



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
проектный институт «Гипрокоммундортранс»

Свидетельство №СРО-П-012-083-09 от 19 июня 2017 года

Г. ВОРОНЕЖ ГРУППА ЖИЛЫХ ДОМОВ
ПО УЛ. СЕЛЬСКАЯ, 23 ПОЗ. 19
(I ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации
земельного участка»

Часть 1 «Общие сведения»

2340 – ПЗУ1
Том 2.1

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	218/10	<i>[Signature]</i>	07.09.10

Содержание

Введение	2
а. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	3
б. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.	4
в. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).	4
г. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	6
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.	7
е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	8
ж. Описание решений по благоустройству территории.....	9
з. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.....	10
и. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки – для объектов производственного назначения... ..	11
к. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения.	11
л. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства - для объектов непромышленного назначения.....	11

Согласовано				
Взам. инв. №	22476			
Подп. и дата				
Инв. № подл.	25163			

1		Зам.	218/19		07.03.19
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
		Чернявская			07.03.19
		Митрофанова			07.03.19
		Круглова			
		Першиков			07.03.19

2340 -ПЗУ1

Общие сведения

Стадия	Лист	Листов
П	1	12
ЗАО ПИ «Гипрокоммундортранс» г.Воронеж		

Введение

Проектная документация планировочной организации земельного группы жилых домов по ул. Сельская, 2з, позиция 19 (II этап строительства) в городе Воронеже, разработана на основании:

- задания на проектирование;
- градостроительного плана земельного участка, выданного управлением главного архитектора городского округа администрации городского округа город Воронеж № RU 36302000-0000000000006978 от 22.03.2016 года и утвержденного приказом заместителем главы администрации по градостроительству администрации городского округа город Воронеж Воронежской области № 140 от 22.03.2016 года;
- технических отчетов по инженерно-геологическим изысканиям, инженерно-геодезическим изысканиям, выполненных ЗАО ПИ «Гипрокоммундортранс»;
- технических условий.

В соответствии с техническим заданием от ООО СЗ «ВМУ-2» предусматривается строительство многоквартирного жилого дома поз.19 в мкр «Боровое» с развитием объекта в два этапа:

I этап – строительство 4 и 5 секций;

II этап – строительство 1,2 и 3 секций.

Проектная документация планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с действующими требованиями следующих нормативных документов:

- ГОСТ Р 21.11.01-2013 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Инов. № подл.	25163
Подп. и дата	
Взам. инв. №	22476

1		Зам.	218/19		7.03.19	2340 - ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		2

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденные приказом заместителя руководителя управления архитектуры и градостроительства Воронежской области – начальником отдела территориального планирования № 45-01-04/41 от 29.03.2016 года;

- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

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

Земельный участок для строительства жилого дома, расположенный по ул. Сельская, 2з, находится на территории Железнодорожного района городского округа города Воронежа Воронежской области.

С южной стороны земельный участок жилого дома позиция 19 ограничен перспективной территорией под застройку жилых домов и детского сада на 280 мест, с восточной стороны – свободной от застройки территорией. С северной и западной сторон от земельного участка жилого дома позиция 19 ведется строительство 18-ти этажного жилого дома позиция 14 (Заказ 2262) и 18-ти этажного жилого дома позиция 18 (Заказ 2170).

Ситуационное расположение участка проектирования представлено на графическом листе 6 ПЗУ2.

Объектов, включенных в государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, на данном земельном участке не имеется.

Район строительства рассматриваемого объекта размещается в полосе умеренно - континентального климата.

В геоморфологическом отношении участок работ приурочен к поверхности первой-второй левобережной надпойменной террасы р. Воронеж.

Рельеф участка относительно ровный, с общим уклоном в юго-восточном направлении.

Участок полностью свободен от застройки и лесонасаждений. Абсолютные отметки изменяются от 106,65 м до 109,50 м.

Проектная документация выполнена на откорректированной топографической съемке, выполненной ЗАО ПИ «Гипрокоммундортранс» в 2016 году.

Система координат - местная. Система высот - Балтийская.

Инва. № подл.	25163
Подп. и дата	
Взам. инв. №	22476

1		Зам.	218/19		7.03.19	2340 - ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		3

б. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Санитарно-защитная зона для жилых домов не устанавливается.

Территория отведенного участка для строительства жилого дома позиция 19 граничит с санитарно-защитной зоной существующей блочно-модульной котельной.

Ситуационное расположение участка проектирования представлено на графическом листе 6 ПЗУ2.

Установление Санитарно-защитной зоны для котельной было проведено на основании положений СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция, Изменение № 1-3) «Санитарно-защитные зоны и санитарная квалификация предприятий, сооружений и иных объектов» пункт 3.4, пункт 7.1.10 (примечание), экспертное заключение и Положительное Санитарно-эпидемиологическое заключение приложены в томе «Пояснительная записка» в заказе 2170, выполненном ЗАО ПИ «Гипрокоммундортранс» в 2013 году, и получившем положительное заключение экспертизы.

в. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).

Решения по видам разрешенного использования земельного участка принимаются в соответствии с градостроительным регламентом земельного участка, установленным в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления: решение Воронежской городской Думы от 25.12.09 года № 384-II: категория использования земли – Ж - 10 (Зона развития многоэтажной жилой застройки).

Концепция застройки группы жилых домов по ул. Ф.Тютчева - ул. Сельская согласована с главным архитектором г. Воронежа – Шевелевым А.В.

Инва. № подл.	25163
Подп. и дата	
Взам. инв. №	22476

1		Зам.	218/19		7.03.19	2340 - ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		4

В настоящее время ЗАО ПИ «Гипрокоммундортранс» ведется детальная разработка планировки территории жилого МКР «Боровое», включающая в себя посадку жилых домов 9 – 18 этажей, объектов социального назначения, инженерной инфраструктуры и благоустройства.

В данном микрорайоне построен детский сад на 140 мест и планируется строительство еще одного детского сада на 280 мест, школы на 1200 мест, 2-х этажного торгового центра, многоэтажной надземной автостоянки на 2000 машино/мест, торгово-развлекательного центра, спортивного блока.

Земельные участки, предназначенные для жилой застройки, содержат необходимые элементы планировочной структуры:

- территория под жилыми зданиями;
- проезды и площадки для временного хранения автомобилей;
- внутридворовые зеленые насаждения;
- детские игровые площадки и площадки для отдыха взрослых;
- площадки для спортивных игр и физкультуры;
- хозяйственные площадки.

Инв. № подл.	25163	Подп. и дата	Взам. инв. №		22476
1		Зам.	218/19		7.03.19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
2340 - ПЗУ1					Лист
					5

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

Таблица 1 – Технико-экономические показатели

Номер п/п	Наименование показателей	В границах отвода земельного участка
		II этап строительства
1	Площадь отвода земельного участка, м ²	13473,00
2	Площадь используемого отвода земельного участка, м ²	5297,00
3	Площадь застройки, м ²	1682,88
4	Процент застройки, %	31,77
5	Площадь твердого покрытия, м ²	2299,00
6	Площадь озеленения, м ²	1315,12
7	Процент озеленения, %	24,83

Инв. № подл.	25163	Взам. инв. №	22476
Подп. и дата			

1		Зам.	218/19		7.03.19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

2340 - ПЗУ1

Лист
6

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.

До начала строительства необходимо произвести мероприятия по инженерной подготовке территории, а именно:

- срезка почвенно-растительного слоя – песка черного гумусированного, осуществляется с площади участка, отведенного под строительство жилого дома. Мощность слоя принимается 0,5 м, так как согласно результатам инженерно-геологических изысканий, толщина почвенно-растительного слоя составляет от 0,30 м до 0,70 м, при расчете снимаемого слоя принимается среднее значение по всем скважинам, составляющее 0,50 м;

- по периметру здания выполняется отмостка шириной 1,0 м из плитки на сухой ПЦС, бетоне и на щебеночной подготовке толщиной 0,12 м с уклоном 1,5% от здания (тип 5).

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Для инженерного обеспечения проектируемого жилого дома проектом предусмотрены инженерные коммуникации коммуникации и инженерное сооружение – трансформаторная подстанция. В соответствии со сводным планом инженерных сетей объект присоединен к существующим и проектируемым инженерным сооружениям и сетям хозяйственно-питьевого, противопожарного водопровода, хозяйственно-бытовой канализации, электроснабжения и тепловой сети.

Инв. № подл.	25163
Подп. и дата	
Взам. инв. №	22476

1		Зам.	218/19		7.03.19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

2340 - ПЗУ1

Лист
7

е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

За условную отметку 0.00, соответствующую абсолютной отметке 110,00 жилого дома принят уровень чистого пола первого этажа.

Организация рельефа вертикальной планировкой выполнена методом проектных отметок и красных (проектных) горизонталей с учётом следующих требований:

- организация поверхностного стока дождевых и талых вод;
- организация проектного рельефа с учётом максимального приближения проектируемого рельефа к существующему;
- организация проектного рельефа с допустимыми уклонами.

Согласно техническим условиям, выданных ООО «ВМУ-2», № 149 от 19.09.2016 года на отвод поверхностных и талых вод от жилого дома позиция 19 система водоотведения принята в соответствии с техническими решениями по заказу 2329 «г. Воронеж МКР «Боровое». Мероприятия по отводу дождевых вод с территории, ограниченной ул. Ф.Тютчева – жилыми домами поз. 13,14,15,18,19,25», выполненному ЗАО ПИ «Гипрокоммундортранс» в 2016 году. Организация рельефа данной территории обеспечивает отвод поверхностного стока с территории двумя способами:

- по лоткам проезжих частей в лоток DN 200, затем в сеть дождевой канализации;
- по лоткам проезжих частей на прилегающую территорию с устройством разрывов в бордюре из бортового камня.

Продольные уклоны соответствуют нормативным и составляют от 5 ‰ до 21,18 ‰. Поперечный уклон от 10 ‰ до 20 ‰.

Тротуары решены в увязке с проездами.

Вертикальной планировкой обеспечивается доступность объекта маломобильными группами населения, предусмотрены пандусы в местах пересечения тротуаров с проезжей частью для маломобильных групп населения (инвалидов на кресле-коляске).

В соответствии с СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», по обеспечению доступной среды для лиц с ограниченными возможностями приняты проектные решения, соответствующие критериям доступности, безопасности, удобства и информативности для нужд инвалидов и других маломобильных групп населения (МГН) без ущемления соответствующих возможностей остальных граждан.

Инва. № подл.	25163
Подп. и дата	
Взам. инв. №	22476

1		Зам.	218/19		7.03.19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2340 - ПЗУ1

Лист
8

ж. Описание решений по благоустройству территории.

Проектом предусматривается устройство проездов по территории и устройство площадок для автомашин легкового транспорта.

Проезжая часть запроектирована с покрытием под нагрузку пожарной техники. Вдоль проездов устанавливаются бордюры из бортового камня высотой 15 см.

Для обеспечения пешеходной доступности объектов, а также для перемещения людей на территориях объекта предусматриваются тротуары. Тротуары решены в увязке с проездами. Покрытие тротуаров – тротуарная плитка.

Проект озеленения территории предусматривает устройство газонов с посевом трав с подсыпкой растительного грунта толщиной 0,15 м, посадкой кустарников (спирея Вангутта).

Ассортимент посадочного материала, предусмотренный в проектной документации дан в качестве рекомендательного и не является окончательным. За заказчиком сохраняется право применять аналогичный материал при условии соответствия его требованиям действующих норм и правил.

Объемы работ по благоустройству территории и конструкции покрытий приведены в таблицах на чертеже ПЗУ2 лист 3. В объемы работ включены объемы по устройству проездов, тротуаров, площадок различного функционального назначения, газонов.

На территории проектируемого жилого дома запланировано устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста и отдыха взрослого населения, физкультурная площадка. Площадки оборудуются детским игровым и спортивным оборудованием. Расстановка игрового оборудования, малых архитектурных форм и типы покрытия даны на листе 3 ПЗУ2.

Также запроектированы хозяйственная площадка и площадка для контейнеров ТБО. Расчет потребности в мусорных контейнерах см. том «Перечень мероприятий по охране окружающей среды».

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории, размещаемых в границах земельного участка, предназначенного для строительства жилого дома позиция 19, осуществляется на основании требований региональных нормативов градостроительного проектирования Воронежской области №45-01-04/41 от 29.03.2016 года пункт 3.2.21 таблица 6.

Инва. № подл.	25163
Подп. и дата	
Взам. инв. №	22476

1		Зам.	218/19		7.03.19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

2340 - ПЗУ1

Лист
9

В соответствии с генеральным планом города Воронежа средний уровень жилищной обеспеченности должен составлять 30,0 м²/чел. Площадь квартир по проекту составляет 27378,13 м² :

$$27378,13 \text{ м}^2 : 30 \text{ м}^2/\text{чел.} = 913 \text{ человек.}$$

Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста:

$$913 \text{ чел.} \times 0,42 \text{ м}^2/\text{чел.} = 380 \text{ м}^2.$$

Площадка для отдыха взрослого населения:

$$913 \text{ чел.} \times 0,1 \text{ м}^2/\text{чел.} = 91 \text{ м}^2.$$

Площадка для занятий физической культурой:

$$913 \text{ чел.} \times 0,6 \text{ м}^2/\text{чел.} \times 50 \% = 274 \text{ м}^2.$$

Площадка для хозяйственных целей и выгула собак:

$$913 \text{ чел.} \times 0,16 \text{ м}^2/\text{чел.} \times 50 \% = 73 \text{ м}^2.$$

Примечание: допускается уменьшать, но не более чем на 50 % удельные размеры площадок: для хозяйственных целей - при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой – при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

Гостевые стоянки для временного пребывания (парковки) автотранспорта:

$$913 \text{ чел.} \times 0,96 \text{ м}^2/\text{чел.} = 877 \text{ м}^2.$$

3. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения

Зонирование территории земельного участка, предоставленного под строительство жилого дома в проекте не предусмотрено, так как объект строительства не является производственным.

Инов. № подл.	25163
Подп. и дата	
Взам. инв. №	22476

1		Зам.	218/19		7.03.19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

2340 - ПЗУ1

Лист
10

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

(Не предусматривается).

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

(Не предусматривается).

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

Въезд на территорию проектируемого жилого дома предусмотрен с северной стороны с местного проезда. Местный проезд примыкают к улице Федора Тютчева, которая в свою очередь примыкает к ул. Изыскателей (автомагистраль М-4 «Дон»).

В части транспортных коммуникаций - по ул.Ф.Тютчева проходит городской автобусный маршрут № 90, остановочный павильон которого находится в шаговой доступности от проектируемого жилого дома позиция 19. Достигнута договоренность городских властей с РЖД о реконструкции ж.д. платформы в связи с увеличением количества пассажиров – будущих жителей микрорайона (исполнитель проекта – институт «Росжелдорпроект» Воронежский филиал). Таким образом решается вопрос транспортной инфраструктуры по доставке жителей микрорайона в город. Внутри микрорайона предусматривается соответствующая разветвленная дорожно-транспортная сеть.

Расчет парковочных мест выполнен на основании требований Региональных нормативов градостроительного проектирования Воронежской области № 45-01-04/41 от 29.03.2016 года (раздел 9.2.1 и раздел 12.6.2.).

За расчетное число автомобилей на расчетный срок принимается показатель 320 мест на 1000 жителей. Согласно проекту население составит 913 человек из расчета жилищной обеспеченности 30 м²/чел.:

Инва. № подл.	25163
Подп. и дата	
Взам. инв. №	22476

1		Зам.	218/19		7.03.19	2340 - ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		11

913 чел.х320 мест/1000 = 292 расчетное число автомобилей.

Открытые гостевые стоянки для временного хранения легковых автомобилей предусмотрены из расчета не менее чем 70 % расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей, в том числе 25 % для жилых районов:

292 авт.х70 %х25 %/100/100 = 51 машино/мест.

Проектом предусмотрена открытая гостевая стоянка для автомобилей на 68 машино/мест.

Стояночные места отделяются одно от другого линиями дорожной разметки. Размеры одного стояночного места при прямоугольной форме расстановки автомобилей по отношению друг к другу составляют 2,5 х 5,0 м.

В соответствии с требованием Федерального закона «О социальной защите инвалидов в РФ» предусмотрены места для парковки специального автотранспорта инвалидов. Места для личного автотранспорта инвалидов предусмотрены: согласно проекту (3 машино-места) размещены непосредственно вблизи входов и не загромождаются другими парковочными автомашинами.

Габариты парковочного места для автомобиля инвалида составляют 3,6 х 6,0 м. Места для стоянки личных автотранспортных средств инвалидов выделены разметкой 1.24.3 согласно ГОСТ Р 51256-2011 и обозначены специальными символами (СП 59.13330.2012).

Таблица регистрации изменений 2340-ПЗУ1

Таблица регистрации изменений								
Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	-	все	-	-	12	218/19		07.03.19

Инва. № подл.	25163
Подп. и дата	
Взам. инв. №	22476

1		Зам.	218/19		7.03.19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

2340 - ПЗУ1

Лист
12