



Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«ПЕРЕСВЕТ – ЮГ»

**«Многоэтажные жилые дома в кв. 03_03_006
Дзержинского района Волгограда.
5 этап – квартал 5 (этап 5.1. - жилой дом № 5. 1,
этап 5.2.- жилой дом №5.2).
Этап 5.2. – Жилой дом № 5.2.»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 Схема планировочной организации земельного
участка**

39-2021-5.2–ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022 г.

Саморегулируемая организация Ассоциация «Проектный комплекс «Нижняя Волга»
Рег. № 198 от 17.05.2010г.

**«Многоэтажные жилые дома в кв. 03_03_006
Дзержинского района Волгограда.
5 этап – квартал 5 (этап 5.1. - жилой дом № 5. 1,
этап 5.2.- жилой дом №5.2).
Этап 5.2. – Жилой дом № 5.2.»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка

39-2022-5.2–ПЗУ

Том 2

Генеральный директор  Цуканов А.А.

Главный архитектор  Ливченко В.М

2022 г.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Расчет численности населения.

Согласно СП 42.13330.2016 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.1 и таблице 5.1

$$8333.3:30= 278 \text{ чел,}$$

где 8333.3 –площадь жилья в жил.доме. (площадь кв без летних помещений), м2

30 - норма площади жилья в расчете на одного человека, м2

Расчет количества парковочных мест и (или) машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта.

Минимальное количество мест для размещения индивидуального автотранспорта на земельных участках определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 2 ст. Решение Волгоградской городской Думы от 21.12.2018 N 5/115 (ред. от 26.10.2022, с изм. от 31.01.2023) "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград" "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград" (далее ПЗЗ) для видов использования земельных участков, расположенных на территории всех территориальных зон.

Согласно таб. 2 ст.19 ПЗЗ:

N п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество машино-мест
1	2	3	4
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.1.1, 2.5, 2.6	1 место на 80 кв. м общей площади жилых помещений

$$8333.3:80= 104 \text{ м/мест,}$$

где 8333.3 – площадь жилья в жил.доме. (площадь кв без летних помещений)

В проекте размещено - 105 м/мест

В т.ч для ММГ – 10 м/мест.

Расчет количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках

Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 3 настоящей статьи для видов использования земельных участков, расположенных на территории всех территориальных зон.

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

										Лист
										6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	39-2022-5.2-ПЗУ.ТЧ				

Согласно таб. 3 ст.19 ПЗЗ:

N п/п	Вид использования	Код вида использования	Минимальное количество вело-мест
1	2	3	4
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.1.1, 2.5, 2.6	1 место на 280 кв. м общей площади квартир

$8333.3:280=30$ вело/мест,

где 8333.3—площадь жилья в жил.доме. (площадь кв без летних помещений)

В проекте размещено - 32 вело/мест

Расчет минимально допустимой площади озеленения территории земельного участка для многоквартирных жилых домов

N п/п	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Минимальная площадь озеленения земельных участков
1	2	3	4
1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка	2.6, 2.5, 2.1.1, 2.3	20% земельного участка

Площадь земельного участка в условных границах проектирования – 9510м².

$9510*20%=1902$ м²

Площадь озеленения в проекте - 1902 м²

Расчет площадок благоустройства

Согласно п.7.5 "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр):

«Состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки. При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, должна быть не менее 10% общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и быть доступной для МГН».

$9510.0*10%=951$ м²

где 9510 – условная площадь проектирования этапа 5.2.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

39-2022-5.2-ПЗУ.ТЧ

Лист

7

Согласно «Местным нормативам градостроительного проектирования округа город-герой Волгоград» № 72/2156 от 30.01.2013 (с изм.) р. 5, п. 5.2. табл. 2 нормируемые элементы территорий жилой застройки составят:

Где численность населения – 278 чел

а) Для игр детей младшего и школьного возраста

$$0,7 \times 278 = 194.6 \text{ м}^2$$

В проекте площадка для игр – 195.0 м²

б) Для отдыха взрослого населения

$$0,1 \times 278 = 27.8 \text{ м}^2$$

В проекте площадка для отдыха 29.0 м²

в) Спортивная площадка

$$0,5 \times 278 = 143.5 \text{ м}^2$$

В проекте спортивная площадка 143.5 м²

в) Хоз.площадок

$$0,3 \times 278 = 83.4 \text{ м}^2$$

В проекте площадка для мусороконтейнеров – 54.4 м²

Площадки благоустройства разработаны в рамках общей концепции благоустройства Квартала 5 :

- «Многэтажные жилые дома в квартале 03_03_006 Дзержинского района г.Волгограда. 5 этап – квартал 5: Этап 5.1. – Жилой дом № 5.1 Этап 5.2. – Жилой дом № 5.2»,

а также с учетом благоустройства территории междворовых (квартальных) пространств в квартале 03_03_006 Дзержинского района, на земельных участках с кад. № 34:34:030070:6301(площадь 13288.0 кв.м – Квартал 6: жилые дома 6.1 и 6.2), № 34:34:030070:7749 (площадью 78748.0 кв.м) и будут выполнены в полном объеме при вводе в эксплуатацию жилого дома № 5.1.

Расчет необходимого количества мусорных контейнеров:

Согласно приказу Комитета тарифного регулирования Волгоградской области от 30 июня 2017 № 21 норматив накопления на 1 проживающего ТКО в многоквартирном доме - 0.206 м³/мес

Количество жителей - 278 чел

V мусор.бака = 1.1 м³ (Евроконтейнер пластиковый с плоской крышкой 1100 л)

Вывоз мусора - ежедневно

278 × 0.206 = 57.3 м³/мес - накопление всех жителей многоквартирного дома за месяц

57.3/30 = 1.91 м³ - накопление всех жителей многоквартирного дома за 1 день

Итого: принимаем при ежедневном вывозе мусора 1 мусорный контейнер (V=1.1 м³) для несортированных отходов и 3 мусорных контейнера различных цветов (V=0.36 м³) для сортировки отходов.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

39-2022-5.2-ПЗУ.ТЧ

Лист

8

Расстояния от площадок для мусоросборников до площадок для занятий физкультурой, детских игровых площадок и площадок для отдыха взрослого населения принято не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание – не более 50 м.

2.4 Техничко-экономические показатели земельного участка

	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество в границах отвода	% соотношение	Количество за границами отвода
1	Площадь земельного участка (общая)	м ²	78748		
2	Площадь участка в условных границах проектирования этап 5.2. – жилой дом №5.2	м ²	9510	100	
3	Площадь застройки жилого дома этап 5.2 – жилой дом № 5.2	м ²	1640	17.2	
4	Площадь покрытий этап 5.2 – жилой дом № 5.2 всего, в т.ч:	м ³	5968		
	Площадь асфальтовых проездов	м ²	3393.0	35.7	
	Площадь пожарного проезда	м ²	1087	11.4	
	Площадь тротуаров	м ²	725.2	7.6	
	Площадь отмостки	м ²	340.9	3.6	
	Площадь площадок благоустройства	м ²	421.9	4.5	
5	Площадь озеленения этап 5.2 – жилой дом №5.2	м ²	1902	20	
6	Количество парковочных маш\мест 105 шт	шт	105		
	В т. ч для ММГ	шт	10		
7	Количество парковочных мест для велотранспорта	шт	32		

2.5 Обоснование решений по инженерной подготовке территории

Инженерная подготовка данного участка включает в себя комплекс работ по отводу поверхностных и грунтовых вод.

Защита территории от поверхностных вод выполняется посредством сбора воды с твердых покрытий проездов и тротуаров, имеющих продольные и попереч-

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

39-2022-5.2-ПЗУ.ТЧ

Лист

9

ные уклоны, в дождеприемные колодцы и далее в систему проектируемой внутриквартальной дождевой канализации $D=200...400$ мм.

Исключено использование насыпного грунта в рабочем слое земляного полотна под автодорогами.

Защита территории от паводковых вод не требуется, т.к. проектируемый комплекс не попадает в зону катастрофического затопления.

2.6 Описание организации рельефа вертикальной планировки

Рельеф участка проектирования имеет уклон с севера на юг. Перепад проектных отметок по участку от 131.35 до 134.00 м в городской системе высот.

Вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей, сечением через 0,10м.

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключаящими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства. Вертикальная планировка участка выполнена в увязке с прилегающей территорией с учетом организации нормального отвода атмосферных вод и оптимальной высоты привязки зданий. Максимальный уклон по дороге - 26‰, минимальный 5 ‰.

Сопряжение организованного рельефа участка проектирования со смежной свободной территорией предусматривается путем приближения высотных отметок проектируемой территории к отметкам смежных участков или формированием пологих откосов.

2.7 Описание решений по благоустройству территории

Решения по благоустройству и озеленению, размещению и количеству мест для размещения индивидуального автотранспорта на земельных участках на территории Квартала 5 в условных границах проектирования включают 2 объекта капитального строительства:

- «Многоэтажные жилые дома в квартале 03_03_006 Дзержинского района г.Волгограда. 5 этап – квартал 5»

Этап 5.1 – Жилой дом № 5.1

Этап 5.2 – Жилой дом № 5.2

Данным проектом предусмотрено проектирование этапа 5.2. – жилого дома № 5.2 в условных границах проектирования на площади – 9510 кв.м.

Проектом предусмотрены необходимые решения по благоустройству и озеленению территории.

Благоустройство.

На участке жилого дома запроектировано размещение площадок благоустройства для отдыха с зеленой зоной, лавочками, посадками деревьев и кустарников.

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	39-2022-5.2-ПЗУ.ТЧ	Лист
							10

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (стр.) в документе	Номер документа	Подпись	Дата
	изменённых	заменённых	новых	аннулированных				

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

39-2022-5.2-ПЗУ.ТЧ

Лист
13