



Акционерное общество
проектный институт «Гипрокоммундортранс»

Г. ВОРОНЕЖ
ГРУППА ЖИЛЫХ ДОМОВ ПО УЛ. СЕЛЬСКАЯ, 2з
ПОЗ. 19. III ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

Часть 1. Общие сведения

2340 – ПЗУ1
Том 2.1

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

Технический директор

Р.В. Ещенко

Главный инженер проекта

В.Е. Першиков

2022

Содержание

Введение	2
а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	3
б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации	4
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)	4
г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	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.....	6
е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	6
ж) Описание решений по благоустройству территории	7
и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки – для объектов производственного назначения.....	9
к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения	9
л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства - для объектов непромышленного назначения.....	10

Согласовано		
Взам. инв. №	25163	
Подп. и дата		
Инв. № подл.	28985	

2		Зам.	705/22			2340 -ПЗУ1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	Общие сведения	Стадия	Лист	Листов
							П	1	12
Разраб.		Круглова					АО ПИ «Гипрокоммундортранс» г.Воронеж		
Проверил		Митрофанова							
Н. контр.		Сергиенко							
ГИП		Першиков							

- 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;

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

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

Земельный участок для строительства жилого дома, расположенный по ул. Сельская, 23, находится на территории Железнодорожного района городского округа города Воронежа Воронежской области.

Ситуационное расположение участка проектирования представлено на графическом листе 6 ПЗУ2.

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

Район строительства рассматриваемого объекта размещается в полосе умеренно - континентального климата.

В геоморфологическом отношении участок работ приурочен к поверхности первой-второй левобережной надпойменной террасы р. Воронеж.

Рельеф участка относительно ровный, с общим уклоном в юго-восточном направлении.

Участок полностью свободен от застройки и лесонасаждений. Абсолютные отметки изменяются от 106,65 м до 109,50 м.

Проектная документация выполнена на откорректированной топографической съемке.

Система координат - местная. Система высот - Балтийская.

Инва. № подл.	28985
Подп. и дата	
Взам. инв. №	25163

2		Зам.	705/22			2340 - ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		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.

Территория отведенного участка для строительства жилого дома позиция 19 граничит с санитарно-защитной зоной существующей блочно-модульной котельной.

Ситуационное расположение участка проектирования представлено на графическом листе 6 ПЗУ2.

Установление Санитарно-защитной зоны для котельной было проведено на основании положений СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция, Изменение № 1-3) «Санитарно-защитные зоны и санитарная квалификация предприятий, сооружений и иных объектов» пункт 3.4, пункт 7.1.10 (примечание), экспертное заключение и Положительное Санитарно-эпидемиологическое заключение приложены в томе «Пояснительная записка» в заказе 2170, выполненном ЗАО ПИ «Гипрокоммундортранс» в 2013 году, и получившем положительное заключение экспертизы.

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 25.12.09 года № 384-II: категория использования земли – Ж - 10 (Зона развития многоэтажной жилой застройки).

Концепция застройки группы жилых домов по ул. Ф.Тютчева - ул. Сельская согласована с главным архитектором г. Воронежа – Шевелевым А.В.

Территории жилого МКР «Боровое» включает в себя посадку жилых домов 9 – 18 этажей, объектов социального назначения, инженерной инфраструктуры и благоустройства.

Инва. № подл.	28985
Подп. и дата	
Взам. инв. №	25163

2		Зам.	705/22				2340 - ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			4

В данном микрорайоне построен детский сад на 140 мест и на 280 мест, школа на 1200 мест, планируется строительство 2-х этажного торгового центра, многоэтажной надземной автостоянки на 2000 машино/мест, торгово-развлекательного центра, спортивного блока.

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.

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

Таблица 1 – Техничко-экономические показатели

Номер п/п	Наименование показателей	В границах отвода земельного участка				В границах благоустройства	Итого
		I этап строительства	II этап строительства	III этап строительства	Всего		
1	Площадь отвода земельного участка, м ²	13473,00	13473,00	13473,00	13473,00	245,00	13718,00
2	Площадь используемого отвода земельного участка, м ²	8176,00	1065,00	4232,00	13473,00		
3	Площадь застройки, м ²	1178,17	538,45	1144,43	2861,05		2861,05
4	Процент застройки, %	-	-	-	21,24		21,24
5	Площадь твердого покрытия, м ²	4599,00	307,00	1992,00	6898,00		6898,00
6	Площадь озеленения, м ²	2398,83	219,55	1095,57	3713,95	245,00	3958,95
7	Процент озеленения, %	-	-	-	27,57		28,85

Инва. № подл.	28985
Подп. и дата	
Взам. инв. №	25163

2		Зам.	705/22				2340 - ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			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

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

- срезка почвенно-растительного слоя – песка черного гумусированного, осуществляется с площади участка, отведенного под строительство жилого дома. Мощность слоя принимается 0,5 м, так как согласно результатам инженерно-геологических изысканий, толщина почвенно-растительного слоя составляет от 0,30 м до 0,70 м, при расчете снимаемого слоя принимается среднее значение по всем скважинам, составляющее 0,50 м;

- по периметру здания выполняется отмостка шириной 1,0 м из плитки на сухой ПЦС, бетоне и на щебеночной подготовке толщиной 0,12 м с уклоном 1,5% от здания (тип 5).

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

Для инженерного обеспечения проектируемого жилого дома проектом предусмотрены инженерные коммуникации коммуникации и инженерное сооружение – трансформаторная подстанция. В соответствии со сводным планом инженерных сетей объект присоединен к существующим и проектируемым инженерным сооружениям и сетям хозяйственно-питьевого, противопожарного водопровода, хозяйственно-бытовой канализации, электроснабжения и тепловой сети.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

За условную отметку 0.00, соответствующую абсолютной отметке 110,00 жилого дома принят уровень чистого пола первого этажа.

Организация рельефа вертикальной планировкой выполнена методом проектных отметок и красных (проектных) горизонталей с учётом следующих требований:

Инва. № подл.	28985
Подп. и дата	
Взам. инв. №	25163

2		Зам.	705/22				2340 - ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			6

- организация поверхностного стока дождевых и талых вод;
- организация проектного рельефа с учётом максимального приближения проектируемого рельефа к существующему;
- организация проектного рельефа с допустимыми уклонами.

Согласно техническим условиям, выданных ООО «ВМУ-2», № 149 от 19.09.2016 года на отвод поверхностных и талых вод от жилого дома позиция 19 система водоотведения принята в соответствии с техническими решениями по заказу 2329 «г. Воронеж МКР «Боровое». Мероприятия по отводу дождевых вод с территории, ограниченной ул. Ф.Тютчева – жилыми домами поз. 13,14,15,18,19,25», выполненному АО ПИ «Гипрокоммундортранс». Организация рельефа данной территории обеспечивает отвод поверхностного стока с территории двумя способами:

- по лоткам проезжих частей в лоток DN 200, затем в сеть дождевой канализации;
- по лоткам проезжих частей на прилегающую территорию с устройством разрывов в бордюре из бортового камня.

Продольные уклоны соответствуют нормативным и составляют от 5 ‰ до 21,18 ‰. Поперечный уклон от 10 ‰ до 20 ‰.

Тротуары решены в увязке с проездами.

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.

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

Инов. № подл.	28985
Подп. и дата	
Взам. инв. №	25163

2		Зам.	705/22				2340 - ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			7

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 посевом трав с подсыпкой растительного грунта толщиной 0,15 м, посадкой кустарников (спирея Вангутта).

Ассортимент посадочного материала, предусмотренный в проектной документации дан в качестве рекомендательного и не является окончательным. За заказчиком сохраняется право применять аналогичный материал при условии соответствия его требованиям действующих норм и правил.

Объёмы работ по благоустройству территории и конструкции покрытий приведены в таблицах на чертеже ПЗУ2 лист 3. В объёмы работ включены объёмы по устройству проездов, тротуаров, площадок различного функционального назначения, газонов.

На территории проектируемого жилого дома запланировано устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста и отдыха взрослого населения, физкультурная площадка. Площадки оборудуются детским игровым и спортивным оборудованием. Расстановка игрового оборудования, малых архитектурных форм и типы покрытия даны на листе 3 ПЗУ2.

Также запроектированы хозяйственная площадка и площадка для контейнеров ТБО. Расчет потребности в мусорных контейнерах см. том «Перечень мероприятий по охране окружающей среды».

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории, размещаемых в границах земельного участка, предназначенного для строительства жилого дома, осуществляется на основании требований региональных нормативов градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденные руководителем управления архитектуры и градостроительства Воронежской области №45-01-04/115 от 09.10.2017 года (раздел 1.3.10 пункт 1.3.10.6).

В соответствии с генеральным планом города Воронежа средний уровень жилищной обеспеченности должен составлять 30,0 м²/чел. Площадь квартир по проекту составляет 27317,2 м² :

$$27317,23 \text{ м}^2 : 30 \text{ м}^2/\text{чел.} = 911 \text{ человек.}$$

Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста:

$$911 \text{ чел.} \times 0,7 \text{ м}^2/\text{чел.} \times 50\% = 320 \text{ м}^2.$$

Площадка для отдыха взрослого населения:

Инов. № подл.	28985
Подп. и дата	
Взам. инв. №	25163

2		Зам.	705/22			2340 - ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		8

$$911 \text{ чел.} \times 0,1 \text{ м}^2/\text{чел.} \times 50\% = 46 \text{ м}^2.$$

Площадка для занятий физической культурой:

$$911 \text{ чел.} \times 0,6 \text{ м}^2/\text{чел.} \times 50\% = 274 \text{ м}^2.$$

Площадка для хозяйственных целей и выгула собак:

$$911 \text{ чел.} \times 0,16 \text{ м}^2/\text{чел.} \times 50\% = 73 \text{ м}^2.$$

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

Гостевые стоянки для временного пребывания (парковки) автотранспорта:

$$911 \text{ чел.} \times 0,96 \text{ м}^2/\text{чел.} = 875 \text{ м}^2.$$

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).

Индв. № подл.	28985
Подп. и дата	
Взам. инв. №	25163

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	2340 - ПЗУ1	Лист
2		Зам.	705/22				9

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

Въезд на территорию проектируемого жилого дома предусмотрен с северной стороны с местного проезда. Местный проезд примыкают к улице Федора Тютчева, которая в свою очередь примыкает к ул. Изыскателей (автомагистраль М-4 «Дон»).

В части транспортных коммуникаций - по ул.Ф.Тютчева проходит городской автобусный маршрут № 90, остановочный павильон которого находится в шаговой доступности от проектируемого жилого дома позиция 19. Достигнута договоренность городских властей с РЖД о реконструкции ж.д. платформы в связи с увеличением количества пассажиров – будущих жителей микрорайона (исполнитель проекта – институт «Росжелдорпроект» Воронежский филиал). Таким образом решается вопрос транспортной инфраструктуры по доставке жителей микрорайона в город. Внутри микрорайона предусматривается соответствующая разветвленная дорожно-транспортная сеть.

Расчет стоянок для автомобилей выполнен на основании решения Воронежской Городской Думы №384-II от 25.12.2009 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж» с изменениями.

Расчетное количество машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка для размещения объектов капитального строительства жилого назначения определяется из расчета 1 машино-место на 150 м² общей площади жилого здания (объекта).

Общая площадь жилого здания по проекту составляет 38643,82 м².

$$38643,82 \text{ м}^2 : 150 \text{ м}^2 = 258 \text{ машино-мест.}$$

Проектом предусмотрена открытая гостевая стоянка для автомобилей на 68 машино/мест.

Стояночные места отделяются одно от другого линиями дорожной разметки. Размеры одного стояночного места при прямоугольной форме расстановки автомобилей по отношению друг к другу составляют 2,5 x 5,0 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 предусмотрены: согласно проекту (3 машино-места) размещены непосредственно вблизи входов и не загромождаются другими парковочными автомобилями.

Инва. № подл.	28985
Подп. и дата	
Взам. инв. №	25163

2		Зам.	705/22			2340 - ПЗУ1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		10

Габариты парковочного места для автомобиля инвалида составляют 3,6 х 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. № подл.	28985	Подп. и дата		Взам. инв. №	25163
Изм.	2	Коп.уч.		Лист	11
Лист		Зам.	705/22	2340 - ПЗУ1	
№док.		Подп.			
Дата				Лист	
				11	

Таблица регистрации изменений 2340-ПЗУ1

Таблица регистрации изменений								
Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	-	все	-	-	12	705/22		13.05.2022

Индв. № подл.	28985	Подп. и дата		Взам. инв. №	25163
Изм.	2	Кол.уч.		Лист	12
Кол.уч.		Лист	Зам.	№ док.	705/22
Лист		№ док.	Подп.	Дата	
№ док.		Подп.	Дата	2340 - ПЗУ1	
Подп.		Дата			