



Российская Федерация г. Ярославль
Общество с ограниченной ответственностью
«А л ь ф а п р о е к т»

«Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, городской округ г. Рыбинск, ул. Академика Губкина (КНЗУ 76:20:060306:238)»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

27/04-22-ПЗУ

ТОМ 2

2022 г.



Российская Федерация г. Ярославль
Общество с ограниченной ответственностью
«А л ь ф а п р о е к т»

«Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, городской округ г. Рыбинск, ул. Академика Губкина (КНЗУ 76:20:060306:238)»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

27/04-22-ПЗУ

ТОМ 2

Директор

А.И. Бабаев

Главный инженер проекта

А.И. Селезнев

2022 г.

Состав проекта

№ Тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	27/04-22-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	
2	27/04-22-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
3	27/04-22-АР	Раздел 3 «Объемно-планировочные и архитектурные решения»	
4	27/04-22-КР	Раздел 4 «Конструктивные решения»	
Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения»			
5	27/04-22-ИОС1	Раздел 5.1 «Система электроснабжения»	
6	27/04-22-ИОС2	Раздел 5.2 «Система водоснабжения»	
7	27/04-22-ИОС3	Раздел 5.3 «Система водоотведения»	
8	27/04-22-ИОС4	Раздел 5.4 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»	
9	27/04-22-ИОС5	Раздел 5.5 «Сети связи»	Не требуется
10	27/04-22-ИОС6	Раздел 5.6 «Система газоснабжения»	
11	27/04-22-ТР	Раздел 6 «Технологические решения»	Не требуется
12	27/04-22-ПОС	Раздел 7 «Проект организации строительства»	
13	27/04-22-ООС	Раздел 8 «Мероприятия по охране окружающей среды»	
14	27/04-22-ПБ	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
15	27/04-22-БЭ	Раздел 10 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	
16	27/04-22-ОДИ	Раздел 11 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов к объекту капитального строительства»	
17	27/04-22-КП	Раздел 12 «Капитальный ремонт»	

27/04-22-ПЗУ.СП					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Селезнев				
Норм.Контр.	Артамонов				
ГИП	Селезнев				
ГАП	Бабаев				
Состав проекта				Стадия	Лист
				П	3
				ООО «АЛЬФАПРОЕКТ»	

Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечание
27/04-22-ПЗУ	Титульный лист	
27/04-22-ПЗУ.СП	Состав проектной документации	
27/04-22-ПЗУ	Запись о соответствии проектной документации государственным нормам, стандартам, правилам	
27/04-22-ПЗУ.С	Содержание раздела	
27/04-22-ПЗУ	Текстовая часть	
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	
	а_1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;	
	б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;	
	в) обоснование и описание 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 устанавливается градостроительный регламент);	
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	
	д) обоснование и описание 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;	
	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;	
	ж) описание решений по благоустройству территории;	
	з) обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;	
и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;		
к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;		

						27/04-22-ПЗУ.С			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
Разработал	Титов					<i>Содержание раздела</i>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
Норм.контр.	Артамонов						П	5	
ГИП	Селезнев						ООО «АЛЬФАПРОЕКТ»		
ГАП	Бабаев								

Обозначение	Наименование	Примечание
	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения;	
	Графическая часть	
	Комплект чертежей марки ПЗУ	

					<i>27/04-22-ПЗУ.С</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		<i>6</i>

а_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

1. Земельный участок полностью расположен **в зоне катастрофического затопления.**

Площадь земельного участка, покрываемого зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1989 кв.м.

2. Земельный участок частично расположен **в водоохранной зоне Горьковского водохранилища** Ярославской области.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1655 кв.м.

3. Земельный участок полностью расположен **в зоне слабого подтопления территорий**, прилегающих к Горьковскому водохранилищу в границах городского округа город Рыбинск Ярославской области, затапливаемых при половодьях и паводках 1% обеспеченности.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1989 кв.м.

4. Земельный участок частично расположен **в прибрежной охранной зоне** Горьковского водохранилища Ярославской области.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1655 кв.м.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации

Проектируемый объект – многоквартирный жилой дом. Обоснование границ санитарно-защитных зон проектируемого объекта не требуется

в) Обоснование и описание 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 устанавливается градостроительный регламент)

Размещение здания по площадке и решение его генерального плана выполнено в соответствии с графическим приложением к ГПЗУ №

Р Ф - 7 6 - 2 - 2 0 - 0 - 0 0 - 2 0 2 2 - 0 1 8 3

Постановлением №3469 от 24.08.2022 г., выданным департаментом архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Рыбинск Ярославской области.

Наибольшая отметка 95,20 м, наименьшая отметка 95,60 м.

Основные планировочные решения обусловлены назначением здания, санитарными, противопожарными требованиями.

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

										Лист
										8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	27/04-22-ПЗУ					

ТЭП по объекту			
№пп	Показатель	Ед.изм.	В границах ЗУ
1	Площадь земельного участка	м2	1989
3	Площадь покрытий	м2	924,3
4	Площадь застройки	м2/%	696,7(35%)
5	Площадь озеленения	м2	368

д) Обоснование и описание 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

Отвод воды с территории жилого дома осуществляется за счет продольных и вертикальных уклонов и устройства дождевой канализации с дальнейшим сбросом в существующую сеть дождевой канализации квартала.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Организация рельефа решена в соответствии с топографическими и гидрогеологическими условиями, с учетом окружающей планировки и в увязке с отметками существующих зданий и сооружений.

Составление плана организации рельефа ведется на проекте планировки и застройки с использованием плана "красных" линий.

Планировка внутриквартальной территории, ограниченной "красными" линиями, предусматривает решение ряда задач:

- отвод дождевых и талых вод с территории квартала, в том числе и от зданий;
- рациональное размещение внутриквартальных проездов и пешеходных дорожек;

В данном проекте вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей в виде оформляющих плоскостей.

Так как проектируемая площадка является жилой зоной, то оформляющие плоскости имеют небольшие продольные уклоны. Проектные горизонталы проведены через 0,05, 0,1 или 0,2 м. Основные горизонталы выделены жирными линиями и проведены через 1 м.

Для обеспечения поверхностного водоотвода от входов в проектируемое здание и защиты фундаментов от поверхностных вод были созданы возвышающиеся над основной оформляющей плоскостью площадки под здания.

Для обеспечения водоотвода с поверхностей проезжей части проектом предусмотрено устройство дождевой канализации.

Проектируемые отметки поверхности составляют 95,20 – 95,60 м.

За отметку "нуля" приняты отметка чистого пола первого этажа, соответствующая отметке 97,00 м.

Уклоны соответствуют нормативным.

									Лист
									9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

27/04-22-ПЗУ

з) Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения
Не требуется для данного объекта;

и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения
Не требуется для данного объекта;

к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения
Не требуется для данного объекта;

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

К зданию со стороны входов предусмотрен местный подъезд.

Заезд на участок осуществляется с ул. Академика Губкина.

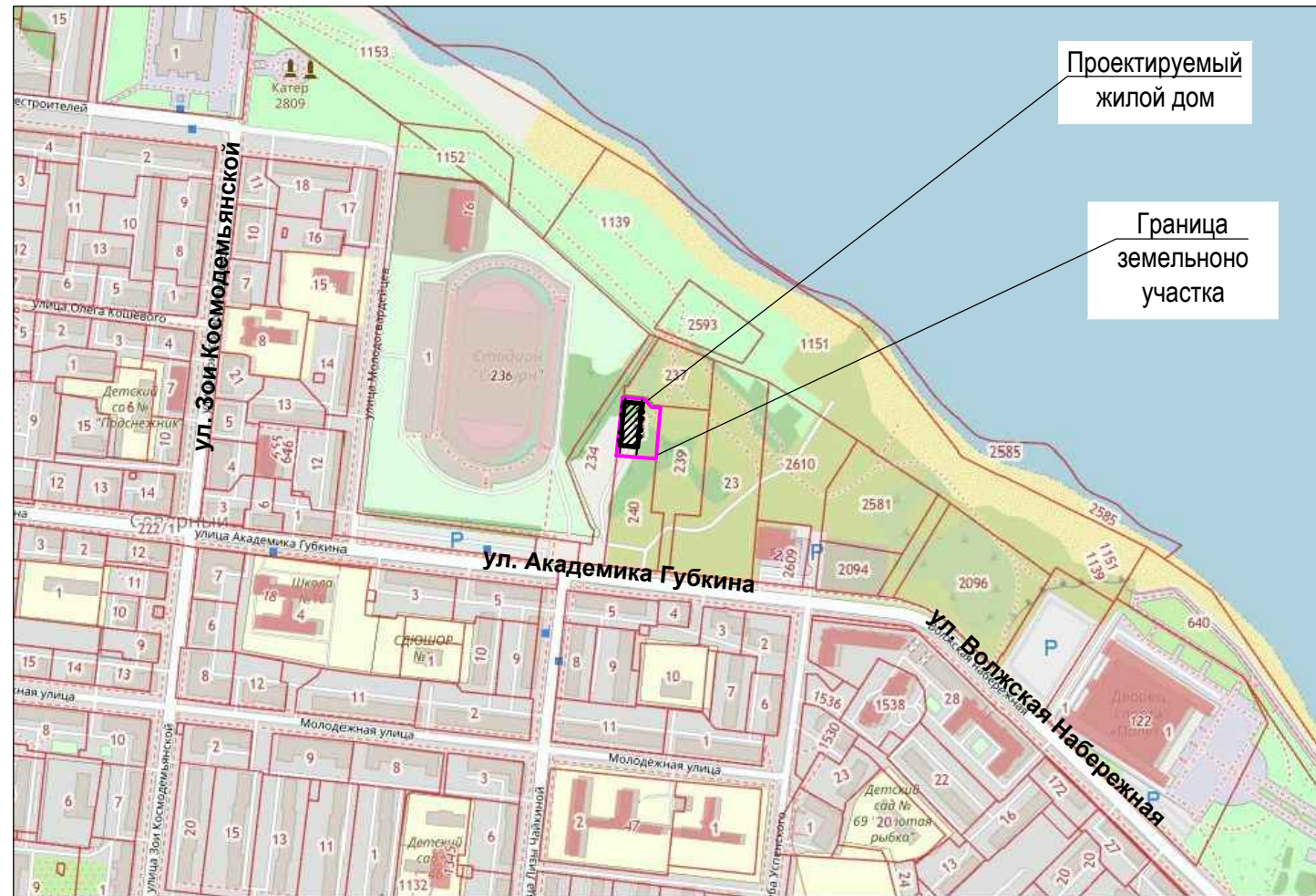
Подъезд пожарных машин вдоль здания обеспечивается по местному проезду с твердым покрытием.

										Лист
										11
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	27/04-22-ПЗУ					

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

					27/04-22-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		12

**Ситуационный план размещения объекта
по адресу: Ярославская область, г. Рыбинск, ул. Академика Губкина
(КНЗУ 76:20:060306:238)**



Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примечание
СП 42.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.	
ГОСТ 21.508-93	Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов.	
Федеральный закон 123-ФЗ	Технический регламент о требованиях пожарной безопасности	

Ведомость чертежей основного комплекта "ПЗУ"

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план	
2	Разбивочный план. М 1:500	
3	План организации рельефа. М 1:500	
4	Решения по озеленению и благоустройству. М 1:500	
5	План земляных масс. М 1:500	
6	Схема движения транспортных средств по территории. М 1:500	
7	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта

Селезнев А.

Изм.	Кол. у	Лист	№ док.	Подпись	Дата	27/04-22-ПЗУ			
Разработал		Титов		<i>Титов</i>	05.22	Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, городской округ г. Рыбинск, ул. Академика Губкина, (КНЗУ 76:20:060306:238)			
Проверил		Бабаев		<i>Бабаев</i>		Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Н. контр.		Слуцкер		<i>Слуцкер</i>			П	1	7
ГИП		Селезнев		<i>Селезнев</i>		Общие данные. Ситуационный план	ООО "Альфапроект"		

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

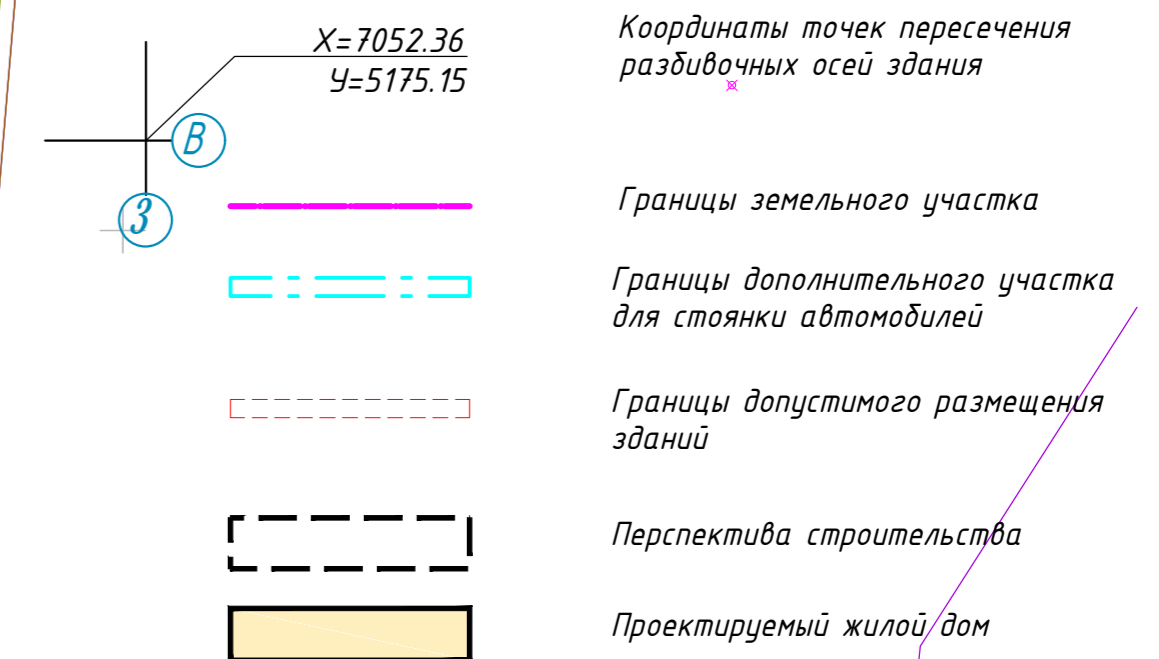
Инв. N подл.

Разбивочный план М1:500

Экспликация зданий и сооружений

Поз.	Наименование	Примечание
1	Проектируемый жилой дом	1840,91 м ²
2	Площадка детская игровая	54
3	Площадка отдыха	13
4	Площадка для занятия физкультурой(размещение турников)	152
5	Площадка для хозяйственных целей	23
6	Гостевая стоянка автомобилей	7
7	Стоянка автомобилей на допучастке	32

Общее количество машино-мест для МГН(10%) = (7+32) x 0,1 = 3,9 ≈ 4,0 м/м
 Условные обозначения



Технико-экономические показатели

Параметр	Площадь участка	Площадь застройки	Площадь покрытий	Площадь озеленения
Площадь, м ²	1989	696,7	924,3	368

Площадь а/б покрытия для устройства дополнительной стоянки автомобилей - 1740,1 м²

стадион "Сатурн"

Инф. N подл. Подпись и дата. Взам. инб. N



				27/04-22-ПЗУ				
Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, городской округ г. Рыбинск, ул. Академика Губкина, (КНЗУ 76.20.060306.238)								
Изм. Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Титов			05.22		П	2	
Проверил	Бабаев							
Н. контр.	Слущер							
ГИП					Селезнев	Разбивочный план М1:500		
						ООО "Альфапроект"		




План организации рельефа М1:500

Экспликация зданий и сооружений

Поз.	Наименование	Примечание
1	Проектируемый жилой дом	1840,91 м ²
2	Площадка детская игровая	54
3	Площадка отдыха	13
4	Площадка для занятия физкультурой(размещение турников)	152
5	Площадка для хозяйственных целей	23
6	Гостевая стоянка автомобилей	7
7	Стоянка автомобилей на допучастке	32

Общее количество машино-мест для МГН(10%) = (7+32) x 0,1 = 3,9 ≈ 4,0 м/м

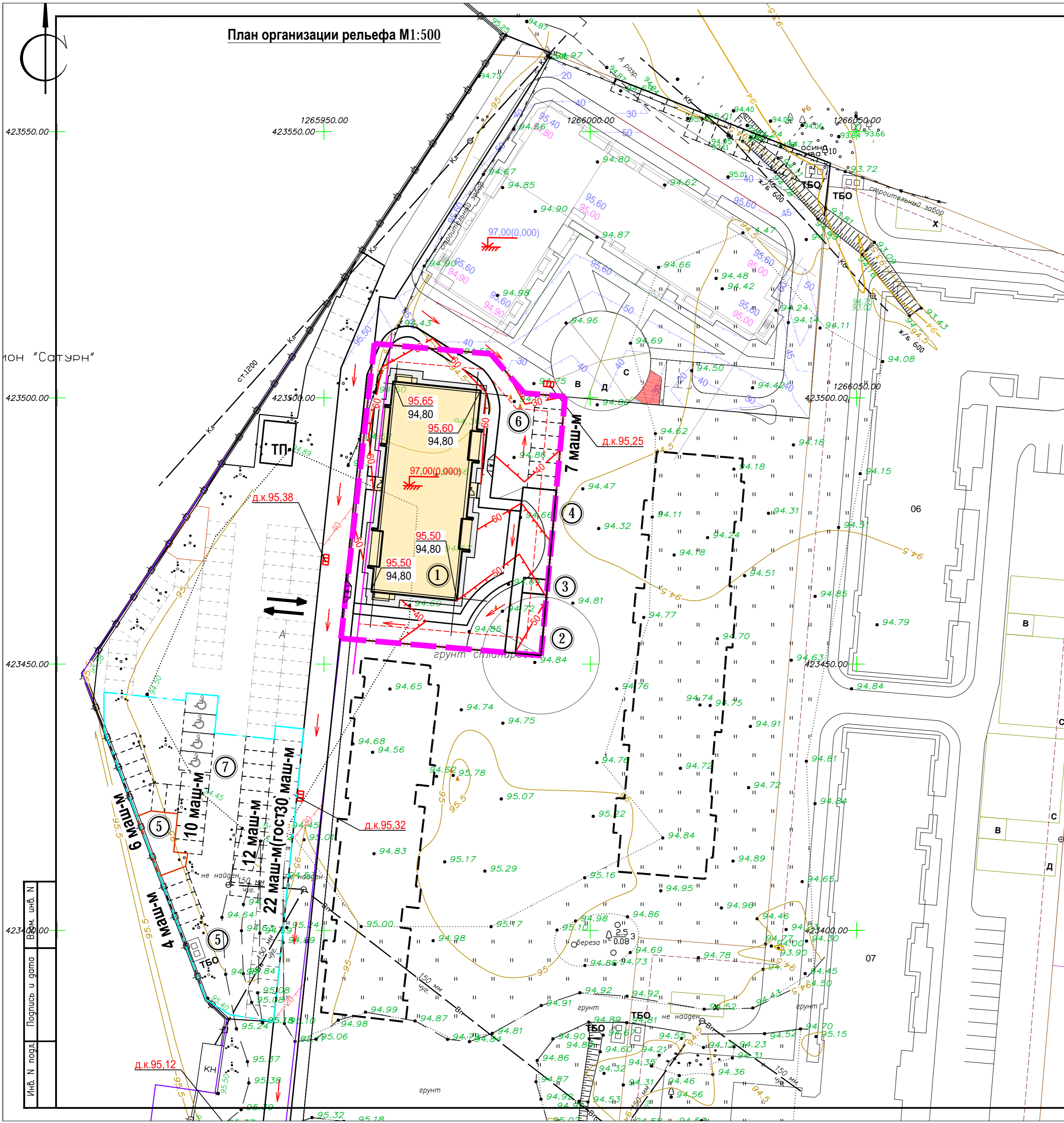
Условные обозначения

-  Красные и черные отметки углов здания
-  Проектируемые горизонталы
-  Граница земельного участка

				27/04-22-ПЗУ				
				Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, городской округ г. Рыбинск, ул. Академика Губкина, (КНЗУ 76.20.060306.238)				
Изм. Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Титов			05.22		П	3	
Проверил	Бабаев							
Н. контр.	Слущер							
ГИП				Селезнев		План организации рельефа М1:500		ООО "Альфапроект"

Копировал

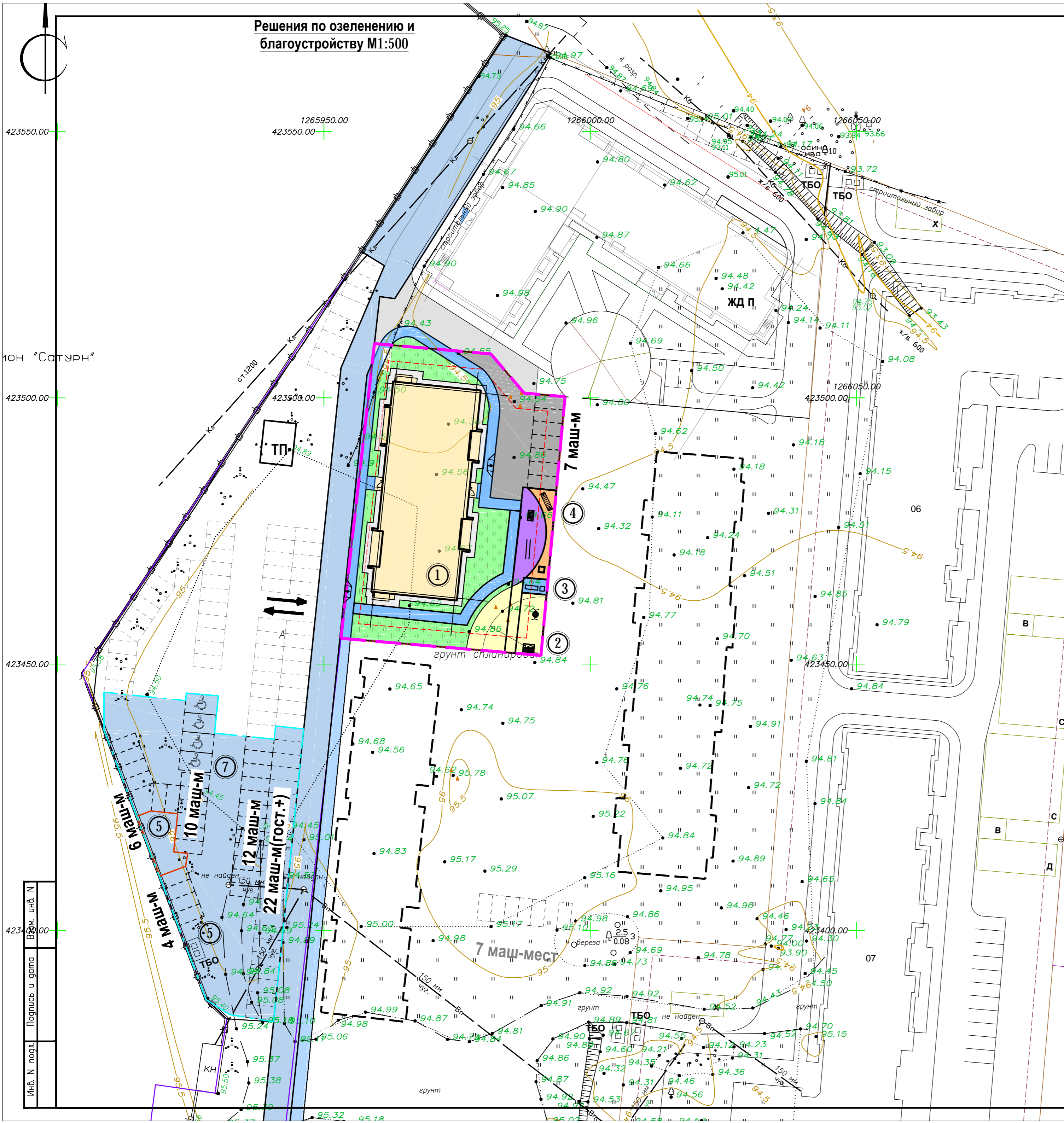
Формат А2



ИОН "Сатурн"

Инф. N подл.	Подпись и дата	Взм. инф. N

Решения по озеленению и благоустройству М1:500



Экспликация зданий и сооружений		
Поз.	Наименование	Примечание
1	Проектируемый жилой дом	1840,91 м ²
2	Площадка детская игровая	54
3	Площадка отдыха	13
4	Площадка для занятия физкультурой (размещение турников)	152
5	Площадка для хозяйственных целей	23
6	Гостевая стоянка автомобилей	7
7	Стоянка автомобилей на допучастке	32

Ведомость покрытий			
Поз.	Наименование	Обозначение	Примечание
1	Асфальто-бетонный проезд		263 м ²
2	Асфальто-бетонный тротуар и площадки		188 м ²
4	Мягкий тип покрытия - Резиновое покрытие		255 м ²
5	Асфальто-бетонная отсыпка		130 м ²
6	Газон		368 м ²
7	Площадка для мусороконтейнеров а/б		10 м ²

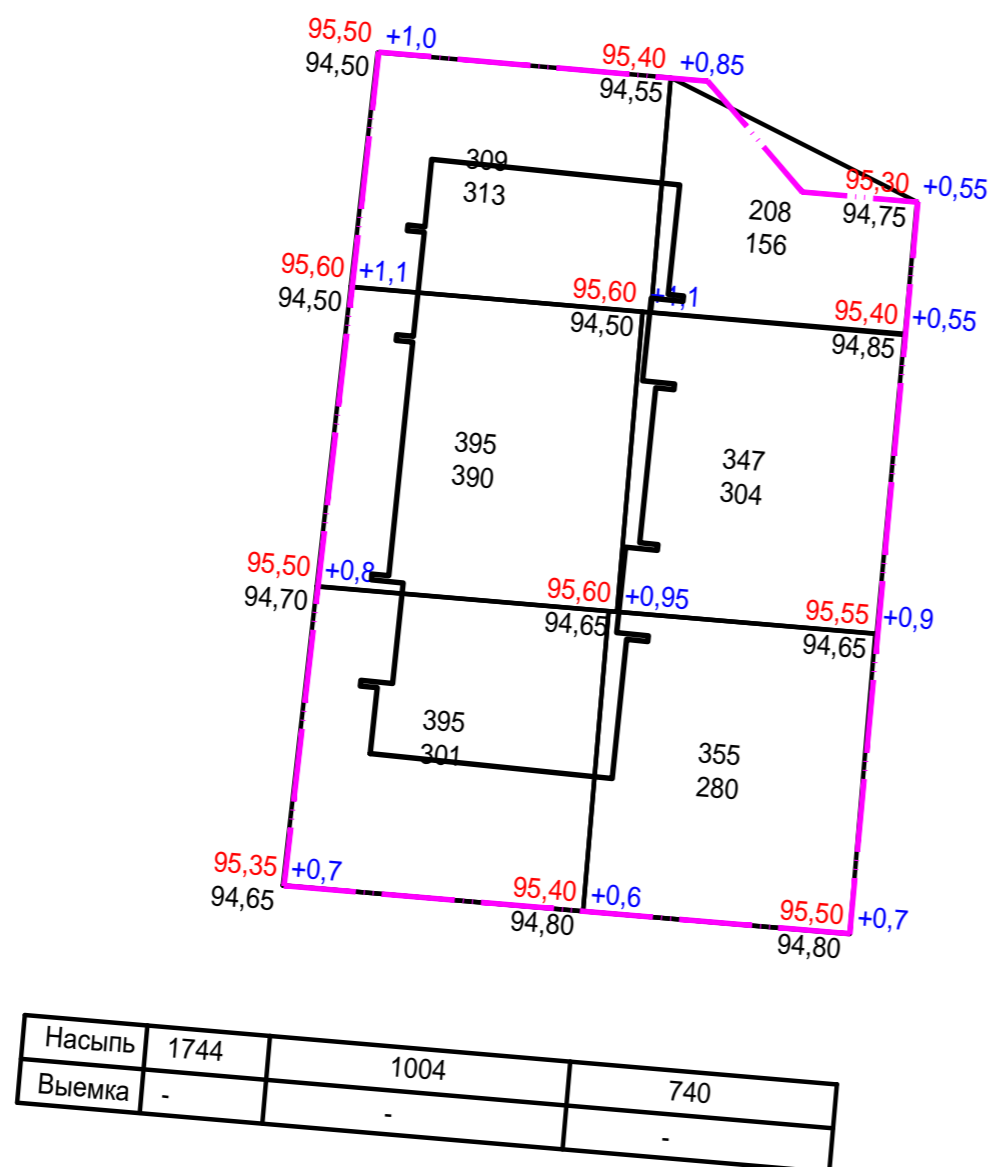
Общее количество машино-мест для МГН(10%) = (7+32) x 0,1 = 3,9 ≈ 4,0 м/м

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий				
Поз.	Обозначение	Наименование	Ко-ло-шт	Примечания
		Детская, физкультурная, отдыха		
1		Скамья	1	
2		Урна	1	
3		004157 - Качели на деревянных стойках с оцинкованной балкой "Гнездо"	1	
4		004250 - Песочница "Ромашка"	1	
5		006170 - Детский спортивный комплекс	1	
6		Стойка для сушки белья	1	
7		Гимнастический комплекс	1	ООО "КСИЛ" № 6300
8		Лиана большая "фигурная"	1	ООО "КСИЛ" № 6727
9		Брусья	1	

					27/04-22-ПЗУ			
					Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, городской округ г. Рыбинск, ул. Академика Губкина, (КНЗУ 76.20.060306.238)			
Изм. Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Титов			05.22		П	4	
Проверил	Бабаев							
Н. контр.	Слущер							
					ГИП	Селезнев		
					Решения по озеленению и благоустройству М1:500			
					ООО "Альфапроект"			

Инф. N подл.	Подпись и дата	Взам. инб. N

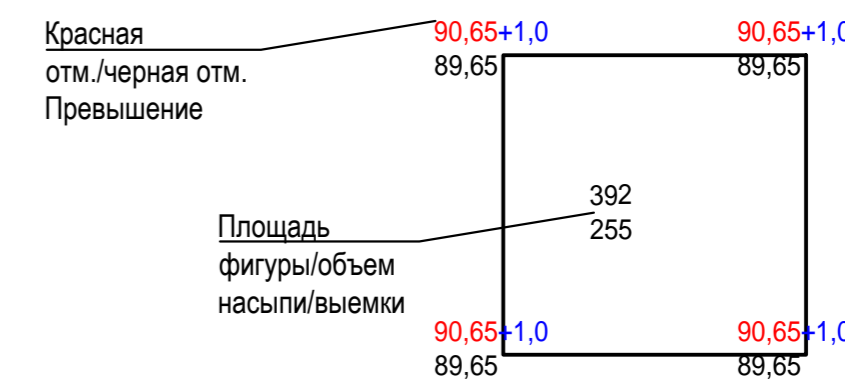
План земляных масс М1:500



Ведомость земляных масс

№ п/п	Наименование	S x h	Насыпь, м³	Выемка, м³
1	Срезка растительного грунта	1989 x 0,15		298
2	Планировка территории		1744	-
3	Проезды	263 x 0,7		184
4	Тротуары и площадки	(188+255) x 0,4		177
5	Здание	635 x 0,9		572
6	Газон	368 x 0,15	55	
7	Всего		1799	1231
8	Поправка на разрыхление грунта (0,15)			185
9	Всего (с поправкой)		1799	1416
10	Итого (недостаток грунта)		383	-383
11	Баланс		0	0

Условные обозначения



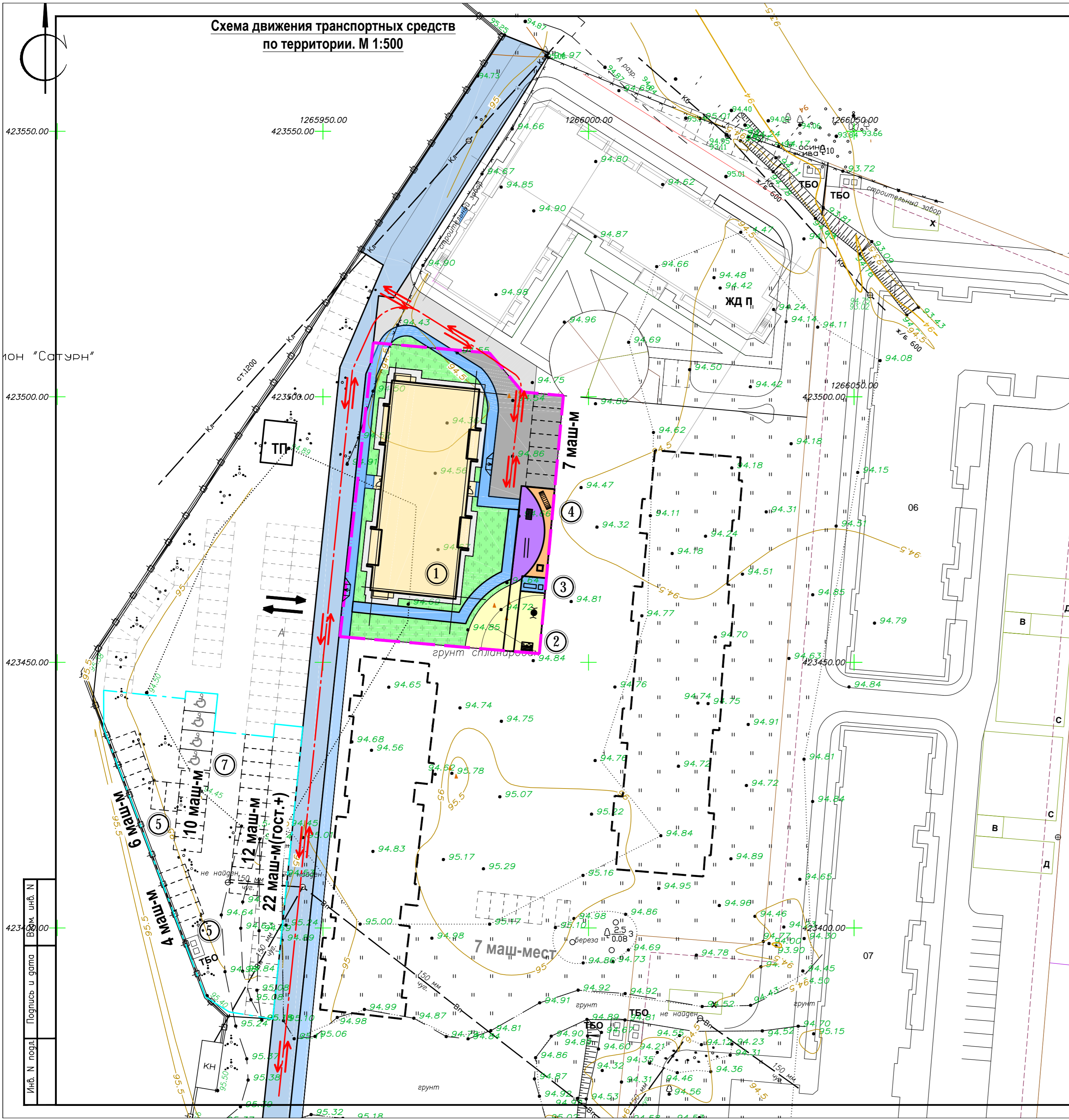
Инф. N подл. Подпись и дата. Взам. инб. N

27/04-22-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, городской округ г. Рыбинск, ул. Академика Губкина, (КНЗУ 76.20.060306.238)					
Изм. Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разработал	Титов		<i>[Signature]</i>	05.22	
Проверил	Бабаев		<i>[Signature]</i>		
Н. контр.	Слущкер		<i>[Signature]</i>		
ГИП	Селезнев		<i>[Signature]</i>		
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
План организации рельефа М1:500				П	5
				ООО "Альфапроект"	

Схема движения транспортных средств по территории. М 1:500

Экспликация зданий и сооружений

Поз.	Наименование	Примечание
1	Проектируемый жилой дом	1840,91 м ²
2	Площадка детская игровая	54
3	Площадка отдыха	13
4	Площадка для занятия физкультурой(размещение турников)	152
5	Площадка для хозяйственных целей	23
6	Гостевая стоянка автомобилей	7
7	Стоянка автомобилей на допучастке	32



Условные обозначения



Направление движения автомобилей по прилегающей территории

Инф. N подл.	Подпись и дата	Взм. инф. N

					27/04-22-ПЗУ				
					Многоквартирный жилой дом с инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, городской округ г. Рыбинск, ул. Академика Губкина, (КНЗУ 76.20.060306.238)				
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал			Титов		05.22		П	6	
Проверил			Бабаев						
Н. контр.			Слущер						
ГИП					Селезнев		Схема движения транспортных средств по территории. М 1:500		ООО "Альфапроект"

