



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ABE-проект»

г. Ульяновск, Ленинский район, ул. Мичурина

Многоквартирный жилой дом со встроенными  
пристроенными объектами социального и коммунально-  
бытового назначения и обслуживания населения

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. «Схема планировочной организации  
земельного участка»

14/10-17- ПЗУ

Том 2

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

Главный инженер проекта

Директор







А.С. Разин

В.Б. Мосенков

2017



| Обозначение      | Наименование  | Стр. |
|------------------|---|------|
| 14/10-17 - СП    | Состав проектной документации   |      |
| 14/10-17 - С     | Содержание  | 1    |
| 14/10-17- ПЗУ.ПЗ | Текстовая часть:  |      |
|                  | Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта  | 2    |
|                  | Обоснование границ санитарно-защитных зон объекта в пределах границ земельного участка                                  | 3    |
|                  | Обоснование планировочной организации земельного участка  | 3    |
|                  | Технико-экономические показатели земельного участка   | 5    |
|                  | Обоснование решений по инженерной подготовке территории   | 5    |
|                  | Описание организации рельефа вертикальной планировкой   | 5    |
|                  | Описание решений по благоустройству территории  | 6    |
|                  | Зонирование территории земельного участка, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон | 6    |
|                  | Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту                       | 7    |
| 14/10-17- ПЗУ    | Графическая часть:  |      |
|                  | Схема планировочной организации земельного участка  | 1    |
|                  | План земельных масс   | 2    |
|                  | Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения   | 3    |
|                  |   |      |

|              |              |            |          |      |        |   |      |                   |                                  |      |        |
|--------------|--------------|------------|----------|------|--------|---|------|-------------------|----------------------------------|------|--------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата |            |          |      |        |   |      |                   |                                  |      |        |
|              |              |            |          |      |        |   |      | 14/10-17-ПЗУ-С    |                                  |      |        |
|              |              | Изм.       | Кол.уч   | Лист | № док. | Подп.   | Дата |                   |                                  |      |        |
| Инв. № подл. |              | Разраб.    | Шумаева  |      |        |  |      | Том 2. Содержание | Стадия                           | Лист | Листов |
|              |              | Проверил   | Никонова |      |        |  |      |                   | П                                | 1    | 1      |
|              |              | ГИП        | Разин    |      |        |  |      |                   | ООО «АВЕ-проект»<br>г. Ульяновск |      |        |
|              |              |            |          |      |        |   |      |                   |                                  |      |        |
|              |              | Н.контроль | Лазарева |      |        |  |      |                   |                                  |      |        |



# 1. Состав проектной документации

| Номер тома | Обозначение    | Наименование   | Примечание |
|------------|----------------|--|------------|
| Том 1      | 14/10-17-ПЗ    | Раздел 1 Пояснительная записка   |            |
| Том 2      | 14/10-17-ПЗУ   | Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка  |            |
| Том 3      | 14/10-17-АР    | Раздел 3 Архитектурные решения   |            |
| Том 4      | 14/10-17-КР    | Раздел 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения  |            |
| Том 5.1.1. | 14/10-17-ИОСа1 | Раздел 5 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений |            |
|            |                | Подраздел 5.1.1. Система Электроснабжения. Внутренние сети.  |            |
| Том 5.1.2. | 14/10-17-ИОСа2 | Раздел 5 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений |            |
|            |                | Подраздел 5.1.2. Система Электроснабжения. Наружные сети.  |            |
| Том 5.1.3. | 14/10-17-ИОСа3 | Раздел 5 Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий                                     |            |

14/10-17-СП

| Изм.       | Кол.уч.  | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|------------|----------|------|--------|-------|------|
| Директор   | Мосенков |      |        |       |      |
| Проверил   | Никонова |      |        |       |      |
| ГИП        | Разин    |      |        |       |      |
| Исполнил   | Разин    |      |        |       |      |
| Н.контроль | Лазарева |      |        |       |      |

Состав проекта

| Стадия                           | Лист | Листов |
|----------------------------------|------|--------|
| п                                | 1    | 3      |
| ООО «АВЕ-проект»<br>г. Ульяновск |      |        |

Разработчик

Инв. № подл.

Подп. и дата

Инв. № подл.



|        |               |                                       |  |
|--------|---------------|---------------------------------------|--|
| Том 7  | 14/10-17-ПБ   | Раздел 9. Мероприятия по обеспечению  |  |
|        |               | пожарной безопасности                 |  |
| Том 8  | 14/10-17-ОДИ  | Раздел 10. Мероприятия по обеспечению |  |
|        |               | доступа инвалидов                     |  |
| Том 9  | 14/10-17-ТБЭО | Раздел 10.1. Требования к обеспечению |  |
|        |               | безопасной эксплуатации объекта       |  |
|        |               | капитального строительства            |  |
| Том 10 | 14/10-17-ЭЭ   | Раздел 11.1. Требования к обеспечению |  |
|        |               | соблюдения требований энергетической  |  |
|        |               | эффективности и требований            |  |
|        |               | оснащенности зданий, строений и       |  |
|        |               | сооружений приборами используемых     |  |
|        |               | энергетических ресурсов               |  |
| Том 11 | 14/10-17-НПКР | Раздел 11.2. Сведения о нормативной   |  |
|        |               | периодичности выполнения работ по     |  |
|        |               | капитальному ремонту многоквартир-    |  |
|        |               | ного дома, необходимых для            |  |
|        |               | обеспечения безопасной эксплуатации   |  |
|        |               | такого дома, об объеме и о составе    |  |
|        |               | указанных работ.                      |  |
|        |               |                                       |  |

|              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взаи. инв. № |
|              |              |              |

|      |        |      |        |       |      |
|------|--------|------|--------|-------|------|
|      |        |      |        |       |      |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |

14/10-17-СП

Лист  
3

## 1. Введение.

Данный раздел проекта разработан на основании:

1. Технического задания на проектирование объекта №14/10-2017;
2. Градостроительного плана земельного участка №RU73304000-223 от 05.06.2013г.;
3. Чертежей комплектов АР;
4. Постановление правительства РФ №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
5. Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
6. ГОСТ Р 21.1101-2009 «Основные требования к проектной и рабочей документации»;
7. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
8. СНиП III-10-75 «Правила производства и приемки работ. Благоустройство территории»;
9. Топоосновы, выполненной ООО «Геоника» от 2016 г. Система координат МСК 73
10. Заключение об инженерно-геологических условиях, выполненного ООО «СоветникЪ» в 2017г.

[illegible]

## 2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта.

Площадка для строительства многоквартирного жилого дома со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения расположена в Ленинском районе г.Ульяновска по ул.Мичурина.

Площадка находится в жилом районе, зоне Ж-4 –зоне застройки многоэтажными жилыми домами. В юго-западном и юго-восточном направлениях участок примыкает к жилым домам усадебного типа. С северо-западной стороны участок ограничен улицей Мичурина.

На момент проектирования площадка под строительство дома не застроена.

Со стороны усадебной застройки по границе отвода проходит металлическое ограждение.

По территории участка подведены инженерные сети водопровод и канализация.

Площадка расположена во Пв климатическом районе, глубина промерзания грунта 1.6м. Господствующие ветра западных направлений.

Рельеф площадки изысканий относительно ровный, слабонаклонный, с общим уклоном в северо-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности площадки изысканий колеблются в пределах от 202,92 до 203,69 м. Грунтовые воды на площадке до глубины 10,0 м. настоящими изысканиями вскрыты не были. По архивным данным грунтовые воды в районе площадки изысканий залегают на глубинах от 15,0 до 20,0 м. В пределах площадки изысканий выделяются следующие комплексы отложений:

- современные техногенные отложения (смесь почвенно-растительного слоя со строительным и бытовым мусором, песком);

|                       |              |      |        |       |      |
|-----------------------|--------------|------|--------|-------|------|
| Инв. № подл.          | Взам. инв. № |      |        |       |      |
|                       | Подп. и дата |      |        |       |      |
|                       |              |      |        |       |      |
| Изм.                  | Кол.уч.      | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| 14/10 – 2017 – ПЗУ.ПЗ |              |      |        |       | Лист |
|                       |              |      |        |       | 2    |



### 3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объекта в пределах границ земельного участка.

Проектируемое жилое здание размещено с нарушением нормативных расстояний до ближайших зданий и сооружений. В связи с этим, разработаны компенсирующие мероприятия и выполнен расчет пожарных рисков.

#### 4. Обоснование планировочной организации земельного участка.

Застройка участка предусмотрена с учетом ограничений, предусмотренных в чертеже градостроительного плана земельного

|   |              |              |  |       |      |                       |
|---|--------------|--------------|--|-------|------|-----------------------|
| Инв. № подл.  | Подп. и дата | Взам. инв. № | Земельный участок предусмотренный под застройку находится в жилой зоне Ленинского района г.Ульяновска. |       |      |                       |
|   |              |              | Основной вид разрешенного использования земельного участка - многоквартирные жилые дома.               |       |      |                       |
| Проектируемый объект соответствует градостроительному регламенту по виду разрешенного использования земельного участка. |              |              |  |       |      |                       |
| Застройка участка предусмотрена с учетом ограничений, предусмотренных в чертеже градостроительного плана земельного     |              |              |  |       |      |                       |
| Изм.  | Кол.уч.      | Лист         | № док.   | Подп. | Дата | 14/10 – 2017 – ПЗУ.ПЗ |
|   |              |              |  |       |      | Лист 3                |



участка. При проектировании учтена линия застройки, планировочные решения разработаны с соблюдением всех противопожарных, санитарных требований и условий инсоляции.

Со стороны ул.Мичурина предусмотрены временные (гостевые) парковки на 7 автомобилей, в т.ч. 1 машино-место для МГН, за пределами земельного участка. Дополнительно предусмотрена велопарковка, расположенная у входной группы здания.

Расчет стоянок для жилого дома выполнен согласно Постановления №2388 администрации г.Ульяновска от 25.05.2012г. Норматив обеспеченности объектами для хранения транспортных средств следует принимать не менее 270 машино-мест на 1000 человек. (п.5.7)

Количество квартир многоквартирного жилого дома – 27 шт., расчетное количество жителей – 42 человека.

$$27 \times 0,27 = 7 \text{м/мест}$$

Проектом предусмотрено 7 парковочных мест на территории общего пользования, из них согласно СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» 10% (1парковочное место) предусмотрено для транспорта инвалидов.

Расчет необходимого количества площадок: из расчета для взрослого населения 0,1кв.м/чел., для детей 0,7кв.м/чел.

Проектом предусмотрена площадка для отдыха и занятий спортом для взрослых 22,5кв.м; детская игровая площадка – 45,0кв.м.

|              |              |             |       |       |      |                       |  |  |      |   |
|--------------|--------------|-------------|-------|-------|------|-----------------------|--|--|------|---|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам.инв. № |       |       |      |                       |  |  | Лист |   |
|              |              |             |       |       |      |                       |  |  |      |   |
| Изм.         | Кол.уч       | Лист        | № док | Подп. | Дата | 14/10 – 2017 – ПЗУ.ПЗ |  |  |      | 4 |

## 5. Технико-экономические показатели земельного участка.

| Наименование показателя             | Единица измерения | Количество |                      |       |
|-------------------------------------|-------------------|------------|----------------------|-------|
|                                     |                   | участок    | За пределами участка | ИТОГО |
| Площадь участка                     | м <sup>2</sup>    | 1024,0     | 375,0                |       |
| Площадь застройки                   | м <sup>2</sup>    | 646,5      | -                    |       |
| Площадь покрытий (в т. ч. отмостка) | м <sup>2</sup>    | 157,5      | 287,0                |       |
| Площадь озеленения                  | м <sup>2</sup>    | 220,0      | 88,0                 |       |

## 6. Обоснование решений по инженерной подготовке территории.

На участке строительства отсутствует необходимость освободить от зданий и сооружений подлежащих сносу.

Плодородный грунт снятый с участка использовать по окончании строительства на озеленяемых участках в пределах благоустраиваемой территории.

## 7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Организация рельефа выполнена с учетом отметок существующего рельефа, спланированной поверхности, прилегающих автодорог с твердым покрытием и окружающей застройки.

Отвод поверхностных вод с площадки решен в проектных отметках на автодорогу ул. Мичурина.  
Насыпные грунты из смеси почвенно-растительного слоя со строительным и бытовым мусором, песком, грунт неслежавшийся, в плановом отношении неоднородные, времяобразования не превышает 5-10 лет, мощностью от 1,2 до 2,3 м. основанием фундаментов служить не может и должен быть удален из оснований проектируемого сооружения.

|              |              |              |       |       |      |                       |  |  |      |
|--------------|--------------|--------------|-------|-------|------|-----------------------|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |       |       |      |                       |  |  | Лист |
|              |              |              |       |       |      |                       |  |  | 5    |
| Изм.         | Колуч        | Лист         | № док | Подп. | Дата | 14/10 – 2017 – ПЗУ.ПЗ |  |  |      |

## 8. Описание решений по благоустройству территории.

Благоустройство территории представлено обустройством малыми архитектурными формами: детской игровой площадки, площадки для отдыха и занятий спортом для взрослых, с размещением на них песочницы, качалок, тренажеров, скамеек, стола с навесом и др. Со стороны главного входа и на площадках устанавливаются декоративные фонари освещения типа торшер, у входа устанавливается урна. Также у входа в подъезд устанавливается велосипедная стойка (велопарковка).

Озеленение представлено посадкой кустарников и посевом многолетних трав, а также цветниками.

Пешеходные дорожки и площадки, представленные на схеме планировочной организации земельного участка имеют твердое покрытие (асфальтобетонное и плиточное).

## 9. Зонирование территории земельного участка, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон.

Здание проектируемого многоквартирного жилого дома со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения расположено на расстоянии 3м от границ участка с юго-восточной стороны. С юго-западной стороны предусматривается устройство площадок. С северо-восточной стороны расположен вход в подъезд, а также площадка гостевой автостоянки с асфальтобетонным покрытием на 3 машино-места, в т.ч. для МГН. С северо-западной стороны также имеется площадка на 4 машино-места.

|               |              |              |       |       |      |                       |  |  |      |
|---------------|--------------|--------------|-------|-------|------|-----------------------|--|--|------|
| Инов. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |       |       |      |                       |  |  | Лист |
|               |              |              |       |       |      |                       |  |  |      |
| Изм.          | Кол.уч       | Лист         | № док | Подп. | Дата | 14/10 – 2017 – ПЗУ.ПЗ |  |  | 6    |

Площадь застройки жилого дома занимает 63,1% от всей отведенной территории.

Во дворе предусмотрены детская игровая площадка, площадка для отдыха и занятий спортом для взрослых, площадка для хозяйственных нужд с покрытием геосеткой, объединённые дорожкой из тротуарной плитки (брусчатка).

### **10. Обоснование схемы транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту.**

Основные подъезды к проектируемому объекту осуществляются по существующим автодорогам с твердым покрытием по ул.Мичурина.

Движение автомобилей на парковки указано на схеме.

Обоснование схем транспортных коммуникаций для жилого дома не требуется.

|              |              |              |        |       |      |                       |  |  |      |
|--------------|--------------|--------------|--------|-------|------|-----------------------|--|--|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |        |       |      |                       |  |  | Лист |
|              |              |              |        |       |      |                       |  |  |      |
| Изм.         | Кол.уч       | Лист         | № док. | Подп. | Дата | 14/10 – 2017 – ПЗУ.ПЗ |  |  | 7    |