

СМ-СЕРВИС

Общество с ограниченной ответственностью «СМ-Сервис»
Регистрационный номер выписки №7327028670-1051 в реестре членов
СРО Ассоциация «Профессиональный альянс проектировщиков».
Регистрационный номер СРО №СРО-П-184-06052013.

Заказчик – ООО «СЗ Аквилон»

Ульяновская область, г.Ульяновск, Железнодорожный район,
Микрорайон 17 «Юг»

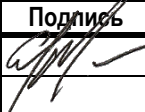
Многоквартирный жилой дом №4

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. «Схема планировочной организации
земельного участка»

04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
1	263-23		09.2023

Зам. все

2022

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

СМ-СЕРВИС

Общество с ограниченной ответственностью «СМ-Сервис»
Регистрационный номер выписки №7327028670-1051 в реестре членов
СРО Ассоциация «Профессиональный альянс проектировщиков».
Регистрационный номер СРО №СРО-П-184-06052013.

Заказчик – ООО «СЗ Аквилон»

Ульяновская область, г.Ульяновск, Железнодорожный район,
Микрорайон 17 «Юг»

Многоквартирный жилой дом №4

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. «Схема планировочной организации
земельного участка»

04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ

Том 2

Директор

М.А. Тюрина

Главный инженер проекта

Ю.С.Павлов

2022

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



Обозначение	Наименование	Примечание
04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ-С	Содержание	
04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	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 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 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) 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	

Согласовано

Взам.инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ-С

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата
Разработал		Чернова			11.2022
Н.контр.		Балакина			11.2022
ГИП		Павлов			11.2022

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

ООО «СМ-Сервис»

	обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения	
	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	
	к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	
	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения	
	Таблица регистрации изменений	
04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ	Графическая часть	
	Лист 1 Схема планировочной организации земельного участка. (М 1:500)	
	Лист 2 Разбивочный план. (М1:500)	
	Лист 3 План организации рельефа. (М 1:500)	
	Лист 4 План земляных масс. (М 1:500)	
	Лист 5 План проездов, тротуаров, дорожек, площадок. (М1:500) План озеленения территории. (М 1:500)	
	Лист 6 Конструкции дорожных одежд. (М 1:20)	
	Лист 7 Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. (М 1:500)	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ-С						
Изм.	Кол.учч	Лист	№док	Подп.	Дата				

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

Проектная документация по объекту «Многоквартирный жилой дом № 4 по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, микрорайон 17 «Юг», выполнена на основании:

1. Договора на проектные работы № 04-ЖКЗ-Д4-СМ22;
2. Задания на проектирование, утвержденное заказчиком;
3. Градостроительный план земельного участка № РФ-73-2-73-0-00-2023-0980-0 от 25.09.2023 г.

Настоящий раздел включает в себя планировку земельного участка с учётом рационального использования территории, защиты её от неблагоприятных воздействий природного и техногенного характера, охраны здоровья населения, а также на создание условий для реализации социальных гарантий граждан, включая маломобильные группы населения, в части обеспечения объектами жилого, социального и культурно-бытового обслуживания, инженерной и транспортной инфраструктуры и благоустройства.

Схема планировочной организации проектируемого участка учитывает окружающую застройку и выполнена согласно генерального плана застройки микрорайона.

Участок проектирования находится в юго-восточной части Железнодорожного района г. Ульяновска, в микрорайоне 17 «Юг». Участок расположен юго-западнее пересечения улиц Варежкиса и Кольцевая.

Площадка проектируемого дома свободна от застройки, обнесена забором и на момент изысканий занята автостоянкой, засыпанной щебенкой. В северо-восточной части площадки дома № 4 расположено здание охраны стоянки, и в 8м северо-западнее – здание «BEER MARKET». В 25-30м западнее участка начато строительство многоэтажного жилого дома, а в 60-75м севернее и юго-западнее участка расположены многоэтажные жилые дома микрорайона «Заря». Вблизи участка (севернее, восточнее, западнее) проходят подземные трассы водопровода, канализации, электрокабеля, дренажа. Район интенсивно осваивается в строительном отношении.

Согласовано			

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

1		Зам.	263-23		09.2023
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
		Разработал	Чернова		11.2022
		Н.контр.	Балакина		11.2022
		ГИП	Павлов		11.2022

04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	15
ООО«СМ-Сервис»		

Рельеф участка проектируемого дома на большей части ровный за счет организованной отсыпки строительного щебня под площадку автостоянки. Южнее и юго-западнее участка в результате строительства на близлежащих площадках и за счет начала строительства дома № 3 отмечаются навалы грунта высотой около 1,5м. Уклон дневной поверхности из-за техногенного характера рельефа определить затруднительно. На многих участках, особенно в районе навалов грунта, свободный сток вод атмосферных осадков затруднен.

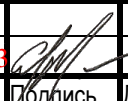
Абсолютные отметки участка изменяются в пределах:

- на площадке дома № 4 - 145,50-145,85м (по выработкам).

Площадь участка, под жилой дом, согласно градостроительного плана – 4520,00 м².

Основные климатические условия:

Климатический район	- II
Климатический подрайон	- IIB
Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0,92	- минус 33°С
Средняя месячная температура воздуха в январе	- минус 15°С
Средняя месячная температура воздуха в июле	- плюс 20°С
Снеговой район	- IV
Расчётное значение веса снегового покрова	- 2,4 кПа
Ветровой район	- II
Нормативное значение ветрового давления	- 0,3 кПа
Средняя скорость ветра за зимний период	- 5 м/с
Гололёдный район	- III
Толщина стенки гололёда	- 10 мм.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
1			Зам. 263-23		09.2023	04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ	
Изм.	Кол.учч	Лист	Недок	Подпись	Дата		2

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.

Проектируемое здание размещено на внутриквартальных территориях жилой застройки, с удалением от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.

В непосредственной близости от проектируемого объекта нет особо охраняемых природных территорий.

Проектируемое здание размещено с учётом нормативных расстояний до ближайшей жилой застройки и других сооружений.

Проект соответствует государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2.1 2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

Земельный участок расположен в границах с особыми условиями использования территории:


Согласно карте зон действия ограничений по условиям охраны окружающей среды, статьи 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск», часть земельного участка располагается в санитарно-защитной зоне предприятий и объектов с наибольшими объёмами загрязнения окружающей среды.

Согласно публичной кадастровой карте земельный участок расположен в ЗОУИТ охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов (реестровый номер: 73:00-6.496, 73:00-6.497, 73:00-6.498, 73:00-6.502).

Согласно карте зон действия ограничений по условиям охраны окружающей среды, статьи 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск», земельный участок располагается в границах приаэродромной территории аэродрома Ульяновск (Баратаевка).

Ограничения установленные Приказом Министерства транспорта РФ Федеральным агентством воздушного транспорта (Росавиации) от 18.02.2021 № 94-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Ульяновск (Баратаевка)»:

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

1		Зам.	263-23		09.2023
Изм.	Кол.учч	Лист	Недок	Подпись	Дата

04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ

Лист

3

- 3 подзона, сектор 2 высота ограничительной поверхности, м. 286,94;
- 4 подзона, сектор 16 высота ограничительной поверхности, м. 198,01 – 202,38;
- 6 подзона.

в) 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 устанавливается градостроительный регламент).

Градостроительный план земельного участка № РФ-73-2-73-0-00-2023-0980-0 от 25.09.2023 г.

Местонахождение земельного участка: Ульяновская область, г.Ульяновск, Железнодорожный район.

Кадастровый номер земельного участка: 73:24:011206:2871.

Площадь земельного участка: 4520,00 кв.м.

Границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утверждённым проектом планировки территории: Проект планировки территории Железнодорожного района МО «город Ульяновск».

Реквизиты проекта планировки: 07.07.2009 № 5294 Постановление мэрии города Ульяновска «Об утверждении проекта планировки территории Железнодорожного района МО «город Ульяновск»; 28.11.2019 № 2406 Постановление администрации города Ульяновска «О внесении изменений в проекте планировки территории Железнодорожного района МО «город Ульяновск» в части территории кадастрового квартала 73:24:011206».

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ц2 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения. Установлен градостроительный регламент.

Администрация города Ульяновска. Постановление «Об утверждении Правил землепользования и застройки МО «город Ульяновск» от 10.08.2021 № 1166.

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

1		Зам. 263-23			09.2023
Изм.	Кол.учч	Лист	Недок	Подпись	Дата

04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ

Лист

4

Основные, условно разрешённые и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства смотреть в градоплане.

Назначение объекта капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома».

Предельное количество этажей – определено градпланом.

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

Наименование	Ед. изм	Количество			
		В границах по ГПЗУ Дом №4	ИТОГО %:	В границах доп.благоустройства	ИТОГО:
Площадь участка	м ²	4520,00	100%	1000,00	5520,00
Площадь застройки	м ²	897,00	20%	-	897,00
Площадь твердых покрытий	м ²	2521,00	55%	506,00**	3027,00
Площадь озеленения	м ²	1102,00*	25%	494,00	1596,00

* В озеленении также учтена площадь пожарного проезда по грунту (S=148,0м²).

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

1		Зам. 263-23			09.2023
Изм.	Кол.учч	Лист	Недок	Подпись	Дата

04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ

Лист

5

выми водами, при максимальном их положении возможность подъема уровня до дневной поверхности, с выходом в отдельных местах участках подземных вод на поверхность, и возможным заболачиванием участка;

- затрудненность на участке поверхностного стока вод атмосферных осадков;
- грунтовое основание участка неоднородное;
- неэффективность работы дренажной системы, проложенной на участке (затопленность на момент топочьесмки дренажных колодцев, расположенных вблизи участка);
- возможность проявления средней морозной пучинистости ИГЭ 1;
- в сфере взаимодействия зданий с геологической средой имеют распространение специфические грунты (насыпные грунты ИГЭ 1).

Участок проектирования является подтопленным подземными водами. При максимальном положении уровня возможен подъем уровня до дневной поверхности, с выходом подземных вод на поверхность в отдельных местах участках с возможным заболачиванием.

Кроме этого, следует учесть возможность повышения уровня грунтовых вод за счет застройки района на свайных фундаментах поперек грунтового потока (барражный эффект), за счет уменьшения площади испарения и увеличения объема утечек из водонесущих коммуникаций.

К специфическим грунтам, оказывающим влияние на проектирование и строительство, на участке относятся: современные техногенные и пучинистые грунты (ИГЭ 1).

Техногенные грунты – Вскрыты повсеместно с поверхности до глубины 2,4-3,1м. Залегают как выше, так и ниже уровня подземных вод. Абсолютные отметки подошвы насыпных отложений – 142,59-143,33м.

К опасным экзогенно-геологическим процессам и явлениям, способным осложнить строительство и эксплуатацию проектируемых жилых домов относится:

- Подтопленность участка подземными водами первого от поверхности водоносного горизонта, а при максимальном их положении возможность подъема уровня до дневной поверхности, с выходом в отдельных местах участка подземных вод на поверхность, и возможным заболачиванием участка.
- Пучение грунтов. Возможность проявления средней степени морозной пучинистости насыпных грунтов ИГЭ 1, залегающих в зоне сезонного промерзания.

Изм.	Кол.учч	Лист	Недок	Подпись	Дата	Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №	04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ						Лист
															7

Других геологических и инженерно-геологических процессов - таких, как карст, суффозия и пр., - на участке не наблюдается.

Мероприятия по инженерной подготовке установлены с учётом инженерно-геологических условий, характера использования и планировочной организации существующей территории.

Подготовка территории - выравнивание поверхности участка по проектным отметкам, которые назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объёма земляных работ с учётом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Техногенные грунты на участках насыпи с застраиваемого участка подлежат замене, на пригодные для устройства основания.

При производстве работ по устройству насыпей строго выдерживать контрольные показатели плотности грунта. Объём и методы контроля должны соответствовать требованиям СП 45.13330.2017 (устройство насыпей выполнять послойно с трамбованием).

Отвод поверхностных вод от здания проектируется открытый по тротуарам на проезды. Продольные уклоны проездов от 5 до 12 промилей.

При устройстве основания корыта дорожных одежд и насыпи (на пучинистых грунтах в районах с глубиной промерзания более 1,5 м) нижние слои следует устраивать до наступления устойчивых отрицательных температур воздуха.

При правильном проведении строительных работ и отсутствии нарушений при эксплуатации многоквартирного жилого дома, проектируемый объект не окажет отрицательного воздействия на инженерно - геологические условия участка.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.учч	Лист	Недок	Подпись	Дата				

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Земельный участок находится на землях населённых пунктов.

Система координат: МСК-73

Система высот: Балтийская.

План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей.

План организации рельефа участка выполнен в соответствии с планировкой рельефа микрорайона и учитывает спланированный рельеф соседних участков.

Работы по организации рельефа должны обеспечить допустимые для движения транспорта и пешеходов уклоны и отвод поверхностного стока при рациональном балансе земляных работ, настолько, насколько это возможно в данной сложившейся ситуации.

Вертикальная планировка выполнена по всем проектируемым поверхностям с указанием проектных отметок на всех характерных местах.

За отметку ноля здания принята отметка чистого пола первого этажа, равная абсолютной отметке 145.70.

План организации рельефа разработан в проектных горизонталях сечением рельефа через 0,10 м в соответствии с принятыми планировочными решениями. Проезды имеют односкатный и двускатный поперечный профиль с уклоном 20 ‰. Продольные уклоны приняты в пределах допустимых норм.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ	Лист
								9
Изм.	Кол.учч	Лист	Недок	Подпись	Дата			

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Посадка проектируемого объекта и архитектурно-планировочное решение участка выполнена в соответствии с заданием на проектирование с учётом соблюдения требований светоклиматического режима и обеспечения нормативной продолжительности инсоляции как для квартир проектируемого жилого дома, так и для окружающей застройки.

Проектируемый жилой дом прямоугольный в плане, двухсекционный, с 7 жилыми этажами, состоящий из блок секций в осях 1-2/А-Б, б/с в осях 2-3/А-Б, б/с в плане с размерами в осях наружных стен 54,54х13,57 м. Блок-секции имеют размеры в осях соответственно: 27х13,57 м, и 27х13,57 м.

Главный фасад обращён на восток.

Проектом предусматривается полный объём по благоустройству территории: устройство площадок для отдыха, детских игровых площадок, спортивных площадок, устройство парковочных мест для автотранспорта. Устройство проездов с твёрдым покрытием, тротуаров, дорожек, площадок для пешеходного движения и отдыха.

Проезды запроектированы двухполосные шириной 6,0 м., тротуары шириной 2,0 м. (с учётом движения МГН во встречном направлении) с соблюдением допустимых радиусов поворота и обеспечивающих удобство для движения транспорта и пешеходов по территории проектируемого участка.

Расчёт стоянок для жилого дома выполнен в соответствии с требованиями статьи 21 и приложения 2 таб. 2 Правил землепользования и застройки МО «город Ульяновск» (с изменениями на 26 июля 2022 года), утверждены постановлением администрации города Ульяновска от 10 августа 2021 года N 1166.

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) на квартиру 0,27 м/мест. Квартир в многоквартирном ж/д – 112. Следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для МГН.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта:

$112 \times 0,27 = 30$ машино-мест. (в т.ч. 3 м/м для МГН, расположенных не далее 100 м от входа в здание).

В границах выделенных под жилой дом №4 размещается 17 машино-мест из них три для МГН. Недостающее количество машино-мест (13 м/м) размещаются на общей открытой

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

1		Зам. 263-23			09.2023	04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.учч	Лист	Недок	Подпись	Дата		10

парковке расположенной на земельном участке с кадастровым номером 73:24:011206:1940 согласно проекту межевания территории 0010362-ПМТ.

Расчёт парковочных мест для МГН выполнен на основании ст.15 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. N 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (с изменениями на 29 ноября 2021 года). Согласно ФЗ принято 10% (3 м/м) для МГН. В т.ч 5% (2 м/м) для инвалидов, пользующихся креслами-колясками. Габариты машино-места приняты 5,3х2,5м, для инвалидов, пользующихся креслами-колясками – 6,0х3,6м.

Размещение площадок, их размеры и расстояния от них до окон жилых и общественных зданий принято согласно СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" п.7.5.

По концепции микрорайона общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятия физкультурой взрослого населения, принята не менее 10% общей площади микрорайона жилой зоны.

Расчёт площади придомовой территории выполнен в соответствии с показателями минимальной обеспеченности элементами придомовой территории, приведёнными в таблице 7.1 СП 476.1325800.2020.

Жильцов м/ж дома – 134 чел.

Расчёт необходимого количества площадок для ж/д:

Игровые площадки (0,4 м²/чел.) = 382,00 м² (норм. 54,00 м²)

Взрослые площадки (0,1 м²/чел.) = 50,00 м² (норм. 13,5 м²)

Сбор мусора от жилого дома планируется в контейнеры установленные на хоз. площадке, с последующим вывозом спецтранспортом и утилизацией по принятой для г.Ульяновска схеме.

Расстояние от площадки для мусоросборников до окон жилых зданий, до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых принято не менее 20 м.

Расчёт количества контейнеров под коммунальные отходы для жилого дома №4 произведён согласно Приказу от 29 июня 2017 года N 06-77 Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Ульяновской области (с изменениями на 11 июля 2019 года).

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

Изм.	Кол.учч	Лист	Недок	Подпись	Дата

04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ

Лист

11

Нормативы накопления твёрдых коммунальных отходов - в многоквартирных домах-
2,30 м³/год на 1 чел.

Объём 1 конт. = 1,1 м³;

вывоз 1 раз в день - 1 чел – 0,006 м³/сут.

Всего образуется отходов в сутки от жильцов:

134 x 0,006 м³ = 0,8 м³/сут.

Требуемое количество контейнеров для ж/д №4 – 1 шт.

Озеленение территории предусматривает посадку деревьев, кустарников, разбивку газонов с посадкой травяной смеси.

При озеленении территории не используют колючие деревья и с ядовитыми плодами в целях предупреждения возникновения травмирования или отравлений детей.

Вся территория участка освещается светильниками.

Около входов в здание устанавливаются скамейки и урны.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.учч	Лист	Недок		Подпись

з) 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.

В данном проекте не разрабатывается.

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

В данном проекте не разрабатывается.

к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.

В данном проекте не разрабатывается.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.учч	Лист	Недок		Подпись

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

Транспортное обеспечение осуществляется с ул. Варейкиса и ул. Кольцевая.

Проезды запроектированы двухполосные 6,0 м., с твёрдым покрытием и обеспечивают:

- подъезд служебного транспорта к зданию;
- доступ пожарной техники для тушения возможного пожара и проведения спасательных работ в условиях чрезвычайной ситуации;
- подъезд личного автотранспорта.

Подъезд пожарной техники со стороны фасада, обращённого на запад, проектируется по тротуару с возможностью проезда пожарной техники с уширением усиленным газонным покрытием (общая ширина 4,2м).


Радиусы закругления проезжей части приняты 6,0 м.

Толщины конструктивных слоёв приняты для III дорожно-климатической зоны (конструкция дорожной одежды проездов удовлетворяет требованиям по нагрузке от пожарных автомобилей).

Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не более 400 м. Ближайший остановочный пункт общественного транспорта находится на ул. Варейкиса и на ул. Кольцевая (см. графическую часть 04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ Лист 1 ситуационный план).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.учч	Лист	Недок	Подпись	Дата				

Таблица регистрации изменений

Изм	Номер страниц				Всего страниц в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1		1-5,10			6	263-23		09.2023

Изм.	Кол.учч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Изм.	Кол.учч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взам.инв. №

Подп. и дата

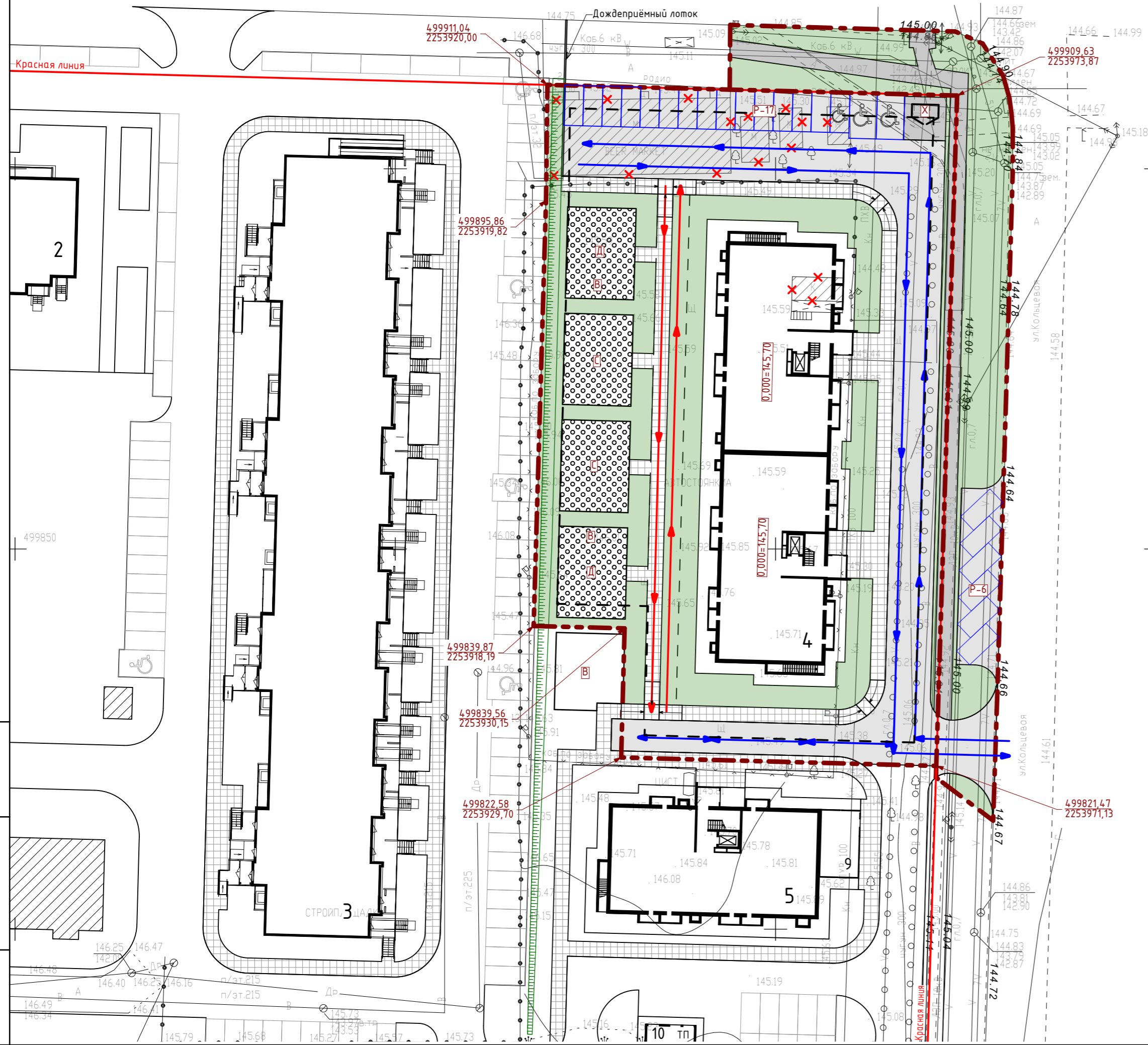
Изм. № подл.

04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ.ТЧ

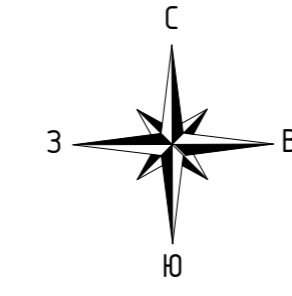
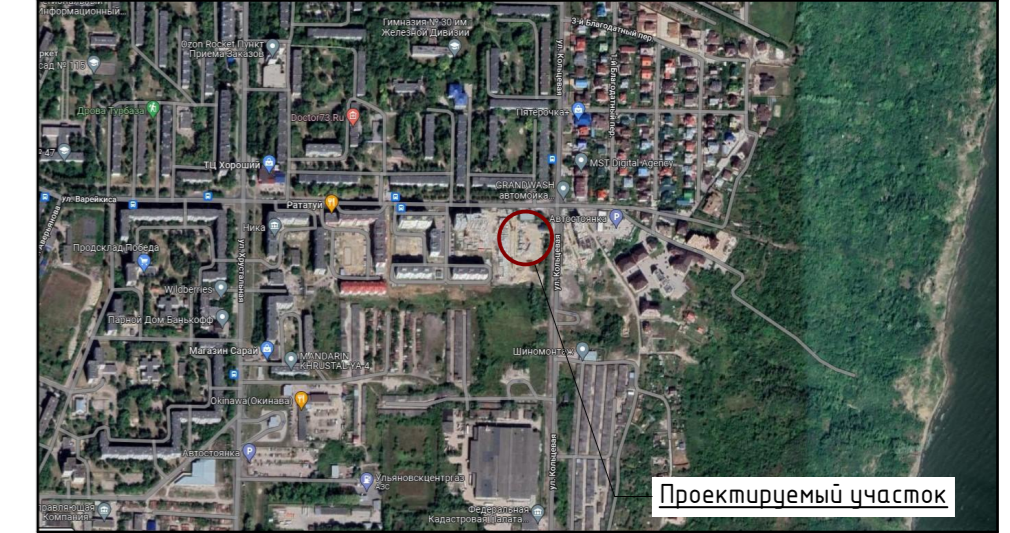
Лист

15

Схема планировочной организации земельного участка М1:500



Ситуационный план



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв.м				Строительный объём, куб. м	
			Зданий	Квартир	Застройки, кв.м		Общая нормируемая, кв.м.		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
2.	Многоквартирный жилой дом	16	1	-	-	-	-	-	-	-
3.	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями	16	1	-	-	-	-	-	-	-
4.	Многоквартирный жилой дом (проект)	7	1	112	112	897,00	897,00	5534,49	5534,49	17 290,66
5.	Многоквартирный жилой дом (проект)	7	1	-	-	-	-	-	-	-
9.	Котельная (проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-
10.	Трансформаторная подстанция (проект)	1	1	-	-	-	-	-	-	-

Технико-экономические показатели

Номер	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			Участок под ж/д	Доп. благ.
1.	Площадь участка по градоплану	м ²	4520,00	1000,00
2.	Площадь застройки	м ²	897,00	-
3.	Площадь твёрдых покрытий	м ²	2521,00	506,00
4.	Площадь озеленения	м ²	1102,00*	494,00

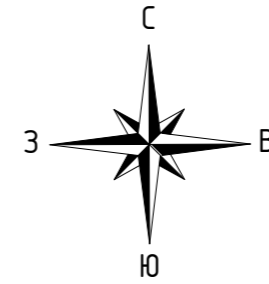
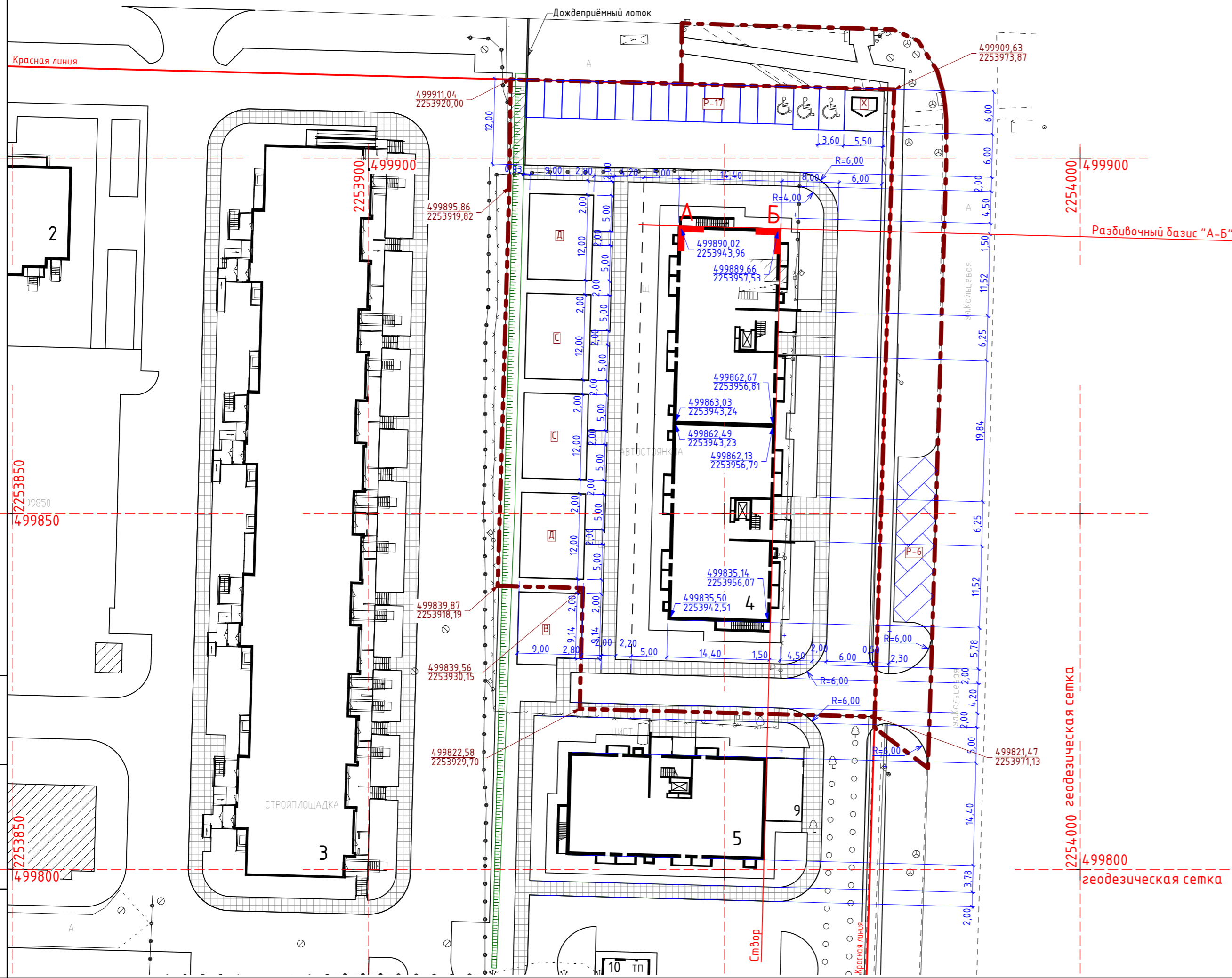
* В площади озеленения учтена площадь пожарного проезда по грунту (S=148,00 м²)

Условные обозначения

- Граница участка по ГПЗУ
- Граница дополнительного благоустройства
- Граница допустимого размещения объекта
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Проезды, тротуары, площадки
- Здания и сооружения подлежащие сносу
- Парковочные места для инвалидов
- Стоянки для автомобилей
- Площадки для отдыха взрослого населения
- Детские игровые площадки
- Спортивные площадки
- Хозяйственные площадки
- Направления движения автотранспорта (в т.ч. пожарного автотранспорта)
- Направления движения пожарного автотранспорта

04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ					
Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, Микрорайон 17 "Юг"					
1	Зам.	263-23	09.2023		
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал	Чернова				11.2022
Проверил	Балакина				11.2022
Многоквартирный жилой дом №4.				Стадия	Лист
П				1	Листов
Схема планировочной организации земельного участка.				ООО "СМ-Сервис"	
Н. контр.	Балакина				11.2022
ГИП	Павлов				11.2022

Разбивочный план. М1:500



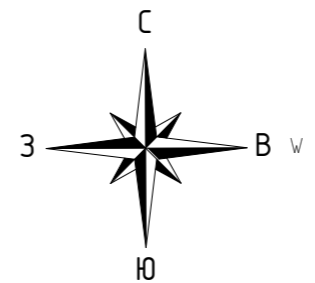
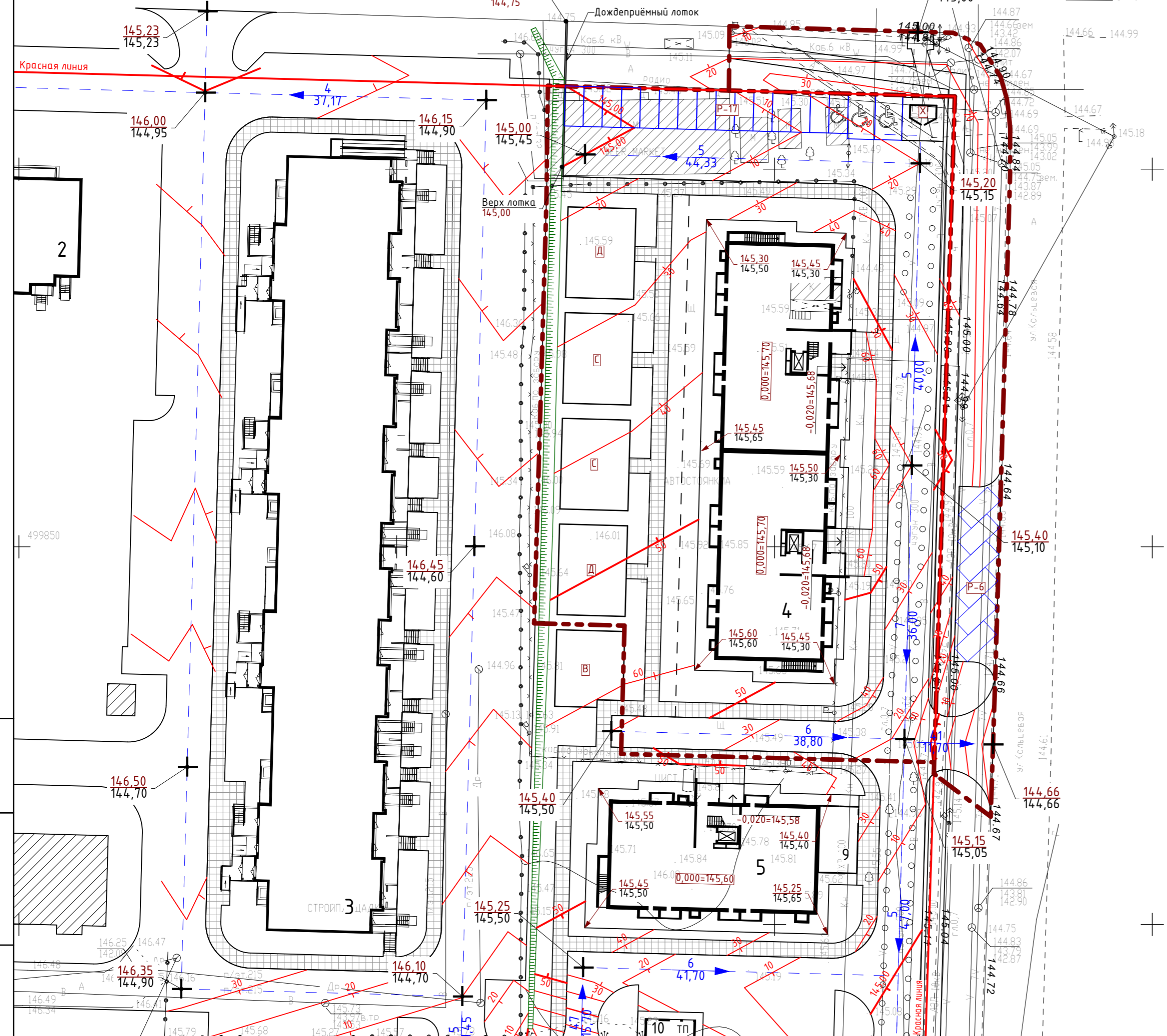
Условные обозначения

- Граница участка по ГПЗУ
- Граница дополнительного благоустройства
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Проезды, тротуары, площадки
- ♿ Парковочные места для инвалидов
- Р. Стоянки для автомобилей
- В. Площадки для отдыха взрослого населения
- Д. Детские игровые площадки
- С. Спортивные площадки
- Х. Хозяйственные площадки

ПРИМЕЧАНИЕ:
 1. Привязку зданий и сооружений производить по координатам геодезической сетки, разбивку территории производить от разбивочного базиса "А-Б" (стена проектируемого здания).
 2. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений см. лист ПЗУ-1.
 3. Класс точности разбивочных работ - 5.

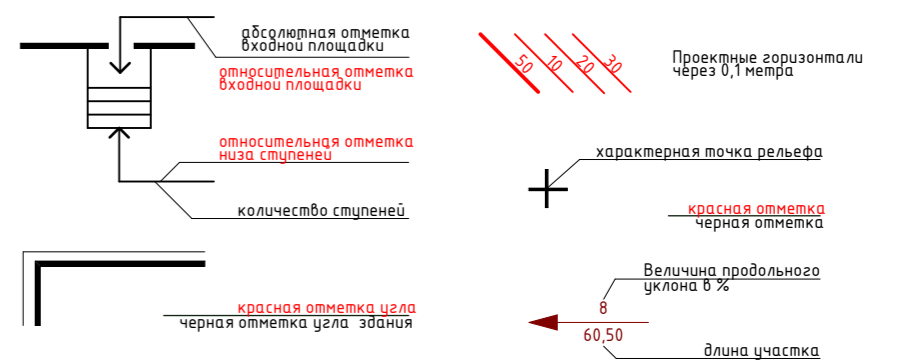
						04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ					
						Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, Микрорайон 17 "Юг"					
1	Зам.	263-23	09.2023	Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		
		Разработал		Чернова				11.2022			
		Проверил		Балакина				11.2022			
						Многоквартирный жилой дом №4.					
						Стадия	Лист	Листов			
						П	2				
						Разбивочный план.			ООО "СМ-Сервис"		
		Н. контр.		Балакина				11.2022			
		ГИП		Павлов				11.2022			

План организации рельефа. М1:500



Условные обозначения

- Граница участка по ГПЗУ
- Граница дополнительного благоустройства
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Проезды, тротуары, площадки



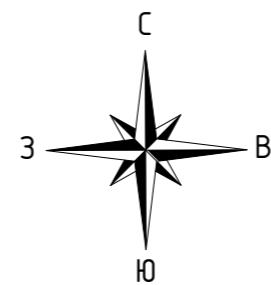
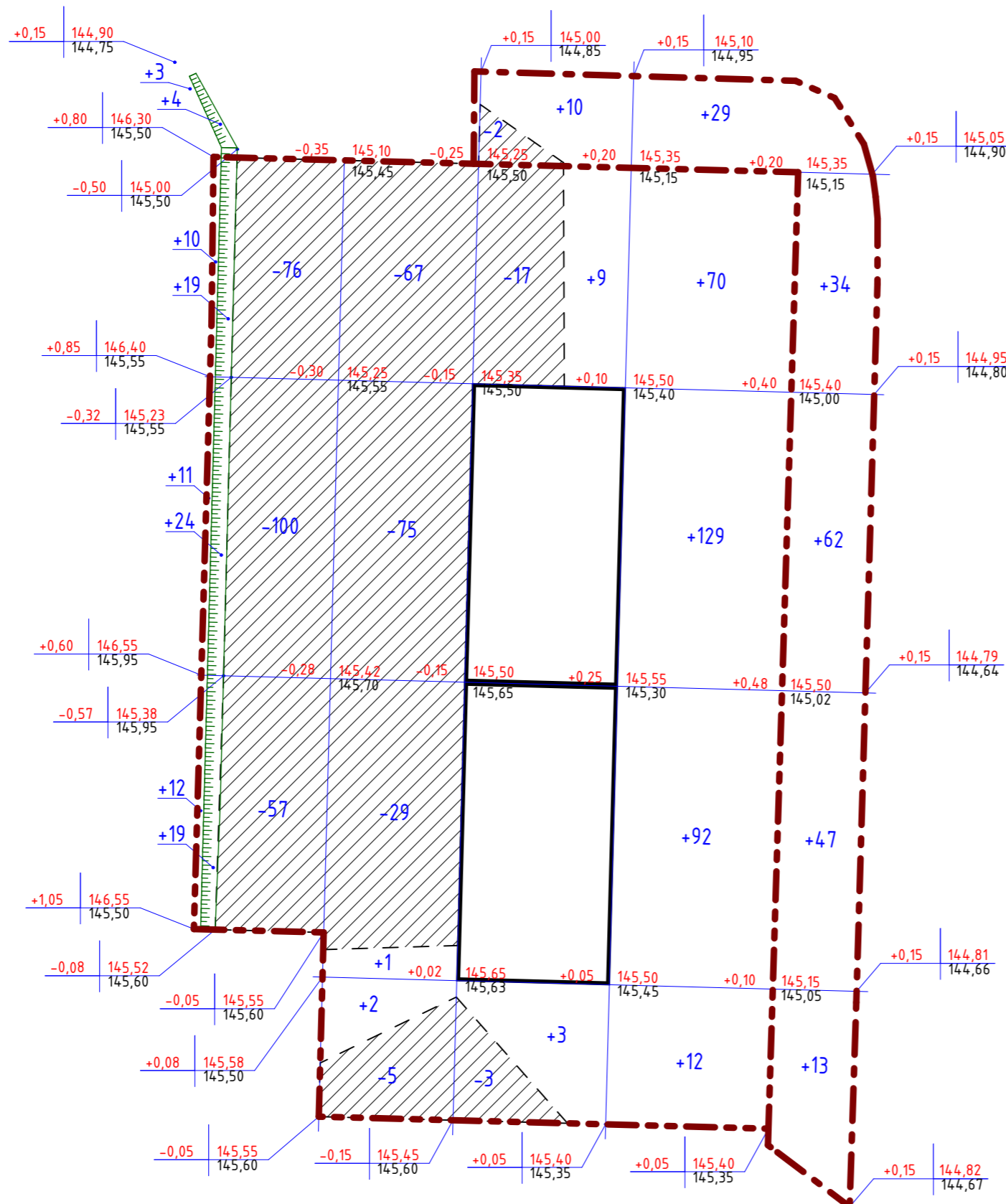
Примечания:

1. План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей.
2. Система высот на топографической съёмке – Балтийская.
3. Проектные горизонталы даны через каждые 10 см.
4. Излишки пригодного грунта от устройства автостоянок, фундаментов зданий, подземных сооружений использовать для устройства насыпей.
5. Все проектные /красные/ отметки относятся к верху покрытия. Выемку корыта проезжей части, тротуаров и т.п. производить согласно толщинам дорожных одежд, ниже указанных на чертеже проектных отметок.
6. Уплотнение насыпных грунтов с коэффициентом уплотнения 0,95.
7. При производстве работ строго выдерживать контрольные показатели плотности грунта. Объём и методы контроля должны соответствовать требованиям СП 45.13330.2017.
8. Участки насыпей, выполнять местным глинистым грунтом с послойным уплотнением до проектных отметок, коэффициент уплотнения 0,95; первый слой толщиной 20 см; последующие слои не более 10–15 см.
9. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений см. лист ПЗУ-1.

						04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ					
						Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, Микрорайон 17 "Юг"					
1	Зам.	263-23		09.2023							
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата						
Разработал	Чернова				11.2022						
Проверил	Балакина				11.2022						
						Многоквартирный жилой дом №4.		Стадия	Лист	Листов	
						П		3			
						План организации рельефа.			ООО "СМ-Сервис"		
Н. контр.	Балакина				11.2022						
ГИП	Павлов				11.2022						

Инв. № подл. Подпись и дата. Взамин инв. №

План земляных масс. М1:500



Условные обозначения

- Граница участка ГПЗУ
- Граница дополнительного благоустройства
- Проектируемые здания и сооружения

рабочая отметка
красная отметка
92,80
92,60
черная отметка

выемка
линия нулевых работ
насыпь

+18,5 - насыпь (выемка)

8757 (1861)
всего земляных масс по участку
(всего земляных масс по участку
дополнительного благоустройства)

Итого участок	Насыпь (+)					Выемка (-)					Всего, м³
	95 (7)	3	12 (10)	303 (29)	(156)	233	176	20 (2)	-	-	
											+413 (+202)
											-429 (-2)

Ведомость баланса земляных масс

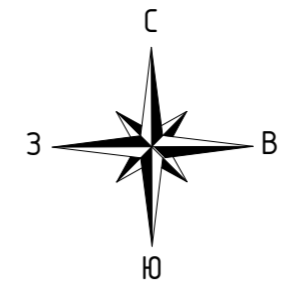
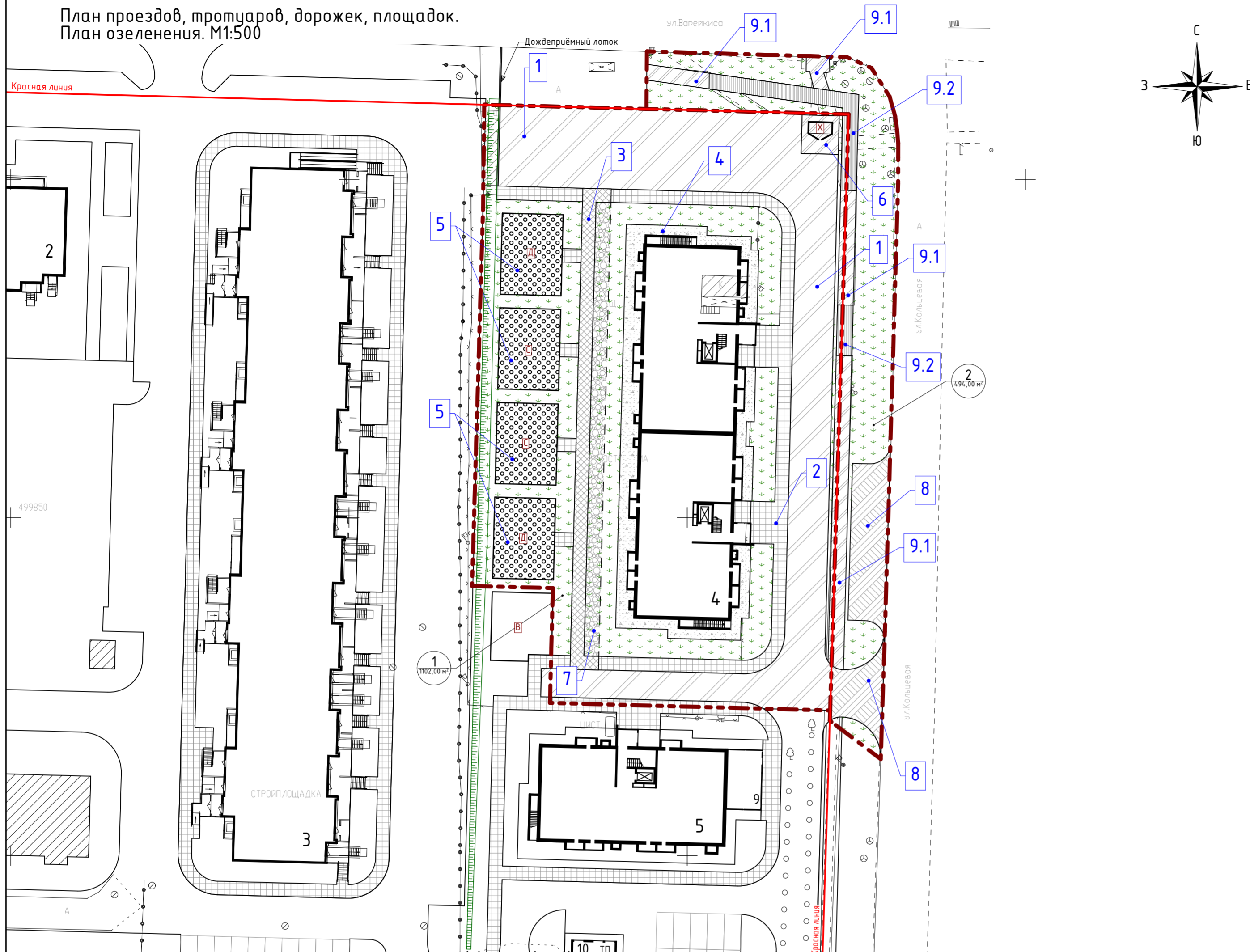
Наименование работ и объемов грунта	Количество, м³				Примечание
	Участок		Доп. благоустр.		
	насыпь (+)	выемка (-)	насыпь (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировка территории	413	429	202	2	
2. Замена плодородного слоя на участках насыпи					
3. Вытесненный грунт в том числе при устройстве		1711		362	
а) подземных частей зданий и сооружений		(-)		(-)	не учтено
б) подземных сетей*					не учтено
в) корыта под одежду дорог и площадок с дорож. покрытием		(1491)		(263)	
г) открытых водоотводных сооружений					
д) на участках озеленения		(220)		(99)	
4. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление) грунта	41	214	20	36	
5. Грунт для устройства высоких полов зданий и обвалований сооружений					
Всего пригодного грунта	454	2354	222	400	
6. Недостаток (избыток) пригодного грунта	1900*		178*		
* в карьер;					
7. Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зданий, сооружений, и подлежащий удалению с территории (строительный мусор)					
8. Замена строительного мусора					
9. Плодородный грунт всего		220		99	
в том числе:					
а) используемый для озеленения (из отвала h=0,2 м)		(220)		(99)	
б) избыток плодородного грунта (рекультивация земель)					
10. Итого перерабатываемого грунта:	2354	2354	400	400	

* Расчет объема земляных масс произведен без учета выемки под инженерные сети.

						04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ			
						Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, Микрорайон 17 "Юг"			
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом №4.	Стадия	Лист	Листов
1		Зам.	263-23		09.2023		П	4	
Разработал		Чернова			11.2022				
Проверил		Балакина			11.2022				
Н. контр.		Балакина			11.2022	План земляных масс.	ООО "СМ-Сервис"		
ГИП		Павлов			11.2022				

Взамен инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

План проездов, тротуаров, дорожек, площадок.
План озеленения. М1:500



Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
В границах участка под жилой дом:				
1	Асфальтобетонное покрытие проездов БР 300(100).30.15 (L = 327,00 м., S = 49,00 м ²)	1	1205,00 49,00	
2	Плиточное покрытие тротуаров БР 100.20.8 (L = 154,00 м., S = 12,00 м ²)	2	348,00 12,00	
3	Усиленное плиточное покрытие тротуаров для проезда спецтехники БР 100.20.8 (L = 130,00 м., S = 10,00 м ²)	3	151,00 10,00	
4	Бетонное покрытие отмостки БР 100.20.8 (L = 151,00 м., S = 12,00 м ²)	4	255,00 12,00	
5	Покрытие игровых площадок БР 100.20.8 (L = 170,00 м., S = 14,00 м ²)	5	432,00 14,00	
6	Асфальтобетонное покрытие контейнерной площадки БР 100.20.8 (L = 11,00 м., S = 1,00 м ²)	6	32,00 1,00	
7	Грунтовое покрытие газонов используемых для проезда спец. техники	7	148,00	
За границей участка под жилой дом:				
8	Асфальтобетонное покрытие примыкания проездов БР 300(100).30.15 (L = 58,00 м., S = 9,00 м ²)	1	202,00 9,00	
Асфальтобетонное покрытие сущ. тротуара:				
9.1	подлежащее реконструкции БР 100.20.8 (L = 155,00 м., S = 12,00 м ²)	6	180,00 12,00	
9.2	подлежащее замене и восстановлению БР 100.20.8 (L = 82,00 м., S = 7,00 м ²)	6	96,00 7,00	

Ведомость элементов озеленения

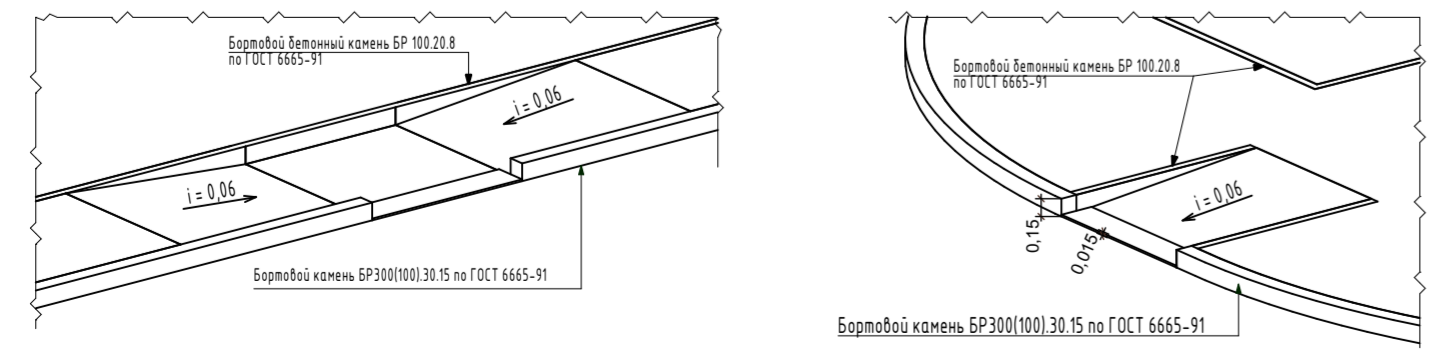
Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
В границах участка под жилой дом:				
1	Газон обыкновенный	-	1102,00	м ² , толщина 20 см.
За границей участка под жилой дом:				
2	Газон обыкновенный	-	494,00	м ² , толщина 20 см.

Состав газонных травосмесей (газон)

Почва	Трава	Содержание в смеси, %	Кол-во семян в 1 г, шт.	Всхожесть, %	Норма высева в чистом виде, кг/га
Суглинистая	Овсяница красная	30	1500	80	100
	Полевица белая	40	12000	85	10
	Райграс пастбищный	30	500	80	130

ПРИМЕЧАНИЕ:
 1. Конструктивные слои дорожной одежды устраиваются в соответствии с СП 34.13330.2021 и СП 78.13330.2012.
 2. В местах пересечения проездов и пешеходных дорожек бортовые камни заглубить с устройством плавного примыкания для обеспечения проезда колясок.
 3. Для бетонного неармированного покрытия отмостки предусмотреть устройство деформационных швов через 7 метров.
 4. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений см. лист ПЗУ-1.

Деталь сопряжения тротуара с проезжей частью (для МГН на колесах)



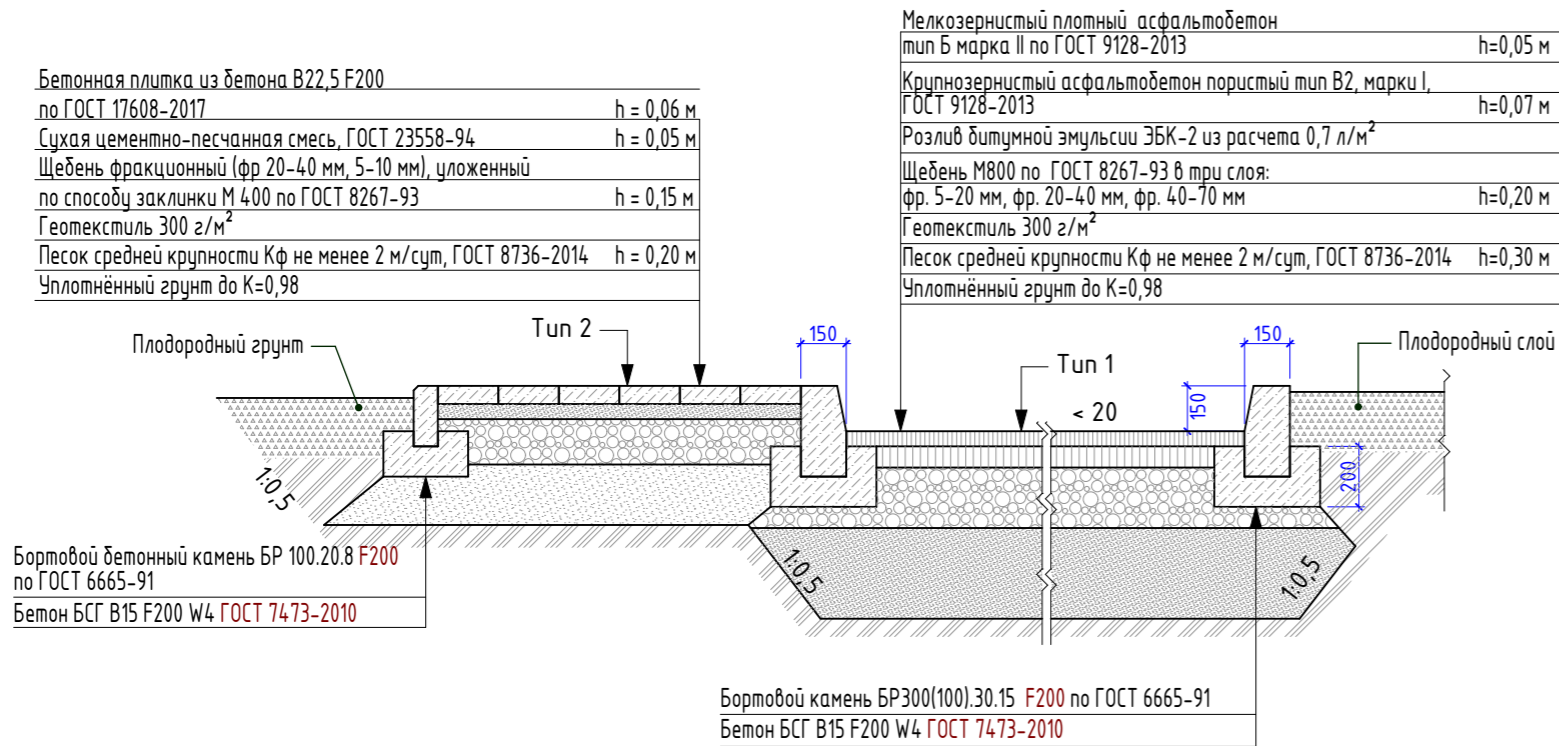
Условные обозначения

- Граница участка по ГПЗУ
- Граница дополнительного благоустройства
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Проезды, тротуары, площадки
- Газон
- Позиционное обозначение породы или вида насаждения Их количество

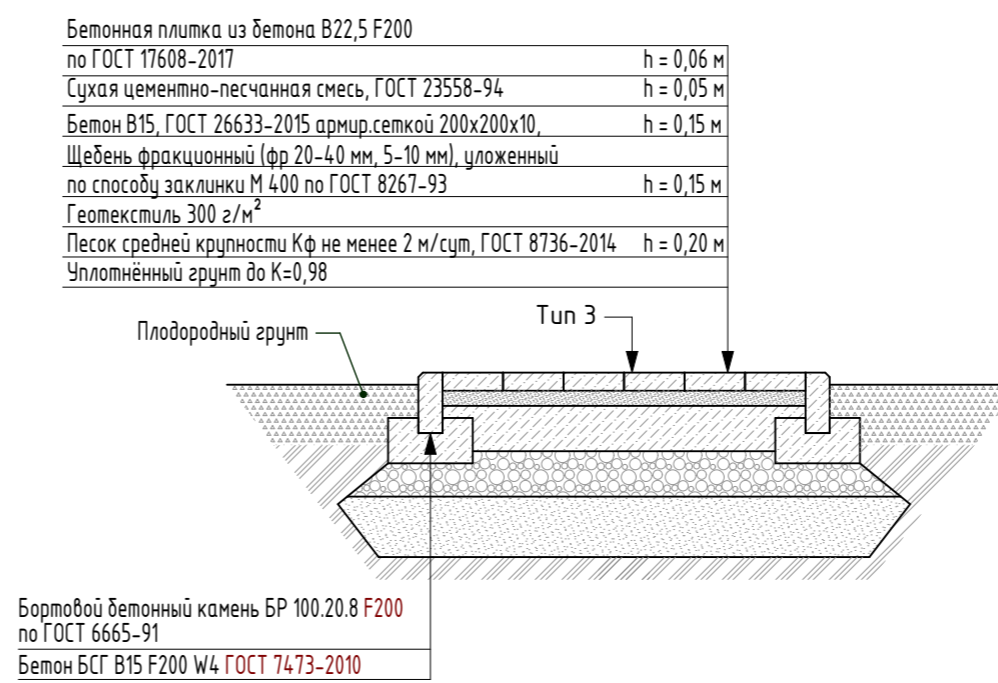
Взам. инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ					
Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, Микрорайон 17 "Юг"					
1	Зам. 263-23	09.2023			
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разработал		Чернова			11.2022
Проверил		Балакина			11.2022
Многоквартирный жилой дом №4.			Стадия	Лист	Листов
			П	5	
План проездов, тротуаров, дорожек, площадок. План озеленения.			ООО "СМ-Сервис"		
Н. контр.	Балакина				11.2022
ГИП	Павлов				11.2022

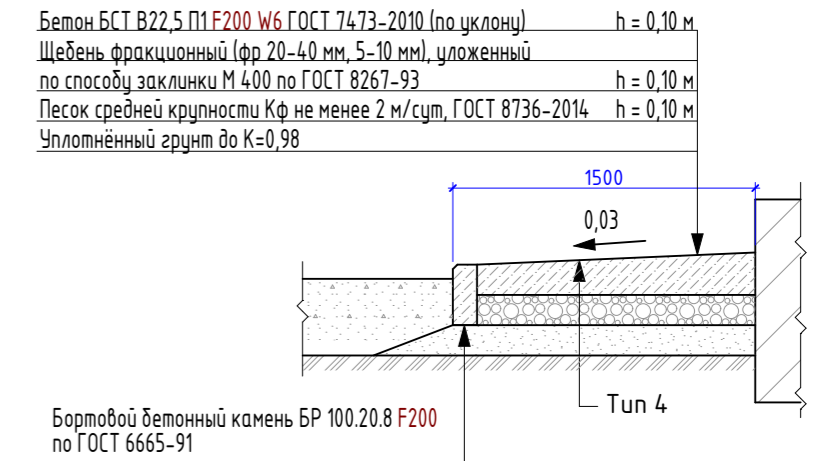
Конструкция проезда и тротуара (Тип 1, Тип 2)



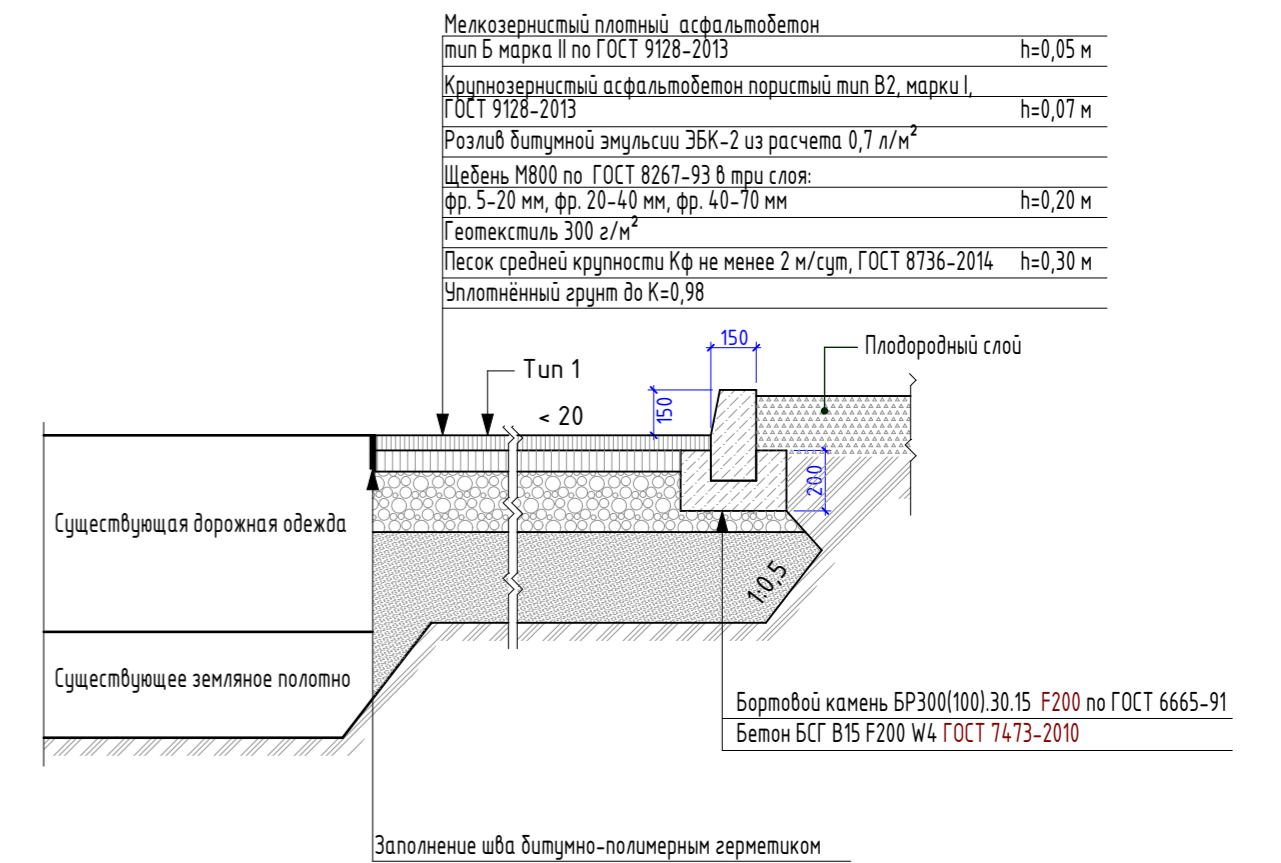
Плиточное покрытие тротуара усиленное для проезда спец. техники (Тип 3)



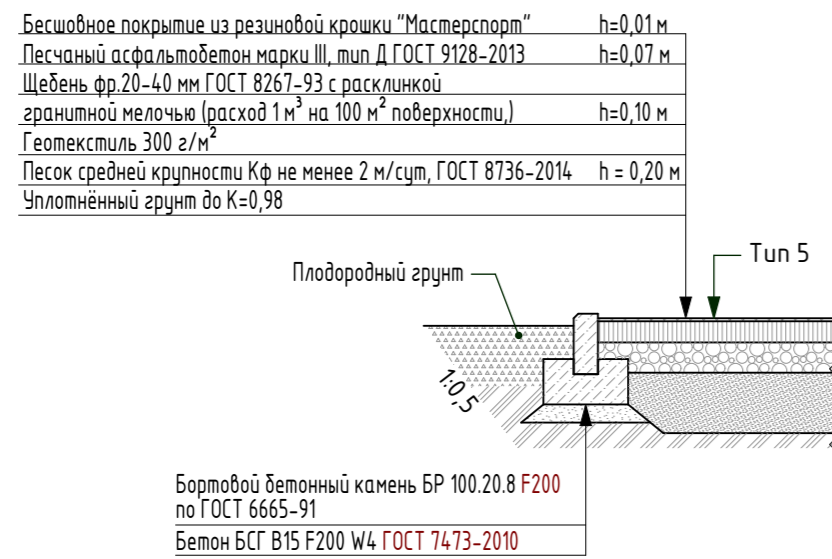
Отмоска (Тип 4)



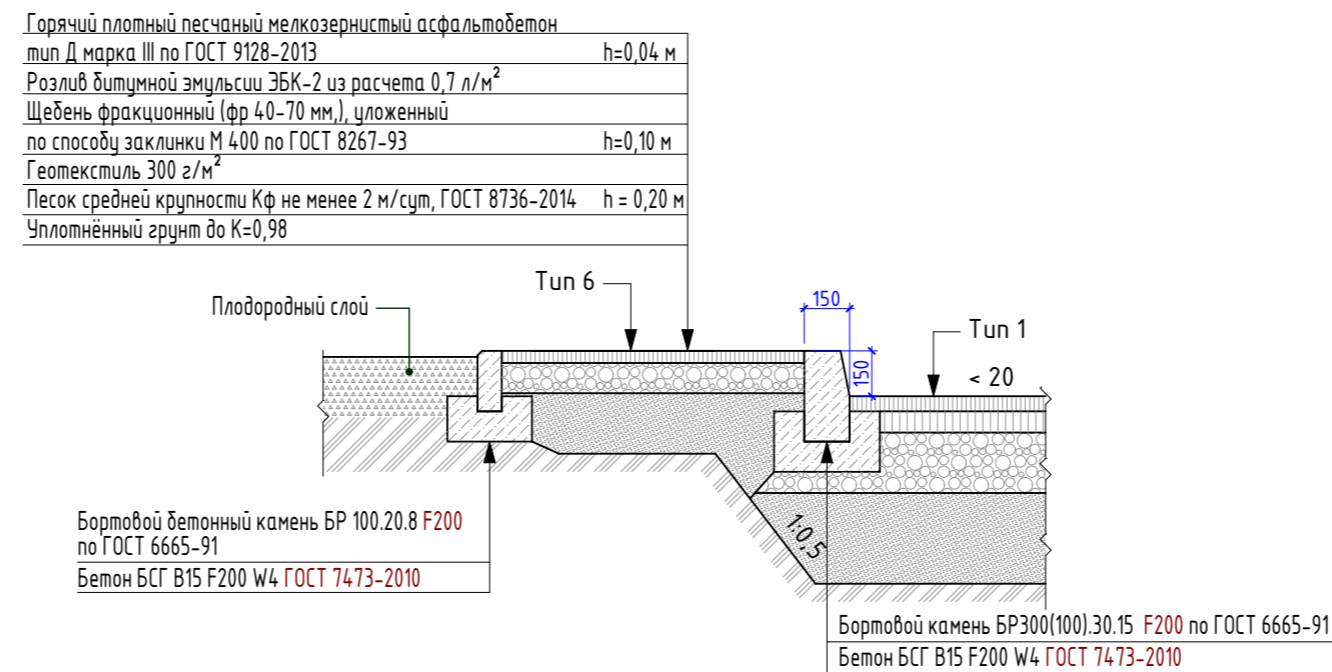
Конструкция примыкания проезда к существующему покрытию дороги (Тип 1)



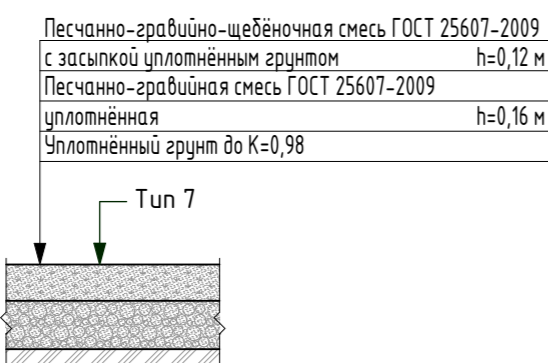
Игровая площадка (Тип 5)



Конструкция тротуара из асфальтобетона и площадки для мусорных контейнеров (Тип 6)



Грунтовое покрытие газонов используемых для спец. техники (Тип 7)



						04-ЖКЗ-Д4-СМ22-ПЗУ			
						Ульяновская область, г. Ульяновск, Железнодорожный район, Микрорайон 17 "Юг"			
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом №4.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Чернова			<i>[Signature]</i>	11.2022		П	6	
Проверил	Балакина			<i>[Signature]</i>	11.2022	Конструкции покрытий.	ООО "СМ-Сервис"		
Н. контр.	Балакина			<i>[Signature]</i>	11.2022				
ГИП	Павлов			<i>[Signature]</i>	11.2022				

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

