

Общество с ограниченной ответственностью
«СИМБИРСКПРОЕКТ»

Свидетельство №П-2.0042/06 от 23 августа 2012г.

Заказчик - ООО СЗ «УЦГС»



Многоквартирный жилой дом.
г. Ульяновск, Ленинский район,
земельные участки с кадастровыми номерами
73:24:040402:2163, 73:24:040402:2164

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

41/22 - ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
1	-		04.2023г.
2	-		07.2023г.

Общество с ограниченной ответственностью
«СИМБИРСКПРОЕКТ»

Свидетельство №П-2.0042/06 от 23 августа 2012г.

Заказчик - ООО СЗ «УЦГС»

Многоквартирный жилой дом.
г. Ульяновск, Ленинский район,
земельные участки с кадастровыми номерами
73:24:040402:2163, 73:24:040402:2164

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

41/22 - ПЗУ

Том 2

Директор



И.А. Капитонов
И.А. Капитонов







Главный инженер проекта

Н.Н. Фролова
Н.Н. Фролова

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
1	-	<i>И.А. Капитонов</i>	04.2023г.
2	-	<i>Н.Н. Фролова</i>	07.2023г.

Содержание раздела

Обозначение	Наименование	Примечания
41/22-ПЗУ.С	Содержание раздела	<i>Изм.2 (зам.)</i>
41/22-СП	Состав проектной документации	<i>Изм.2 (зам.)</i>
41/22-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	<i>Изм.1 (зам.)</i>
41/22-ПЗУ	Графическая часть	
1	Схема планировочной организации земельного участка	<i>Изм.2 (зам.)</i>
2	План организации рельефа	<i>Изм.1 (зам.)</i>
3	Сводный план инженерных сетей	<i>Изм.1 (зам.)</i>
4	План земляных масс	<i>Изм.1 (зам.)</i>

						41/22-ПЗУ .С			
2		Зам.			07.23	г.Ульяновск, Ленинский район, земельные участки с кадастровыми номерами 73:24:040402:2163, 73:24:040402:2164			
Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
Разработал	Кормишин					Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Рук. проекта	Стригин						П	1	
Н.контроль	Климанов					Содержание раздела	ООО "Симбирскпроект"		
ГАП	Кормишин								
ГИП	Фролова								

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	41/22-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	41/22-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3	41/22-АР	Раздел 3. Архитектурные решения	
4	41/22-КР	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений			
5.1.1	41/22-ЭО	Подраздел 1.1 Система электроснабжения	
5.1.2	-НЭС	Подраздел 1.2 Наружные сети электроснабжения	ООО «Энергосеть»
5.2.1	41/22-ВС	Подраздел 2.1 Система водоснабжения	
5.2.2	41/22-НВС	Подраздел 2.2 Наружные сети водоснабжения	ООО СЗ «УЦГС»
5.3.1	41/22-ВО	Подраздел 3.1 Система водоотведения	
5.3.2	41/22-НВО	Подраздел 3.2 Наружные сети водоотведения	ООО СЗ «УЦГС»
5.4.1	41/22-ОВ	Подраздел 4.1 Отопление и вентиляция	
5.4.2	-ТС	Подраздел 4.2, Тепловые сети	УМУП «Городская теплосеть»
5.5.1	41/22-СС	Подраздел 5.1. Сети связи	
5.5.2	41/22-ПС	Подраздел 5.2. Сети связи. Пожарная сигнализация	
5.5.3	41/22-Д	Подраздел 5.3. Сети связи. Диспетчеризация лифтового оборудования	
6	41/22-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
7		Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства	Раздел не разрабатывается
8	41/22-ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9	41/22-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10	41/22-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10.1	41/22-ЭЭ	Раздел 10.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
11		Раздел 11. Смета на строительство объектов капитального строительства	Раздел не разрабатывается
12		Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами	

Согласовано

Разработал

Инв. № подл.

Подп. И дата

41/22 - СП					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Фролова			
Рук.пр.		Стригин			
Н.контр.		Климанов			
ГАП		Кормишин			
ГИП		Фролова			
Состав проектной документации					
Стадия	Лист	Листов			
П		1			
ООО «Симбирскпроект» г. Ульяновск					

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

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

Территория проектируемого строительства расположена по адресу: город Ульяновск, Ленинский район, кадастровые номера земельных участков: 73:24:040402:2163 и 73:24:040402:2164.

Участки находятся в северной части г. Ульяновска, с развитой структурой подземных и надземных инженерных сетей, существующими жилыми и общественными зданиями. Участки свободны от застройки. **По земельному участку проходят существующие подземные сети водопровода, канализации, теплоснабжения.** Вдоль юго-западной границы территории проходят подземные сети газоснабжения. Вынос (перенос) инженерных сетей не предусмотрен. Растительность на участке представлена отдельно стоящими кустарниками, подлежащими вырубке, травянистой растительностью.

Поверхность площадки относительно ровная, спланированная, общий уклон дневной поверхности направлен на северо-восток. Абсолютные отметки поверхности участка проектирования колеблются от 174,70м до 175,46 м.

Инженерно-геодезические изыскания выполнены ИП ГОРА С.И. в сентябре 2022г.

Инженерно-геологические изыскания выполнены ООО «Цитрин» в сентябре 2022г.

Точки подключения к инженерным сетям расположены за пределами территории, отведенной под строительство.

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

Земельные участки: с кадастровыми номерами 73:24:040402:2163 площадью 2334,00м², и 73:24:040402:2164 площадью 2044,00м², на которых предполагается проведение строительных работ, находятся вне границ санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитная зона для проектируемого объекта не устанавливается.

Земельные участки проектируемого здания расположены в зоне с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) – Приаэродромной территории аэродрома Ульяновск (Баратаевка), установленной приказом Федерального

Согласовано

Взам. инв №

Подп. и дата

Инв № подл.

2	Все	Зам.			07.2023	41/22 -ПЗУ.Т		
Изм.	Колич	Лист	Подок	Подпись	Дата	Текстовая часть ООО «Симбирскпроект»		
Разработал	Кормишин							
Н.контроль	Климанов							
Рук.проекта	Стригин							
ГАП	Кормишин							
ГИП	Фролова							
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	5

агентства воздушного транспорта (Росавиация) Министерства транспорта РФ №94-П от 18.02.2021 г.:

- высота проектируемого здания соответствует регламентам подзоны №3 (сектор 14), не превышает высоту ограничительной поверхности 286,94 м;

- проектируемое здание, находясь в подзоне №4 (сектор 28), не является объектом, создающим помехи в работе наземных объектов, средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, а также не превышает высоту ограничительной поверхности 250,39 - 254,76 м;

- проектируемое здание, находясь в подзоне №6, не является объектом, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц.

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

Планировочная организация земельного участка выполнена на основании:

1) - Градостроительные планы земельных участков:

- Градостроительный план земельного участка № РФ-73-2-73-0-00-2022-0704 от 19.08.2022 г.

- Градостроительный план земельного участка № РФ-73-2-73-0-00-2022-0702 от 19.08.2022 г.

- Задание на разработку проектной документации, утвержденное Заказчиком;

- Технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «город Ульяновск» земельный участок расположен в территориальной зоне Ж6 - Зона смешанной жилой застройки. Установлен градостроительный регламент, согласно которому земельные участки используются по основному виду разрешенного использования – под многоквартирную жилую застройку.

Здание расположено в пределах зоны допустимого размещения зданий, строений, сооружений, указанной на чертеже Градостроительного плана земельного участка, с учетом сокращения расстояний до смежной границы земельных участков, утвержденного в установленном порядке их собственником. В соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» расстояние от проектируемого жилого здания до существующих зданий I-II степени огнестойкости составляет не менее 6,0 м.

Взам. инв №	Подп. и дата	Инд № подл.							Лист
Изм.	Колич	Лист	Недок	Подпись	Дата	41/22 -ПЗУ.Т			2

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

Показатель	В границах земельных участков	Соотношение показателей %	В границах доп. благоустройства
Площадь земельных участков, в том числе:	4378,00 м ²	100	429,50 м ²
- площадь застройки	860,0 м ²	19	-
- площадь покрытий	2641,0 м ²	61	378,0 м ²
- площадь озеленения	877,0 м ²	20	51,50 м ²

Проектные решения соответствуют регламентам ГПЗУ:

Показатель	Регламент ГПЗУ	Проектная документация
Минимальная площадь ЗУ	1000 м2	4738,0 м2
Максимальная этажность зданий	16 эт. (доминанты до 24 эт)	9 эт.
Максимальный процент застройки ЗУ	60%	19%
Минимальная площадь озеленения ЗУ	20%	20%
Максимальный коэффициент плотности застройки	1,2	0,29* *В расчете на квартал

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.

К опасным геологическим и инженерно-геологическим процессам и явлениям, способным осложнить строительство и эксплуатацию проектируемого здания, относится потенциальная опасность подтопления водами верховодки. При проектировании здания за относительную отметку $\pm 0,000$ принят уровень чистого пола 1 этажа. Абсолютное значение отметки $\pm 0,000 = 177,70$ предусмотрено с учётом гидрологических условий. Организация рельефа территории обеспечивает отвод поверхностного стока от здания по твердым покрытиям самотёком в перспективную ливневую канализацию. По периметру здания предусматривается отмостка шириной 1м. Предусмотрена гидроизоляция заглубленных конструкций проектируемого здания для защиты от возможного подтопления.

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

Изм.	Колич.	Лист	Недок	Подпись	Дата	41/22 -ПЗУ.Т	Лист
							3

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Рельеф площадки относительно ровный. В целом по территории проектируемый рельеф имеет уклон в западном и северо-западном направлении, абсолютные отметки поверхности колеблются в пределах от 175,85 м до 174,70 м. 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 асфальтового покрытия существующих автодорог и проездов. Продольные уклоны соответствуют нормативным и составляют от 5‰ до 15‰. Поперечный уклон тротуарного покрытия составляет от 10‰ до 20‰.

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Благоустройство и озеленение территории, отведенной под размещение объекта, решено в увязке с благоустройством прилегающей территории. Детская площадка, площадка отдыха взрослых находится в северо-западной части участка. Обеспеченность элементами благоустройства территории соответствует СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила застройки и благоустройства жилых микрорайонов» п.7.29, таб. 7.1. Потребность жителей в физкультурных площадках обеспечена наличием площадки с физкультурными тренажерами в границах участка проектирования. Конструкции покрытий проездов и дорожек определяются их функциональным назначением. Освещение участка предусмотрено светильниками, размещёнными на фасаде здания. Мусороудаление из жилого дома предусмотрено в контейнеры с отдельным сбором мусора на площадке ТБО, проектируемой в границах **земельного участка**. Озеленение выполняется устройством газонов.

Проектируемые сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения предусмотрены в подземной прокладке. Вводы сетей электроснабжения, водоснабжения и водоотведения предусмотрены перпендикулярно к стенам здания.

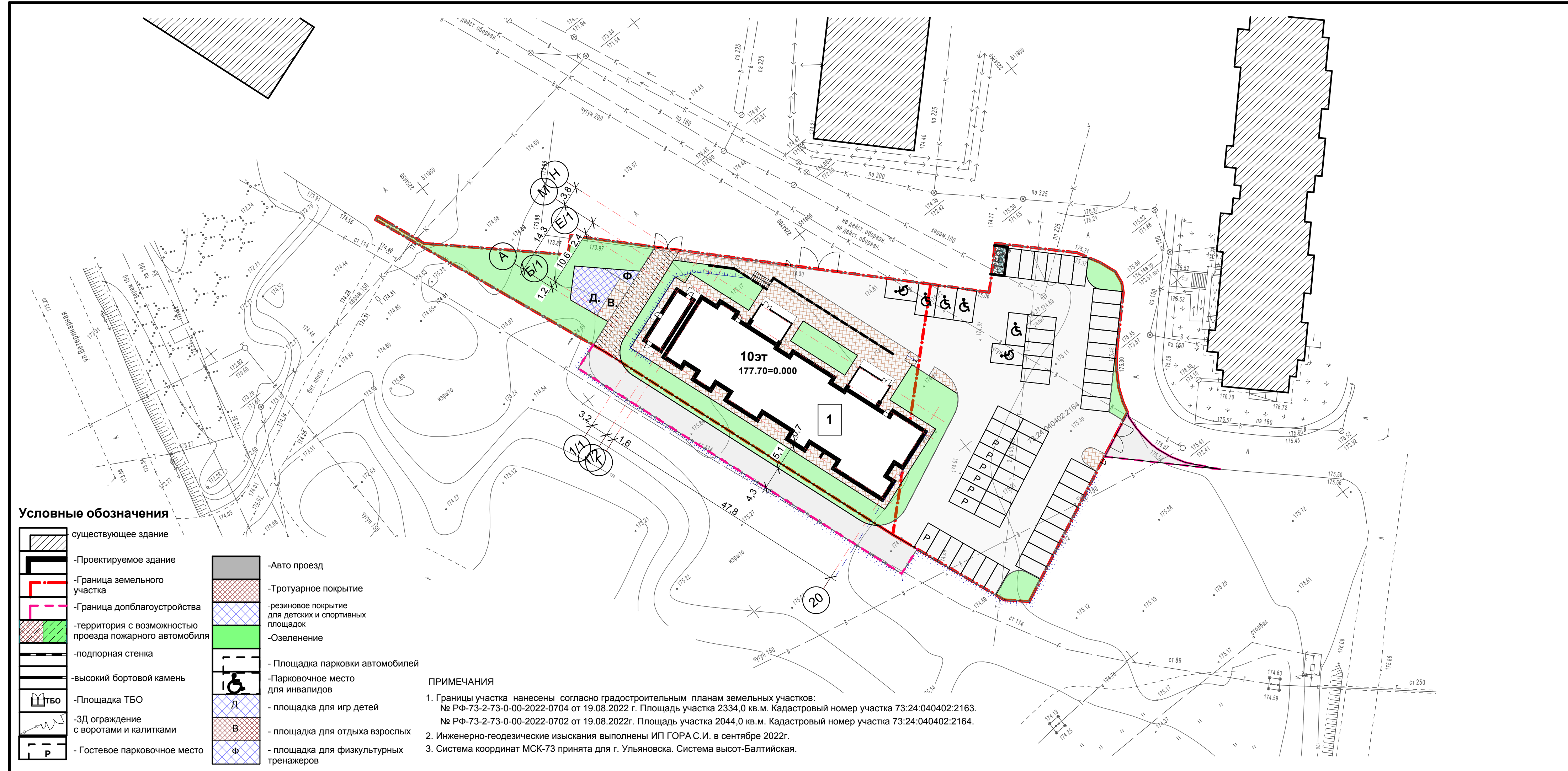
Объёмы работ по благоустройству и озеленению территории приведены в таблицах на чертежах графической части раздела.

Обеспеченность проектируемого многоквартирного дома автопарковками соответствует требованиям ПЗЗ МО «город Ульяновск», приложение 2 (0,27 м/мест на 1 квартиру, на 81 квартиру - 22 м/места): проектом предусмотрено 58 м/мест, в том числе, 6 м/мест для МГН.

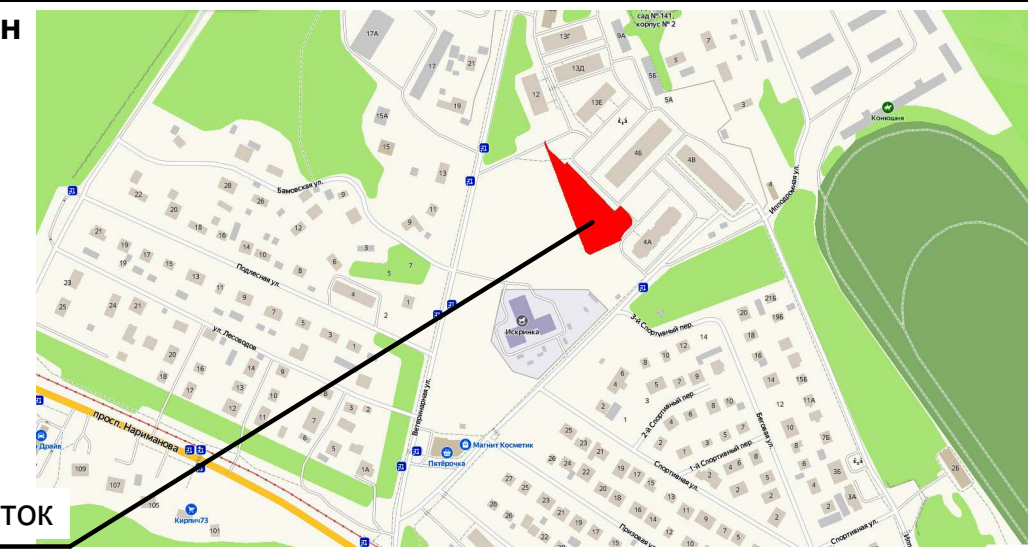
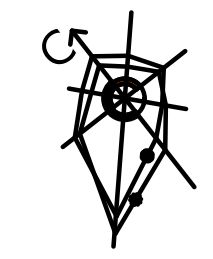
Обеспеченность проектируемого многоквартирного дома автопарковками в соответствии с СП 42.13330.2016, пункт 11.31, рассчитана по РНГП Ульяновской области, пункт 1.7.8 п/пункт 1.1: нормативная обеспеченность на 1 квартиру стандартного уровня комфорта 1,2 м/мест, в том числе 40% - на земельном участке

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв №

Изм.	Колич.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	41/22 -ПЗУ.Т	Лист
							4



ситуационный план



проектируемый участок

Условные обозначения

- существующее здание
- Проектируемое здание
- Граница земельного участка
- Граница благоустройства
- территория с возможностью проезда пожарного автомобиля
- подпорная стенка
- высокий бортовой камень
- Площадка ТБО
- ЗД ограждение с воротами и калитками
- Гостевое парковочное место
- Авто проезд
- Тротуарное покрытие
- резиновое покрытие для детских и спортивных площадок
- Озеленение
- Площадка парковки автомобилей
- Парковочное место для инвалидов
- площадка для игр детей
- площадка для отдыха взрослых
- площадка для физкультурных тренажеров

ПРИМЕЧАНИЯ

1. Границы участка нанесены согласно градостроительным планам земельных участков: № РФ-73-2-73-0-00-2022-0704 от 19.08.2022 г. Площадь участка 2334,0 кв.м. Кадастровый номер участка 73:24:040402:2163. № РФ-73-2-73-0-00-2022-0702 от 19.08.2022г. Площадь участка 2044,0 кв.м. Кадастровый номер участка 73:24:040402:2164.
2. Инженерно-геодезические изыскания выполнены ИП ГОРА С.И. в сентябре 2022г.
3. Система координат МСК-73 принята для г. Ульяновска. Система высот-Балтийская.

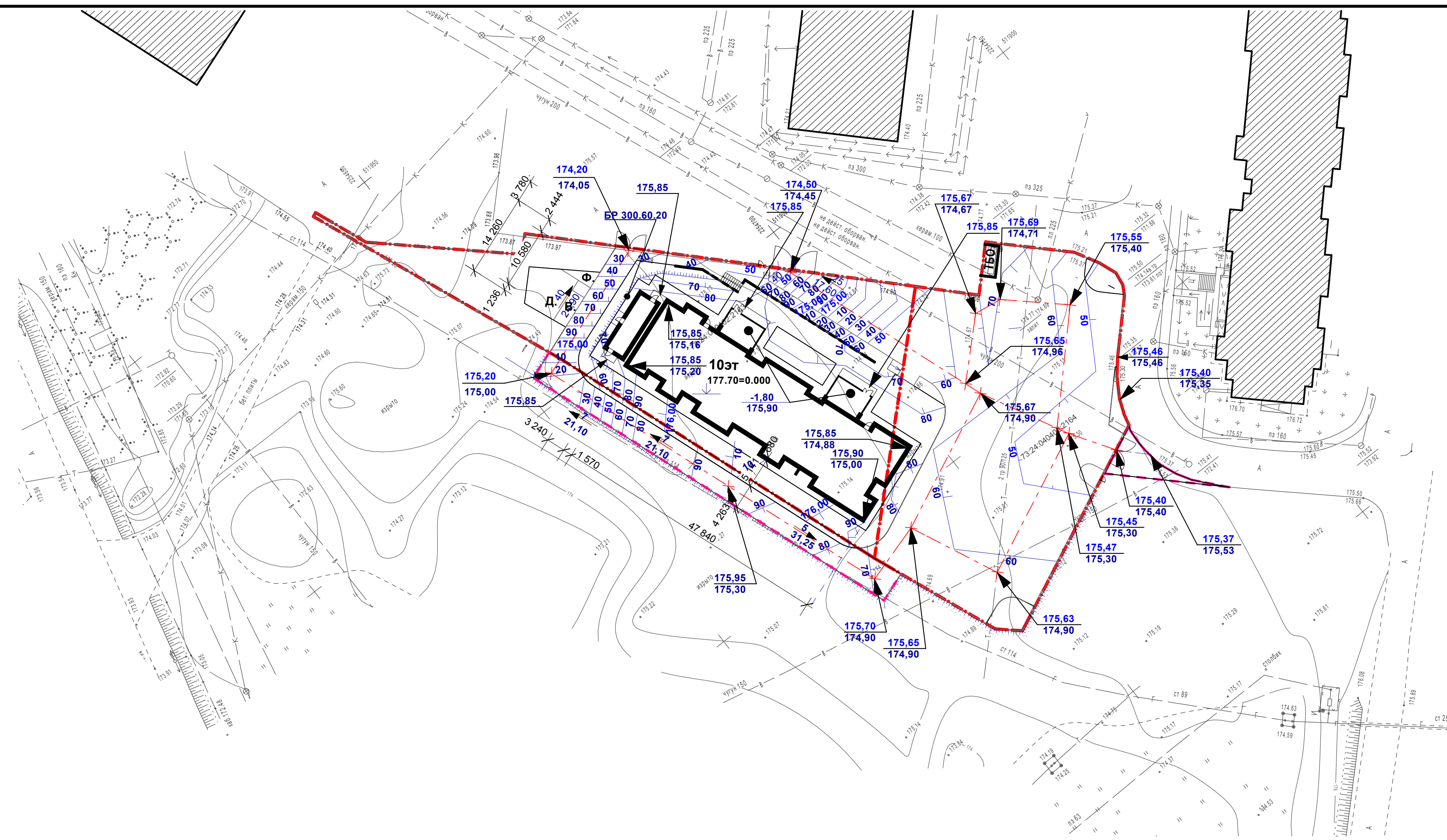
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	этажность	количество		Площадь м²		Строительный объём М³	
			Зданий	Квартир	Застройки	общая	Всего	В т.ч. подземной части
1	Многоквартирный жилой дом	9	81	860,0	6170,4	23549,0	2047,0	

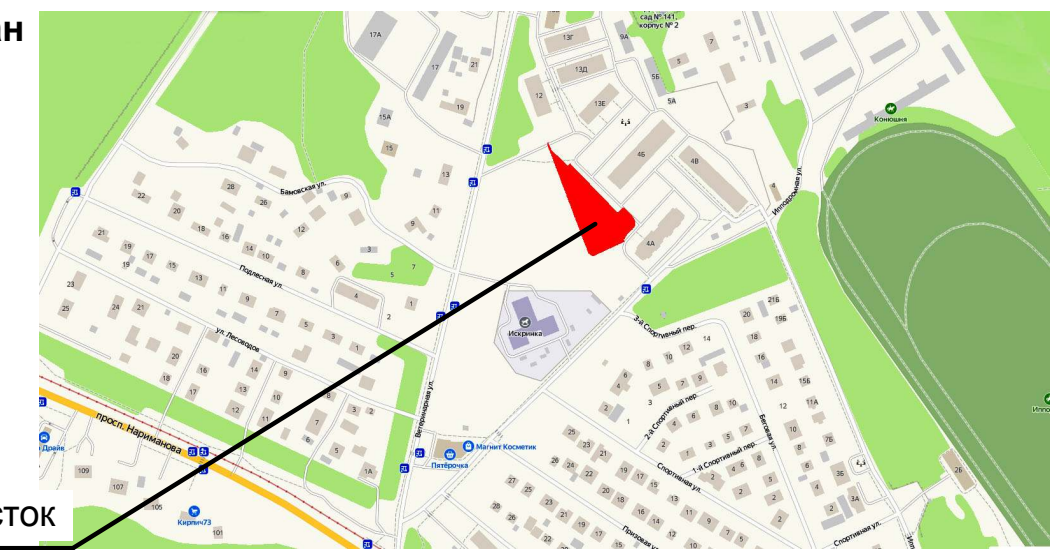
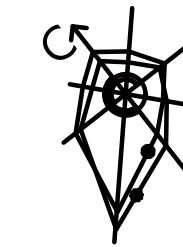
Баланс территории

№	Наименование	ед. изм.	Количество	
			в границах участка	в границах доп.благ.
1	Площадь участка	м²/‰	4378,0 / 100	429,5
2	Площадь застройки / процент застройки участка	м²/‰	860,0 / 19	—
3	Площадь озеленения / процент озеленения	м²/‰	877,0 / 20	51,5
4	Площадь твёрдого покрытия	м²/‰	2 641,0 / 61	378,0
5	Коэффициент плотности застройки квартала	коэф.	0,29	—

					41/22-ПЗУ				
					г.Ульяновск, Ленинский район, земельные участки с кадастровыми номерами 73:24:040402:2163, 73:24:040402:2164				
Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
					07.23		п	1	
Разработал	Кормишин						Схема планировочной организации земельного участка	ООО "Симбирскпроект"	
Рук. проекта	Стригин								
Н.контроль	Климанов								
ГАП	Кормишин								
ГИП	Фролова								



ситуационный план

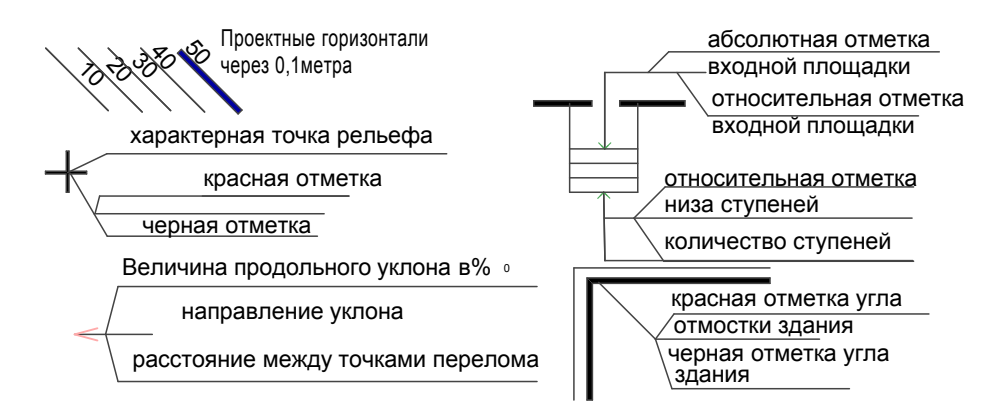


проектируемый участок

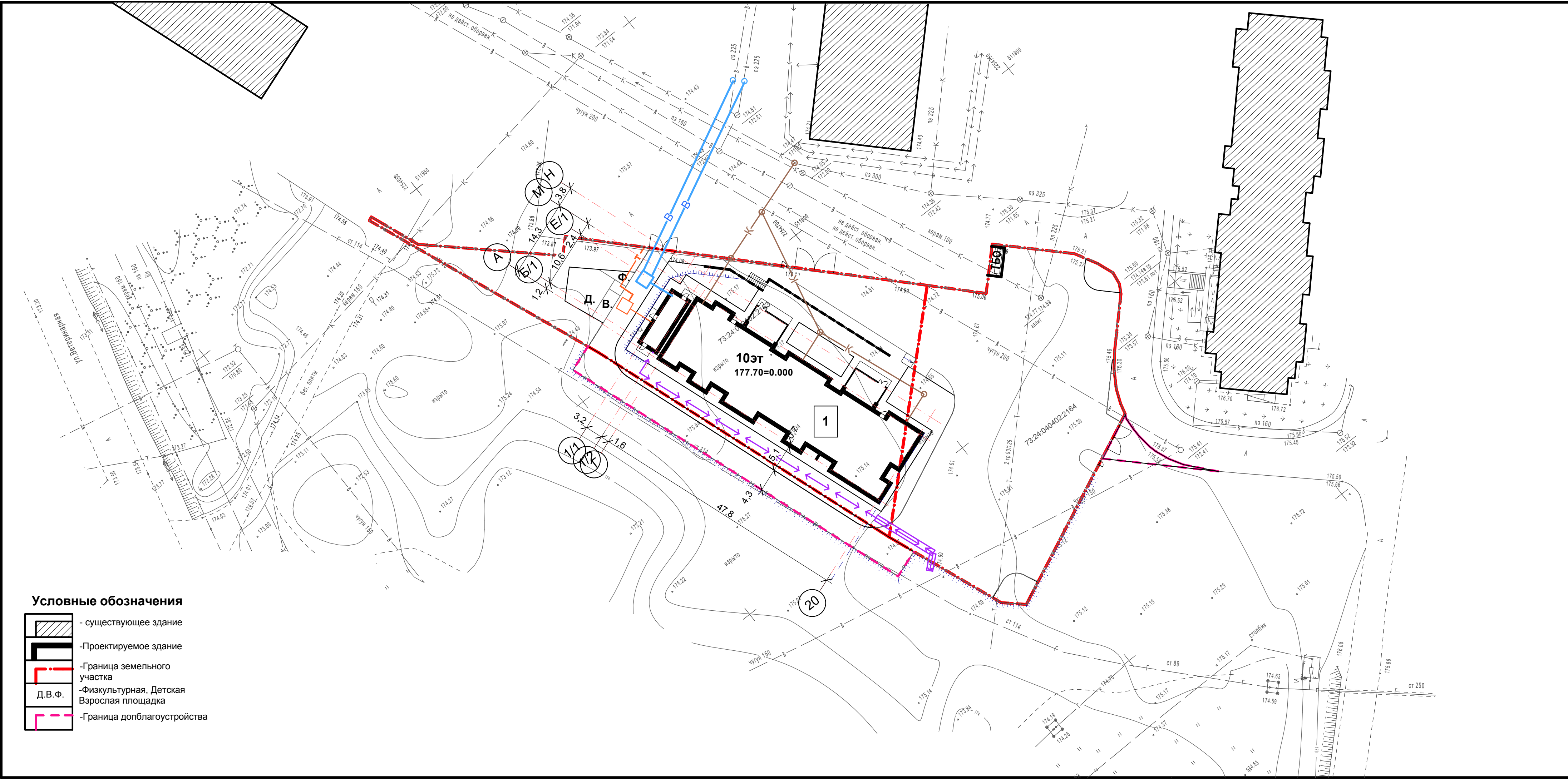
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	этажность	количество		Площадь м ²		Строительный объём М ³	
			Здания	Квартир	Застройки	общая	Всего	В т.ч. подземной части
1	Многоквартирный жилой дом	9	81	здания	860,0	6170,4	23549,0	2047,0

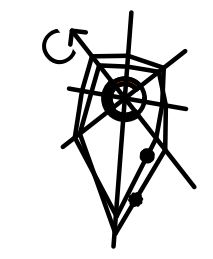
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



						41/22-ПЗУ			
1	1	Зам.		04.23		г.Ульяновск, Ленинский район, земельные участки с кадастровыми номерами 73:24:040402:2163, 73:24:040402:2164			
Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кормишин						п	2	
Рук. проекта	Стригин								
Н.контроль	Климанов								
ГАП	Кормишин								
ГИП	Фролова					План организации рельефа	ООО "Симбирскпроект"		



ситуационный план



проектируемый участок

Условные обозначения

- К — Сети канализации сущ.
- В — Водопровод хозяйственно-питьевой сущ.
- ↔ ↔ Сети электроснабжения сущ.
- Т — Сети теплоснабжения сущ.
- Г — Сети газоснабжения сущ.
- К — Сети канализации проект.
- В — Водопровод хозяйственно-питьевой проект.
- ↔ ↔ Сети электроснабжения проект.
- Т — Сети теплоснабжения проект.

Условные обозначения

- существующее здание
- Проектируемое здание
- Граница земельного участка
- Физкультурная, Детская Взрослая площадка
- Граница допблагоустройства

Примечания:

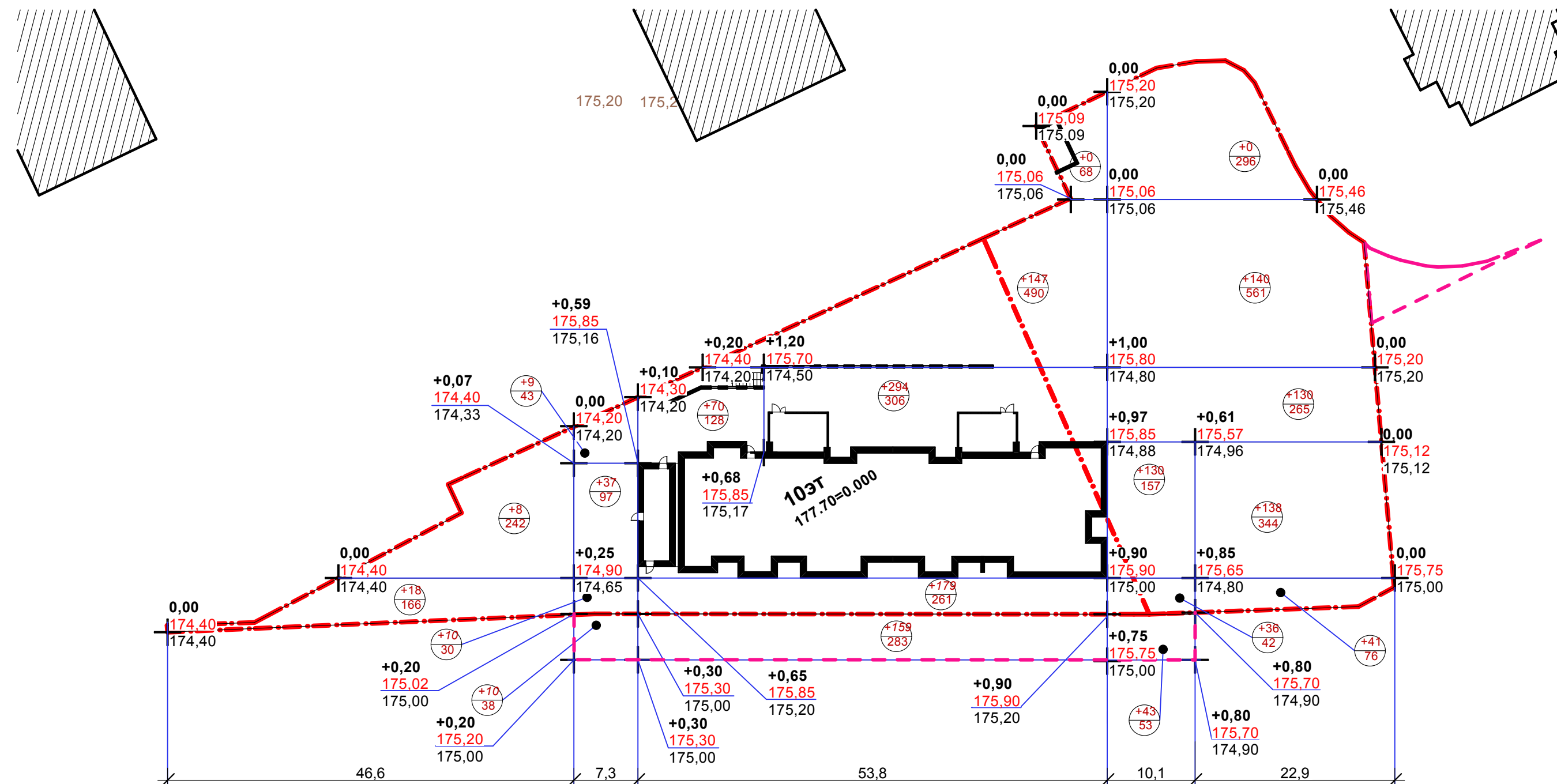
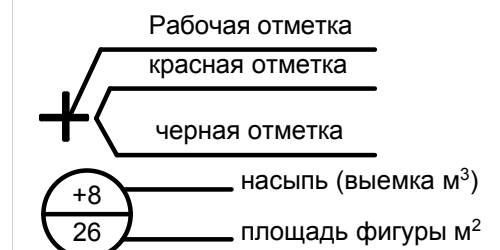
Наружные инженерные сети за границами участка выполняются снабжающими организациями по собственным проектам. На чертеже за границами участка условно не показаны.

						41/22-ПЗУ			
						г.Ульяновск, Ленинский район, земельные участки с кадастровыми номерами 73:24:040402:2163, 73:24:040402:2164			
Изм.	Копуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
2	-	Зам.			07.23				
1	1	Зам.			04.23				
Разработал	Кормишин					Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Рук. проекта	Стригин						п	3	
Н.контроль	Климанов					Сводный план инженерных сетей	ООО "Симбирскпроект"		
ГАП	Кормишин								
ГИП	Фролова								

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование работ и объемов грунта	Количество м³	
	в гр. уч.	
	насыпь	выемка
1 Грунт планировки территории	1387,00	212,00
2 Замена плодородного слоя		
3. Вытесненный грунт от устройства: в том числе при устройстве: подземных частей зданий (сооружений) (см. чертежи АС) подземных сетей		
корыта под одежду дорог и площадок с дорожным покрытием	1511,00	226,8
открытых водоотводных сооружений		
плодородной почвы на участках озеленения	128,0	10,3
4. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление) грунта	138,7	21,2
5. Всего грунта	1 525,7	1639,0
6. Избыток пригодного грунта	113,3	3,9
8. Плодородный грунт в том числе		
б) на участках озеленения	128,0	10,3
б) недостаток плодородного грунта		128,0
7. Итого перерабатываемого грунта	1767,0	1767,0
	247,4	247,4

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



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 (-0,20 м). Объем грунта на плане дан в плотном теле. Послойная отсыпка минерального грунта должна выполняться слоями по 0,25 м с тщательным уплотнением до отметок, приведенных на плане земляных масс. Уплотненный грунт должен иметь объемный вес скелета не ниже 1,65г/см³ и Купл. = 0,95
- Размеры на чертеже даны в метрах.
- В ведомости объема земляных масс учтен только планировочный грунт.

						41/22-ПЗУ			
						г. Ульяновск, Ленинский район, земельные участки с кадастровыми номерами 73:24:040402:2163, 73:24:040402:2164			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
							П	4	
Разработал		Кормишин					План земляных масс	ООО "Симбирскпроект"	
Рук. проекта		Стригин							
Н.контроль		Климанов							
ГАП		Кормишин							
ГИП		Фролова							