

Совместное предприятие "МИНСКСТРОЙЭКСПОРТ"
г. Калуга

"Жилой квартал "Веснушки" в г. Калуга
(Российская Федерация). Микрорайон №5
Жилой дом №25"

17.23-ПЗУ

Раздел 2

“СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА”

2023

Совместное предприятие "МИНСКСТРОЙЭКСПОРТ"
г. Калуга

"Жилой квартал "Веснушки" в г. Калуга
(Российская Федерация). Микрорайон №5
Жилой дом №25"

17.23 ПЗУ

Раздел 2

“СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА“

Директор
Главный инженер проекта

Вешка А.А.
Шумаро В.В.

2023

СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА

Обозначение	Наименование	Страница
17.23– ПЗУ	Содержание раздела	3
17.23 – ПЗУ	Пояснительная записка	4-8
17.23 – ПЗУ	Чертежи	
	1 Ситуационный план	9
	2 Схема планировочной организации земельного участка. План покрытий. План Благоустройства территории. М1:500	10
	3 Разбивочный план. М1:500	11
	4 План организации рельефа. М1:500	12
	5 Сводный план инженерных сетей. М1:500	13
	6 План земляных масс. М1:500	14

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Генеральный план территории микрорайона №5, проектируемого миниполиса «Веснушки» разработан в соответствии с проектом планировки территории, в районе д. Чижовка, выполнен ООО «Институт «Регион Проект» согласно Постановлению Городской Управы г. Калуги от 20.04.2015 г. № 4651-пи «О подготовке документации по планировке территории в районе д. Чижовка» и договору № 19-15 от 23.12.2015 г. на разработку «Документации по планировке территории в районе д. Чижовка».

При разработке района был применён комплексный подход к проектированию, т.е. разработка благоустройства, детских площадок, площадок для отдыха, автомобильных парковок, хозяйственных площадок и сооружений инженерного обеспечения. Генеральный план участка решен на основе создания оптимальной среды проживания и функционирования всех систем жизнедеятельности людей на отведенной для проектирования территории.

Согласно проекту планировки уровень жилищной обеспеченности 30 кв. м/ чел. Расчетное количество жителей проектируемого жилого дома составляет 182 жителей.

Принципиальными подходами к формированию функционально планировочной структуре микрорайона стали:

- разделение транспортных и пешеходных потоков;
- центральное размещение комплексных игровых и спортивных площадок для детей дошкольного и школьного возраста, площадки для отдыха взрослого населения в жилых группах.

Размещение между жилыми группами мест для занятия спортом и физической культурой, пешими прогулками и отдыха (в том числе игровых и спортивных площадок для детей дошкольного и школьного возраста, площадок для отдыха взрослого населения) обеспечивает возможность детям дойти до образовательных учреждения минуя транспортные потоки.

Архитектурно-планировочная организация территории позволила обеспечить жителей местами для организованного хранения индивидуального автотранспорта и площадками для игр детей дошкольного и школьного возраста, занятий спортом и отдыха взрослого населения.

Обеспеченность жителей, планируемых многоэтажных жилых домов парковочными местами внутри для постоянного хранения в границе проектирования миниполиса «Веснушки», согласно ППТ- 100 %.

						17.23-ПЗУ			
Изм	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разработал	Иванов					СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Игнатов						П	1	5
Утвердил	Шумаро						СП "МИНСКСТРОЙ- ЭКСПОРТ"		
Н.контроль									

А) ХАРАКТЕРИСТИКУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;

Площадь территории, выделенной под строительство микрорайона «Веснушки», согласно ГПЗУ, составляет 41,9га, площадь отведенного земельного участка для строительства жилого дома №25 по ГП, согласно ГПЗУ 4738м².

Территория проектирования расположена в западной части Правобережного жилого квартала г. Калуги, на землях бывших сельхозугодий. На севере, в 100 м. от территории проектирования проходит автодорога, соединяющая Правобережный микрорайон города с д. Шопино. Западнее территории проектирования находится д. Шопино на расстоянии 600 м., на юго-западе на расстоянии 500 м. располагается д. Чижовка.

Территория проектирования входит в состав Правобережного жилого района. Проектом планировки установлены границы одного жилого квартала, который практически полностью совпадает с границами микрорайона. В границы микрорайона включены территории улицы в жилой застройке, открытой автостоянки (парковки), объектов инженерно-технического обеспечения и сельскохозяйственного производства.

В соответствии с территориальными зонами в составе Правил Землепользования и Застройки городского округа «Город Калуга» на территории проектирования установлены следующие территориальные зоны:

Ж-1 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами; Р-4 – Зона рекреационно-природных территорий.

Проектируемый участок относится к зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж-1. Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (6-12 этажей) домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

На территории проектирования объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют.

Площадка свободна от застройки, представляет собой поле, заросшее травянистой растительностью. Древесная и кустарниковая растительность отсутствует.

В геоморфологическом отношении участок работ расположен в пределах южного склона Смоленско – Московской гряды (западный склон Среднерусской возвышенности), на территории Смоленско-Московской физико-географической провинции.

А(1)) СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА;

В соответствии с градостроительным планом земельного участка № РФ 40-2-01-0-00-2021-0703 с кадастровым номером 40:25:000180:977, земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории – в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Грабцево), Подзона 3, Подзона 6, Подзона 7.

Содержание ограничений использования земельного участка установлены в соответствии с Приказом Министерства транспорта РФ Федерального агентства воздушного транспорта(РОСАВИАЦИЯ) от 03.04.2019 № 249-п. И представляют собой:

- Подзона 3, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные главой III Федеральных авиационных правил "Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов" (утверждены приказом Минтранса России от 25.08.2015 N 262).

Абсолютная высота объектов, расположенных в границах внешней горизонтальной поверхности, не должна превышать 352,92 м;

- Подзона 6, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- Подзона 7, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются у уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при

						17.23-ПЗУ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата		

установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

При размещении проектируемого объекта на представленном земельном участке особые условия использования территории не нарушены.

Б) ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - В СЛУЧАЕ НЕОБХОДИМОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УКАЗАННЫХ ЗОН В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ;

В соответствии с законодательством российской федерации, проектируемый объект не создает санитарно-защитной зоны.

В) 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 ЕГО НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ);

Генеральный план территории жилого дома по ГП №25, разработан на основании - технического задания на проектирование,

- градостроительного плана земельного участка № РФ 40-2-01-0-00-2021-0703 с кадастровым номером 40:25:000180:977

Площадь участка проектирования в границах землеотвода 4738м².

Участок строительства жилого дома 25 расположен в северо-западной части микрорайона №5 и граничит:

с севера с проездом квартального значения;

с юга с территорией проектируемого жилого дома по ГП № 30;

с востока с территорией проектируемого жилого дома по ГП № 25а;

с запада с проездом квартального значения.

Осваиваемый земельный участок соответствует санитарно-эпидемиологическим требованиям, предъявляемым к жилой застройке.

Размещение и ориентация дома обеспечивает нормативную продолжительность инсоляции квартир в домах, и не нарушает инсоляцию окружающей застройки.

В проекте учтены мероприятия по обеспечению потребности в передвижении инвалидов и маломобильных групп населения.

Г) ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;

Баланс территории.

	Наименование показателя	ед. изм.	В границах территории строительства	В границах территории строительства, %
1	Площадь участка в границах ГПЗУ, в т.ч.	м ²	3765	100
2	Площадь застройки	м ²	1042,44	27,69
3	Площадь площадок из отсева	м ²	456	12,11
4	Площадь твердых покрытий	м ²	2427	64,46
5	Площадь озеленения в границах ГПЗУ *(газон)	м ²	295,60	7,85

									Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата	17.23-ПЗУ			

Д) ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ 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;

Земляное полотно проездов и парковок запроектировано в насыпи. Земляные работы подсчитаны по плану земляных масс.

Расчетный объем насыпи составляет 3994 м³ Объем вытесненного грунта составит 2276 м³ Недостаток грунта в объеме 1490м³ доставляется на объект от избытков грунта образовавшихся при предыдущих планировочных работах на территории квартала с подвозкой на расстояние до 1км. В объемах не учтен грунт выемки из под фундаментов зданий и сооружений и инженерных сетей.

Защита территории от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод, не требуется.

Е) ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ;

Проектируемый участок располагается в миниполисе Веснушки, квартал №-5. Существующий рельеф- полого-волнистый с уклоном в юго-западном направлении и характеризуется абсолютными отметками от 204,75 до 206,25.

Организация рельефа микрорайона решена с учетом ранее выполненной архитектурной концепции микрорайона Веснушки, и в увязке с проектируемыми улицами (проект ООО «ПроектРемСтрой» г. Калуга), из учета обеспечения водоотвода, с соблюдением нормативных продольных и поперечных уклонов.

Продольные уклоны по внутриквартальным проездам составляют от 0.005 до 0.055. Продольные уклоны по тротуарам так же составляют от 0.005 до 0.055

Высота панели борта в местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью проездов составляет 0.05м. Проектом обеспечена оптимальная высотная привязка проектируемых объектов.

Относительная отметка +0.000 проектируемого жилого дома по ГП №25 соответствует абсолютной отметке на местности 208,60.

Ж) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ;

Покрытия проездов выполнено из двухслойного асфальтобетона, покрытие тротуаров – из бетонной плитки, покрытие парковок - из двухслойного асфальтобетона.

Вдоль проезжей части устанавливается бортовой бетонный камень БР 100.30.15 на бетонном основании, по кромке тротуаров – бортовой бетонный камень БР 100.20.8 на бетонном основании.

* Проект озеленения выполняется отдельным дизайн проектом, по отдельному договору на весь миниполис «Веснушки»

Расчет потребности в площадках

	Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел	Принято в проекте м ² .
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0.7x182=127,4	128,00
2	Для отдыха взрослого населения	0.1x182=18,2	84,00
3	Для занятий физкультурой	0.2x182=36,4	128,00
4	Для хозяйственных целей и выгула собак*	0.3x182=54,6	предусмотрено на близлежащей территории

Все площадки для отдыха и для игр детей оборудуются типовыми малыми архитектурными формами и элементами благоустройства.

Площадки различного назначения и парковки расположены от окон жилого дома со гласно их шумовых и санитарных характеристик на расстояниях не менее нормативных.



Согласовано			
Изм. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N	

17.23 - СПЗУ					
«Жилой квартал «Веснушки» в г. Калуга (Российская Федерация). Микрорайон № 5 Жилой дом № 25»					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
			Щуцаро		08.23
Разработал			Иванов		08.23
Проверил			Игнатов		08.23
Утвердил			Щуцаро		08.23
				Стадия	Лист
				П	2
				СП «МИНСКСТРОЙЭКСПОРТ»	

№ на плане	Наименование и обозначение	этажность	количество		площадь, м ²		строит. объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки	общая	зданий	всего
25	10-ти этажный жилой дом	10	1	120	104,44	1042,44	7947,92	31107,35
25а	10-ти этажный жилой дом	10	1	ранее запроектированный объект				

Экспликация площадей

- 1 Площадка для игр детей дошкольного и школьного возраста
- 2 Площадка для отдыха взрослого населения
- 3 Площадка для занятий физкультурой

Условные обозначения

	- внутренний проезд тип 1		- плиточное покрытие тип 2
	- газон тип 4		- детские и спортивные площадки тип 3

Условные обозначения

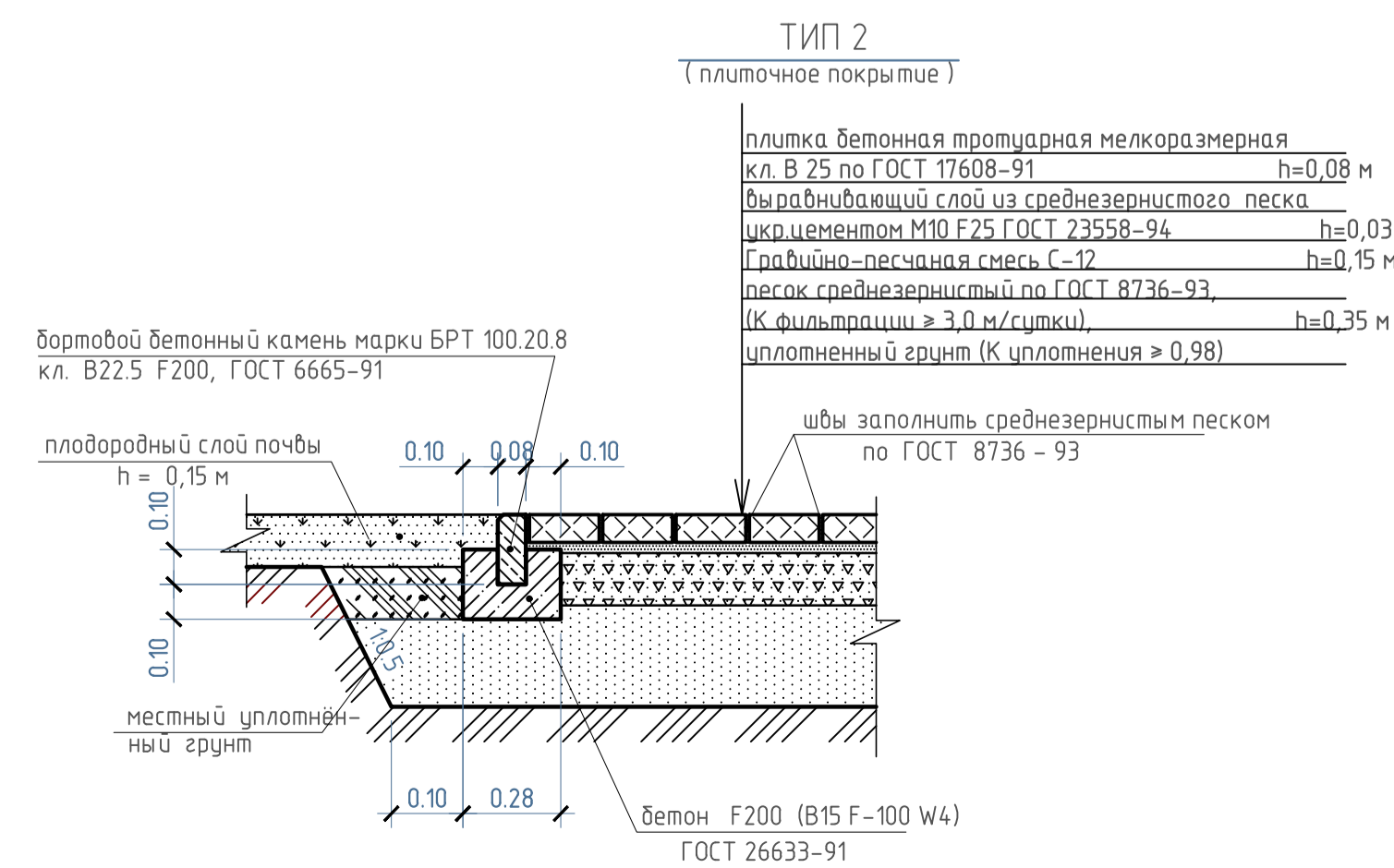
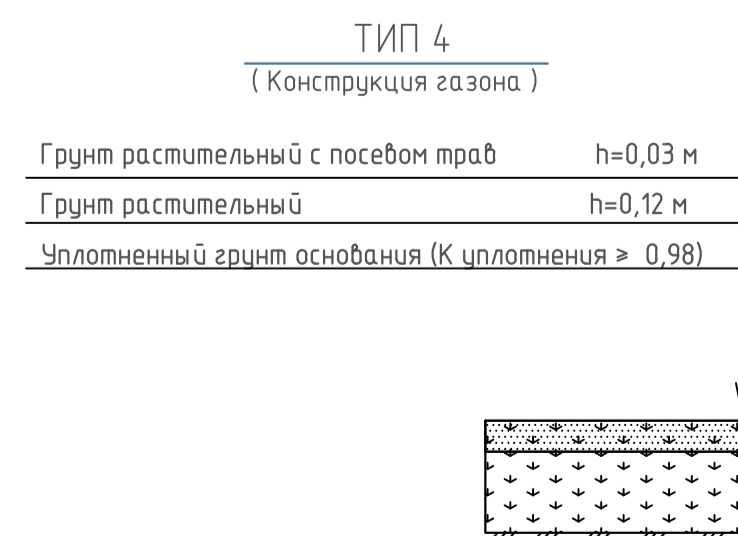
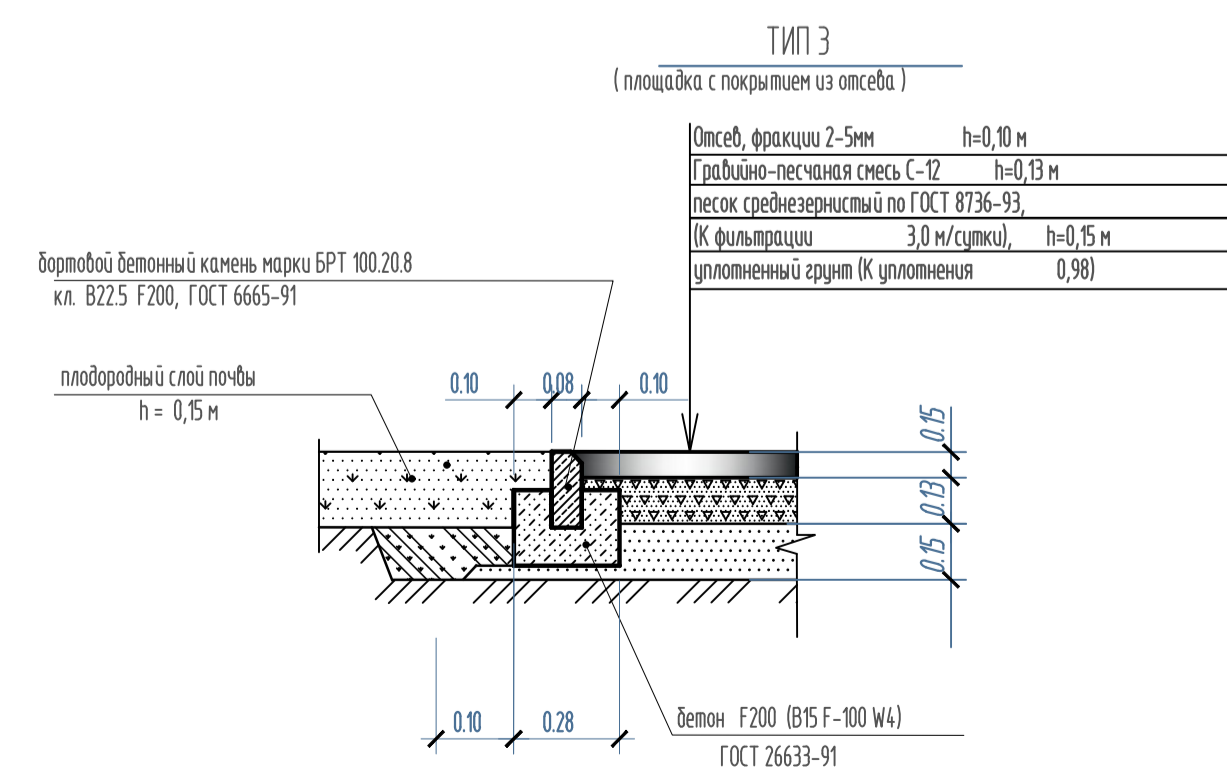
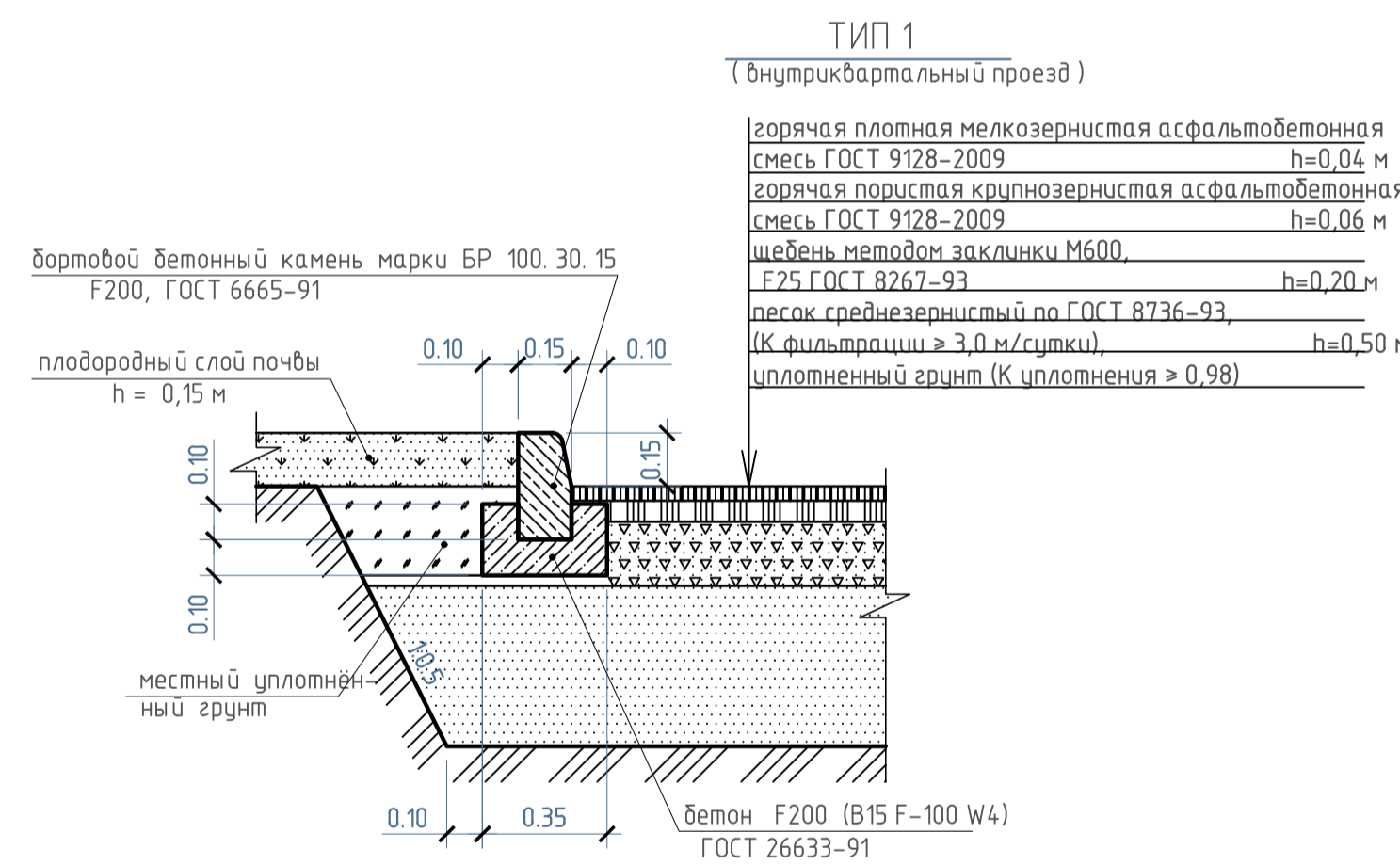
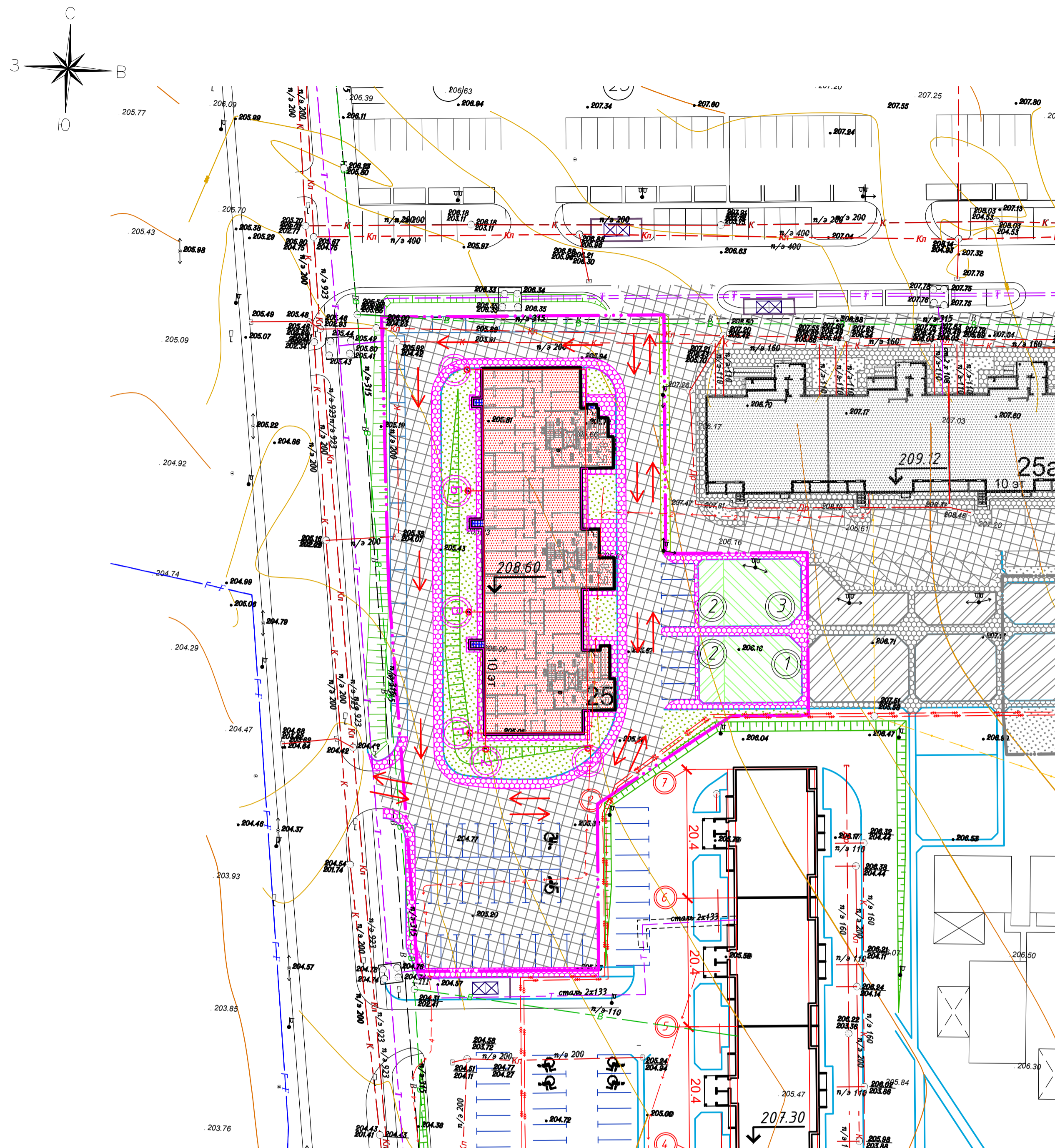
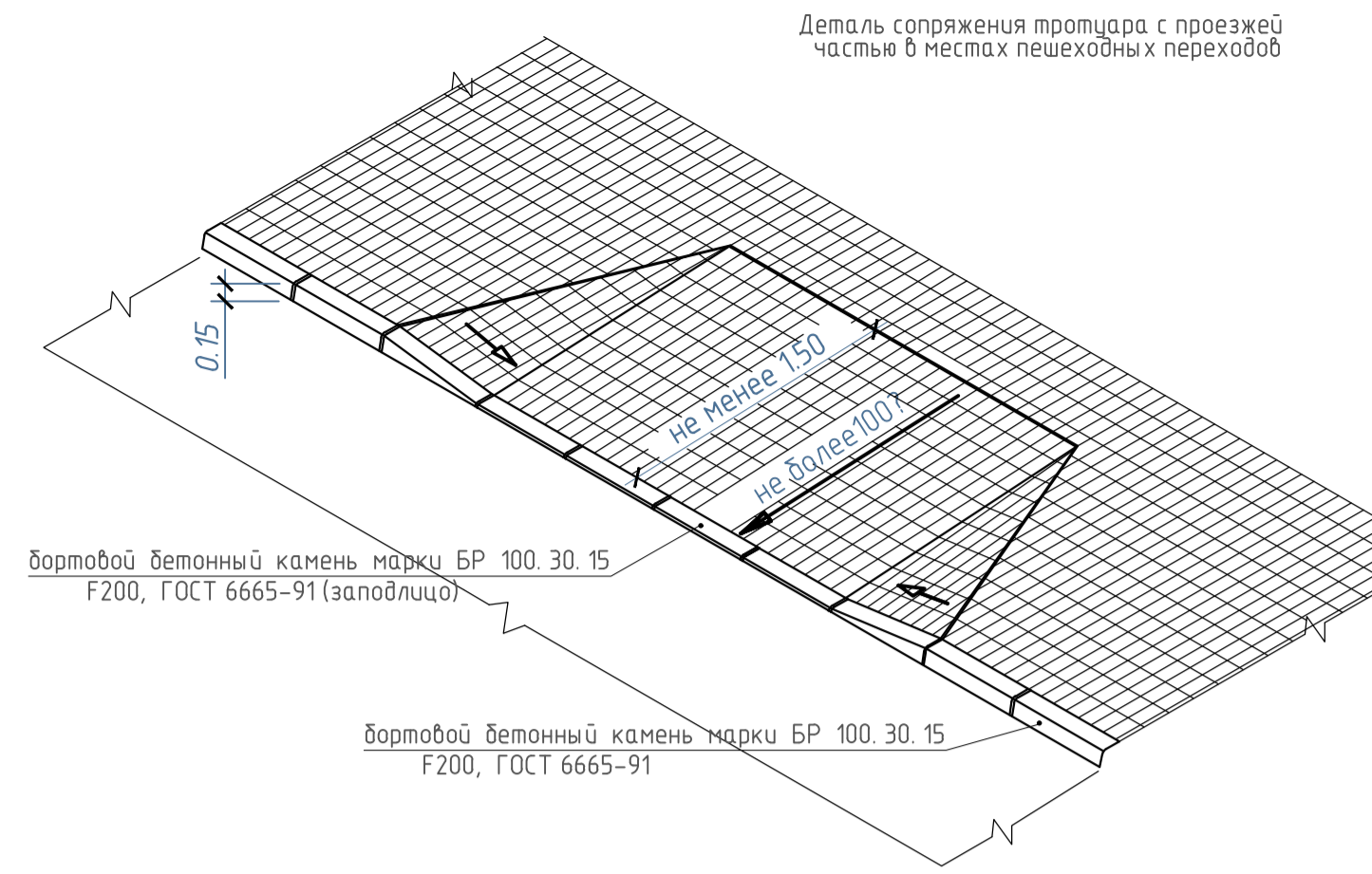
- Граница земельного участка согласно ППЗУ № РФ-40-2-01-0-00-2021-0703
- Движение автотранспорта и спец. техники

Ведомость проездов и тротуаров и покрытий

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м ²	Примечание
1	Проезды и площадки, с асфальтобетонным покрытием	Тип-1	2100	
2	Плиточное покрытие	Тип-2	603	
3	Детские и спортивные площадки	Тип-3	340	

Технико-экономические показатели

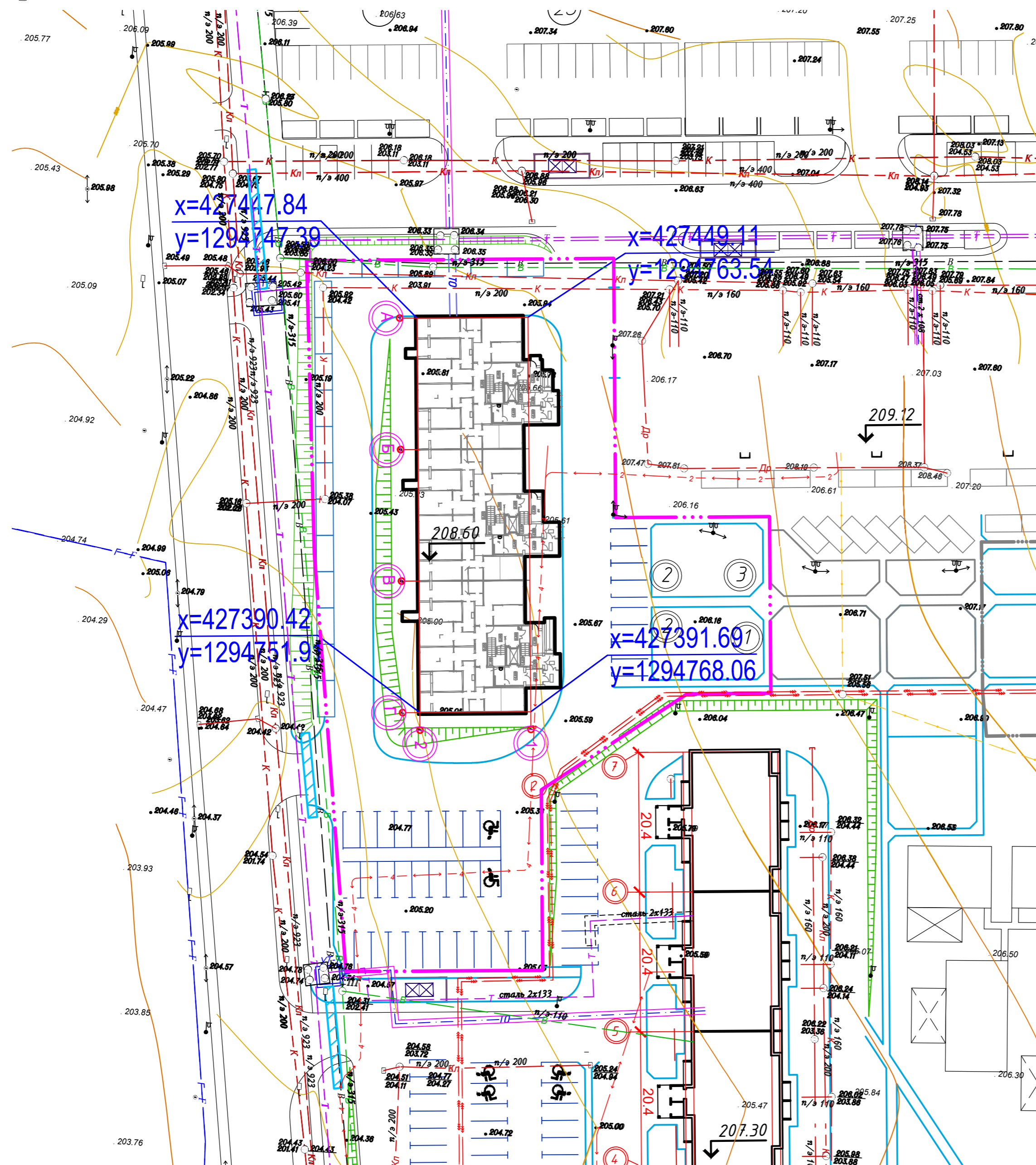
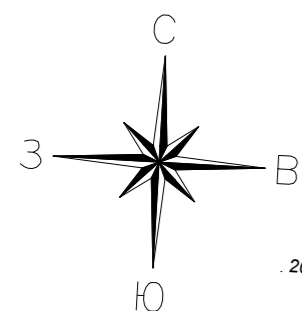
Наименование	Показатели
Площадь участка в границах землеотвода	4738 м ²
Площадь застройки	1042,44 м ²
Плотность застройки	22%
Площадь площадок из отсева	340 м ²
Площадь покрытий	2703 м ²
Площадь озеленения	652,56 м ²
Коэффициент озеленения	0,14



17.23 - СПЗУ			
«Жилой квартал «Веснушки» в г. Калуга (Российская Федерация). Микрорайон № 5 Жилой дом № 25»			
Изм. Кол-во	Лист	№ док	Подп.
ИИП	Щуцаро	08.23	08.23
Разработал	Иванов	08.23	08.23
Проверил	Иванов	08.23	08.23
Утвердил	Щуцаро	08.23	08.23
Схема планировочной организации земельного участка. План покрытия			Стдия
Схема планировочной организации земельного участка. План покрытия территории М1:500			Лист
			Листов
			7
			2
			СП "МИНСТРОЙЭКСПОРТ"
			Формат

ВЕДОМОСТЬ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ на плане	Наименование и обозначение	этажность	количество		площадь, м ²		строит. объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки	общая	здания	всего	
25	10-ти этажный жилой дом	10	1	120	120	1042,44	1042,44	7947,92	7947,92
25а	10-ти этажный жилой дом	10	1	ранее запроектированный объект					



Экспликация площадок

- ① Площадка для игр детей дошкольного и школьного
- ② Площадка для отдыха взрослого населения
- ③ Площадка для занятий физкультурой

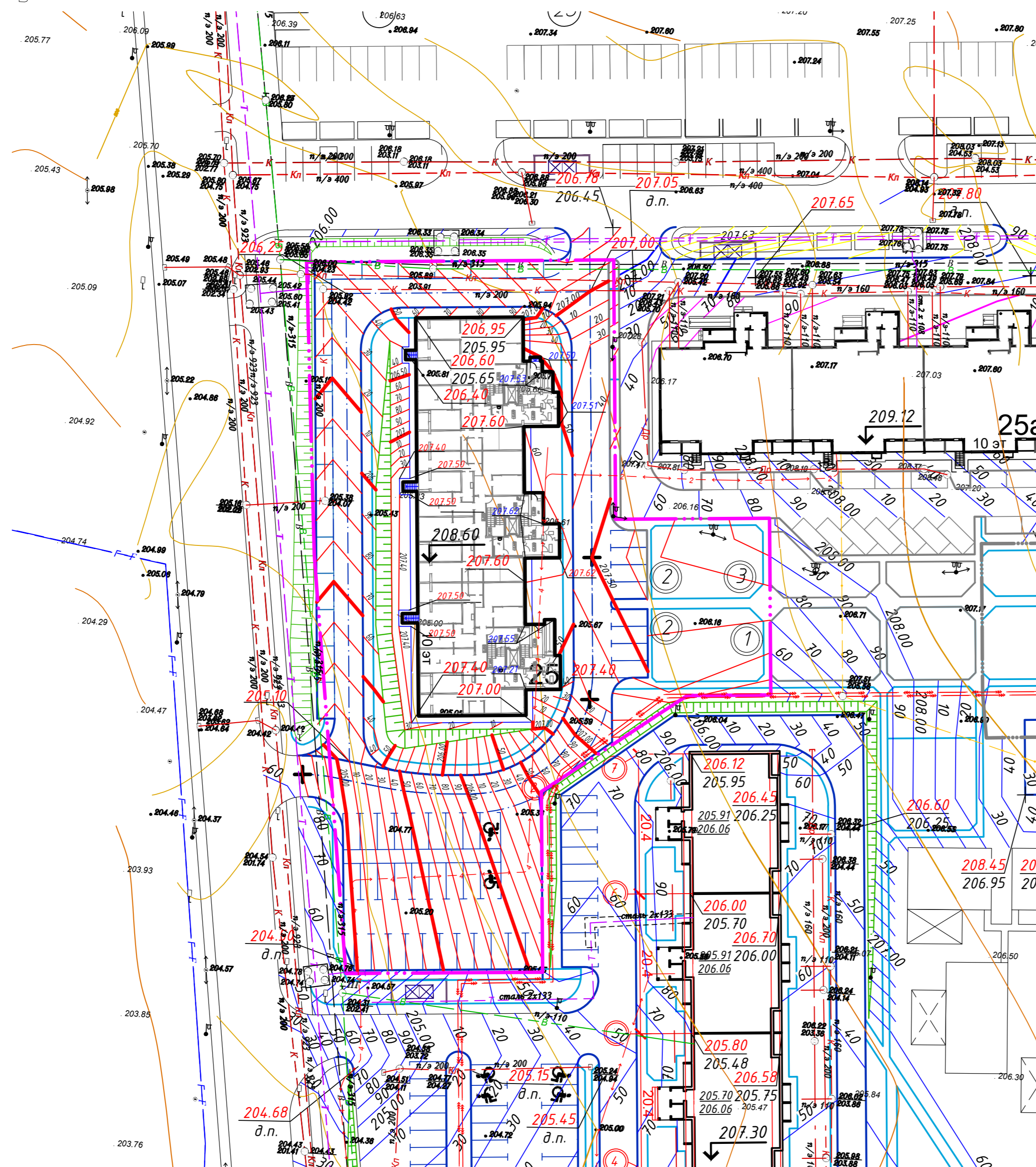
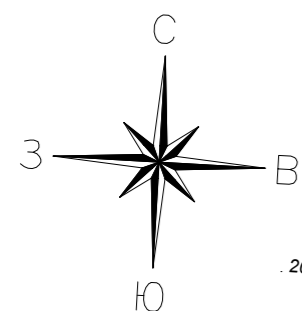
Условные обозначения

Граница земельного участка согласно, ГПЗУ № РФ-40-2-01-0-00-2021-0703

Согласовано	
Взам. ин.б.н.	
Подп. и дата	
Ин.б. н. подл.	

				17.23 - СПЗУ				
				«Жилой квартал «Веснушки» в г. Калуга (Российская Федерация). Микрорайон № 5 Жилой дом № 25»				
Изм.	Кол.чл.	Лист № док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Щуцаро			08.23		П	3	
Разработал	Иванов			08.23	Разбивочный план М1:500	СП «МИНСТРОЙЭКСПОРТ»		
Проверил	Игнатов			08.23				
Утвердил	Щуцаро			08.23				

№ на плане	Наименование и обозначение	этажность	количество		площадь, м ²		строит. объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки	общая	здания	всего	
25	10-ти этажный жилой дом	10	1	120	120	1042,44	1042,44	7947,92	7947,92
25а	10-ти этажный жилой дом	10	1	ранее запроектированный объект					



Экспликация площадок

- ① Площадка для игр детей дошкольного и школьного
- ② Площадка для отдыха взрослого населения
- ③ Площадка для занятий физкультурой

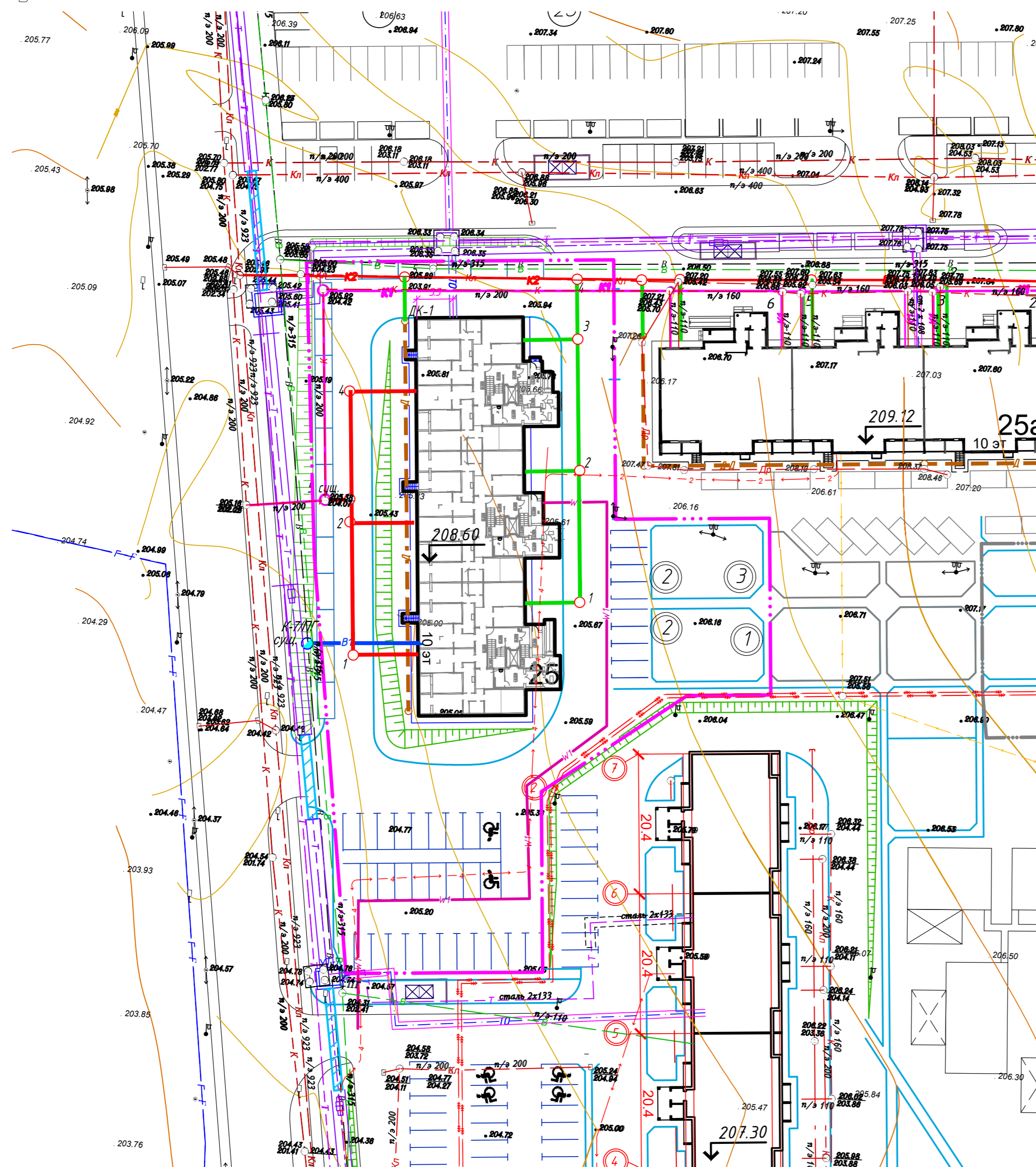
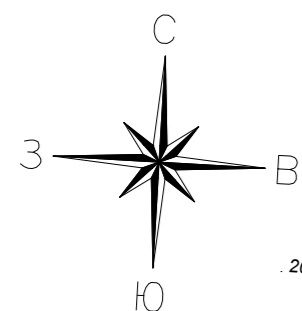
Условные обозначения

Граница земельного участка согласно ГПЗУ № РФ-40-2-01-0-00-2021-0703

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

17.23 - СПЗУ				
«Жилой квартал «Веснушки» в г. Калуга (Российская Федерация). Микрорайон № 5 Жилой дом № 25»				
Изм.	Кол.ч.	Лист № док.	Подп.	Дата
ГИП	Щуцаро			08.23
Разработал	Иванов			08.23
Проверил	Игнатов			08.23
План организации рельефа М1:500			СП «МИНСТРОЙЭКСПОРТ»	
Утвердил	Щуцаро			08.23

№ на плане	Наименование и обозначение	этажность	количество		площадь, м ²		строит. объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки	общая	здания	всего	
25	10-ти этажный жилой дом	10	1	120	120	1042,44	1042,44	7947,92	7947,92
25а	10-ти этажный жилой дом	10	1	ранее запроектированный объект				31107,35	31107,35



Экспликация площадок

- ① Площадка для игр детей дошкольного и школьного
- ② Площадка для отдыха взрослого населения
- ③ Площадка для занятий физкультурой

Условные обозначения

Граница земельного участка согласно, ГПЗУ № РФ-40-2-01-00-2021-0703

Условные обозначения:

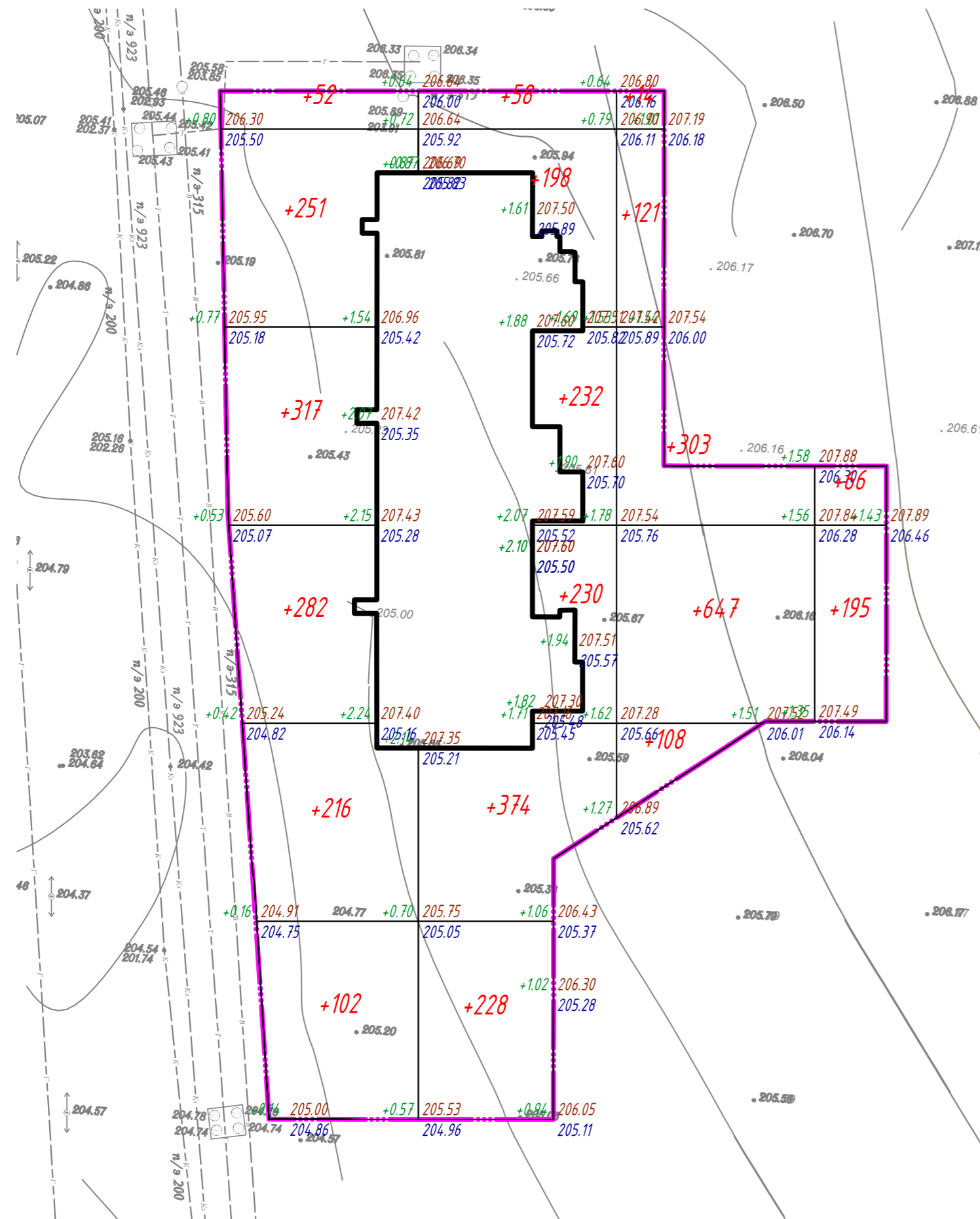
- В1 проектируемая сеть водопровода;
- К1 проектируемая сеть бытовой канализации;
- К2 проектируемая сеть дождевой канализации;
- Д проектируемая сеть дренажа;
- Т0 проектируемая сеть теплоснабжения;
- W проектируемый кабель 0.4 кв;

Согласовано	
Взам. инв.Н	
Подп. и дата	
Инв. N подл.	

				17.23 - СПЗУ						
				«Жилой квартал «Веснушки» в г. Калуга (Российская Федерация). Микрорайон № 5 Жилой дом № 25»						
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Лист	Листов		
ГИП	Щумаро				08.23				П	5
Разработал	Иванов				08.23					
Проверил	Игнатов				08.23					
				Сводный план инженерных сетей М1:500			СП «МИНСКСТРОЙЭКСПОРТ»			
Утвердил	Щумаро				08.23					

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м ³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
Грунт планировки территории	3994	-	
Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		2276	
а) автомобильных покрытий		(1680)	
б) тротуарных покрытий		(368)	
в) покрытий детских площадок		(130)	
г) плодородной почвы на участках озеленения		(98)	
Поправка на уплотнение 10%		228	
Всего пригодного грунта	-	2504	
Недостаток минерального грунта		1490	
Плодородный грунт, всего в т.ч.		-	
а) используемый для озеленения территории	98		
б) недостаток плодородного грунта		98	
Итого переработанного грунта	4092	4092	



Всего, м ³	Насыпь	+1220	+1320	+1193	+261	Всего, м ³	+3994
	Всего, м ³	Выемка	0	0	0		0

Согласовано
 Взам. инв. №
 Подл. и дата
 Инв. № подл.

17.23 - СПЗУ					
«Жилой квартал «Веснушки» в г. Калуга (Российская Федерация). Микрорайон № 5 Жилой дом № 25»					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Иванов				08.23
Проверил	Игнатов				08.23
Утвердил Шумаро					08.23
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
План земляных масс 1:500				П	6
СП «МИНСКТРОЙЭКСПОРТ»					