



**Общество с ограниченной ответственностью  
"ПРОЕКТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ – ЖБК-1"**

308013, г. Белгород, ул. Кооперативная, д. 6, т/ф. (4722) 21-51-85; e-mail: pu@belbeton.ru  
Член Ассоциации СРО БелАСПО рег. № 0030 от 22.06.2009 г.

**Заказчик: ООО СЗ «УК ЖБК-1»**

**Наименование объекта: «Одноэтажный блокированный жилой дом для детей-сирот по ул. Южная в г. Белгород (III очередь, поз. 15)».**

## **Проектная документация**

**Раздел 2 – «Схема планировочной организации земельного участка»**

**885.22-15-ПЗУ**

**Том 2**

г. Белгород  
2023 г.



**Общество с ограниченной ответственностью  
"ПРОЕКТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ – ЖБК-1"**

308013, г. Белгород, ул. Кооперативная, д. 6, т/ф. (4722) 21-51-85; e-mail: pu@belbeton.ru  
Член Ассоциации СРО БелАСПО рег. № 0030 от 22.06.2009 г.

**Заказчик: ООО СЗ «УК ЖБК-1»**

**Наименование объекта: «Одноэтажный блокированный жилой дом для детей-сирот по ул. Южная в г. Белгород (III очередь, поз. 15)».**

## **Проектная документация**

### **Раздел 2 – «Схема планировочной организации земельного участка»**

**895.23-15-ПЗУ**

**Том 2**

Директор:

/А.Н. Кривчиков/

Технический директор:

/С.В. Кравченко/  
(рег. № П-004371 НРС)

Главный инженер проекта:

/А.В. Черемнов/

г. Белгород  
2023 г.

		2
<b>СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>		

Обозначение	Наименование	Примечание
895.23-15-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	на 6 листах
	А. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	лист 1, стр. 3
	Б. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	лист 2, стр. 4
	В. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	лист 2, стр. 4
	Г. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	лист 3, стр. 5
	Д. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных	лист 3, стр. 5
	Е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой	лист 6, стр. 4
	Ж. Описание решений по благоустройству территории	лист 5, стр. 7
	Л. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	лист 6, стр. 8
895.23-15-ПЗУ	Графическая часть	Лист 1 стр.12

						895.23-15-ПЗУ.ТЧ
					2023	
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата	
ГИП		Черемнов				<div>Содержание тома</div> <div>  <div>ООО «ПУ-ЖБК-1»</div> </div>
Проверил		Соловьева				
Разработал		Одновалова				
Н. контроль		Кравченко				



Временный водоносный горизонт (верховодка) отсутствует. Однако, в многоводные периоды года, возможно локальное формирование верховодки (ограниченной по мощности и площади распространения).

Глубина сезонного промерзания суглинков для зоны Белгородской области определяется равной 1,0 м.

**Б. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов  
капитального строительства в пределах границ земельного участка**

Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56 Земельного кодекса РФ, Согласно Постановления Правительства РФ от 11.03.2010 г. № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» вводятся ограничения: п. 58 «Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территории и отображается в схеме территориального планирования соответствующего субъекта Российской Федерации «Согласно Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. № 60 ФЗ вводятся ограничения: ст. 46 «Проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а так же строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц по согласованию с собственником аэродрома», зона с особыми условиями использования приаэродромной территории.

**В соответствии с Экспертным заключением №01. 05.Т.4956.3.05.21 от 21.05.2021 г. «По результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы проекта решения об установлении приаэродромной зоны аэродрома Белгород», утвержденного ФБУН «СЗНЦ гигиены и общественного здоровья» (прилагается) – только в границах седьмой подзоны «...не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организации отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для садоводства».**

**Карта-схема размещения объекта строительства относительно удаления от седьмой подзоны прилагается (см. лист 5 ГЧ ООС).**

Санитарно-защитная зона отвечает требованиям СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная

						<b>895.23-15-ПЗУ.ГЧ</b>	Лист
							2
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

классификация предприятий, сооружений и иных объектов". Границами земельного участка комплекса одноэтажных блокированных жилых домов для детей-сирот является индивидуальная жилая застройка, санитарно-защитная зона Красненского кладбища.

В 86 метрах в восточном направлении от рассматриваемой территории расположен земельный участок с кадастровым номером 31:16:118013:266 с видом разрешенного использования - ритуальная деятельность (кладбище «Красненское»), захоронения на котором в настоящее время не ведутся.

**В. Обоснование планировочной организации земельного участка  
в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо  
документами об использовании земельного участка**

Планировочное решение и благоустройство участка разработаны на основании задания на проектирование, решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика № RU31301000-0112-2022 от 14.07.2022 г. и топографической съемки, предоставленной заказчиком в масштабе 1:500.

Разрешенное использование участка соответствует утвержденным документам территориального планирования: Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Белгород».

Участок расположен в зоне Ж-4 - «Зона жилой застройки индивидуальными домами коттеджного типа с приусадебными участками».

Градостроительный регламент данной зоны установлен в составе правил землепользования и застройки, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

Параметры участка соответствуют предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков объектов капитального строительства, регламентируемым ПЗЗ городского округа «город Белгород».

**Г. Техничко-экономические показатели земельного участка,  
предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Техничко-экономические показатели благоустройства жилого блокированного дома поз.13 даны в границах земельных участков с кадастровыми номерами 31:16:0118013:536, 31:16:0118013:535, 31:16:0118013:532, 31:16:0118013:534.

						<b>895.23-15-ПЗУ.ТЧ</b>	Лист
							3
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

№ п/п.	Наименование	Показатели					
			в границах ЗУ 31.16.0118013 536	в границах ЗУ 31.16.0118013 536	в границах ЗУ 31.16.0118013 532	в границах ЗУ 31.16.0118013 534	в границах ЗУ 31.16.0118013.536 ЗУ 31.16.0118013.535 ЗУ 31.16.0118013.532 ЗУ 31.16.0118013.534
1	Площадь участка по ЕГРН	м <sup>2</sup>	130	130	130	130	520
2	Площадь работ по благоустройству	м <sup>2</sup>	87,25	87,25	87,25	87,25	349,0
3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	42,75	42,75	42,75	42,75	171,0
4	Процент застройки	%	32,88	32,88	32,88	32,88	32,88
5	Площадь твердых покрытий:	м <sup>2</sup>	39,02	31,82	31,82	39,02	141,68
	а) асфальтобетонное покрытие	м <sup>2</sup>	22,52	15,32	15,32	22,52	75,68
	б) бетонное покрытие	м <sup>2</sup>	16,5	16,5	16,5	16,5	66,0
6	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	48,23	55,43	55,43	48,23	207,32
7	Процент озеленения	%	37,1	42,64	42,64	37,1	39,87

**Д. 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.**

Система отвода поверхностных вод от здания запроектирована по спланированной под проектные отметки поверхности.

Отвод ливневых вод с крыш здания – организованный.

Отвод ливневых вод на территории комплексной застройки запроектирован по верху твердых покрытий проездов и тротуаров, вдоль бордюров, с последующим сбросом на существующий рельеф в специально отведенных местах (охранные зоны ЛЭП, существующие лесополосы) посредством разрывов в бордюрных окаймлениях и устройства кюветных железобетонных лотков и выпусков упрощенных конструкций.

Проектом также предусмотрено устройство отмосток, гидроизоляция фундаментов и подземных конструкций здания.

Снятие грунта предусмотрено для устройства дорожных покрытий и для участков озеленения.

**Е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

Участок строительства жилого дома характеризуется общим уклоном в юго-восточном направлении.

Абсолютные отметки существующей поверхности земли изменяются в пределах от 153,50 до 152,40, что составляет средний уклон по площадке 11‰. Абсолютная отметка нуля проектируемого здания составляет 153,63 м.

Вертикальная планировка выполнена в увязке с существующей застройкой и решена, исходя из условий экономичной посадки здания, удобного и безопасного движения транспортных средств и пешеходов, беспрепятственного

						895.23-15-ПЗУ.ТЧ	Лист
							4
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

водоотвода, что достигается необходимыми продольными и поперечными уклонами.

В основу высотного решения положены:

- принцип максимального приближения проектных отметок к существующему рельефу;
- создание формы поверхности, отвечающей требованиям планировочного решения, озеленения, поверхностного водоотвода, дорожного строительства. Проект выполнен методом проектных отметок.

Система отвода поверхностных вод с участка запроектирована по спланированным под проектные отметки поверхностям на проезды и далее на прилегающую дорогу. Проектные уклоны по тротуарам и проездам приняты в пределах 0,05 – 5,0 %. Растительный грунт снимается со всей территории участка на глубину 0,30 м и вывозится за пределы, остается только грунт, необходимый для озеленения.

#### **Ж. Описание решений по благоустройству территории**

Проектные решения создают повышенное качество среды обитания и обеспечивают:

- удобство и комфортную среду жизнедеятельности для всех групп населения;
- досягаемость кратчайшим путем мест целевого посещения, безопасность путей движения;
- своевременное получение полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве;
- устройство бордюрного камня в горизонтальном положении для обеспечения беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.

Благоустройство территории включает: устройство проездов и тротуаров с твердым покрытием, озеленение территории, устройство парковочного места для постоянного хранения автомобиля на каждом участке.

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения по территории. Вход на участок осуществляется по тротуарам с асфальтобетонным покрытием. На каждом участке запроектировано отдельное парковочное место для каждой квартиры с асфальтобетонным покрытием.

Вокруг здания запроектирована бетонная отмостка.

На участке благоустройства высаживаются декоративные древесно - кустарниковые насаждения, устраиваются газоны. По периметру земельных

						895.23-15-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		



участков и между проезжей частью и тротуаром - предполагается высадка кустарника (кизильник блестящий высотой 0,4м).

Особое внимание при посадке саженцев уделяется наличию существующих инженерных коммуникаций.

Проектом предусмотрено наружное освещение территории консольными уличными светильниками Г-образными. Отдельно стоящие средства размещения информации и навигации не предполагаются. Наличие контейнерной площадки для сбора ТБО не предусмотрено.

Детские площадки в виде отдельных площадок для различных возрастных групп, площадка отдыха взрослых и спортивная площадка - размещены на прилегающей территории общего пользования.

Расстояние от проектируемой до существующей пешеходной сети 0 м по планируемым пешеходным дорожкам.

**Мероприятия по обеспечению комфортности и безопасности пешеходного движения и создания безбарьерной среды:**

Пешеходные пути имеют твердую поверхность, не допускающую скольжения.

В местах пересечения пешеходных маршрутов с проезжей частью предусматривается устройство пониженного бордюра высотой до 1,5 см (в этом случае бортовой камень устанавливается горизонтально). Съезды с тротуаров имеют уклон не превышающий 1:20. Перед пересечением пешеходного маршрута с проезжей частью на тротуаре или пешеходной дорожке укладываются тактильные плиты. Проектируемые перепады рельефа обеспечиваются насыпями, выемками. Уклоны пешеходных дорожек (продольный и поперечный) не превышают соответственно 5% и 2% для возможности безопасного передвижения инвалидов на креслах-колясках.

При проектировании озеленения придомовой территории учтены нормативные расстояния: от стен жилого дома до кустарников - не менее 1,5 метров.

Озеленение участка проектируется в соответствии с архитектурно - планировочным решением, с учетом расположения площадок, проездов и тротуаров, а также с учетом подземных и надземных сетей. На территориях, свободных от мощений и насаждений, устраивается газон.

Принятый ассортимент зеленых насаждений устойчив в данных климатических условиях.

						895.23-15-ПЗУ.ТЧ	Лист
							6
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

**Л. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Подъезд к жилому дому осуществляется по проезду с асфальтобетонным покрытием. Автостоянка для постоянного хранения автомобилей запроектирована на каждом участке для отдельной квартиры.

Проезды для пожарной техники совмещены с основными проездами.

Тротуар соединяет вход здания с основным проездом.

Проектом предусмотрена организация проездов с твердым покрытием, в соответствии с "Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности" №123-ФЗ от 22.07.2008 г.

						895.23-15-ПЗУ.ТЧ	Лист
							7
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		