



**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. 12)».

Проектная документация

Раздел 2 – «Схема планировочной организации земельного участка»

895.23-12-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. 12)».

Проектная документация

Раздел 2 – «Схема планировочной организации земельного участка»

895.23-12-ПЗУ

Том 2

Директор:

/А.Н. Кривчиков/

Технический директор:

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

Главный инженер проекта:

/А.В. Черемнов/

г. Белгород
2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
895.23-12-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. Технико-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
895.23-12-ПЗУ	Графическая часть	Лист 1 стр.12

						895.23-12-ПЗУ.ТЧ				
					2023					
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата					
ГИП		Черемнов				Содержание тома	Стадия	Лист	Листов	
Проверил		Соловьева					П	1		
Разработал		Одновалова					 ООО «ПУ-ЖБК-1»			
Н. контроль		Кравченко								

Проектируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж4 – «Зона жилой застройки индивидуальными домами коттеджного типа с приусадебными участками».

- с севера – территорией МКР «Юго-Западный 2.2» и зелеными насаждениями общего пользования;

- с востока — зелеными насаждениями общего пользования и санитарно-защитной зоной Красненского кладбища;

- с юга и юго-запада – застройкой индивидуальными жилыми домами.

Общая площадь проектируемого участка составляет 520 м².

Рельеф участка сложный, с падением в юго-восточном направлении, с колебанием абсолютных отметок поверхности от 152,50 до 151,80 м;

Согласно техническому отчету по результатам инженерно-геодезических изысканий для подготовки проектной документации, выполненных ООО «СТРОЙИЗЫСКАНИЯ» в 2022 году, наличие опасных природных и техногенных процессов, влияющих на формирование рельефа, не определено.

Белгородская область приурочена к умеренно-континентальному климату со среднегодовой температурой от +5,9 до +6,6 °С. По СП 131.13330.2018 район входит во IIВ климатический район для строительства.

Гидрогеологические условия исследуемого участка на момент бурения (июнь 2022 года) характеризуются отсутствием грунтовых вод до глубины 17 м.

						<div style="text-align: center;"> <h1>895.23-12-ПЗУ.ТЧ</h1> </div>			
					2023				
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата				
ГИП		Черемнов				<div>Содержание тома</div>	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Соловьева					П	1	
Разработал		Одновалова					<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>ООО «ПУ-ЖБК-1»</p> </div> </div>		
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

						895.23-12-ПЗУ.ГЧ	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.12 даны в границах земельных участков с кадастровыми номерами 31:16:0118013:643, 31:16:0118013:641, 31:16:0118013:642, 31:16:0118013:644.

						895.23-12-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

№ п/п.	Наименование		Показатели				
			в границах ЗУ 31:16:0118013:643	в границах ЗУ 31:16:0118013:641	в границах ЗУ 31:16:0118013:642	в границах ЗУ 31:16:0118013:644	в границах ЗУ 31:16:0118013:643 ЗУ 31:16:0118013:641 ЗУ 31:16:0118013:642 ЗУ 31:16:0118013:644
1	Площадь участка по ЕГРН	м ²	130	130	130	130	520
2	Площадь работ по благоустройству	м ²	87,25	87,25	87,25	87,25	349,0
3	Площадь застройки	м ²	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 ²	39,02	31,82	31,82	39,02	141,68
	а) асфальтобетонное покрытие	м ²	22,52	15,32	15,32	22,52	75,68
	б) бетонное покрытие	м ²	16,5	16,5	16,5	16,5	66,0
6	Площадь озеленения	м ²	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 152,50 до 151,80, что составляет средний уклон по площадке 12‰. Абсолютная отметка нуля проектируемого здания составляет 152,70 м.

Вертикальная планировка выполнена в увязке с существующей застройкой и решена, исходя из условий экономичной посадки здания, удобного и

						895.23-12-ПЗУ.ТЧ	Лист
							4
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

безопасного движения транспортных средств и пешеходов, беспрепятственного 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;
- достигаемость 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.

						895.23-12-ПЗУ.ТЧ	Лист
							5
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		

На участке благоустройства высаживаются декоративные древесно – кустарниковые насаждения, устраиваются газоны. По периметру земельных участков и между проезжей частью и тротуаром предполагается высадка кустарника (кизильник блестящий высотой 0,4 м).

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.

						895.23-12-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.

						895.23-12-ПЗУ.ТЧ	Лист
							7
Изм.	К.уч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		