

Общество с ограниченной ответственностью
«СИБИРСКИЙПРОЕКТ»

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

Заказчик - ООО «СЗ «Строй-Инвест»

Многоквартирный жилой дом
со встроенными нежилыми помещениями.
г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Железнодорожная,
кадастровый номер земельного участка 73:24:010201:3107

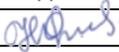
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

(2 этап строительства)

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

34/22 - ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
3			02.2023

Общество с ограниченной ответственностью
«СИМБИРСКПРОЕКТ»

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

Заказчик - ООО «СЗ «Строй-Инвест»

Многоквартирный жилой дом
со встроенными нежилыми помещениями.
г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Железнодорожная,
кадастровый номер земельного участка 73:24:010201:3107

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

(2 этап строительства)

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

34/22 - ПЗУ

Том 2

Директор



И.А. Капитонов
И.А. Капитонов

Главный инженер проекта

Н.Н. Фролова
Н.Н. Фролова

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
3		<i>Н.Н. Фролова</i>	02.2023

Содержание

Обозначение	Наименование	Прим.
34/22- ПЗУ.СР	Содержание раздела	Изм. 3 (Зам.)
34/22 - СП	Состав проектной документации	
34/22-ПЗУ.Т	<u>Текстовая часть.</u>	Изм. 2 (Зам.)
	Обозначение	
	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) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами использования земельного участка	
	г) Техничко-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 геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод	
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировки	
	ж) Описание решений по благоустройству территории	
	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения	
	Пункты «з», «и», «к»- относятся к производственным объектам, в связи с чем не описываются в составе данной текстовой части.	
	Перечень нормативно-правовых документов	
34/22 -ПЗУ	<u>Графическая часть.</u>	
лист 1	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	Изм. 3 (Зам.)
лист 1.1	Расчёт коэффициента плотности застройки	Изм. 2 (Нов.)
лист 2	План организации рельефа М 1:500	Изм. 3 (Зам.)
лист 3	План земляных масс М 1 : 500	Изм. 3 (Зам.)
лист 4	План покрытий и озеленения М 1 :500	Изм. 3 (Зам.)
лист 5	Сводный план инженерных сетей М 1 :500	Изм. 3 (Зам.)

Подпись и дата	
Име. № дубл.	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Име. № подл.	

3	Зам.		02.23	34/22-ПЗУ.СР						
Изм	Лист	№ докумен.	Подпись	Дата						
Разраб.	Гриневич		<i>Гриневич</i>							
Н. контр.	Климанов		<i>Климанов</i>							
ГИП	Фролова		<i>Фролова</i>							
ГАП	Шакмеева		<i>Шакмеева</i>							
Содержание раздела				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Стадия</td> <td style="width: 33%;">Лист</td> <td style="width: 33%;">Листов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов								
П	1	1								
				ООО "Симбирскпроект" г. Ульяновск						

Согласовано

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание						
1	34/22-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка							
2	34/22-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка							
3	34/22-АР	Раздел 3. Архитектурные решения							
4	34/22-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	34/22-ЭО	Подраздел 1. Система электроснабжения							
5.2	34/22-ВС	Подраздел 2. Система водоснабжения							
5.3	34/22-ВО	Подраздел 3. Система водоотведения							
5.4	34/22-ОВ	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети							
5.5.1	34/22-СС	Подраздел 5.1. Сети связи							
5.5.2	34/22-ПС	Подраздел 5.2. Сети связи. Пожарная сигнализация							
5.5.3	34/22-Д	Подраздел 5.3. Сети связи. Диспетчеризация лифтового оборудования							
5.5.4	34/22-А	Подраздел 5.4. Сети связи. Автоматизация							
5.6	34/22-ГС	Подраздел 6. Система газоснабжения							
5.7	34/22-ТХ	Подраздел 7. Технологические решения							
6	34/22-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства							
7	34/22-ПОД	Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства	Раздел не разрабатывается						
8	34/22-ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды							
9	34/22-ПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности							
10	34/22-ОДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов							
10.1	34/22-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	Раздел не разрабатывается						
34/22 - СП									
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Фролова				Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
Рук.пр.		Стригин					П		1
Н.контр.		Климанов					ООО «Симбирскпроект» г. Ульяновск		
ГАП		Шакмеева							
ГИП		Фролова							

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

Разработал

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

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

Земельный участок проектируемого строительства многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями расположен в Железнодорожном районе г. Ульяновска, на территории южнее ул. Красной, между ул. Транспортной и ул. Железнодорожной, в границах земельного участка кадастровый номер 73:24:010201:3107 (Выписка из ЕГРН от 07.10.2022г. № КУВИ-001/2022-176003663), категория земель «земли населённых пунктов», собственник ООО «Специализированный застройщик «Строй-Инвест»). К моменту начала проектных работ участок свободен от застройки, проходящий в северной части земельного участка коллектор дождевой канализации сохраняется. Рельеф участка неровный, на поверхности присутствует строительный мусор. Вдоль восточной границы земельного участка проходит трасса железной дороги. В 30-70м к западу и северо-западу от проектируемого дома, вдоль улицы Транспортной, расположены многоэтажные жилые дома, магазины, административные здания. Вдоль улиц Транспортной, Красной, а также вдоль трассы железной дороги проложены многочисленные трассы инженерных коммуникаций: сети связи, электрокабель, водопровод, дождевая канализация. Уклон дневной поверхности соответствует природному направлению – западному, в сторону реки Свияги. Величина уклона 3,5-4,0%. Вместе с тем, на площадке, за счет неровностей рельефа, в некоторых местах наблюдается бессточные участки, где свободный сток вод атмосферных осадков затруднен. Абсолютные отметки участка изменяются в пределах 108,0-109,19м (по выработкам).

Для дополнительного благоустройства используется земельный участок с кадастровым номером 73:24:010201:2496 (выписка из ЕГРН от 03.10.2022г. № КУВИ-001/2022-171621639, земли населённых пунктов, аренда) с согласия собственника ООО «Смарт-Инвест» (письмо исх. № 67 от 14.10.22).

Инженерно-геодезические изыскания выполнены АО «УльяновскТИСИЗ» в июле - августе 2022г.

Инженерно-геологические изыскания выполнены АО «УльяновскТИСИЗ» в 2022г.

Точки подключения к инженерным сетям расположены за пределами участка, отведенного под строительство.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата	34/22-ПЗУ.Т	2	Все.		<i>Гриневич</i>	12.22	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
						1	Все.		<i>Гриневич</i>	10.22г		П	1	6
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата	34/22-ПЗУ.Т	Изм	Лист	№ докумен.	Подпись	Дата	Текстовая часть	ООО "Симбирскпроект" г. Ульяновск		
						Разраб.		Гриневич	<i>Гриневич</i>					
						Н. контр.		Климанов	<i>Климанов</i>					
						ГИП		Фролова	<i>Фролова</i>					
						ГАП		Шакмеева	<i>Шакмеева</i>					
		Рук.пр-та		Стригин	<i>Стригин</i>									

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

Земельный участок с кадастровым номером 73:24:010201:3107 площадью 10187,00м², на котором предполагается проведение строительных работ, согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск» расположен в зоне ЦЗ - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения. Проектируемый объект относится к основным видам разрешенного использования.

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.

Земельный участок проектируемого здания расположен в зоне с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) – Приаэродромной территории аэродрома Ульяновск (Баратаевка), установленной приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) Министерства транспорта РФ №94-П от 18.02.2021 г.:

- высота проектируемого здания соответствует регламентам подзоны №3 (сектор 2), не превышает высоту ограничительной поверхности 286,94 м;
- проектируемое здание, находясь в подзоне №4 (сектор 21), 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 219,84 - 224,20 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:

- Градостроительный план земельного участка №РФ-73-2-22-0-00-2021-0887 от 25.16.2021г.;
- Задание на проектирование, утвержденное Заказчиком;
- Технические условия на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

Здание расположено в пределах зоны допустимого размещения зданий, строений, сооружений, указанной на Чертеже градостроительного плана земельного участка (п.1 ГПЗУ № РФ-73-2-73-0-00-2021-0887 выдан 25.16.2021г.).

Согласно ПЗЗ МО «город Ульяновск» земельный участок расположен в зоне ЦЗ - зона социального и коммунально-бытового назначения. Категория земель «земли населенных пунктов». Назначение проектируемого объекта соответствует основным видам разрешенного использования зоны ЦЗ – «многоэтажная (высотная) жилая застройка».

Инв. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

И	зам			10.22г	34/22-ПЗУ.Т	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		2

Строительство проектируемого здания предусмотрено в два этапа.

Расчёт коэффициента плотности застройки выполнен в соответствии с СП 42.13330.2020 приложение Б* на квартал в границах красных линий планируемых по решениям генерального плана г.Ульяновска , утверждённого Городской Думой(постановление № 83 от 27.06.2007г)по формуле:

$K_{пл.застр.} = S_{зд.} / S_{кв.},$

Где:

$S_{зд.}$ - площадь всех этажей зданий и сооружений, расположенных в границах квартала, по внешним размерам (в том числе, проектируемого здания 31457 м²);

$S_{кв.}$ - площадь квартала.

$K_{пл.застр.} = 79609,00 \text{ м}^2 / 73424,60 \text{ м}^2 = 1,08.$

Нормативный показатель коэффициента плотности застройки по ГПЗУ составляет 1,2.

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

Показатель	В границах участка	В границах 1этапа	В границах 2 этапа
Площадь земельного участка по ГПЗУ в том числе:	10187,00 м ²	7058,00м ²	3129,00м ²
- площадь застройки	1984,20 м ²	992,10м ²	992,10м ²
- площадь покрытий	6153,90 м ²	4423,90 м ²	1730,00м ²
- площадь озеленения	2048,90 м ²	1642,00 м ²	406,90м ²

Показатели проекта соответствуют требованиям ГПЗУ (п.2.3.):

- предельная этажность застройки должна составлять 16 этажей (отдельные доминанты до 24 этажей), по проекту – 19 этажей;
- площадь озеленения должна составлять не менее 20% от площади участка, по проекту - 20,12%;
- процент застройки земельного участка должен составлять не более 60%, по проекту – 19,48%;
- коэффициент плотности застройки должен составлять не более 1.2, по проекту – **1,08.**

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 дома относится потенциальная опасность подтопления водами верховодки.

При проектировании здания за относительную отметку ± 0,000 принят уровень чистого пола 1 этажа, Абсолютное значение отметки ±0,000 = 109,45 м предусмотрено

Инов. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Инов. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

И	зам			10.22г	34/22-ПЗУ.Т	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		3

с учётом гидрологических условий. Организация рельефа территории обеспечивает отвод поверхностного стока от здания и по твердым покрытиям самотёком в городскую ливневую канализацию.

По периметру здания предусматривается отмостка шириной 1м. Предусмотрена гидроизоляция заглубленных конструкций проектируемого здания для защиты от возможного подтопления.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировки

Вертикальная планировка проектируемого участка предусмотрена с учётом отметок прилегающей территории оптимальной высотной посадки здания, с учетом выполнения нормативного отвода атмосферных осадков по рельефу в дождеприёмники проектируемой сети дождевой канализации.

Рельеф площадки относительно ровный. В целом по территории рельеф имеет уклон в западном и северо-западном направлении, абсолютные отметки поверхности колеблются в пределах от 106,00м до 107,00м.

Относительной отметка ±0,000 здания, соответствующая абсолютной отметке **109,45**, определена исходя из условий организации рельефа таким образом, чтобы обеспечить свободный отвод дождевых и талых вод с любой точки вокруг здания в сторону твёрдого покрытия.

Вертикальная планировка решена методом проектных горизонталей с сечением рельефа через 0,1 м в приближении к существующему рельефу, с учетом особенностей верхнего слоя грунта и в увязке с отметками существующего асфальтового покрытия. 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 земельного участка, отведенного под размещение объекта, решено в увязке с благоустройством прилегающей территории. На участке проектируются: детская площадка на расстоянии 21,00м от окон жилого здания, площадка для отдыха взрослых на расстоянии 17,90 м от окон жилого здания. Расчёт размера детской площадки и размера площадки для отдыха взрослых выполнен согласно СП 476 .1325800.2020 , п.7.29 , таб.7.1. Удельные размеры детской площадки на одного жителя – 0,40 м², для отдыха взрослых – 0,10 м² . На 540 жителей проектируемого жилого дома размер детской площадки по проекту – 217 м² (расчетный – 216 м²), размер площадки для отдыха взрослых по проекту – 54 м² (расчетный - 54м²).

Потребность жителей физкультурными площадками обеспечивается наличием общедоступного физкультурно-спортивного центра УлГУ, расположенного в пешеходной доступности на расстоянии около 500 м.

Озеленение выполняется устройством газонов (в том числе, на автомобильной экопарковке).

Инва. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Подпись и дата
Инва. № дубл.	Подпись и дата
Подпись и дата	

									Лист
И	зам				10.22г				
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	34/22-ПЗУ.Т				4

Покрытие проездов и площадок, дорожек определяется их функциональным назначением. Освещение участка выполняется светильниками, размещёнными на фасаде здания и опорах шумозащитного экрана. Площадка для отдельного сбора ТБО расположена с северного торца проектируемого дома на расстоянии на расстоянии 23,60м (нормативное расстояние 20,0м – 100,0 м).

Проектируемые сети инженерно-технического обеспечения предусмотрены в подземной прокладке.

Вводы сетей газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения предусмотрены перпендикулярно к стенам здания. Расстояние от проектируемого здания до ближайших инженерных коммуникаций:

- проектируемых сетей электроснабжения – 3,56 м (нормативное – не менее 0,6м);
- проектируемых сетей водоснабжения – 5,10 м (нормативное – не менее 5,0м)
- проектируемых сетей самотечной хоз-бытовой канализации, ливневой канализации – 3,00 м (нормативное – не менее 3,0); сети связи - 5,00м (не менее 0,60м)
- проектируемых сетей газоснабжения – 3,32м (не нормируется).

Вводы сетей газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения предусмотрены перпендикулярно к стенам здания.

Для защиты от шума железной дороги, проходящей рядом с участком предусмотрен шумозащитный экран.

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

Расчёт парковочных мест выполнен согласно ГПЗУ (ПЗЗ МО«Город Ульяновск», приложение № 2).. Требуемая обеспеченность:

- для жилого дома (из расчета 0,27м/мест на 1квартиру) на 324 квартиры - 88 м/мест в т.ч 9м/м для МГН
- для магазина (из расчетана 100 м² торговой площади- 8м/мест) на торговую площадь 344м²– 24м/места ,
- для офисов (из расчета на 100 работающих – 22м/места) на 42 работающих -10 м/мест.

Всего по расчёту - 122 м/места.

По проекту в границах участка предусмотрено 231м/место (194м/места на открытых стоянках , 37 м/мест - в подземном паркинге).

30м/мест расположены на соседнем земельном участке с кадастровым номером 73:24:010201:2496, принадлежащем Застройщику(выписка из ЕГРН от 03.10.2022г. № КУВИ-001/2022-171621639 , земли населённых пунктов, аренда).

Согласно СП 59.13330.2020 10% парковочных мест должны быть выделены около зданий и учреждений обслуживания маломобильных групп населения, в том числе не менее одного специализированного места для инвалидов на кресле – коляске. По расчёту для МГН и инвалидов требуется 4м/места. По проекту предусмотрено 5м/мест, в том числе 3 специализированных места для инвалидов-колясочников.

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

Инв. № подл.	Подпись и дата
Взам. инв. №	Инв. № дубл.
Подпись и дата	Подпись и дата

И	зам			10.22г	34/22-ПЗУ.Т	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

Подъезд к проектируемому многоквартирному зданию жилого дома предусмотрен с улицы Транспортной.

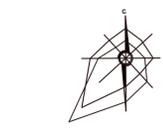
Проезд пожарной техники проектируется вдоль обеих продольных сторон жилого дома по твёрдому покрытию, выдерживающему соответствующие нагрузки. Ширина проездов 6,00 м. Радиусы поворотов – 8,00 м, соответствуют действующим нормам и правилам.

Перечень применяемых нормативно-правовых документов

1. СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
2. СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги».
3. СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
4. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»
6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

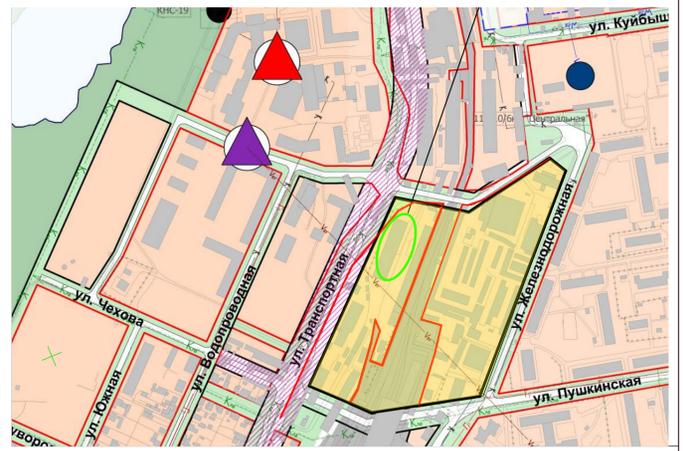
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подпись и дата

					34/22-ПЗУ.Т	Лист
I	зам			10.22г		6
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		



Проектируемое здание

Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа "город Ульяновск"



Квартал в границах планировочных красных линий по решению генерального плана г.Ульяновска утвержденного Городской Думой (постановление №83 от 27.06.2007г.

Расчет коэффициента плотности застройки см. лист 1.1

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Един. измер.	Количество	
		в гр. уч. 1этапа	в гр.уч. 2этапа
Площадь участка	кв.м	7058,00	3129,00
Площадь застройки	кв.м	992,10	1984,20
Площадь покрытий	кв.м	4423,00	6153,00
Площадь озеленения	кв.м	1642,90	2049,80

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- существующие здания
- проектируемые здания
- тротуары, проезды
- парковка
- граница земельного участка
- красная линия
- озеленение
- высокий борт БР-300.60.20
- шумозащитный экран
- зона допустимого строительства
- парковочное место для МГН
- утопленный борт
- площадка для отдыха взрослых
- детская площадка
- площадка для сбора ТБО
- вентиляционные шахты
- граница этапов строительства
- граница участка 73-24-010201-2496

ПРИМЕЧАНИЯ

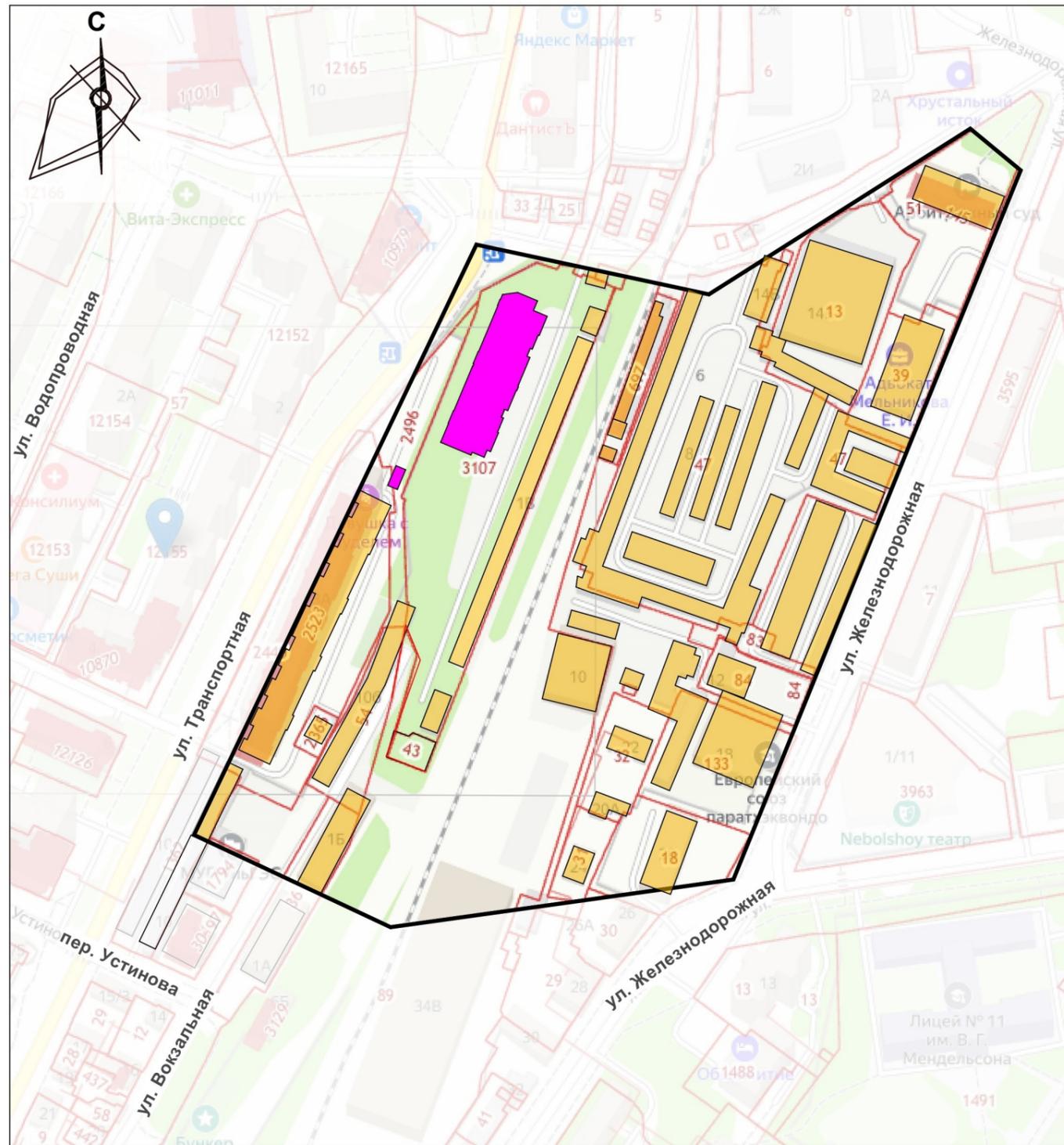
- Границы участка проектируемого здания жилого дома нанесены согласно градостроительного плана земельного участка № РФ-73-2-73-0-00-2021-0887 выдан 25.16.2021г. Кадастровый номер участка 73:24:010201:3107
- Генплан выполнен на топооснове выданной АО "Ульяновск ТИСИС"
- Система координат МСК-73 принята для г. Ульяновска. Система высот-Балтийска

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на ГП	Наименование и обозначение	Кол-во этажей	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	зданий	жилого здания	здания	в т.ч. подв. части
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	20 (Подзем.)	324	324	1984,20	1984,20	26460,10	26460,10
	Секция №1	20 (Подзем.)	162	162	992,10	992,10	13289,80	13289,80
	Секция №2	20 (Подзем.)	162	162	992,10	992,10	13170,30	13170,30

Согласовано
Подп. и дата
Имя, № подл.

				34/22-ПЗУ		
3		зам.	02.23г.	г. Ульяновск, Железнодорожный р-н, ул. Железнодорожная, кадастровый номер 73-24-010201-3107		
Изм.	К.уч.	№ док	Лист	Дата		
разраб.	Гриневич				Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	
Руководит	Стригин				Стадия	Лист
Н.контроль	Климанов				П	1
ГАП	Шамеева				6	
ГИП	Фролова				ООО "Симбирскпроект"	



Показатели для расчета коэффициента плотности застройки

проектируемый жилой дом	31487,00м2
площадь всех этажей зданий и сооружений в квартале	48122,00м2
всего	79609,00м2
S квартала = 73424,60м2	

Примечание:
1. Площадь этажей зданий и сооружений, не учтенных в публичной кадастровой карте, приняты условно масштабно по картам 2ГИС.

Условные обозначения ОКС по информации карты 2 ГИС

■ существующие здания и сооружения

Условные обозначения ОКС по Публичной карте



■ проектируемый жилой дом

Расчёт коэффициента плотности застройки

Расчёт коэффициента плотности застройки выполнен на квартал в границах красных линий ул. Транспортной, ул. Вокзальной, пер. Устинова, ул. Железнодорожной.

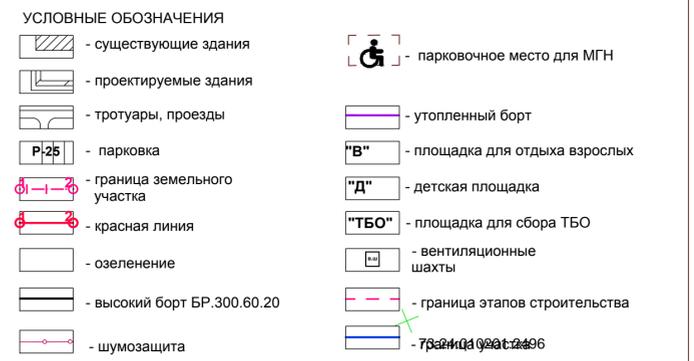
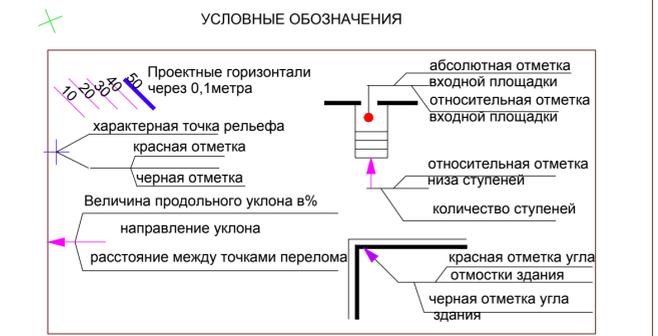
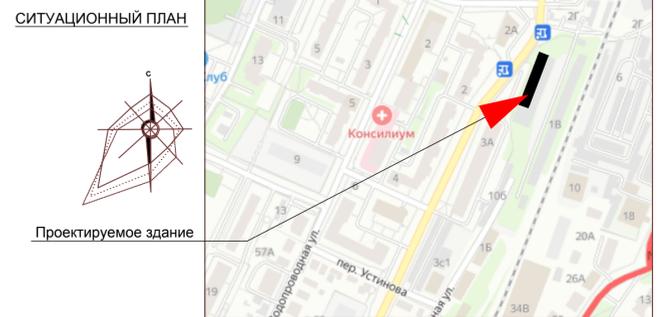
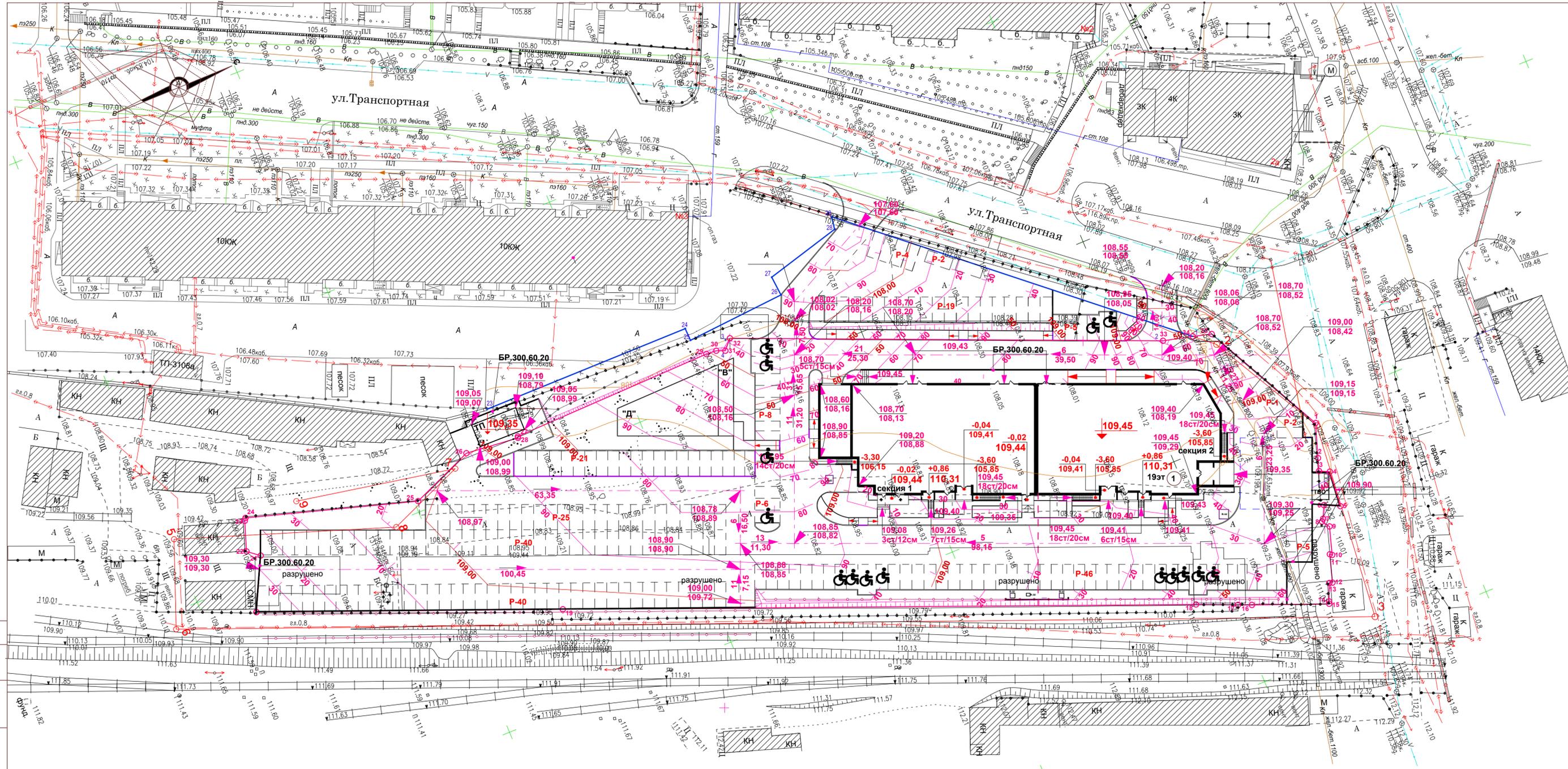
Коэф. пл.застр.= $\frac{\text{площадь всех этажей зданий и сооруж.}}{\text{площадь квартала}}$

$$\text{Коэф.п.застр.} = \frac{79609,00\text{м}^2}{73424,60\text{м}^2} = 1,08$$

Ведомость зданий и сооружений в квартале по публичной кадастровой карте

№ уч. по публич. карте	Адрес	Площ. м ³
1	2	3
2440	ул. Транспортная, д. 3а многокв. жилой дом, 10эт.	19785,0
3107	ул. Железнодорожная, д.2 склады, 1 эт.	1280,0
45	ул. Железнодорожная, д.3 гаражи, 1 эт.	70,0
54	ул. Вокзальная, д.10б гаражи, 1 эт.	783,0
2365	ул. Транспортная, д.3 инженерный объект	120,0
36	ул. Вокзальная, д. 6б гаражи, 2 эт.	1144,0
1362	ул. Транспортная, д.10 гаражи	304,0
2365	ул. Транспортная, д.3 гаражи	90,0
697	ул. Красная. ГСК "Кристина"	407,0
47	ГСК "Высотный"	7264,0
13	ул. Железнодорожная, д.14б гаражи, 2 эт.	4173,0
39	ул. Железнодорожная, д.14а адм.здание, 3 эт.	2595,0
84	ул. Железнодорожная, д.12 адм.здание, 2 эт.	544,0
32	ул. Железнодорожная, д.22 жилой дом, 1 эт.	198,0
31	ул. Железнодорожная, д.24 жилой дом, 1 эт.	150,0
18	ул. Железнодорожная, д.24 жилой дом, 2 эт.	1908,0
91	ул. Железнодорожная, гараж	23,0
133	ул. Железнодорожная, д.18 ДЮСШ №8, 2 эт.	2544,0
89	ул. Железнодорожная, д.10 адм. здание, 2 эт.	1540,0
51	ул. Железнодорожная, д.14 Арбитражный суд, 5 эт.	3170,0

						34/22 - ПЗУ			
						г. Ульяновск, Железнодорожный р-н, ул. Железнодорожная, кадастровый номер 73:24:010201:3107			
2			Нов.	<i>Убем</i>	12.22				
Изм.	К.уч.	№ док	Лист	Подп.	Дата				
разраб.	Цветухина			<i>Убем</i>		Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	Стадия	Лист	Листов
Рук.проекта	Стригин						П	1.1	
Н.контроль	Климанов					Расчет коэффициента плотности застройки	ООО "Симбирскпроект"		
ГАП	Шакмеева								
ГИП	Фролова								

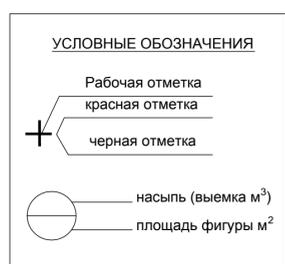
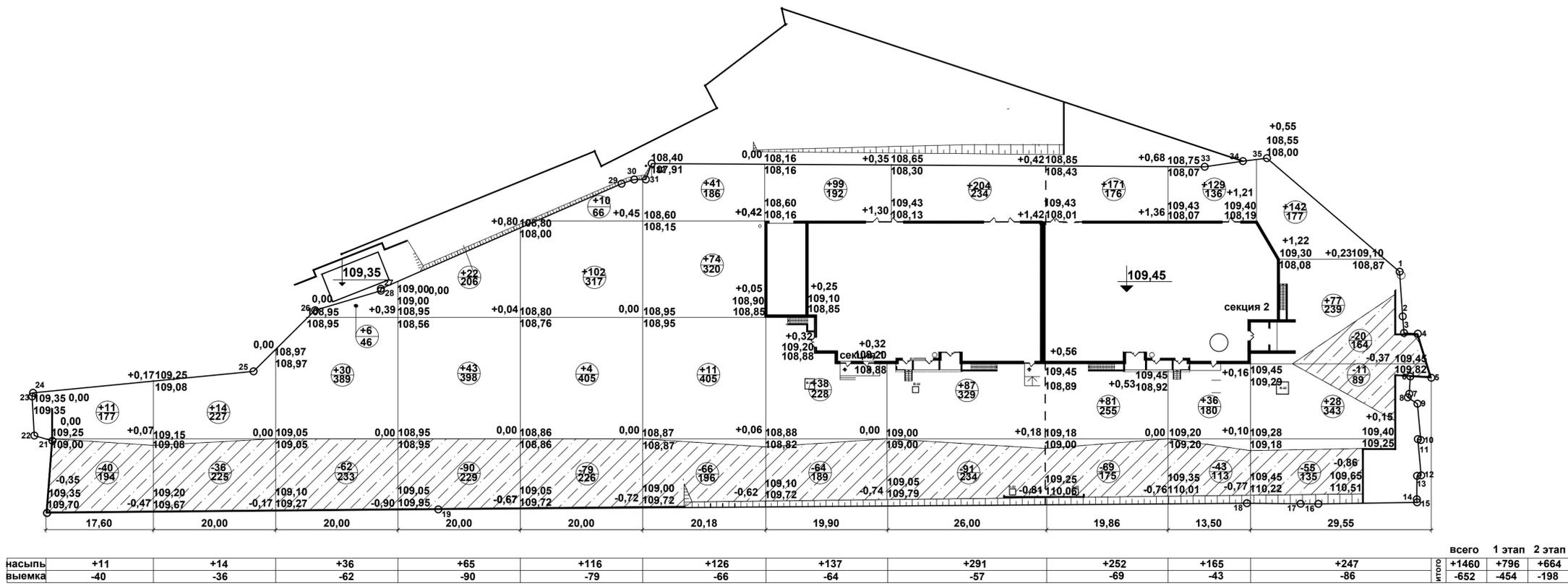


ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на ГП	Наименование и обозначение	Кол-во этажей	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3			
			зданий	квартир	застройки	жилого здания	здания	в т.ч. подзем. части		
									здания	здания
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	20 (подзем.)	1	324	1984,20	1984,20	26460,10	26460,10	86447,50	6762,00
	Секция №1	20 (подзем.)	162	162	992,10	992,10	13289,80	13289,80	43493,70	3593,70
	Секция №2	20 (подзем.)	162	162	992,10	992,10	13170,30	13170,30	42953,80	3168,30

				34/22-ПЗУ				
3	Зам.	02.23	г. Ульяновск, Железнодорожный р-н, ул. Железнодорожная, кадастровый номер 73:24:0210201:3107					
Изм.	К.уч.	№ док	Лист	Подп.	Дата			
разраб.	Гриневич							
Рук.проекта	Стригин							
Н.контроль	Климанов							
ГАП	Шакмеева							
ГИП	Фролова							
				Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями		Стадия	Лист	Листов
				План организации рельефа М 1:500		П	2	
						ООО "Симбирскпроект"		

Согласовано
Подп. и дата
Имя, № подл.



ПРИМЕЧАНИЯ

- Разбивку сетки плана земляных масс на местности выполнить линейно в прямоугольной системе координат от проектируемого здания. Красные отметки приняты по верху проектируемых покрытий и поверхности земли, поэтому при производстве работ необходимо скорректировать рабочие отметки в местах устройства проектируемых автодрог, тротуаров, газонов (-0,20м). Объем грунта на плане дан в плотном теле. Послойная отсыпка минерального грунта должна выполняться слоями по 0,25 м с тщательным уплотнением до отметок, приведенных на плане земляных масс. Уплотненный грунт должен иметь объемный вес скелета не ниже 1,65/см³ и Купл. = 0,95
- В ведомости объема земляных масс учтен только планировочный грунт.

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование работ и объемов грунта	Количество м ³					
	в границах участ		1 этап		2 этап	
	насыпь	выемка	насыпь	выемка	насыпь	выемка
1 Грунт планировки территории	1460,00	652,00	796,00	454,00	664,00	198,00
2 Замена плодородного слоя						
3. Вытесненный грунт от устройства: в том числе при устройстве: подземных частей зданий (сооружений (см. чертежи КР) подземных сетей						
корыта под одежду дорог и площадок с дорожным покрытием				2847,00		948,00
открытых водоотводных сооружений плодородной почвы на участках озеленения				215,00		82,00
4. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление) грунта			40,00		33,00	
5. Всего грунта			836,00	3800,00	697,00	1228,00
6. Избыток пригодного грунта			2964,00		531,00	
7. Строительный мусор						
8. Плодородный грунт						
в том числе						
а) используемый для озеленения территории			215,00		82,00	
б) недостаток плодородного грунта				215,00		82,00
7. Итого перерабатываемого грунта			4015,00	4015,00	1310,00	1310,00

34/22-ПЗУ					
3	Зам.	02.23	г. Ульяновск, Железнодорожный р-н, ул. Железнодорожная, кадастровый номер 73:24:0210201:3107		
Изм.	К.уч.	№ док	Лист	Подп.	Дата
разраб.	Гриневиц				
Рук. проекта	Стригин				
Н. контроль	Климанов				
ГАП	Шакмеева				
ГИП	Фролова				
Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями			Стадия	Лист	Листов
План земляных масс М 1 : 500			П	3	
			ООО "Симбирскпроект"		

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

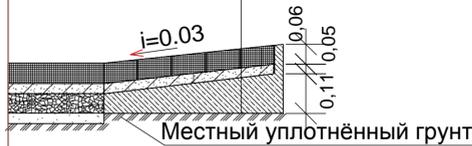
ОТМОСТКА (примыкание к плиточному покрытию)

Тротуарная бетонная плитка
ГОСТ17608-2017 бетон В 22,5 F 200 W4, h=0.06м

Сухая цементно -песчаная смесь

Бетон В 22,5 F200 W4 ГОСТ- 26633 - 2015

Уплотнённый грунт Куп.95%



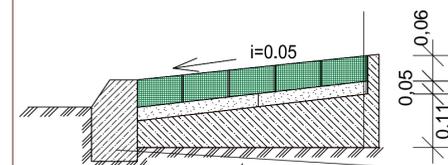
ОТМОСТКА (примыкание к газону)

Тротуарная бетонная плитка
ГОСТ17608-2017 бетон В 22,5 F 200 W4, h=0.06м

Сухая цементно -песчаная смесь ГОСТ 23735-2014

Бетон В 22,5 F200 W4 ГОСТ- 26633 - 2015

Уплотнённый грунт Куп.95%



Бетонный бортовой камень БР100.20.8
ГОСТ 6665-91
В22,5 F200 W4 , ГОСТ 26633-2015

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ПОКРЫТИЙ

1	2	3	4	Борт. камень пог. м.		Пл. пок. в гр.уч.		Борт. камень пог. м.		Пл. пок. в гр.2 этапа		13	Борт. камень пог. м.	
				Тип	кол-во	гр.1 этапа	Тип	кол-во	Тип	кол-во	Тип		кол-во	
	Проезд (асфальтобетонное покрытие)	м2	5458,00	Б.Р.100.30.15		4030,00	Б.Р.100.30.15	405,00	1428,00	Б.Р.100.30.15	198,00	113,00	Б.Р.100.30.15	36,00
	Плиточное покрытие (плитка бетонная тротуарная)	м2	643,00	Б.Р.100.30.15		369,00	Б.Р.100.30.15	90,00	274,00	Б.Р.100.20.08	29,00	198,00	Б.Р.100.20.08	20,00
	Отмостка (плитка бетонная тротуарная)	м2	52,00	Б.Р.100.20.08		24,00	Б.Р.100.20.08	25,00	28,00	Б.Р.100.20.08	27,00	198,00		
	Площадки (резиновое покрытие)	м2	219,00	Б.Р.100.20.08		268,00	Б.Р.100.20.08	25,00		Б.Р.100.20.08				
	Парковки (георешётка)	м2	317,00			317,00								
	Итого		6738,00			5008,00			1730,00					
	Газон	м2	1463,90			1057,90			406,90					

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

Щебень фракционный с пропиткой вязким битумом марки БНД 60/90 ,ГОСТ 8267 - 2014 , h=0.08м

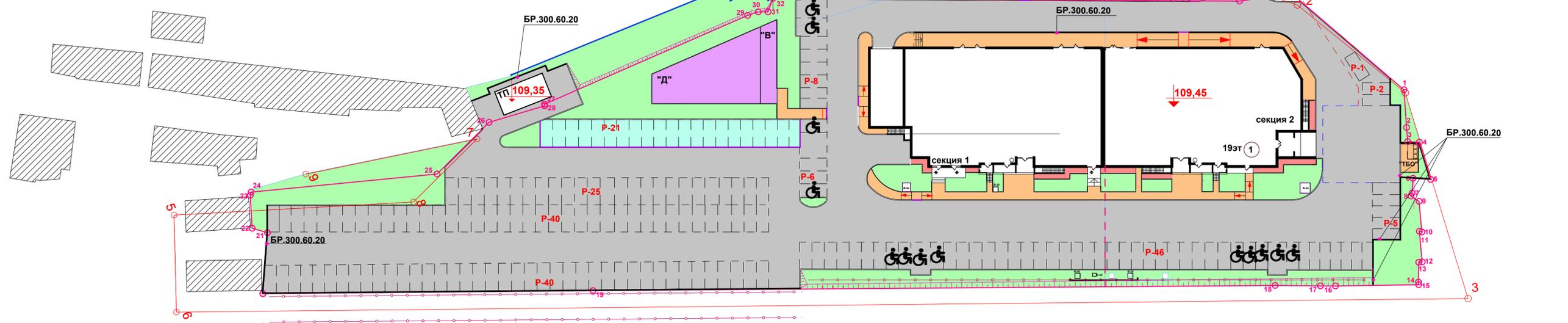
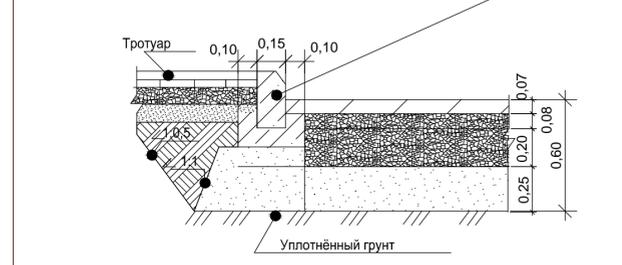
Щебень фр40-80мм М800 легкоуплотн.(известн.) с заклинк. фракционным мелким щебнем Е=450МПа, h = 0,20м ГОСТ 8267-2014

Георешётка ГОСТ Р 53225-2008 (Pp.>=20кн/м ,Eps=50>=20%) h=0.01м

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

Грунт , уплотнённый до K = 0,98

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



- ПРИМЕЧАНИЯ**
- По требованиям СП34.13330.2012"Автомобильные дороги." 2016г., актуализированная редакция СНиП2.05.02-85** материалы для дорожных одежд должны соответствовать установленным государственным стандартам: бетон для оснований по ГОСТ26633-2015, асфальтобетонные смеси по ГОСТ9128-2013, щебень ГОСТ 8267-93 (с изм.№1-4), песок ГОСТ 8736-2014(с изм.№1-3) К уп.0,98
 - При производстве работ по озеленению см. лист " Сводный план сетей "
 - Основание под тротуарные плиты (сухие цем.-песчаная смесь) должно быть выровнено (отклонение +5мм)
 - Лицевая поверхность плит выравнивается трамбованием или легкой вибрацией.
 - Швы между плитами затираются цементно-песчаной смесью ГОСТ 23735-2014, состава : 1часть цемента+ 3части песка.
 - В бетонном основании отмостки предусмотреть деформационные швы через 6м.
 - Допускаемые отклонения по ровности проезжей части и поверхности оснований,а также уплотнение конструктивных слоев дорожной одежды должны соответствовать требованиям СП 78.13330.2012 "Автомобильные дороги. Актуализированная версия СНиП 3.06.03-85.
 - Данный лист см. с листом " Разбивочный план благоустройства" и " Сводным планом инженерных сетей"
 - Площадь газона в таблице покрытий не совпадает с площадью озеленения в таб." Баланса территории",так как в площадь озеленения вошла площадь детских , площадок отдыха,площадь парковок с покрытием георешёткой согласно п.7.4 СП 42.13330.2016 а в таблице покрытий указана площадь этих площадок для подсчёта объема покрытий согласно конструкции дорожной одежды.

Покрытие парковок(нагрузка 20т/ось в соответствии с DIN 1072) с георешеткой (тип 7)

Георешётка ГОСТ Р53225-2008 с растительной землёй и семенами трав - 0,15м

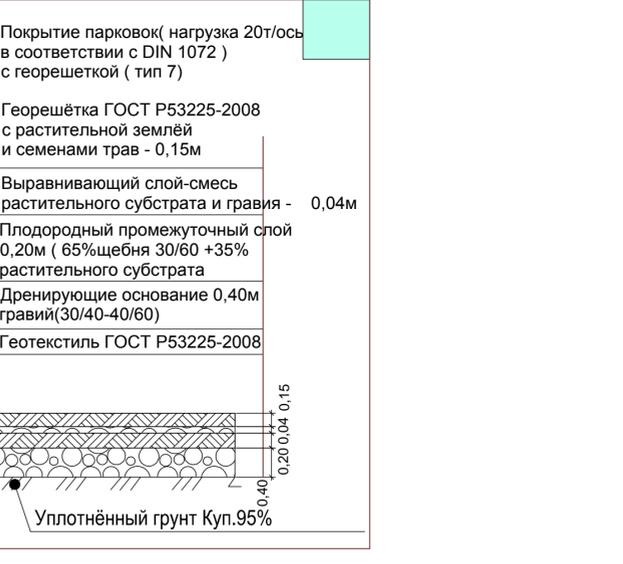
Выравнивающий слой-смесь растительного субстрата и гравия - 0,04м

Плодородный промежуточный слой 0,20м (65%щебня 30/60 +35% растительного субстрата

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

Геотекстиль ГОСТ Р53225-2008

Уплотнённый грунт Куп.95%



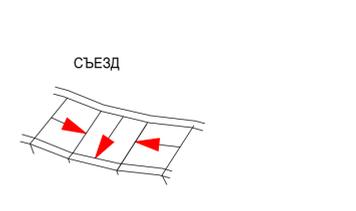
РЕЗИНОВОЕ ПОКРЫТИЕ ПЛОЩАДОК

Резиновое покрытие 0,025м (ГОСТ РЕН-1177-2013)

Бетон кл В 25F 200 W4 ГОСТ 26633 - 2015 армированный арматурной сеткой 100x100x5 Н = 0,10м

Щебень фракционный М600 кгс/см2, ГОСТ 8267-93 h= 0.10м

Уплотнённый грунт Куп.95%



ПЛИТОЧНОЕ ПОКРЫТИЕ

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

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

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

Песок средний Кф не менее 1,5м/сут.,Куп. 0,98 ГОСТ 8736-2014- 0,15м

Геотекстиль ГОСТ Р53225-2008

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

Плодородный слой 0,08 0,08 0,08

Уплотнённый грунт

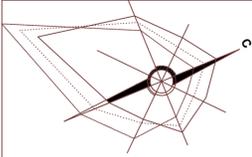
				34/22-ПЗУ		
3		Зам.	02.23	г. Ульяновск, Железнодорожный р-н, ул. Железнодорожная, кадастровый номер 73:24:0210201:3107		
Изм.	К.уч.	№ док	Лист	Подп.	Дата	
разраб.	Гриневич					
Рук.проекта	Стригин					
Н.контроль	Климанов					
ГАП	Шакмеева					
ГИП	Фролова					
				Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями		Стадия Лист Листов
				План покрытий и озеленения М 1: 500		П 4
				ООО" Симбирскпроект"		

Согласовано

Изм. № подл.

Подп. и дата

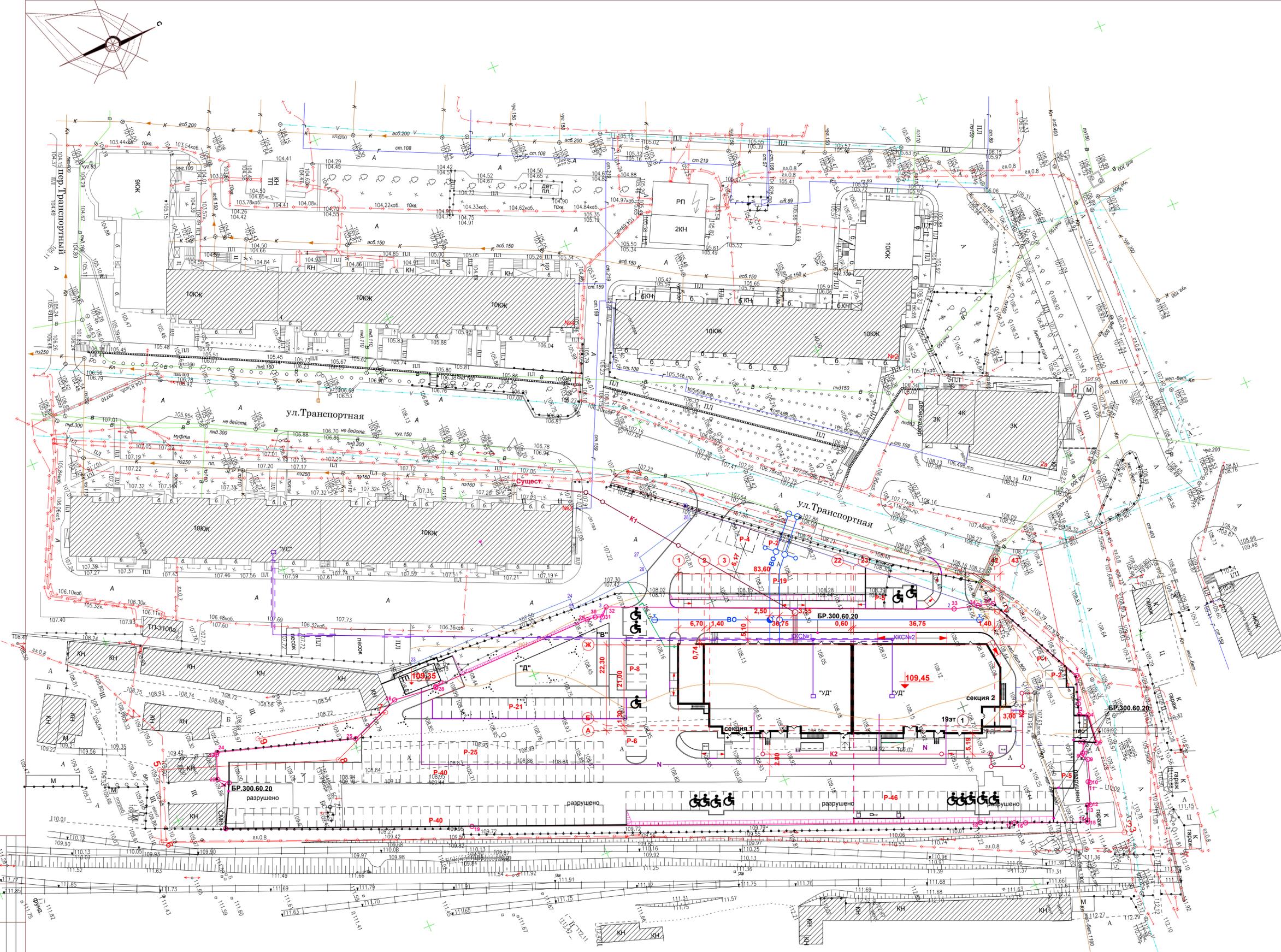
Взам. инв. №



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Проектируемое здание



- СУЩЕСТВУЮЩИЕ СЕТИ
- Сети связи
 - Сети газоснабжения
 - Сети канализации
 - Сети электроснабжения
 - Сети водоснабжения

- ПРОЕКТИРУЕМЫЕ СЕТИ
- ВО Сети водоснабжения
 - ПГ-1 ⚡ Пожарный гидрант
 - К1 Сети канализации
 - К2 Сети канализации
 - N Сети электроснабжения
 - Г Сети газоснабжения
 - ⊗ Проектируемый телефонный колодец
 - Проектируемая кабельная телефонная канализация

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- существующие здания
 - проектируемые здания
 - тротуары, проезды
 - граница земельного участка
 - красная линия
 - озеленение
 - высокий борд БР.300.60.20
 - парковочное место для МГН
 - утопленный борд
 - площадка для отдыха взрослых
 - детская площадка
 - площадка для сбора ТБО
 - вентиляционные шахты
 - граница этапов строительства
 - граница участка 73:24:010201:2496

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на ПТ	Наименование и обозначение	Кол-во этажей	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3			
			здания	всего	застройки	жилого здания	здания	в т.ч. подзем. части		
									здания	всего
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	20 (Подзем.)	324	324	1984,20	1984,20	26460,10	26460,10	86447,50	6762,00
	Секция №1	20 (Подзем.)	162	162	992,10	992,10	13289,80	13289,80	43493,70	3593,70
	Секция №2	20 (Подзем.)	162	162	992,10	992,10	13170,30	13170,30	42953,80	3168,30

Согласовано

Изм. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

34/22-ПЗУ			
3	Зам.	Изм. № док	Лист
разраб.	Гриневич	Стр. №	Дата
Рук. проекта	Стригин	Климанов	Шакмеева
Н. контроль	ГАП	Фролова	
г. Ульяновск, Железнодорожный р-н, ул. Железнодорожная, кадастровый номер 73:24:0210201:3107			Стадия
Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями			Лист
Сводный план инженерных сетей М 1: 500			Листов
			5
			ООО "Сибирскпроект"