

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ БЮРО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
и КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

«Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом по, ул
Ленинградская, 120-б, Воронежская область, г Воронеж»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации
земельного участка

12/2021-ПР-ПЗУ

Том 2

г. Краснодар, 2022

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«НАЦИОНАЛЬНОЕ БЮРО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
И КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

«Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом по, ул
Ленинградская, 120-б, Воронежская область, г Воронеж»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации
земельного участка

12/2021-ПР-ПЗУ

Том 2

Директор

Главный инженер проекта



А.В.Предзеглей
М.В. Лаптинов

г. Краснодар, 2022

**«Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом по ул.
Ленинградская, 120-б, Воронежская область, г. Воронеж »**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

12/2021-ПР-ПЗУ

Том 2

**«Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом по ул.
Ленинградская, 120-б, Воронежская область, г. Воронеж »**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

12/2021-ПР-ПЗУ

Том 2

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	12/2021-ПР-ПЗУ. С	Титульный лист Содержание тома	
	12/2021-ПР -СП	Состав проектной документации.	
	12/2021-ПР - ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть. а) характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства; 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; в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка; г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства; 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; е) описание организации рельефа вертикальной планировкой; ж) описание решений по благоустройству территории; з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений; и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки; к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций); л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.	
	12/2021-ПР-ЗУ.ГЧ Л.1 Л.2 Л.3 Л.4 Л.5 Л.6 Л.7	Графическая часть. Общие данные. Ситуационный план. М 1 : 5000 Схема планировочной организации земельного участка.. М1:500 План организации рельефа. М1:500. План земляных масс. М1:500. План благоустройства территории. М1:500. Конструкции покрытий Сводный план инженерных сетей. М1:500.	

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

-ПЗУ.ТЧ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
				ГИП Лаптинов		П	1	1
				Н. контр.				

Содержание тома

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

Участок проектирования находится по адресу: Воронежская область, городской округ город Воронеж, ул. Ленинградская, 120-б.

Кадастровый номер участка – 36:34:0304019:1

Площадь участка – 4244 м²

Природно-климатические условия площадки строительства:

- климатический район строительства - II В;
- среднегодовая температура +6,8°С;
- средняя температура наиболее жаркого месяца (июль) +20,4°С;
- средняя температура наиболее холодного месяца (январь) -7,4°С;
- нормативная глубина промерзания грунта – 1,36 м.

Поверхность площадки относительно ровная, имеет небольшой уклон в западном направлении. Абсолютные отметки колеблются от 100,35 до 101,30.

Участок граничит с севера , востока и запада сложившейся среднеэтажной и малоэтажной застройкой, с юга – территорией городской поликлиники №5.

Генеральный план выполнен с учетом сложившейся застройки.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Класс опасности проектируемых зданий и сооружений не выше V. Санитарно-защитная зона собственно для проектируемого объекта не предусматривается.

Согласно Градостроительному плану рассматриваемый участок попадает в зоны с особыми условиями использования территории:

- земельный участок расположен в пределах аэродромных территорий аэродромов Воронеж (Придача), Воронеж (Балтимор). Согласно «Решения об установлении границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Воронеж»Придача», утвержденного Врио директора департамента авиационной промышленности Минпромторга России Д.А. Лысогорского от 29 июня 2018 г., земельный участок расположен в границах подзон : №3 (абсолютная высота, заданная поверхностями ограничения препятствий – 159,56 м), №5, №6.

Взам. инв. №												
							-ПЗУ.ТЧ					
Подп. и дата												
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Текстовая часть					
	ГИП		Лаптинов							Стадия	Лист	Листов
	Разраб.		Мастюга							П	1	6
	Н. контр.									ИП Бурькин Д.Н.		

- земельный участок расположен в границах зон боевых действий на территории города Воронеж в 1942-1943 годах.

- часть земельного участка ограничена в использовании в отношении охранных зон сетей инженерно-технического обеспечения.

С северо-восточной границы участка прилегает территория, ранее принадлежавшая тубдиспансеру. Указанное учреждение не действовало с 2019 г. и перенесено по адресу: г. Воронеж, ул. Тепличная, 1А

в) Обоснование планировочной организации земельного участка.

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж».

В соответствии с Градостроительным планом земельного участка № РФ-36-2-02-0-00-2022-0216 для земельного участка с кадастровым № - 36:34:0304019:1 устанавливается территориальная зона – ОДМ (зона смешанной общественно-деловой застройки).

Горизонтальная планировка площадки для решена с учетом требований строительных норм и правил :

- СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- региональные нормативы Градостроительного проектирования Воронежской области (приложение к приказу управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 N 45-01-04/115 (в ред. приказа управления АиГ Воронежской области от 20.07.2018 N 45-01-04/112);

- условий рельефа площадки ;

- возможности прокладки коммуникаций, обеспечения их наименьшей протяженности;

- наилучшего вписывания участка в окружающую застройку.

Земельный участок расположен в Левобережном районе г. Воронежа. Согласно схеме объектов культурного наследия на участке проектирования объектов, включенных в единый государственный реестр, не имеется.

На участке расположены многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой, павильон въезда в паркинг, трансформаторная подстанция.

Проектируемые сооружения обеспечены подъездами для пожарных машин с двух

Взам. инв. №							Лист
Подп. и дата							Лист
Инв. № подл.							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата		

продольных сторон. Решение по размещению проектируемых объектов учитывает особенности участка землепользования и обеспечивает рациональное использование территории.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

План организации рельефа выполнен в соответствии со следующими исходными данными:

- существующего рельефа прилегающей территории;
- инженерно-геологических условий;
- архитектурно-планировочном решении, обеспечивающим защиту от поверхностных ливневых вод;

Организация рельефа на участке разработана методом проектных горизонталей с шагом 0,1м. Отвод дождевых стоков производится в дождеприемники проектируемой ливневой канализации и частично на территорию газонов.

За относительную отметку +0.000 условно принята отметка верха чистого пола первого этажа, соответствующая абсолютной отметке поверхности рельефа +102,00 м. Рельеф площадки ровный, спокойный. Абсолютные отметки колеблются от 100,35 до 101,30.

г) Техико – экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства.

Площадь участка по градплану	- 4244,0 м ²
Площадь застройки	- 913,5 м ²
Площадь покрытий	- 2550,5 м ²
Площадь озеленения	- 780,0 м ²

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;

Взам. инв. №							Лист
Подп. и дата							-ПЗУ.ТЧ
Инв. № подл.							3
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Расчет площадок благоустройства

Расчет площадок благоустройства выполнен согласно требованиям табл. 1.3.10.6 региональных нормативов градостроительного проектирования Воронежской области (приложение к приказу управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 N 45-01-04/115 (в ред. приказа управления АиГ Воронежской области от 20.07.2018 N 45-01-04/112)

Количество жильцов составляет $6637,84/40=166$ чел.

Для 166 чел необходимо :

- детская площадка $166 \times 0,7=116,1$ м², (в проекте 116,1м²);
- спортивная площадка $166 \times 2=332$ м², (в проекте 332м²);
- площадка для отдыха взрослых $166 \times 0,1=16,6$ м², (в проекте 22,0 м²);
- хоз.площадка $166 \times 0,3 \times 0,5=24,9$ м² (в проекте 24,9м²).

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;

Проектируемое здание непромышленного назначения

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

Проектируемое здание непромышленного назначения

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

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата

-ПЗУ.ТЧ

Лист

5

Ведомость чертежей основного комплекта ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план.	
2	Схема планировочной организации земельного участка	
3	План организации рельефа	
4	План земляных масс	
5	План благоустройства территории	
6	Конструкция дорожных одежд	
7	Сводный план инженерных сетей.	

Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

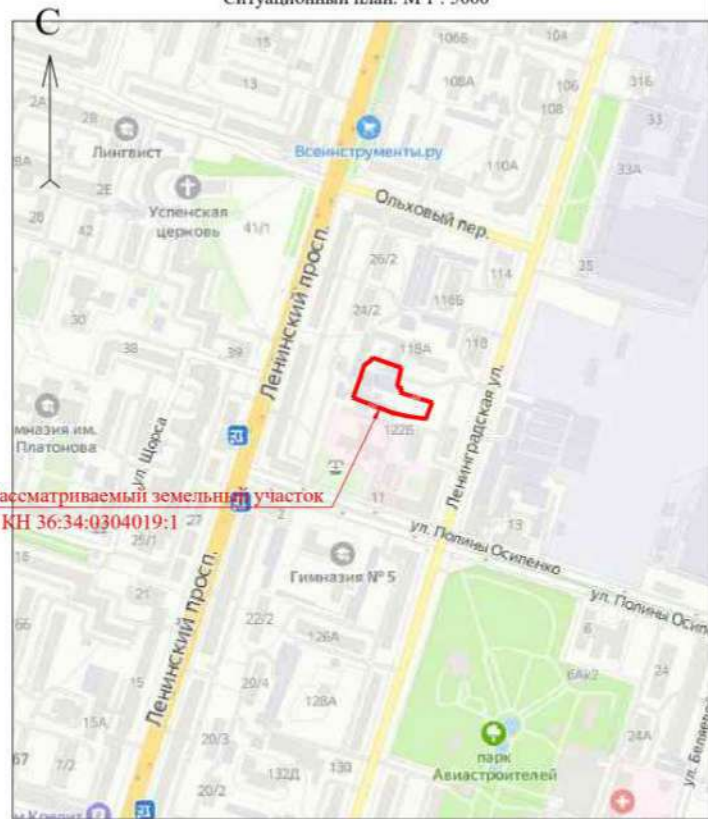
Обозначение	Наименование	Примечание
	Ссылочные	
ГОСТ 6665-91	Камни бортовые железобетонные	
ГОСТ 9128-2013	Смеси асфальтобетонные дорожные	
ГОСТ 8267-93	Щебень и гравий из плотных горных пород для строительных работ. Технические условия.	
ГОСТ 8736-2014	Песок для строительных работ. Технические условия.	
ГОСТ 25607-2009	Смеси щебенисто-гравийно-песчаные для покрытий и оснований автомобильных дорог и аэродромов.	
ГОСТ 26633-2012	Бетоны тяжелые и мелкозернистые	

Технико-экономические показатели

№№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Кол-во	Процент
1	Площадь участка	м2	4244.0	100%
2	Площадь застройки	м2	913.5	21.5%
3	Площадь покрытий	м2	2550.5	60.5%
4	Площадь озеленения	м2	780,0	18%

- Чертежи комплекта ГП разработаны на топографической съемке М 1:500, предоставленной заказчиком.
- Привязка зданий, сооружений, проездов и площадок осуществляется в системе координат МСК-36.
- Организация рельефа выполнена методом проектных горизонталей с шагом 0.1 м с отводом дождевых вод в проектируемые дождеприемники и частично на территорию газонов.
- Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют действующим нормам, правилам и стандартам, в том числе и по взрыво- и пожаробезопасности.

Ситуационный план. М 1 : 5000



Рассматриваемый земельный участок с КН 36:34:0304019:1

12/2021-ПР-ПЗУ

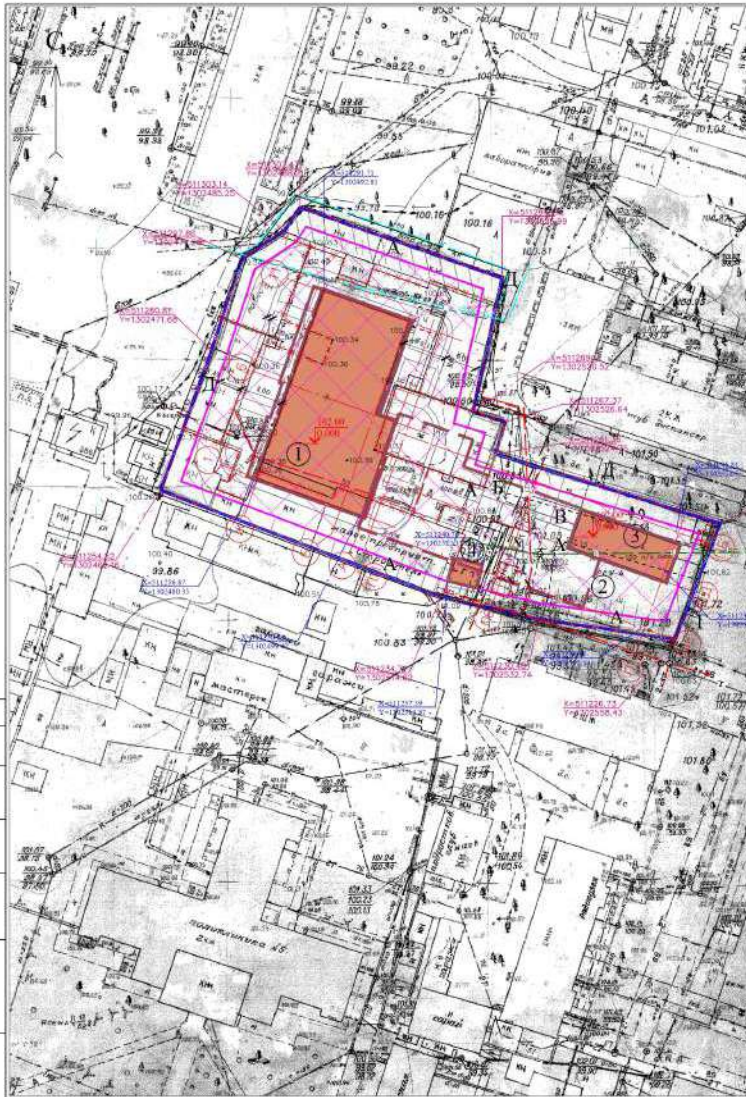
Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом по ул. Ленинградская, 120-б, Воронежская область, г. Воронеж			
Изм.	Кв. участка?	док.	Подп.
ГИП	Лаптев		
Дата			
Схема планировочной организации земельного участка			Листов
Общие данные. Ситуационный план.			Листов
			Листов

Копиробал

A3

Согласовано

Имя, фамилия, дата, подпись, должность, инициалы



К=511248.41
М=1302568.77

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³				
			зданий	квартир	настройки	всего	объем без балконов	всего			
1	Многоквартирный жилой дом, проектируемый	15	1	154	154	737,9	737,9	7967,81	7967,81	42357,16	42357,16
2	Подземная автостоянка проектируемая	1	1								
3	Павильон въезда в паркинг проектируемый	1	1			150,4					
4	БКТП проектируемый	1	1			25,2					

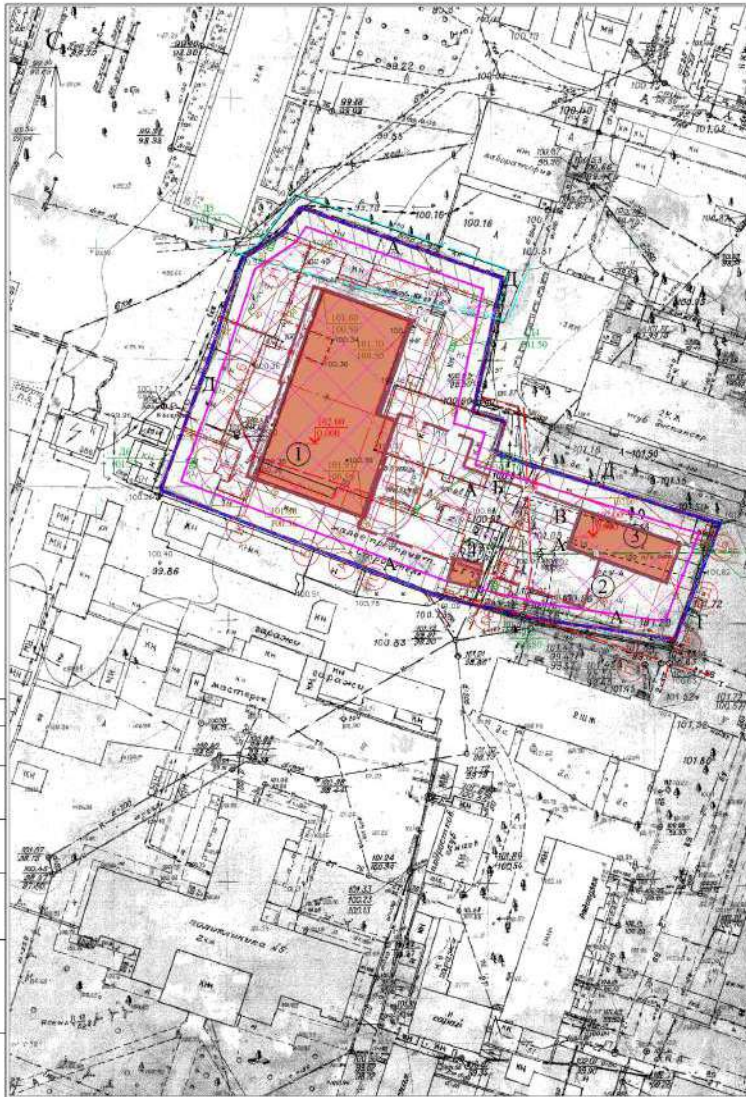
Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
А	Автостоянка на 40 легковых машин		686,3	
Б	Площадка для игр детей		116,1	
В	Площадка для отдыха взрослых		16,6	
Г	Площадка для мусороборников		24,5	
Д	Площадка для вывоза мусора		332,0	
	Прочая		1023,9	
	Дорожки, площадки перед зданиями, отстойка		351,1	

Условные обозначения

- Граница земельного участка по градплану
- Проектируемые здания и сооружения
- Проектируемые подземные сооружения
- Место допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- Ограждение участка

12/2021-ИР-ПЗУ					
Изм.	№	Дата	Исполн.	Провер.	Дата
ИПН	Литвинов				
Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом по ул. Ленинградская, 120-Б, Воронежская область, г. Воронеж			Этажность	Плоск.	Листов
Схема планировочной организации земельного участка			II	2	
Схема планировочной организации земельного участка. М 1 : 500.					



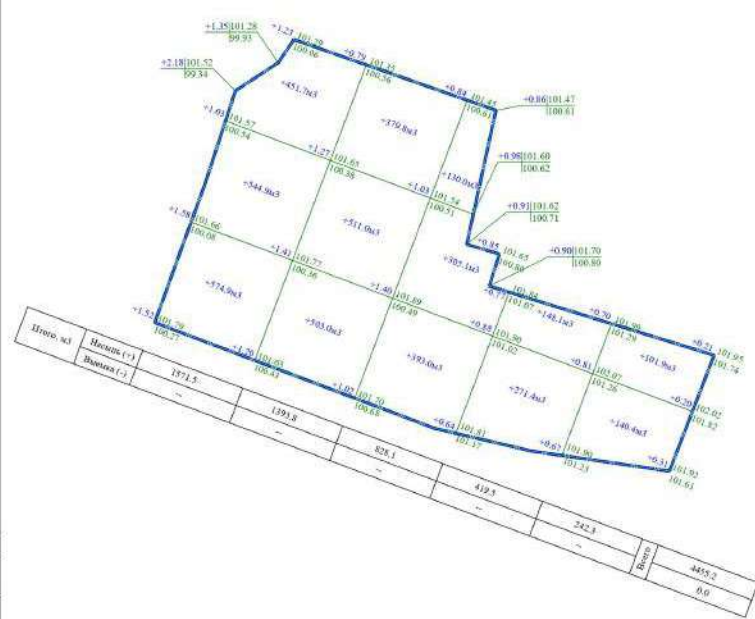
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений							
№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Классификация	Площадь, м ²		Строительный объем, м ³	
				квартир	встроенных	без балконов	здания
1	Многоквартирный жилой дом, проектируемый	15	1	154	737,9	7967,81	42357,16
2	Посевная автостоянка проектируемая	1	1		150,4		
3	Пансион въезда в паркинг проектируемый	1	1		25,2		
4	БСТП проектируемый	1	1				

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок				
Площ.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
А	Автостоянка на 49 легковых машин		686,3	
Б	Площадка для игр детей		116,1	
В	Площадка для отдыха взрослых		16,6	
Г	Площадка для мусороборников		24,5	
Д	Площадка для выгула собак		332,0	
	Проезд		1023,9	
	Дорожки, площадки перед зданиями, отмостки		551,1	

Условные обозначения

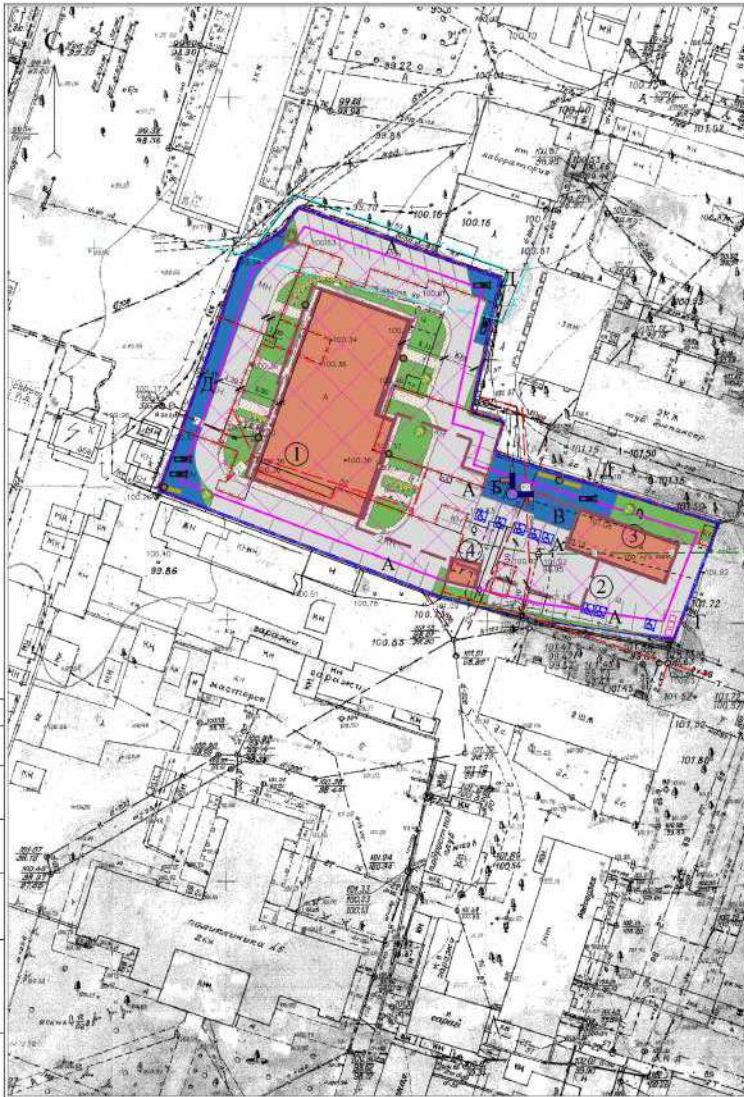
- Граница земельного участка по градостроительному плану
- Проектируемые здания и сооружения
- Проектируемые подземные сооружения
- Место допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- Ограждение участка

12/2021-ИР-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом по ул. Ленинградская, 120-б, Воронежская область, г. Воронеж					
Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Имя	Фамилия
Ген. Дир.	Литвинов	Проект.	Давыд	Этажи	Листы
Схема планировочной организации земельного участка				II	3
План организации рельефа, М 1 : 500.					
Копировал					А2



Наименование грунта	Количество, м3		Примечание
	Наполн (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	4452.2	-	
2. Выгребенный грунт при устройстве:			
а) автодорожных покрытий		1238.1	
б) устройства газонов 1-0.3м		206.2	
в) подстилающих частей зданий и сооружений		7685.7	
3. Поправка на уклонение мнв. грунта	445.2		
4. Всего пригодного грунта	4897.4	9132.0	
5. Прбыток пригодного грунта (вынос)	4234.6		
6. Паркародный грунт, используемый для озеленения территории (±0.3м)		206.2	
7. Недостаток плодородного грунта (привоз)		206.2	
8. Итого переработанного грунта	9338.2	9338.2	

12/2021-ПР-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом по ул. Ленинградская, 120-б, Воронежская область, г. Воронеж					
Изм. №	Листов	Форм.	Подпр.	Датум	
ВНП	Литтнов				
Схема планировочной организации земельного участка				Этажность	Листов
План земельных масс:				II	4
М 1 : 500.					
Копиребал					



- Условные обозначения**
- Граница земельного участка по градплану
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Проектируемые подземные сооружения
 - Место допустимого размещения зданий, строений и сооружений
 - Ограждение участка

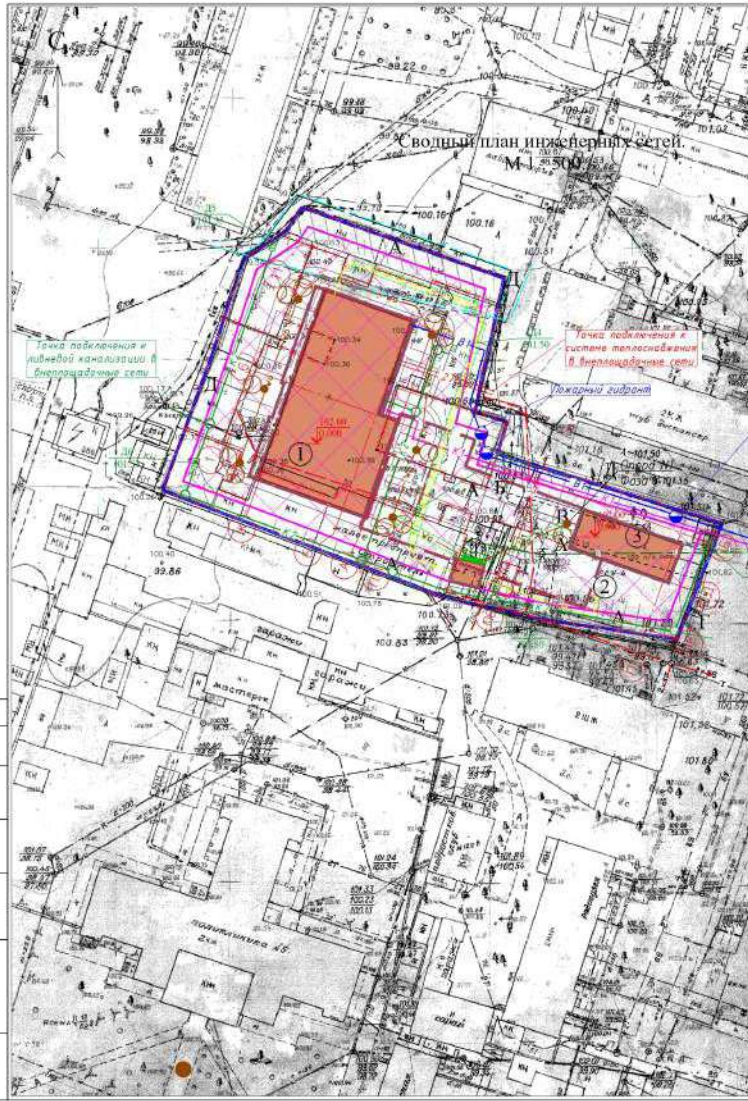
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений											
№ п/п	Наименование и обозначение	этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³		Всего		
			зданий	квартир	встроенных	всего	зданий	всего			
1	Многоквартирный жилой дом, проектируемый		15	154	154	737,9	737,9	7967,81	7967,81	42357,16	42357,16
2	Подземная автостоянка проектируемая		1	1							
3		1	1		159,4						
4	БКТП проектируемый		1	1		25,2					

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок				
№	Наименование	Тип	Площадь, м ²	Примечание
А	Автостоянка на 49 легковых машин		686,3	
Б	Площадка для игр детей		116,1	
В	Площадка для отдыха взрослых		16,6	
Г	Площадка для мусороборников		24,5	
Д	Площадка для занятий спортом		332,0	
	Проезд		1023,9	
	Дорожки, площадки перед зданиями, отмостки		351,1	

Ведомость элементов озеленения				
Обозначение на плане	Наименование породы или вида высаживаемого	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
	Кустарники			
●	Жасмин (шт)	1-3	4	
	Деревья			
○	Береза обыкновенная (шт)	5-6	1	
	Газон обыкновенный на участке (м ²)			755,0
	Цветники на участке (м ²)			25,0
	Итого площадь озеленения (м ²)			780,0

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий				
Обозначение на плане	Наименование	Кол.	Примечание	
—	Скамья С-189	3		
⊥	Правый комплекс МП-130 "Макс"	1		
●	Урна металлическая У-205	6		
□	Контейнер для мусора 1000 л	3		
—	Уличный грифель по типу Г-64	5	каталог компании "Авант"	

12/2021-ИР-ПЗУ							
Изм.	№	Дата	Исполн.	Провер.	Дата	Деталь	
Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом по ул. Левинградская, 120-Б, Воронежская область, г. Воронеж						Лист	Листов
Схема планировочной организации земельного участка						II	5
План благоустройства территории. М 1 : 500.							



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений											
№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³				
			квартир	зданий	зданий	без балконов	зданий	Всего			
1	Многоквартирный жилой дом, проектируемый	15	1	154	154	737,9	737,9	7967,81	7967,81	42357,16	42357,16
2	Посещение автостоянка проектируемая	1	1								
3	Пансионат въезд в паркинг проектируемый	1	1			150,4					
4	БКТП проектируемый	1	1			25,2					

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок				
Площ.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
А	Автостоянка на 49 легковых машин		686,3	
Б	Площадка для игр детей		116,1	
В	Площадка для отдыха взрослых		16,6	
Г	Площадка для мусороборников		24,5	
Д	Площадка для занятий спортом		332,0	
	Проезд		1021,9	
	Дорожки, пешеходки перед зданиями, отсыпка		351,1	

Условные обозначения

- Теплотрасса проектируемая
- Канализация бытовая (К1)
- Канализация ливневая (К2)
- Водопровод хозяйственно-питьевой (В1)
- Пожарный гидрант
- Опора граничная коническая со светильниками ИКАН-90М
- Кабель питающей сети 0,4кВ
- Кабель наружного освещения 0,4кВ
- Граница земельного участка по границам
- Проектируемые здания и сооружения
- Проектируемые подземные сооружения
- Место допустимого размещения зданий, строений и сооружений
- Отделение участка

12/2021-ПР-ПЗУ						
Уч. №	Кв. №	Лист №	Экз.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом с подземным паркингом по ул. Ленинградская, 120-б, Воронежская область, г. Воронеж
						Схема планировочной организации земельного участка
						Этажи
						Лист
						Листов
						Сводный план инженерных сетей, М 1:500.