

ООО «Инвестволга»

**«Многоквартирный жилой дом по ул.Голицына 115 в  
г.Краснослободск Волгоградской области»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

07-23-ПЗУ

**Том 2**

г.Волгоград 2023г.

ООО «Инвестволга»

**«Многоквартирный жилой дом по ул.Голицына 115 в  
г.Краснослободск Волгоградской области»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

07-23-ПЗУ

**Том 2**

Главный инженер проекта



Бирюков Д.С.

г.Волгоград 2023г.


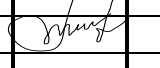

Взам. инв. №	
Подш. и дата	
Инв. № подл.	



## СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	07-23-ПЗ	Пояснительная записка	
2	07-23-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	
3	22-21-АР	Архитектурные решения	Проектная документация повторного использования
4	07-23-КР	Конструктивные и объемно-планировочные решения	
5	07-23-ИОС1.1	Система электроснабжения. Наружные сети	
6	22-21-ИОС1.2	Система электроснабжения. Внутреннее электроосвещение	Проектная документация повторного использования
7	07-23-ИОС2.1	Система водоснабжения. Наружные сети водоснабжения	
8	22-21-ИОС2.2	Внутренние сети водопровода	Проектная документация повторного использования
9	07-23-ИОС3.1	Система водоотведения. Наружные сети канализации	
10	22-21-ИОС3.2	Внутренние сети бытовой канализации	Проектная документация повторного использования
11	22-21-ИОС4	Отопление и вентиляция	Проектная документация повторного использования
12	07-23-ИОС6.1	Система газоснабжения. Наружные газопроводы	
13	22-21-ИОС6.2	Система газоснабжения. Газоснабжение (внутренние устройства)	Проектная документация повторного использования
14	07-23-ПОС	Проект организации строительства	
15	07-23-ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
16	07-23-ПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
17	07-23-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
18	22-21-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности	Проектная документация повторного использования
19	22-21-ТБЭ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства	Проектная документация повторного использования
20	22-21-НПКР	Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома	Проектная документация повторного использования

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

07-23-СП					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Бирюков			
Разраб.		Крапивин			
Н. контр.		Бирюков			
<b>СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ</b>				Стадия	Лист
				II	1
				ООО «Инвестволга»	



Проектная документация объекта «Многоквартирный жилой дом по ул.Голицына 115 в г.Краснослободск Волгоградской области», разработана в соответствии с Техническим заданием Заказчика и действующими нормативными документами для проектирования и строительства в РФ.

При проектировании повторно используется проектная документация 22-21-АР, 22-21-ИОС1.2, 22-21-ИОС2.2, 22-21-ИОС3.2, 22-21-ИОС4, 22-21-ИОС6.2, 22-21-ЭЭ, 22-21-БЭО, 22-21-НПКР, получившая положительное заключение негосударственной экспертизы №34-2-1-3-041262-2022 от 27.06.2022г. и использованная при строительстве объекта капитального строительства, в отношении которого получено разрешение о его вводе в эксплуатацию.

### 1. Общая часть

Участок под застройку многоквартирным жилым домом расположен в г.Краснослободске Среднеахтубинского района Волгоградской области по ул.Голицына 115.

Раздел «Схема планировочной организации земельного участка» разработан на основании:

- задания на проектирование, утвержденного заказчиком;
- технического отчета по инженерно-геодезическим изысканиях ООО «Вершина» №2021-57-1-ИГДИ, получившего положительное заключение негосударственной экспертизы №34-2-1-3-037060-2021 от 08.07.2021г.;
- градостроительного плана земельного участка №RU-34-4-28-1-02-2021-0041 от 13.10.2021г.;
- договора аренды земельного участка №58/2021 от 18.05.2021г.;
- технического отчета об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ООО «Геора».

При разработке учтены требования следующих нормативных документов:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	07-23-ПЗУ.ПЗ	Лист
							2

- ГОСТ 21.204-2020 «Условные графические изображения генеральных планов и сооружения транспорта»;

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

## 2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Земельный участок, на котором запроектирован многоквартирный жилой дом, расположен по адресу: Волгоградская область, Среднеахтубинский район, г.Краснослободск, ул.Голицына 115.

Снос сооружений, вырубка зеленых насаждений не требуется.

Площадь земельного участка в границах землепользования составляет 1196 м<sup>2</sup>.

Рельеф территории спокойный, с незначительным уклоном.

## 3. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для жилого дома санитарно-защитная зона не устанавливается.

## 4. Планировочная организация земельного участка

Проектная документация выполнена в соответствии с соблюдением необходимых градостроительных, санитарных и противопожарных нормативных требований. Проектируемый жилой дом входной группой ориентирован на север.

На территорию предусмотрен въезд с ул.Голицына и с пер.Гайворонский с северной стороны фасада здания.

Проезд пожарной и обслуживающей техники предусматривается по проездам шириной не менее 3,5 м.

Изм.	№	подл.	Изм.	№	подл.	Изм.	№	подл.	Изм.	№	подл.
------	---	-------	------	---	-------	------	---	-------	------	---	-------

07-23-ПЗУ.ПЗ										Лист
										3

Необходимое количество парковочных мест составляет 12 м/мест (977,92/80=12).

Проектом предусмотрена автостоянка на 12 машино-мест, в т. ч. 1 машино-места для ММГН. Стоянка для автомобилей ММГН размещена на нормативном расстоянии – не далее 100 м от входа в жилое здание.

Девять парковочных мест в соответствии с проектом планировки и межевания территории, утвержденным постановлением Администрации Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области №1552 от 07.08.2014г., расположены за границами земельного участка на территории общего пользования, а три парковочных места расположены в границах земельного участка.

### 5. Техничко-экономические показатели земельного участка

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Всего
1	Площадь земельного участка в границах землепользования	м <sup>2</sup>	1196,0
2	Площадь участка в границах благоустройства	м <sup>2</sup>	3149,0
3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	364,0
4	Процент застройки	%	30
5	Площадь проездов и площадок	м <sup>2</sup>	1095,0
	в том числе в границах землепользования	м <sup>2</sup>	126,0
6	Процент проездов и площадок	%	11
7	Площадь тротуаров	м <sup>2</sup>	209,0
	в том числе в границах землепользования	м <sup>2</sup>	68,0
8	Процент тротуаров	%	6
9	Площадь покрытия площадок	м <sup>2</sup>	28,0
10	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	240,0
	в том числе в границах землепользования	м <sup>2</sup>	240,0
11	Процент озеленения	%	20
12	Грунтовое покрытие в границах землепользования	м <sup>2</sup>	370,0

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

										07-23-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						4



## **6. Решения по инженерной подготовке территории**

Мероприятия по инженерной подготовке используемой территории устанавливаются с учетом природных особенностей района строительства, инженерно-геологических условий и планировочной организации территории (СП 42.13330.2016, п.13.1).

Исходя из особенностей инженерно-геологических условий местности (глубины залегания грунтовых вод) вертикальная планировка решена из условия минимального объема земельных работ и обеспечения поверхностного стока ливневых и паводковых вод с территории площадки и прилегающей территории.

## **7. Организация рельефа вертикальной планировкой**

Организация рельефа территории площадки решена из условий рельефа местности, отметок посадки здания, отметок проезжей части существующих автомобильных дорог в точках примыкания проездов, ведущих к зданию, и организации системы водоотвода. Вертикальная планировка решена в проектных отметках.

Абсолютная отметка нуля жилого дома указана согласно балтийской системе высот в графической части проекта на листе схемы планировочной организации земельного участка.

План организации рельефа выполнен методом проектных отметок, предусматривает организованный отвод поверхностных вод с твердых покрытий на планируемую территорию и нормальные условия движения транспорта и пешеходов в увязке с существующим рельефом.

Тротуары возвышаются над проезжей частью на 0,05 м. Поперечный профиль проездов принят двухскатным с уклонами равным 0,02.

Подсчет объемов земляных масс выполнен по методу квадратов.

Вокруг здания выполняется отмостка из бетона М250. Ширина отмостки 1 метр.

Изм.	№ док.	Лист	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инов. № подл.	07-23-ПЗУ.ПЗ		Лист
										5



## 9. Инженерные сети

Проектируемый жилой дом согласно действующим нормам и СанПиН обеспечиваются всеми необходимыми инженерными коммуникациями:

- газоснабжение объекта осуществляется от существующего подземного газопровода Д-110мм, проложенного по ул.Голицына в г.Краснослободск Среднеахтубинского района Волгоградской области. Подключение дома осуществляется через газопровод низкого давления Д-63мм, который проложен подземно, далее идет газопровод низкого давления, прокладываемый по фасаду дома Д-50мм. Установка газового счетчика предусматривается в каждой квартире;

- водоснабжение объекта осуществляется от существующей хозяйственно-питьевой сети Д-160мм по ул. Голицына, согласно условиям подключения, выданным ООО «Слободской водоканал». От врезки в колодце, расположенных на существующем водопроводе по вводу Д-50мм осуществляется подача воды в дом. На вводе водопровода, для учета расхода воды предусмотрен водомерный узел с установкой крыльчатого счетчика ВСХ-25, также предусмотрены поквартирные счетчики воды ВСХ-15;

- Электроснабжение вводно-распределительного щита жилого дома осуществляется по воздушной линии, выполненной проводом СИП, проложенной по опорам с ж/б стойками типа СВ-105. Индивидуальные приборы учета устанавливаются на лестничных клетках. Электроснабжение светильников наружного освещения осуществляется по воздушной линии, выполненной проводом СИП, проложенной по опорам с ж/б стойками типа СВ-105;

- отвод хозяйственно-бытовых стоков осуществляется в существующие канализационные сети Д-160мм по ул. Голицына, согласно условиям подключения, выданным ООО «Слободской водоканал». Отвод стоков выполнены с помощью канализационных труб Д-110 мм;

- теплоснабжение объекта поквартирное от газовых двухконтурных котлов;

- радификация объекта предусмотрена на УКВ диапазоне;

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					Лист
			07-23-ПЗУ.ПЗ				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- телефонизация объекта предусмотрена по средствам мобильной телефонной связи.

Подключение к существующим инженерным коммуникациям выполняется согласно технологическим требованиям и техническим условиям.

### 10. Обоснование схемы транспортных коммуникаций

На территорию предусмотрен въезд с ул. Голицына и с пер. Гайворонский с северной стороны фасада здания.

Проезд пожарной и обслуживающей техники предусматривается по существующим и проектируемым проездам шириной не менее 3,5 м на расстоянии 7,5 м.

### 11. Мероприятия по обеспечению беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения

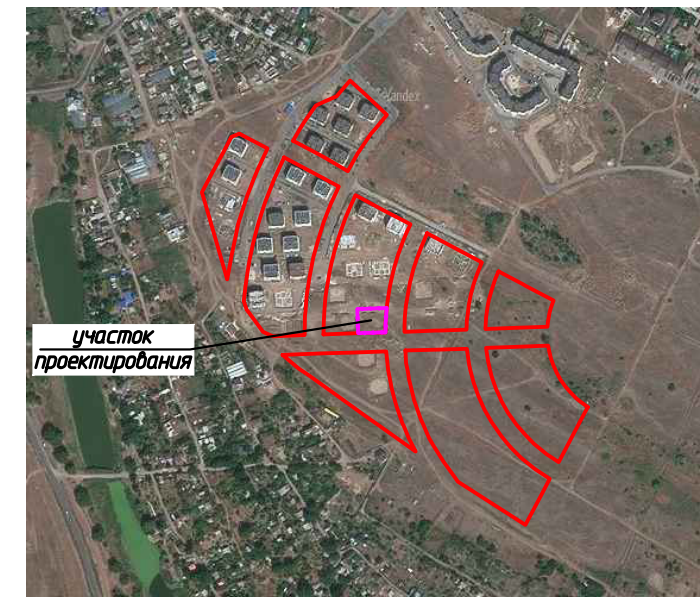
Схема планировочной организации земельного участка выполнена с учетом требований доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения в соответствии СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" и СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения":

- Пересечение пешеходных дорожек выполняется в одном уровне;
- Ширина путей движения на участке проезда инвалидов на креслах-колясках составляет 1,5 м;
- Перепад высот в местах пересечения тротуаров с проезжей частью принят – 3-4 см.
- Продольный уклон указанных путей не превышает 5%, поперечный не превышает 2%.

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




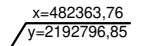
							07-23-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			8

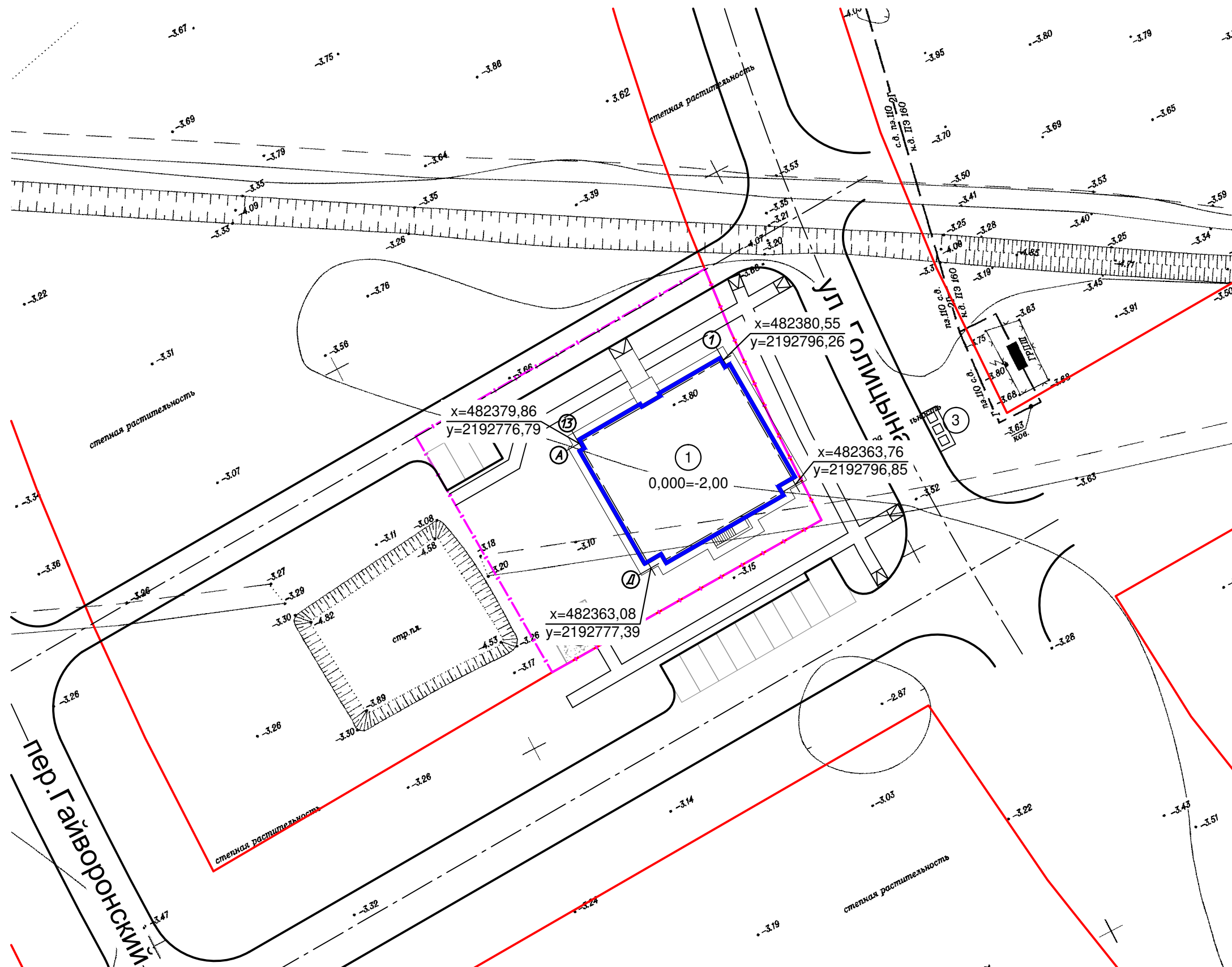
Ситуационный план



участок проектирования

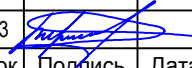

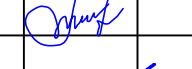

Условные обозначения

-  - граница землепользования
-  - красные линии застройки
-  - проектируемые здания и сооружения
-  - координатная привязка

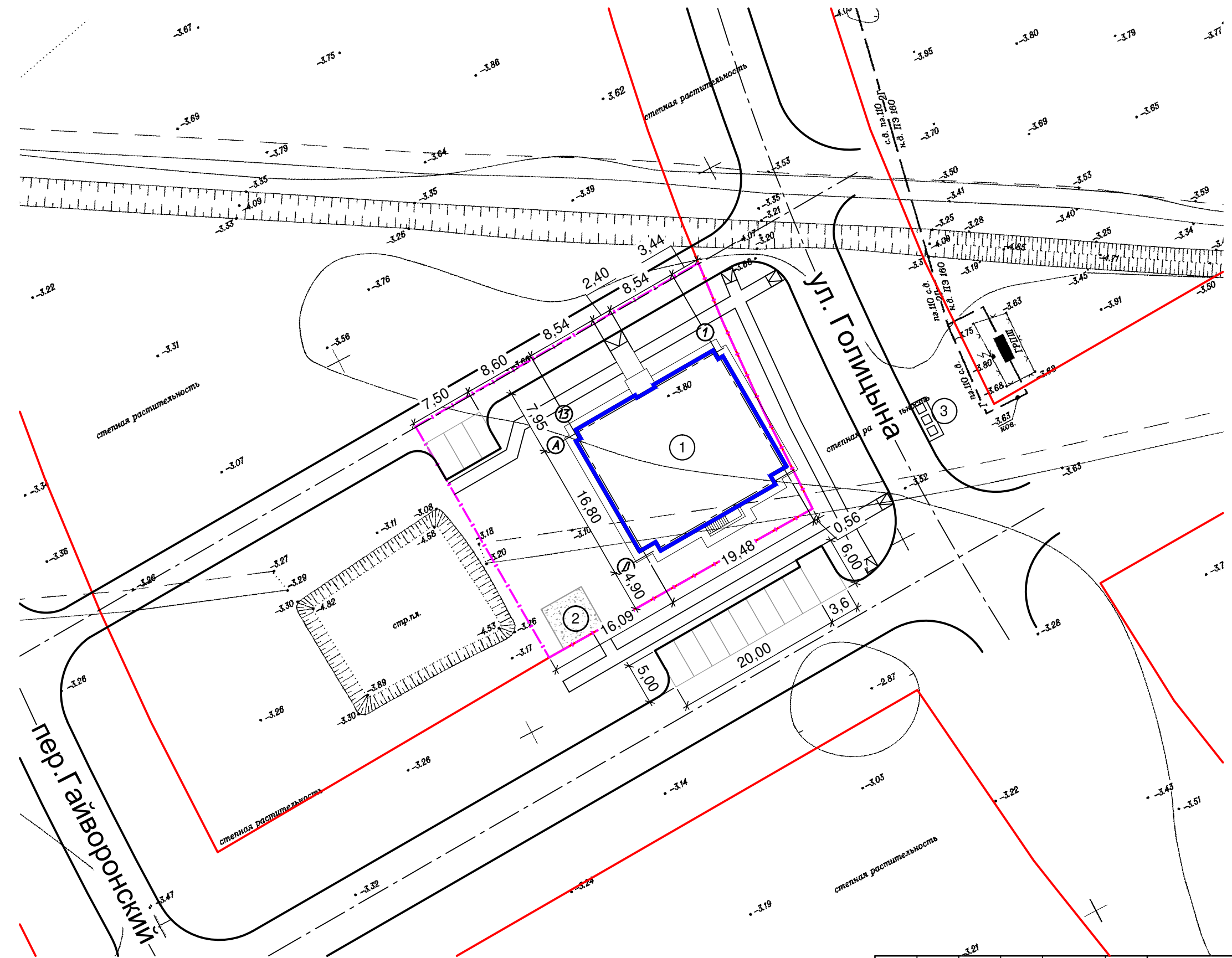


Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ по ген. плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Площадь встроены и пристроены помещений	Строительный объем, м³		
			Зданий	Квартир	Застройки		Общая квартир			Здания	Всего	
					Здания	Всего	Здания	Всего				
1	Проектируемый жилой дом	4	1	20	20	364,0	364,0	1063,92	1063,92	-	5215,5	5215,5

						07-23-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом по ул. Голицына 115 в г.Краснослободск Волгоградской области		
1	-	Зам.	09-23					
Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата			
ГИП		Бирюков						
Разработал		Крапивин						
Н.контроль.		Бирюков						
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
						ООО "Инвестволга"		

Взамен инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	



**Условные обозначения**

- граница землепользования
- красные линии застройки
- проектируемые здания и сооружения

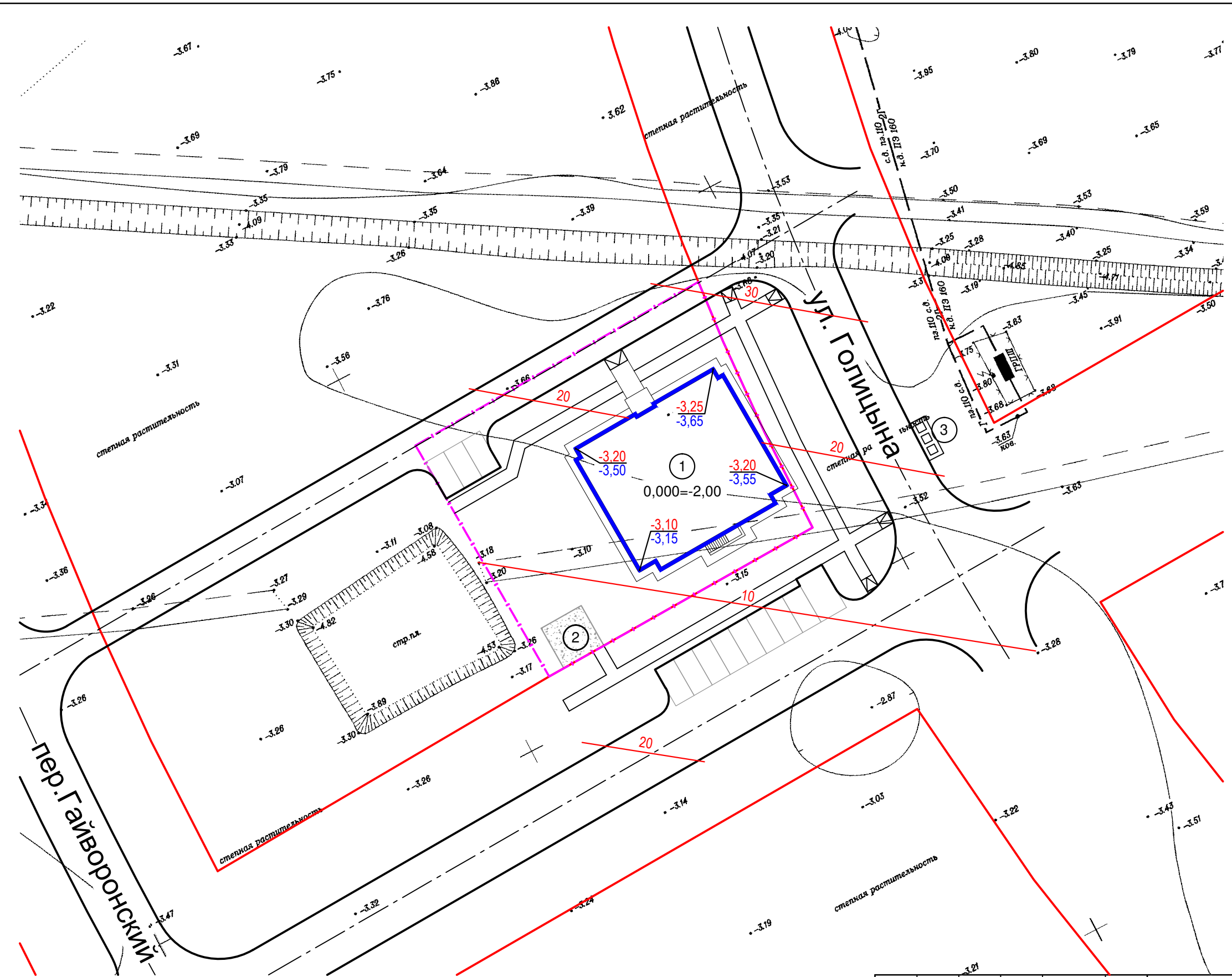
**Экспликация зданий и сооружений**

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемый жилой дом	
2	Детская площадка, площадка для отдыха (проект.)	
3	Хозяйственная площадка (проект.)	




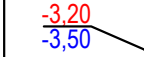

1	-	Зам.	09-23	<i>[Signature]</i>	
Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата
		ГИП	Бирюков	<i>[Signature]</i>	
		Разработал	Крапивин	<i>[Signature]</i>	
		Н.контроль.	Бирюков	<i>[Signature]</i>	

07-23-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом по ул. Голицына 115 в г.Краснослободск Волгоградской области					
			Стадия	Лист	Листов
			П	2	
Разбивочный план			ООО "Инвестволга"		

Взамен инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	



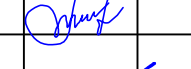



**Условные обозначения**

-  - граница землепользования
-  - красные линии застройки
-  - проектируемые здания и сооружения
-  - планировочная отметка земли  
- существующая отметка земли
-  - проектные горизонтали

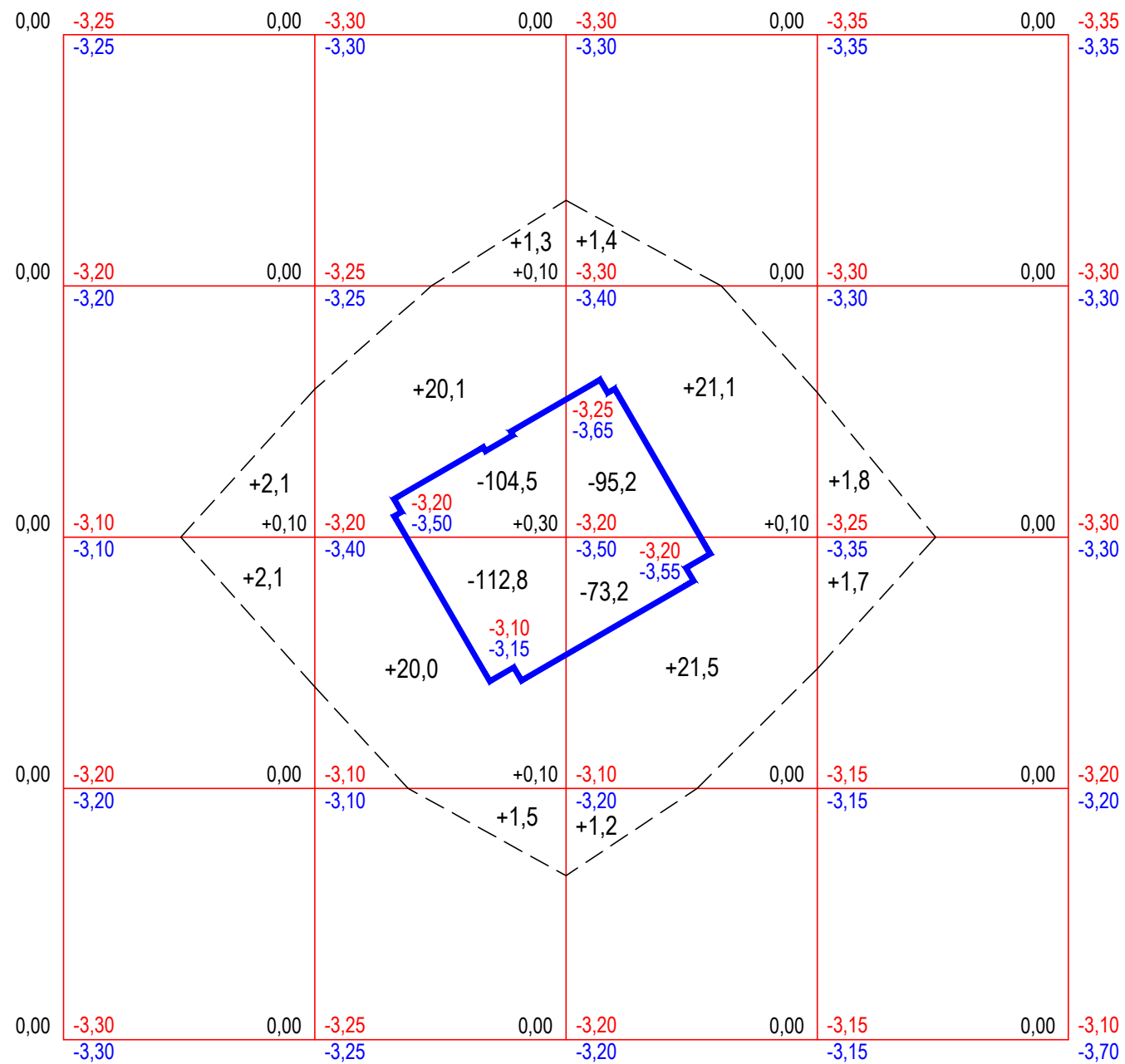
**Экспликация зданий и сооружений**

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемый жилой дом	
2	Детская площадка, площадка для отдыха (проект.)	
3	Хозяйственная площадка (проектир.)	

1	-	Зам.	09-23		
Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата
		ГИП	Бирюков		
		Разработал	Крапивин		
		Н.контроль.	Бирюков		

07-23-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом по ул. Голицына 115 в г.Краснослободск Волгоградской области					
	Стадия	Лист	Листов		
	П	3			
План организации рельефа				ООО "Инвестволга"	

Взамен инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	



Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³					
	В границах землепользования		В границах благоустройства		Всего	
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)
1. Грунт планировки территории	95,8				95,8	
2. Вытесненный грунт от устройства:						
- подземных частей зданий, сооружений		385,7				385,7
- корыта под покрытие проездов ( h=0,48 м)		55,2	383,0			438,2
- корыта под покрытие тротуаров ( h=0,15 м)		9,2	24,0			33,2
- корыта под покрытие площадок ( h=0,15 м)			4,2			4,2
- корыта под отсыпку (h=0,1 м)		8,0				8,0
3. Поправка на уплотнение грунта	1,0				1,0	
Всего грунта	96,8	458,1	411,2		96,8	869,3
4. Избыток грунта	361,3		411,2		772,5	
5. Снятие слоя грунта (h=0,2м)		210,6				210,6
6. Возврат грунта на озеленение	210,6				210,6	
7. Итого перерабатываемого грунта	668,7	668,7	411,2	411,2	1079,9	1079,9

Насыпь	Итого: м³	+4,2	+42,9	+45,2	+3,5	+95,8
Выемка	Итого: м³	0,0	-217,3	-168,4	0,0	-385,7

Условные обозначения










+0,10 | -3,10 — рабочая отметка | планировочная (красная) отм. земли  
 | -3,20 | — существующая (черная) отм. земли

--- - линия нулевых работ

						07-23-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом по ул. Голицына 115 в г. Краснослободск Волгоградской области		
Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата			
ГИП		Бирюков		<i>[Signature]</i>		Стадия	Лист	Листов
						П	4	
Разработал		Крапивин		<i>[Signature]</i>		План земляных масс		ООО "Инвестволга"
Н.контроль.		Бирюков		<i>[Signature]</i>				

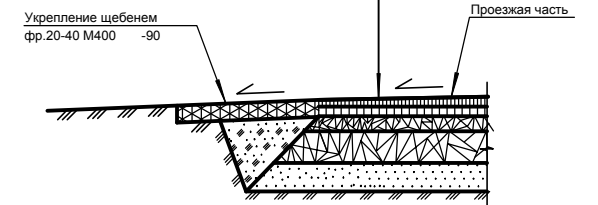


**Условные обозначения**

-  - граница землепользования
-  - красные линии застройки
-  - проектируемые здания и сооружения
-  - проектируемые покрытия проездов
-  - проектируемые покрытия тротуаров
-  - проектируемое покрытие площадок
-  - проектируемое озеленение
-  - граница благоустройства
-  - пандус для МГН

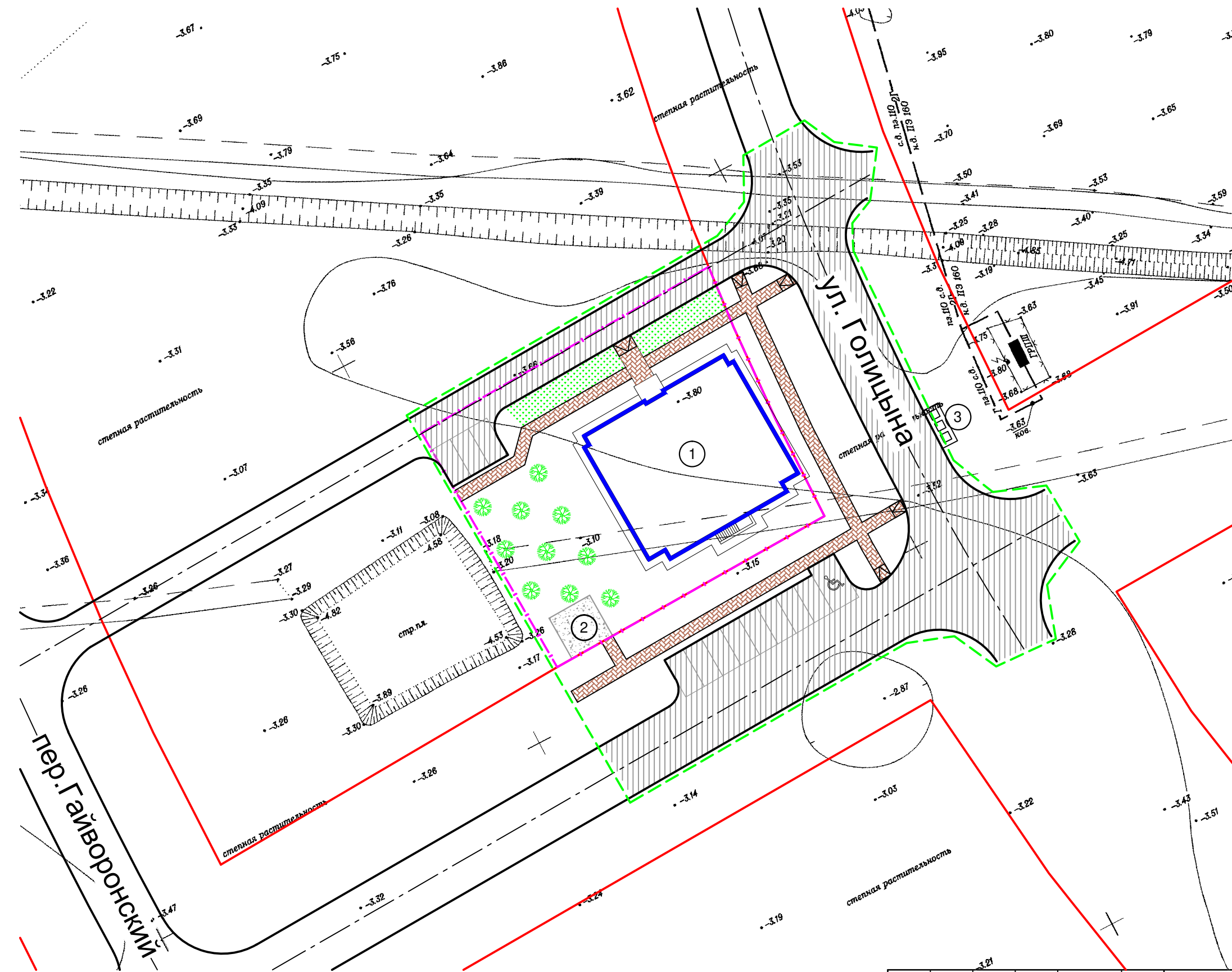
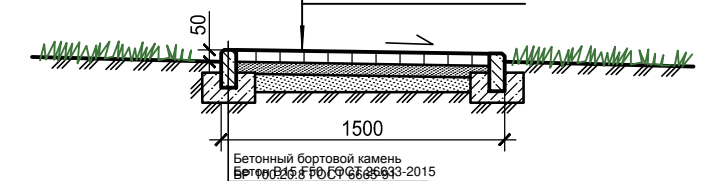
Конструкция дорожной одежды  
Тип №1

Мелкозернистый асфальтобетон по ГОСТ 9128-2013	- 40
Крупнозернистый асфальтобетон по ГОСТ 9128-2013	- 60
Щебень протитанный битумом фр. 10-20 мм М800 по ГОСТ 8267-93*	- 50
Щебень осадочных пород фр. 40-70 мм М600 по ГОСТ 8267-93*	- 180
Песок среднезернистый по ГОСТ 8736-2014	- 150
Уплотненный грунт Уск-1,65	







Конструкция тротуара  
Тип №2

Плитка бетонная тротуарная ГОСТ 17608-2017	- 50
Сухая песчано-цементная смесь	- 50
Песок средней крупности ГОСТ 8736-2014	- 100
Уплотненный грунт	

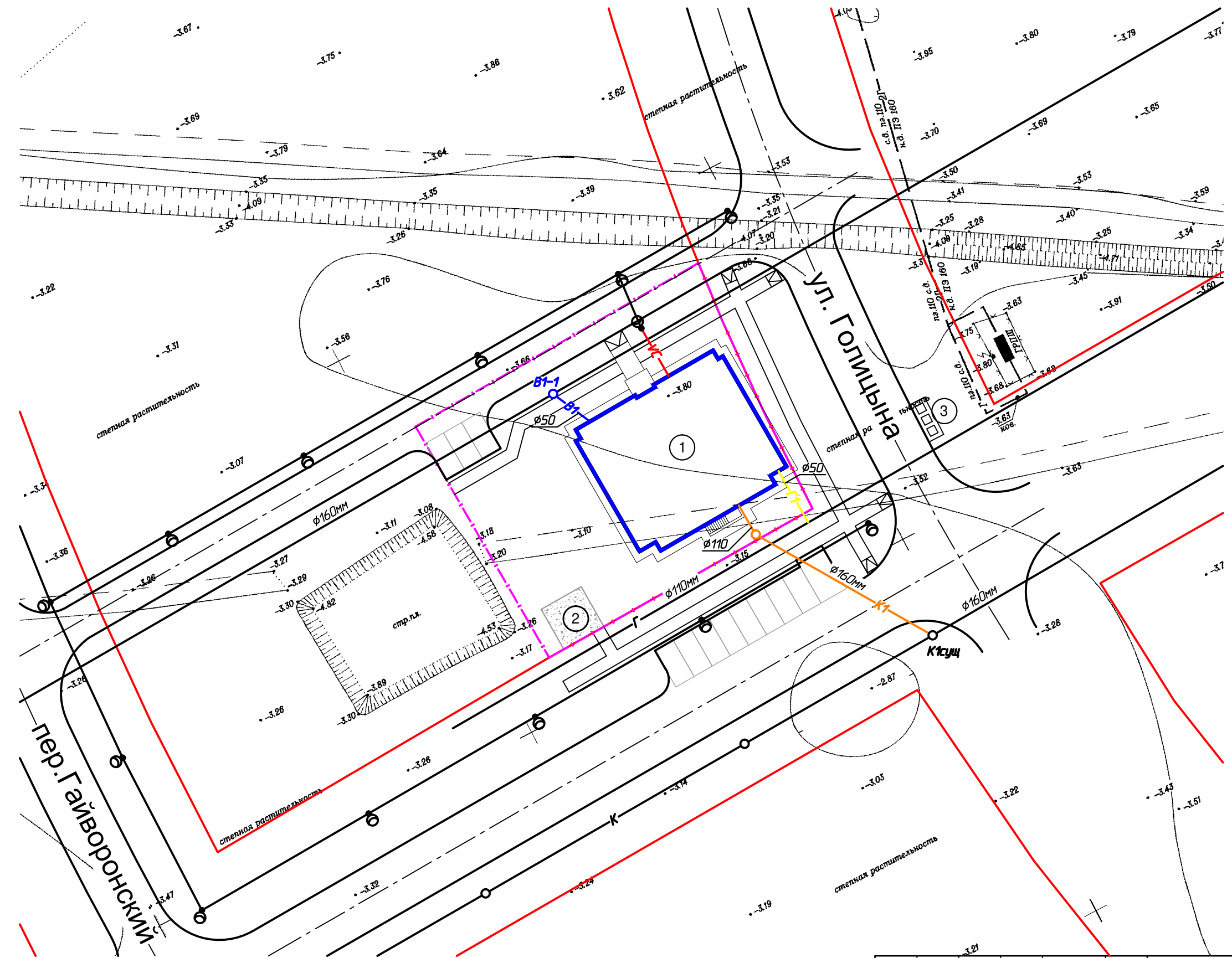


Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Кол-во	Примечание
1	Газон (овсяница красная, мятлик луговой, райграс пастбищный)	240	м2
2	Липа (саженец)	10	шт

						07-23-ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом по ул. Голицына 115 в г. Краснослободск Волгоградской области		
1	-	Зам.	09-23			Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата	П	5	
ГИП		Бирюков						
Разработал		Крапивин				План благоустройства		
Н.контроль.		Бирюков				ООО "Инвестволга"		

Взамен инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	



**Условные обозначения**

- граница землепользования
- красные линии застройки
- проектируемые здания и сооружения
- K1** - проектируемая бытовая канализация
- B1** - проектируемый водопровод
- Г1** - проектируемый газопровод
- VC** - проектируемая электросеть

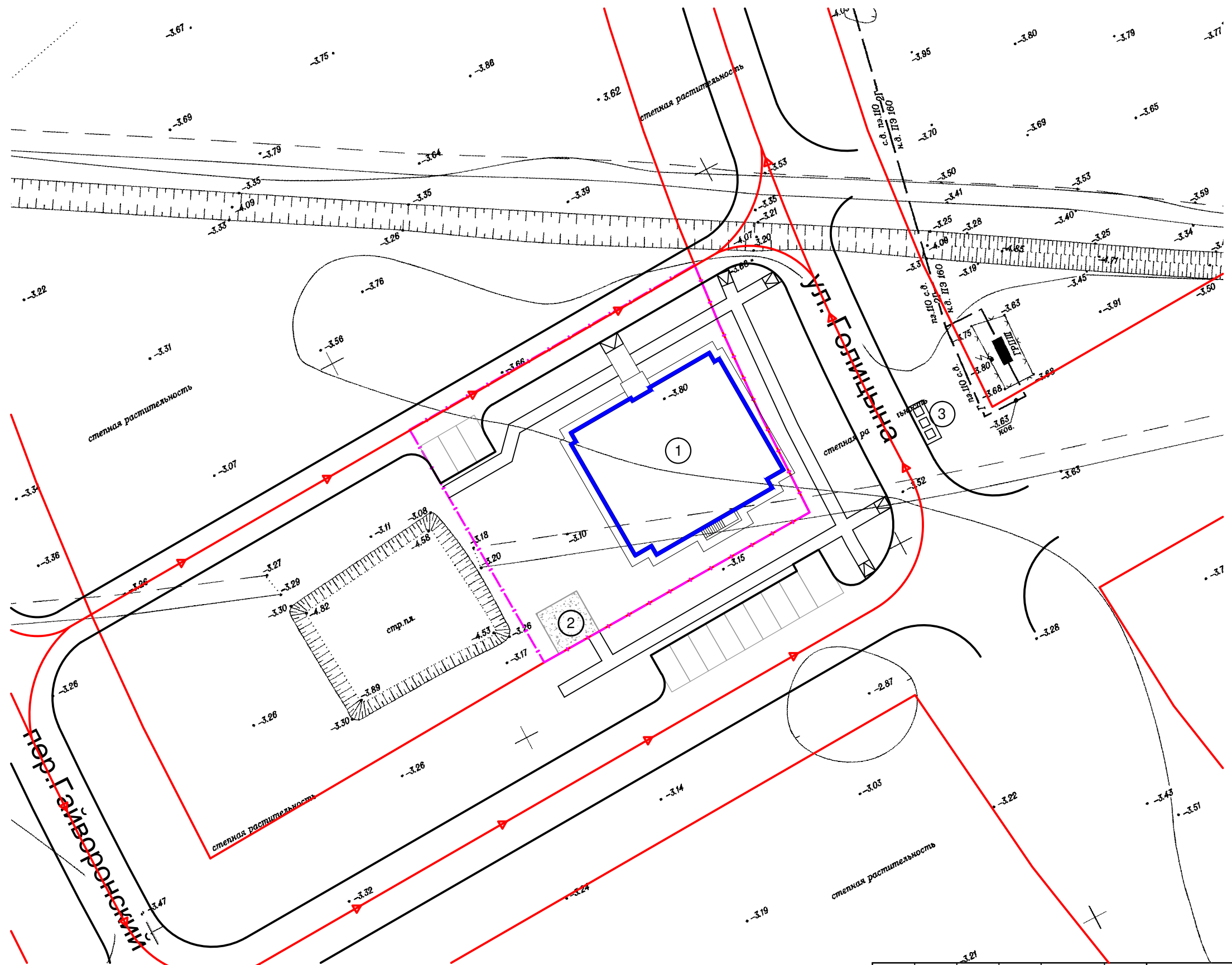
**Экспликация зданий и сооружений**

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемый жилой дом	
2	Детская площадка, площадка для отдыха (проект.)	
3	Хозяйственная площадка (проектируемая)	





1	-	Зам.	09-23	<i>[Signature]</i>	
Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата
		ГИП	Бирюков	<i>[Signature]</i>	
		Разработал	Крапивин	<i>[Signature]</i>	
		Н.контроль.	Бирюков	<i>[Signature]</i>	

07-23-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом по ул. Голицына 115 в г.Краснослободск Волгоградской области					
			Стадия	Лист	Листов
			П	6	
Сводный план инженерных сетей				ООО "Инвестволга"	

Взамен инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	



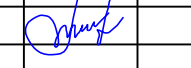



**Условные обозначения**

-  - граница землепользования
-  - красные линии застройки
-  - проектируемые здания и сооружения
-  - путь движения транспорта

Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемый жилой дом	
2	Детская площадка, площадка для отдыха (проект.)	
3	Хозяйственная площадка (проект.)	

1	-	Нов.	09-23		
Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата
	ГИП	Бирюков			
	Разработал	Крапивин			
	Н.контроль.	Бирюков			

07-23-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом по ул. Голицына 115 в г.Краснослободск Волгоградской области					
	Стадия	Лист	Листов		
	П	7			
Схема движения транспортных средств				ООО "Инвестволга"	

Взамен инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	