

**«Многоэтажные жилые дома в кв. 03\_03\_006  
Дзержинского района Волгограда.  
6 этап – квартал 6 (этап 6.1. - жилой дом № 6.1,  
этап 6.2.- жилой дом №6.2).  
Этап 6.2. – Жилой дом № 6.2»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**39-2021-6.2–ПЗУ**

**Том 2**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	39-6.2	<i>И.С.И.</i>	04.22

2022 г.

---

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

**«Многоэтажные жилые дома в кв. 03\_03\_006  
Дзержинского района Волгограда.  
6 этап – квартал 6 (этап 6.1. - жилой дом № 6.1,  
этап 6.2.- жилой дом №6.2).  
Этап 6.2. – Жилой дом № 6.2»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**39-2021-6.2–ПЗУ**

**Том 2**

Генеральный директор  Цуканов А.А.

Главный архитектор  Ливченко В.М.

**2022 г.**



## СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА

Обозначение	Наименование	Примечание
39-2021-6.2-ПЗУ ПЗ	<b>ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ</b>	
39-2021-6.2-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.2
	2.4 Техничко-экономические показатели земельного участка	л.7
	2.5 Обоснование решений по инженерной подготовке территории	л.8
	2.6 Описание организации рельефа вертикальной планировки	л.8
	2.7 Описание решений по благоустройству территории	л.8
	2.8 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	л.9
	<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>	
39-2021-6.2-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

Взам. инв. №								
Подп. и дата								
Инв. № подл.								
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		
	ГИП		Шураков					
	ГАП		Шуракова					
	Н. контр.		Ливченко					
39-2021-6.2-ПЗУ								
Схема планировочной организации земельного участка Содержание раздела						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО «Специализированный Застройщик «Пересвет-ЮГ»		

## 1. Основание для проектирования

В квартале 03\_03\_006 Дзержинского района, на земельных участках с кад. № 34:34:030070:6301 (площадь 13288.0 кв.м), № 34:34:030070:7749 (площадь 78748.0 кв.м) предполагается строительство жилого комплекса:

«Многоэтажные жилые дома в кв. 03\_03\_006 Дзержинского района Волгограда».

Проектирование и строительство будет осуществляться поэтапно:

- 2 этап – квартал 2 (этап 2.1. - жилой дом № 2. 1, этап 2.2.- жилой дом № 2. 2, этап 2.3. - автостоянка)
- 3 этап – квартал 3 (этап 3.1. - жилой дом № 3. 1, этап 3.2.- жилой дом № 3.2)
- 4 этап – квартал 4 (жилой дом № 4.1)
- 5 этап – квартал 5 (этап 5.1. - жилой дом № 5. 1, этап 5.2.- жилой дом № 5.2)
- 6 этап – квартал 6 (этап 6.1. - жилой дом № 6. 1, этап 6.2.- жилой дом № 6.2)
- 7 этап – квартал 7 (этап 7.1. - жилой дом № 7. 1, этап 7.2.- жилой дом № 7.2)

Данный проект разработан на объект :

«Многоэтажные жилые дома в кв. 03\_03\_006 Дзержинского района Волгограда. 6 этап – квартал 6 (этап 6.1. - жилой дом № 6.1, этап 6.2.- жилой дом №6.2). Этап 6.2. – Жилой дом № 6.2»

Проект разработан на основании:

- Задания на проектирование;
- Топографическая съемка, выполненная ООО «ЦИТ Скан Экс» (уч.№ VI\_3595\_20), технический отчет 89-20 ИГДИ (положительное заключение 34-2-1-3-053662-2021 от 17.09.2021);
- Технический отчет по геологическим изысканиям № 2854-ИГИ, выполненный ООО «ГеоСим» (уч. № VI\_89\_21), (положительное заключение 34-2-1-3-053662-2021 от 17.09.2021);
- Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям № 39-2021-6,1 –ИЭИ (положительное заключение 34-2-1-3-053662-2021 от 17.09.2021);
- 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.

Земельный участок сформирован в соответствии с проектом планировки и межевания территории юго-восточнее пересечения пр-кта им. Маршала Советского Союза Г.К. Жукова и ул.им.Землячки в Дзержинском районе, утв. постановлением

Взам. инв. №										
Подп. и дата										
Инв. № подл.							39-2021-6.2-ПЗУ.ПЗ			
	Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				
	ГИП		Шураков				Схема планировочной организации земельного участка. Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	ГАП		Шуракова					П	1	8
								ООО «Специализированный Застройщик «Пересвет-ЮГ»		
Н. контр.		Ливченко								





Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами 6.1 и 6.2 приняты не менее 10 м.

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 запроектированы места размещения индивидуального автотранспорта – 97 м.

в условных границах проектирования жилого дома — 55 м/мест, остальные (42 м/мест) расположены за границами проектирования жилого дома в прилегающей к кварталу УДС.

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

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

$$7730.5:30= 258 \text{ чел,}$$

где 7730.5 –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 Решение Волгоградской городской Думы от 21.12.2018 N 5/115 (ред. от 28.07.2021, с изм. от 28.01.2022) "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград" (далее ПЗЗ) для видов использования земельных участков, расположенных на территории всех территориальных зон.

Согласно таб. 2 ст.19 ПЗЗ:

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3	4
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.1.1, 2.5, 2.6	1 место на 80 кв. м общей площади жилых помещений

$$7730.5:80= 97 \text{ м/мест,}$$

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	39-2021-6.2-ПЗУ.ПЗ	Лист
							4



где 7730.5 – площадь жилья в жил.доме. (площадь кв без летних помещений)

В проекте размещено - 97 м/мест

В т.ч для ММГ – 10 м/мест.

В условных границах проектирования жилого дома размещено 55 м/мест, остальные (42 м/мест) расположены за условными границами проектирования жилого дома в прилегающей к красным линиям квартала УДС.

Согласно п.п. 1,2 ч.4 ст. 19 ПЗЗ Волгограда :

Места размещения автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

1) парковочных мест - специально обозначенных и при необходимости обустроенных и оборудованных мест, являющихся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающих к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющихся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенных для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

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;

3) отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места.

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:

№ п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество вело-мест
1	2	3	4

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

39-2021-6.2-ПЗУ.ПЗ

Лист  
5



а) Для игр детей младшего и школьного возраста

$$0,7 \times 258 = 180.6 \text{ м}^2$$

В проекте площадка для игр – 206.1

б) Для отдыха взрослого населения

$$0,1 \times 258 = 25.8 \text{ м}^2$$

В проекте площадка для отдыха – 93.8 м<sup>2</sup>

в) Для занятий физкультурой

$$0,5 \times 258 = 129 \text{ м}^2$$

в) Хоз.площадок

$$0,3 \times 258 = 77.4 \text{ м}^2$$

В проекте площадка для мусороконтейнеров – 77.4 м<sup>2</sup>

Площадки благоустройства разработаны и будут выполнены в рамках общей концепции благоустройства для всего жилого комплекса: «Многоэтажные жилые дома в квартале 03\_03\_006 Дзержинского района г.Волгограда. 6 этап – квартал 6: Этап 6.1. – Жилой дом № 6.1 Этап 6.2. – Жилой дом № 6.2», а также с учетом территории в квартале 03\_03\_006 Дзержинского района, на земельных участках с кад. № 34:34:030070:6301 (площадь 13288.0 кв.м), № 34:34:030070:7749 (площадью 78748.0 кв.м).

#### **Расчет необходимого количества мусорных контейнеров:**

Согласно приказу Комитета тарифного регулирования Волгоградской области от 30 июня 2017 № 21 норматив накопления на 1 проживающего ТКО в многоквартирном доме - 0.206 м<sup>3</sup>/мес

Количество жителей - 258 чел

V мусор.бака = 1.1 м<sup>3</sup> (Евроконтейнер пластиковый с плоской крышкой 1100 л)

Вывоз мусора - ежедневно

258 × 0.206 = 53.1 м<sup>3</sup>/мес - накопление всех жителей многоквартирного дома за месяц

53.1/30 = 1.8 м<sup>3</sup> - накопление всех жителей многоквартирного дома за 1 день

Итого: принимаем при ежедневном вывозе мусора 1 мусорный контейнер (V=0.77 м<sup>3</sup>) для несортированных отходов и 3 мусорных контейнера различных цветов (V=0.36 м<sup>3</sup>) 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 Техничко-экономические показатели земельного участка**

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

39-2021-6.2-ПЗУ.ПЗ

Лист

7



Исключено использование насыпного грунта в рабочем слое земляного полотна под автодорогами.

Защита территории от паводковых вод не требуется, т.к. проектируемый комплекс не попадает в зону катастрофического затопления.

### 2.6 Описание организации рельефа вертикальной планировки

Рельеф участка проектирования имеет уклон с севера на юг. Перепад проектных отметок по участку от 133,81 до 135,66 м

Вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей, сечением через 0,10м.

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства. Вертикальная планировка участка выполнена в увязке с прилегающей территорией с учетом организации нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высоты привязки зданий. Максимальный уклон по дороге - 32%, минимальный 5 %.

На основании ИГИ растительный грунт на площадке отсутствует. Для нужд озеленения требуется привозной растительный грунт.

### 2.7 Описание решений по благоустройству территории

Решения по благоустройству и озеленению, размещению и количеству мест для размещения индивидуального автотранспорта на земельных участках на территории данного квартала в условных границах проектирования включают 2 объекта капитального строительства:

- «Многоэтажные жилые дома в квартале 03\_03\_006 Дзержинского района г.Волгограда. 6 этап – квартал 6»

- Этап 6.1 – Жилой дом № 6.1

- Этап 6.2 – Жилой дом № 6.2

Данным проектом предусмотрено проектирование этапа 6.2. – жилого дома № 6.2 в условных границах проектирования на площади – 7748 кв.м.

Проектом предусмотрены необходимые решения по благоустройству и озеленению территории.

#### Благоустройство.

На участке жилого дома запроектировано размещение площадок благоустройства для отдыха с цветниками, перголами, лавочками, посадками деревьев и кустарников, экотротуаром.

Площадки для игр детей младшего и школьного возраста и площадки для занятий физкультурой будут размещены на территории общего пользования всей застройки земельного участка, площадью 13288.0 кв.м. сформированного в квартале 03\_03\_006 Дзержинского района, кад. № 34:34:030070:6301.

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

						39-2021-6.2-ПЗУ.ПЗ	Лист 9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

На площадках для игр детей предусмотрены игровые комплексы, на площадках отдыха взрослого населения предусматриваются малые формы.

Входные зоны жилого дома оборудованы скамьями, урнами и уличными стойками для велосипедов.

Расстояния от площадок благоустройства до окон жилых зданий приняты в соответствии с СП42.13330.2016 п.

Для обеспечения пешеходной доступности площадок запроектированы дорожки и тротуары.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью составляет 0,015 м. Границы бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не имеют перепада высот.

### **Озеленение.**

Проектируемое озеленение территории включает в себя:

- ландшафтный дизайн,
- посадку деревьев,
- посадку кустарников,
- устройство газонов.

Расстояния от зданий и сооружений, а также от объектов инженерного обеспечения до деревьев и кустарников принято по СП42.13330.2016 п.4.12, табл.4.

Зеленые насаждения - пылегазоустойчивые, обладают высокими декоративными свойствами.

Предусмотрено наружное освещение территории.

Согласно п.5.6. "СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87" (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр):

«При приемке законченных строительством объектов в зимнее время допускается переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Озеленение застраиваемых территорий может выполняться в ближайший благоприятный агротехнический период, следующий за моментом ввода объекта в эксплуатацию».

Согласно заданию на проектирование мусоропровод в здании не предусмотрен. В проекте предусмотрены хоз.площадки для сбора мусора с контейнерами раздельного сбора отходов. Сбор и вывоз мусора с территории осуществляется спецтехникой по договору.

Окончательные решения по благоустройству, установке МАФ, озеленению, устройству мест размещения индивидуального автотранспорта будут выполняться с учетом территории в квартале 03\_03\_006 Дзержинского района, на земельных участках с кад. № 34:34:030070:6301(площадь 13288.0 кв.м), № 34:34:030070:7749 (площадь 78748.0 кв.м).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

39-2021-6.2-ПЗУ.ПЗ

Лист

10

## 2.8 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Внешний подъезд автомобильного транспорта к проектируемому жилому дому осуществляется со стороны бул. 30-летия Победы (с восточной стороны участка проектирования) по местным проектируемым проездам. (Согласие на строительство примыкания автомобильной дороги объекта к автомобильной дороге общего пользования местного значения городского округа город-герой г. Волгограда №ДГХ/06-4061 от 05.03.22). Проектируемый внутренний пожарный проезд подключается к основным подъездам.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					39-2021-6.2-ПЗУ.ПЗ	Лист
								11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (стр.) в документе	Номер документа	Подпись	Дата
	изменённых	заменённых	новых	аннулированных				
1		1-24			24	39-6.2	<i>И.С.И.</i>	04.22

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

39-2021-6.2-ПЗУ.ПЗ

Лист  
12