благ
		в гр. участка	%	
Площадь участка	кв.м	3260,00	100,00	2873,00
Площадь застройки	кв.м	1332,78	40,88	
Площадь покрытий	кв.м	1267,00	38,87	2028,00
Площадь озеленения	кв.м	660,22	20,25	845,00

ПРИМЕЧАНИЯ

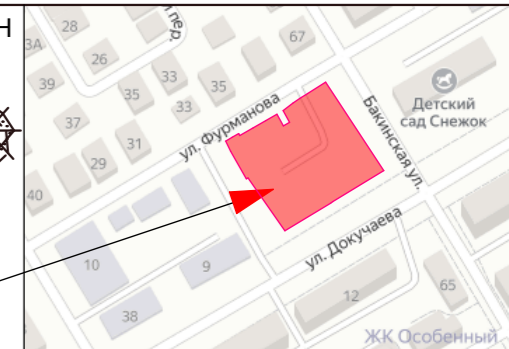
- Генплан разработан согласно градостроительному плану участка РФ-73-2-73-0-00-2024-0497 от 16.03.2021г. и заданию на проектирование, выданное Заказчиком.
- Генплан выполнен на топооснове выполненной ООО "Гео плюс" в апреле 2018г.
- Система координат МСК-73 принята для г. Ульяновска. Система высот Балтийская
- Площадь покрытий в таблице покрытий не совпадает с площадью покрытий в таблице баланса территории так как в площадь озеленения включена площадь песочного покрытия площадок, площадь покрытий парковок (георешётка) составляющая менее 30% площади участка, площадь покрытия террас включена в площадь застройки.

					7/21 - ПЗУ			
					г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Докучаева. Кадастровый номер земельного участка 73:24:040801:1395			
1	зам.			11.21г	Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись		П	1	6
Разработал	Гриневич							
Н.контроль	Васильев							
ГИП	Полуэктов							
					Схема планировочной организации земельного участка М 1: 500			
					ООО " Центр - Проект"			

Согласовано

Подп.и дата

Инв.№ подл.



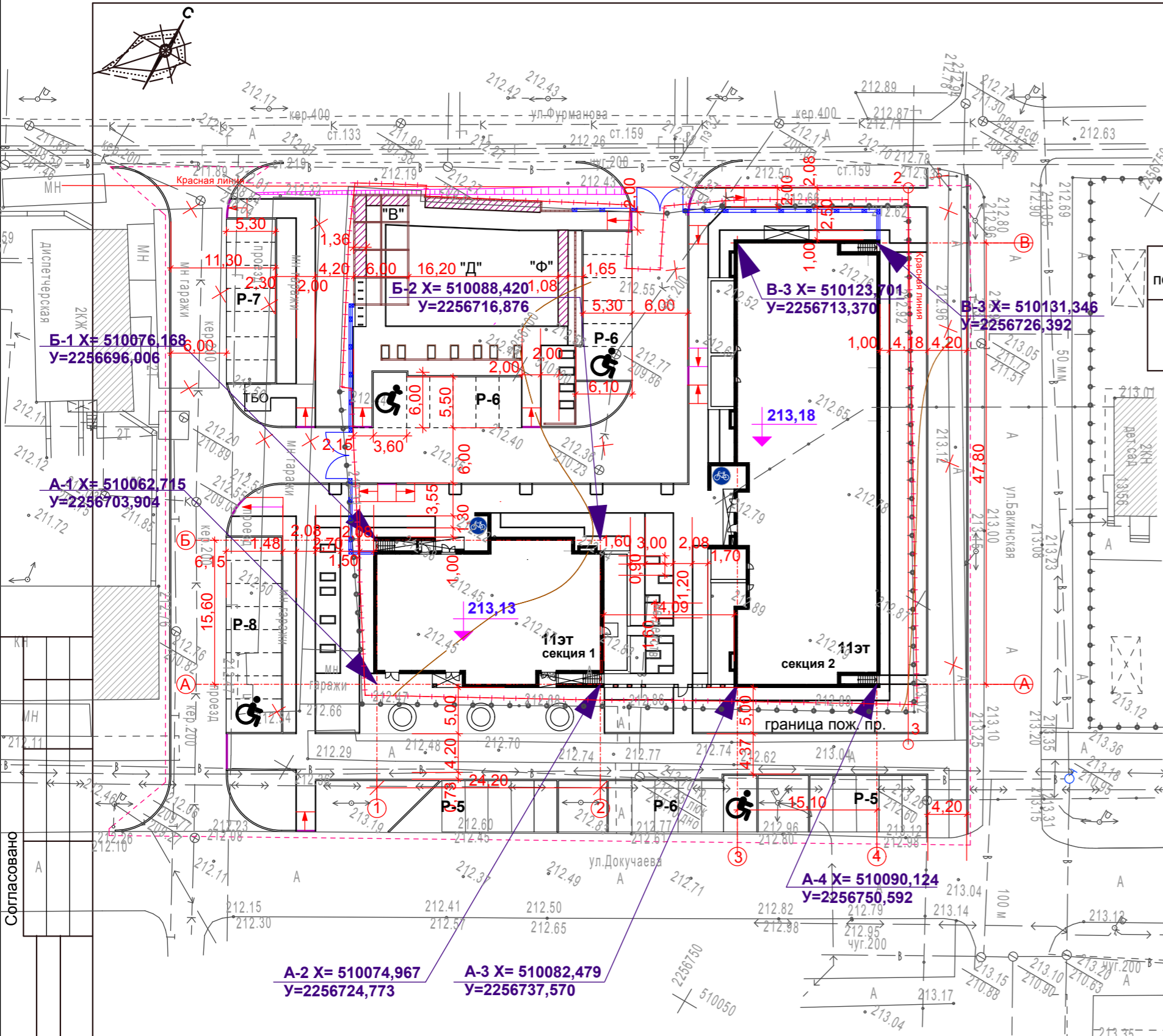
Проектируемый участок

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименование	обознач.	этажность	кол-во квартир	площадь, м2		объем, м3	
					застройки	жил.дома	общий	в т.ч. подзем.
1	Многоквартирный жилой дом	инд.	10	127	1332,78	10890,80	40175,89	2634,90
	секция 1			37	455,16	3577,15	13195,11	906,27
	секция 2			90	877,62	7323,65	26980,78	1728,63

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- существующие здания
- проектируемое здание с отмошкой
- проезды, тротуары (проектируемые)
- красная линия
- граница допол. благоустройства
- гостевые парковки
- съезды между проезжей частью и тротуаром
- деревянная пергола
- амфитеатр
- деревянное ограждение пергола
- площадка для сбора ТБО
- здания и сооружения, подлежащие сносу
- сети, подлежащие демонтажу
- граница участка
- детская площадка
- парковочное место для МГН
- детская площадка
- детская площадка
- ограждение
- парковка для колясок
- утепленный борт
- велопарковка



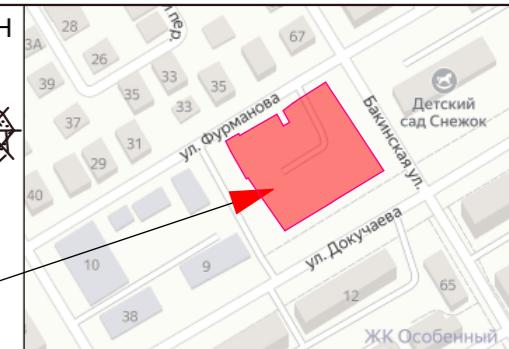
ПРИМЕЧАНИЯ

1. Разбивку благоустройства вести от наружных граней стен.
2. Размеры даны в метрах.
3. Недостающие размеры брать в масштабе данного чертежа, выполненного М 1:500
4. Характеристики точности геометрических параметров зданий и сооружений согласно ГОСТ 21.113 -88

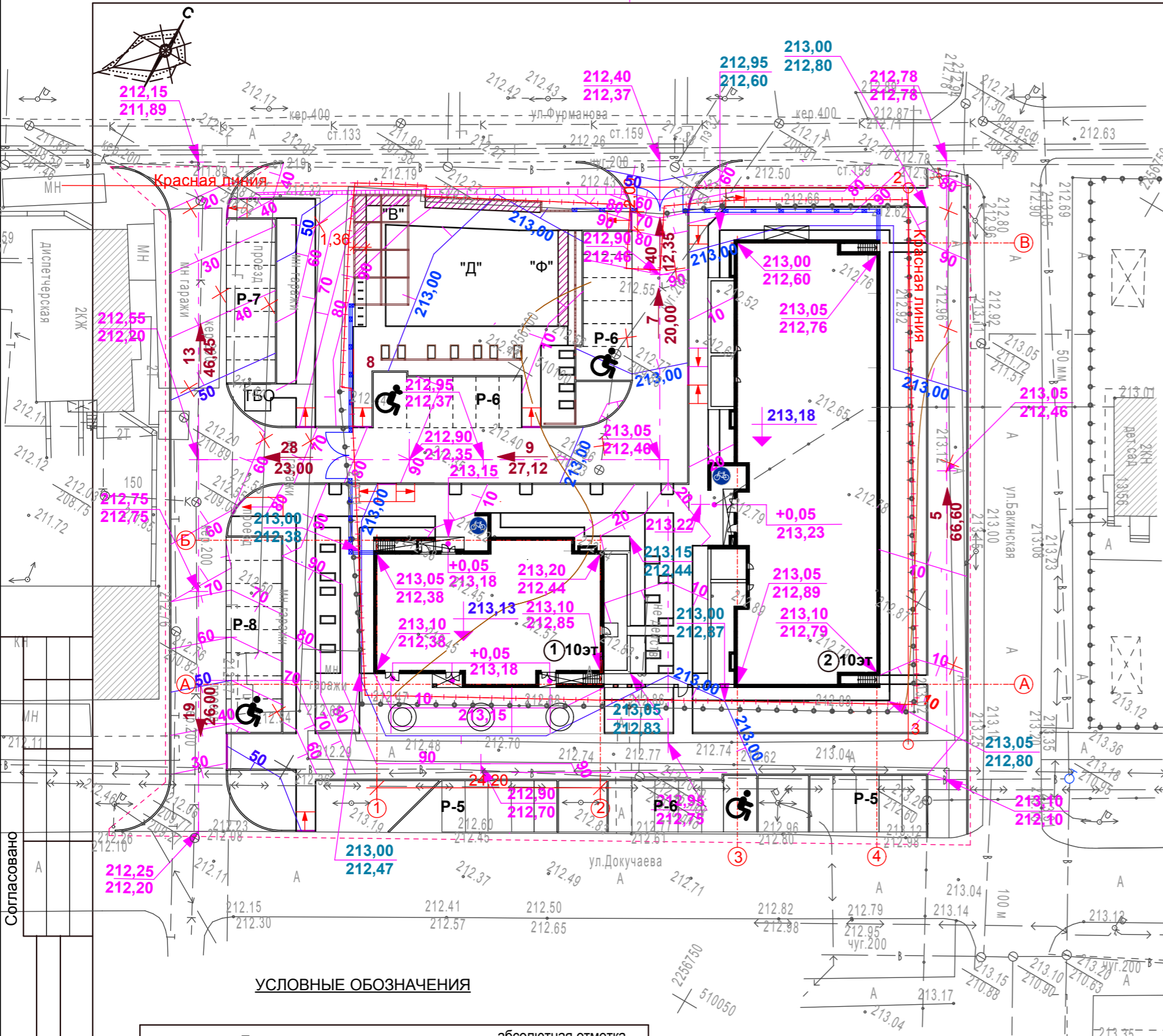
						7/21 - ПЗУ			
						г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Докучаева. Кадастровый номер земельного участка 73:24:040801:1395			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
Разбивочный чертёж М 1:500							ООО " Центр - Проект"		

Согласовано

Подп. и дата
Инв. № подл.



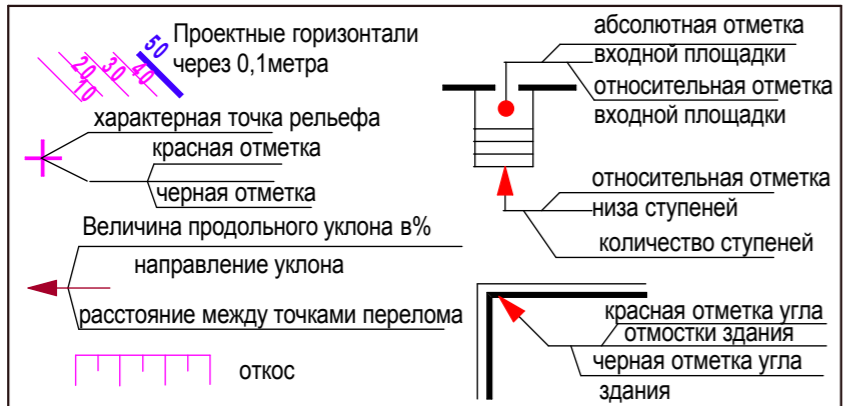
Проектируемый участок



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- существующие здания
- проектируемое здание с отсыпкой
- проезды, тротуары (проектируемые)
- красная линия
- граница допол. благоустройства
- гостевые парковки
- съезды между проезжей частью и тротуаром
- деревянная пергола
- амфитеатр
- деревянное ограждение пергола
- площадка для сбора ТБО
- здания и сооружения, подлежащие сносу
- сети, подлежащие демонтажу
- граница участка
- детская площадка
- парковочное место для МГН
- детская площадка
- детская площадка
- ограждение
- парковка для колясок
- утепленный борт
- велопарковка

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

1. За отм. 0,00 принят верх плиты перекрытия техподполья.

Подп. и дата

1	зам.				11.21г
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
Разработал	Гриневич				
Н.контроль	Васильев				
ГИП	Полуэктов				

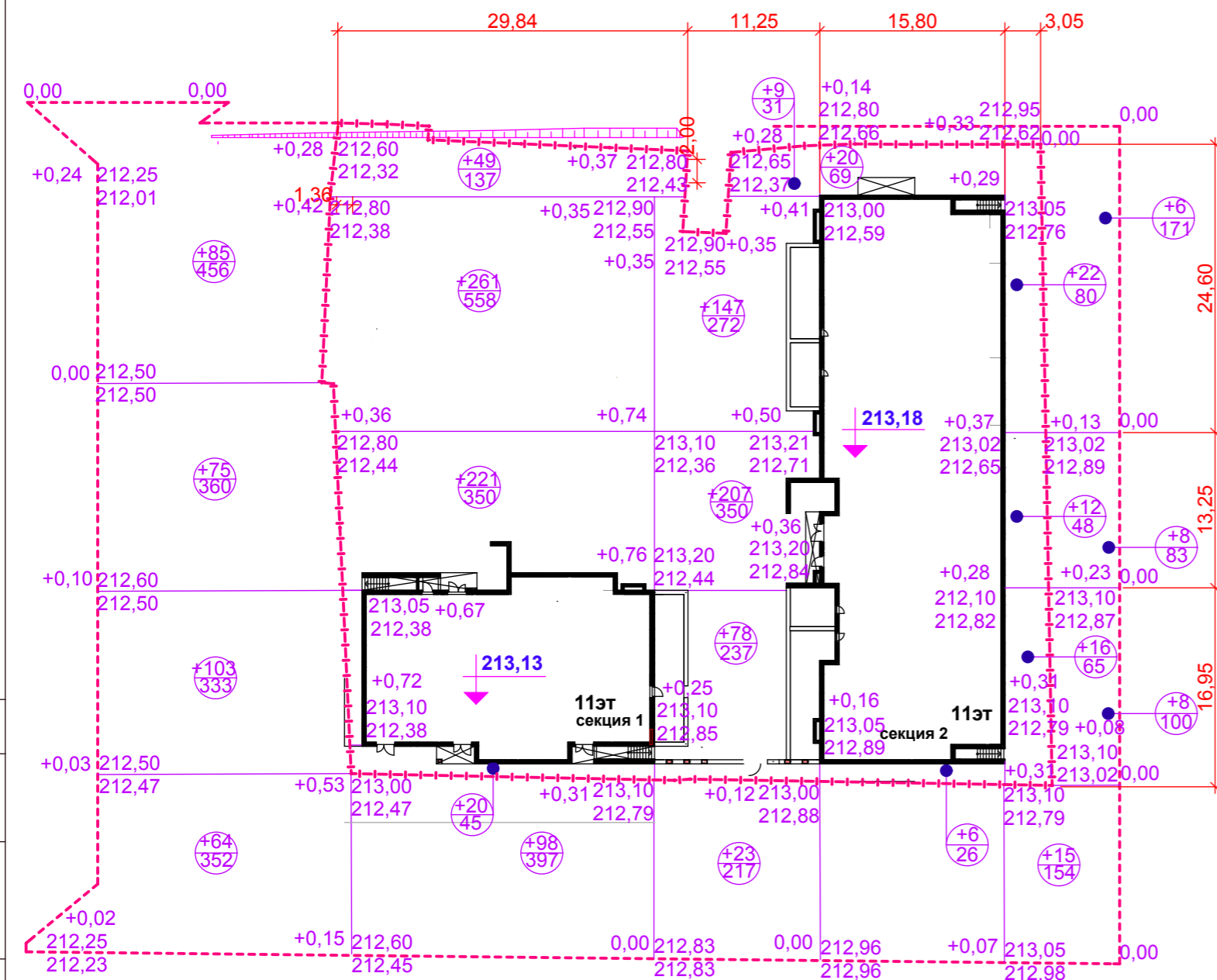
7/21 - ПЗУ					
г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Докучаева. Кадастровый номер земельного участка 73:24:040801:1395					
Многоквартирный жилой дом			Стадия	Лист	Листов
			П	3	
План организации рельефа М 1: 500				ООО " Центр - Проект"	

Ведомость объемов земляных масс

Наименование работ и объемов грунта	Количество м3		Количество м3	
	в границах участка		в гр.доп.благ.	
	насыпь	выемка	насыпь	выемка
1 Грунт планировки территории	1068		819	
2 Замена плодородного слоя				
3.Вытесненный грунт от устройства: в том числе при устройстве:				
а) подземных частей зданий (сооружений)				
б) подземных сетей				
в) корыта под одежду дорог и площадок с дорожным покрытием		1216		1156
г) открытых водоотводных сооружений				
д) плодородной почвы на участках озеленения		68		172
4.Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление) грунта	53		41	
5. Всего пригодного грунта	1121	1284	860	1328
6.Избыток(недостаток) пригодного грунта	163		468	
7.Плодородный грунт				
в том числе				
а) используемый для озеленения территории	68		172	
б) недостаток плодородного грунта		68		172
10. Итого перерабатываемого грунта	1352	1352	1500	1500

Примечания

- Разбивку сетки плана земляных масс на местности выполнить линейно в прямоугольной системе координат от проектируемого здания. Красные отметки приняты по верху проектируемых покрытий и поверхности земли, поэтому при производстве работ необходимо скорректировать рабочие отметки в местах устройства проектируемых автодрог, тротуаров, газонов (-0,20м), Объем грунта на плане дан в плотном теле. Послойная отсыпка минерального грунта должна выполняться слоями по 0,25 м с тщательным уплотнением до отметок, приведённых на плане земляных масс. Уплотнённый грунт должен иметь объёмный вес скелета не ниже 1,65г/см3 и Купл. = 0,95
- Размеры на чертеже даны в метрах.
- Отсыпку участка вести песчаным грунтом из карьеров Ульяновской области.



Условные обозначения

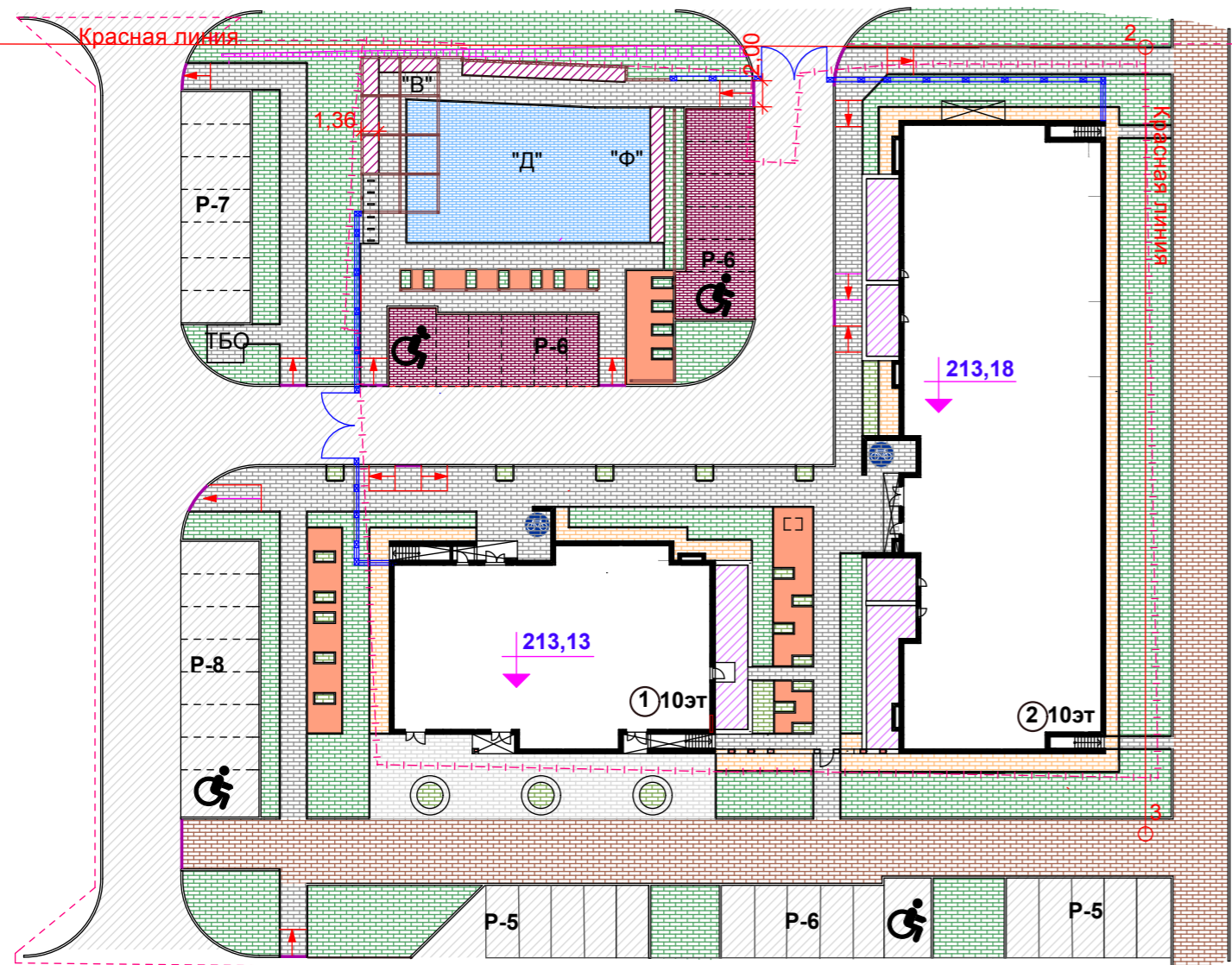
	Рабочая отметка
	красная отметка
	черная отметка
	насыпь (выемка м³)
	площадь фигуры м²

Согласовано

Подп.и дата

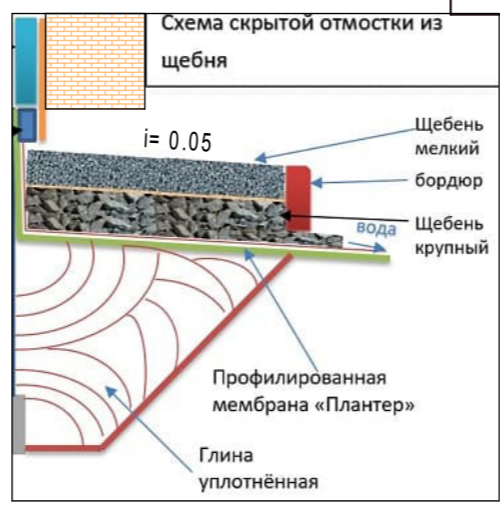
Инв.№ подл.

7/21 - ПЗУ					
г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Докучаева. Кадастровый номер земельного участка 73:24:040801:1395					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
Разработал	Гриневич				
Н.контроль	Васильев				
ГИП	Полуэктов				
Многоквартирный жилой дом				Стадия	Лист
				П	4
План земляных масс М 1: 500				ООО " Центр - Проект"	



ПРИМЕЧАНИЯ

Услов обозн	Наименование	ед. изм.	площадь в гр. уч.	Бортовой камень		Бортовой камень		
				Тип	пог. м.	Тип	пог. м.	
	Асфальто-бетонное покрытие	м2	414,00	Б.Р.100.30.15	140,00	1034,00	Б.Р.100.30.15	223,00
	Отмостка	м2	173,00	Б.Р.100.20.08	146,00			
	Плиточное покрытие (мелкоформатная плитка)	м2	497,00	Б.Р.100.20.08	215,00	214,00	Б.Р.100.20.08	158,00
	Плиточное покрытие (крупноформатная плитка)	м2	40,00	Б.Р.100.20.08	90,00	90,00	Б.Р.100.20.08	40,00
	Мульча	м2	77,00		34,00			
	Песочное покрытие (крупнозернистый песок)	м2	197,00					
	Покрытие террас	м2	143,00					
	Плиточное покрытие (пожарный проезд)	м2				656,00	Б.Р.100.30.15	257,00
	Покрытие парковок (георешётка)	м2	178,00					
	Итого	м2	1719,00			2028,00		
	Газон	м2	208,22			845,00		



ПРОЕЗД
 Асфальтобетон плотный из горячей мелкозернистой смеси на вязком битуме БНД БН марки: 60/90 Е 3200 МПа тип "В" марки III ГОСТ 9128-2013, h = 0.07м

Щебень фракционный с пропиткой вязким битумом марки БНД 60/90, ГОСТ 8267 - 93 (изм. №1-4), h = 0.08м

Щебень фр40-80мм М800 легкоуплотн.(известн.) с заклнк. фракционным мелким щебнем Е=450МПа, h = 0,25м ГОСТ 8267-2014

Песок средний Кф не менее 1,5м/сут., К уп. 0,98 ГОСТ 8736-2014 - 0,25м

Грунт, уплотнённый до К = 0,98

Бетонный бортовой камень БР 100.30.18 В30 F200 W4 ГОСТ 6665-91 на бетонном основании В30.F200 W4, ГОСТ 26633-2015

Плиточное покрытие (с возможным проездом)
 Тротуарная плитка ГОСТ17608-2017 бетон В30 F 200, W4 h=0.08м

Монтажный слой из сухой смеси песка и цемента М300 (Цемент 25%, 4:1), h=0.050м

Щебень фракционный М800, ГОСТ 8267-2014 уложенный по способу заклнки фр.20-40мм, h= 0.25м Георешётка" Георгрунт" 60/60 ГОСТ Р53225-2008

Песок мелкий Кф не менее 1м/сут., Куп. 0,98, ГОСТ 8736-2014 h= 0.20м Геотекстиль ГОСТ Р53225-2008

Грунт, уплотнённый до К = 0,98

Бетонный бортовой камень БР100.30.18 В30 F200 ГОСТ 6665-91 на бетонном основании В30 F200 W4, ГОСТ 26633-2015

ПЛИТОЧНОЕ ПОКРЫТИЕ
 Тротуарная бетонная плитка ГОСТ17608-2017 бетон В 22,5 F200 W4, h=0.06м

Монтажный слой из сухой смеси песка и цемента (Цемент 25%, 4:1), h=0.050м

Щебень фракционный М600 кгс/см2, ГОСТ 8267-2014 уложенный по способу заклнки, h= 0.10м

Песок средний Кф не менее 1,5м/сут., Куп. 0,98 ГОСТ 8736-2014- 0,20м

Геотекстиль ГОСТ Р53225-2008

Бетонный бортовой камень БР 100.20.8 В22,5 F200 W4 ГОСТ 6665-91 на бетонном основании В22,5 F200 W4, ГОСТ 26633-2015

ПРИМЕЧАНИЯ

- По требованиям СП34.13330.2016 Автомобильные дороги." Актуализированная редакция СНиП2.05.02-85", материалы для дорожных одежд должны соответствовать установленным государственным стандартам: бетон для оснований по ГОСТ26633-2015, асфальтобетонные смеси по ГОСТ9128-2013, щебень ГОСТ 8267-2014, песок ГОСТ 8736-2014, К уп.0,98
- Основание под тротуарные плиты (сухие цем.-песчаная смесь) должно быть выровнено (отклонение +5мм)
- Лицевая поверхность плит выравнивается трамбованием или легкой вибрацией.
- Швы между плитами затираются цементно-песчаной смесью ГОСТ 23735-2014, состава: 1часть цемента+ 3части песка.
- В бетонном основании отмотки предусмотреть деформационные швы через 6м.
- Допускаемые отклонения по ровности проезжей части и поверхности оснований, а также уплотнение конструктивных слоев дорожной одежды должны соответствовать требованиям СП 78.13330.2012"Автомобильные дороги". Актуализированная версия СНиП 3.06.03-85.

Покрытие парковок в гр. участка
 Георешётка ГОСТ Р53225-2008 с растительной землёй и семенами трав - 0,15м

Выравнивающий слой-смесь растительного субстрата и гравия - 0,04м

Плодородный промежуточный слой 20см (65%щебня 30/60 +35% растительного субстрата

Дренажное основание 0,40м гравий(30/40-40/60)

Геотекстиль ГОСТ Р53225-2008



1	зам.				11.21г
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата
Разработал	Гриневич				
Н.контроль	Васильев				
ГИП	Полуэктов				

7/21 - ПЗУ

г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Докучаева.
 Кадастровый номер земельного участка 73:24:040801:1395

Многоквартирный жилой дом

Стадия	Лист	Листов
П	5	

План покрытий и озеленения М 1: 500

ООО " Центр - Проект"

Согласовано

Подп.и дата

Инв.№ подл.

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ЮЗ 47»»

432071, РФ, Ульяновская область, г.Ульяновск, ул.Красноармейская, д.5/39, оф. 309
ИНН 7325165671, КПП 732501001 ОГРН 1197325009155
р/с 40702810869000010561 в Ульяновском Отделении № 8588 ПАО Сбербанк,
БИК 047308602, к/с 30101810000000000602
тел.: +7(9510)95-00-91, e-mail: office@dom73.ru

Исх. №0111/01 от 01.11.2021г

По месту требования

Настоящим письмом сообщаем, что на данный момент земельный участок с кадастровым номером 73:24:040801:1395, расположенный по адресу: г.Ульяновск, Ленинский район, уд Докучаева д.11, свободен от капитальных сооружений. Также на данном земельном участке вынесены сети теплоснабжения, согласно полученных технических условий №10 от 30 июля 2021г., выданных УМУП "Городская теплосеть", сети канализации являются не действующими и подлежат демонтажу.

**Директор
ООО «СЗ «ЮЗ 47»»**



С.Л. Чеченев