

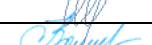

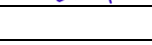


Информационно-удостоверяющий лист

к проектной документации по объекту: Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, бульвар Содружества, 1 (кадастровый номер земельного участка 36:34:0106032:5758)

Номер п/п	Обозначение документа	Наименование раздела	Версия	Номер последнего изменения
	2478-ПЗУ1	Раздел ПД №2 часть 1	3	2

Разработал	Митрофанова		28.07.2022
Проверил	Лясота		28.07.2022
Нормоконтроль	Сергиенко		28.07.2022
ГИП	Колтакова		28.07.2022
Технический директор	Ещенко		28.07.2022

2478-ПЗУ1-УЛ	Информационно-удостоверяющий лист	Лист	Листов
			1



Акционерное общество
проектный институт «Гипрокоммундортранс»

МНОГОКВАРТИРНЫЙ МНОГОЭТАЖНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ
СО ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННЫМИ НЕЖИЛЫМИ
ПОМЕЩЕНИЯМИ ПО АДРЕСУ: Г. ВОРОНЕЖ,
БУЛЬВАР СОДРУЖЕСТВА, 1 (КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 36:34:0106032:5758)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

Часть 1. Общие сведения

2478-ПЗУ1

Том 2.1

Технический директор

Р.В. Ещенко

Главный инженер проекта

Е.А. Колтакова

2021

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

Содержание

Введение.....	2
а. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
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).	8
г. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	9
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.....	10
е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	11
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	13
и. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междолевые) грузоперевозки – для объектов производственного назначения.....	14
к. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения.....	14
л. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства - для объектов непромышленного назначения.....	14

Согласовано		
Индв. № подл.	29356	
Подп. и дата		
Взам.инв. №	28424	

	2	-	Зам.	1328/22		29.07.22	2478-ПЗУ1			
	Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата				
Индв. № подл.	29356	Разраб.	Митрофанова					Стадия	Лист	Листов
		Проверил	Лясота					П	1	16
		Н. контр	Сергиенко					АО ПИ		
		ГИП	Колтакова					«Гипрокоммундортранс» г. Воронеж		
Общие сведения										

Введение

В 2022 г. АО ПИ «Гипрокоммундортранс» выполнены проектно-изыскательские работы на строительство объекта: «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, бульвар Содружества, 1 (кадастровый номер земельного участка 36:34:0106032:5758)». Назначение объекта: многоквартирный жилой дом. Получено положительное заключение негосударственной экспертизы №36-2-1-3-018558-2022 от 29.03.2022г., выданное Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ «ПРИОРИТЕТ».

Корректировка проектной документации выполнена в соответствии с утвержденным заданием на проектирование, в связи с:

1. Получением нового градостроительного плана земельного участка;
2. Уточнением высотности (абсолютных отметок);
3. Уточнением количества машино-мест в соответствии с ППТ;
4. Корректировкой архитектурно-планировочных решений;
5. Изменением ТЭПов;
6. Документация дополнена разрешения на использование земельного участка с кадастровым номером 36:34:0106032:10583 и письма о водоводе от ООО «РВК-Воронеж».

Проектная документация планировочной организации земельного участка «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Воронеж, бульвар Содружества, 1 (кадастровый номер земельного участка 36:34:0106032:5758)» разработан на основании:

- проекта планировки территории по ул. Остужева в городском округе город Воронеж, утвержденного Постановлением № 1255 от 22.12.2020 года Администрацией городского округа город Воронеж Воронежской области.

- Градостроительного плана земельного участка № РФ-36-2-02-0-00-2022-0248 от 08.06.2022 г., подготовленного управлением главным архитектором администрации городского округа город Воронеж;

- Задания на проектирование;

- Технических отчетов по инженерно-геологическим изысканиям, инженерно-геодезическим изысканиям.

Инва. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата
2	-	Зам.	1328/22		29.07.22

2478-ПЗУ1

Лист
2

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»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденные приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 № 45-01-04/115;
- Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденные решением Воронежской Городской Думы от 25.12.2009 № 384-II;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
- 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 (Решения Воронежской Городской Думы №1455-IV от 17.06.2020г.).

Инва. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

2	-	Зам.	1328/22		29.07.22
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

2478-ПЗУ1

Лист
3

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

Земельный участок расположен по адресу: г. Воронеж, Бульвар Содружества, 1 на территории Железнодорожного района городского округа города Воронежа Воронежской области.

С востока земельный участок граничит с детским садом, (проект выполнен АО ПИ «Гипрокоммундортранс»);

С севера – свободная от застройки территория;

с запада – расположен участок для размещения парковок с кадастровым номером 36:34:10583;

с южной стороны участок примыкает к проектируемой улице.

Площадь территории в границах отвода земельного участка по градостроительному плану составляет 11967 м². Кадастровый номер земельного участка 36:34:0106032:5758.

Объектов, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, на данном земельном участке не имеется.

Климат Воронежской области умеренно-континентальный. Климатические условия приводятся согласно СП 131.13330.2020 - среднегодовая температура +6,6° С; - средняя глубина промерзания по району – 1,06-1,57 м (в зависимости от типа грунтов) - по климатическому районированию для строительства район изысканий относится к зоне II В, зона влажности – 3 (сухая).

Дорожно-климатическая зона – III.

Рельеф участка полого-волнистый, спокойный, местами рельеф нарушен техногенными изменениями в виде технических планировок, навалов и выемок грунта. На участке присутствуют подземные и наземные коммуникации. В целом участок пригоден для строительства. Абсолютные отметки поверхности рельефа изменяются (по устьям скважин) от 106,50 до 108,95 м.

Участок проектируемого строительства расположен на поверхности второй надпойменной террасы р. Воронеж, 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.

Инва. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

2	-	Зам.	1328/22		29.07.22	2478-ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		4

В геоморфологическом отношении рассматриваемый участок изысканий относится к поверхности второй надпойменной террасы левого берега р. Воронеж.

Участок проектируемого строительства расположен на поверхности второй надпойменной террасы р. Воронеж, и затоплению паводковыми водами не подвержен.

Верхний этаж. Это водоносные горизонты палеогенового, неогенового и современно-четвертичного возраста. Самый значимый из них неоген-четвертичный водоносный комплекс. Он приурочен к аллювиальным и флювиогляциальным отложениям Среднерусской возвышенности и Окско-Донской низменности. Это основной в водоснабжении населения и хозяйства слой. Вмещают этот комплекс разнозернистые пески, зачастую с галечником в основании. Воды эти преимущественно безнапорные, залегают на глубине 0-10 м в пределах речных пойм и до 30 м на террасах. Глубина более древних аллювиальных горизонтов увеличивается до 60 и более метров. Мощность водоносного слоя составляет от 1-3 до 25 м. Непосредственно на участке в период проведения полевых работ (декабрь 2019, март, апрель 2021г) подземные воды зафиксированы во всех скважинах. Подземные воды относятся к неоген-четвертичному водоносному горизонту и гидравлически связаны с уровнем Воронежского водохранилища. Горизонт вскрыт на глубине 10,5- 13,0 м (абс. отм. зеркала 95,35-96,40 м). Водовмещающими грунтами служат грунты ИГЭ-4а. Водоупор до глубины исследования не вскрыт.

Геолого-литологический разрез с учетом стратиграфического положения, генезиса, физико-механических свойств грунтов и их номенклатурного наименования имеет следующий вид (сверху - вниз):

Современные техногенные отложения (t IV)

Современные техногенные отложения (t IV)

ИГЭ-1а – Насыпной грунт: механическая смесь чернозема, суглинка. Мощность 0,4-1,8 м.

Современный продуктивный горизонт почв (pdIV)

ИГЭ-1 – Почвенно-растительный слой: чернозем суглинистый. Встречен в скважинах №№ 8,34,37,59-63,65,69-70. Мощность 0,5-1,0 м.

Группа грунтов по трудности разработки определена согласно [6]:

Насыпной грунт ИГЭ-1а – 26а;

Инв. № подл.	Взам. инв. №		Подп. и дата		Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	2478-ПЗУ1	Лист
	29356	28424										
	2	-	Зам.	1328/22						29.07.22		

почвенно-растительный слой ИГЭ-1 – п. 9а, 40а;
суглинок ИГЭ-2 – 35б;
пески ИГЭ-3,4,4а – 29а.

Нормативная глубина промерзания для суглинков составляет 1,06 м, для песков 1,39 м.

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.

Система координат – МСК 36. Система высот - Балтийская.

Проектная документация выполнена на откорректированной топографической съемке.

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.

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 ПЗУ1.

В соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки, земельный участок расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов Воронеж (Придача), Воронеж (Балтимор), в связи с чем необходимо соблюдение требований, установленных воздушным законодательством Российской Федерации. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования, составляет 11967 м2.

Согласно «Решения об установлении границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Воронеж (Придача)», утвержденного Врио директора департамента авиационной промышленности Минпромторга России Д.А. Лысо-

Инва. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	2478-ПЗУ1	Лист
2	-	Зам.	1328/22		29.07.22		6

горского от 29 июня 2018, земельный участок полностью расположен в границах подзон №3, №5, №6, в связи с чем, при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, необходимо учитывать соответствующие ограничения. 3 подзона – ограничивает строительство по высоте.

5,6 подзона запрещает строительство объектов, мешающих аэропорту (создающие радиоволны, запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц и пр.

Ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности проектом решения об установлении приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Придача) в части шестой подзоны не установлено.

В соответствии с данными по приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Придача):

Минимальная абсолютная высота ограничения застройки в границах земельного участка: 139,46 м.

Максимальная абсолютная высота ограничения застройки в границах земельного участка: 159,56 м.

В соответствии с данными по приаэродромной территории аэродрома Балтимор максимальная абсолютная высота ограничения застройки в границах земельного участка: 153,61 м.

Земельный участок 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 №4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества» и закона Воронежской области от 29.04.2016 №45-03 «Об отдельных мерах по поддержке проведения поисковой работы на территории Воронежской области». Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования составляет 11036 м2. Заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого предмета направить в соответствующие службы письменное заявление об обнаруженном предмете.

Инов. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

2	-	Зам.	1328/22		29.07.22
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

2478-ПЗУ1

Лист
7

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 течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

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 25.12.09г. №384-II.

Земельный участок расположен в территориальной зоне - Зона нового строительства 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).

Согласно решения Воронежской городской 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 4151 (код объекта 701010200), - «Зона смешанной и общественно-деловой застройки».

Земельный участок расположен в подзоне устойчивого развития территорий

Инва. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

2	-	Зам.	1328/22		29.07.22	2478-ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		8

№47 согласно приложению №2 Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж. Требования к регулированию землепользования и застройки в границах действия подзоны устойчивого развития установлены п.4 ст.15 Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж.

Основные виды разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Проект разработан с учетом выполненного и согласованного проекта планировки территории по ул. Остужева в городском округе город Воронеж, утвержденного Постановлением № 1255 от 22.12.2020 года Администрацией городского округа город Воронеж Воронежской области.

Земельные участки, предназначенные для жилой застройки, содержат необходимые элементы планировочной структуры:

- территория под жилыми зданиями;
- проезды и площадки для временного хранения автомобилей;
- внутридворовые зеленые насаждения;
- детские игровые площадки и площадки для отдыха взрослых;
- площадки для спортивных игр и физкультуры;
- хозяйственные площадки.

Существующие сети на площадке проектирования отсутствуют.

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

Таблица 1 – Технико-экономические показатели участка жилого дома

Наименование показателей	В границах отвода	В границах благоустройства	Итого
1 Площадь отвода земельного участка по градостроительному плану, м ²	11967,0	3333,0	15300,00
2 Площадь застройки, м ²	4616,6	-	4616,6
3 Процент застройки, %	38,6	-	-
4 Площадь твердого покрытия, м ² в т.ч:	4932,0	2365,0	7297,0
- площадь твердого покрытия, выполняемого в рамках проекта 2475	376,0	-	376,0

Инва. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

2	-	Зам.	1328/22		29.07.22
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

2478-ПЗУ1

Лист
9

5 Площадь озеленения, м ²	2418,4	968,0	3386,4
6 Процент озеленения, %	20,2	-	-
7 Количество машино/мест, шт	-	374	374

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 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.

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

По периметру жилых зданий выполняется отмостка шириной 1,0 м из тротуарной плитки толщиной 0,06 м на смеси песка с 10% цемента толщиной 0,05 м на основании из бетона слоем 0,05 м на шлаковом основании толщиной 0,15 м и на песчаной подготовке толщиной 0,10 м с уклоном 1,5 % от здания (тип-4а).

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.

Специальная инженерная подготовка территории не требуется.

В соответствии со сводным планом сетей инженерно-технического обеспечения объект присоединен к существующим и проектируемым инженерным коммуникациям: сетям хозяйственно-питьевого, противопожарного водопровода, бытовой и ливневой канализации, связи, электроснабжения, газопровода.

Инва. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

2	-	Зам.	1328/22		29.07.22
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

2478-ПЗУ1

Лист
10

е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

За условную отметку 0.00 жилого дома принята абсолютная отметка:

секций 1-3 - 108,20м, соответствующая уровню чистого пола первого этажа секции 3;

для секций 4-6 - 106,65м, соответствующая уровню чистого пола первого этажа;

для секции 3а - 107,80м, соответствующая уровню чистого пола первого этажа.

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.

Продольные уклоны соответствуют нормативным и составляют от 5 до 17 промилле. Поперечный уклон от 10 до 20 промилле.

Тротуары с проездами решены в одной плоскости.

Организация рельефа данной территории обеспечивает отвод поверхностного стока с территории по лоткам проезжих частей в проектируемую ливневую канализацию.

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

Благоустройство дворовой территории сформировано по принципам концепции «двор без машин» с усиленным покрытием для проезда пожарной техники, включая площадки озеленения, детские, для взрослых, придомовые спортивные площадки, хозяйственные, а также инженерные сети и сооружения, расположенные в границах земельного участка.

Инва. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

2	-	Зам.	1328/22		29.07.22	2478-ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		11

Дворовое пространство предполагается использовать по принципу “двор без машин”. Внутри двора допускается въезд только спецтранспорта по замощённому покрытию.

Проезжая часть запроектирована из плиточного покрытия под нагрузку пожарной техники.

В дворовой территории тротуары со стороны дома отделены от проезда бортовым камнем высотой 15 см. Покрытие тротуаров – тротуарная плитка.

Проект озеленения территории предусматривает устройство газонов с подсыпкой растительного грунта $h=0,30$ м и устройство откосов, укрепленных посевом газона.

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

Проектом на прилегающей территории предусмотрена площадка для хозяйственных целей для сбора ТБО. Расчет потребности в мусорных контейнерах смотреть том «Перечень мероприятий по охране окружающей среды».

При проектировании данной территории, были учтены интересы различных групп населения.

Предусмотрен комплекс площадок: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, площадка для занятий физкультурой. Расстановка игрового оборудования, малых архитектурных форм, типы покрытия и объемы работ по благоустройству территории приведены в таблицах на чертежах листы 4, ПЗУ.ГЧ.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории, размещаемых в границах земельного участка, предназначенного для строительства жилого дома позиция 1, осуществляется на основании разработанного проекта планировки территории по ул. Остужева в городском округе город Воронеж, утвержденного Постановлением № 1255 от 22.12.2020 года Администрацией городского округа город Воронеж Воронежской области.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории, размещаемых в границах земельного участка, предназначенного для строительства жилого дома позиция 1 осуществляется на основании требований региональных нормативов градостроительного проектирования Воронежской области №45-01-04/115 от 09.10.2017 года пункт 1.3.10.6.

Инва. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	2478-ПЗУ1	Лист
2	-	Зам.	1328/22		29.07.22		12

В соответствии с генеральным планом города Воронежа средний уровень жилищной обеспеченности должен составлять 30,0 м²/чел. Площадь квартир по проекту составляет 24167,0 м²:

24167 м²:30 м²/чел.= 806 человек.

Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста:

806 чел.×0,70 м²/чел. x 50% = 282,17 м².

Площадка для отдыха взрослого населения:

806 чел.×0,1 м²/чел x 50%. = 40,3 м².

Площадка для занятий физической культурой:

806 чел.×2,0 м²/чел. x50 % = 806 м².

Площадка для хозяйственных целей:

806 чел.× 0,3 м²/чел. x50 % = 241,8 м².

Проектом предусмотрено устройство совмещенной площадки для мусорных контейнеров и хозяйственных целей.

На участке проектирования предусмотрены площадки для игр детей, отдыха взрослого населения, хозяйства. Площадка для занятий физической культурой расположена на территории общего пользования восточнее участка проектирования согласно проекта планировки территории по ул. Остужева в городском округе город Воронеж, утвержденного Постановлением № 1255 от 22.12.2020 года Администрацией городского округа город Воронеж Воронежской области.

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 в проекте не предусмотрено, так как объект строительства не является производственным.

Инва. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

2	-	Зам.	1328/22		29.07.22	2478-ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		13

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

Въезды (выезды) на территорию проектируемого жилого дома выполнены с северной и южной сторон на проектируемую улицу (заказ 2475 разработанный ООО «АрхиПро») и с юга на проезд.

Схема транспортных коммуникаций запроектирована с учетом необходимости обеспечения внешних подъездов к объекту, обеспечения работ по тушению здания и спасения людей в случае пожара. Подъезд к объекту капитального строительства организован с ул. Остужева, и далее - по проектированным улицам и дворовым проездам. С учетом расположения планируемого объекта проектом предусматривается транспортное сообщение как внутри квартала, так и с прилегающей территорией, а именно выход на улицу районного значения (ул. Урывского) и боковой проезд вдоль ул. Остужева с дальнейшей возможностью проезда в центральную часть города Воронежа через магистральные улицы общегородского значения по ул. Остужева и ул. Димитрова.

Минимальное количество машино-мест для стоянки индивидуального транспорта принимается в соответствии с разделом VI проекта планировки территории по ул. Остужева в городском округе город Воронеж, утвержденного Постановлением № 1255 от 22.12.2020 года Администрацией городского округа город Воронеж Воронежской области:

Инва. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

2	-	Зам.	1328/22		29.07.22
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

2478-ПЗУ1

Лист
14

1. Расчет необходимого количества мест хранения автотранспорта жителей проектируемого микрорайона выполнен на основании требований региональных нормативов градостроительного проектирования Воронежской области №45-01-04/115 от 09.10.2017 пункт 1.3.10.4 и предусматривает наличие 1 машино-места на 80 кв. м общей площади квартир.

Общая площадь квартир проектируемого здания по проекту составляет 24167,0 м².

$$24167 \text{ м}^2 : 80 \text{ м}^2 = 302 \text{ машино-места.}$$

2. Гостевые стоянки рассчитываются из расчета 40 мест на 1000 жителей.
806 жителей x 40мест/1000=32 машино-места
3. Проектом на первом этаже дома предусмотрены встроенные помещения общей площадью 2410,8 м². В соответствии с таблицей 7 раздела VI документации по планировке территории приобъектные стоянки для встроенных учреждений обслуживания рассчитываются согласно приложению Ж СП 42.13330.2016: 1 место на 60 кв. м площади объекта.

$$2410,8 \text{ м}^2 \times 1 \text{ машино-место} / 60 \text{ м}^2 \text{ общей площади} = 40 \text{ машино-мест.}$$

Итого: 302+32+40 = 374 машино-места.

Места для стоянки в количестве 249 штук предусмотрены на участке с кадастровым номером 36:34:0106032:10583. На данный участок имеется разрешение на использование земельного участка №219мз от 28.07.2022 г., выданное Управлением имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж. В соответствии с письмом №И031/017-15102021 от 29.10.2021г., выданным ООО «РВК-Воронеж» №И031/017-15102021 от 29.10.2021г., проходящий по участку водовод D=1000мм является недействующим, не имеет охранной зоны и ограничения на размещение машино-мест отсутствуют.

С южной стороны проектируемого жилого дома расположена гостевая парковка на 23 машино-места.

Еще 102 машино-места размещаются, согласно проекта планировки территории по ул. Остужева в городском округе город Воронеж, утвержденного Постановлением № 1255 от 22.12.2020 года Администрацией городского округа город Воронеж Воронежской области на территории микрорайона в подземном паркинге квартала №5.

Согласно СП 59.13330.2020 п.5.2.1 количество парковок для инвалидов не менее 10%, составляет 37 машино-мест, в том числе 11 для маломобильных расширенных мест. Проектом предусмотрена парковка с уширенными местами для МГН с южной стороны от жилого дома.

Инва. № подл.	29356
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28424

2	-	Зам.	1328/22		29.07.22	2478-ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		15

В соответствии с требованием Федерального закона «О социальной защите инвалидов в РФ» предусмотрены места для парковки специального автотранспорта инвалидов. Места для личного автотранспорта инвалидов предусмотрены: согласно проекту размещены непосредственно вблизи входов и 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 51256-2011 и обозначены специальными символами (СП 59.13330.2020).

Инв. № подл.	29356		Подп. и дата	Взам. инв. №		28424	
	2	-		Зам.	1328/22	29.07.22	
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата	2478-ПЗУ1	

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	-	-	17	1328/22		29.07.2022

Индв. № подл.	29356	Взам. инв. №	28424
Подп. и дата			

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата
2	-	Зам.	1328/22		29.07.22

2478-ПЗУ1

Лист
17