

**«Многоэтажные жилые дома в квартале 04\_02\_012**

**Центрального района г. Волгограда.**

**3 этап – квартал 3 (этап 3.1. - жилой дом № 3.1, этап 3.2. – жилой дом № 3.2 с пристроенным нежилым зданием).**

**Этап 3.2.1. – жилой дом № 3.2, этап 3.2.2. – пристроенное нежилое здание»**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка

42-2021-3.2 – ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	42-3.2	<i>И.С.Сидор</i>	02.22

2021 г.

---

Саморегулируемая организация Ассоциация «Проектный комплекс «Нижняя Волга»  
Рег. № 198 от 17.05.2010г.

**«Многоэтажные жилые дома в квартале 04\_02\_012**

**Центрального района г. Волгограда.**

**3 этап – квартал 3 (этап 3.1. - жилой дом № 3.1, этап 3.2. – жилой дом № 3.2 с пристроенным нежилым зданием).**

**Этап 3.2.1. – жилой дом № 3.2, этап 3.2.2. – пристроенное нежилое здание»**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка

42-2021-3.2 – ПЗУ

Том 2

Генеральный директор Цуканов А.А.

Главный архитектор Ливченко В.М.



2021 г.



## СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА

Обозначение	Наименование	Примечание
42-2021-3.2-ПЗУ ПЗ	<b>ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ</b>	
42-2021-3.2-ПЗУ	1. Основание для проектирования	л.1
	2. Схема планировочной организации земельного участка	л.2
	2.1 Характеристика земельного участка	л.2
	2.2 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	л.2
	2.3 Обоснование планировочной организации земельного участка	л.7
	2.4 Технико-экономические показатели земельного участка	л.12
	2.5 Обоснование решений по инженерной подготовке территории	Л.13
	2.6 Описание организации рельефа вертикальной планировки	л.13
	2.7 Описание решений по благоустройству территории	л.14
	2.8 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	л.15
	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>	
42-2021-3.2-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	л.1
	Разбивочный план здания	л.2
	Схема вертикальной планировки	л.3
	План земельных масс	л.4
	План и конструкции дорожного покрытия	л.5
	План озеленения	л.6
	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения	л.7
	Схема движения транспортных средств на строительной площадке	л.8
	Общая планировка жилого комплекса	л. 9

Взам. инв. №														
Подп. и дата														
Инв. № подл.	42-2021-3.2-ПЗУ													
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата								
	ГАП		Шуракова		<i>Шуракова</i>									
	ГИП		Шураков											
	Разраб		Шуракова		<i>Шуракова</i>									
Н.контр.		Ливченко		<i>Ливченко</i>										
				Схема планировочной организации земельного участка Содержание раздела		<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>			Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов												
П	1	1												
						ООО «Специализированный застройщик «ПЕРЕСВЕТ-ЮГ»								

## 1. Основание для проектирования

Проект «Многоэтажные жилые дома в квартале 04\_02\_012 Центрального района г. Волгограда. (3 этап – квартал 3 (этап 3.1. - жилой дом № 3.1, этап 3.2. – жилой дом № 3.2 с пристроенным нежилым зданием). Этап 3.2.1. – жилой дом № 3.2, этап 3.2.2. – пристроенное нежилое здание» разработан на основании:

- Задания на проектирование;
- Топографическая съемка, откорректированная ООО «ГеоСИМ» в сентябре 2020 года (Уч. №VI-2887\_20).
- Технический отчет ООО «ГеоСим» №2795\_ИГДИ. ( положительное заключение экспертизы № 34-2-1-3-041547-2021 от 27.07.2021);
- Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям ООО «ГеоСим», № 2935-ИГИ
- Градостроительный план земельного участка №РФ-34-3-01-0-00-2021-0265 от 11.03.2021г.;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»
- «Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утв. постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 ч. II, п. 2, п. 12.

В административном отношении площадка проектируемого строительства расположена в Центральном районе г. Волгограда по ул. Глазкова, 14а и прим. В.И. Ленина. на месте бывшего ОАО «Волгоградский завод тракторных деталей и нормалей» (ОАО ВЗТДиН).

Земельный участок площадью 78152 кв.м. сформирован в квартале 04\_02\_012 Центрального района, кад. № 34:34:040005:742

На данном земельном участке предполагается поэтапное строительство жилой застройки в составе объектов капитального строительства:

- «Многоэтажные жилые дома в квартале 04\_02\_012 Центрального района г.Волгограда»

1 этап – квартал 1 (жилой дом № 1.1)

2 этап – квартал 2 (жилой дом № 2.1)

3 этап – квартал 3 (этап 3.1. - жилой дом № 3.1, этап 3.2. – жилой дом № 3.2 с пристроенным нежилым зданием). Этап 3.2.1. – жилой дом № 3.2, этап 3.2.2. – пристроенное нежилое здание»

4 этап – квартал 4 (этап 4.1. - жилой дом № 4.1, этап 4.2. – жилой дом № 4.2, этап 4.3. – жилой дом № 4.3, этап 4.4. – жилой дом № 4.4).

Взам. инв. №										
Подп. и дата										
Инв. № подл.							42-2021-3.2-ПЗУ.ПЗ			
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				
	ГАП		Шуракова		<i>Шуракова</i>		Схема планировочной организации земельного участка. Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	ГИП		Шураков					П	1	8
	Разраб.		Шуракова		<i>Шуракова</i>			ООО «Специализированный застройщик «ПЕРЕСВЕТ-ЮГ»		
Н.контр.		Ливченко		<i>Ливченко</i>						

Данным проектом предусмотрено проектирование этапа 3.2. – жилого дома № 3.2. с пристроенным нежилым зданием в условных границах проектирования на площади – 10656.0 кв.м.

## 2.Схема планировочной организации земельного участка

### 2.1 Характеристика земельного участка

Климатический район строительства –III В

Температура наружного воздуха - 25°С

Скоростной напор ветра - 0,38Кпа

Нормативная снеговая нагрузка – 100 кг/м<sup>2</sup>

Зона влажности – сухая.

Допустимое местоположение объекта капитального строительства - в границах градостроительного плана земельного участка с кадастровым № 34:30:040005:742 (участок образован путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 34:34:0400005:26 и 34:34:0400005:205).

Рельеф площадки спланированный, имеет слабый уклон в юго-восточном направлении, отметки изменяются от 51,75-52,22 м в городской системе высот.

Площадка располагается на территории бывшего ОАО «Волгоградский завод тракторных деталей и нормалей» (ОАО ВЗТДиН). Территория изысканий представляет собой навалы строительного мусора. Здания и сооружения на участке проектирования отсутствуют. Подземные коммуникации обрезаны, колодцы подземных коммуникаций завалены. Недействующие сети теплоснабжения, водопровода, канализации, ливневой канализации будут демонтированы. Газопровод, пересекающий участок, будет вынесен по отдельному проекту.

С юго-восточной стороны участок проектирования граничит с жилым комплексом «Артхаус» (пр.им. Ленина, 59Р), с юго-запада - ограничен ул. Глазкова. С северо-востока – располагается производственный корпус, с северо-западной проектируемая территория примыкает к полосе отвода железной дороги и многоэтажному жилому дому «Око» (ул.Глазкова, 22).

### 2.2 Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Согласно письму № 63-01-04/4650 от 06.12.2020 ГБУ «ВОНПЦ ПО ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ» испрашиваемый земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р2 объекта культурного наследия:

- «Мамаев курган» - место ожесточенных боев 1942 – 1943 г.г» Зоны охраны объекта культурного наследия утверждены Постановлением Правительства Волгоградской области от 18 апреля 2014г. №209-п.

Иные объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия (в т.ч. археологического), а также зоны их охраны, защитные зоны объектов культурного наследия на рассматриваемом земельном участке на территории проектируемого объекта отсутствуют.

Взам. инв. №		Подп. и дата		Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	42-2021-3.2-ПЗУ.ПЗ	Лист
											2









ветствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

6. Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения (охранная зона объекта: «Сооружение - газораспределительная сеть на территории Центрального района г. Волгограда») в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.02.2021 №КУВИ -002/2021-14904050.

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 4,0 м2.

Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий установлены в соответствии с Решением комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области «Об утверждении границ охранной зоны газораспределительной сети — «Сооружение - газораспределительная сеть на территории Советского района г. Волгограда» от 23.11.2017 № 1365 и постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

На территории, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, запрещается:

Строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

Сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

Разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

Перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

Устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

Огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

Разводить огонь и размещать источники огня;

Рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

Открывать калитки и двери газораспределительных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать и отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

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

										Лист
										6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	42-2021-3.2-ПЗУ.ПЗ				



Для подъезда к жилому дому запроектированы проезды шириной 6 м. Радиусы закругления проезжей части по кромке тротуара приняты 6,0м.

Для обеспечения движения пешеходов вдоль проездов устраиваются тротуары шириной 1,5м. Подходы к площадкам благоустройства осуществляются по дорожкам шириной 1.8 м. Для обеспечения безопасности движения пешеходов, тротуары устраивают выше проезжей части на 0,15м. На путях пешеходного движения при сопряжении тротуаров с проезжей частью предусмотрено устройство бортовых камней высотой 1.5 см для возможности движения на инвалидных колясках.

Проект застройки предполагает организацию «двора без машин», в связи с чем, въезд на дворовую территорию разрешен только для пожарной техники. Для этого внутри двора организован пожарный проезд (4.2 м) с учетом заезда спецмашин. Пожарный проезд вокруг дома организован по проектируемым проездам на расстоянии 5-8м от стены.

В проекте применены типовые конструкции дорожных одежд, соответствующие действующим на них нагрузкам, свойствам применяемых материалов и гидрогеологическим условиям. Автомобильные проезды запроектированы из асфальтобетона, покрытие пожарного проезда – тротуарная плитка, с возможностью заезда пожарной техники, тротуары – плиточное покрытие.

Для жилого дома 3.2 и пристроенного нежилого здания 3.2.2— расчетное количество мест для размещения индивидуального транспорта — 146 мест;

в условных границах проектирования жилого дома — 82 мест.

Остальные (64 мест) расположены за условными границами проектирования жилого дома, но в границах земельного участка (общего) определенного под жилую застройку. Формирование 64 (№№83-146) мест для размещения индивидуального автотранспорта на земельном участке для жилого дома № 3.2. осуществляется с возможностью их коммерческой реализации

Окончательные решения по благоустройству, озеленению, размещению мест для индивидуального автотранспорта выполняются с учетом общего земельного участка, определенного под жилую застройку.

#### **Расчет численности населения.**

Согласно СП 42.13330.2016 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.1 и таблице 5.1

$11447.8:30= 382$  чел,

где 11447.8—площадь жилья в жил.доме. (площадь кв без летних помещений), м<sup>2</sup>

30 - норма площади жилья в расчете на одного человека, м<sup>2</sup>

#### **Расчет количества парковочных мест и (или) машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта.**

Минимальное количество мест для размещения индивидуального автотранспорта на земельных участках определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 2 ст. 19 Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград, утв. Решением

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

										Лист
										8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	42-2021-3.2-ПЗУ.ПЗ				



2) машино-мест - предназначенных исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенных частей здания или сооружения, которые не ограничены либо частично ограничены строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которых описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

Согласно ч.5 ст.19 ПЗЗ Волгограда:

5. В границах земельного участка должно быть размещено не менее 50% требуемых в соответствии с настоящей статьей мест размещения автотранспорта, остальные места размещения автотранспорта могут быть размещены в пределах пешеходной доступности не более 800 м (для жилых домов, размещение которых осуществляется в соответствии с договорами о развитии застроенных территорий, - на расстоянии в пределах пешеходной доступности не более 1500 м) в границах квартала (кварталов) либо в границах улично-дорожной сети.

**Расчет количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках**

Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 3 настоящей статьи для видов использования земельных участков, расположенных на территории всех территориальных зон.

Согласно таб. 3 ст.19 ПЗЗ:

N п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество вело-мест
1	2	3	4
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.1.1, 2.5, 2.6	1 место на 280 кв. м общей площади квартир

12231.5:280= 43 места,

где 12231.5—общей площади квартир (площадь кв с летними помещениями)

В проекте размещено - 45 мест.

**Расчет минимально допустимой площади озеленения территории земельного участка для многоквартирных жилых домов на основании ПЗЗ округа город-герой Волгоград** (ред. от 22.12.2020)

N п/п	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Минимальная площадь озеленения земельных участков
1	2	3	4

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	42-2021-3.2-ПЗУ.ПЗ	Лист 10
------	---------	------	-------	-------	------	--------------------	------------

1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка	2.6, 2.5, 2.1.1, 2.3	20% земельного участка
----	--	----------------------	------------------------

Площадь земельного участка в условных границах проектирования – 10656м<sup>2</sup>.

$$10656 \cdot 20\% = 2131.2 \text{ м}^2$$

Площадь озеленения в проекте - 2421.3 м<sup>2</sup>

### **Расчет площадок благоустройства**

Согласно п.7.5 "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр): «Состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки. При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для МГН».

$$10656.0 \cdot 10\% = 1065.6 \text{ м}^2$$

где 10656.0– условная площадь проектирования.

Согласно «Местным нормативам градостроительного проектирования округа город-герой Волгоград» № 72/2156 от 30.01.2013 (с изм.) р. 5, п. 5.2. табл. 2 нормируемые элементы территорий жилой застройки составят:

Площадки благоустройства:

(Где численность населения – 382 чел)

а) Для игр детей младшего и школьного возраста

$$0,7 \cdot 382 = 267.4 \text{ м}^2$$

в проекте – 277.0 м<sup>2</sup>

б) Для отдыха взрослого населения

$$0,1 \cdot 382 = 38.2 \text{ м}^2$$

в проекте – 100.0 м<sup>2</sup>

в) Для занятий физкультурой

$$0,5 \cdot 382 = 191 \text{ м}^2$$

В проекте – 200.0 м<sup>2</sup>

в) Хоз.площадок

$$0,3 \cdot 382 = 114.6 \text{ м}^2$$

В проекте площадка для мусороконтейнеров – 80.0 м<sup>2</sup>

Площадь площадок благоустройства в проекте – 705.0 м<sup>2</sup>

Площадки благоустройства будут разработаны и выполнены в рамках общей концепции благоустройства всего 3 этапа – квартал 3.

Размещение площадок предусмотрено на расстоянии от окон жилого здания, м, не менее:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

42-2021-3.2-ПЗУ.ПЗ

Лист

11

- детские игровые 12;
- для отдыха взрослого населения 10;
- для занятий физкультурой 12;
- для хозяйственных целей 20;

**Расчет необходимого количества мусорных контейнеров:**

Согласно приказу Комитета тарифного регулирования Волгоградской области от 30 июня 2017 № 21 (с изм.) норматив накопления на 1 проживающего ТКО в многоквартирном доме - 0.206 м3/мес

Количество жителей - 382 чел

V мусор.бака = 1.1 м3 (Евроконтейнер пластиковый с плоской крышкой 1100 л)

Вывоз мусора - ежедневно

382x0.206= 79 м3/мес - накопление всех жителей многоквартирного дома за месяц

79/30 = 2.6 м3 - накопление всех жителей многоквартирного дома за 1 день

Итого: принимаем при ежедневном вывозе мусора 2 мусорных контейнера (V=1.1 м3) для несортированных отходов и 3 мусорных контейнера различных цветов (V=0.36 м3) для сортировки отходов.

Расстояния от площадок для мусоросборников до площадок для занятий физкультурой, детских игровых площадок и площадок для отдыха взрослого населения принято не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание – не более 50 м.

**2.4 Технико-экономические показатели земельного участка**

	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество в границах отвода	% соотношение	Количество за условной границей проектирования, но в границе земельного участка (общего)
1	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	78152.0		
2	Площадь участка в условных границах проектирования этап 3.2. – жилой дом №3.2	м <sup>2</sup>	10656.0	100	
3	Площадь застройки этап 3.2 – жилой дом № 3.2 с пристроенным нежилым	м <sup>2</sup>	2374.6	22.6	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	42-2021-3.2-ПЗУ.ПЗ	Лист
							12









Внешний подъезд автомобильного транспорта к проектируемому жилому дому осуществляется со стороны пр. им. Ленина и ул. Глазкова (с южной стороны участка проектирования) по местным проектируемым проездам. Проектируемый внутренний пожарный проезд подключается к основным подъездам.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	42-2021-3.2-ПЗУ.ПЗ	

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (стр.) в документе	Номер документа	Подпись	Дата
	изменённых	заменённых	новых	аннулированных				
1	-	все	-	все	25	42-3.2	<i>И.С.И.</i>	02.22

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

42-2021-3.2-ПЗУ.ПЗ

Лист  
17