

Российская Федерация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



«Э П Р О Н»

Жилая застройка по ул. Санаторная в Кировском районе г. Волгограда.
Жилые многоквартирные дома № 34, 35, 36, 36/1.
Этапы 1, 2.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.
Часть 1. Жилые многоквартирные дома № 34, 35.

073-23-34-35-ПЗУ1

Том 2.1

Изм.	№	Подп.	Дата

Российская Федерация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



«Э П Р О Н»

400074, г. Волгоград
ул. Рабоче-Крестьянская,
19 «А»
тел: 78-11-82
факс (8442) 49-24-69

ИНН 3446012489, КПП 344601001
Р/с 40702810311000100632
Отделение №8621 Сбербанка России г. Волгоград
БИК 041806647
К/с 30101810100000000647

**Жилая застройка по ул. Санаторная в Кировском районе г. Волгограда.
Жилые многоквартирные дома № 34, 35, 36, 36/1.
Этапы 1, 2.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.
Часть 1. Жилые многоквартирные дома № 34, 35.**

073-23-34-35-ПЗУ1

Том 2.1

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Бельский Д.О.

Касатов А.В.

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

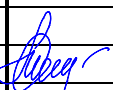
2023

Обозначение	Наименование	Примечание
073-23-34-ПЗУ1-С	Содержание тома	1 лист.
073-23-34-ПЗУ1-ТЧ	Текстовая часть	22 листа.
	Графическая часть	
073-23-34-ПЗУ1-ГЧ лист 1.	Ситуационный план. М 1:2000	1 лист.
073-23-34-ПЗУ1-ГЧ лист 2.	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	1 лист.
073-23-34-ПЗУ1-ГЧ лист 3.	Координаты характерных точек.	1 лист.
073-23-34-ПЗУ1-ГЧ лист 4.	Схема организации рельефа. М 1:500	1 лист.
073-23-34-ПЗУ1-ГЧ лист 5.	План земляных масс. М 1:500	1 лист.
073-23-34-ПЗУ1-ГЧ лист 6.	План благоустройства. М 1:500	1 лист.
073-23-34-ПЗУ1-ГЧ лист 7.	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	1 лист.
	Приложения:	
А	Письмо ООО «СЗ «Стройсервис» от 03.08.23 № 404-23-СС. Подтверждение уменьшения озеленения территории застройки	1 лист.

Взам. инв. №								
Подпись и дата								
Инв. №	073-23-34-ПЗУ1-С							
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
	Разраб.		Герасимова			03.08.23		
	Н. контр.		Коломейцева			03.08.23		
	ГИП		Касатов			03.08.23		
Содержание тома						Стадия	Лист	Листов
						П	-	1
Содержание тома						ООО «Эпрон»		

Содержание текстовой части

Введение	4
1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	6
2. 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	11
3. Обоснование и описание 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 него не устанавливается градостроительный регламент)	13
4. Техничко-экономические показатели земельного участка	17
5. 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	18
6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой	18
7. Описание решений по благоустройству территории	19
8. Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения	21
9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения	21

Взам. инв. №		Подп. и дата		073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Текстовая часть			Стадия	Лист	Листов
									П	1	22
Разраб.	Герасимова				07.2023				ООО "ЭПРОН"		
Н.контр.	Коломейцева				07.2023						
Инв. № подл.											

Введение

Проектная документация для объекта "Жилая застройка по ул. Санаторная в Кировском районе Волгограда. Жилые многоквартирные дома № 34, 35, 36, 36/1" Этапы 1, 2. Этап 1. Жилые многоквартирные дома № 34, 35" выполнена на основании Договора и Технического задания Заказчика.

Проектом предусматривается:

- анализ территории по условиям природного ландшафта с выявлением зон действия ограничений по экологическим, санитарно-гигиеническим условиям, по охране природных и водных объектов;
 - функциональное зонирование территории в соответствии с заданием Заказчика и действующей нормативно-технической, технологической документацией;
- размещение объекта на территории согласно выделенным функциональным зонам;
- решение вопросов инженерно-технического обеспечения объекта.

Проектирование осуществлялось на основании:

- 190-ФЗ. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Правила землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград от 21.12.2018 N 5/115 с изм. от от 26.10.2022 N 75/1082;
- Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- Федеральный закон от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы;
- СП 31.13330.2010 "СНиП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ	Лист
							2

сооружения"

- СП 32.13330.2010 "СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения";
- СП 52.13330.2010 "СНиП 23-05-95*. Естественное и искусственное освещение";
- СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 113.13330.2016 "Стоянки автомобилей";
- СП 4.13130.2013 "Система противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты;
- Постановления Правительства РФ №87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".

Проектная документация разработана на основе следующей исходно-разрешительной документации:

1. Договор на проектные работы.
2. Техническое задание на проектирование, утвержденное заказчиком;
3. Градостроительный план земельного участка № РФ-34-3-01-0-00-2023-1069-0 от 10.07.2023;
4. Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО "Гео Гарант" (27-2021-ИГДИ);
5. Отчет по инженерно-геологическим изысканиям ООО "Гео Гарант" (27-2021-ИГИ).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ	Лист
							3

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

Площадка проектируемых жилых домов располагается на свободной от застройки территории, где предлагается разместить комплекс многоквартирных 10-ти этажных жилых домов секционного типа № 34; 35; 36; 36/1. Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 34:34:070001:13341 по градостроительному плану составляет 22328,0 м². Рельеф площадки пологий склоновый с уклоном в северном направлении, поверхность характеризуется отметками от 88,70 м до 77,79 м.

Проектирование и строительство разбито на этапы:

- этап 1 — жилые дома № 34 и 35, земельный участок площадью 12270,5 м²;
- этап 2 — жилые дома № 36 и 36/1, земельный участок площадью 10057,5 м².

Земельный участок, предназначенный под проектируемую жилую застройку, граничит:

- с востока — с земельными участками, кадастровые номера 34:34:070001:12647 и 34:34:070001:12648, предназначенные под жилую застройку;
- с юга — с земельным участком, кадастровый номер 34:34:070001:70, с ранее запроектированными жилыми домами;
- с запада — с землями, свободными от застройки с разрешенным использованием — отдых (рекреация);
- с севера — с землями, с разрешенным использованием — улично-дорожная сеть.

На участке запроектированы многоквартирные жилые дома, внутриквартальные проезды, парковочные места, в том числе для МГН, детская площадка, площадка для отдыха взрослого населения и площадка для мусорных контейнеров.

Основные планировочные решения плана организации земельного участка приняты с учётом конфигурации отведённой территории, прилегающих проездов и сооружений, и рельефа местности.

Главный въезд на территорию запроектирован в юго-восточной части

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ

рассматриваемой территории с улицы районного значения Санаторная.

Схема планировочной организации земельного участка выполнена с учетом ранее запроектированных и строящихся сооружений и инженерных сетей, в соответствии со схемой подключения проектируемых инженерных коммуникаций.

Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

В границах территории проектирования расположены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

1. Охранная зона инженерных коммуникаций (реестр. ном.: 34.34-6.1421).
2. Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения) (реестр. ном.: 34:34-6.352)
3. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (реестр. ном.: 34:34-6.369).

Сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, метеорологических и климатических условиях земельного участка, предоставленного для размещения объекта

Климат

Климат района работ резко континентальный, с жарким сухим летом и холодной малоснежной зимой. Самый теплый месяц в году – июль со среднемесячной температурой 24 градуса, максимальная температура достигает — +42°С. Самый холодный месяц в году – январь, среднемесячная температура января составляет - 7.4 °С, минимальная – 38 °С. Согласно СП 131.13330.2018 среднемноголетнее количество осадков с ноября по март – 174 мм, с апреля по октябрь – 212 мм.

Нормативная глубина промерзания глинистых грунтов в г. Волгограде, определенная согласно п. 5.5.3 СП 131.13330.2018 (актуализированная редакция СП 131.13330.2012), составляет 0,98 м. Зимой преобладают восточные ветра, летом – северо-западные.

Физико-географические условия

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ	Лист
							5

Участок инженерно-геодезических изысканий расположен в Кировском районе города Волгограда, на частично застроенной территории. Участок работ представляет собой незастроенную территорию склона Горнополянкой балки, частично залесенную, изрытую территорию.

В географическом отношении участок работ расположен на Приволжской возвышенности. Общий уклон в границах работ с юга на север характеризуется отметками от 88,70 м до 77,79 м.

По степени увлажненности территория объекта изысканий относится к зоне недостаточного увлажнения. Средняя многолетняя годовая сумма осадков составляет 355 мм, 57% которых (204 мм) выпадает в теплый период года (апрель-октябрь).

На территории района работ в течение года преобладают ветры западного направления и только весной доминируют восточные ветры.

Средняя годовая скорость ветра составляет 3,5 м/с. Средняя месячная скорость ветра изменяется в пределах 2,8 - 4,2 м/с. Наименьшие скорости ветра наблюдаются в летние месяцы, наибольшие – зимой в феврале. Во время засушливого периода сильные ветры часто сопровождаются пыльными бурями. В среднем количество их за год составляет 3 дня.

Территория объекта изысканий по климатическому районированию для строительства относится к району III-B, зона влажности - сухая.

Геологическое строение

В геологическом строении площадки на глубину до 22,0 м принимают участие отложения четвертичной и палеогеновой систем. Четвертичная система представлена современными техногенными образованиями (tQIV) и элювиально-делювиальными верхнечетвертично-современными (edQIII-IV) отложениями; палеогеновая система – отложениями майкопской серии (P3mk), киевской (P2kw) и мечеткинской (P2mc) свит (см. графические приложения 27-2021-ИГИ).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ	Лист
							6

Техногенные современные образования tQIV, ограниченного распространения, представлены насыпными суглинистыми грунтами светло-коричневыми, коричневыми, зеленовато-серыми, с включением строительного мусора (щебень, осколки и крошка кирпича) от 5 до 25%. Толщина слоя насыпных грунтов в пределах исследуемой площадки составляет от 0,3 до 5,3 м. Следует отметить, что на некоторых участках ведется беспорядочная и бесконтрольная отсыпка грунтов, в связи, с чем толщина слоя техногенных грунтов в разных точках площадки может отличаться от показанной на инженерно-геологических разрезах. Насыпные грунты с включением строительного мусора по способу отсыпки относятся к свалке грунтов. Давность их отсыпки менее 5-ти лет и они сохранили способность к уплотнению. Использовать их в качестве основания фундаментов не рекомендуется.

Элювиально-делювиальные верхнечетвертично-современные отложения edQIII-IV вскрыты с поверхности и под насыпными грунтами на глубине 0,3-5,3 м (отметки 85,55-100,00 м) и представлены суглинками светло-коричневыми, зеленовато-коричневыми, коричневыми, карбонатизированными, с сажистыми примазками, с гнездами мучнистого гипса, местами макропористыми. Толщина слоя делювиальных суглинков составляет от 1,6 до 3,2 м.

Отложения майкопской серии P3mk распространены в северной части площадки (скв. №№1, 1а, 20), вскрыты на глубине 2,4-3,2 м (отметки 97,10-99,25 м), и представлены глинами зеленовато-серыми, трещиноватыми, слоистыми, с присыпками светло-серого алевролитистого песка по плоскостям наслоения, местами ожелезненными, в отдельных интервалах косослоистыми. Толщина слоя майкопских глин составляет от 0,7 до 2,8 м.

Отложения киевской свиты P2kw вскрыты на глубине 1,7-5,3 м (отметки 89,35-96,45 м) и представлены глинами темно-серыми, зеленовато-серыми, слоистыми, слюдистыми, опесчаненными, с пятнами ярозита, с журавчиками светло-серого

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ	Лист
							7

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160, постановлением Правительства Российской Федерации "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" от 26.08.2013 № 736.

2. Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения) (третья зона округа горно-санитарной охраны Волгоградского месторождения минеральных вод участок "Горная поляна" юрский водоносный горизонт, расположенного на правом берегу р. Волги в Кировском районе г. Волгограда) с реестровым номером 34:34-6.352 в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград, утвержденными решением Волгоградской городской Думы от 21.12.2018г. №5/115 и выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.06.2023 г. №КУВИ-001/2023-143528043.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 22328,0 м².

3. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения с реестровым номером 34:34-6.369 в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград, утвержденными решением Волгоградской городской Думы от 21.12.2018г. №5/115.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 22328,0 м².

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

						073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		10

Проектной документацией предусмотрены все мероприятия, предписанные нормами технологического проектирования, строительными нормативами и правилами устройств и безопасной эксплуатации объекта с соблюдением требований экологической безопасности (отвод сточных в городские сети, отвод ливневых стоков через ливневую канализацию, сбор и утилизация бытовых отходов).

Строительство и эксплуатация проектируемых объектов влияния на окружающую среду не оказывает.

3. Обоснование и описание 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 него не устанавливается градостроительный регламент)

Основанием для проектирования жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 34:34:070001:13341 является градостроительный план земельного участка № РФ-34-3-01-0-00-2023-1069-0.

Постановлением администрации Волгограда № 712 от 19.05.2015 (в редакции № 921 от 13.08.2019 г., № 1322 от 29.01.2021) утвержден проект планировки территории по ул. Санаторной, ограниченной земельными участками кадастровый номер 34:34:070010:23, кадастровый номер 34:34:07000000:122, ул. им. Григория Засекина, кварталами 07_01_016, 07_01_189, 07_01_203 в Кировском районе.

Проект межевания территории квартала 07_01_199в Кировском районе Волгограда, утвержденный постановлением администрации Волгограда № 115 от 07.02.2023.

Размещение сооружений на схеме планировочной организации земельного участка принято в соответствии с технологической схемой, с соблюдением действующих норм и правил взрыво- и пожаробезопасности СП 42.13330.2011 и обеспечивает безопасную эксплуатацию запроектированных объектов.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Ив. № подл.

В соответствии утвержденными правилами землепользования и застройки г. Волгограда земельный участок расположен в жилой зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов 5-этажей и выше (ЖЗ-1).

Общее количество квартир застройки 1-го этапа – 400 шт. Общая площадь квартир (без учета летних помещений) – 15185,0 м².

При норме средней жилищной обеспеченности 30 м²/чел в соответствии с утвержденными 30 января 2013 г. № 72/2156 местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город-герой Волгоград количество населения жилых домов составит - 506 чел.

Расчет количества мест автотранспорта

Количество м/м для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка для жилых домов принято в соответствии с Градостроительным планом земельного участка и Правилами Землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград, – статья 19 таблица 2 составляет: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 1 м/м на 80 м². Общая площадь жилья (без учета летних помещений) составляет 15185,0 м².

Количество м/м для хранения автомобилей по градостроительному плану в соответствии с ПЗЗ составит 15185,0 : 80 = 190 м/м.

В границах земельного участка на автопарковках размещено 190 м/м — обеспеченность машино-местами — 100% от расчетного количества.

Количество мест парковки для индивидуального автотранспорта для МГН следует принимать не менее 10% от общего количества мест. Таким образом, требуемое количество м/м для МГН застройки составляет 19 м/м, в том числе 9 м/м для МГН-колясочников, все парковочные места расположены в пределах земельного участка.

Расчет количества мест для хранения велосипедного транспорта

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ	Лист
							12

Количество м/м для хранения велосипедного транспорта на территории земельного участка для жилых домов принято в соответствии с Градостроительным планом земельного участка и Правилами Землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград, – статья 21 таблица 3 составляет: малоэтажная многоквартирная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 1 м/м на 280 м². Общая площадь жилья (без учета летних помещений) составляет 15185,0 м².

Количество мест для хранения велосипедного транспорта по градостроительному плану в соответствии с ПЗЗ составит 15185,0 : 280 = 54 в/м. В границах земельного участка размещено 54 веломеста, т.е. обеспечено 100% от расчетного количества.

Расчет минимальной доли озеленения земельного участка

В соответствии с Градостроительным планом земельного участка и Правилами Землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград, – статья 18 таблица 1; минимальная доля озеленения для многоэтажной жилой застройки, среднеэтажной жилой застройки, малоэтажной многоквартирной жилой застройки, блокированной жилой застройки составляет — 20% земельного участка.

Минимальная доля озеленения — 2454,1 м².

Площадь озеленения земельного участка этапа 1 — 1718,0 м².

Площадь озеленения может быть уменьшена на 30% (не более) от площади необходимого озеленения, т.к. в границах квартала на земельном участке 34:34:070010:466 предусмотрено расположение парка отдыха и туризма (Правила землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград от 21.12.2018 N 5/115 с изм. от от 26.10.2022 N 75/1082; Статья 18, п. 11).

Расчет потребности площадок для игр детей и отдыха взрослого населения:
506 чел. – общее количество жителей застройки.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ	Лист
							13

506 чел.×18,1% (процент детей разных возрастов в Волгограде) = 92 чел. – детей в жилой застройки

506 чел. – 92 чел. = 415 чел. – взрослого населения в жилой застройке.

Требуемая площадь площадок для игр детей 92 чел.×0,7 м² = 64,4 м².

В границах земельного участка площадка размещается в зоне озеленения внутри дворовой территории.

Требуемая площадь площадок для отдыха взрослого населения:

415 чел.×0,1 м² = 41,5 м² - площадки для отдыха взрослых.

В границах земельного участка площадки размещаются в зоне озеленения внутри дворовой территории, также места для отдыха взрослого населения предусмотрены перед входными площадками секций жилых домов.

Расчет площадок для мусорных контейнеров

Расчет площадок для мусорных контейнеров, их вместимости и количества в соответствии с приложением М, СП 42.13330.2011:

506 чел × 1000 л / 365 = 1327 л/день = 1,4 м³/день

При объеме контейнера 0,77 м³ необходимо 2 контейнера.

Проектом предусмотрена площадка с 2-мя контейнерами для сбора ТКО объемом 0,77 м³.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ

4. Техничко-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование	Занимаемая территория		
		в границе участка	за границей участка	Всего
1.	Площадь земельного участка, м ² , в том числе:	22328,0	-	-
	– площадь этапа 1	12270,5	-	-
	– площадь этапа 2	10057,5	-	-
	<u>Этап 1</u>			
2.	Площадь застройки, м ² , в том числе:	2 797,8	-	-
	– жилой дом № 34	1579,5	-	-
	– жилой дом № 35	1218,3	-	-
3.	Площадь покрытий, м ² , в том числе:	7 782,4	1135,0	8 917,4
	– асфальтобетонное покрытие проездов, м ²	6205,2	1129,5	7 334,7
	– бетонное покрытие отмосток, м ²	507,7	-	-
	– асфальтобетонное покрытие тротуаров и дорожек, м ²	843,8	5,5	849,3
	– покрытия детской площадки, м ²	184,0	-	-
	– бетонное покрытие площадки ТКО	13,5	-	-
4.	Площадь озеленения, м ²	1718,0	63,6	1781,6
5.	Процент озеленения, %	14,0	-	-
6.	Процент застройки, %	22,8	-	-

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ

Лист

15

5. 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

Инженерная подготовка проектируемой территории проводится для исключения негативного воздействия на застраиваемый участок с целью рационального функционирования системы инженерной инфраструктуры, сохранности близлежащих ландшафтных и водных объектов, а также зеленых массивов. В составе мероприятий по инженерной подготовке территории применяются технические средства, направленные на уменьшение деградации геологической среды, почв и растительности.

Инженерная подготовка объединяет следующие основные мероприятия: вертикальную планировку, отвод поверхностных вод, защиту территории от размывов.

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка данной территории представляет собой инженерное мероприятие по искусственному изменению и преобразованию существующего рельефа. При помощи вертикальной планировки создается планировочная поверхность территории в границах земельного участка, обеспечивающая:

- организацию стока поверхностных вод с территории на проезжую часть улицы в жилой застройке;
- удобное и безопасное движение транспорта и пешеходов путем придания дорогам допустимых продольных уклонов;
- оптимальную привязку к рельефу проектируемого объекта;
- размещение избыточного грунта из котлована под зданием и из траншей под инженерные коммуникации по территории благоустройства.

В вертикальной планировке разрабатывается проектная поверхность

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

территории с установлением высотных отметок и продольных уклонов по сети улиц.

Проект вертикальной планировки предусматривает решение проездов с целью организации рельефа по автодорогам и организации водоотвода. План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей через 0,10 м на топосъемке М 1:500. Уклоны спланированной территории соответствуют СП 42.13330.2016 и не превышают нормативно допустимые значения.

Планировочные отметки сооружений назначены исходя из условия примыкания к существующему рельефу. Проектные продольные уклоны колеблются в пределах от 5‰ до 80‰.

Поперечный уклон проезжей части не превышает показатель до 2%.

Проезжая часть отделена от тротуара бортовым бетонным камнем БР100.30.15 (ГОСТ 6665-91).

Водоотвод с территории застройки обеспечивается горизонтальной и вертикальной планировкой поверхности участка, благодаря которой все поверхностные воды направляются на рельеф и далее в ливневую канализацию. Водоотвод с проезжей части – закрытый, осуществляется через дождеприемные колодцы в ливневую канализацию.

При сложившемся природном рельефе необходимо выравнивание рельефа путем срезки и насыпи грунта с устройством подпорных стен и откосов.

7. Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство территории выполнено с учетом повышения эксплуатационных качеств территории и прилегающих к ней участков, улучшения их внешнего вида и природно-климатических особенностей.

Проектом по благоустройству территории жилых домов предусмотрено:

- площадка для сбора ТКО;
- озеленение территории;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ	Лист
							17

их обслуживания и пожарной безопасности. Категория дорог, радиусы закругления проезжей части дорог по кромке тротуаров, ширина пешеходной части тротуара приняты по СП 42.13330.2016 таблица 11.2, п.11.5.

Ширина проездов составляет 3,5 ÷ 6,0 м. Радиусы поворотов составляют 6 ÷ 8 м. Для обеспечения пожарной безопасности проезды запроектированы круговые.

Автомобильные дороги и подъезды запроектированы по схеме, которая предусматривает:

- доступ к основным и вспомогательным зданиям и сооружениям
- удобное размещение ремонтной и грузоподъемной техники для обслуживания технологического оборудования данной площадки;
- расчистку территории в зимний период.

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

						073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		20

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				

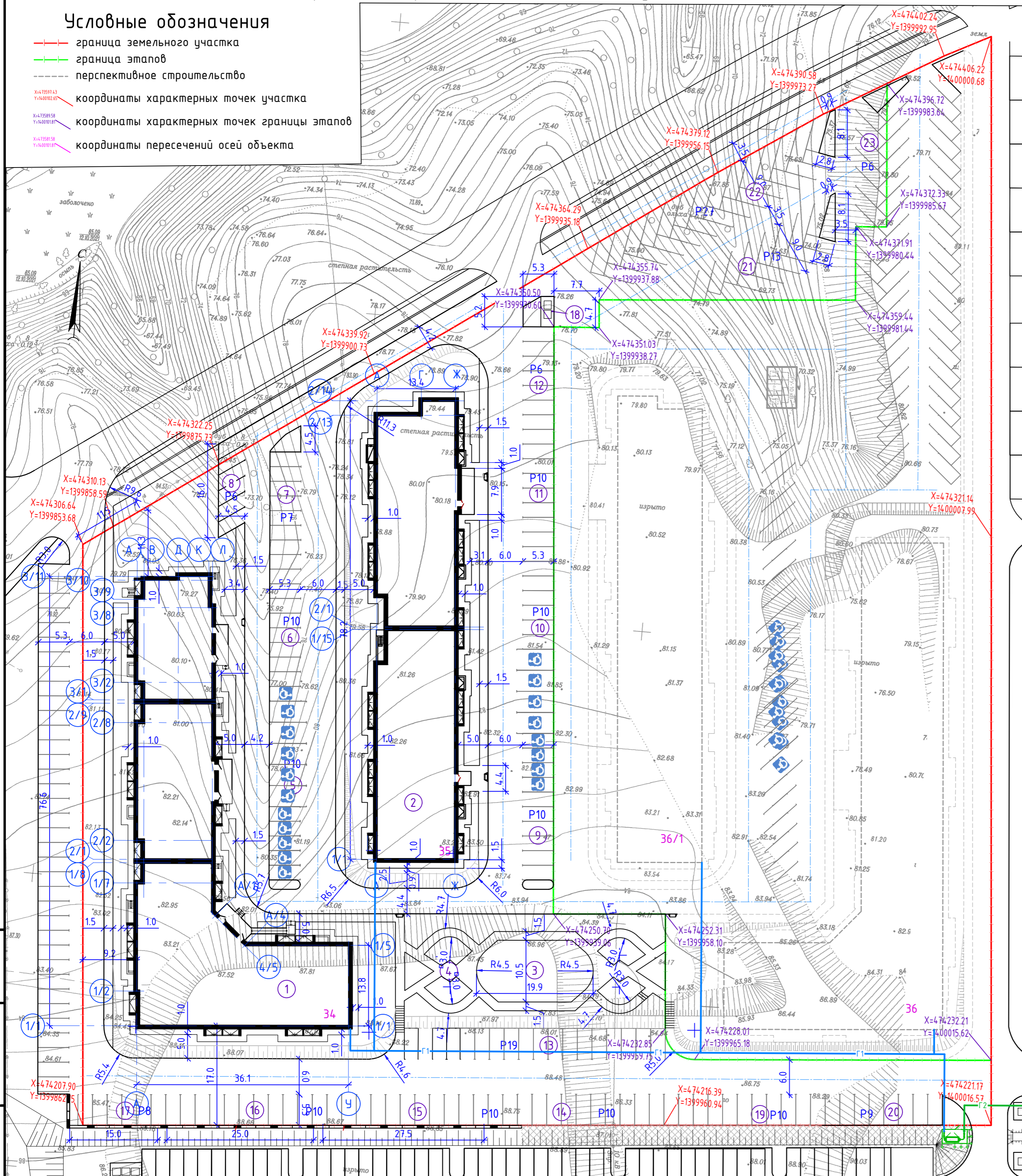
Изм. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	073-23-34-35-ПЗУ1-ТЧ	Лист
							21

Схема планировочной организации земельного участка. М1:500

Условные обозначения

- граница земельного участка
- граница этапов
- перспективное строительство
- X=473591.43
Y=1399982.65 координаты характерных точек участка
- X=473581.58
Y=1399981.87 координаты характерных точек границы этапов
- X=473591.58
Y=1399981.87 координаты пересечений осей объекта



Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			Здания	Квартир	Всего	Застройки		Жилая, без учета лет. помещений		Здания	Всего
						Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Жилой дом № 34	10	1	210	210	1579,5	1579,5	8277,0	8277,0	45685,2	
2	Жилой дом № 35	10	1	190	190	1218,3	1218,3	6908,0	6908,0	35656,0	
ИТОГО:				400		2797,8		15185,0			

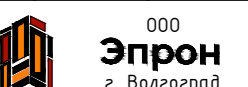
Экспликация зданий, сооружений и площадок

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой дом № 34	
2	Жилой дом № 35	
3	Площадка для детей младшего и среднего возраста	
4	Площадка для отдыха старшего поколения	
5	Парковка на 10м/м для МГН, из них 5м/м МГН-колясочников	
6	Парковка на 10 машиномест, из них 1 м/м для МГН	
7	Парковка на 7 машиномест	
8	Парковка на 6 машиномест	
9	Парковка на 10м/м, из них 4м/м для МГН	
10	Парковка на 10м/м, из них 4м/м для МГН-колясочников	
11	Парковка на 10 машиномест	
12	Парковка на 6 машиномест	
13	Парковка на 18 машиномест	
14	Парковка на 10 машиномест	
15	Парковка на 10 машиномест	
16	Парковка на 10 машиномест	
17	Парковка на 8 машиномест	
18	Площадка для контейнеров ТКО	
19	Парковка на 10 машиномест	
20	Парковка на 9 машиномест	
21	Парковка на 13 машиномест	
22	Парковка на 27 машиномест	
23	Парковка на 6 машиноместа	

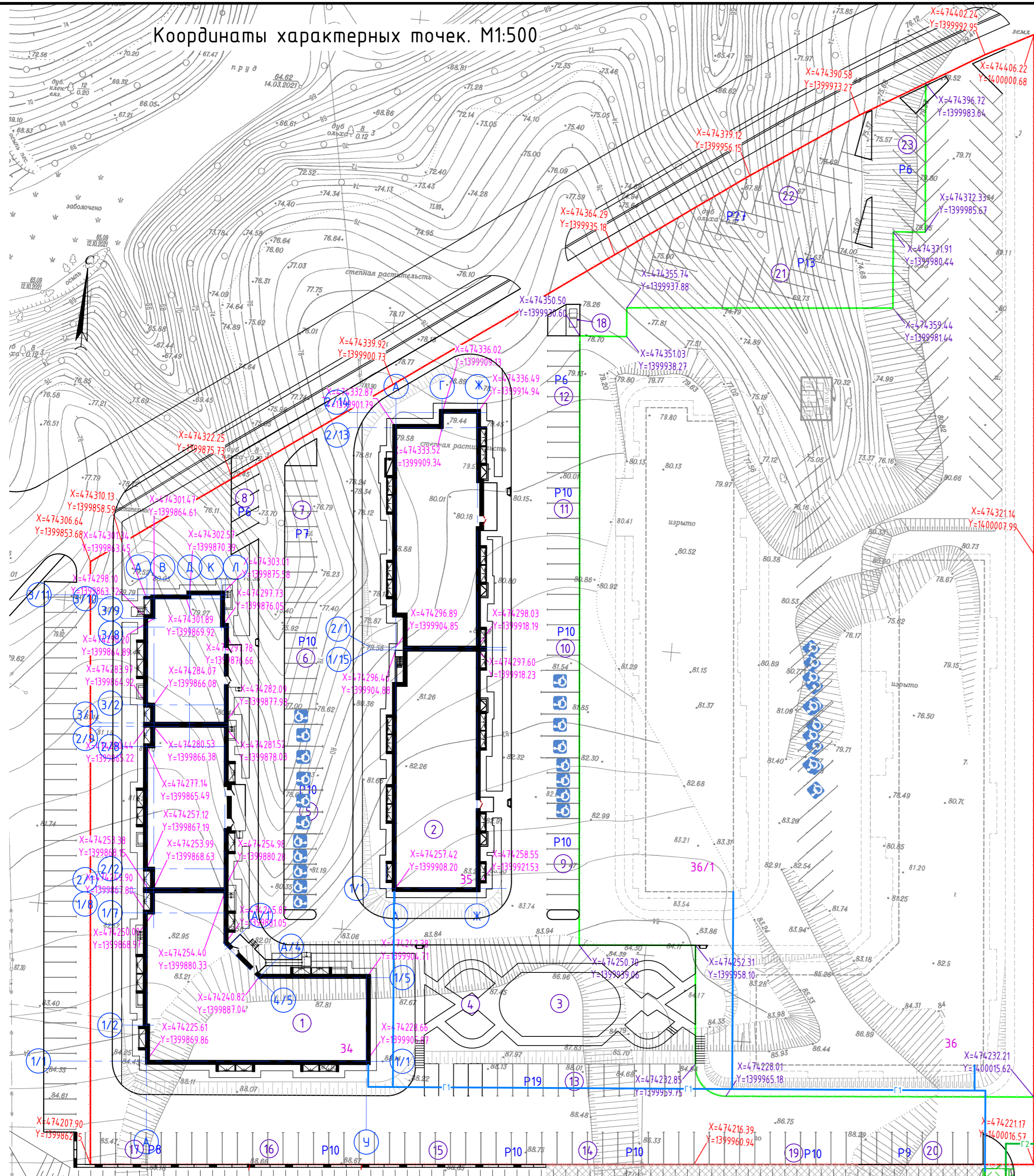
073-23-34-35-ПЗУ1-ГЧ

Жилая застройка по ул. Санаторная в Кировском районе г. Волгограда.
Жилые многоквартирные дома № 34, 35, 36, 36/1.
Этапы 1, 2.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Этап	Лист	Листов
Разраб.		Воронцова			27.07.2023	Этап 1. Жилые многоквартирные дома № 34, 35	п	2
Вед. инж.		Колomeйцева			27.07.2023			
Н.контр.		Герасимова			27.07.2023	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500		



Координаты характерных точек. М1:500



Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			Здания	Всего	Застройки		Жилая, без учета лет. помещений		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Жилой дом № 34	10	1	210	210	1579,5	1579,5	8277,0	8277,0	45685,2
2	Жилой дом № 35	10	1	190	190	1218,3	1218,3	6908,0	6908,0	35656,0
ИТОГО:				400		2797,8		15185,0		

Экспликация зданий, сооружений и площадок

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой дом № 34	
2	Жилой дом № 35	
3	Площадка для детей младшего и среднего возраста	
4	Площадка для отдыха старшего поколения	
5	Парковка на 10/м для МГН, из них 5/м МГН-колясочников	
6	Парковка на 10 машиномест, из них 1 м/м для МГН	
7	Парковка на 7 машиномест	
8	Парковка на 6 машиномест	
9	Парковка на 10/м, из них 4/м для МГН	
10	Парковка на 10/м, из них 4/м для МГН-колясочников	
11	Парковка на 10 машиномест	
12	Парковка на 6 машиномест	
13	Парковка на 18 машиномест	
14	Парковка на 10 машиномест	
15	Парковка на 10 машиномест	
16	Парковка на 10 машиномест	
17	Парковка на 8 машиномест	
18	Площадка для контейнеров ТК0	
19	Парковка на 10 машиномест	
20	Парковка на 9 машиномест	
21	Парковка на 13 машиномест	
22	Парковка на 27 машиномест	
23	Парковка на 6 машиноместа	

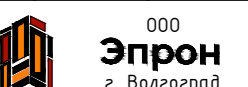
Условные обозначения

- граница земельного участка
- граница этапов
- перспективное строительство
- X=474390.58 Y=1399973.27 координаты характерных точек участка
- X=474396.72 Y=1399983.64 координаты характерных точек границы этапов
- X=474371.91 Y=1399980.44 координаты пересечений осей объекта

073-23-34-35-ПЗУ1-ГЧ

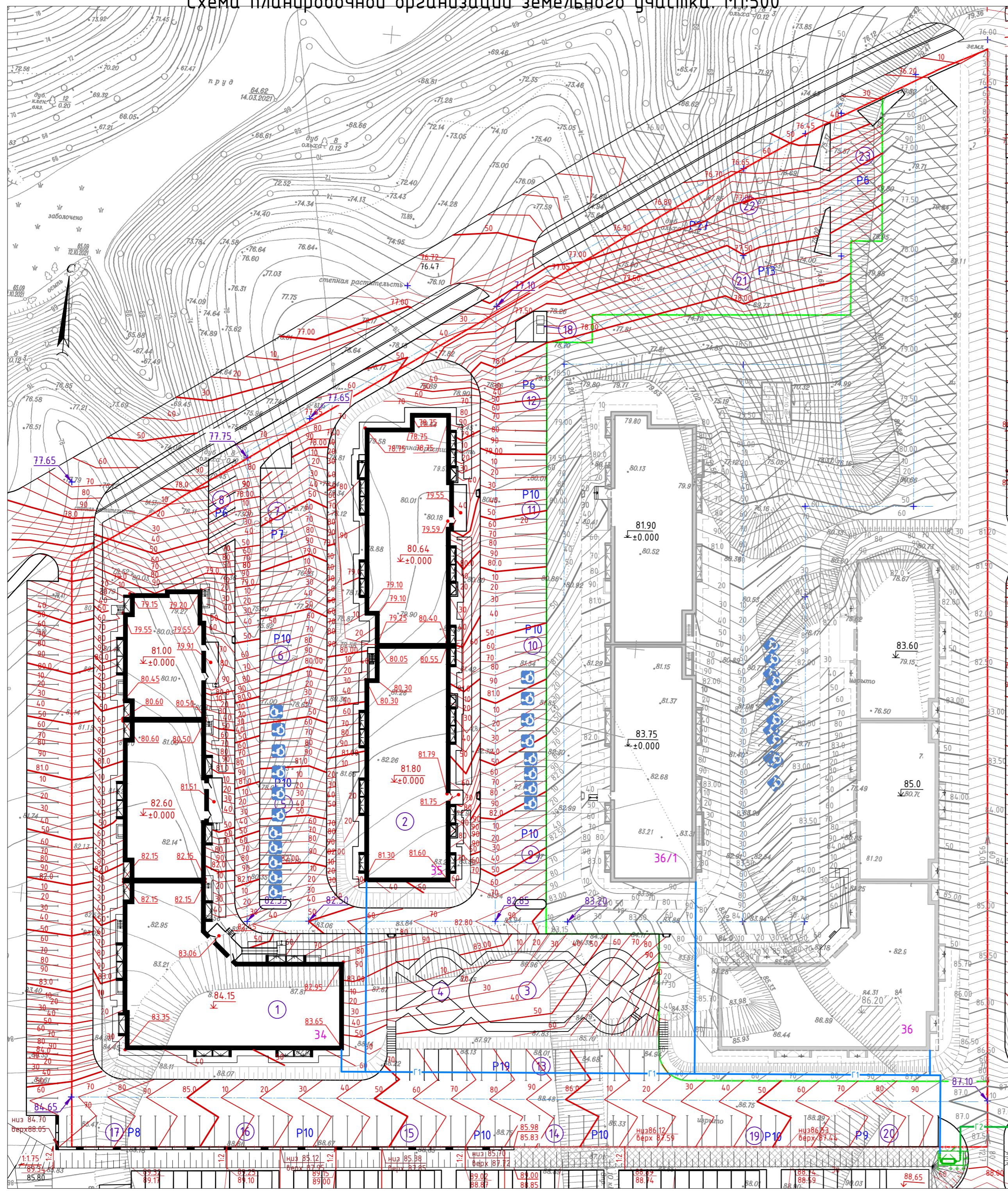
Жилая застройка по ул. Санаторная в Кировском районе г. Волгограда. Жилые многоквартирные дома № 34, 35, 36, 36/1. Этапы 1, 2.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Этап 1.	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Воронцова			27.07.2023	Жилые многоквартирные дома № 34, 35	п	3	
Вед. инж.		Коломеецева			27.07.2023				
Н.контр.		Герасимова			27.07.2023	Координаты характерных точек. М1:500			



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

Схема планировочной организации земельного участка. М1:500



Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			Здания	Квартир	Застройки		Жилая, без учета лет. помещений		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Жилой дом № 34	10	1	210	210	1579,5	1579,5	8277,0	8277,0	45685,2
2	Жилой дом № 35	10	1	190	190	1218,3	1218,3	6908,0	6908,0	35656,0
ИТОГО:				400		2797,8		15185,0		

Условные обозначения

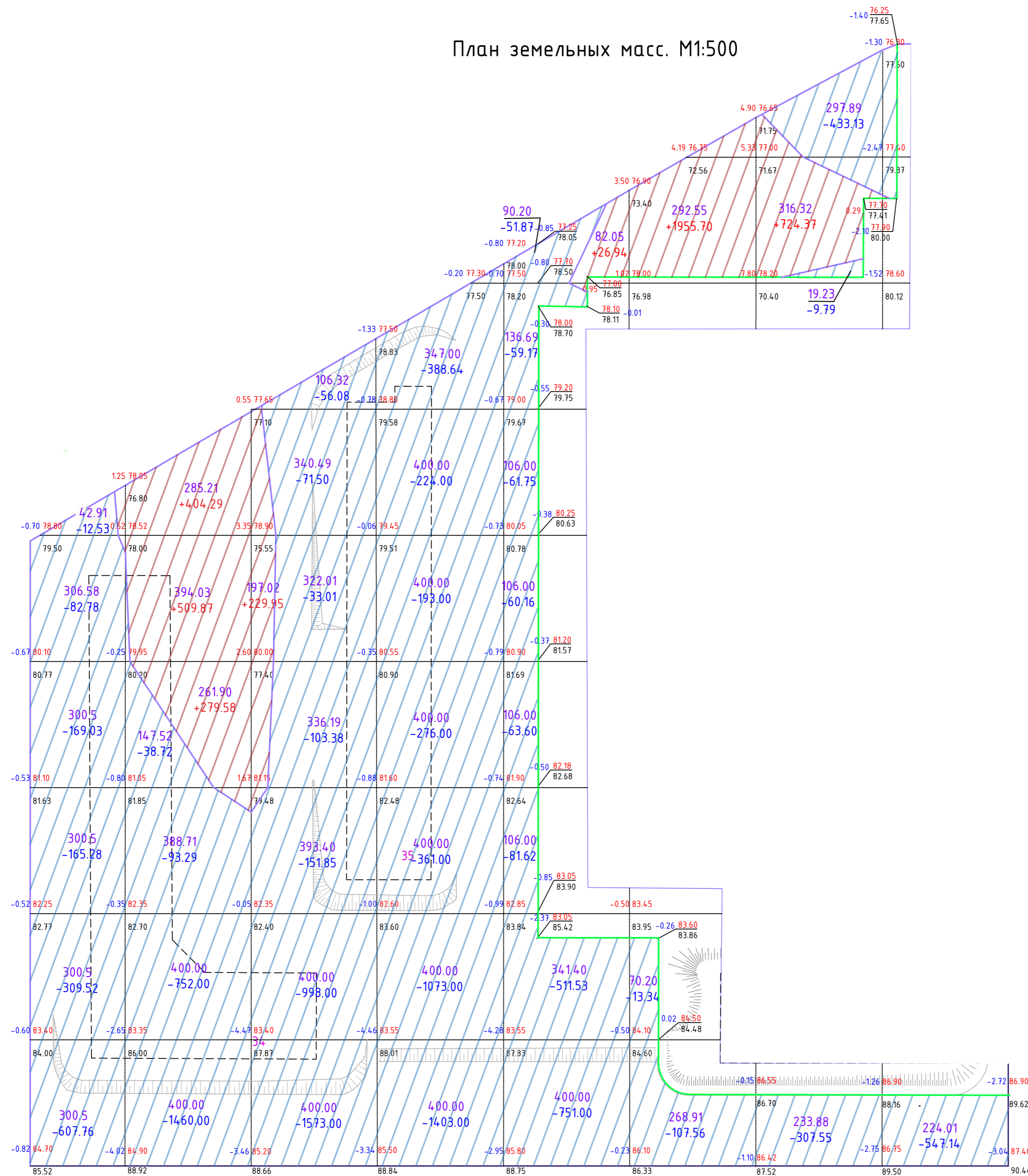
- граница земельного участка
- граница этапов
- перспективное строительство
- ↘ Направление уклона $\frac{\text{уклон, в промилле}}{\text{длина участка, в метрах}}$
- 79.90 Отметка проектируемая

№ п/п, № подл., Дата, Подл. и дата, Взам. инв. №

				073-23-34-35-ПЗУ1-ГЧ		
				Жилая застройка по ул. Санаторная в Кировском районе г. Волгограда. Жилые многоквартирные дома № 34, 35, 36, 36/1. Этапы 1, 2.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Разраб.		Воронцова			27.07.2023	
Вед. инж.		Колемейцева			27.07.2023	
				Этап 1. Жилые многоквартирные дома № 34, 35		Стадия
				п		Лист
				4		Листов
				Схема организации рельефа. М1:500		
Н.контр.	Герасимова					27.07.2023



План земельных масс. М1:500



Всего, м³	Земельный массив										Всего, м³
	Насыпь(+)	0	1193.74	229.95	0	26.94	1955,00	724.73	0	4130,36	
Выемка(-)	1346.90	2344.01	2986.82	3918.64	1640.70	120,90	305,55	547,14	13210,66		

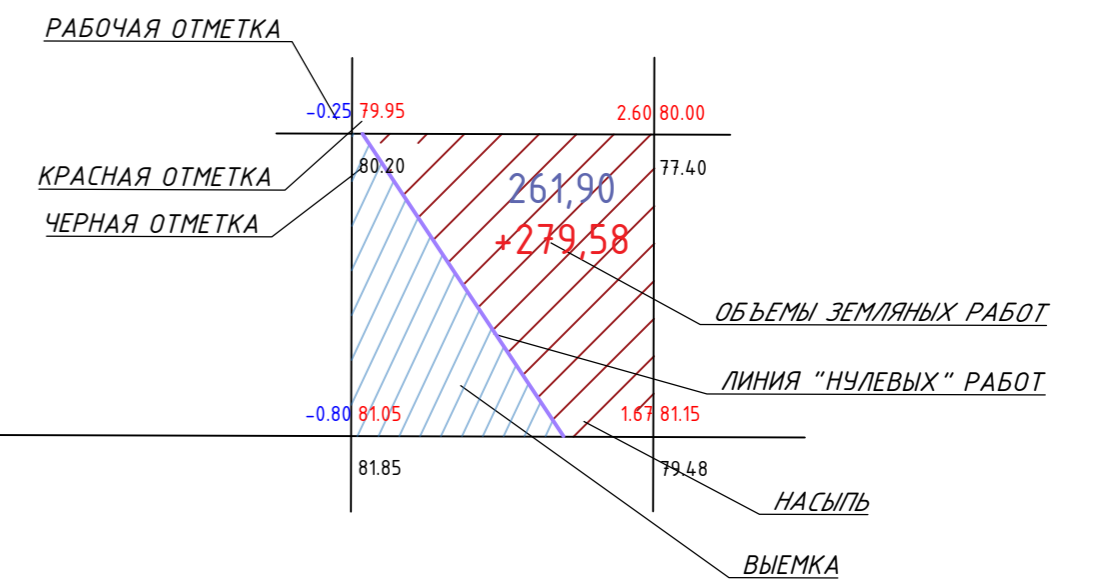
Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Благоустраиваемая территория		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	4130,3600	13210,6600	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		4388.3	
а) подземных частей зданий и сооружений		0	
б) дорожных покрытий		4033.6	
г) подземных сетей		-----	
е) плодородной почвы на участках строительства		354.7	
3. Грунт для устройства высоких полов и обвалований сооружений			
4. Поправка на уплотнение	413.0		
ВСЕГО пригодного грунта	4543.4	17599.0	
5. Недостаток/избыток пригодного грунта		-13055.6	
6. Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зданий, сооружений и подлежащий удалению с территории (разбираемые покрытия)	0	0	
7. Плодородный грунт, всего в т.ч.:			
а) используемый для озеленения территории	0	0	
б) избыток плодородного грунта (рекультивация земель)	0		
8. ИТОГО перерабатываемого грунта	17599.0	17599.0	

Примечание:

- Настоящий чертеж составлен на основании "Плана организации рельефа";
- Территория участка разбита на квадраты по сетке 20x20м;
- Производство земляных планировочных работ и контроль за качеством, выполнять в строгом соответствии с требованиями СП 45.13330.2012 "Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87";

Условные обозначения



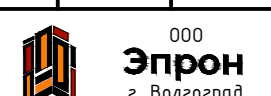
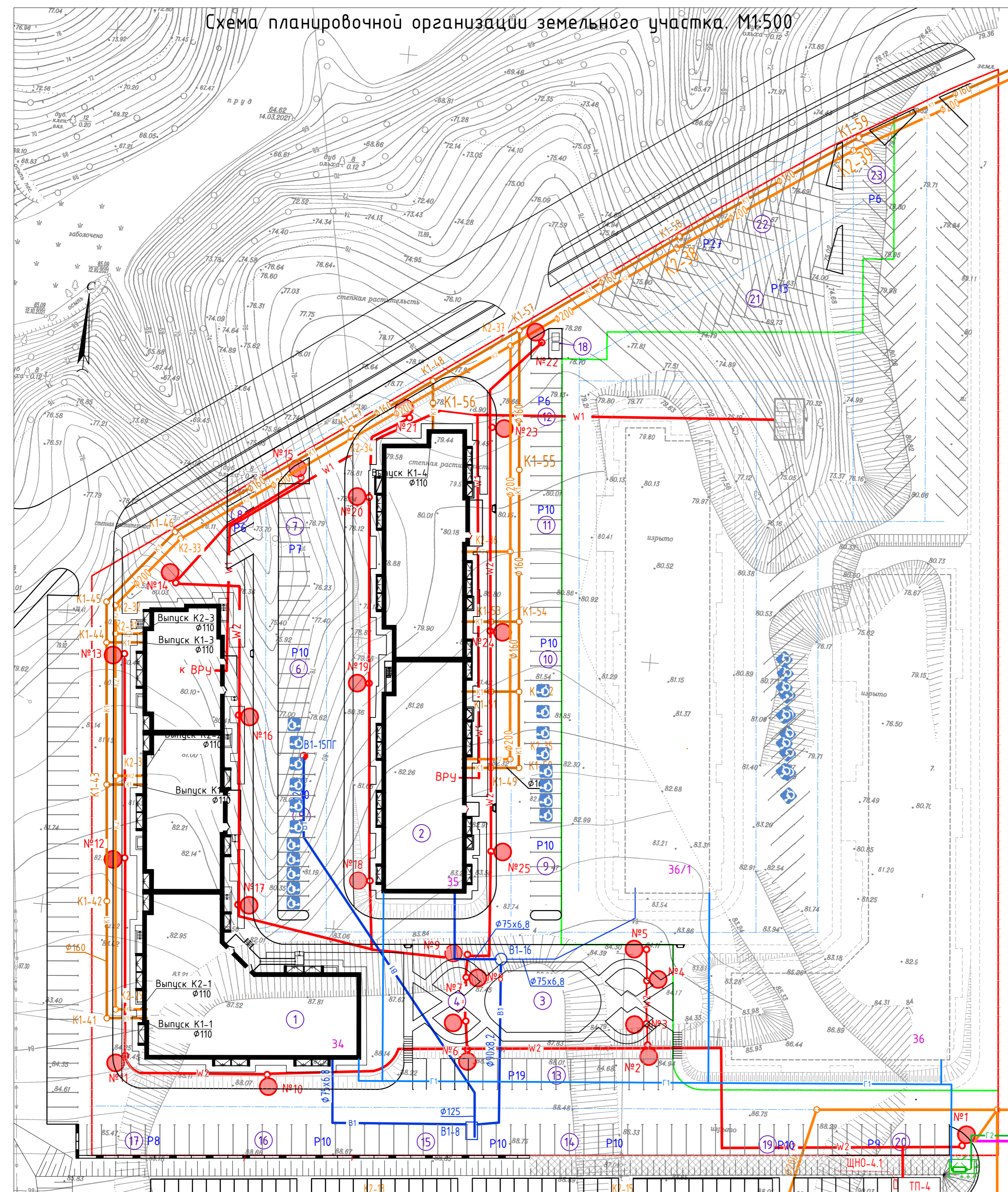
					073-23-34-35-36-36/1-ПЗУ1-ГЧ		
					Жилая застройка по ул. Санаторная в Кировском районе г. Волгограда. Жилые многоквартирные дома № 34, 35, 36, 36/1. Этапы 1, 2.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Этап 1.	
Разраб.		Воронцова			27.07.2023	Жилые многоквартирные дома № 34, 35	Стадия
Вед. инж.		Сидорова			27.07.2023		Лист
		Коломейцева			27.07.2023		Листов
							п
							5
					План земельных масс. М1:500		
Н.контр.		Герасимова			27.07.2023		

Схема планировочной организации земельного участка. М1:500



Экспликация зданий, сооружений и площадок

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Жилой дом № 34	
2	Жилой дом № 35	
3	Площадка для детей младшего и среднего возраста	
4	Площадка для отдыха старшего поколения	
5	Парковка на 10м/м для МГН, из них 5м/м МГН-колясочников	
6	Парковка на 10 машиномест, из них 1 м/м для МГН	
7	Парковка на 7 машиномест	
8	Парковка на 6 машиномест	
9	Парковка на 10м/м, из них 4м/м для МГН	
10	Парковка на 10м/м, из них 4м/м для МГН-колясочников	
11	Парковка на 10 машиномест	
12	Парковка на 6 машиномест	
13	Парковка на 18 машиномест	
14	Парковка на 10 машиномест	
15	Парковка на 10 машиномест	
16	Парковка на 10 машиномест	
17	Парковка на 8 машиномест	
18	Площадка для контейнеров ТК0	
19	Парковка на 10 машиномест	
20	Парковка на 9 машиномест	
21	Парковка на 13 машиномест	
22	Парковка на 27 машиномест	
23	Парковка на 6 машиноместа	

Условные обозначения

- Граница земельного отвода
- Проектируемые здания и сооружения
- Хоз-питьевой водопровод проектируемый
- Хоз-бытовая канализация проектируемая
- Ливневая канализация проектируемая
- Газопровод низкого давления, проектируемый
- Кабельная линия бкв, проектируемая
- Сети наружного освещения, проектируемые
- Светильник на опоре

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

073-23-34-35-ПЗУ1-ГЧ									
Жилая застройка по ул. Санаторная в Кировском районе г. Волгограда. Жилые многоквартирные дома № 34, 35, 36, 36/1. Этапы 1, 2.									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Этап 1. Жилые многоквартирные дома № 34, 35	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Воронцова				27.07.2023		п	7	
Разраб.	Сидорова				27.07.2023				
Вед. инж.	Коломейцева				27.07.2023				
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М1:500							 ООО ЭПРОН г. Волгоград Формат		
Н.контр.	Герасимова				27.07.2023				

Российская Федерация
ОБЩЕСТВО с ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СТРОЙСЕРВИС»

400074, г. Волгоград, ул. Рабоче-Крестьянская, 19А

Тел. 49-24-58. Факс: 49-24-55

ИНН /КПП – 3446030706 / 344601001
ОКПО 87270478; ОКАТО 18401385000
ОКВЭД45.21; ОГРН 108346004308

Р/сч № 40702810411140002024 в
Красноармейском отделении №7247 СБ ОАО
г.Волгоград БИК 041806647
К/сч. 30101810100000000647

Исх. № 404-23-СС от 03.08.2023

Генеральному директору
ООО «Эпрон»
Д.О. Бельскому

Уважаемый Дмитрий Олегович!

Согласно планировочной организации земельного участка, приведённой в проектной документации «Жилая застройка по ул. Санаторная в Кировском районе г. Волгограда. Жилые многоквартирные дома № 34, 35, 36, 36/1. Этапы 1, 2» для территории застройки жилых многоквартирных домов № 34, 35 доля озеленения составляет 14% при требуемой правилами землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград 20%.

При этом рядом территорией застройки многоквартирными жилыми домами № 34, 35, 36, 36/1 (кадастровый номер ЗУ 34:34:070001:13341) граничит территория «Парка отдыха и туризма «Санаторный» в Кировском районе г. Волгограда» (кадастровый номер ЗУ 34:34:070010:466).

Площадь озеленения указанного парка не менее 24,9 га, процент озеленения – 71%.

На основании указанного, а именно наличие парка с высоким процентом озеленения территории, возможно уменьшить площадь озеленения до 30% от площади необходимого озеленения (см. правила землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград от 21.12.2018 № 5/115 с изм. от от 26.10.2022 № 75/1082; Статья 18, п. 11).

Подтверждающий расчёт:

$20\% - (20\% \times 0,3) = 14\%$, что соответствует приведённому в проектной документации (шифр 073-23-34-35-ПЗУ1).

Прошу использовать вышеприведённую информацию при оформлении раздела проектной документации «Схема планировочной организации земельного участка».

Директор



В.Н. Харитонов