



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Кронверк Проект»

№ СРО-П-197-21022018

от «17» октября 2022 г.

Договор: К22-15

Заказчик: ОООСЗ ГК "Кронверк"

**«Саратовская область, г Балаково, ул. Волжская.
Жилой дом № 12»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного
участка»**

Шифр: К22-15-ПЗУ

2022



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Кронверк Проект»

№ СРО-П-197-21022018

от «17» октября 2022 г.

Договор: К22-15

Заказчик: ОООСЗ ГК "Кронверк"

**«Саратовская область, г Балаково, ул. Волжская.
Жилой дом № 12»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного
участка»**

Шифр: К22-15-ПЗУ

Главный инженер проекта _____ Неживых Е.А.

2022

Состав проекта

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	К22-15 -ПЗ	Пояснительная записка	
Том 2	К22-15 -ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
Том 3	К22-15 -АР	Архитектурные решения	
Том 4	К22-15 -КР	Конструктивные и объёмно-планировочные решения	
Том 5.1	К22-15 -ИОС-5.1	Система электроснабжения	
Том 5.2	К22-15 -ИОС-5.2	Система водоснабжения	
Том 5.3	К22-15 -ИОС-5.3	Система водоотведения	
Том 5.4.1	К22-15 -ИОС-5.4.1	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Отопление	
Том 5.4.2	К22-15 -ИОС-5.4.2	Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Вентиляция	
Том 5.5	К22-15 -ИОС-5.5	Сети связи	
Том 5.7	К22-15 -ИОС-5.7	Технологические решения	
Том 6	К22-15 -ПОС	Проект организации строительства	
Том 7	К22-15 -ПОД	Проект по организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства	
Том 8	К22-15 -ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
Том 9	К22-15 -ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
Том 10	К22-15 -ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
Том 10-1	К22-15 -ТБЭ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства	
Том 11	К22-15 -СМ	Смета на строительство объектов капитального строительства	
Том 11-1	К22-15 -ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	

						К22-15 -ПЗУ СП			
Изм.	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата				
ГИП		Неживых				Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
							ООО «Кронверк Проект»		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

Общая часть.

Раздел «Схема планировочной организации участка» по объекту «Саратовская область, г. Балаково, ул. Волжская. Жилой дом № 12» разработан на основании технического задания заказчика в соответствии с требованиями:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Саратовской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Балаково;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001;
- СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания";
- «Положение о составе разделов проектной документации и требованиям к их содержанию» утвержденное Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008г. № 87.

Размещение объекта согласовано с предприятиями и организациями, в ведении которых находятся аэродромы, в соответствии с требованиями ст. 46, ст. 47 «Воздушного кодекса РФ» от 19.03.1997г. № 60-ФЗ и «СП42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Главный инженер проекта

Е.А. Неживых

						К22-15 -ПЗУ ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата		

рых санитарные разрывы не нормируются.

3. Обоснование планировочной организации земельного участка;

Планировочная организация земельного участка предусмотрена на основании «Проекта планировки территории и проект межевания в его составе 3 «Г» микрорайона в границах улиц: Волжская, Строительная и 5 этажной застройки микрорайона 3 «Г», санитарно-гигиенических и противопожарных требований, с учетом функционального зонирования территории, сложившейся градостроительной ситуации, рациональных транспортных и пешеходных связей.

Проектируемый жилой дом № 12 (по ГП) размещен на участке с учетом санитарных и противопожарных разрывов, организации проездов и прокладки инженерных сетей.

Строительство предусмотрено на свободной от застройки территории в пределах землеотвода.

Проезд пожарных автомобилей обеспечен со всех сторон здания. шириной 6 м. Расстояние от стен здания до пожарных проездов от 5 до 8 м (СП 4.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»).

4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

Наименование показателя	Ед. измерения	Количество	%
Площадь участка в границах отвода по ГПЗУ	м ²	15440,00	
Площадь участка в границах благоустройства территории	м ²	4818,00	100
Площадь застройки	м ²	604,20	12,5
Площадь покрытий	м ²	2553,00	52,9
Площадь озеленения	м ²	1660,80	34,6

5. Обоснование решений по инженерной подготовке и по инженерной защите территории и объектов капитального строительства.

В соответствии с данными, полученными в результате инженерных изысканий, опасных геологических процессов, а также подтопления паводковыми и грунтовыми водами на площадке строительства не наблюдается.

Рельеф территории ровный, общий уклон территории на северо-восток. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 28,56 м до 31,30м.

В результате анализа существующего рельефа и в соответствии со строительными требованиями приняты следующие решения по инженерной подготовке территории:

1. Вертикальная планировка территории.

						К22-15 -ПЗУ ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата		

2. Организация поверхностного стока.

Земляные и планировочные работы должны быть выполнены в полном объеме. Насыпи следует уплотнить до проектного коэффициента уплотнения (не менее 0,98 под покрытиями и не менее 0,95 в других местах) и спрофилировать до проектных отметок.

Проектом обеспечена организация водоотвода со всей поверхности строительной площадки.

Опасные физико-геологические процессы и явления на проектируемой площадке не развиты.

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

План организации рельефа выполнен методом проектных отметок на копии разбивочного плана в масштабе 1:500 с учётом строительных требований, обеспечения поверхностного водоотвода с проектируемого участка.

Отметки полов зданий, проездов, тротуаров, площадок определены в результате проработки проектного рельефа и приведены на чертеже "План организации рельефа".

В результате проработки рельефа участка возникла необходимость в срезке и подсыпке грунта для планирования территории и установления нормативных уклонов.

В целях благоустройства предусмотрено устройство проездов, тротуаров и отмосток с асфальтобетонным покрытием

Продольные уклоны проездов приняты равными:

-максимальный – 4 ‰

-минимальный – 4 ‰

Профиль проездов принят односкатный, с поперечным уклоном 20‰ - 22‰. Ширина проезжей части – 4,2 м и 6,0 м.

Узлы конструкций покрытия проезда, тротуара, отмосток, площадок и примыкания тротуара с учетом потребности маломобильных групп населения приведены на листе «План покрытий».

За относительную отметку нуля проектируемого здания принята отметка чистого пола, равная 32,30 м.

Отвод поверхностных вод с участка решён открытым способом.

7. Описание решений по благоустройству территории.

Для обеспечения нормативных санитарно-гигиенических условий на территории жилого дома предусмотрены мероприятия по озеленению и благоустройству площадки.

Проект благоустройства территории участка включает следующие мероприятия:

- устройство твердых покрытий проездов и пешеходных тротуаров, сопряжение поверхностей покрытий между собой и с газоном;

						К22-15 -ПЗУ ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата		

хранения легковых автомобилей, в т.ч. 5 м/мест для МГН (не менее 10%).

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Балаково п. 6.3.4 «Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств» п.5: открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей в кварталах многоэтажной застройки следует предусматривать из расчёта не менее чем для 40% расчётного парка индивидуальных легковых автомобилей, принадлежащих жителям данного квартала. Таким образом, с учетом 40 % размещения на территории земельного участка требуется 22 машино-места.

Проектом планировки территории выполнялся общий расчет и проектное размещение парковочных мест на все проектируемые жилые дома микрорайона.

Данным проектом предусмотрено размещение 26 м/мест, в т.ч. 18 для МГН с учетом использования парковок для МГН жителями жилых домов № 10 и 11 (по ГП) (в соответствии с утвержденным проектом планировки территории).

Площадка для установки мусорных контейнеров проектируется на расстоянии 20 м от окон жилого дома и детских площадок.

Размещение хозяйственных площадок выполнено в соответствии с проектными решениями проекта планировки территории.

График вывоза мусора корректируется по мере накопления отходов.

Предусмотрены мероприятия по созданию безбарьерной среды для маломобильных групп населения (МГН). Организованы съезды с тротуаров. Места для личного автотранспорта МГН размещены вблизи входов, доступных для инвалидов, не более 50м.

Примыкание тротуаров с проезжей частью устраивается с учетом потребности инвалидов. Конструкция и размещение узла примыкания показаны на листе «План покрытий».

Вся свободная от покрытий и застройки территория озеленяется высадкой деревьев, декоративных кустарников и высевам газонных трав и цветников. В озеленении используется посадочный материал местных питомников.

8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства;

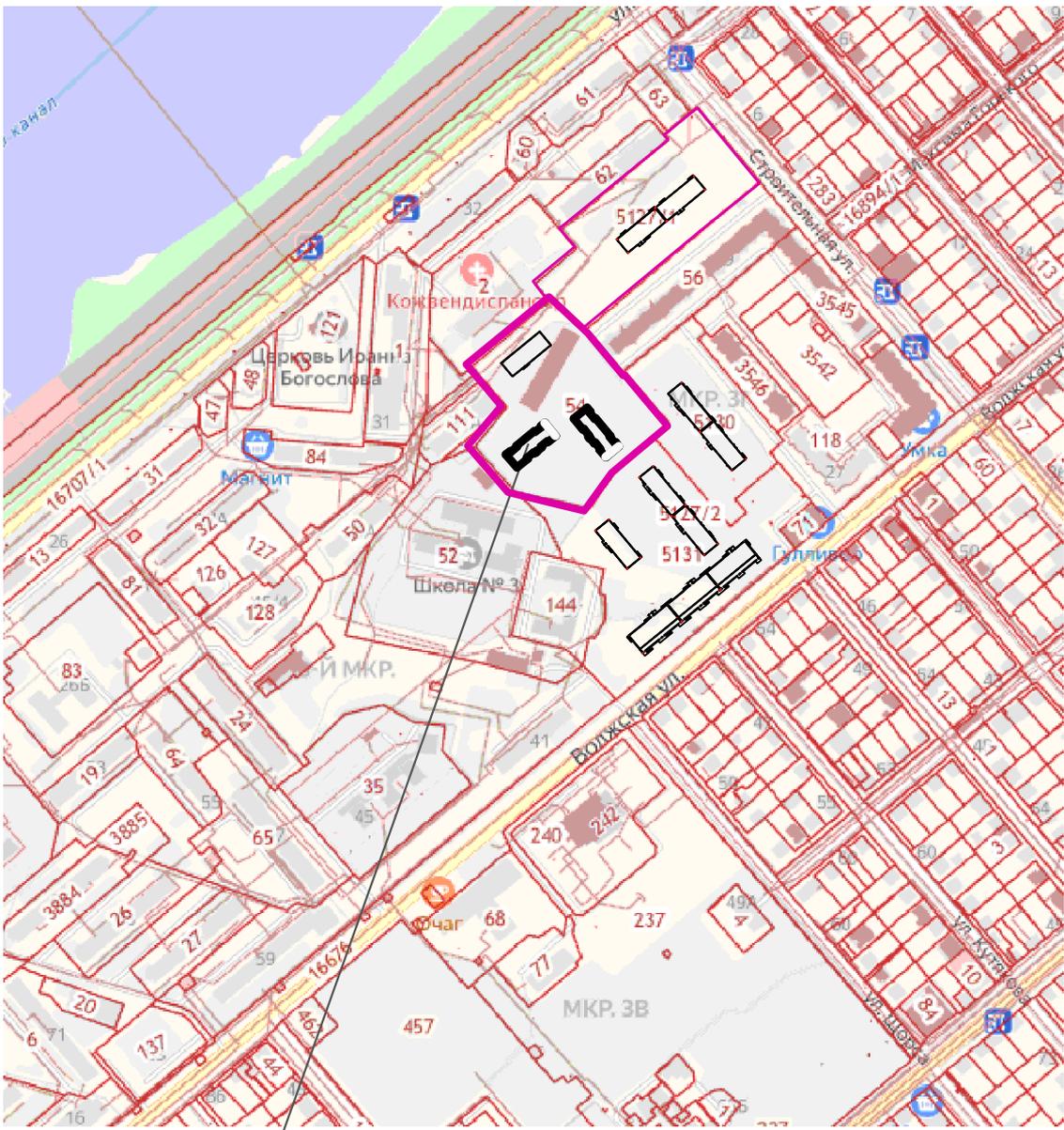
Подъезд к участку предусмотрены с проезжей части улицы Волжская и ул. Строительная по придомовым проездам микрорайона.

Проезд пожарных автомобилей обеспечен со всех сторон жилого дома № 11 (по ГП) на расстоянии 5-8 метров. Ширина проезда для пожарной техники составляет 4,5 - 6,0 м (СП 4.13130.2020 г.).

						К22-15 -ПЗУ ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						К22-15 -ПЗУ ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата		

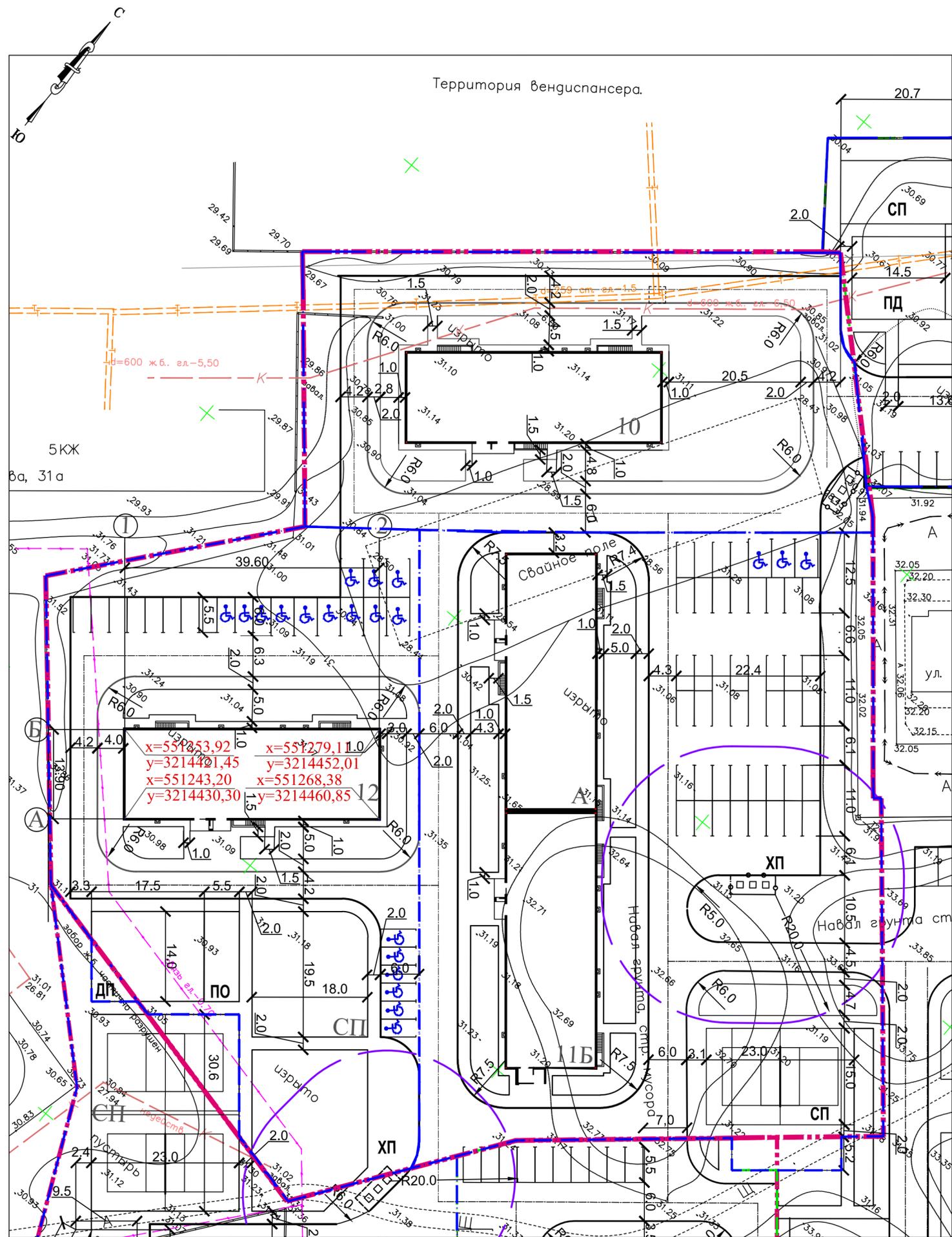


Проектируемый объект

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

					K22-15-ПЗУ	ООО СЗ ГК "Кронверк"			
					Саратовская область, г. Балаково, ул. Волжская. Жилой дом № 12				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
					Ситуационный план М 1:5000		ООО "Кронверк Проект"		





Территория вендиспансера.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объём, м ³	
			квартир		застройки		общая		зданий	всего
			зданий	всего	зданий	всего	зданий	всего		
12	Жилой дом со встроенными помещ. коммерч. назнач. (проектир.)	10		78		604,20		4073,30 16,10		17565,9

Технико-экономические показатели по участку:

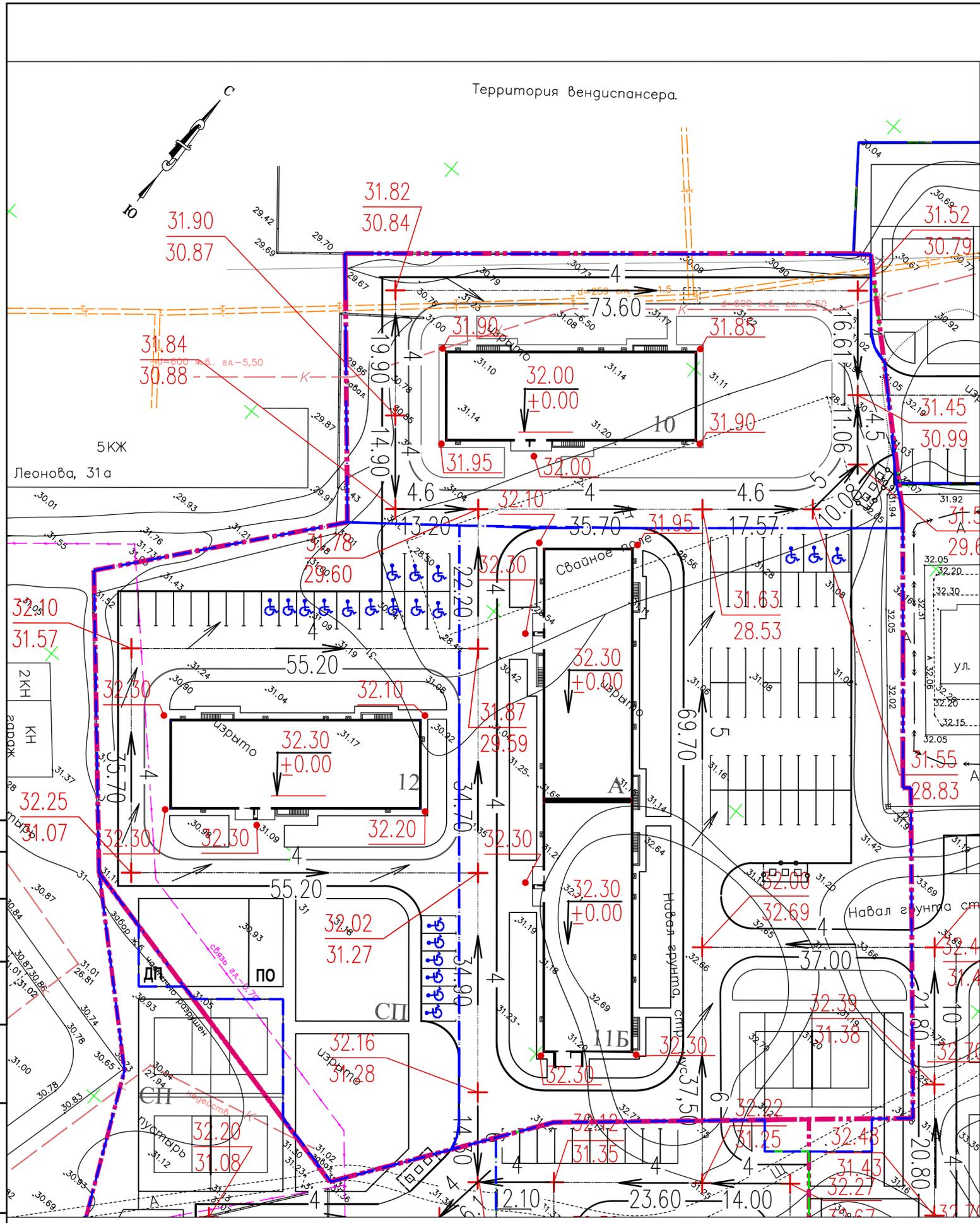
Площадь участка по ГПЗУ	15440,00 м ²
Площадь участка в границах благоустройства	4818,00 м ²
Площадь застройки	604,20 м ²
Площадь озеленения	1660,80 м ²
Площадь твердых покрытий	2553,00 м ²

Условные обозначения

- - - - - Граница отвода участка по ГПЗУ
- - - - - Граница благоустройства
- ДП** Детская площадка
- ПО** Площадка отдыха
- СП** Спортивная площадка
- ХП** Хозяйственная площадка

Согласовано
Интв. №годолд
Подп. и дата
Взам. инв. №

					K22-15-ПЗУ	ООО СЗГК "Кронверк"			
					Саратовская область, г. Балаково, ул. Волжская. Жилой дом № 12				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				
ГИП		Некляевых Е.А.				Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
Разбивочный план М 1:500							ООО "Кронверк Проект"		



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объём, м ³	
			зданий	квартир	застройки		общая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
12	Жилой дом со встроенными помещ. коммерч. назнач. (проектир.)	10		78		604,20		4073,30 16,10		17565,9

Условные обозначения

- Граница отвода участка по ГПЗУ
- проектная отметка земли
- фактическая отметка земли
- точка перелома уклона
- уклон в тысячных
- направление уклона
- протяжённость уклона в метрах
- повехностный водоотвод

До начала производства земляных работ необходимо на место работ вызвать представителей от всех организаций, имеющих на данном участке подземные коммуникации и получить от них разрешение на производство работ. Особое внимание обратить на кабельные прокладки

					K22-15-ПЗУ			ООО СЗГК "Кронверк"			
					Саратовская область, г. Балаково, ул. Волжская. Жилой дом № 12						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
									П	3	
					План организации рельефа М 1:500			ООО "Кронверк Проект"			

Инв. №год. Подп. и дата. Взам. инв. №. Согласовано

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объём, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
12	Жилой дом со встроенными помещ. коммерч. назнач. (проектир.)	10		78		604,20		4073,30 16,10		17565,9

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Обознач. на плане	Наименование породы или вида насаждения	Возраст /лет/	Кол-во	Примечание
Деревья:					
1		Каштан конский	3	12	С комом земли 0.8x0.8
2		Туя западная	3	4	С комом земли 0.8x0.8
				Итого:	
				16	
Кустарники:					
3		Спирея	3	18	Посадка саженцами
		Газон обыкновенный	Кв.м.	1630,0	Посев семян
			Площадь озеленения	Кв.м.	1660,80

Ведомость малых архитектурных форм

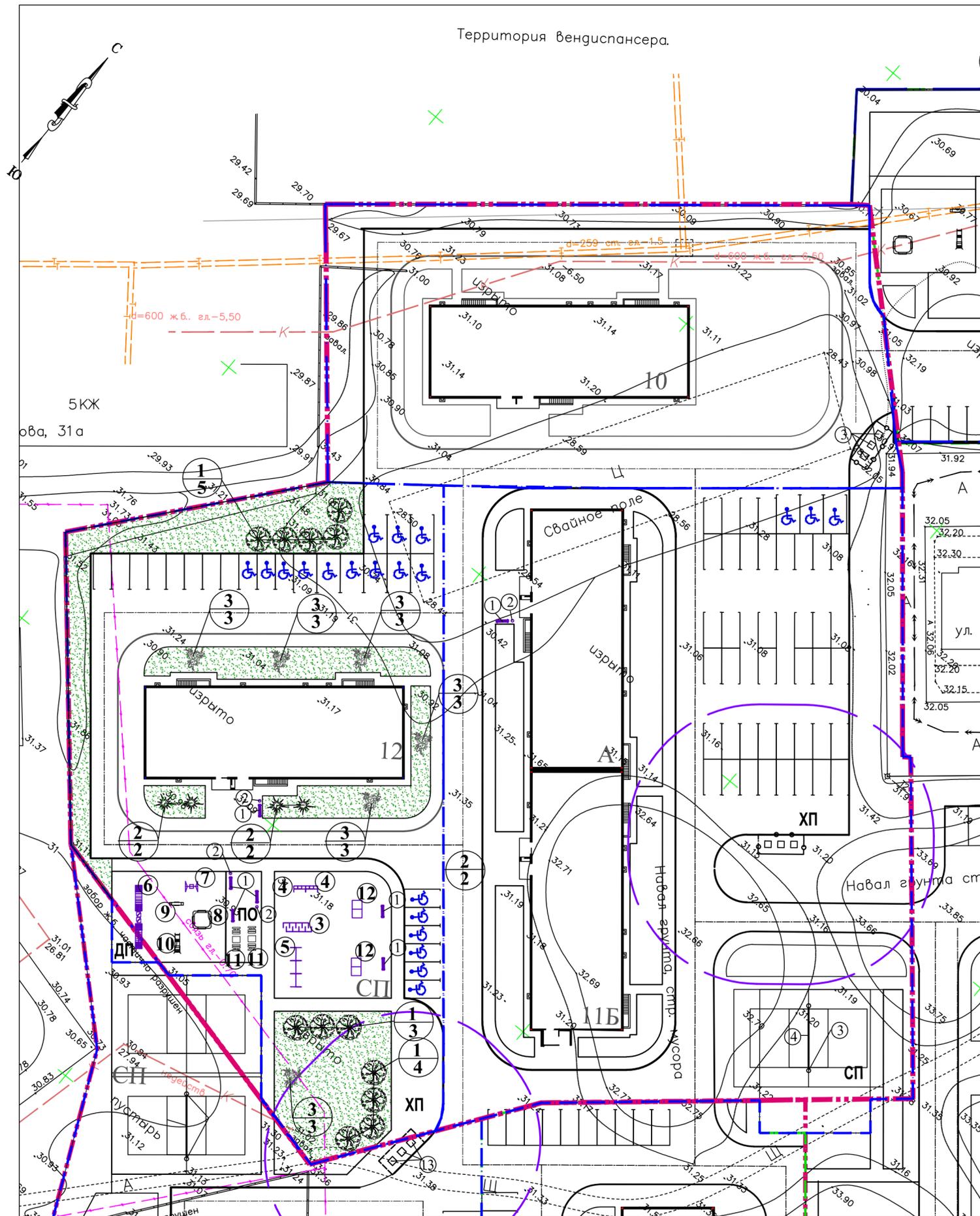
Номер на плане	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
Приподъездная зона отдыха				
1		Скамья на метал. ножках	6	Каталог компании "КСИЛ" 2015 код 2202
2		Урна деревянная с ж/б основанием	3	Каталог компании "КСИЛ" 2015 код 1312
3		Лабиринт	1	Каталог компании "Авен" код Т-38/2
4		Шведская стенка	1	Каталог компании "Авен" код Т-14м
5		Турник	1	Каталог компании "Авен" код Т-22
6		Детский игровой комплекс 3-7	1	Каталог компании "Наш двор" 4202
7		Качели детской игровой площадки 3-14	1	Каталог компании "Наш двор" 6411
8		Песочный дворик	1	Каталог компании "КСИЛ" 2015 код 4256
9		Качалка-балансир	1	Каталог компании "КСИЛ" 2015 код 4105
10		Горка (Н пл.=1.2 м)	1	Каталог компании "КСИЛ" 2015 код 4202
11		Комплект мебели для игры в шахматы	2	Производитель ООО "ДИКОМ" СТ-1,5
12		Теннисный стол	2	Каталог компании "Наш двор" Старлайн
13		Контейнеры для мусора	3	Каталог компании "ДИКОМ" БК-0,77 пластик

Условные обозначения

- Граница отвода участка по ГПЗУ
- Граница благоустройства

- ДП** Детская площадка
- ПО** Площадка отдыха
- СП** Спортивная площадка
- ХП** Хозяйственная площадка

		K22-15-ПЗУ		ООО СЗ ГК "Кронверк"	
		Саратовская область, г. Балаково, ул. Волжская. Жилой дом № 12			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
		ГИП	Неживых Е.А.		
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	5
План размещения малых форм архитектуры и озеленения М 1:500				ООО "Кронверк Проект"	



Согласовано

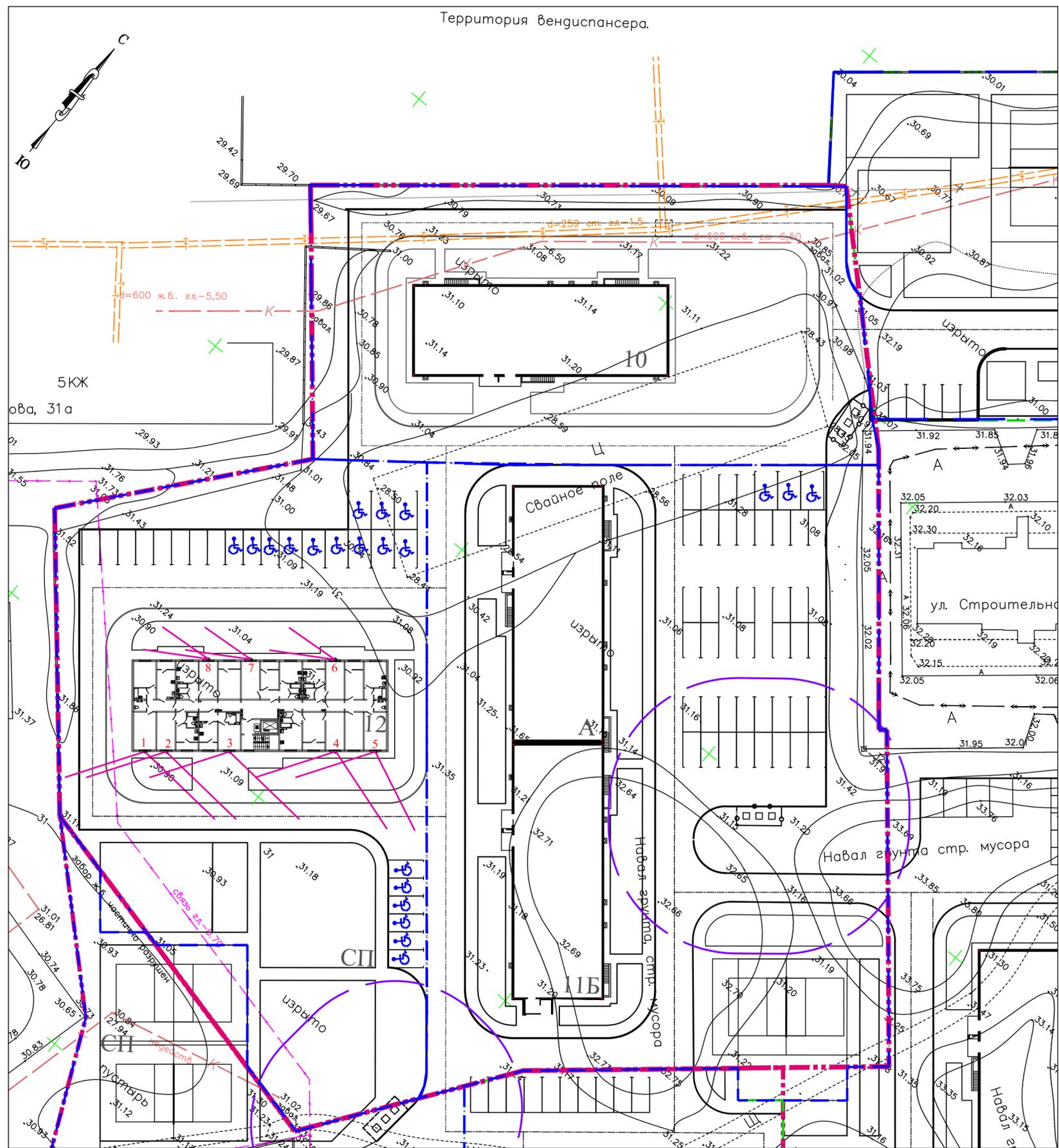
Изм. №

Подп. и дата

Взам. инв. №

Инв. №

Инв. №годдл. Подп. и дата. Взам. инв. №. Согласовано



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объём, м³	
			зданий	квартир	застройки		общая		зданий	всего
					здания	всего	здания	всего		
12	Жилой дом со встроенными помещ. коммерч. назнач. (проектир.)	10		78		604,20		4073,30 16,10		17565,9

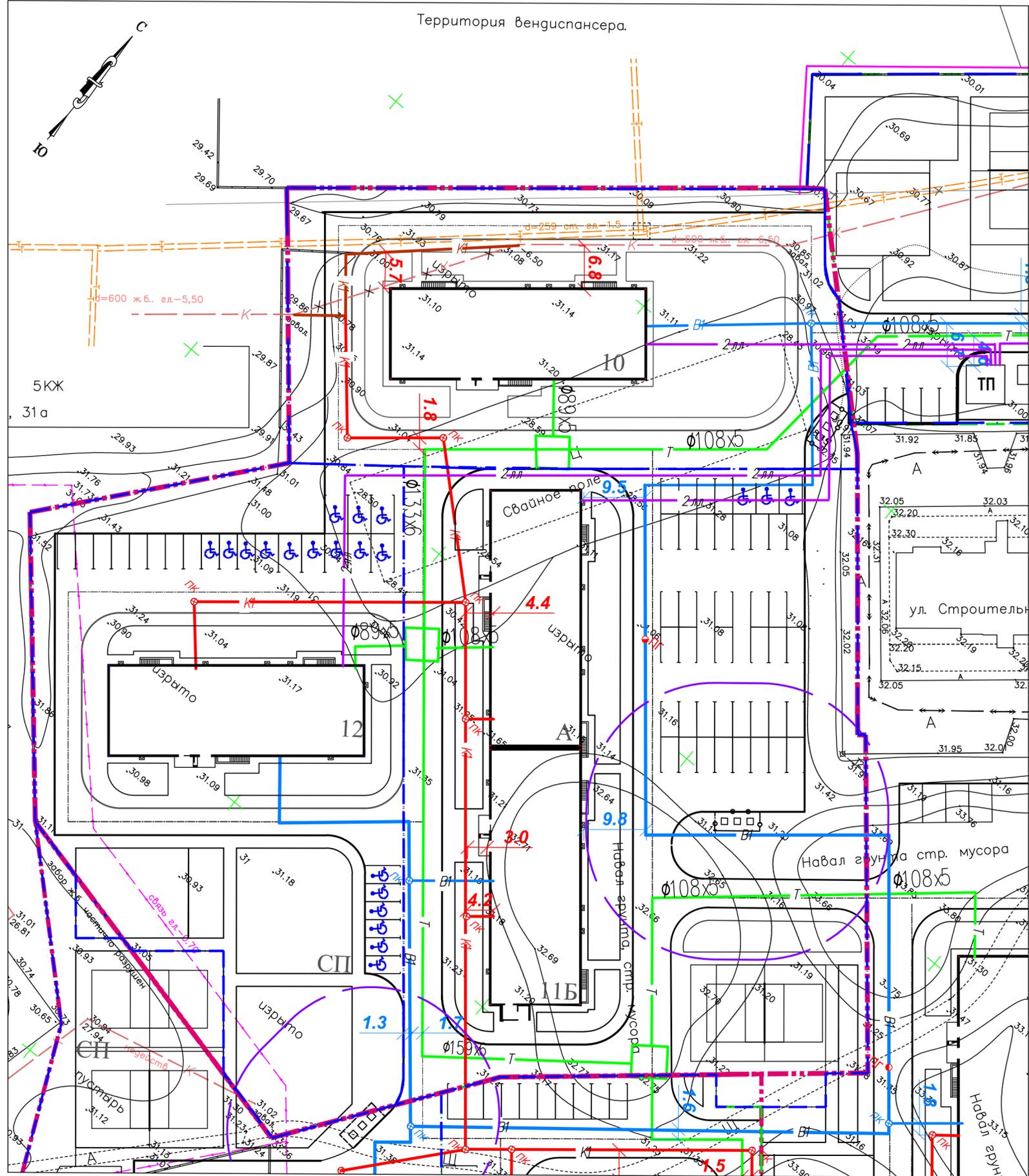
Расчет инсоляции

№ Точки	Наименов. помещения	Время инсоляции	Продолжительность инсоляции	Тип инсоляции
Жилой дом (№12 по ГП)				
1	комната	07ч 00мин-14ч 00мин	7час. 00мин.	непрерыв.
2	комната	07ч 00мин-14ч 00мин	7час. 00мин.	непрерыв.
3	комната	07ч 00мин-14ч 00мин	7час. 00мин.	непрерыв.
4	комната	08ч 00мин-14ч 00мин	6час. 00мин.	непрерыв.
5	комната	08ч 30мин-14ч 00мин	5час. 30мин.	непрерыв.
6	комната	15ч 00мин-17ч 00мин	2час. 00мин.	непрерыв.
7	комната	15ч 00мин-17ч 00мин	2час. 00мин.	непрерыв.
8	комната	15ч 00мин-17ч 00мин	2час. 00мин.	непрерыв.

- Условные обозначения**
- - - - - Граница отвода участка по ГПЗУ
 - Номер расчетной точки
 - / / / / / Лучи начала и окончания инсоляции

На чертеже указана продолжительность инсоляции. Во всех квартирах жилого дома обеспечено время попадания солнечных лучей не менее 2 часов непрерывной инсоляции (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01)

		K22-15-ПЗУ		ООО СЗ ГК "Кронверк"	
		Саратовская область, г. Балаково, ул. Волжская. Жилой дом № 12			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
		ГИП	Неклязьких Е.А.		
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	6
Схема инсоляции М 1:500				ООО "Кронверк Проект"	



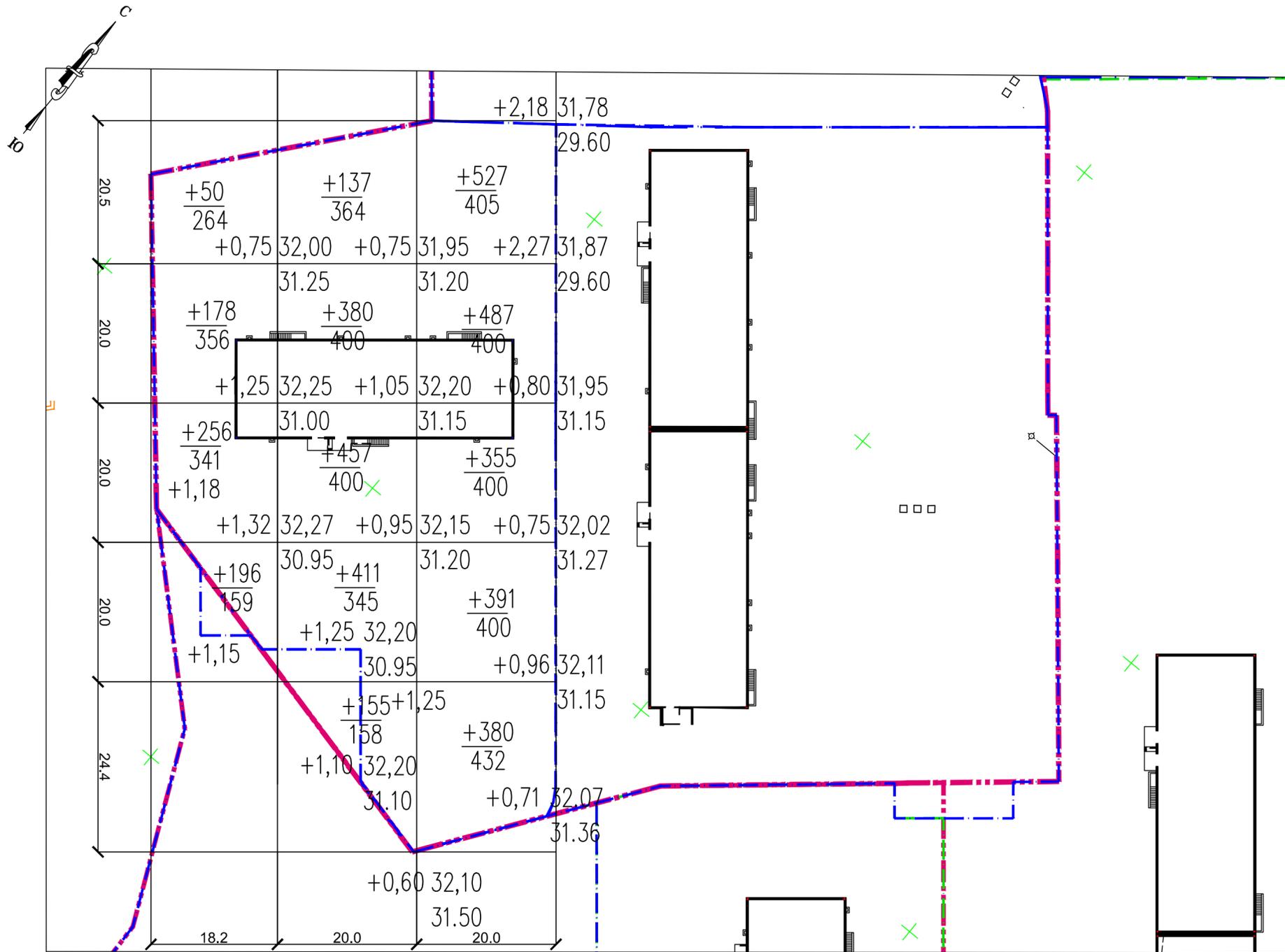
Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объём, м³	
			квартир	зданий	застройки		общая		зданий	всего
					зданий	всего	зданий	всего		
12	Жилой дом со встроенными помещ. коммерч. назнач. (проектир.)	10		78		604,20		4073,30 16,10		17565,9

Условные обозначения

- Граница отвода участка по ГПЗУ
- В1 Сети водопровода
- К1 Сети канализации
- К1 Перенос сети канализации
- Т Сети теплоснабжения
- 2лл Сети электроснабжения

Согласовано
Изм. Кол.уч Лист № док. Подпись Дата
ГИП Неживых Е.А.
Инв. №год. Подп. и дата Взам. инв. №

		K22-15-ПЗУ		ООО СЗ ГК "Кронверк"	
		Саратовская область, г. Балаково, ул. Волжская. Жилой дом № 12			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
		ГИП	Неживых Е.А.		
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	7
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500				ООО "Кронверк Проект"	



Баланс земляных масс

Наименование работ и объемов грунта	Количество, м³	
	Насыпь,(+)	Выемка,(-)
1. Планировка территории, в т.ч. снятие плодородного слоя почвы	4360	—
2. Замена плодородного слоя почвы на участках насыпи	—	—
3. Замена непригодного грунта	—	—
4. Избыточный грунт от устройства:		
фундаментов и подвалов зданий и сооружений	Объемы работ учтены в сметах	
корыта под одежду дорог и площадок с дорожным покрытием	—	1111
корыта под верхнее строение ж/д путей	—	—
подземных сетей	Объемы работ учтены в сметах	
открытых водоотводных сооружений	—	—
5. Замена грунта плодородной почвой на участках озеленения	—	332
6. Подсыпка под высокие полы	—	—
7. Поправка на уплотнение (остаточное рыхление) грунта	305	—
Итого:	4665	1443
в т.ч. непригодного для насыпи грунта		
8. Избыток непригодного грунта	—	—
9. Недостаток (избыток) плодородной почвы	332	—
10. Недостаток (избыток) грунта	—	3554
Баланс:	4997	4997
11. Площадь планировки, м²	4824	—

Насыпь, м³/м²	Итого:	680	1120	1540	1667	2140	2037	Итого:	4360	4824
Выемка, м³/м²		-	-	-	-	-	-		-	-

Условные обозначения
 - - - - - Граница отвода участка по ГПЗУ
 - - - - - Граница благоустройства

К22-15-ПЗУ					ООО СЗ ГК "Кронверк"				
Саратовская область, г. Балаково, ул. Волжская. Жилой дом № 12									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГИП		Неклязьких Е.А.				Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						П	П	8	
План земляных масс М 1:500							ООО "Кронверк Проект"		

Инв. №, год, Подп. и дата, Взам. инв. №, Согласовано