

ООО «Пензагражданпроект»

СРО-П-083-0141-5836672950-000920-06 от 31 января 2017 года

Заказчик: ООО «Новострой»

Многоквартирный жилой дом №3 выше 5-ти этажей в микрорайоне  
№2 жилого района Кривозерье-Веселовка г.Пензы

Проектная документация

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

166.Б.16 - ПЗУ

Том 2

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

Директор



Ю. А. Матиева

Главный инженер проекта

В.С. Таньков

Главный архитектор проекта

Е.В. Кулагина

2017 г

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	стр.
1	2	3
166.Б.16–ПЗУ.С	Содержание тома	2
166.Б.16- СП	Состав проектной документации	3
166.Б.16 - ПЗУ. ТЧ	Текстовая часть	
1.	Особые примечания	6
2.	Схема планировочной организации земельного участка	7
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	7
	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	9
	в) обоснование 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 устанавливается градостроительный регламент)	9
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	10
	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	11
	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой	11
	ж) описание решений по благоустройству территории	12
	<b>Графическая часть</b>	
166.Б.16-ПЗУ	<b>Чертежи марки ПЗУ</b>	
ПЗУ-1	Общие указания	13
ПЗУ-2	Схема планировочной организации земельного участка. М1:500	14

Взам. инв. №	Подп. и дата										
Инв. № подл.											
								<p style="text-align: center;"><b>166.Б.16-ПЗУ.С</b></p>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата						
ГАП		Кулагина							Стадия	Лист	Листов
									П	2	14
									ООО «Пензагражданпроект» 440011 Пенза ул Фурманова, 21		
Н.контроль		Галкина		<i>Галкина</i>							

Содержание тома

ГП-3	План и конструкции проездов, тротуаров, стоянок, дорожек и площадок. М1:500	15
ПЗУ-4	План расположения малых архитектурных форм и переносных изделий. М 1:500	16
ПЗУ-5	План организации рельефа. М 1:500	17
ПЗУ-6	План земляных масс. М 1:500	18
ПЗУ-7	План озеленения. М1:500	19
ПЗУ-8	Сводный план инженерных сетей. М1:500	20

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Лист

166.Б.16-ПЗУ.С

3

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	----------	------	-------	-------	------

## Состав проектной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3	4
1	166.Б.16 - ПЗ	Раздел 1 Пояснительная записка	
2	166.Б.16 - ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
3	166.Б.16 - АР	Раздел 3 «Архитектурные решения»	
4.1	166.Б.16 - КР.0	Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» Часть 1. Ниже отм. 0.000	
4.2	166.Б.16 - КР.1	Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» Часть 2. выше отм. 0.000	
		Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»	
5.1.1	166.Б.16 - ИОС1.1	Подраздел 1 «Система электроснабжения» Часть 1. Внутренние сети	
5.1.2	166.Б.16 - ИОС1.2	Подраздел 1 «Система электроснабжения» Часть 2. Наружные сети	
5.2.1	166.Б.16 - ИОС2.1	Подраздел 2 «Система водоснабжения» Часть 1. Внутренние сети	
5.2.2	166.Б.16 - ИОС2.2	Подраздел 2 «Система водоснабжения» Часть 2. Наружные сети	
5.3.1	166.Б.16 - ИОС 3.1	Подраздел 3 «Система водоотведения» Часть 1. Внутренние сети	
5.3.2	166.Б.16 - ИОС 3.2	Подраздел 3 «Система водоотведения» Часть 2. Наружные сети	
5.4.1	166.Б.16 - ИОС4.1	Подраздел 4. «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» Часть 1. Отопление и вентиляция	
5.4.2	166.Б.16 - ИОС4.2	Подраздел 4. «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» Часть 2. Тепловые сети	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

166.Б.16-ПЗУ.ТЧ

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подп. Дата

ГАП

Кулагина

Стадия

Лист

Листов

П

4

14

Текстовая часть

ООО «Пензагражданпроект»  
440011 Пенза ул Фурманова, 21

Н.контроль

Галкина

5.5	166.Б.16 - ИОС5	Подраздел 5 «Сети связи»	
5.6	166.Б.16 - ИОС6	Подраздел 6 «Система газоснабжения»	
6	166.Б.16 - ПОС	Раздел 6 «Проект организации строительства»	
7	166.Б.16 - ООС	Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»	
8	166.Б.16 - ПБ	Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»	
9	166.Б.16 -ОДИ	Раздел 10 Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10	166.Б.16 - ТБЭ	Раздел 10 <sup>1</sup> «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	
11	166.Б.16 - СМ	Раздел 11 «Смета на строительство объектов капитального строительства»	
12	166.Б.16 - ЭЭ	Раздел 11 <sup>1</sup> «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»	
13	166.Б.16 - СНП	Раздел 11 <sup>II</sup> «Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома»	
Раздел 12 . Иная документация			
14	04.17-КЖ	«Многоквартирный жилой дом №3 выше 5-ти этажей в микрорайоне №2 жилого района Кривозерье-Веселовка г. Пензы». Фундаменты»	ООО СК «Базис»

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Лист

166.Б.16-СП

5

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

## 1. Особые примечания

1. Данная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, градостроительным кодексом и заданием на проектирование.

2. Принятые технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий, при условии строительства без отклонений от проекта и проведении авторского надзора за строительством.

3. Любые изменения и корректировки проекта или отклонения от него должны быть согласованы в установленном порядке.

4. Заказчик обязан согласовать настоящий проект в установленном порядке и получить разрешение на строительство в соответствующих инспекциях. Строительство без разрешения не допускается.

5. Все строительные работы необходимо вести в строгом соответствии со строительными нормами и правилами по производству работ.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №									
			<b>166.Б.16-ПЗУ.ТЧ</b>								
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			
			ГАП		Кулагина						
			Н.контроль		Галкина						
Текстовая часть									Стадия	Лист	Листов
									П	6	14
									ООО «Пензагражданпроект» 440011 Пенза ул Фурманова, 21		

## 2. Схема планировочной организации земельного участка

### а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок площадью 0,7877 га под строительство многоквартирного жилого дома расположен в Первомайском районе г. Пензы. Отведенный участок находится на свободной от застройки территории.

Проектными границами данного участка служат:

- с северо-востока - территория ранее запроектированного жилого дома №4;
- с юго-западной стороны - территория вновь построенного жилого дома №2;
- с севера-запада - территория перспективного детского сада;
- с юга – проезд по ул. Тепличная и существующие жилые дома.

Дом состоит из четырех 11-этажных блок-секций. Подъезд к проектируемому участку предусмотрен по внутриквартальному проезду со стороны улицы Мереняшева.

С северо-восточной части придомовой территории запроектированы:

- площадка из травмобезопасного покрытия из резиновой каучуковой крошки для занятий физкультурой и спортивными играми,
- площадка из травмобезопасного покрытия из резиновой каучуковой крошки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,
- хозплощадка для чистки ковров и сушки белья,
- площадка для отдыха взрослого населения,

Площадка для сбора мусора на 3 контейнера с ограждением запроектирована на въезде с северо-восточной стороны участка, и огорожена зелеными насаждениями.

Площади площадок, расстояния между площадками и жилыми корпусами запроектированы по расчету и с учетом норм по СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89". Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

По периметру территории жилого дома расположены гостевые автостоянки и автостоянки для постоянного хранения автомобилей для жителей дома. Всего на территории расположено 100 машиномест для постоянного хранения автомобилей и 60 машиномест для гостевых стоянок. 2 машиноместа из общего количества предназначено для автомобилей маломобильных групп населения.

Общее количество машиномест составляет 160 машиномест.

Все автостоянки выполнены с двухслойным асфальтобетонным покрытием  $s=8\text{см}$ ; проезды - с однослойным асфальтобетонным покрытием  $s=5\text{см}$ .

Вдоль длинных сторон дома предусмотрены проезды шириной 6,0м,

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	166.Б.16-ПЗУ.ТЧ	Лист
										7

обеспечивающих решение противопожарных мероприятий по доступу в помещения квартир пожарных подразделений на случай чрезвычайных ситуаций.

Частично благоустройство размещено на соседнем участке с кадастровым номером 58:29:3011001:1645, который принадлежит заказчику.

Генпланом предусмотрены решения для пользования территорией жилого дома маломобильными группами населения в соответствии со СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для МГН" - на территории дома запроектированы пандусы с пешеходных тротуаров на проезжую часть с нормативным уклоном и притопленным бордюрным камнем. Площадки и входы в секции оборудованы стационарными и переносными малыми архитектурными формами (урнами и скамьями), что обеспечивает комфортные условия для отдыха и проживания населения на прилегающей придомовой территории

Все дорожки и площадки имеют твердое покрытие (травмобезопасное покрытие, плитка и асфальтобетон толщиной верхнего слоя 3 см.).

Для защиты проектируемого участка от воздействия паводковых, поверхностных и грунтовых вод проектом предусмотрены следующие мероприятия: подсыпка участка строительства, вертикальная планировка с уклоном к лоткам проездов, уклоном по лоткам проездов к приемникам ливневой канализации, ливневая канализация, гидроизоляция фундаментов, полов и стен подвалов проектируемого здания. Подземная часть здания защищена гидроизоляцией.

Вокруг здания предусмотрена отмостка шириной 1,0 м.

### **Параметры застройки участка жилого дома**

Земельный участок проектируемого жилого дома находится в зоне Ж-3 (Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей). Согласно ПЗЗ параметры застройки должны соответствовать следующим требованиям:

Максимальная этажность – 25;

- Коэффициент застройки территории - не более 50% от площади земельного участка.
- Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.

### **Расчетные параметры застройки участка жилого дома**

Расчет коэффициента застройки:

$$K_z = 1780.37 \text{ м}^2 \times 100\% / 7877 \text{ м}^2 = 22.60 \% (< 50\%).$$

Расчет коэффициента озеленения:

$$K_{оз.} = 1613.03 \text{ м}^2 \times 100\% / 7877 \text{ м}^2 = 20.47 \% (> 10\%).$$

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	166.Б.16-ПЗУ.ТЧ	Лист
							8
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		



Вывод: Требования ГПЗУ проектным предложением выполняются.

**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 связи с отсутствием нормируемых объектов установление СЗЗ не требуется

**в) обоснование 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 устанавливается градостроительный регламент)**

Генеральный план решен с учетом проектируемых зданий и сооружений.

Здание ориентировано по сторонам света таким образом, чтобы были соблюдены нормы по инсоляции помещений.

Въезд на территорию жилого дома шириной 5,5 м решен с юго-восточной стороны. Вокруг здания предусмотрен круговой проезд для пожарных машин шириной не менее 4,2 м.

Генеральный план жилого дома разработан в соответствии с нормами и правилами по пожарной безопасности, в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01.89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в соответствии с СанПин 2.21/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий», СанПин 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и сооружениях», а так же на основании «Местных нормативов градостроительного проектирования города Пензы».

Взам. инв. №						Лист
Подп. и дата						Лист
Инв. № подл.						Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

**166.Б.16-ПЗУ.ТЧ**

**г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

N/N	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			по участку	вне участка
1	Площадь участка	га	0.7877	0.0151
2	Площадь застройки в т.ч.:	м <sup>2</sup>	1780.37	-
	- здания	м <sup>2</sup>	1651.14	-
	- подземный перспективный паркинг	м <sup>2</sup>	129.23	-
3	Площадь покрытий в т.ч.:	м <sup>2</sup>	4483.60	151.00
	-площадь асфальто-бетонного покрытия 8см (хр.транспортных средств)	м <sup>2</sup>	827.00	-
	-площадь асфальто-бетонного покрытия 5см.(проезды, площадка для мусора Д)	м <sup>2</sup>	2086.86	143.00
	Площадь асфальто-бетонного покрытия 3см (тротуары)	м <sup>2</sup>	585.15	8.00
	Площадь асфальто-бетонного покрытия 3см (хозяйственные площадки Ги В)	м <sup>2</sup>	59.20	-
	-площадь травмобезопасного покрытия (площадки для игр детей Аи для занятий физкультурой Е)	м <sup>2</sup>	632.90	-
	-площадь плиточного покрытия (площадка для отдыха взрослого населения Б)	м <sup>2</sup>	40.00	-
	Площадь отмотки.	м <sup>2</sup>	252.49	-
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	1613.03	-
5	Бортовой камень БР 300.30.18	п.м.	654.27	43.30
6	Бортовой камень БР 100.20.08	п.м.	520.85	-

**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**

Ливневые воды уводятся методом вертикальной планировки и ливневой канализацией.

Опасные последствия паводковых и поверхностных вод не обнаружены.

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

### е) описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проектное решение организации рельефа разработано на основании чертежа генерального плана участка топографической съемки М 1:500 с сечением горизонталей через 0.5м.

При разработке проекта учтены вертикальные отметки существующих и ранее запроектированных покрытий, зданий, подземные и надземные коммуникации, а также гидрогеологические условия данной территории.

В проекте применен метод сплошной вертикальной планировки, позволяющий максимально сохранить рельеф местности с минимальными объемами земляных работ, обеспечить водоотвод с территории закрытым способом, создать оптимальные уклоны по проездам, площадкам и дорожкам. Проектное решение вертикальной планировки выполнено в проектных красных горизонталях с сечением рельефа через 0.1-0.5м.

До начала работ необходимо провести срезку плодородного слоя грунта. Срезанный грунт  $h=0.15\text{м}$  вывозится и используется для озеленения на других объектах строительства. Растительный грунт в нужном количестве для озеленения данной территории оставить на участке, излишний грунт подлежит замене на обычную землю с использованием ее для вертикальной планировки. Лишний растительный грунт использовать для озеленения на других объектах.

Рельеф участка имеет падение с отметки 170.50 на отметку 169.37. Продольный уклон по проездам запроектирован от 0,5 % до 3 %. Поперечный уклон принят 2 %. Направление уклона показано на чертеже стрелками. Сток ливневых и талых вод за пределы участка осуществляется по спланированной поверхности и лоткам проезжей части, а также посредством ливневой канализации.

Объемы земляных работ сведены в таблицу и приведены на чертеже «План земляных масс» графической части проекта.

### ж) описание решений по благоустройству территории

Основное средство оздоровления воздуха городов - широкое развитие системы зелёных насаждений. Подбор деревьев и кустарников обеспечивает необходимые декоративные качества в отношении величины, формы кроны, окраски листьев в разное время года.

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

						<b>166.Б.16-ПЗУ.ТЧ</b>	Лист
							11
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		



### 1.3.2. Расчетные показатели обеспеченности объектов автомобильными стоянками

№ № п/п	Наименование объекта	Минимально допустимый уровень обеспеченности, машино-мест		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		Единица измерения	Величина	Единица измерения	Величина
<b>Стоянки автомобилей для многоквартирных жилых домов массового класса</b>					
1	- гостевая стоянка	1машино-место/100чел.	7	м	100
2	- стоянка для постоянного хранения	1машино-место/100чел.	25	м	800 <sup>1)</sup> 1500 <sup>2)</sup>

Таким образом:

Гостевых стоянок требуется – 26 машиномест

Стоянок для постоянного хранения – 91 машиноместо

Гостевые автостоянки в количестве 60 машино-мест размещены на участке жилого дома. Для стоянок постоянного хранения в перспективе будет запроектирована и построена подземная стоянка для хранения автомобилей на 100 машино-мест (поз.21 на генплане)

#### Расчет площадок и благоустройства

Расчет площадок произведен согласно:

СП 42.13330.2011;

на основании «Местных нормативов градостроительного проектирования города Пензы» утвержденных решением Пензенской городской думы от 30.10.2015 N299-13/6;

Расчет количества жителей:

Общая площадь квартир:  $9847.80:27,1 = 363,39 \approx 364$ человека.

N/N по ГП	Наименование	Расчет площадок, м.кв.	По проекту, м.кв.
а	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	$364 \times 0,7 = 254,80$	260.80
б	Площадки для отдыха	$364 \times 0,1 = 36,40$	40.00

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

	взрослого населения		
е	Спортивные площадки для занятия физкультурой	$364 \times 2,0 = 728$ $50\% * = 364$	372.10
в,г,д	Площадки для хозяйственных целей и выгула собак	$364 \times 0,3 = 109,20$ $50\% * = 54,60$	68,70
	ИТОГО по площадкам:	709,80	741.60

Примечания:

1. Расчет площадок производить по количеству всех жителей проектируемой жилой зоны без деления на возрастные категории.

2. \* - Допускается уменьшать, но не более чем на 50 % удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения; при этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10 % от общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны (п.7.5 СП 42.13330.2011).

В радиусе пешеходной доступности расположен Дворец Единоборств «Воейков», ул. 40 лет Октября, 22Б.

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

Существующие и проектируемые транспортные коммуникации обеспечивают удобный проезд и проход к проектируемому зданию. Круговая доступность для пожарных подразделений устроена за счет поверхностей с твердым асфальтобетонным покрытием. Тротуары выполнены так же из асфальтобетонного покрытия.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	166.Б.16-ПЗУ.ТЧ	Лист
							14
Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					