

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УЛЬЯНОВСКИЙ ГРАЖДАНСКИЙ ПРОЕКТ»

Свидетельство №СРО-П-014-05082009-73-0016

Г. УЛЬЯНОВСК, ЗАВОЛЖСКИЙ РАЙОН,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 3/У 73:24:021012:5859

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

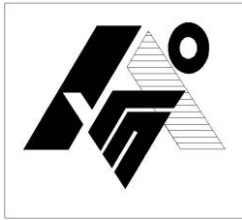
Раздел 2 «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»

23-10-ПЗУ

Том 2

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				
			Изм.	№ док.	Подп.	Дата
			1		Андреанова	09.23
	2		Андреанова	11.23		

2023



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«УЛЬЯНОВСКГРАЖДАНПРОЕКТ»

Свидетельство №СРО-П-014-05082009-73-0016

Г. УЛЬЯНОВСК, ЗАВОЛЖСКИЙ РАЙОН,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 3/У 73:24:021012:5859

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА»

23-10-ПЗУ

Том 2

Директор

Главный инженер проекта


В.В. МИРОНОВ

Д.В. ДАВЫДОВ


Изм.	№ док.	Подпись	Дата
1		Андрианова	09.23
2		Андрианова	11.23

2023 г.

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

Обозначение	Наименование	Примечание
23-10-ПЗУ.С	Содержание тома.	
23-10-СП	Состав проекта.	
23-10-ПЗУ.Т	Текстовая часть	
	Введение.	
	а) характеристику 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;	Изм1
	в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка;	
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	Изм1
	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;	Изм1

Согласовано			

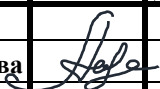
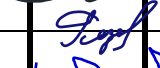

Взам.инв. №	
-------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

Изм.	К.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

23-10-ПЗУ.С

Инв. № подл.	
--------------	--

Разработал	Андреанова	
Н.контр.	Рязанова	
ГИП	Давыдов	

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
ООО «Ульяновскгражданпроект»		

Обозначение	Наименование	Примечание					
	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) характеристику 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						
	Таблица регистрации изменений						
23-10-ПЗУ	Графическая часть						
23-10-ПЗУ лист 1	Схема планировочной организации земельного участка. М1:500	Изм1 (зам) Изм2 (зам)					
23-10-ПЗУ лист 2	План организации рельефа М1:500	Изм1 (зам) Изм2 (зам)					
23-10-ПЗУ лист 3	План земляных масс М1:500	Изм1 (зам)					
23-10-ПЗУ лист 4	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка						
23-10-ПЗУ лист 5	Сводный план инженерных сетей М1:500	Изм1 (зам) Изм2 (зам)					
						23-10-ПЗУ.С	Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

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

Введение.

Проектная документация на проектирование объекта: "МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ" по адресу Г. Ульяновск, Заволжский район, кадастровый номер з/у 73:24:021012:5859, разработана на основании следующих документов:

1. Договора на проектные работы № 23-10;
2. Задания на проектирование, утвержденное заказчиком;
3. Градостроительный план земельного участка № РФ-73-2-73-0-00-2021-0938 от 15.12.2021г.

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 градостроительного плана земельного участка.

При разработке проекта использовалась следующая нормативная документация:

1. Федеральный закон РФ от 30 марта 1999г «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» N 52-ФЗ.
2. Федеральный закон РФ ред. От 14.07.2022 г. № 123-ФЗ Технический регламент о требованиях пожарной безопасности.
3. Федеральный закон РФ от 02.07.2013 г. № 384-ФЗ Технический регламент о безопасности зданий и сооружений.
4. Постановление Правительства РФ от 27.05.2022 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».
5. ГОСТ Р 21.101-2020 СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации.
6. ГОСТ 21.501-2018 СПДС. Правила выполнения архитектурно-строительных рабочих чертежей.

Согласовано			

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

23-10-ПЗУ.Т					
Изм.	К.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
					
					
					
Содержание тома					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	2
ООО «Ульяновскгражданпроект»					

7. СП 51.13330.2011 Защита от шума.
8. СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия;
9. СП 131.13330.2020 Строительная климатология;
10. СП 1.13130.2020 Изменение № 1 Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы.
11. СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
12. СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001.
13. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
14. СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий. Минздрав России (Взамен № 2605-82 и раздела 5 СанПиН 2.1.2.1002—00)
15. СП 54.13330.2022 "ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ".

а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Участок застройки 10-ти этажного 167-квартирного жилого дома расположен по адресу Г. Ульяновск, Заволжский район, кадастровый номер з/у 73:24:021012:5859

Площадь земельного участка составляет 7 063,00 м².

Рельеф участка изысканий техногенно-измененный и представляет собой откосы и отвалы. Участок свободен от капитальных строений и зелёных насаждений. Непосредственно на месте посадки жилого дома, отсутствуют подземные и надземные инженерные коммуникации.

Участок проектирования предоставлен для размещения многоквартирного жилого дома, что соответствует основному

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	

23-10-ПЗУ.Т

разрешенному виду использования территории – многоквартирная жилая застройка (высотная застройка)

Участок имеет многоугольную форму.

Участок граничит:

с севера – дорога, проспект Маршала Устинова

с востока – строящийся многоквартирный четырнадцатизэтажный жилой дом, расстояние 20,00 м,

с юга – существующий девятиэтажный дом, расстояние 38,00 м;

с запада – существующий восемнадцатизэтажный дом, расстояние 25,00

м;

Заезд к дому осуществляется с проспекта Маршала Устинова по асфальтовой дороге, расположенной в северо-западной части участка.

Основные климатические условия:

Климатический район

- II

Климатический подрайон

- IIВ

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0,92

- минус 33⁰С

Средняя месячная температура воздуха в январе

- минус 10,6⁰С

Средняя месячная температура воздуха в июле

- плюс 20⁰С

Снеговой район

- IV

Нормативное значение веса снегового покрова

- 2,0 кН/м²

Ветровой район

- II

Нормативное значение ветрового давления

- 0,3 кПа

Средняя скорость ветра за зимний период

- 5 м/с

Гололёдный район

- II

Толщина стенки гололёда

- 5 мм.

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

Согласно кадастровой карте, имеются сведения о наличии официально установленных (поставленных на учет) зон с особыми условиями использования территории в пределах границ земельного участка.

Ограничения использования земельного участка – на территории земельного участка площадью 94,0 м² с юго-западной стороны, расположена зона с ЗОУИТ реестровый номер 73:24-6.406.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

23-10-ПЗУ.Т

Лист

3

б). обоснование границ санитарно-защитных зон объекта в пределах границ земельного участка.

Посадка проектируемого здания многоквартирного жилого дома №10 выполнена за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов.

Для проектируемого жилого дома 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 и расстояния от существующих зданий и сооружений установлены в соответствии со СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 4.13130.2013. «Ограничение распространения пожара на объектах защиты» и 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Проект соответствует государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам СанПиН 2.2/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

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.

Потенциальными факторами воздействия на объекты окружающей среды при реализации проекта строительства жилого дома являются: проектируемые гостевые стоянки автотранспорта. Согласно СанПин 2.2/2.1.1.1200-03 размер санитарно-защитной зоны для гостевых стоянок не устанавливается.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Взам.инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	Лист

Схема планировочной организации участка разработана в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № РФ-73-2-73-0-00-2021-0938 от 15.12.2021г.

Местонахождение земельного участка: Г. Ульяновск, Заволжский район, кадастровый номер з/у 73:24:021012:5859

Проектируемый дом с площадью территории 7 063,00м².

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утверждённых представительным органом местного самоуправления (Администрация города Ульяновска Постановление «Об упреждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Ульяновск» от 13.10.2004 №90 (с изменениями).

Основные виды разрешенного использования земельного участка: **Ж4 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами**

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования
	Основные виды разрешённого использования
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Минимальная площадь земельного участка предназначенного для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) - 1000 квадратных метров;

максимальная площадь земельного участка не устанавливается;

минимальный отступ от границ красных линий - 3 метра;

минимальные отступы от границ красных линий и границ земельного участка - 3 метра, при отсутствии смежных земельных участков минимальный отступ от границ земельного участка - 1 метр;

максимальный процент застройки земельного участка - 60 %;

максимальный коэффициент плотности застройки - 1,2 (в случае

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	23-10-ПЗУ.Т	Лист 5

реконструкции объектов капитального строительства - 1,6);

минимальная площадь озеленения земельного участка, предоставленного для строительства, реконструкции объектов капитального строительства - 20 %;

максимальное количество надземных этажей:

среднеэтажной жилой застройки - 8;

многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) -16 (отдельные доминанты до 24 этажей);

иные объекты капитального строительства- 16;

При проектировании зданий, строений, сооружений, размещаемых в границах данной территориальной зоны, должны выполняться требования сводов правил и нормы противопожарной безопасности:

- пожарный проезд предусмотрен с трех сторон (с двух продольных и один с восточной стороны участка), для проектируемого здания (СП 4.13130.2013 п.8.1); С южной стороны по асфальтобетонному покрытию, с северной и восточной стороны со стороны двора, проезд специального транспорта осуществляется по тротуарному покрытию шириной 4,2 м. (тротуар запроектирован усиленным с возможностью единичного проезда пожарной техники).
- ширина проездов не менее 4,2 м. (СП 4.13130.2013 п.8.6), по проекту 4,2-6,0 м;
- расстояние от внутреннего края проезда до стены здания 5-8 м. (СП 4.13130.2013 п.8.8)), по проекту 5,0-7,8 м;

На проектируемом участке отсутствуют:

- объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- препятствующие пользованию недостатки.

Машино-места, предусмотрены с габаритными местами 5,3х2,5 м. (при перпендикулярной парковке), в том числе для инвалидов **6,0х3,6 м. -3 м/места и 5,3х2,5 м. -2м/места, (при перпендикулярной парковке).**

Согласно п.7.5 СП 42.13330.2016 в квартале предусмотрено размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата

23-10-ПЗУ.Т					Лист
					6

территории определены территориальными нормами или правилами застройки.

Расчет коэффициента плотности застройки выполнен согласно СП 42.3330.016, приложение Б, табл. Б1 на весь планировочный элемент, квартал, ограниченный красными линиями улиц: проспекта Маршала Устинова, проспект Генерала Тюленева, проспект Авиастроителей, проспект Врача Сурова площадью $S = 413\,673,0 \text{ м}^2$.

На данный момент существующая застройка в границах квартала составляет:

**№участков
(по публичной
кадастровой
карте)**

	м ²
4895-	11321 м ²
3821-	14530,4 м ²
3803-	6228,8 м ²
3819-	13566,9 м ²
3816-	13124,9 м ²
3807-	19555,7 м ²
3809-	8573 м ²
3808-	11757,2 м ²
3801-	743 м ²
3802-	17468,3 м ²
3820-	20880 м ²
6601/2-	10756,6 м ²
38/1-	421,3 м ²
3804-	21470 м ²
3811-	20227,7 м ²
3812-	10367,8 м ²
3810-	5629,4 м ²
36/59-	9398,1 м ²
40-	17276,2 м ²
30-	227 м ²
23-	17893,3 м ²
14-	308 м ²

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №			

22-	32540 м2
42-	10345,2 м2
21-	31267 м2
5-	893,3 м2
20-	6353,7 м2
19-	39540,84 м2
34-	2713,49 м2
43-	23441,1 м2
4510-	18936 м2
41-	24607,9 м2
39-	17281,5 м2
5859-	15700 м2
4892-	582 м2

3805- 17468 м2
ИТОГО: 493 394,63 м2

Номера участков взяты по публичной кадастровой карте

493 394,63 м2 (площадь по внешнему контуру наружных стен здания: типовой этаж+ первый этаж+ тех. этаж, без подвального этажа, входов в подвал и приямков)

Коэффициент плотности застройки – отношение общей площади зданий (наземные этажи) к площади участка.

Общая площадь всех зданий – 493 394,63 м2

Расчетный коэффициент плотности застройки составляет:
493 394,63 м2: 413 673,0 м2=1,19

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	23-10-ПЗУ.Т	Лист
							8
Ивв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №					

Наименование показателя	Единица измерения	Количество	
		Участка	Доп-ное благ-во
Площадь участка жилого дома №11	м ²	7063,0	
Площадь застройки	м ²	1714,0	
Площадь покрытий	м ²	3758,0	
Площадь озеленения	м ²	1591,0 (22,5%)	
Коэффициент застройки в границах участка		0,22	
Коэффициент плотности застройки (согласно СП 42.3330.016, приложение Б, табл. Б1)		1,19	

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.

Исходными данными для инженерной подготовки площадки к строительству послужили:

-Задание на проектирование;

-Инженерно-геологические изыскания по объекту Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, кадастровый номер з/у 73:24:021012:5859, выполнены в мае-июне 2023 г. ООО «СоветникЪ»

По инженерно-геологическим условиям площадка изысканий расположена на территории с благоприятными для застройки инженерно-геологическими условиями и характеризуется следующими факторами инженерно-геологических условий:

-расположена на поверхности третьей левобережной надпойменной террасе долины реки Волга;

-рельеф площадки изысканий искусственно спланированный, осложненный навалами и выемками грунта под котлован;

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

-сейсмическая активность района 5 баллов;

Территория участка свободна от застройки. Наземные и подземные инженерные коммуникации на ней отсутствуют. Уклон поверхности участка в направлении с северо-запада на юго-восток.

Абсолютные отметки дневной поверхности участка 90,40-91,80

Опасные геологические процессы, такие как карст, оползни и др. - на участке отсутствуют.

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).

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

е). описание организации рельефа вертикальной планировкой.

За отметку нуля принята абсолютная отметка 92,65

Угловые отметки здания 90,80-91,90 м.;

отметки проезда колеблются от 90,50-91,80 м.

Отметки каждого уровня или участка определены из условий:
натурных отметок земли;

примыканий к существующим и проектируемым проездам;

нормативных условий действующих документов.

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

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата

Отвод поверхностных вод от здания осуществляется ~~открытый по тротуарам на проезды и далее через дождеприемники в городскую ливнёвую канализацию~~ в новую проектируемую ливневую канализацию с подключением в существующую сеть ливневой канализации. Продольные уклоны проездов варьируются от 8 до 11 промилле.

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 свето-климатического режима и обеспечения нормативной продолжительности инсоляции как для квартир проектируемого жилого дома, так и для окружающей застройки.

Проектом предусматривается полный объём по благоустройству территории: устройство площадок для отдыха, спортивных площадок, детских игровых и хозяйственных площадок, устройство парковочных мест для автотранспорта. Устройство проездов с твёрдым покрытием, тротуаров, дорожек, площадок для пешеходного движения и отдыха. Малые архитектурные формы и переносное оборудование приняты по номенклатуре из каталога «КСИЛ».

Проезды запроектированы шириной от 4,70 до 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 градостроительный план земельного участка № RU 73304000-642 № РФ-73-2-73-0-00-2021-0938

Количество квартир многоквартирного жилого дома - 167

Норматив обеспеченности парковочными местами многоэтажной жилой застройки – 0,27 на 1 квартиру.

167 квартир × 0,27 = 45 легковых автомобилей.

В границах участка фактически расположено 49 м/места, что не противоречит нормативным требованиям.

Согласно СП 59.13330.2020 п.п. 5.2.1 должно быть выделено 10% мест для транспорта инвалидов, в проекте предусмотрено 5 м/мест для МГН., из них с габаритами специализированного места для стоянки транспортных средств инвалида на кресле-коляске предусмотрено размерами 6,0х3,6 м, 3м/места. (СП 59.13330.2020 п.п. 5.2.4)

Площадки детские, хозяйственные, взрослые запроектированы во

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Ивв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

дворе, в одинаковой шаговой доступности от каждого подъезда.

Проектом предусмотрено нормативное количество площадок согласно СП 42.1333.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* Пункт 7.5 и СП 476.1325800.2020 п.п 7.29 и п.п. 8.3 таблица 7.1; 8,1. Согласно нормативам, на каждого жителя приходится 0,4 м² (детские игровые площадки) и 0,1м² (площадки отдыха взрослого населения).

Количество жителей в проекте 337 человек:

$337 \times 0,4 = 134,8$ м² (детские игровые площадки)

$337 \times 0,1 = 33,7$ м² (площадки отдыха взрослого населения)

$134,8 + 33,7 = 168,5$ м² (требуемая, общая площадь элементов придомовой территории). Площадь территории, занимаемая площадками общего пользования по проекту составляет 174,9 м² - это больше нормативной.

Площадки для занятий физкультурой взрослого населения запроектированы:

$337 \text{ чел} \times 0,5 \text{ м}^2 = 168,5 \text{ м}^2$ (требуемая площадь площадок для занятий физкультурой)

На всей застраиваемой территории площадь площадок для занятия физкультурой составляет – 285,60 м², что соответствует нормативной площади.

Согласно СП 42.1333.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" расстояние от жилого дома до площадок отдыха взрослого населения должно быть 8 м., а до детских площадок 10 м., в проектируемом доме минимальное расстояние до площадок 8,00м.

Озеленение территории предусматривает посадку деревьев, 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.

Сбор мусора от жилого дома планируется в контейнеры, установленные на площадке для сбора мусора с юго-западной стороны участка с последующим вывозом спецтранспортом и утилизацией по принятой для г.Ульяновска схеме. Площадка имеет подъездной путь, твердое

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	23-10-ПЗУ.Т	Лист 12
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

асфальтовое покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки (п.3 СанПиН 2.1.3684-21). Проектом предусмотрена контейнерная площадка для отдельного накопления отходов. Расстояние от контейнерной площадки до зданий и площадок принято не менее 8 метров, но не более 100 метров (по проекту до проектируемого жилого дома- 12,80 м.); (п.4 СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий").

На территории предусмотрена площадка для контейнеров ТКО, имеющая твердое покрытие. Размеры площадки превышают площадь основания контейнеров на 1,5 м во все стороны. Контейнерная площадка защищена от постороннего доступа, имеет ограждение и навес (п.7.5, СП 42.13330.2016). Мусоросборники имеют плотно закрывающиеся крышки. На контейнерной площадке для отдельного накопления отходов предусмотрена установка трех контейнеров.

Расчет количества контейнеров представлен в разделе 23-10-ООС.

Конструкции дорожной одежды приняты согласно СП 34.13330.2021. «Автомобильные дороги» Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*. Толщины конструктивных слоёв приняты для дорожно-климатической зоны III, с нормативной осевой нагрузкой 100кН (для облегченного и переходного типа дорожной одежды).

Конструкция проездов запроектирована с двумя слоями асфальтобетонного покрытия: мелкозернистый асфальтобетон II марки тип Б (0,04 м.) и крупнозернистый асфальтобетон II марки тип Б (0,05 м.) по ГОСТ9128-2009, по щебеночному основанию по ГОСТ 32703-2014 (0,25 м.) и песку (0,35 м.) по ГОСТ 8736-2014. Проезды запроектированы шириной 4,7-6,0 м., радиусы примыканий проездов 6,0 м.

Покрытие проходной части пешеходных дорожек, тротуаров, съездов, пандусов предусмотрено из твердых материалов, ровным, не создающим вибрацию при движении по нему. Продольный коэффициент сцепления поверхности 0,6-0,75 кН/кН, в условиях сырой погоды и отрицательных температур - не менее 0,4 кН/кН.

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	23-10-ПЗУ.Т	Лист 13

Покрытие из бетонных плит имеет толщину швов между элементами покрытия не более 0,01 м.

Отмостка зданий принята с плиточным покрытием по бетонному основанию, из плит бетонных тротуарных F200 по ГОСТ 17608-2017, ширина отмостки принята 1,0 м.

Все конструкции покрытий запроектированы с бортовым камнем по ГОСТ 6665-91.

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;

В проекте нет объектов производственного назначения. Данный пункт не разрабатывается.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;

В проекте нет объектов производственного назначения. Данный пункт не разрабатывается.

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

В проекте нет объектов производственного назначения. Данный пункт не разрабатывается.

Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата

Взам.инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

л). Обоснование схемы транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Въезд на территорию дома выполнен с проспекта Маршала Устинова.

Проезды запроектированы от 4,7м до 6,0 м., с твёрдым покрытием и обеспечивают:

- подъезд служебного транспорта ко всем зданиям и сооружениям;
- доступ пожарной техники для тушения возможного пожара и проведения спасательных работ в условиях чрезвычайной ситуации предусмотрен с двух сторон (с южной и с северо-западной стороны участка) для проектируемого здания (СП 4.13130.2013 п.8.1), проезд специального транспорта осуществляется по асфальтобетонному покрытию шириной не менее 4,2 м.

С северной стороны участка запроектирован тротуар с возможностью проезда спец.транспорта и разворотная площадка 15х15м (тротуар и разворотная площадка запроектированы усиленными с возможностью единичного проезда пожарной техники).

- подъезд личного автотранспорта;
- расстояние от внутреннего края проезда до стены здания 5-8 м. (СП 4.13130.2013 п.8.8)), по проекту 5,0-7,8 м;

Радиусы закругления проезжей части приняты не менее 6,0 м.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №							Лист
Изм.	К.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	23-10-ПЗУ.Т		15	

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номер листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1		все	-	-	16		Андреанова	09.23
2		все	-	-	16		Андреанова	11.23

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

Изм.	К.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата

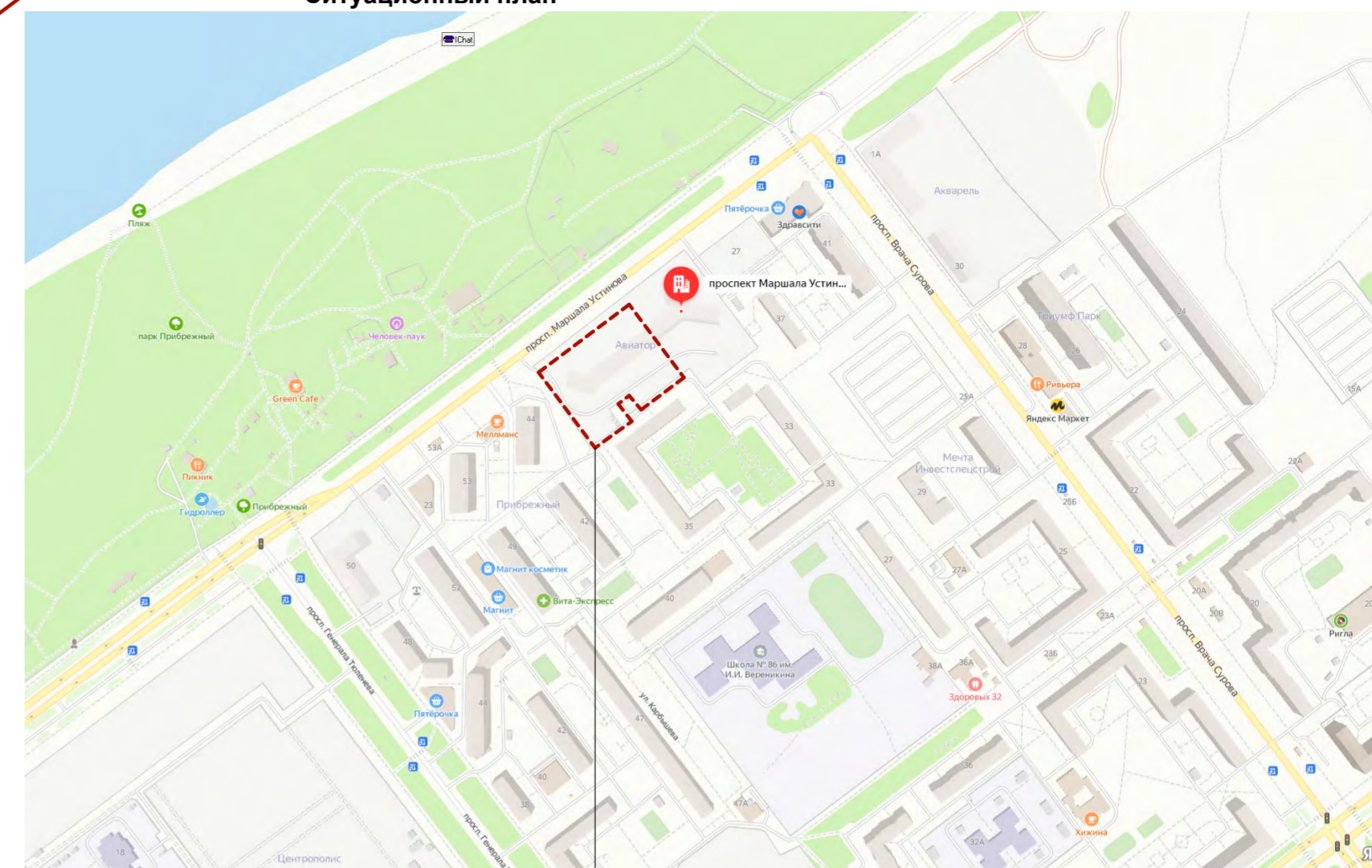
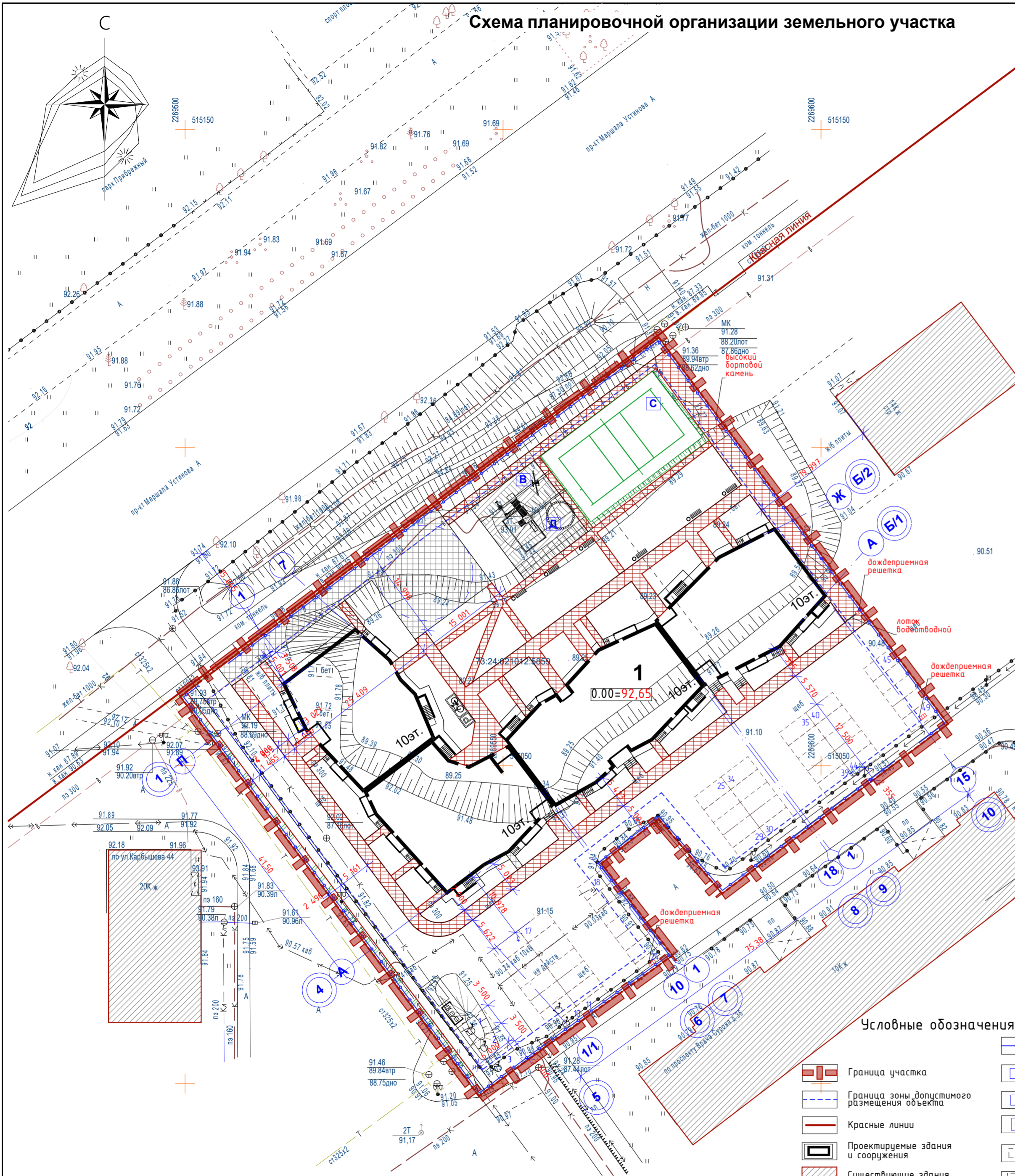
23-10-ПЗУ.Т

Лист

16

Схема планировочной организации земельного участка

Ситуационный план



Проектируемый участок
кадастровый номер з/у 73:24:021012:5859

Технико-экономические показатели

№	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			Участка	Доп-ое благ-во
1.	Площадь участка	м ²	7 063,00	
2.	Площадь застройки	м ²	1 714,00	
3.	Площадь покрытий	м ²	3 758,00	
4.	Площадь озеленения	м ²	1 591,0 (22,5%)	
5.	Коэффициент застройки	-	0,22	
6.	Коэффициент плотности застройки	-	1,19	

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв.м		Объем, м ³			
			Здан-ия	Квартир	Застройки, м ²		Общая площадь, м ²			
					Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего
1	Многоквартирный жилой дом (проектируемый)	10	1	167	1 714,00	1 714,0	16 182,00	16 182,00	52 354,50	52 354,50

- ### Условные обозначения
- Граница участка
 - Граница зоны допустимого размещения объекта
 - Красные линии
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Существующие здания
 - Проезды
 - Тротуары, площадки
 - Зона ЗОУИТ 73:24-6.406
 - Откосы
 - забор с воротами и калиткой
 - Детская площадка
 - Площадка для взрослых
 - Площадка для занятий спортом
 - Парковки (не менее 5,3 м. на 2,5 м.)
 - Парковка для МГН (не менее 6,0 м. на 3,6 м.)
 - Велопарковка
 - Тротуары с возможностью проезда спецтехники
 - лоток водоотводной
 - Контейнерная площадка

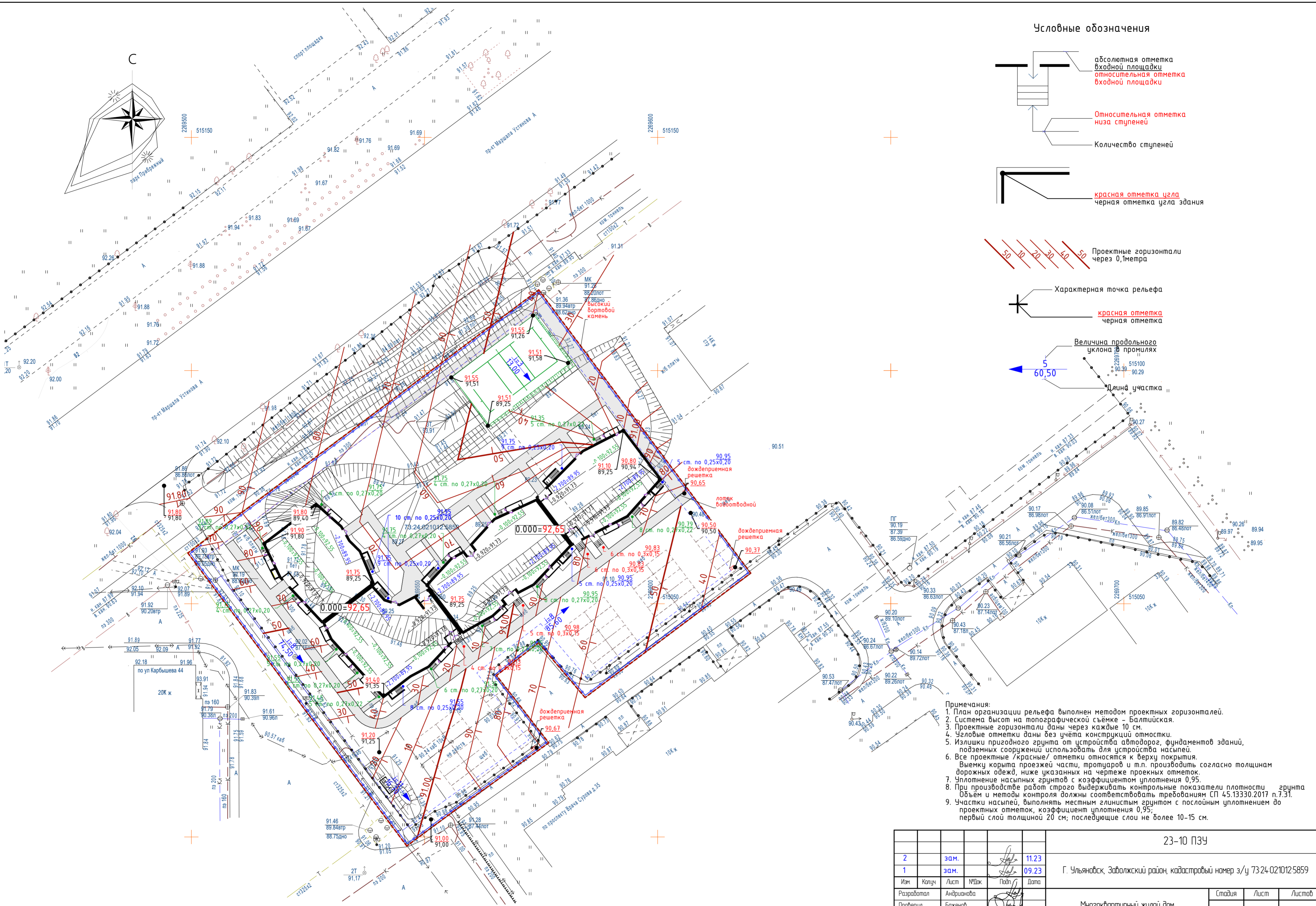
23-10 ПЗУ

Г. Ульяновск, Заволжский район, кадастровый номер з/у 73:24:021012:5859

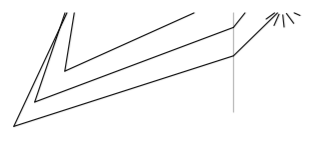
Изм.	Копч	Лист	№Дж	Подп	Дата
2		зам.			11.23
1		зам.			09.23

Разработал	Андрианова	Проверил	Баженов	Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Баженов	Н.контр.	Рязанова	Схема планировочной организации земельного участка. М 1500	п	01	
ГИП	Давыдов						

ООО "Ульяновскгражданпроект"



23-10 ПЗУ				
2	зам.		11.23	Г. Ульяновск, Заволжский район, кадастровый номер з/у 73:24-021012:5859
1	зам.		09.23	
Изм.	Копч.	Лист	№Дж	Дата
Разработал	Андрианова			
Проверил	Баженов			
ГАП	Баженов			
Н.контр.	Рязанова			
ГИП	Давыдов			
Многоквартирный жилой дом				
План организации рельефа М 1:500				
000 "Ульяновскгражданпроект"				

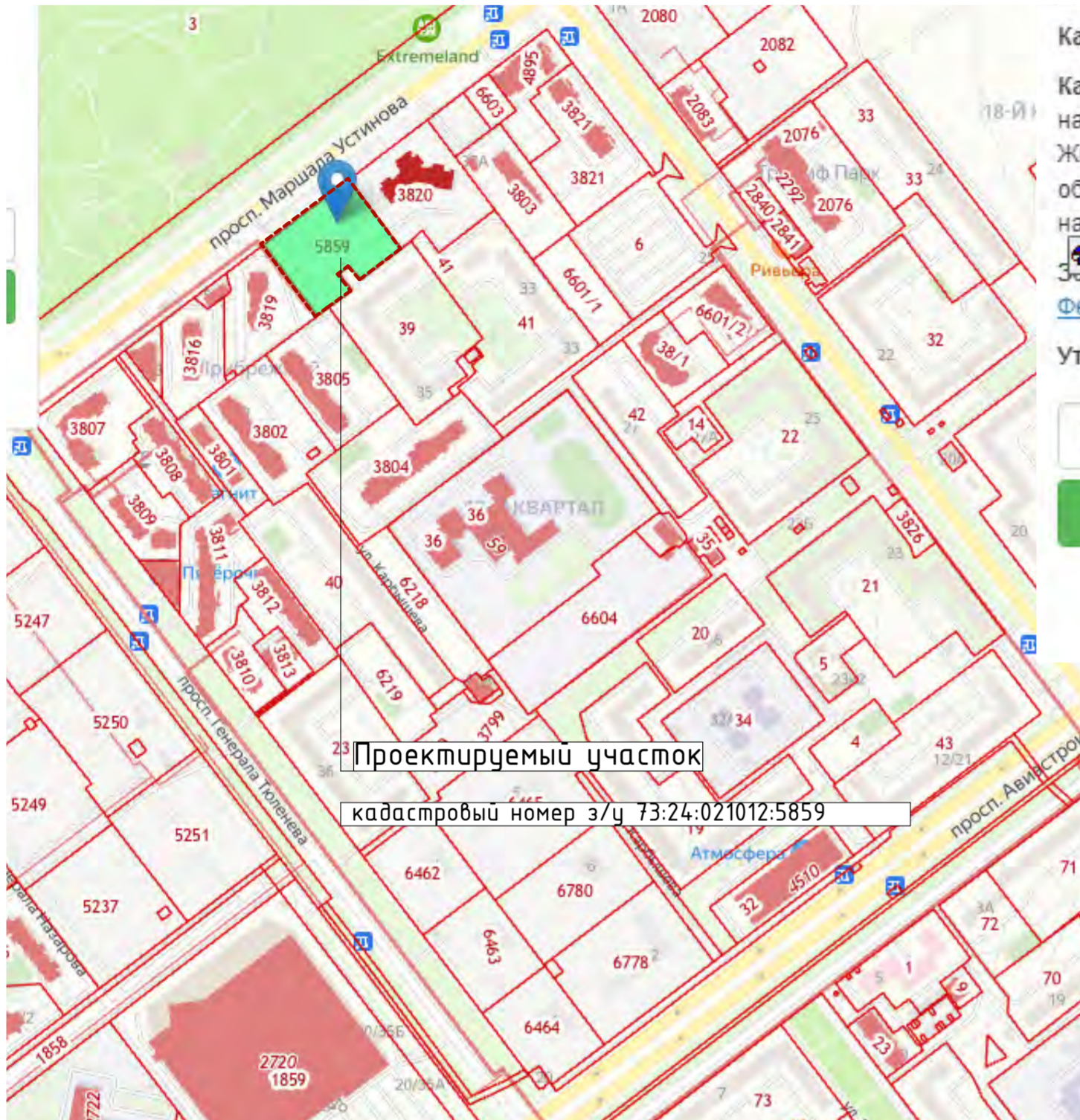


Ведомость баланса земляных масс

Наименование работ и объемов грунта	Количество, М³	
	Дом	
	насыпь (+)	выемка (-)
1. Грунт планировка территории	8	4500
в том числе плодородный на участках озеленения	204	
2. Замена техногенного слоя на участках насыпи	1 720	3 450***
3. Вытесненный грунт в том числе при устройстве		6 905
а) подземных частей зданий и сооружений		(5 176)
б) подземных сетей		
в) корыта под одежду дорог и площадок с дорож. покрытием		(1 729)
г) открытых водоотводных сооружений		
д) на участках озеленения		(0**)
** замена грунта на плодородный ($h_{\text{сред}}=0,20$ м.)		
*** мощность техногенного грунта, согласно геологии $h=1,65$ м		
4. Грунт для устройства высоких полов зданий и обвалований сооружений, обратная засыпка		
*** из отвала		
5. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление грунта 10%)	193	1 485
Всего пригодного грунта	1 922	16 340
6. Недостаток (избыток) пригодного грунта	14 418*	
* в карьере		
10. Итого перерабатываемого грунта:	16 340	16 340
Плодородный грунт всего		204**
в том числе:		
а) используемый для озеленения (привозной грунт $h=0,2$ м.)		(204)
б) избыток плодородного грунта (рекультивация земель)		

23-10 ПЗУ				
г. Ульяновск, Заволжский район, кадастровый номер з/у 73:24-021012:5859				
Изм.	Копч.	Лист	№Дж	Дата
Разработал	Андреева			
Проверил	Баженов			
ГАП	Баженов			
Н.контр.	Рязанова			
ГИП	Давыдов			
Многоквартирный жилой дом			Стадия	Лист
			п	03
Баланс земляных масс			ООО "Ульяновскгражданпроект"	

Фрагмент публичной кадастровой карты с указанием проектируемого участка



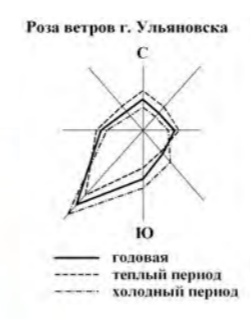
Кадастровый номер: [73:24:021012:5859](#)
 Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)
 Жилые дома со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания...
 IChat
 Зональный участок по адресу: [Российская Федерация, Ульяновская область, г. Ульяновск](#)
 Уточненная площадь: 7 063 кв.м.

Ваш email, куда отправить отчет

Получить подробный отчет

[Детали отчета и юридическая информация](#)
[Ручной выбор вариантов](#)

Проектируемый участок
 кадастровый номер з/ч 73:24:021012:5859

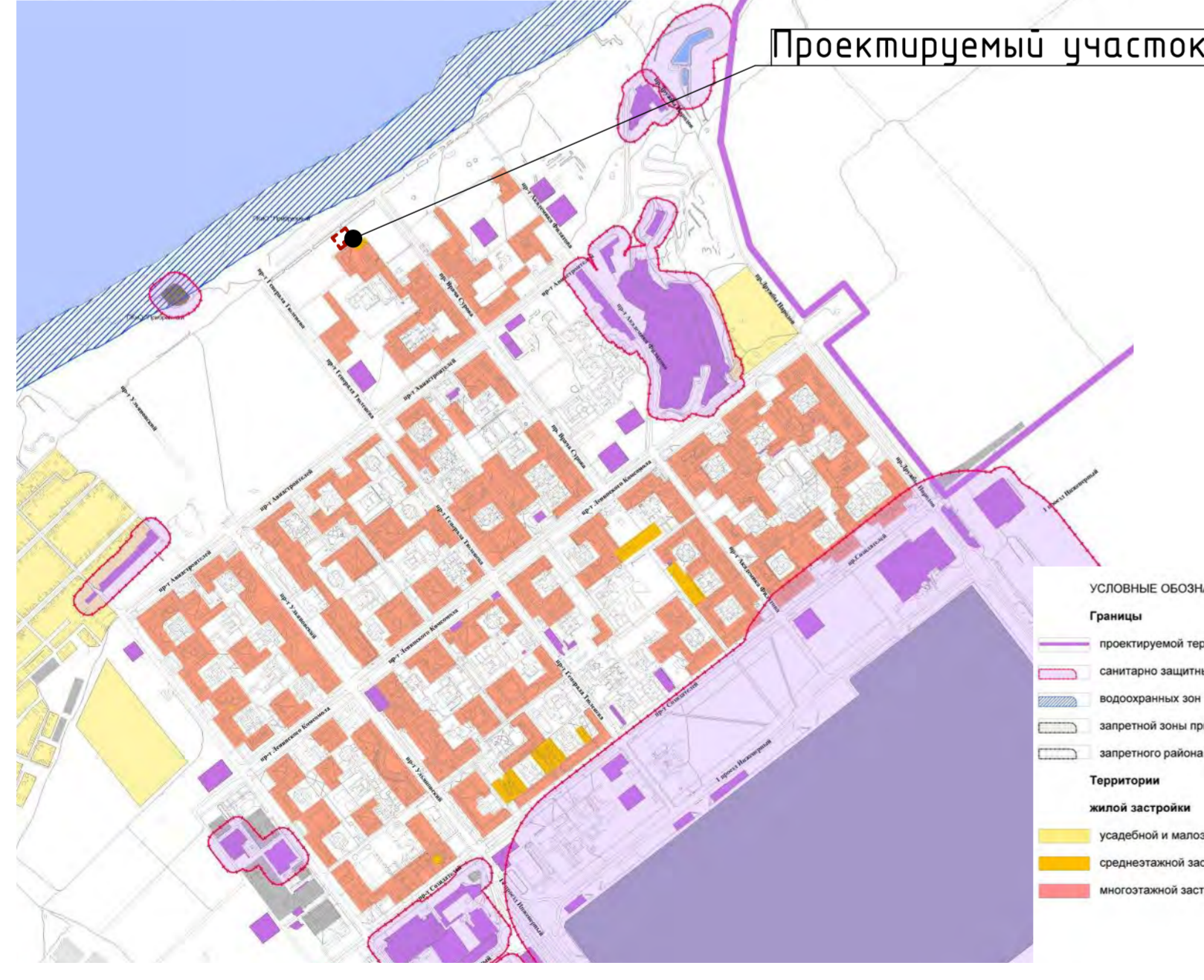


Фрагмент схемы природных и техногенных планировочных организаций территорий г. Ульяновска



Проектируемый участок

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Границы**
- проектируемой территории
 - санитарно защитных зон
 - водоохранных зон
 - запретной зоны при арсенале
 - запретного района при арсенале
- Территории**
- жилой застройки**
- усадебной и малоэтажной застройки
 - среднетэтажной застройки
 - многоэтажной застройки
- производственно-коммунальной застройки**
- промышленных предприятий
 - коммунально-складских предприятий
 - сельскохозяйственных предприятий
- транспортной инфраструктуры**
- аэродромов
 - железной дороги
 - речного транспорта
 - сооружений и устройств для хранения автомобилей
- Прочие территории**
- водных поверхностей
 - специальных объектов
 - кладбищ

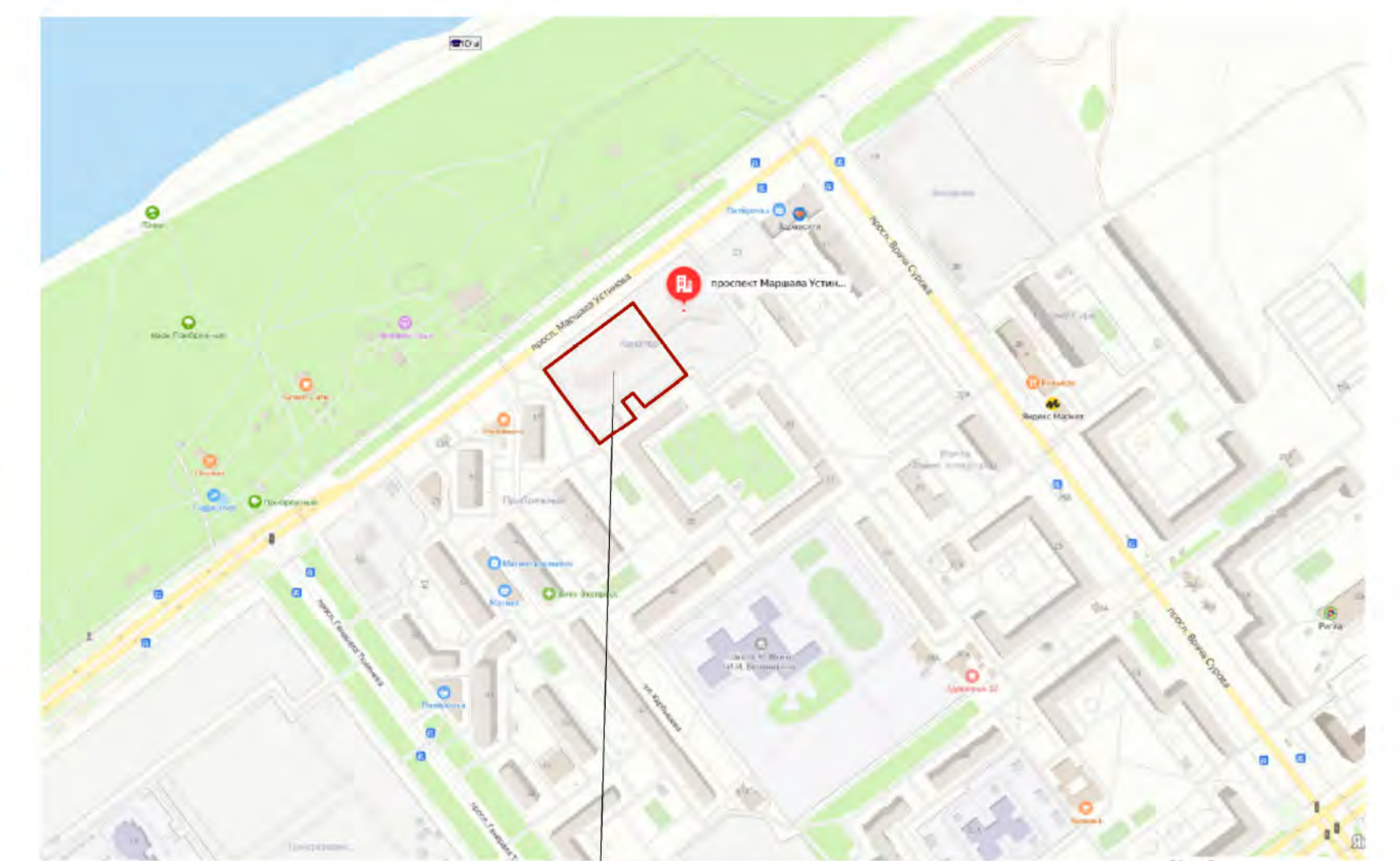
- Территории с регламентацией застройки**
- II -й пояс санитарной охраны источников поверхностных вод
 - III -й пояс санитарной охраны источников подземных вод
 - III -й пояс санитарной охраны источников поверхностных подземных вод
 - водоохранные зоны водоемов и водотоков
 - шумовая зона аэродрома
 - санитарно-защитные зоны
 - лесопарки
 - шумовая зона железной дороги
 - полоса отвода железной дороги
 - запретные районы от спецобъектов

Инженерно-геологические условия и техногенные планировочные ограничения

- Территории, благоприятные для строительства**
- озерно-аллювиальные равнины, сложенные плотными мелкозернистыми и пылеватыми песками с прослоями суглинков и глин и залегающим грунтовыми вод на глубине более 10 м
 - поверхности эоловой аккумуляции, сложенные плотными пылеватыми и мелкозернистыми песками с высокой дренирующей способностью
- Территории с вышележающей инженерной подготовкой под строительство**
- намытые территории
 - берегоукрепление
 - террасированные склоны
- Территории, ограниченно благоприятные для строительства**
- вторая надпойменная терраса р. Свияга и Сельдь, сложенная песками, супесями, глинами и слабоакпористыми суглинками с залегающим грунтовыми вод на глубине 2-10 м
 - первая надпойменная терраса р. Свияга и Сельдь, сложенная супесями, глинами и макропористыми суглинками с залегающим грунтовыми вод на глубине 2-10 м
 - вторая надпойменная терраса р. Волга, сложенная глинами, суглинками и песками. Уровень грунтовых вод искусственно поддерживается системой глубинного дренажа на глубине 2-5 м
 - заболоченная низменная озерная равнина, сложенная глинами и суглинками, реже песками и супесями, с залегающим грунтовыми вод на глубине менее 2 м
 - участки развития карстовых процессов в карбонатных породах верхне-мелового возраста
 - участки развития суффозионно-просадочных явлений
- Территории, неблагоприятные для строительства**
- пойменная терраса рек Свияга и Сельдь, сложенная суглинками, глинами, песками и супесями, с уровнем грунтовых вод 0-2 м
 - эрозионные склоны, сложенные смещенными блоками шале стабилизированных и резко активизирующихся оползней
 - овраги и балки
 - граница затопления наводком 1%-ной обеспеченности

- Условные обозначения**
- Границы**
- городского округа "Город Ульяновск"
- Территории**
- промышленных предприятий
 - коммунально-складских предприятий и организаций
 - интоников
 - лесов
 - воздушного транспорта
 - специального назначения
 - кладбищ
- Транспортно-инженерные объекты и коммуникации**
- внешние автодороги
 - федеральные
 - основные территориальные
 - городские магистральные улицы и дороги
 - железные дороги общего пользования
 - прочие железные дороги
 - очистные сооружения канализации
 - водозабор
 - подстанции и линии электропередач
 - 35 кВ
 - 110 кВ
 - 220 кВ
 - ГРС и магистральные газопроводы
 - ТЭЦ
 - грузовой порт
 - речной вокзал
 - аэродром
 - полигон ТБО
 - объекты сельскохозяйственного и коммунального назначения природной зоны

					23-10 ПЗУ				
					Г. Ульяновск, Заволжский район, кадастровый номер з/ч 73:24:021012:5859				
Изм.	Копч.	Лист	№Дж	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Андрюшова						п	04	
Проверил	Баженов					Ситуационный план размещения объекта капитального строительства	000 "Ульяновскгражданпроект"		
ГАП	Баженов								
Н.контр.	Рязанова								
ГИП	Давыдов								



Проектируемый участок
кадастровый номер з у 73 24 021012-5859

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв м		Объем, м³			
			Здания	Квартир	Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Многоквартирный жилой дом проектируемый	10	1	167	1714,00	1714,00	16 182,00	16 182,00	52 354,50	52 354,50

Условные обозначения

- Граница участка
- Граница зоны допустимого размещения объекта
- Красные линии
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания
- Проезды
- Тротуары площадки
- Откосы
- забор с воротами и калиткой
- Детская площадка
- Площадка для взрослых
- Площадка для занятий спортом
- Парковка (не менее 5,3 м на 2,5 м)
- Парковка для МГН (не менее 5,0 м на 3,6 м)
- Велопарковка
- Тротуары с возможностью проезда спецтехники
- лоток водоотводной
- Контейнерная площадка

Условные обозначения инженерных сетей

- Канализация хозяйственно-бытовая проектируемая
- Канализация дождевая проектируемая
- Канализация хозяйственно-бытовая существующая
- Канализация дождевая существующая
- Водопровод хозяйственно-питьевой проектируемый
- Водопровод хозяйственно-питьевой существующий
- Опоре освещения металлическая со светодиодным светильником
- Опоре освещения стальная со светодиодным светильником
- Кабель напряжением 0,4 кВ в треснее
- Кабель напряжением 0,4 кВ в трубе
- Контур заземления
- Газопровод подземный низкого давления проектируемый

ООО "Энергосеть"
Служба эксплуатации
подпись
1.11.2023

				23-10-ПЗУ	
2	Зам.		11.23	Ульяновск, Заволжский район, кадастровый номер з у 73:24:021012-5859	
1	Зам.		10.23		
Изм	Коп	Лист	Подпись	Дата	
Отдел ВК	Морозова				
Отдел ОБ	Колосова				
Отдел ЭО	Рафиков				
Н.контроль	Рязанова				
ГИП	Давыдов				
			Многоквартирный жилой дом		Стадия Лист Листов
			П		5
			Сводный план инженерных сетей		ООО "Ульяновскгражданпроект"
			М 1:500		