


**МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ С ВСТРОЕННЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО
НАЗНАЧЕНИЯ НОМЕР П-12 В МИКРОРАЙОНЕ
«ЕЛЕЦКИЙ», Г.ЛИПЕЦК**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной
организации земельного участка**

GR-04092020-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док	Подпись	Дата
1	031-21		03.21

г. Липецк

Российская Федерация
Липецкая область

ООО «ГРАНУМ»

**МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ С ВСТРОЕННЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО
НАЗНАЧЕНИЯ НОМЕР П-12 В МИКРОРАЙОНЕ
«ЕЛЕЦКИЙ», Г. ЛИПЕЦК**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной
организации земельного участка**

GR-04092020-ПЗУ

Зам. генерального директора



М. Ю. Селезнев

Главный инженер проекта

И. В. Песков

Изм.	№ док	Подпись	Дата
1	031-21		03.21

г. Липецк

Разрешение		Обозначение	GR-04092020-ПЗУ		
031-21		Наименование объекта строительства	Многоэтажный жилой дом с встроенными помещениями многофункционального назначения номер 11-12 в микрорайоне "Елецкий", г. Липецк		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
1	3, 9	GR-04092020-ПЗУ.ПЗ Внесены изменения в связи с получением нового градостроительного плана		3	
	4	Откорректированы ТЭП			
1	1-5,7-8	GR-04092020-ПЗУ.ГЧ Уточнены отступы от границ земельного участка в связи с получением нового градостроительного плана; изменена конфигурация подземной автостоянки; откорректированы ТЭП; уточнены технические условия.		3	

Согласовано:
Н.контр.

Изм. внес	Пескова		03.21
Составил	Пескова		03.21
ГИП	Песков		03.21
Утв.	Песков		03.21

ООО "Гранум"

Лист	Листов
	1

Содержание тома:

2

<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Стр.</i>
GR-04092020-ПЗУ.С	Содержание тома	2
	Текстовая часть	
GR-04092020-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка	
	а) характеристику 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;	5
	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);	6
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	7
	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;	8
	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;	9
	ж) описание решений по благоустройству территории;	10
	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, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;	12
	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;	12
	к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;	13
	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения;	13

Согласовано

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

GR-04092020- ПЗУ.С

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Пескова				10.20
Проверил	Шестакова				10.20
ГИП	Песков				10.20
Н.контрол	Боева				10.20

**СОДЕРЖАНИЕ
ТОМА**

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «ГРАНУМ»

GR-04092020-ПЗУ	Графическая часть		
	1	Схема планировочной организации земельного участка. 1:500	14
	2	План организации рельефа. 1:500	15
	3	План покрытий. 1:500	16
	4	План озеленения 1:500	17
	5	План благоустройства. 1:500	18
	6	План земляных масс. 1:500	19
	7	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. 1:500	20
	8	Ситуационный план.	21

Согласовано

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

GR-04092020- ПЗУ

Лист

2

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

В административном отношении участок работ находится в юго - западной части г. Липецка на территории микрорайона «Елецкий» (чертеж №GR-04092020-ПЗУ лист 8- Ситуационный план).

Площадка участка изысканий спланирована и имеет относительно ровную поверхность, с уклоном в восточном направлении, с абсолютными отметками по устьям скважин в пределах 168,42 - 170,04м.

По климатическому районированию для строительства район изысканий расположен в климатическом подрайоне II-B в зоне умеренно-континентального климата с холодной зимой и теплым летом. Среднегодовое количество осадков составляет 550 - 614мм, из них около 2/3 выпадает в теплое время года (апрель-октябрь).

Климат района характеризуется следующими показателями:

- среднегодовая температура +5,5° С;
- абсолютный минимум температуры воздуха – 38° С мороза,
- абсолютный максимум температуры воздуха +39° С,

Дорожно-климатическая зона - III. Средние температуры июля – 19,2° С, января – 9,5° С.

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов рассчитана по формуле

$d_{\text{н}} = d_{0, \sqrt{M}}$, с учетом данных СП 131.13330.2018 (актуализированная редакция

СНиП 23-01-99*) «Строительная климатология» и составляет: Нормативная

глубина сезонного промерзания составляет для суглинков 1,37м, для супесей - 1,67м.

Согласовано

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал	Пескова				12.20
Проверил	Шестакова				12.20
ГИП	Песков				12.20
Н.контрол	Боева				12.20

GR-04092020- ПЗУ.ПЗ

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ
ЗАПИСКА**

Стадия	Лист	Листов
П	1	10

ООО «ГРАНУМ»

В период проведения изысканий (август 2012г., сентябрь 2020г.) на участке проектируемого строительства подземные воды вскрыты в скважинах на глубинах 12,8м – 14,9м.

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;

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" проектируемое жилое здание вредного воздействия на окружающую среду и атмосферу не оказывает, поэтому границы санитарно-защитных зон не устанавливаются.

Согласовано

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол. у Лист № док. Подп. Дата

GR-04092020– ПЗУ.ПЗ

Лист

2

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);

Размещение проектируемого жилого дома, расположенного на земельном участке по адресу: Липецкая область, г. Липецк, микрорайон «Елецкий», принято с учетом нормативных разрывов между зданиями и сооружениями, в соответствии с ранее разработанным проектом планировки и межевания территории микрорайона «Елецкий» в городе Липецк от 2016г., с учетом свободных площадей, а также с учетом архитектурно-эстетических требований (чертеж № GR-04092020 – ПЗУ лист 2 – Схема планировочной организации земельного участка).

Размещение проектируемого объекта принято с учетом требований градостроительного плана РФ 48-2-42-0-00-2021-0044 от 15.03.2021г., с учетом границ участка с кадастровым номером 48:20:0010601:219 и соответствуют правилам землепользования. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенным видом использования земельного участка является размещение жилых многоэтажных многоквартирных домов (5-10 этажей и выше).

Проектируемый объект не пересекает зон с особыми условиями использования территории действующих сетей инженерно - технического обеспечения.

Согласовано

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

GR-04092020– ПЗУ.ПЗ

Лист

3

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

Основные технико-экономические показатели по генплану приведены в таблице 1.

Таблица 1 Технико-экономические показатели по генплану

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Кол-во	%
	Общая площадь земельного участка 48:20:0010601:219	м ²	6439,0	100
	Площадь застройки в т.ч.:	м ²	1171,9	18,2
	площадь застройки жилого дома	м ²	1073,3	
	площадь застройки надземной части стоянки	м ²	98,6	
	Площадь застройки подземной части стоянки	м ²	2549,3	
	Площадь проектируемых покрытий в границах земельного участка 48:20:0010601:219 в т.ч.:	м ²	3412,0	53,0
	асфальтобетонных	м ²	1023,4	
	плиточных	м ²	2163,6	
	гравийных	м ²	208	
	террасная доска	м ²	17	
	Площадь проектируемых покрытий вне границ земельного участка в т.ч.:	м ²	141,6	
	асфальтобетонных	м ²	118,7	
	плиточных	м ²	22,9	
	Площадь озеленения в границах земельного участка 48:20:0010601:219	м ²	1755,5	27,3

Согласовано

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.ч Лист № док. Подп. Дата

GR-04092020– ПЗУ.ПЗ

Лист

4

	Площадь озеленения вне границ земельного участка 48:20:0010601:219	м ²	112,0	
	Площадь неиспользуемой территории	м ²	99,6	1,5

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;

Территория размещения жилого дома, расположенного на земельном участке в микрорайоне «Елецкий», подлежит планировке (чертеж № GR-04092020-ПЗУ лист 2 – План организации рельефа, чертеж № GR-04092020-ПЗУ лист 7 – План земляных масс).

В соответствии с техническим отчетом 05-125/20-ИГИ, выполненным ООО «Компания Липецкгеоизыскания», в период проведения изысканий (август 2012г. - сентябрь 2020г.) на участке проектируемого строительства подземные воды вскрыты в скважинах на глубинах 12,8м – 14,9м.

Отвод дождевых и талых вод с проектируемых и существующих автоподъездов осуществляется через проектируемые и существующие дождеприемники в существующую ливневую канализацию.

Согласовано

Взаим. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подл.	Дата

GR-04092020– ПЗУ.ПЗ

Лист

5

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Рельеф территории имеет относительно ровную поверхность, с уклоном в восточном направлении, с абсолютными отметками по устьям скважин в пределах 168,42 - 170,04м

Все планировочные решения и организация рельефа приняты в увязке с существующим рельефом и с учетом защиты участка от паводковых и грунтовых вод.

За относительную "нулевую" отметку здания принят уровень пола 1 этажа, что соответствует абсолютной отметке - 169,79м.

В соответствии с техническим отчетом инженерно-геологических изысканий 05-125/20-ИГИ, выполненным ООО «Компания Липецкгеоизыскания» по состоянию на август 2012г. - сентябрь 2020г. На участке отсутствует плодородный слой грунта и изъятие слоя растительного покрова не требуется.

Проектом предусматривается выполнение работ по устройству насыпей и выемок под проектируемые покрытия площадки строительства. Минимальные уклоны по покрытиям приняты 0,004.

Согласовано

Взаи. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол. у Лист № док. Подп. Дата

GR-04092020- ПЗУ.ПЗ

Лист

6

ж) описание решений по благоустройству территории:

Территория благоустроена путем планировки, применения твердых покрытий проездов и площадок, отвода поверхностных сточных вод.

Проезды и стоянки запроектированы с асфальтобетонным покрытием на щебеночном основании с установкой бордюрного камня. Ширина проезжей части является достаточной для проезда обслуживающего транспорта и пожарных машин. Проезды и площадки выполнены с уклоном от 0,004 до 0,020 для отвода дождевых вод.

Придомовая территория обустроена путем укладки плиточного покрытия. В местах стыковки тротуаров и проезжей части дорог устраивают пандусы и пониженные бордюры для обеспечения доступа маломобильных групп населения к зданию.

Проектом предусматривается устройство детской площадки с игровым комплексом, площадки для отдыха взрослых, малые архитектурные формы и озеленение территории.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице 43, О Местных нормативах градостроительного проектирования города Липецка от 30 августа 2016 года №218.

Расчет площадок и парковок:

Население - 448 чел.

Площадка для детей - $448 \times 0,7 = 313,6 \text{ м}^2$, в т.ч.:

для маленьких детей $448 \times 0,3 = 134,4 \text{ м}^2$

для школьников $448 \times 0,4 = 179,2 \text{ м}^2$.

Фактическая площадь площадки для детей – 37 кв.м.

Площадка для отдыха взрослых - $448 \times 0,1 = 44,8 \text{ м}^2$ (по проекту 413,1 кв.м).

Площадка для мусорных контейнеров - $448 \times 0,0038 : 0,75 = 2,26 = 3 \text{ шт.}$

Проектируемая площадка ТБО пристраивается к существующей с северо-восточной стороны земельного участка 48:20:0010601:219.

Согласовано				
	Изн. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №	

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

GR-04092020– ПЗУ.ПЗ

Лист

7

Площадка для спортивных сооружений - $448:1000 \times 800 \text{ м}^2=358,4$ (по проекту 171,4 кв.м). С учетом комплексной застройки микрорайона, дополнительно, для занятий спорта допускается использовать спортивные площадки школы №60, находящейся в 160 м от проектируемого жилого дома.

Хозплощадка - $448 \times 0,3 = 134,4 \text{ м}^2$ (по проекту 12,0 м).

Расчёт парковок для автомобилей:

В соответствии МНГП г. Липецка от 30.08.2016г. таблица 16 на 1000 чел. необходимо 450 м/м. Население 448 человек

$450 \times 685/1000 = 201 \text{ м/места}$

На проектируемом участке расположено 84 м/мест в т.ч.:

- 45 м/м в подземной автостоянке,
- 39 м/м на прилегающей территории.

Среди них 7 м/м для транспорта инвалидов (3 м/м в подземной автостоянке, 4 на прилегающей территории).

Недостающие парковочные места находятся в пешей доступности на близлежащих стоянках.

Для обеспечения чистоты на придомовой территории устанавливаются урны. Очистка урн должна производиться систематически по мере наполнения. Сбор и хранение бытовых отходов происходит в контейнеры на проектируемой хозяйственной площадке. За содержание урн и контейнеров бытовых отходов в чистоте несут ответственность организации, осуществляющие уборку закрепленных за ними территорий.

Согласовано

Взап. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. в	Лист	№ док.	Подп.	Дата

GR-04092020– ПЗУ.ПЗ

Лист

8

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, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;

Положение проектируемых зданий и сооружений диктуется границами участка с кадастровым номером 48:20:0010601:219 и требованиями градостроительного плана РФ 48-2-42-0-00-2021-0044 от 15.03.2021г. Проектируемые здания и сооружения размещены согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, а также техническому регламенту о требованиях пожарной безопасности (№123 - ФЗ).

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-4 – зона многоэтажных многоквартирных жилых домов в 5-10 этажей и выше.

Специального разделения территории участка на зоны – не предусматривается.

Планировочное решение организации движения обеспечивает простоту визуальной ориентации водителей транспортных средств.

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

Не разрабатывается

Согласовано

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

GR-04092020– ПЗУ.ПЗ

Лист

9

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

Не разрабатывается.

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

Подъезд к жилому зданию осуществляется с существующих проездов с западной и восточной сторон. Для пожарной техники предусмотрена возможность подъезда к зданию по асфальтобетонному проезду с северной, восточной и западной стороны и по плиточному покрытию с возможностью проезда с южной стороны. Проезды располагаются на нормативном расстоянии 8-10 м от здания.

Согласовано

Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол. в Лист № док. Подп. Дата

GR-04092020- ПЗУ.ПЗ

Лист

10