



Акционерное общество
проектный институт «Гипрокоммундортранс»

Г. ВОРОНЕЖ. МНОГОКВАРТИРНЫЙ МНОГОЭТАЖНЫЙ
ЖИЛОЙ ДОМ С ПРИСТРОЕННОЙ КОТЕЛЬНОЙ ПОЗ. 29
В МКР. «БОРОВОЕ» ПО АДРЕСУ: Г. ВОРОНЕЖ,
УЛ. ФЕДОРА ТЮТЧЕВА, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 105

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

Часть 1. Общие сведения

2532-ПЗУ1
Том 2.1

Технический директор

Р.В. Ещенко

Главный инженер проекта

В.Е. Першиков

2023

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

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	7
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.....	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.....	12
е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	13
ж) Описание решений по благоустройству территории	14
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	15
и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междолевые) грузоперевозки – для объектов производственного назначения	16
к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения	16
л). Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства - для объектов непромышленного назначения.....	17

Согласовано		
Взам.инв. №	28969	
Подп. и дата		
Инв. № подл.	29972	

1	-	Зам.	402/23			2532-ПЗУ1
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	
Разраб.	Круглова					Стадия
Проверил	Митрофанова					Лист
Н. контр	Сергиенко					Листов
ГИП	Першиков					П
Общие сведения						1
						23
						АО ПИ «Гипрокоммундортранс» г.Воронеж

Введение

Проектная документация планировочной организации земельного участка многоквартирного малоэтажного жилого дома с пристроенной котельной по адресу: г. Воронеж, многоквартирный многоэтажный жилой дом с пристроенной котельной поз.29 в мкр «Боровое» по адресу: г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, земельный участок 105, разработана на основании:

- Документации по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 «Дон» в городском округе город Воронеж, утвержденной постановлениями администрации городского округа город Воронеж от 24.09.2018 №606 в редакции от 25.08.2021 №818;

- Градостроительного плана земельного участка № РФ-36-2-02-0-00-2022-0232, выданного управлением главного архитектора администрации городского округа город Воронеж 30.05.2022г.;

- Задания на проектирование;

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

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 поме-

Инва. № подл.	29972
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28969

1	-	Зам.	402/23		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

2532-ПЗУ1

Лист
2

щениям, 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 20.04.2022 № 466-V;

- Решения Воронежской Городской Думы №190-II от 19.06.2008г. «Об утверждении правил благоустройства территории городского округа город Воронеж»;

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

- Регламент предоставления проектной документации строительства объектов, расположенных в границах ДПТ, отнесенных к подзонам устойчивого развития территорий (статья №15 ПЗЗ города Воронеж);

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №36-RU36302000-095-2021 от 22.10.2021 г.;

- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №36-34-092-2022 от 19.10.2022 г.;

- Разрешение на строительство №36-RU36302000-192-2016 от 24.11.2016 г.;

- Приложение №1 к разрешению на строительство от 24.11.2016 г. № 36-RU36302000-192-2016;

- Приложение №2 к разрешению на строительство от 24.11.2016 г. № 36-RU36302000-192-2016;

- Приложение №3 к разрешению на строительство от 24.11.2016 г. № 36-RU36302000-192-2016.

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

Земельный участок расположен в Железнодорожном районе городского округа город Воронеж.

Площадь территории в границах отвода земельного участка по градостроительному плану составляет 12008,00 м². Кадастровый номер земельного участка – 36:34:0102003:114123.

Инв. № подл.	29972	Взам. инв. №	28969					Лист 3
Подп. и дата								
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	2532-ПЗУ1		
1	-	Зам.	402/23					

Рельеф территории относительно ровный, с техногенными изменениями, с общим уклоном в южном направлении. Абсолютные отметки изменяются (по устьям скважин) от 106,43 до 108,75 м.

В геоморфологическом отношении рассматриваемый участок изысканий относится к поверхности первой-второй надпойменной террасы левого берега р. Воронеж, удален от гидрографической сети и затоплению паводковыми водами не подвержен.

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

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

Отложения четвертичной системы представлены верхнечетвертичными песчано-суглинистыми отложениями первой-второй надпойменной террасы левого берега реки Воронеж, перекрытыми с поверхности современными техногенными образованиями и почвенно-растительным слоем.

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.

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.

С западной и северной сторон земельный участок жилого дома граничит с существующей многоэтажной жилой застройкой мкр «Боровое», с южной и восточной сторон – перспективной многоэтажной жилой застройкой.

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

Инва. № подл.	29972
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28969

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата	2532-ПЗУ1	Лист
1	-	Зам.	402/23				4

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. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования, составляет 12008 м².

Система координат – МСК 36. Система высот - Балтийская.

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

Проектная документация выполнена на откорректированной топографической съемке.

Ситуационное расположение участка проектирования представлено на графическом листе 7 ПЗУ2.

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.

На территории отведенного участка для строительства жилого дома отсутствуют санитарно-защитные зоны промышленных объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Экологическое состояние земельного участка соответствует действующим нормам.

Ситуационное расположение участка проектирования представлено на графическом листе 6, ПЗУ2.

Инва. № подл.	29972
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28969

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	2532-ПЗУ1	Лист
1	-	Зам.	402/23				7

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)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V (далее - ПЗЗ), земельный участок по ул. Федора Тютчева, участок 105 расположен в границах территориальной зоны ЖМ(р) «Зона реконструкции многоэтажной жилой застройки» с индексом ЖМ(р)-49 и подзоны устойчивого развития территории №25.

Согласно ч. 4.2 ст. 15 ПЗЗ в границах действия подзоны устойчивого развития территорий установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства:

- максимальный процент застройки в границах земельных участков – не подлежит установлению;
- коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельных участков – не подлежит установлению;
- минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка – не подлежит установлению;
- предельное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений (этажность) – 25 этажей (согласно пункту 25 Приложения №2 ПЗЗ);
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: минимальный – не подлежит установлению, максимальный – не подлежит установлению (согласно градостроительному регламенту территориальной зоны ЖМ(р) для вида использования участка с кодом 2.6. многоэтажная жилая застройка (высотная застройка));
- предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению (согласно градостроительному регламенту территориальной зоны ЖМ(р) для вида использования участка с кодом 2.6. многоэтажная жилая застройка (высотная застройка));

Инва. № подл.	29972
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28969

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	2532-ПЗУ1	Лист
1	-	Зам.	402/23				8

Согласно пункту 25 Приложения №2 Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V для подзоны устойчивого развития №25 установлены следующие характеристики планируемого развития территории:

- общая площадь застройки – 113942,37 м²;
- общая площадь зданий и сооружений – 973435,89 м²;
- общая жилая площадь – 614679,93 м²;
- население 20490 человек;
- максимальное значение этажности – 25 этажей;

Согласно ведомости объектов (многоквартирных жилых домов), построенных и введенных в эксплуатацию до даты утверждения изменений в ДПТ подзона устойчивого развития территорий №25, строящихся и планируемых к строительству в период с даты утверждения изменений в ДПТ в редакции постановления администрации городского округа Воронеж от 28.08.2021 №818 до настоящего времени 264918 м² общей жилой площади, что составляет 43% от планируемых показателей по окончанию освоения территории, не освоено.

Таким образом, предусмотренный документацией по планировке территории строительный объем еще не исчерпан, размещение объекта капитального строительства «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с пристроенной котельной поз.29 в мкр. «Боровое» по ул. Федора Тютчева, земельный участок 105» не повлечет превышения установленных характеристик планируемого развития территории, что соответствует п. 4.3. статьи 15 ПЗЗ.

Инв. № подл.	29972		Подп. и дата	Взам. инв. №		28969	
	1	-		Зам.	402/23		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	2532-ПЗУ1	

Инв. № подл.	29972	Подп. и Дата	Взам. инв. №
Изм.	1	Кол.у	28969

Ведомость

объектов (многоквартирных жилых домов), построенных и введенных в эксплуатацию до даты утверждения изменений в ДПТ и планируемых к строительству в период с даты утверждения изменений ДПТ в редакции Постановления администрации городского округа г. Воронеж от 28.08.2021 №818.

№ п/п	Объекты	Дата ввода	Площадь квартир, м2	Примечание
1	Жилые дома (стр. позиции 1;2;3;4;7;8;17;12;9;10;16;22;11;2;3;13;24;18;14;15)	2012-2020гг	252411	Объекты построенные и введенные в эксплуатацию до 25.08.2021г. и учтенные в ДПТ (таблица 2, томII 1395/20-ДПТ) как обеспеченные требуемым уровнем социально-культурно-бытового обслуживания и расчетным количеством парковочных машино-мест
2	Жилый дом (стр. позиция 25)	22.10.2021	20 105	Объекты, учтенные в ДПТ, как планируемые к размещению в границах территории и учтенные в ДПТ в расчетах ТЭПов. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию поз.25 от 22.10.2021 №36-RU36302000-095-2021.
3	Жилый дом (стр. позиция 26)	19.10.2022	13 189	Объекты, учтенные в ДПТ, как планируемые к размещению в границах территории и учтенные в ДПТ в расчетах ТЭПов. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию поз.26 от 19.10.2022 №36-34-092-2022
4	Жилый дом (стр. позиция 19-3 этапа, ул. Федора Тютчева,93/4)	2024	28 528	Объекты, учтенные в ДПТ, как планируемые к размещению в границах территории и учтенные в ДПТ в расчетах ТЭПов. Разрешение на строительство от 24.11.2016 №36-RU36302000-192-2016. Приложение №3 от 04.07.2022г.
5	Жилый дом (стр. позиция 29)*		29 070	Объекты, учтенные в ДПТ, как планируемые к размещению в границах территории и учтенные в расчетах ТЭПов. Проектная документация 2532
6	Жилый дом (стр. позиция 45, ул.Попова,9е)*		6 486	Объекты, учтенные в ДПТ, как планируемые к размещению в границах территории и учтенные в ДПТ в расчетах ТЭПов. Проектная документация 2496
7	Жилые дома (стр. позиции 30;31;32;33;34;35;36;37)*		264 911	Объекты, учтенные в ДПТ, как планируемые к размещению в границах территории и учтенные в ДПТ в расчетах ТЭПов. Таблица №5, том II 1395/20-ДПТ
	Общие показатели по окончанию освоения территории		614 700	Таблица 10, томII 1395/20-ДПТ

*Согласно таблице №1, Приложения №1 к Изменениям в ДПТ, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 «Дон» в городском округе г.Воронеж, утвержденным постановлением администрации городского округа г. Воронеж от 24.09.2018г. №606 : «Проектом планировки территории выполнена ориентировочная посадка зданий. Посадка, конфигурация, благоустройство территории и значения технико-экономических показателей будут скорректированы при разработке проектной документации. Индивидуальный проект должен пройти согласование в установленном порядке.»

2532-ПЗУ1

Лист
11

Формат А4

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

Таблица 1 – Техничко-экономические показатели

Наименование показателей	В границах отвода земельного участка	В границах благоустройства жилого дома	В границах благоустройства внутриквартального проезда	Всего
1 Площадь отвода земельного участка, м ²	12008,0	3364,0	9695,0	25067,0
2 Площадь застройки, м ²	2915,4	-	-	-
3 Процент застройки, %	24	-	-	-
4 Площадь твердого покрытия, м ²	6306,0	1019,0	7493,0	14818,0
5 Площадь озеленения, м ²	2786,6	2345,0	2202,0	7333,6
6 Процент озеленения, %	23	-	-	-

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

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

По данным химических анализов водных вытяжек грунты агрессивными свойствами к бетонным и железобетонным конструкциям не обладают.

Инва. № подл.	29972
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28969

1	-	Зам.	402/23				2532-ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	12		

В пределах участка проектируемого строительства специфические грунты представлены насыпным грунтом. Насыпной грунт: механическая смесь чернозема, суглинка, песка, строительного мусора. Встречен в скважинах №№ 3,-5. Мощность 0,4-1,0 м. Насыпной грунт неоднородный по составу и сложению в плане и по мощности.

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

По периметру зданий выполняется отмостка шириной 1,0 м из тротуарной плитки толщиной 0,06 м на смеси песка с 10% цемента толщиной 0,06 м на основании из пескобетона слоем 0,10 м на песчаной подготовке толщиной 0,10 м с уклоном 1,5 % от здания (тип-3).

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, отвода поверхностных вод со скоростями, исключаящими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

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

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

За условную отметку 0.00, соответствующую абсолютной отметке 109,30 принят уровень чистого пола первого этажа жилого дома поз.29.

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.

Отвод дождевых и талых вод с прилегающей территории и с кровли секций 1,2,3,4 жилого дома поз.29 предусматривается системой внутреннего водостока с выпуском по бетонным лоткам в накопительную емкость, объемом 75м³.

Инва. № подл.	29972
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28969

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	2532-ПЗУ1	Лист
1	-	Зам.	402/23				13

Расчет накопительной емкости.

$W_{оч} = 10 \times h_a \times \Psi_{mid} \times F = 10 \times 7,07 \times 0,61 \times 1,58 = 68,14 \text{ м}^3$, где

Ψ_{mid} - средний коэффициент стока для расчетного дождя;

F - площадь стока, га;

h_a - максимальный слой осадков за дождь - (7,07 мм);

Требуемый объем аккумулирующего резервуара составит:

$W_{рез} = 1,1 \times 68,14 = 74,95 \text{ м}^3$,

В соответствии с расчетом, принимаем накопительную емкость 75 м³.

Продольные уклоны соответствуют нормативным и составляют от 5,0 до 41,33 промилле. Поперечный уклон от 10 до 20 промилле.

Тротуары с проездами решены в одной плоскости.

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 жилого дома поз.29 и устройство площадок для автомашин легкового транспорта.

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

В соответствии с ДПТ в целях решения автомобильной доступности в составе благоустройства раздела ПЗУ разработан внутриквартальный проезд на участке от поз. 29 до примыкания к ул. Планетной.

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.

Инва. № подл.	29972
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28969

1	-	Зам.	402/23		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

2532-ПЗУ1

Лист
14

969 чел.×0,1 м²/чел. х 50 % = 48,5 м².

По проекту – 50 м².

Площадка для занятий физической культурой:

969 чел.×2,0 м²/чел. х50 % = 969 м².

По проекту – 500 м².

Площадка для хозяйственных целей:

969 чел.× 0,3 м²/чел. х50 % = 145 м².

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.

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).

Инва. № подл.	29972
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28969

Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	2532-ПЗУ1	Лист
1	-	Зам.	402/23				16

л). Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства - для объектов непроизводственного назначения

На территорию проектируемого жилого дома предусмотрено два въезда (выезда): с северной стороны с местного проезда далее по местным проездам с выездом на ул. Федора Тютчева далее на ул. Изыскателей (автомагистраль М-4 «Дон»).

В соответствии с ДПТ в целях решения автомобильной доступности в составе благоустройства раздела ПЗУ разработан внутриквартальный проезд на участке от поз. 29 до примыкания к ул. Планетной.

Проезд является частью территории общего пользования (табл.10, том II ДПТ 1395/20-ДПТ; Схема организации улично-дорожной сети М1:2000 лист 4 1395/20-ДПТ; Чертеж межевания территории М1:2000 лист 1 1695.20-ДПТ, том III).

Проезд согласно постановлению Правительства РФ от 12.11.2020 г. №1816 не является линейным объектом, для которого требуется подготовка документации по планировке территории и не требуется получения разрешения на строительство.

В соответствии с таблицей 11.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (с изменениями № 1, № 2) при разработке проектной документации были приняты следующие технические параметры внутриквартального проезда:

Таблица 2 – Технические параметры

Наименование	Ед. изм.	Значение показателя	
		Ось 1	Ось 2
Техническая категория дороги	-	Улицы в зонах жилой застройки	Улицы в зонах жилой застройки
Протяжение трассы	км	0,282	0,270
Расчётная скорость движения	км/ч	30	30
Минимальный радиус кривой в плане	м	7000	7000
Минимальный радиус кривой в продольном профиле: - выпуклые	м	5143	2688
	м	1882	1751

Инва. № подл.	29972
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28969

Изм.	1	Кол.у	-	Лист	Зам.	402/23	Подп.		Дата	
------	---	-------	---	------	------	--------	-------	--	------	--

2532-ПЗУ1

Лист
17

Наименование	Ед. изм.	Значение показателя	
		Ось 1	Ось 2
- вогнутые			
Максимальный продольный уклон	‰	12	14
Ширина земляного полотна	м	11,0-17,5	11,0-17,5
Ширина проезжей части	м	6,0/11,5	6,0/11,5
Число полос движения	шт.	2	2
Ширина полосы движения	м	3	3
Ширина тротуара	м	1,5-2,0	1,5-2,0
Тип дорожной одежды		Капитальный	Капитальный
Вид покрытия		ЩМА-20	ЩМА-20
Расчетная нагрузка		115 кН	115 кН
Коэффициент надежности при расчете дорожной одежды		0,95	

Проект планировки сохраняет в своей основе исторически сложившуюся структуру улиц, заложенную на предыдущих этапах проектирования, учитывает природно-климатические и ландшафтные условия. Основой транспортной схемы планируемой территории является карта планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры местного значения городского округа город Воронеж, утвержденная в составе Генерального плана.

Согласно постановления администрации городского округа город Воронеж от 13.11.2020 № 1085 предусмотрены работы по реконструкции и строительству автодорог в квартале, ограниченном ул. Богатырская, ул. Планетная, ул. Ф. Тютчева и ул. Сельская в городском округе город Воронеж. По всей протяженности вдоль трассы предполагается размещение проезжей части, зеленой зоны, предназначенной для размещения инженерных коммуникаций, и тротуаров для движения пешеходов. Также предполагается размещение двух остановок общественного транспорта на ул. Ф. Тютчева с устройством заездных карманов шириной 3 м. На основных и второстепенных перекрестках предусматривается устройство нерегулируемых надземных пешеходных переходов.

Проектом планировки предлагается мероприятия по развитию транспортного обслуживания территории: строительство автомобильной дороги от ул. Планетная до ул. Сельская (под путепроводом автомобильной дороги М-4 «Дон» км 507+120; приведе-

Инов. № подл.	29972
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28969

1	-	Зам.	402/23		
Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата

2532-ПЗУ1

Лист
18

- внутри территорий жилых кварталов (микрорайонов) в виде специально организованных площадок, карманов, уширения проезжих частей внутриквартальных проездов.

В рамках данного проекта в соответствии с ДПТ в целях решения автомобильной доступности и обеспечения расчетным количеством машино-мест в составе благоустройства раздела ПЗУ разработан внутриквартальный проезд на земельном участке от поз. 29 до примыкания к автодороге местного значения от ул. Сельская до ул. Богатырская. В зоне запроектированного проезда предусмотрено размещение 150 машино-мест. Из баланса обеспеченности парковочными машино-местами объектов (многоквартирных жилых домов), построенных и планируемых к строительству (наличие ПД и заключения экспертизы) в период с даты утверждения ДПТ в редакции постановления администрации городского округа город Воронеж от 25.08.2021 №818, приведенного в таблице 3.

Таблица 3 – Баланс обеспеченности парковочными машино-местами объектов

№ п/п	Объект	Количество парковочных мест		Примечания
		расчетное	проектное	
1	Всего машино-мест на полное освоение территории в рамках ДПТ, в том числе:	4450	4713	Табл. 5, раздел IV Приложение №1 к постановлению от 28.08.21 № 818
1.1	Жилой дом поз. 25	267	50	Введен в эксплуатацию 22.10.2021, разрешение на ввод №36-RU3630200095-2021
1.2	Жилой дом поз. 26	174	46	Введен в эксплуатацию 19.10.2022, разрешение на ввод №36-34-092-2022
1.3	Жилой дом поз. 19 по ул. Ф. Тютчева 93/4	343	68	Табл. №2, том II 1395/20-ДПТ в стадии строительства. Разрешение на строительство №36-RU36302000-1922016 от 24.11.16, приложение №3 от 04.07.2022
1.4	Жилой дом поз. 45 по ул. Попова, 9е	88	81	Табл. №1 раздел II, приложение 1 к постановлению от 25.08.2021 №818, планируется к строительству.
1.5	Жилой дом поз. 29 с внутриквартальным проездом	407	251	Табл. №1 раздел II , приложение к постановлению от 25.08.2021 №818.

Инва. № подл.	29972
Подп. и дата	
Взам. инв. №	28969

1	-	Зам.	402/23		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

2532-ПЗУ1

Лист
21

Видно, что 783 машино-мест, в том числе 156 машино-мест для Поз. 29, не размещаемые в пределах земельных участков данных объектов, согласно таблице №5 Приложения №1 к ДПТ, предусмотрено разместить в подземно-надземных стоянках Поз. 39, Поз. 40 и на открытых автостоянках, строительство которых предусмотрено при освоении всей территории в рамках ДПТ.

Инв. № подл.	29972		Подп. и дата	Взам. инв. №		28969	
	1	-		Зам.	402/23		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	2532-ПЗУ1	

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	-	Все	-		23	402/23		20.02.2023

Инва. № подл.	29972	Взам. инв. №	28969
Подп. и дата			

Изм.	Кол.у	Лист	№ док	Подп.	Дата
1	-	Зам.	402/23		

2532-ПЗУ1

Лист
23