



Акционерное общество  
проектный институт «Гипрокоммундортранс»

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ  
ПО УЛ. УРИЦКОГО, 135,137 СВЕРДЛОВА 5А В  
Г. ВОРОНЕЖЕ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации  
земельного участка

Часть 1. Общие сведения

2501-ПЗУ1  
Том 2.1

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

Технический директор

Р.В. Ещенко

Главный инженер проекта

В.Е. Першиков

2022

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 ..... 6

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) ..... 7

г. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства ..... 8

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 ..... 10

ж. Описание решений по благоустройству территории ..... 11

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 ..... 12

и. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки – для объектов производственного назначения. 13

к. Характеристика 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

Инв. № 29345

Подп. и дата

2	-	Зам.	1808/22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разраб.		Круглова			
Проверил		Митрофанова			
Н. контр.		Сергиенко			
ГИП		Першиков			

2501-ПЗУ1

Общие сведения

Стадия	Лист	Листов
П	1	15
АО ПИ «Гипрокоммундортранс» г. Воронеж		

## Введение

Проектная документация планировочной организации земельного участка много-квартирного жилого дома по ул. Урицкого, 135,137, Свердлова 5а в г. Воронеже разработана на основании:

- Градостроительного плана земельного участка РФ-36-2-02-0-00-2022-0342 от 01.08.2022г., выданного управлением главного архитектора городского округа администрации городского округа город Воронеж;

- Задания на проектирование;

- Технических отчетов по инженерно-геологическим и инженерно-экологическим изысканиям, выполненные АО ПИ «Гипрокоммундортранс» 2501-ИГИ и 2501-ИЗИ, соответственно, инженерно-геодезическим изысканиям 30-2022-ИГДИ;

- Технических условий на строительное и инженерное проектирование.

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

- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;

- Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

- СП 42.13330.2016 «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»;

- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;

Инов. №	29600
Подп. и дата	
Взаим. инв. №	29345

2	-	Зам.	1808/22		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

2501-ПЗУ1

Лист  
2

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденные приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 № 45-01-04/115;

- Решения Воронежской Городской Думы №384-II от 25.12.2009 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж» статья 19 часть 8 раздел 2 с изменениями от 01.12.2021г. №364-V.

- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

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

Земельный участок расположен в Коминтерновском районе г. Воронежа.

Площадь территории в границах отвода земельного участка по градостроительному плану составляет 11089,00 м<sup>2</sup>. Кадастровый номер земельного участка – 36:34:0210018:1672.

Рельеф территории относительно ровный, с техногенными изменениями, с общим уклоном в южном направлении. Абсолютные отметки изменяются (по устьям скважин) от 146,10 до 149,07 м.

В орографическом отношении район изысканий расположен на юге Трубетчинской равнины в зоне сочленении Окско-Донской равнины и Придонской возвышенной равнины Среднерусской возвышенности.

В геоморфологическом отношении участок работ приурочен к поверхности четвертой надпойменной террасы правого берега реки Воронеж.

В геологическом строении в сфере взаимодействия зданий с геологической средой принимают участие отложения четвертичной (Q) системы.

Отложения четвертичной системы представлены среднечетвертичными песчано-суглинистыми отложениями четвертой надпойменной террасы правого берега реки Воронеж, перекрытыми с поверхности современными техногенными образованиями.

Ситуационное расположение участка проектирования представлено на графическом листе 6 ПЗУ2.

Климат района умеренно-континентальный, складывается под влиянием переноса теплых воздушных масс западными и юго-западными циклонами, и холодных арктических масс. По климатическому районированию Воронежская область относится к местности IIВ.

Инв. №	29600	Взаи. инв. №	29345									
Подп. и дата												
Изм.	2	Кол.у	-	Лист	Зам.	№док	1808/22	Подп.		Дата		
<b>2501-ПЗУ1</b>											Лист	3

С северной стороны земельный участок многоквартирного жилого дома ограничен улицей Урицкого, с западной стороны – улицей Свердлова и малоэтажной частной застройкой, с южной и восточной сторон – промышленно- коммунальные предприятия.

Информация об ограничениях использования земельного участка согласно градостроительному плану земельного участка:

- Части земельного участка ограничены в использовании в отношении охранных зон сетей инженерно-технического обеспечения. Проектом предусматривается вынос сетей согласно техническим условиям, в случае строительства в охранных зонах, а также получение соответствующих согласований собственников и балансодержателей сетей.

Согласно письму управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 11.02.2022 №71-11/464 объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на рассматриваемом участке отсутствуют.

- Земельный участок частично расположен в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Малярный цех железнодорожных мастерских, рабочие которого принимали активное участие в революционных событиях 1905 г. и 1917г. Установлена мемориальная доска» (г. Воронеж, ул. Свердлова, 5) (Приказ Управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 02.09.2021 №71-01-07-354 «О внесении изменений в Приказ Управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 26.10.2018 №71-01-01/228»). Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования составляет 92 м<sup>2</sup>. Строительство в данной зоне не осуществляется.

- В соответствии с п.4 ст.36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течении трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Инв. №	29600
Подп. и дата	
Взаи. инв. №	29345

2	-	Зам.	1808/22				<b>2501-ПЗУ1</b>	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата			4

- Земельный участок частично расположен в зоне ограничения передающего радиотехнического объекта «цех Воронеж», являющегося объектом капитального строительства, на высоте 102,00м по адресу: г. Воронеж, ул. Карла Маркса, 114в. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования составляет 38 м<sup>2</sup>. Строительство в данной зоне не осуществляется.

- Земельный участок частично расположен в зоне ограничения передающего радиотехнического объекта «цех Воронеж», являющегося объектом капитального строительства, на высоте 129,00м по адресу: г. Воронеж, ул. Карла Маркса, 114в. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования составляет 6426 м<sup>2</sup>.

Проектируемый жилой дом имеет высоту 86,15 м (от земли), следовательно, он не попадает в зону ограничения передающего радиотехнического объекта «цех Воронеж», являющегося объектом капитального строительства, на высоте 102,00 и 129,00м по адресу: г. Воронеж, ул. Карла Маркса, 114в и его размещение не противоречит требованиям СанПиН 2.1.8/2.2.4.-1383-03.

- Земельный участок полностью расположен в границах зон боевых действий на территории города Воронежа в 1942-1943 годах, в связи с чем необходимо соблюдение Закона РФ от 14.01.1993 №4792-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества» и закона Воронежской области от 29.04.2016 №45-ОЗ «Об отдельных мерах по поддержке проведения поисковой работы на территории Воронежской области». Предприятия, организации, учреждения и граждане несут ответственность за сохранность воинских захоронений, находящихся на землях, предоставленных им в пользование. В случае обнаружения захоронений на предоставленных им землях, они обязаны сообщить об этом в органы местного самоуправления. В случае подтверждения принадлежности обнаруженных костных останков к непогребенным останкам погибших при защите Отечества или обнаружения неизвестных воинских захоронений соответствующий орган местного самоуправления уведомляет уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации об обнаружении непогребенных останков погибших при защите Отечества или неизвестных воинских захоронений в течение трех рабочих дней со дня такого подтверждения. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования составляет 11089 м<sup>2</sup>.

- Земельный участок полностью расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов Воронеж (Придача), Воронеж (Балтимор), в связи с чем необходимо соблюдение требований, установленных воздушным законодательством Российской Федерации.

Инв. №	29600
Подп. и дата	
Взаи. инв. №	29345

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	<b>2501-ПЗУ1</b>	Лист
2	-	Зам.	1808/22				5

Федерации. Согласно «Решения об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Воронеж (Придача)», утвержденного Врио директора Департамента авиационной промышленности Минпромторга России Д.А. Лысогорского от 29 июня 2018, из полос воздушного прохода исключена зона над правым берегом р. Воронеж, в которой не выполняются полеты при выполнении полетов на аэродроме Воронеж (Придача), при этом земельный участок расположен в границах подзоны № 6, в связи с чем, при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, необходимо учитывать соответствующие ограничения. В настоящем проекте отсутствуют объекты запрещенные к размещению в границах шестой подзоны: объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. К подобному роду объектов относятся: объекты размещения отходов, скотомогильники, фермы, зернохранилища, элеваторы, продуктовые склады, прочие складские помещения, предназначенные для хранения продуктов, теплицы, птицефермы, зверофермы, животноводческие предприятия и другие объекты привлекательные для птиц наличием открытых источников корма. В настоящем проекте отсутствуют вышеперечисленные объекты. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования составляет 11089 м<sup>2</sup>.

Проектная документация выполнена на откорректированной топографической съемке.

Система координат – МСК-36. Система высот - Балтийская.

**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.

Ситуационное расположение участка проектирования представлено на графическом листе 6 ПЗУ2.

Инв. №	29600	Взаи. инв. №	29345
Подп. и дата			

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	<b>2501-ПЗУ1</b>	Лист
2	-	Зам.	1808/22				6

**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 20.04.2022 г. №466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж». Земельный участок расположен в территориальной зоне ОДМ – Зона смешанной общественно-деловой застройки. Установлен градостроительный регламент. Согласно выписке из Единого реестра недвижимости об объекте недвижимости, разрешенное использование рассматриваемого земельного участка – многоквартирные многоэтажные жилые дома. Согласно решения Воронежской Думы от 25.12.2020 №137-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж на 2021-2041 годы» рассматриваемый земельный участок расположен в функциональной зоне 6061 (код объекта 701010200) – «Зона смешанной и общественно-деловой застройки».

Инв. №	29600	Подп. и дата	Взаи. инв. №	29345							Лист
					2501-ПЗУ1						
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата						
2	-	Зам.	1808/22								



**г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Таблица 1 – Техничко-экономические показатели

Номер п/п	Наименование показателей	В границах отвода земельного участка по градостроительному плану	В границах Благоустройства (ремонт)
1	Площадь отвода земельного участка, м <sup>2</sup>	11089,0	567,0
2	Площадь застройки надземная, м <sup>2</sup> , в том числе - жилого дома; - элементов автостоянки, выходящих на поверхность земли	1873,7 1548,5 325,2	- - -
3	Процент застройки, %	17	-
4	Площадь твердого покрытия, в том числе над подземной автостоянкой, м <sup>2</sup>	7569,0 2425,00	567,0 -
5	Площадь озеленения, м <sup>2</sup>	1646,3	-
6	Процент озеленения, %	15	-
7	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	2,92	-

\* Суммарная поэтажная площадь здания, строения, сооружения вычисляется как площадь застройки здания, строения, сооружения в габаритах наружных стен, умноженная на этажность здания, составляет 32 328,8 м<sup>2</sup>.

Инв. №	29600
Взаим. инв. №	29345
Подп. и дата	

2	-	Зам.	1808/22		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

2501-ПЗУ1

Лист  
8

**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**

Инженерная подготовка территории проводится для улучшения качества территорий и исключения негативного воздействия на застраиваемые территории с целью создания благоприятных условий для рационального функционирования застройки, системы инженерной инфраструктуры, сохранности историко-культурных, архитектурно-ландшафтных и водных объектов, а также зеленых массивов, при их наличии.

Участок проектируемого строительства расположен на поверхности четвертой надпойменной террасы реки Воронеж, удален от гидрографической сети и затоплению паводковыми водами не подвержен.

В техногенном отношении участок не нагружен, из техногенного воздействия присутствуют подземные и наземные коммуникации, которые в совокупности не оказывают негативного воздействия на геологическую среду.

В ходе рекогносцировочного обследования исследуемой территории поверхностных проявлений активных опасных геологических и инженерно-геологических процессов не выявлено. Форм микрорельефа, характерных для районов распространения специфических грунтов (просадочных, засоленных и т.д.) не отмечено.

В пределах участка проектируемого строительства специфические грунты представлены насыпным грунтом ИГЭ-1. Насыпной грунт: механическая смесь чернозема, суглинка, песка, строительного и бытового мусора. Встречен во всех скважинах. Мощность 1,3-3,1 м. Основанием фундаментов насыпной грунт служить не может и подлежит выемке на полную мощность. При проектировании и сооружении фундаментов следует учесть возможное увеличение мощности насыпных грунтов в плане и по мощности.

Инженерно-геологические процессы и явления, способные отрицательно влиять на устойчивость проектируемых зданий, не выявлены.

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

- по периметру здания выполнить отмостку - тротуар из брусчатки на сухой ПЦС, основание из бетона на щебне и на песчаной подготовке общей толщиной не менее 0,37 м (тип 3).

Инв. №	29600
Подп. и дата	
Взаи. инв. №	29345

2	-	Зам.	1808/22				<b>2501-ПЗУ1</b>	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	9		

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. В соответствии со сводным планом инженерных сетей объект присоединен к существующим и проектируемым сетям хозяйственно-питьевого, противопожарного водопровода, хозяйственно-бытовой канализации, дождевой канализации, электроснабжения, газоснабжения.

### е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

За условную отметку 0.00, соответствующую абсолютной отметке 149,55, принят уровень чистого пола первого этажа жилого дома поз.1 и 142,80 принят уровень чистого пола подземной автостоянки поз.2.

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.

С кровли жилого дома и внутри дворовой территории отвод поверхностного стока осуществляется закрытой сетью с подключением в существующую дождевую канализацию по ул. Урицкого.

Тротуары с проездами решены в одной плоскости.

В результате выполненной планировки объемы земляных работ составили: непригодный грунт – 9216 м<sup>3</sup>, избыток пригодного грунта — 3051 м<sup>3</sup>, недостаток плодородного грунта – 495 м<sup>3</sup>.

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 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», по обеспечению доступной среды для лиц с ограниченными возможностями приняты проектные решения, соответствующие критериям

Инв. №	29600
Подп. и дата	
Взаи. инв. №	29345

2	-	Зам.	1808/22			<b>2501-ПЗУ1</b>	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		10

доступности, безопасности, удобства и информативности для нужд инвалидов, и других маломобильных групп населения (МГН) без ущемления соответствующих возможностей остальных граждан.

### ж) Описание решений по благоустройству территории

Проектом предусматривается устройство проездов по территории, открытая стоянка для автомобилей.

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

Типы конструкции дорожной одежды проездов и тротуаров приведены на листе 3, ПЗУ2.

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

Проект озеленения территории предусматривает устройство газонов с подсыпкой растительного грунта  $h=0,30$  м.

По периметру отвода земельного участка жилого дома устанавливается ограждение с воротами и калитками.

Также запроектирована площадка для хозяйственных целей и контейнеров ТБО. Согласно заданию на проектирование предусмотрены контейнерные площадки заглубленного типа. Расчет потребности в мусорных контейнерах см. том «Перечень мероприятий по охране окружающей среды».

Проектом предусмотрен комплекс площадок: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, физкультурная и спортивная площадки. Расстановка игрового оборудования, малых архитектурных форм, типы покрытия и объёмы работ по благоустройству территории приведены в таблицах на чертежах лист 3 ПЗУ2.

Для инвалидов предусмотрены установка диванов со спинками, с подлокотниками и навесом.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории, размещаемых в границах земельного участка, предназначенного для строительства жилого дома, осуществляется на основании требований региональных нормативов градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденные руководителем управления ар-

Инв. №	29600
Подп. и дата	
Взаи. инв. №	29345

2	-	Зам.	1808/22			<b>2501-ПЗУ1</b>	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		11

хитектуры и градостроительства Воронежской области №45-01-04/115 от 09.10.2017 года (раздел 1.3.10 пункт 1.3.10.6).

Средний уровень жилищной обеспеченности должен составлять 30,0 м<sup>2</sup> /чел. Общая площадь квартир по проекту составляет 20231,4 м<sup>2</sup>.

$$20231,4 \text{ м}^2 : 30 \text{ м}^2 / \text{чел} = 674 \text{ чел.}$$

Площадка для игр детей:

$$674 \text{ чел.} \times 0,7 \text{ м}^2 / \text{чел.} = 674 \text{ м}^2.$$

По проекту - 770 м<sup>2</sup>

Площадка для отдыха взрослого населения:

$$674 \text{ чел.} \times 0,1 \text{ м}^2 / \text{чел} = 67 \text{ м}^2.$$

По проекту – 90 м<sup>2</sup>.

Площадка для занятий физической культурой:

$$674 \text{ чел.} \times 2,0 \text{ м}^2 / \text{чел.} = 1348 \text{ м}^2.$$

По проекту – 1670 м<sup>2</sup>.

Площадка для хозяйственных целей:

$$674 \text{ чел.} \times 0,3 \text{ м}^2 / \text{чел.} = 202 \text{ м}^2.$$

Примечание - Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой при застройке многоэтажными жилыми домами.

**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**

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

Инв. №	29600
Подп. и дата	
Взаи. инв. №	29345

2	-	Зам.	1808/22				<b>2501-ПЗУ1</b>	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата			12

**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 непромышленного назначения.**

Въезд на территорию проектируемого жилого дома выполнен с ул. Урицкого.

Расчет стоянок для автомобилей выполнен на основании решения Воронежской Городской Думы №384-II от 25.12.2009 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж» статья 19 часть 8 раздел 2 с изменениями от 01.12.2021г. №364-V.

Расчетное количество машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка для размещения объектов капитального строительства жилого назначения определяется из расчета 1 машино-место на 150 м<sup>2</sup> общей площади жилого здания (объекта).

Общая площадь жилого здания по проекту составляет 28949,3 м<sup>2</sup> за минусом общей площади встроенных помещений общественного назначения 958,8 м<sup>2</sup>.

$$27990,5 \text{ м}^2 : 150 \text{ м}^2 = 187 \text{ машино-мест.}$$

Проектом на первом этаже жилого дома предусмотрены встроенные помещения общественного назначения общей площадью 958,8 м<sup>2</sup>.

Расчет стоянок для автомобилей выполнен на основании решения Воронежской Городской Думы №384-II от 25.12.2009 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж» статья 19 часть 8 раздел 6 с изменениями от 01.12.2021г. №364-V.

Инв. №	29600
Подп. и дата	
Взаи. инв. №	29345

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	2501-ПЗУ1	Лист
2	-	Зам.	1808/22				13

Расчетное количество машино-мест для стоянки (размещения) транспорта в границах земельного участка для размещения объектов капитального строительства нежилого назначения определяется из расчета 1 машино-место на 100 м<sup>2</sup> общей площади объекта капитального строительства.

$958,8 \text{ м}^2 \times 1 \text{ машино-место} / 100 \text{ м}^2 \text{ общей площади} = 10 \text{ машино-мест.}$

Итого:  $187+10 = 197 \text{ машино-мест.}$

Проектом предусмотрена подземная стоянка для автомобилей на 78 машино/мест, открытые автостоянки для автомобилей на 119 машино/мест с южной стороны от жилого дома (всего 197 машино-мест).

В соответствии с требованием Федерального закона «О социальной защите инвалидов в РФ» предусмотрены места для парковки специального автотранспорта инвалидов.

Согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», пункт 5.2.1, на открытой стоянке с южной стороны от жилого дома выделено 19 машино-мест для людей с инвалидностью, включая 8 машино-мест для специализированных транспортных средств инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-коляска. Габариты данных парковочных мест составляют 3,6 x 6,0 м. что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины. Места для стоянки автотранспортных средств инвалидов выделены разметкой 1.24.3 согласно ГОСТ Р 51256, оборудованы дорожными знаками по ГОСТ Р 52289 и ГОСТ Р 52290.

Согласно примечанию, к пункту 5.2.1 в состав специализированных машино-мест для транспортных средств инвалидов могут входить организованные стоянки (парковки) в пределах проезжей части. В проекте с северной стороны от жилого дома предусмотрено одно такое машино-место.

В итоге, машино–мест для инвалидов предусмотрено 20 штук, включая 9 машино-мест для специализированных транспортных средств инвалидов.

$197 \text{ машино-мест} \times 10\% = 20 \text{ машино-мест.}$

Инв. №	29600
Подп. и дата	
Взаи. инв. №	29345

2	-	Зам.	1808/22				<b>2501-ПЗУ1</b>	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата			14

**Таблица регистрации изменений**

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	изменен- ных	заменен- ных	новых	аннули- рованных				
2	-	Все	-	-	15	1808/22		

Инв. №	29600	Взаи. инв. №	29345
Подп. и дата			

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата
2	-	Зам.	1808/22		

**2501-ПЗУ1**

Лист
15