



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


**«Многоэтажные жилые дома в квартале 04_02_012
Центрального района г.Волгограда.
1 этап – квартал 1. Этап 1.1 — жилой дом № 1.1»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 Схема планировочной организации земельного
участка**

42-2021-1.1-ПЗУ

Том 3

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	42-23		10.23

2023 г.

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

**«Многоэтажные жилые дома в квартале 04_02_012
Центрального района г.Волгограда.
1 этап – квартал 1. Этап 1.1 — жилой дом № 1.1»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 Схема планировочной организации земельного
участка**

42-2021-1.1–ПЗУ

Том 3

Генеральный директор  Цуканов А.А.

Главный архитектор  Ливченко В.М.

2023 г.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
42-2021-1.1-ПЗУ.С	Содержание тома	Л.1
42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	Л.1-11
	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	2
	а_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;	3
	б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	4
	в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка	4
	г) Техничко-экономические показатели земельного участка	10
	д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории	11
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировки	12
	ж) Описание решений по благоустройству территории	12
	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	14
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
42-2021-1.1-ПЗУ.ГЧ.л.1	Схема планировочной организации земельного участка	
42-2021-1.1-ПЗУ.ГЧ.л.2	Разбивочный план здания.	
42-2021-1.1-ПЗУ.ГЧ.л.3	Схема вертикальной планировки.	
42-2021-1.1-ПЗУ.ГЧ.л.4	План земельных масс.	
42-2021-1.1-ПЗУ.ГЧ.л.5	План покрытий.	
42-2021-1.1-ПЗУ.ГЧ.л.6	План благоустройства и озеленения.	
42-2021-1.1-ПЗУ.ГЧ.л.7	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения.	
42-2021-1.1-ПЗУ.ГЧ.л.8	Общая планировка жилого комплекса	

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

1		зам	42-23		10.23	42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата							
						Текстовая часть.						
ГИП		Шураков			07.23							
ГАП		Шуракова			07.23							
Н. контр.		Ливченко			07.23							
						<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>11</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	11
Стадия	Лист	Листов										
П	1	11										
						ООО «Специализированный Застройщик «Пересвет-ЮГ»						

- Проект разработан на основании:
- Задания на проектирование;
 - Градостроительного плана земельного участка № № РФ34-3-01-0-00-2023-0949 от 31.05.2023
 - Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий № 25/22-ИГДИ, выполненного ООО «Проектстройизыскания»
 - СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2020 N 904/пр) (ред. от 31.05.2022)
 - "СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003 (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 13.05.2022 N 361/пр)
 - «Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», утв. постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. № 87 ч. II, п. 2, п. 12.

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

Данный проект разработан на объект:

«Многоэтажные жилые дома в квартале 04_02_012 Центрального района г. Волгограда. 1 этап – квартал 1. Этап 1.1. - жилой дом № 1.1»

Климатический район строительства –III В

Температура наружного воздуха - 25°С

Скоростной напор ветра - 0,38Кпа


Нормативная снеговая нагрузка – 100 кг/м²

Зона влажности – сухая.

Допустимое местоположение объекта капитального строительства - в границах градостроительного плана № РФ34-3-01-0-00-2023-0949 от 31.05.2023 земельного участка с кадастровым № 34:34:040005:960, площадью 62454 кв.м.

Площадка располагается на территории бывшего ОАО «Волгоградский завод тракторных деталей и нормалей» (ОАО ВЗТДиН). Территория изысканий представляет собой навалы строительного мусора. Подземные коммуникации обрезаны, колодцы подземных коммуникаций завалены. Недействующие сети теплоснабжения, водопровода, канализации, ливневой канализации будут демонтированы. Газопровод, пересекающий участок, будет вынесен по отдельному проекту. Также на участке проектирования располагается недействующая котельная, которая будет демонтирована.

С юго-восточной стороны участок проектирования граничит с жилым комплексом «Артхаус» (пр.им. Ленина, 59Р), с юго-запада - ограничен ул. Глазкова. С северо-востока – располагается производственный корпус, с северо-западной проектируемая территория примыкает к полосе отвода железной дороги и многоэтажному жилому дому «Око» (ул.Глазкова, 22).

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	
1	зам 42-  10.2
Изм.	Кол.уч. Лист №док. Подп. Дата
42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ	
	Лист 2

На земельном участке застройки ЖК «Цех» участок проектирования жилого дома № 1.1 граничит со смежным участком ранее запроектированного и построенного жилого дома №3.1, а также с участком перспективного жилого дома №2.

Рельеф площадки спланированный, имеет слабый уклон в юго-восточном направлении, отметки изменяются от 51,75-52,22 м в городской системе высот.

а_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.

Информация об ограничениях использования земельного участка участок:

1. Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта с реестровым номером 34:34-6.1699 в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград, утверждёнными решением Волгоградской городской Думы №5/115 от 21.12.2018, и выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.05.2023 №КУВИ-001/2023-125762601. Наименование: часть зоны ограничения передающего радиотехнического объекта, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им Рокоссовского, 98.

Земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территорий, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 59174.0 м2.

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные 56, 56.1 Земельного кодекса РФ.

Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий установлены в соответствии с решением главного государственного санитарного врача по Волгоградской области «Об установлении размеров санитарно-защитной зоны» от 14.06.2018 №09-16-13178-18.


2. Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта с реестровым номером 34:34-6.1698 в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград, утверждёнными решением Волгоградской городской Думы №5/115 от 21.12.2018, и выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.05.2023 №КУВИ-001/2023-125762601. Наименование: часть зоны ограничения передающего радиотехнического объекта, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им Рокоссовского, 98.

Земельный участок частично расположен в зоне с особыми условиями использования территорий, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 52948.0 м2.

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные 56, 56.1 Земельного кодекса РФ.

Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территорий установлены в соответствии с решением главного государственного санитарного врача по Волгоградской области «Об установлении размеров санитарно-защитной зоны» от 14.06.2018 №09-16-13178-18.

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

1		зам	42-		10.2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ

Лист
3

3. Охранная зона инженерных коммуникаций с реестровым номером 34:34-6.1434 в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград, утверждёнными решением Волгоградской городской Думы №5/115 от 21.12.2018, и выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 31.05.2023 №КУВИ -001/2023-125762601. Наименование: «Энергетический комплекс электрических сетей», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград.»

4. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и водопроводов питьевого назначения с реестровым номером 34:34-6.349, 34:34-6.369 в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград, утверждёнными решением Волгоградской городской Думы №5/115 от 21.12.2018

Земельный участок полностью расположен в границах зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственного водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 62545.0 м2.

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные 56, 56.1 Земельного кодекса РФ.

Ограничения использования объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территорий установлены в соответствии с приказами комитета природных ресурсов и охраны окружающей среды администрации Волгоградской области от 15.12.2011 №864/01 «Об утверждении проекта зон санитарной охраны окружающей среды администрации ВОС «М.Горького» Советского района г.Волгограда от 15.12.2011 №864/01 и от 03.02.2012 №52/01 "Об утверждении проекта зон санитарной охраны водозаборного сооружения и площадки ВОС цеха группы "Центральных ВОС" участка ВОС "М. Горького" Советского района г. Волгограда".

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Земельный участок расположен в территориальной зоне объектов общественно-делового и жилого назначения за пределами исторического центра Волгограда – Д2-1. Установлен градостроительный регламент.

Санитарно-защитные зоны для жилых домов не устанавливаются.

Согласно письму № 63-01-04/4650 от 06.12.2020 ГБУ «ВОНПЦ ПО ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ» испрашиваемый земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р2 объекта культурного наследия:

- «Мамаев курган» - место ожесточенных боев 1942 – 1943 г.г» Зоны охраны объекта культурного наследия утверждены Постановлением Правительства Волгоградской области от 18 апреля 2014г. №209-п.

Иные объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия (в т.ч. археологического), а также зоны

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

1		зам	42-		10.2	42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		4

их охраны, защитные зоны объектов культурного наследия на рассматриваемом земельном участке на территории проектируемого объекта отсутствуют.

Согласно письму Управления Роспотребнадзора Волгоградской области от 12.04.2019 № 09-16-9197 – информация о внесении сведений в ЕГРН об ограничениях использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ существующей котельной отсутствует.

Существующая котельная. Согласно письму Управления Роспотребнадзора Волгоградской области от 12.04.2019 № 09-16-9197 – информация о внесении сведений в ЕГРН об ограничениях использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ котельной отсутствует. По проекту сокращения СЗЗ новой котельной получен ответ Управления Роспотребнадзора Волгоградской области о том, что необходимость установления СЗЗ с выдачей решения об установлении для проектируемого объекта III класса опасности отсутствует.

Расстояние от автопарковок до жилого дома составляет: при вместимости парковки до 10 маш/мест – не менее 10 м, при вместимости парковки до 50 маш/мест – не менее 15 м.

в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка

Организация горизонтальной планировки земельного участка выполнена в полном соответствии с Градостроительным планом земельного участка и на основании задания на проектирование, действующих регламентов санитарных и пожарных норм и правил, с учетом транспортного обеспечения и соблюдением противопожарных норм подъезда пожарных машин к зданию.

В административном отношении площадка проектируемого строительства расположена в Центральном районе г. Волгограда по ул. Глазкова, 14а и пр.им. В.И. Ленина. на месте бывшего ОАО «Волгоградский завод тракторных деталей и нормалей» (ОАО ВЗТДиН).

На данном земельном участке предполагается поэтапное строительство жилой застройки в составе объектов капитального строительства:

- «Многоэтажные жилые дома в квартале 04_02_012 Центрального района г.Волгограда»

1 этап – квартал 1 (жилой дом № 1.1)

2 этап – квартал 2 (жилой дом № 2.1)

3 этап – квартал 3 (этап 3.1. - жилой дом № 3.1, этап 3.2. – жилой дом № 3.2)

4 этап – квартал 4 (этап 4.1. - жилой дом № 4.1, этап 4.2. – жилой дом № 4.2, этап 4.3. – жилой дом № 4.3, этап 4.4. – жилой дом № 4.4).

Данный проект разработан на объект:

«Многоэтажные жилые дома в квартале 04_02_012 Центрального района г. Волгограда. 1 этап – квартал 1. Этап 1.1. - жилой дом № 1.1»

Площадь земельного участка в условных границах проектирования этап 1.1 – 13326м².

Согласно ГПЗУ Основные виды разрешенного использования земельного участка:

1. Объекты торговли

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

1		зам	42-		10.2	42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		5

2. Рынки
3. Магазины
4. Общественное питание
5. Бытовое обслуживание
6. Общественное управление
7. Деловое управление
8. Среднеэтажная жилая застройка
9. Многоэтажная жилая застройка (высотная)
10. Коммунальное обслуживание
11. Хранение автотранспорта
12. Земельные участки (территории) общего пользования.
13. Дошкольное, начальное и среднее общее образование.

Предельные параметры разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий и сооружений – 3м.

Предельная высота зданий – 75 м.

Проектом предусмотрено возведение 8-ми-9-ти-10-ти этажного жилого дома с техэтажом, состоящего из пяти секций со сквозными проходами.

Здание жилого дома выполнено из изделий, выпускаемых ООО «Строительный Элемент», используемых при строительстве серии «КП2000».

Здание сложное в плане с размерами в осях 72,62 x 43,22 м.

За отметку 0.000 здания принята отметка уровня чистого пола 1 этажа жилой части здания, равная: в осях I-II абсолютной отметке 55.00, в осях III-IV, IV-V - абсолютной отметке 55.20, в осях VI-VII, VII-VIII - абсолютной отметке 55.40.


Размещение, ориентация и планировка проектируемого жилого здания обеспечивают непрерывную инсоляцию внутри помещений и прилегающих территорий не менее 2 часа в день на период с 22 апреля по 22 августа. Нормируемая продолжительность инсоляции обеспечена не менее чем в одной жилой комнате 1,2,3-х комнатных квартир. Расчеты продолжительности инсоляции помещений жилых домов проведены согласно СанПиН 1.2.3685-21 таб 5.58

Расчет продолжительности инсоляции выполнен при помощи инсоляционной линейки с учетом географической широты территории застройки (г. Волгоград относится к центральной зоне, расположенной между 58° и 48° географической широты).

Для подъезда к жилому дому запроектированы проезды шириной 6.0 м. Радиусы закругления проезжей части по кромке тротуара приняты 6,0 м.

Для обеспечения движения пешеходов вдоль проездов устраиваются тротуары шириной 1,5м. Подходы к площадкам благоустройства осуществляются по дорожкам шириной 1.5 м. Для обеспечения безопасности движения пешеходов, тротуары устраивают выше проезжей части на 0,15м. **На путях пешеходного движения сопряжение тротуаров с проезжей частью предусмотрено в одном уровне.**

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

1		зам	42-		10.2	42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

Проект застройки предполагает организацию «двора без машин», в связи с чем въезд на территорию участка разрешен только для пожарной техники. Для этого внутри двора организован пожарный проезд (4.2 м) с учетом заезда спецмашин. Пожарный проезд вокруг дома организован по проектируемым проездам на расстоянии 5-8м от стены.

Минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми домами не менее 10 м.

В проекте применены типовые конструкции дорожных одежд, соответствующие действующим на них нагрузкам, свойствам применяемых материалов и гидрогеологическим условиям. Автомобильные проезды запроектированы из асфальтобетона, покрытие пожарного проезда – тротуарная плитка, с возможностью заезда пожарной техники.

Для жилого дома запроектированы места размещения индивидуального автотранспорта в условных границах проектирования жилого дома — 142 м/мест.

Противошумовым мероприятиям для жилых квартир с учетом строительства новой котельной является использование наружных ограждающих конструкций и элементов заполнения оконных и других проемов, обеспечивающих звукоизоляцию по СП 51.13330

Противошумовым мероприятиям на территории с повышенным уровнем шума является установка шумозащитного ограждения (акустические экраны на границе с проектируемой котельной и полосой отвода железной дороги) и высадка защитной полосы зеленых насаждений.

Расчет численности населения.

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

$$11381.9:30= 380 \text{ чел,}$$

где 11381.9 –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:

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

1		зам	42-		10.2	42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		7

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

11381.9:80= 142 м/мест,
где 11381.9 – площадь жилья в жил.доме. (площадь кв без летних помещений)

В проекте размещено - 142 м/мест

В т.ч для ММГ – 14 м/мест (в т.ч. 6 специализированных м/мест для транспортных средств (с габаритами по п. 5.2.4 СП 59.13330.2020)

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.

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


11381.9:280= 40 вело/мест,
где 11381.9 – площадь жилья в жил.доме. (площадь кв без летних помещений)

В проекте размещено - 40 вело/мест

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

N п/п	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использо-	Минимальная площадь озеленения земельных
-------	--------------------------------	---------------------------------	--

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

1		зам	42-		10.2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ

Лист

8

		вания	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 – 13326м².

$$13326 \times 20\% = 2665.2 \text{ м}^2$$

Площадь озеленения в проекте - 3351.6 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».

$$13326 \times 10\% = 1332.6 \text{ м}^2$$

где 13326 – условная площадь проектирования этапа 1.1

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 – 380 чел

а) Для игр детей младшего и школьного возраста

$$0,7 \times 380 = 266.0 \text{ м}^2$$

В проекте площадка для игр – 266.0 м²

б) Для отдыха взрослого населения

$$0,1 \times 380 = 38.0 \text{ м}^2$$

В проекте площадка для отдыха 38.0 м²

в) Спортивная площадка

$$0,5 \times 380 = 190.0 \text{ м}^2$$


В проекте спортивная площадка 190.0 м²

в) Хоз.площадок

$$0,3 \times 380 = 114.0 \text{ м}^2$$

В проекте площадка для мусороконтейнеров – 72.0 м²

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

1		зам	42-		10.2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ

Лист

9

Размещение площадок предусмотрено на расстоянии от окон жилого здания, м, не менее:

- детские игровые 12;
- для отдыха взрослого населения 10;
- для занятий физкультурой 12;
- для хозяйственных целей 20;

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 - 380 чел

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

Вывоз мусора - ежедневно

380x0.206= 78.3 м3/мес - накопление всех жителей многоквартирного дома за месяц

78.3/30 = 2.6 м3 - накопление всех жителей многоквартирного дома за 1 день


Итого: принимаем при ежедневном вывозе мусора не менее 2 мусорных контейнера (V=1.1 м3) для несортированных отходов и 3 мусорных контейнера различных цветов (V=0.36 м3) для сортировки отходов.

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.

г) Технико-экономические показатели земельного участка

	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество в границах отвода	% соотношение	Количество за границами отвода
1	Площадь земельного участка	м ²	62454.0		
2	Площадь участка в условных границах проектирования этап 1.1 – жилой дом №1.1	м ²	13326	100	
3	Площадь застройки жилого дома этап 1.1 – жилой дом № 1.1	м ²	2090.0	15.7	
4	Площадь покрытий этап 1.1– жилой дом №1.1 всего, в т.ч:	м ³	7951.0		
	Площадь асфальтовых проездов	м ²	4616.3	34.6	

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

1		зам	42-		10.2	42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		10

	Площадь пожарного проезда	м ²	1131.4	8.5	
	Площадь тротуаров	м ²	800.7	6.0	
	Площадь отмостки	м ²	453.8	3.4	
	Площадь песчаного покрытия детской площадки	м ²	193.7	1.5	
	Площадь декинга	м ²	175.3	1.3	
	Площадь резинового покрытия площадок	м ²	513.2	3.8	
5	Площадь озеленения этап 1.1 – жилой дом №1.1	м ²	3351.6	25.1	
6	Количество парковочных маш\мест 142 шт	шт	142		
	В т. ч для ММГ	шт	14		
7	Количество парковочных мест для велотранспорта	шт	40		

д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории

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


Проектом предусматривается вынос существующей сети дождевой канализации Ø600, 700 попадающей в зону строительства объекта.

Вновь прокладываемая сеть дождевой канализации Ø600, Ø700 запроектирована от колодца на границы зоны строительства до существующего коллектора дождевой канализации Ø800 по ул. Глазкова.

Защита территории от поверхностных вод выполняется посредством сбора воды с твердых покрытий проездов и тротуаров, имеющих продольные и поперечные уклоны, и отвода стоков сетью дождевой канализации Ø200-350 мм, с устройством дождеприемников через локальные очистные сооружения (комбинированный песконефтеуловитель) во вновь прокладываемый коллектор дождевой канализации Ø700 согласно ТУ, выданными Департаментом городского хозяйства. Для очистки загрязненного поверхностного стока с территории предусматривается установка локальных очистных сооружений фирмы «ПЛАСТЭКО-ГРУП» (либо аналог) - комбинированный песконефтеуловитель производительностью 25л/сек. Перед очистными сооружениями предусмотрен колодец разделителя потока Plastek-KP. За счет оборудования колодца стенкой разделителем наиболее загрязненная часть поверхностного стока, образующаяся в период выпадения дождей (первые 10 мин.) направляется на очистные сооружения, остальная часть поверхностного стока направляется по обводной линии.

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

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

1		зам	42-		10.2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ

Лист

11

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

е) Описание организации рельефа вертикальной планировки

Рельеф площадки спланированный, имеет слабый уклон в юго-восточном направлении, отметки изменяются от 51,75-52,22 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, исключающими 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.

На основании ИГИ растительный грунт на площадке отсутствует. Для нужд озеленения требуется привозной растительный грунт.

ж) Описание решений по благоустройству территории

Решения по благоустройству и озеленению, расположению малых архитектурных форм и спортоборудования на территории данного квартала в условных границах проектирования будут разработаны и выполнены в рамках общей концепции благоустройства 1 этапа, включающего 1 объект капитального строительства:

«Многэтажные жилые дома в квартале 04_02_012 Центрального района г. Волгограда. 1 этап – квартал 1. Этап 1.1. - жилой дом № 1.1»


В данном проекте предусмотрены ориентировочные необходимые решения по благоустройству и озеленению территории, расположению МАФов. При дальнейшей работе возможны корректировки в части качественного и количественного состава и дизайна.

Благоустройство.

На участке жилого дома запроектировано размещение спортивных площадок с элементами ворк-аута, детской площадки и площадок благоустройства для отдыха с зеленой зоной, лавочками, посадками деревьев и кустарников.

Покрытие спортивных площадок – резиновое, покрытие детской площадки - песок, площадок благоустройства – тротуарная плитка, декинг, гранитная крошка.

На площадке для игр детей предусмотрен игровой комплекс, на площадках отдыха взрослого населения предусматриваются малые формы.

Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					
1	зам	42-		10.2	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ					Лист
					12

Входные зоны жилого дома оборудованы скамьями, урнами и уличными стойками для велосипедов.

Расстояния от площадок благоустройства до окон жилых зданий приняты в соответствии с СП42.13330.2016

Для обеспечения пешеходной доступности площадок запроектированы дорожки и тротуары.

Границы бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не имеют перепада высот.

В рамках общей концепции благоустройства всей застройки проектом предусмотрены площадки для игр детей младшего и школьного возраста с игровыми комплексами, площадки для занятий физкультурой, которые будут размещены не только во дворе проектируемого жилого дома 1.1, но и на территории общего пользования всей застройки земельного участка.

Озеленение.

Проектируемое озеленение территории включает в себя:

- ландшафтный дизайн,
- посадку деревьев,
- посадку кустарников,
- устройство газонов.

Расстояния от зданий и сооружений, а также от объектов инженерного обеспечения до деревьев и кустарников принято по СП42.13330.2016 п.4.12, табл.4.

Зеленые насаждения - пылегазоустойчивые, обладают высокими декоративными свойствами.

Проектом предусмотрено наружное освещение придомовых и внутриквартальных территории - на подъездных и пешеходных маршрутах и различного рода площадках.


Согласно п.5.6. "СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87" (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр):

«При приемке законченных строительством объектов в зимнее время допускается переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Озеленение застраиваемых территорий может выполняться в ближайший благоприятный агротехнический период, следующий за моментом ввода объекта в эксплуатацию».

Согласно заданию на проектирование мусоропровод в здании не предусмотрен. В проекте предусмотрены хоз.площадки для сбора мусора с контейнерами раздельного сбора отходов. Сбор и вывоз мусора с территории осуществляется спецтехникой по договору.

Проектом благоустройства предусмотрено укрепление нижнего откоса железнодорожной насыпи, находящегося на территории проектирования жилого дома 1.1. Ук-

Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					
1	зам	42-		10.2	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ					Лист
					13

репление выполняется покрытием всего склона георешеткой с заполнением ячеек грунтом и высадкой газона. По бровке откоса устанавливается шумозащитное ограждение с применением технических решений Липецкого завода металлических конструкций.. Также шумозащитное ограждение устанавливается на границе участка проектирования жилого дома 1.1 и котельной.

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Внешний подъезд автомобильного транспорта к проектируемому жилому дому осуществляется со стороны пр. им. Ленина и ул. Глазкова (с южной стороны участка проектирования) по местным проектируемым проездам. Проектируемый внутренний пожарный проезд подключается к основным подъездам.



Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №					
1		зам	42-		10.2	42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата						14

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (стр.) в документе	Номер документа	Подпись	Дата
	изменённых	заменённых	новых	аннулированных				
1		15			34	42-23		10.23

Изм. инв. №	
Подп. и дата	
Изм. инв. №	

1		зам	42-		10.2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

42-2021-1.1-ПЗУ.ТЧ

Лист
15