

Информационно-удостоверяющий лист

К проектной документации по объекту «Группа жилых домов с газовой котельной, трансформаторной подстанцией, надземной парковкой и инженерными сетями жизнеобеспечения по адресу: г. Воронеж, ул. Независимости, 55л, 55м, 1-я очередь»

Номер п/п	Обозначение документа	Наименование раздела	Версия	Номер последнего изменения
	2543-ПЗУ1	Раздел ПД №2 Часть 1	7	5

Разработал	Кацнельсон		25.10.2022
Проверил	Митрофанова		25.10.2022
Нормоконтроль	Сергиенко		25.10.2022
ГИП	Прудских		25.10.2022
Главный инженер	Халяпин		25.10.2022

2543-ПЗУ1-УЛ	Информационно-удостоверяющий лист	Лист	Листов
			1

ГРУППА ЖИЛЫХ ДОМОВ С ГАЗОВОЙ КОТЕЛЬНОЙ,
ТРАНСФОРМАТОРНОЙ ПОДСТАНЦИЕЙ, НАДЗЕМНОЙ
ПАРКОВКОЙ И ИНЖЕНЕРНЫМИ СЕТЯМИ
ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ ПО АДРЕСУ: Г. ВОРОНЕЖ,
УЛ. НЕЗАВИСИМОСТИ, 55Л, 55М, 1-Я ОЧЕРЕДЬ

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

Часть 1. Общие сведения

2543-ПЗУ1
Том 2.1

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

Главный инженер



Ю.В. Халяпин

Главный инженер проекта



П.В. Прудских

2022

Введение

Проектная документация планировочной организации земельного участка «Группа жилых домов с газовой котельной, трансформаторной подстанцией, надземной парковкой и инженерными сетями жизнеобеспечения по адресу: г. Воронеж, ул. Независимости, 55л, 55м, 1-я очередь» разработана на основании:

- Градостроительного плана земельного участка [РФ-36-2-02-0-00-2022-0336](#) от [27.07.2022 г.](#), кадастровой номер 36:34:0201094:4389;

- Задания на проектирование;

- Технических отчетов по инженерно-геологическим изысканиям выполненных ООО ПК «АрхиПро» г. Воронеж в сентябре 2021г., июне 2022г., инженерно-геодезическим изысканиям.

- Проекта планировки территории части квартала, ограниченной улицами:

Покровская, Композитора Ставонина, Антонова-Овсеенко в городском округе города Воронеж № 1138 от 28.12.2016 г, в редакции от 23.10.2020 №1030, утверждённый постановлением администрации городского округа города Воронежа

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»;

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

«Рекомендации по благоустройству придомовых и муниципальных территорий в части детской игровой и спортивной инфраструктуры»;

Инв. №	29669	Подп. и дата		Взам. инв.	29494
5	-	зам.	1941/22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
2543-ПЗУ1					Лист
					2

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 по улице Независимости, в квартале улиц Покровская, Композитора Ставонина, Независимости и Антонова-Овсеенко.

С юго-восточной, юго-западной сторон проектируемый жилой дом граничит с существующей и строящейся жилой застройкой, с северо-восточной стороны проходит ул. Композитора Ставонина.

В границах проектируемого земельного участка отсутствуют объекты капитального строительства. На земельном участке имеются опоры электроосвещения, подлежащие демонтажу.

Площадь участка под в границах отвода составляет 10340,00 м². Площадь участка в границах благоустройства составляет 446,00 м².

Рельеф территории относительно ровный, с техногенными изменениями, с общим уклоном в северо-западном направлении. Абсолютные отметки изменяются (по устьям скважин) от 141,80 до 144,75м. По климатическому районированию Воронежская область относится к местности II В.

Участок проектируемого строительства в геоморфологическом отношении приурочен к поверхности четвертой надпойменной террасы левого берега р. Дон. 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.

По своим климатическим, почвенно-геологическим и гидрогеологическим условиям участок пригоден для строительства.

Проектная документация выполнена на откорректированной топографической съемке.

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

Инв. №	29669
Подп. и дата	
Взам. инв.	29494

5	-	зам.	1941/22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

2543-ПЗУ1

Лист
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

Санитарно-защитная зона для жилых домов не устанавливается.

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)

Проектная документация выполнена в соответствии с информацией, изложенной в Градостроительном плане земельного участка [РФ-36-2-02-0-00-2022-0336](#) от [27.07.2022 г.](#), кадастровый номер земельного участка 36:34:0201094:4389, площадь земельного участка 10340 м².

Решения по видам разрешенного использования земельного участка принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка, установленным в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления: решение Воронежской городской Думы от [25.12.20 г. № 137-V](#). Земельный участок расположен в территориальной зоне ЖМ(р) – зона реконструкции многоэтажной жилой застройки. Установлен градостроительный регламент. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости разрешенное использование рассматриваемого земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Выявленного объекта культурного наследия нет.

Таким образом размещение проектируемого объекта в этой зоне, является основным видом разрешенного использования, и не противоречит градостроительному регламенту и требованиям СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Согласно письму Министерства Обороны Российской Федерации (МИНОБОРОНЫ РОССИИ) №3737 от 26.08.2022 г., на земельном участке с кадастровым номером: 36:34:0201094:4389 абсолютная отметка рельефа местности – 141,70 м., абсолютная отметка верха препятствия – 200,92 м.

Инд. №	29669
Подп. и дата	
Взам. инв.	29494

5	-	зам.	1941/22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

2543-ПЗУ1

Лист
4

Географические координаты – С.Ш. 51°43' 13,75"

– В.Д. 039°08' 42,87"

На проектируемом участке запроектирована группа жилых домов с газовой котельной, трансформаторной подстанцией, надземной парковкой и инженерными сетями жизнеобеспечения. Абсолютная отметка (проектируемая) рельефа местности жилого дома 141,70 м. Абсолютная отметка верха здания 199,88 м.

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

Таблица 1 – Технико-экономические показатели

Наименование показателей	В границах отвода земельного участка (по градостроительному плану)	В условных границах благоустройства (вне границ отвода земельного участка)
1 Площадь отвода земельного участка, м ²	10340,00	446,00
2 Площадь застройки, м ²	3411,17	-
3 Процент застройки, %	32,99	-
4 Площадь твердого покрытия, м ²	5778,53	359,00
5 Площадь озеленения, м ²	1150,30	87,00
6 Процент озеленения, %	11,12	-

Инд. №	29669	Взам. инв.	29494
Подп. и дата			

5	-	зам.	1941/22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

2543-ПЗУ1

Лист
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

В пределах участка проектируемого строительства инженерно-геологические процессы и явления, способные отрицательно влиять на устойчивость проектируемого здания, на момент проведения изысканий не выявлены. Форм микрорельефа, характерных для районов распространения специфических грунтов (просадочных, засоленных и т.д.) не отмечено.

Участок проектируемого строительства удален от гидрографической сети района и затоплению паводковыми водами не подвержен.

Непосредственно на участке в период проведения полевых работ (сентябрь 2021г, июнь 2022г.) подземные воды типа верховодка зафиксированы в скважинах №№1-12, 14-16, 18-21. Горизонт вскрыт на глубинах 2,3-7,1 м (абс. отм. зеркала 135,60-142,05 м). Водовмещающими грунтами служат грунты ИГЭ-2,3,4. Относительными локальными водоупорами служат линзы суглинка ИГЭ-3. Максимальные уровни подземных вод за счет инфильтрации атмосферных осадков ожидаются на 0,5-1,0 м выше уровней, наблюдавшихся в процессе буровых работ.

По результатам инженерно-геологических изысканий в толще грунтов до глубины исследований до 25,0 м выделено 5 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

ИГЭ-1 Насыпной грунт: механическая смесь чернозема, песка, строительного мусора. Встречен во всех скважинах. Мощность 0,8-3,1 м.

ИГЭ-2 Песок светло-желтый, желтый, средней крупности, средней плотности, малой степени водонасыщения до насыщенного водой. Встречен во всех скважинах. Мощность 0,2-3,8 м.

ИГЭ-3 Суглинок коричневый, мягкопластичный с прослоями песка. Встречен в скважинах №№ 1-12,14-22. Мощность 0,1-4,2 м.

ИГЭ-4 Песок желтый, светло-желтый, средней крупности, плотный, малой степени водонасыщения до насыщенного водой. Встречен во всех скважинах. Вскрытая мощность 0,2-19,8 м.

ИГЭ-5 Суглинок коричневый, тугопластичный. Встречен в скважинах №№ 1-4,9,13,16-21. Вскрытая мощность 0,2-2,3 м.

Инд. №	29669	Взам. инв.	29494					
Подп. и дата								
Изм.	5	Кол.уч	-	Лист	зам.	№доку	1941/22	
Подп.		Дата		2543-ПЗУ1				
Дата								
							Лист	6

Инженерно-геологические процессы и явления, способные отрицательно влиять на устойчивость проектируемого объекта, отсутствуют.

До начала строительства необходимо произвести мероприятия по инженерной подготовке территории.

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, 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 предусмотрены инженерные коммуникации. Объект присоединен к существующим и проектируемым сетям.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

За условную отметку 0.00, соответствующую абсолютной отметке 143,60, принят уровень чистого пола первого этажа жилого дома. 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.

Организация рельефа данной территории обеспечивает отвод поверхностного стока с территории по лоткам проезжих частей в лоток и в накопительную емкость ливневых стоков $V=50 \text{ м}^3$ поз.6.

Для отвода дождевых вод с поз.2 Надземная парковка предусмотрены опуски с последующим сбросом в лотки с решеткой водоприемной и по лоткам проезжей части через Д1 в накопительную емкость ливневых стоков $V=50 \text{ м}^3$ поз.6.

Продольные уклоны соответствуют нормативным и составляют от 5,2 % до 49,5 %. Поперечный уклон от 10 % до 20 %.

Тротуары решены в увязке с проездами. Поперечный уклон тротуаров принят равным 15‰ в сторону проездов, продольный – по уклону проездов. Отметки тротуаров на 15 см выше отметок проездов.

Инв. №	29669
Подп. и дата	
Взам. инв.	29494

5	-	зам.	1941/22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

2543-ПЗУ1

Лист
7

В результате выполненной планировки объемы земляных работ составили: избыток непригодного грунта - 8265 м³, избыток пригодного грунта - 4175 м³, недостаток плодородного грунта - 402 м³.

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 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 и устройство площадок для автомашин легкового транспорта.

Проезды и часть тротуара запроектирована с покрытием под нагрузку пожарной техники. Вдоль проездов устанавливаются бордюры из бортового камня высотой 15 см.

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

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

Типы конструкции дорожной одежды проездов и тротуаров приведены на листе 4, ПЗУ2. В объемы работ включены объемы по устройству проездов, площадок, газонов.

На проектируемом участке на внутри дворовом пространстве предусмотрен комплекс площадок: для отдыха взрослого населения, для игр детей, для занятий физической культурой, для хозяйственных целей.

Использование территории за пределами отвода участка составляет 446 м², что подтверждается письмом Исх.№171 от 08.08.2022г.

Проектом предусмотрена контейнерная площадка с отдельным накоплением отходов. Согласно СанПиН 2.1.3684-21 п.4 - в случае отдельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жи-

Инва. №	29669
Подп. и дата	
Взам. инв.	29494

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	2543-ПЗУ1	Лист
5	-	зам.	1941/22				8

лых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров. По проекту – 16 м.

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, так как объект строительства не является производственным.

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 предусмотрен с северо-восточной стороны с улицы Композитора Ставонина.

Расчет стоянок для автомобилей был выполнен на основании требований Решения Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II (ред. от 17.06.2020, с изм. от 25.08.2020) "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа

Инв. №	29669	Подп. и дата		Взам. инв.	29494
5	-	зам.	1941/22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
2543-ПЗУ1					Лист
					9

город Воронеж". Одно машино-место на 150 м² общей площади жилого здания (объекта). $17294,90 \text{ м}^2 / 150 \text{ м}^2 = 115$ машино-место; по проекту на открытой парковке 11 м/м и в надземном парковке 320 м/м.

В соответствии с требованием Федерального закона «О социальной защите инвалидов в РФ» предусмотрены места для парковки специального автотранспорта инвалидов. Места для личного автотранспорта инвалидов предусмотрено 3 машино-место на открытой парковке и 10 машино-мест в надземной парковке: согласно проекту, оно размещено в непосредственно вблизи входов жилого дома. Данные парковочные места не загораживаются другими парковочными автомобилями. Габариты парковочного места для автомобиля инвалида составляют 3,6 x 6,0 м. Места для стоянки личных автотранспортных средств инвалидов выделены разметкой 1.24.3 согласно ГОСТ Р 51256-2018 и обозначены специальными символами (СП 59.13330.2020).

Инв. №	29669	Подп. и дата		Взам. инв.	29494
Изм.	5	Кол.уч	-	Лист	зам.
				№ док	1941/22
				Подп.	
				Дата	
2543-ПЗУ1					Лист
					10

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	изменен- ных	заменен- ных	новых	аннули- рованных				
5	-	все	-	-	11	1941/22		21.10.22

Инд. №	29669	Подп. и дата		Взам. инв.	29494
Изм.	5	Кол.уч	-	Лист	зам.
		Лист	1941/22	№ док.	
		Подп.		Дата	
2543-ПЗУ1					Лист
					11