

Российская Федерация
ООО «Энергопромпроект»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
для размещения многоэтажного жилого дома,
расположенного по адресу:
Российская Федерация, Саратовская область,
Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково,
г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65,
кадастровым номером 64:40:010315:708
(ЖК «Парус»)

ШИФР: 36-Э/22-ППТ

БАЛАКОВО
2022 г.

Российская Федерация
ООО «Энгергопромпроект»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
для размещения многоэтажного жилого дома,
расположенного по адресу:
Российская Федерация, Саратовская область,
Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково,
г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65,
кадастровым номером 64:40:010315:708
(ЖК «Парус»)

ШИФР: 36-Э/22-ППТ

Главный инженер
ООО «Энгергопромпроект»



С.Н. Милешина

БАЛАКОВО
2022 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

Введение

Исходно-разрешительная документация

ТОМ I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Цели и задачи проекта планировки территории

Общая характеристика объекта

Характеристика современного состояния и использования территории

Характеристика планируемого развития территории

Расчет численности населения

Рекреационная зона, система торговли и общественного питания

Транспортная инфраструктура

Благоустройство территории

Инженерная инфраструктура

Технико - экономические показатели

ТОМ II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПОЛОЖЕНИЙ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Анализ использования территории в период подготовки проекта планировки территории.

2. Обоснование положений проекта планировки территории

Общие положения.

Социальное обеспечение, рекреационная зона.

						36-Э/22-ППТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
Гл.инженер		Милёшина					П	3	
							ООО «Энергопромпроект»		

- Благоустройство территории.
- Организация рельефа.
- Транспортная инфраструктура.
- Инженерная инфраструктура.
- Факторы, отрицательно влияющие на экологию.
- Основные мероприятия по охране окружающей среды.
- Охрана подземных вод.
- Сбор, хранение и удаление отходов.
- Охрана почв, растительного покрова и животного мира.
- Мероприятия по рациональному использованию общераспространенных полезных ископаемых.
- Мероприятия по обеспечению доступности для инвалидов и маломобильных групп населения с ограниченными возможностями.
- Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:

1. Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения город Балаково.
2. Схема организации улично-дорожной сети М 1:1000.
3. Схема границ зон с особыми условиями использования М 1:1000
4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам М 1:1000.
5. Проект планировки территории М 1:1000.

						36-Э/22-ППТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
							П	3	
Гл.инженер		Милёшина					Проект планировки территории ООО «Энергопромпроект»		

6. Разбивочная схема М 1: 500.

7. Схема вертикальной планировки территории М 1:500.

8. Схема благоустройства территории М 1:500.

9. Схема инженерных сетей.

Приложение :

1. Постановление Администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 4394 от 18.11.2022 г. «О подготовке документации по планировке территории».

2. Письмо АО Облкоммунэнерго № 1345 от 01.11.2022 г.

3. Технические условия МУП «БАЛАКОВО-ВОДОКАНАЛ» № 1973 от 24.11.2022 г.

4. Письмо ПАО «Газпром газораспределение Саратовская область» № БП01-10/9172 от 08.11.2022 г.

						36-Э/22-ППТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата				
Гл.инженер	Милёшина						Стадия	Лист	Листов
							П	3	
						ООО «Энергопромпроект»			

*Проект планировки
территории*

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории для размещения многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровым номером 64:40:010315:708 (ЖК «Парус») выполнен на основании постановления администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 4394 от 18.11.2022 г. «О подготовке документации по планировке территории» и технического задания Заказчика.

Проект планировки территории разработан на топосъемке масштаба 1:500, выполненной ООО «Базис» в 2022 г.

Проект разработан в соответствии с действующим Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

						36-Э/22-ПГТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Исходно-разрешительная документация.

1. Постановление Администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 4394 от 18.11.2022 г. «О подготовке документации по планировке территории».

2. Генеральный план муниципального образования город Балаково до 2025 г. (с изменениями), утвержденный решением Совета МО г. Балаково № 217 от 29.10.2010 г.

3. Постановление Правительства Саратовской области № 679-П от 25.12.2017 г. «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области».

4. Правила землепользования и застройки муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района, утвержденные решением Совета МО г. Балаково № 311 от 23.09.2011 г.

5. Решение Совета муниципального образования г. Балаково Балаковского муниципального района Саратовской области от 24 сентября 2010 г. N 210 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования в муниципальном образования город Балаково".

6. Инженерно-геологические изыскания, выполненные ООО «Волгагео» в 2022 г.

7. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Базис» в 2022 г.

8. Инженерно-экологические изыскания, выполненные ООО «Санэк» в 2022 г.

9. Градостроительный план земельного участка № РФ-64-4-05-1-01-2022-1622

						36-Э/22-ПГПТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

ТОМ I.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

						36-Э/22-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Цели и задачи проекта планировки территории.

Основная задача проекта планировки квартала:

– разработать планировочные и инфраструктурные мероприятия по подготовке и комплексному освоению площадки нового жилищного строительства;

- предусмотреть современное жилое здание с развитой социальной и инженерной инфраструктурой, способной предоставить комфортные условия для проживания жителей;

- учесть интересы заказчика по наиболее эффективному использованию предоставленной площадки.

Общая цель документации по планировке территории – разработка оптимальных архитектурно-градостроительных и экономически-целесообразных решений развития, застройки и обустройства территории с учетом перспективного развития города, создание условий для устойчивого развития территории, сохранения окружающей среды, а также установления границ земельных участков, предназначенных для планируемого размещения объектов капитального строительства. Проектируемый жилой дом предусматривается для предоставления жилья эконом-класса и бизнес-класса.

Проект выполнен в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами и соответствует требованиям :

- Генерального плана МО г. Балаково;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации ;
- Земельного кодекса Российской Федерации ;
- Жилищного кодекса Российской Федерации ;
- других действующих Федеральных законов ;
- действующих технических регламентов, санитарных, строительных норм и правил, иных нормативных документов.

Были использованы следующие нормативные документы:

						36-Э/22-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

1. Федеральный закон №117-ФЗ от 10.07.2012. О внесении изменений в 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

2. Постановление Правительства РФ от 16 сентября 2020 г. № 1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации".

3. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ.

4. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений № 384-ФЗ от 30.12.2009.

8. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

9. СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности».

10. СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения».

11. СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные».

12. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

13. ПУЭ Правила устройства электроустановок.

14. СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

15. СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

						36-Э/22-ПГТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Общая характеристика объекта.

В административном отношении территория проектирования находится в островной части города Балаково по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровым номером 64:40:010315:708.

По карте климатического районирования территория относится к Шв климатическому району :

- расчетная отрицательная температура воздуха - 24°C ;
- ветровая нагрузка - 38 кг/м^2 ;
- нормативная снеговая нагрузка - 180 кг/м^2

Характерные особенности климата — континентальность, засушливость, большая изменчивость от года к году - определяются расположением области в зоне континентального климата умеренных широт и влиянием солнечной радиации.

Климат района работ умеренно-континентальный, характеризуется сухим жарким летом и умеренно холодной зимой с устойчивым зимним покровом.

Зима характеризуется резким колебанием температур. Морозы (-10 – 12°C , минимальная температура -37°C) чередуются с оттепелями. ($+1^{\circ}\text{C}$ – 4°C). Осадки выпадают в основном в виде снега. Толщина снежного покрова в среднем 20–25 см. Часты метели (поземка), туманы, изморозь, гололед. Снег тает во второй половине марта – начале апреля. Нормативное значение веса снегового покрова на 1 м² горизонтальной поверхности земли составляет 1,8 кПа (180 кгс/м²), что соответствует III снеговому району. Толщина стенки гололеда $b = 10$ мм, что соответствует III гололедному району.

Весна короткая с большой изменчивостью синоптических процессов и быстрой сменой воздушных масс. Характерным является возврат холодов (в апреле и нередко в мае до -3°C), днем тепло (10 – 15°C).

						36-Э/22-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Лето сухое и жаркое. Наиболее жарким является июль (22–25°C, максимум до 41°C). Осадки выпадают крайне неравномерно, преимущественно в июне–июле, в виде непродолжительных грозных ливней.

Осень теплая, сухая, безоблачная — в первой половине; прохладная, пасмурная с морозящими дождями — во второй. Днем температуры положительные, а ночи в октябре, холодные (–3, –8°C). Туманы на водохранилище чаще всего наблюдаются в ноябре (5–9 дней) за период, когда водохранилище свободно ото льда 6–18 дней с туманами.

Среднегодовая температура воздуха 6,9°C. Максимальная среднемесячная температура воздуха приходится на июль и достигает плюс 20,0°C, минимальная — на январь, и составляет минус -8,5°C.

Безморозный период продолжается 140-160 дней. Количество осадков, выпадающих за ноябрь – март 195 мм, количество осадков за апрель–октябрь – 292 мм. Осадки выпадают равномерно в течение года, меньше – весной. Количество осадков, выпадающих за год, достигает 451 мм.

Преобладающее направление ветра за декабрь–февраль и июнь–август – СЗ. Средняя скорость ветра за январь 4,4 м/с, за июль 4,3 м/с.

Зима длится 4-5 месяцев. Появление снежного покрова отмечается в конце октября – начале декабря.

Ветры в осенне-летние периоды в основном южных и юго-западных направлений (скорость 3–4 м/с), к осени увеличивается повторяемость западных, юго-западных и северо-западных направлений. Зимой повторяемость ветров распределяется равномерно по всем направлениям (скорость 4–5 м/с).

Глубина сезонного промерзания почвогрунтов находится в тесной зависимости от их механического состава, степени увлажнения, а также высоты и плотности снежного покрова. Глубина сезонного промерзания грунтов составляет 1,19 м.

В геоморфологическом отношении исследуемая территория приурочена к второй надпойменной террасе р. Волги.

						36-Э/22-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Общий уклон территории на юг. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 26,70 м до 27,60 м.

В геологическом строении площадки, до разведанной глубины 20,0 м, принимают участие аллювиальные четвертичные глины и пески. С поверхности грунты перекрыты насыпным техногенным перемещенным грунтом современного возраста.

Категория сложности площадки по инженерно-геологическим условиям — вторая. Геотехническая категория вторая.

По результатам полевых изысканий и лабораторных определений на исследуемой территории выделено 4 инженерно-геологических элементов (ИГЭ),

ИГЭ 1 –Насыпной перемещенный грунт тугопластичной консистенции: глина черно-коричневая, с гумусом, бытовыми отходами. Мощность 1,8-5,5 м. Грунт классифицируется как глина тугопластичная с примесью органического вещества, среднепучинистая.

ИГЭ 2– Глина коричневая, тугопластичная с ед. дресвой. Мощность составляет 1,1-4,5м.

ИГЭ 3 – Песок серо-коричневый, мелкий, водонасыщенный, рыхлый, с глинистыми прослойками. Мощность изменяется от 0,0 до 3,0 м.

ИГЭ 4 – Песок серо-коричневый, мелкий, водонасыщенный, среднеплотный. Мощность изменяется от 11,5 до 11,3 м.

На данной территории выявлены специфические грунты. К специфическим грунтам относятся насыпные перемещенные черно-коричневые глины с гумусом, бытовыми отходами ИГЭ 1, среднепучинистые. Изменение специфических грунтов (выветривание, морозное пучение, суффозионный вынос, выщелачивание и др.) не прогнозируется.

Гидрогеологические условия исследуемого участка застройки тесно связаны с его гидрогеологическим строением и особенностями литологии грунтов. Водоносный горизонт грунтового типа на исследованной площадке сформирован и вскрыт на гл. 1,2-1,7 м., что соответствует абс. отм. 25,50-25,20 м. Следует отме-

						36-Э/22-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

титель, что гипсометрически исследуемая территория располагается на 1,0 м ниже уреза подпора Саратовского водохранилища, местность участками заболочена, развита озерная сеть. Для предотвращения повышения уровня грунтовых вод рекомендуется произвести организацию рельефа (со сбором и отводом поверхностных вод), устройство водопропускных и водосборных сооружений. Обеспечить отвод поверхностных вод от стен здания посредством вертикальной планировки территории, устройством отмостки и водосточных желобов.

В соответствии с картой «Общее сейсмическое районирование РФ ОСР-97, СНиП 11-7-81», Москва, 2001 г. и Письма Госстроя РФ № АШ 1382/9 от 23.03.01 обследуемая территория с учетом проектируемых зданий относится к карте В. Сейсмическая интенсивность в г. Балаково составляет 5 баллов по шкале MSK-64. Вероятность превышения расчетной сейсмической интенсивности в течении 50 лет составит 5%, что соответствует периоду (Т) повторения сотрясений 1 раз в 1000 лет. Категория грунтов по сейсмическим свойствам III.

Проектом предусматривается строительство 26-ти этажного жилого дома, состоящего из 3-х блок-секций со встроенно-пристроенными офисными помещениями на первом этаже. Жилые этажи - со 2-ого по 25-й этаж. На чердаке предусматриваются мастерские для художников и техническая зона.

						36-Э/22-ПГТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Характеристика современного состояния и использования территории.

В настоящее время территория земельного участка свободна от застройки. Рядом расположена коттеджная малоэтажная жилая застройка (зона ЖЗ). По ул. Гагарина и ул. Братьев Захаровых - сформировавшаяся многоэтажная жилая застройка (зона Ж1).

Рядом с осваиваемой территорией расположено Государственное учреждение здравоохранения Саратовской области Балаковская городская клиническая больница (ул. Академика Жук, 64).

На ул. Гагарина, ул. Факел Социализма, ул. Пролетарская и ул. Ленина имеется сложившаяся сеть магазинов продовольственных и промышленных товаров, аптеки, оптика, банки, кафе. На ул. Пролетарская, 50/1 расположен торговый центр ТРЦ «Старград».

						36-Э/22-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Характеристика планируемого развития территории.

Проектом планировки территории для размещения многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровым номером 64:40:010315:708 (ЖК «Парус») предусматривается освоение земель в условиях существующей застройки с использованием территорий свободных от застройки. Планировочное решение выполнено с учетом сложившейся планировочной структуры города и особенностей его перспективного развития. Проектируемая территория - зона жилой застройки постоянного проживания с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Проектом предусматривается строительство 26-ти этажного жилого дома, состоящего из 3-х блок-секций со встроенно-пристроенными офисными помещениями на первом этаже индивидуального проекта ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний «Кронверк». Жилые этажи - со 2-ого по 25-й этаж. На чердаке предусматриваются мастерские для художников и техническая зона.

Высота проектируемого здания жилого дома от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания — 82,02 м.

Общее количество квартир в проектируемом жилом доме - 528 шт.

Общая площадь квартир жилого дома - 28771,50 м², в том числе жилая площадь — 15114,30 м².

Площадь встроенно-пристроенных офисных помещений на первом этаже — 1725,35 м².

Площадь мастерской для художников — 1209,90 м².

Площадь застройки жилого дома — 2991,35 м²

В проектируемой жилой застройке в соответствии с СП 4.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» предусматриваются пожарные проезды шириной 6,0 м.

						36-Э/22-ПГПТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Проектом планировки территории предусмотрены спортивные площадки, детские площадки, хозяйственные площадки, площадки для отдыха, парковки для легковых автомобилей, озеленение территории.

						36-Э/22-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Расчет численности населения.

В соответствии с Проектом планировки территории для размещения многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровым номером 64:40:010315:708 (ЖК «Парус») предусматривается строительство 26-ти этажного жилого дома, состоящего из 3-х блок-секций со встроенно-пристроенными офисными помещениями на первом этаже. Жилые этажи - со 2-ого по 25-й этаж. На чердаке предусматриваются мастерские для художников и техническая зона.

Общее количество квартир в проектируемом жилом доме - 528 шт.

Общая площадь квартир жилого дома - 28771,50 м², в том числе жилая площадь — 15114,30 м².

В соответствии с Постановлением Правительства Саратовской области № 679-П от 25.12.2017 г. «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области» табл. 1.1.1.9 с учетом нормы площади квартир в расчете на одного человека, а также с учетом расчетной жилищной обеспеченностью в квадратных метрах общей площади квартиры на одиноко проживающего человека 33 м² в соответствии с Решением Совета муниципального образования г. Балаково Балаковского муниципального района Саратовской области от 24 сентября 2010 г. N 210 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования в муниципальном образования город Балаково" численность населения ориентировочно составит на 912 человек.

						36-Э/22-ПГПТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Рекреационная зона, система торговли.

Близлежащая территория города имеет сложившуюся планировочную структуру.

В проектируемом здании на первом этаже предусматривается комплекс офисных помещений.

Рядом с осваиваемой территорией расположено Государственное учреждение здравоохранения Саратовской области Балаковская городская клиническая больница (ул. Академика Жук, 64).

По адресу ул. Комсомольская, 59 расположена пекарня.

На ул. Гагарина, ул. Факел Социализма, ул. Пролетарская, ул. 20 лет ВЛКСМ и ул. Ленина имеется сложившаяся сеть магазинов продовольственных и промышленных товаров, аптеки, оптика, банки, кафе. На ул. Пролетарская, 50/1 расположен торговый центр ТРЦ «Старград».

На ул. Факел Социализма, 27 находится «Балаковский политехнический техникум». «Промышленно-транспортный техникум» - на ул. Комсомольская, 34.

По адресу ул. Комсомольская, 47/1 расположен лицей № 2.

Детские сады расположены по адресу: Д/с № 6 — ул. Факел Социализма, 37; Д/с № 20 — ул. Комсомольская, 49а.

Транспортная инфраструктура.

Для обеспечения подъезда к проектируемому многоэтажному жилому дому предусмотрены проезды шириной 6,0 м. Подъезды к земельному участку от существующих автомобильных дорог будут выполняться отдельным проектом.

Движение общественного транспорта существующее автобусное с маршрутами, проходящими по ул. Гагарина, ул. Факел Социализма и ул. Ленина.

						36-Э/22-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Инженерная инфраструктура.

Водоснабжение 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции):

Водопотребление предусматривается централизованное от городских сетей хоз-питьевого противопожарного водопровода г. Балаково.

Наружное пожаротушение осуществляется от 3 проектируемых пожарных гидрантов, устанавливаемых на проектируемом кольцевом хоз-питьевом противопожарном водопроводе, из расчета 30 л/с.

Расход холодной воды составляет 25,9 м³/час.

Водоотведение 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции):

Проектом планировки предусматривается самотечное отведение хоз-бытовых стоков.

Отвод стоков предусматривается в городские канализационные сети г. Балаково.

Общий расход бытовых сточных вод составляет 25,9 м³/час.

Электроснабжение 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции):

Электроснабжение предусматривается от городских сетей г. Балаково.

По надежности электроснабжения потребители жилых многоэтажных домов относятся к II категории, лифты — к I категории.

Расчетная мощность электропринимающих устройств 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции) с электроплитами составляет 966 кВт, в том числе 90 кВт — нежилые помещения. Проектом планировки территории предусматривается установка трансформаторной подстанции.

Теплоснабжение 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции):

Теплоснабжение предусматривается от блочно-модульной газовой крышной котельной, устанавливаемой в средней блок-секции жилого дома.

Газоснабжение — от городских сетей г. Балаково. Расход газа составляет 555 м³/час.

						36-Э/22-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Технико - экономические показатели.

Площадь земельного участка для размещения многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровым номером 64:40:010315:708 (ЖК «Парус») - 3,3 га.

Площадь застройки проектируемого 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции) - 2991,35 м²

Площадь озеленения (газон) территории под строительство 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции) — 5473 м².

Площадь твердого покрытия территории под строительство 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции) - 25037,9 м².

Численность населения в проектируемом 26-ти этажном жилом доме (3 блок-секции) - 912 человек

Количество квартир в проектируемом 26-ти этажном жилом доме (3 блок-секции) - 528 квартир

в том числе 1-но комнатных - 192 квартиры

2-х комнатных - 288 квартир

3-х комнатных - 48 квартир

Общая площадь квартир проектируемого 26-ти этажном жилом доме (3 блок-секции) - 28771,50 м²

в том числе жилая площадь — 15114,30 м²

Площадь встроенно-пристроенных офисных помещений на первом этаже — 1725,35 м²

Площадь мастерской для художников — 1209,90 м²

Высота здания от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания — 82,02 м

Площадь застройки проектируемого 26-ти этажном жилом доме (3 блок-секции) — 2991,35 м²

Строительный объем проектируемого здания жилого дома — 152684,18 м³

						36-Э/22-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Инженерная инфраструктура :

- расход холодной воды - 25,9 м³/час
- расход бытовых сточных вод - 25,9 м³/час
- расчетная мощность - 966 кВт,
том числе нежилые помещения - 90 кВт
- газоснабжение — 555 м³/час.

						36-Э/22-ППТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

ТОМ II.

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПОЛОЖЕНИЙ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

1. Анализ использования территории в период подготовки проекта планировки территории.

В административном отношении территория проектирования находится в островной части города Балаково по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровым номером 64:40:010315:708.

В настоящее время территория земельного участка свободна от застройки. Рядом расположена коттеджная малоэтажная жилая застройка (зона Ж3). По ул. Гагарина и ул. Братьев Захаровых - сформировавшаяся многоэтажная жилая застройка (зона Ж1).

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

2. Обоснование положений проекта планировки территории

Общие положения.

Проектом планировки территории для размещения многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровым номером 64:40:010315:708 (ЖК «Парус») предусматривается освоение земель в условиях существующей застройки с использованием территорий свободных от застройки. Планировочное решение выполнено с учетом сложившейся планировочной структуры города и особенностей его перспективного развития. Проектируемая территория - зона жилой застройки постоянного проживания с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Проектом предусматривается строительство 26-ти этажного жилого дома, состоящего из 3-х блок-секций со встроенно-пристроенными офисными помещениями на первом этаже индивидуального проекта ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний «Кронверк». Жилые этажи - со 2-ого по 25-й этаж. На чердаке предусматриваются мастерские для художников и техническая зона.

Высота проектируемого здания жилого дома от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания — 82,02 м.

Общее количество квартир в проектируемом жилом доме - 528 шт.

Общая площадь квартир жилого дома - 28771,50 м², в том числе жилая площадь — 15114,30 м².

Площадь встроенно-пристроенных офисных помещений на первом этаже — 1725,35 м².

Площадь мастерской для художников — 1209,90 м².

Площадь застройки жилого дома — 2991,35 м²

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

В проектируемой жилой застройке в соответствии с СП 4.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» предусматриваются пожарные проезды шириной 6,0 м.

Кадастровый номер земельного участка 64:40:010315:708, площадь земельного участка под строительство многоэтажного жилого дома - 33000 м²

Земельный участок находится в аренде ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний «Кронверк» в соответствии с договором № 41 от 08.08.2022 г.

Проектом планировки территории учтены санитарно-защитные зоны существующих инженерных коммуникаций.

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Социальное обеспечение, рекреационная зона.

Проектом планировки территории для размещения многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровым номером 64:40:010315:708 (ЖК «Парус») предусматривается освоение земель в условиях существующей застройки с использованием территорий свободных от застройки. Планировочное решение выполнено с учетом сложившейся планировочной структуры города и особенностей его перспективного развития.

Рядом с осваиваемой территорией расположено Государственное учреждение здравоохранения Саратовской области Балаковская городская клиническая больница (ул. Академика Жук, 64).

На ул. Гагарина, ул. Факел Социализма, ул. Пролетарская и ул. Ленина имеется сложившаяся сеть магазинов продовольственных и промышленных товаров, аптеки, оптика, банки, кафе. На ул. Пролетарская, 50/1 расположен торговый центр ТРЦ «Старград».

По адресу ул. Комсомольская, 59 расположена пекарня.

На ул. Факел Социализма, 27 находится «Балаковский политехнический техникум». «Промышленно-транспортный техникум» - на ул. Комсомольская, 34.

По адресу ул. Комсомольская, 47/1 расположен лицей № 2.

Детские сады расположены по адресу: Д/с № 6 — ул. Факел Социализма, 37; Д/с № 20 — ул. Комсомольская, 49а.

На первом этаже проектируемого дома расположены встроенно-пристроенные офисные помещения. На чердаке предусматриваются мастерские для художников.

Количество детей дошкольного возраста по демографическим данным для г. Балаково составляет 4,5% от численности населения:

$$912 \times 0,045 = 41 \text{ ребенок}$$

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

С учетом обеспеченности детскими садами общего типа (85%) необходимое количество мест в детском саде для проектируемого жилого дома составит $41 \times 0,85 = 35$ мест.

Ближайшие детские сады расположены по адресу: Д/с № 6 — ул. Факел Социализма, 37 (расположен на расстоянии 1,12 км от проектируемого многоэтажного жилого дома); Д/с № 20 — ул. Комсомольская, 49а (расположен на расстоянии 1,18 км от проектируемого многоэтажного жилого дома). Доставка детей в детские сады обеспечивается личным транспортом, а так же планируется организованная доставка детей автобусом от жилого дома до детского сада. Также на первом этаже проектируемого жилого дома планируется организация учреждений дополнительного дошкольного образования на коммерческой основе.

Количество детей школьного возраста по демографическим данным для г. Балаково составляет 10,5% от населения:

$$912 \times 0,105 = 96 \text{ детей}$$

25% от общего числа школьников будут посещать другие общеобразовательные учреждения города, поэтому необходимое количество мест:

$$96 \times 0,75 = 72 \text{ места.}$$

По адресу ул. Комсомольская, 47/1 расположен лицей № 2 (расположен на расстоянии 0,98 км от проектируемого многоэтажного жилого дома). Средняя образовательная школа № 12 расположена по ул. Титова, 59 (расположена на расстоянии 1,3 км от проектируемого многоэтажного жилого дома).

Доставка детей в школы обеспечивается личным транспортом, а так же планируется организованная доставка детей автобусом от жилого дома до школ.

Также на первом этаже проектируемого жилого дома планируется организация учреждений дополнительного школьного образования на коммерческой основе.

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Благоустройство территории.

Площадки, тротуары и проезды выполняются из асфальтобетона.

Площадь твердого покрытия территории ЖК «Парус» 25037,9 м².

Проектом планировки территории предусмотрены спортивные площадки, детские площадки, хозяйственные площадки.

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Балаково табл. 5.2.5 минимально допустимые размеры площадок различного функционального назначения составляют:

детские площадки — 0,7 м²/чел

площадки для отдыха — 0,1 м²/чел

спортивные площадки — 1,5-2,0 м²/чел

хозяйственные площадки — 0,3-0,4 м²/чел

Численность населения в проектируемом 26-ти этажном жилом доме (3блок-секции) составляет 912 человек.

Детские площадки

$$912 \times 0,7 = 638 \text{ м}^2$$

Площадки для отдыха

$$912 \times 0,1 = 91 \text{ м}^2$$

На проектируемой территории жилой застройки предусмотрены детские площадки (2 шт.) общей площадью 680,5 м² и площадки для отдыха общей площадью 218,8 м².

Спортивные площадки

$$912 \times 1,5 = 1368 \text{ м}^2$$

На проектируемой территории жилой застройки предусмотрены спортивные площадки (волейбол, бадминтон, площадка с тренажерами, воркаут) общей площадью 1539,6 м².

Хозяйственные площадки

$$912 \times 0,3 = 274 \text{ м}^2$$

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

На проектируемой территории жилой застройки предусмотрены хозяйственные площадки (2 шт.) общей площадью 280,8 м².

На территории также предусмотрено озеленение в виде газонов.

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Балаково размеры озеленения жилой застройки должны быть не менее 6 м²/чел.

$$912 \times 6 = 5472 \text{ м}^2$$

Площадь озеленения (газон) территории под строительство 26-ти этажного жилого дома составляет 5473 м².

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Организация рельефа.

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории сделана на топооснове М 1:500, выполненной ООО «Базис» в 2022 г.

Схема вертикальной планировки территории проектируемой жилой застройки выполнена в проектных отметках опорных точек рельефа.

Водоотвод поверхностных вод решен с учетом природных условий, строительных требований организации стока поверхностных вод от зданий на проектируемые проезды.

Схема вертикальной планировки увязана с существующим рельефом близлежащих объектов.

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Транспортная инфраструктура.

Проектом планировки территории для размещения многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровым номером 64:40:010315:708 (ЖК «Парус») не предусматривается изменение существующей дорожной сети.

Для обеспечения подъезда к проектируемому многоэтажному жилому дому предусмотрены проезды шириной 6,0 м. Подъезды к земельному участку от существующих автомобильных дорог будут выполняться отдельным проектом.

Движение общественного транспорта существующее автобусное с маршрутами, проходящими по ул. Гагарина, ул. Факел Социализма и ул. Ленина.

Проектом планировки территории предусмотрены парковки для временного хранения легковых автомобилей.

Количество квартир в проектируемом 26-ти этажном жилом доме, состоящим из 3-х блок-секций составляет 528 квартир.

В соответствии с Постановлением Правительства Саратовской области № 679-П от 25.12.2017 г. «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Саратовской области» п. 2.1.1.30 табл. 1.1.1.8 количество парковочных мест для временного хранения автомобилей для жилья эконом-класса составляет 0,85 маш.-место на 1 квартиру, для жилья бизнес-класса — 1,4 маш.-место на 1 квартиру.

Проектом планировки предусматривается 507 парковок.

Количество парковок для маломобильных групп населения составляет 10% от общего количества парковок.

$507 \times 0,1 = 51$ парковка

Проектом планировки предусматривается 52 парковки для МГН, в том числе 26 парковочных мест размером 3,6х6,0 м для инвалидов-колясочников.

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Инженерная инфраструктура.

Водоснабжение:

Водопотребление 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции) предусматривается централизованное от городских сетей хоз-питьевого противопожарного водопровода г. Балаково.

Наружное пожаротушение осуществляется от 3 проектируемых пожарных гидрантов, устанавливаемых на проектируемом кольцевом хоз-питьевом противопожарном водопроводе. Расход воды на наружное пожаротушение составляет — 30 л/с на один пожар.

Расход холодной воды составляет 25,9 м³/час (расчет выполнялся ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний «Кронверк»).

Минимальная глубина заложения трубопроводов принята из условия промерзания грунта плюс 0, 5 м до низа труб и составляет для г. Балаково 2, 10 м.

Наружные сети выполняются на стадии рабочего проектирования с подключением в городскую сеть в соответствии с техническими условиями, предоставляемыми МУП «Балаково-Водоканал».

Водоотведение :

Проектом планировки предусмотрено самотечное отведение хоз-бытовых стоков от проектируемого 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции).

Отвод стоков предусматривается в городские канализационные сети г. Балаково.

Общий расход бытовых сточных вод составляет 25,9 м³/час (расчет выполнялся ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний Кронверк»).

Сеть канализации предусмотрена из полиэтиленовых труб «КОРСИС» по ТУ 2248-001-73011750-2005.

Для подключения канализации на проектируемой сети канализации должны быть установлены сборные железобетонные колодцы.

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Наружные сети выполняются на стадии рабочего проектирования с подключением в городскую сеть канализации в соответствии с техническими условиями, предоставляемыми МУП «Балаково-Водоканал».

Электроснабжение :

Электроснабжение 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции) предусматривается от городских сетей г. Балаково.

По надежности электроснабжения потребители жилых многоэтажных домов относятся к II категории, лифты — к I категории.

Расчетная мощность электропринимающих устройств 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции) с электроплитами составляет 966 кВт, в том числе 90 кВт — нежилые помещения (расчет выполнялся ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний Кронверк»). Проектом планировки территории предусматривается установка трансформаторной подстанции.

Все электромонтажные работы выполнить в соответствии с требованиями ПУЭ, СНиП.

Наружные сети электроснабжения проектируемого жилого здания уточняются на стадии рабочего проектирования в соответствии с техническими условиями.

Теплоснабжение:

Теплоснабжение 26-ти этажного жилого дома (3 блок-секции) предусматривается от блочно-модульной газовой крышной котельной, устанавливаемой в средней блок-секции жилого дома.

Газоснабжение — от городских сетей г. Балаково. Расход газа составляет 555 м³/час (расчет выполнялся ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний Кронверк»).

Наружные сети газоснабжения проектируемого жилого здания уточняются на стадии рабочего проектирования в соответствии с техническими условиями.

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Факторы, отрицательно влияющие на экологию.

Потенциальными факторами отрицательного воздействия на состояние окружающей среды могут являться :

- антропогенные нагрузки на территорию;
- шумовые воздействия и загрязнение атмосферы автотранспортом;
- стоки бытовой и ливневой канализации;
- твердые бытовые отходы.

Задачей проекта является синтез мероприятий по использованию отведенного для строительства участка с позиции охраны и улучшения окружающей среды.

Шум вызывает раздражающее действие на людей. Предельный уровень шумового давления, длительность которого не приводит к повреждениям органов слуха, равен 80-90 дБ.

На данной территории основным источником шума является транспорт по мосту Победы. Расстояние от моста Победы до проектируемого жилого дома составляет 113 м.

Вибрационные нагрузки весьма неблагоприятно действуют на людей. Наиболее опасны колебания в звуковом спектре менее 20 Гц.

На проектируемой территории источником вибрации служит транспорт. В связи с этим для устранения данных факторов в проекте планировки предусматривается применение планировочных и объемно-пространственных решений застройки, применение наружных ограждающих конструкций жилых зданий с усиленной звукоизоляцией.

Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха на проектируемой территории является автомобильный транспорт. Проектом планировки предусматривается нормативное расстояние до временных парковок легковых автомобилей.

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Основные мероприятия по охране окружающей среды.

Охрана подземных вод.

В целях охраны подземных вод от загрязнения на территории застройки предусматриваются следующие мероприятия :

- водоотвод поверхностных вод решается с учетом природных условий, строительных требований организации стока поверхностных вод от здания;
- для отвода сточных вод бытовой канализации предусмотрена канализационная сеть с подключением в городские канализационные сети.

Сбор, хранение и удаление отходов.

Сбор и удаление бытовых отходов в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями осуществляется по планово-регулярной системе согласно утвержденным графикам.

Периодичность удаления бытовых отходов устанавливает санэпидемстанция, исходя из местных условий, в соответствии с правилами содержания территории населенных мест.

Охрана почв, растительного покрова и животного мира.

Предусматривается дополнительный завоз растительного грунта для озеленения.

До начала строительства производится снятие плодородного слоя земли толщиной 15-20 см. Снятый слой складывается на специальной площадке и используется в дальнейшем озеленении.

По окончании строительства выполняется восстановление и благоустройство территории.

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Учитывая временный характер воздействия на окружающую среду в период строительства и строгое соблюдение природоохранных норм, негативное воздействие на состояние окружающей среды в период строительного-монтажных работ будет незначительным.

Максимальное снижение воздействия на окружающую среду, сохранение природной среды и рациональное использование природных ресурсов будет достигнуто посредством :

- выполнения всеми участниками Проекта установленных мероприятий, направленных на минимизацию загрязнения природной среды, требований к природопользованию, регламентируемых международным и российским законодательством ;

- принятия профилактических мер для предотвращения аварий, разработки и внедрения планов оперативного реагирования на аварийные ситуации ;

- применения наилучших доступных технологий с целью минимизации негативных воздействий.

При соблюдении мероприятий по защите земель, направленных в первую очередь, на минимизацию площади нарушений земной поверхности в период проведения строительных работ, предупреждение химического загрязнения почв, существенного влияния на состояние окружающей природной среды при строительстве объекта не предвидится.

Мероприятия по рациональному использованию общераспространенных полезных ископаемых.

В районе многоэтажной жилой застройки залегания полезных ископаемых отсутствуют.

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Мероприятия по обеспечению доступности для инвалидов и маломобильных групп населения с ограниченными возможностями.

Проектом планировки предусмотрены мероприятия для маломобильных групп населения, по группе мобильности М4 (инвалиды, передвигающиеся на креслах-колясках).

Планировочные решения выполнены с учетом требований СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Проектные решения обеспечивают беспрепятственное перемещение по территории маломобильных групп населения.

Покрытие тротуаров твердое, исключающее скольжение, — из асфальтобетона.

Входные площадки в жилые дома предусматриваются на уровне планировочной отметки земли с обеспечением свободного доступа МГН в жилые дома без устройства пандусов.

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

К основным мероприятиям, обеспечивающим пожарную безопасность планируемой территории, относится обеспечение беспрепятственного проезда пожарных подразделений.

Для обеспечения подъезда к проектируемым многоэтажным жилым домам предусматриваются проезды шириной 6,0 метров.

Покрытие проездов твердое, рассчитано на нагрузку от специальных пожарных автомобилей.

Ближайшая пожарная часть ПЧ 21 располагается по адресу : г. Балаково, ул. 20 лет ВЛКСМ, 67.

Наружное пожаротушение застройки предусматривается от 3-х проектируемых пожарных гидрантов, устанавливаемых на проектируемом кольцевом хозяйственном противопожарном водопроводе, из расчета 30 л/с. Расчетное количество одновременных пожаров — 1 пожар.

К противопожарным гидрантам обеспечивается беспрепятственный проезд для пожарной техники. Расстояние от края проезжей части до пожарных гидрантов должно быть не более 2,5 м.

У мест расположения пожарных гидрантов и по направлению движения к ним должны быть установлены указатели. На знаках наносятся цифры, обозначающие расстояние от знака до гидранта в метрах.

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

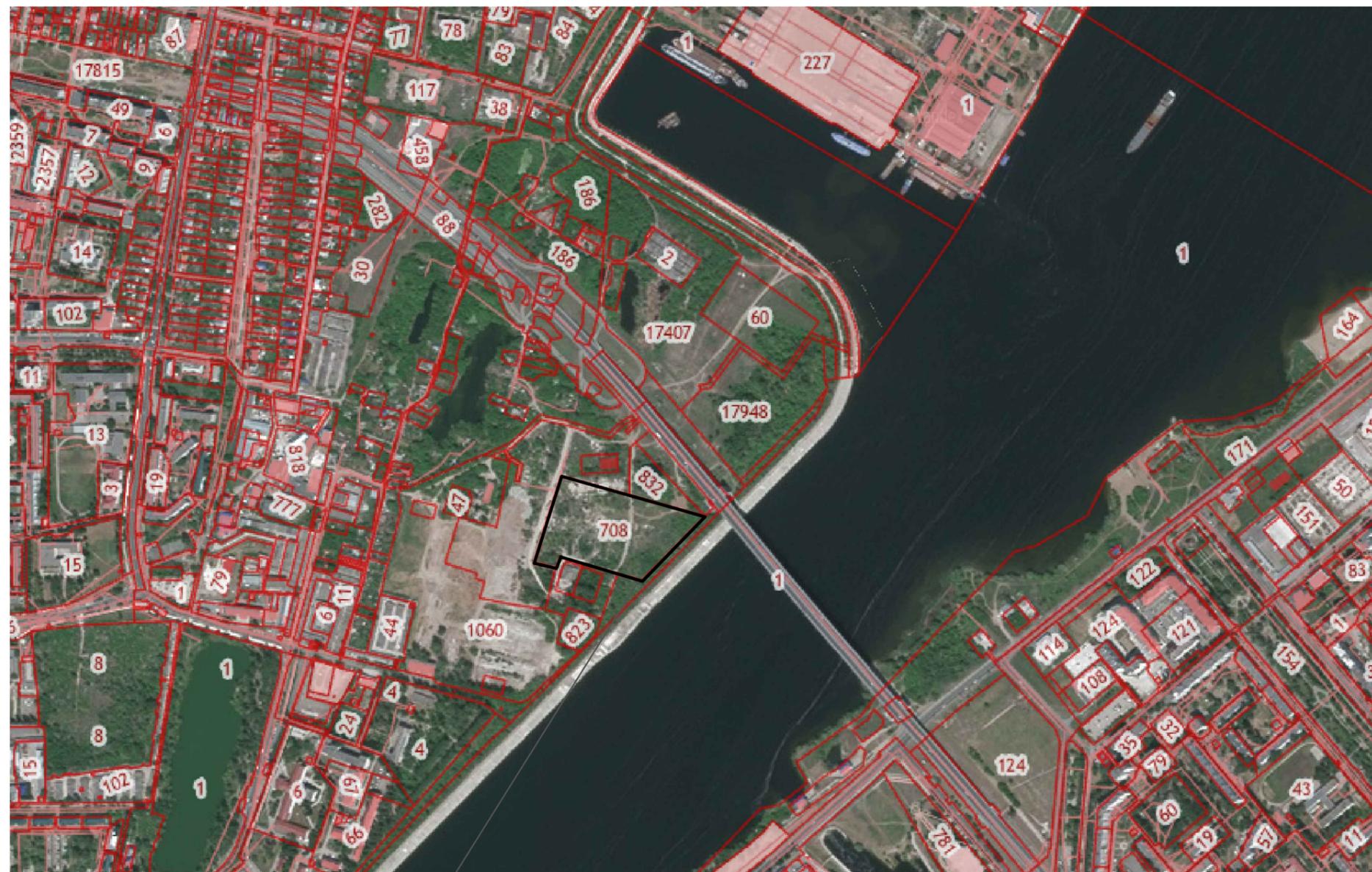
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

ПРИЛОЖЕНИЕ

						36-Э/22-ПТТ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

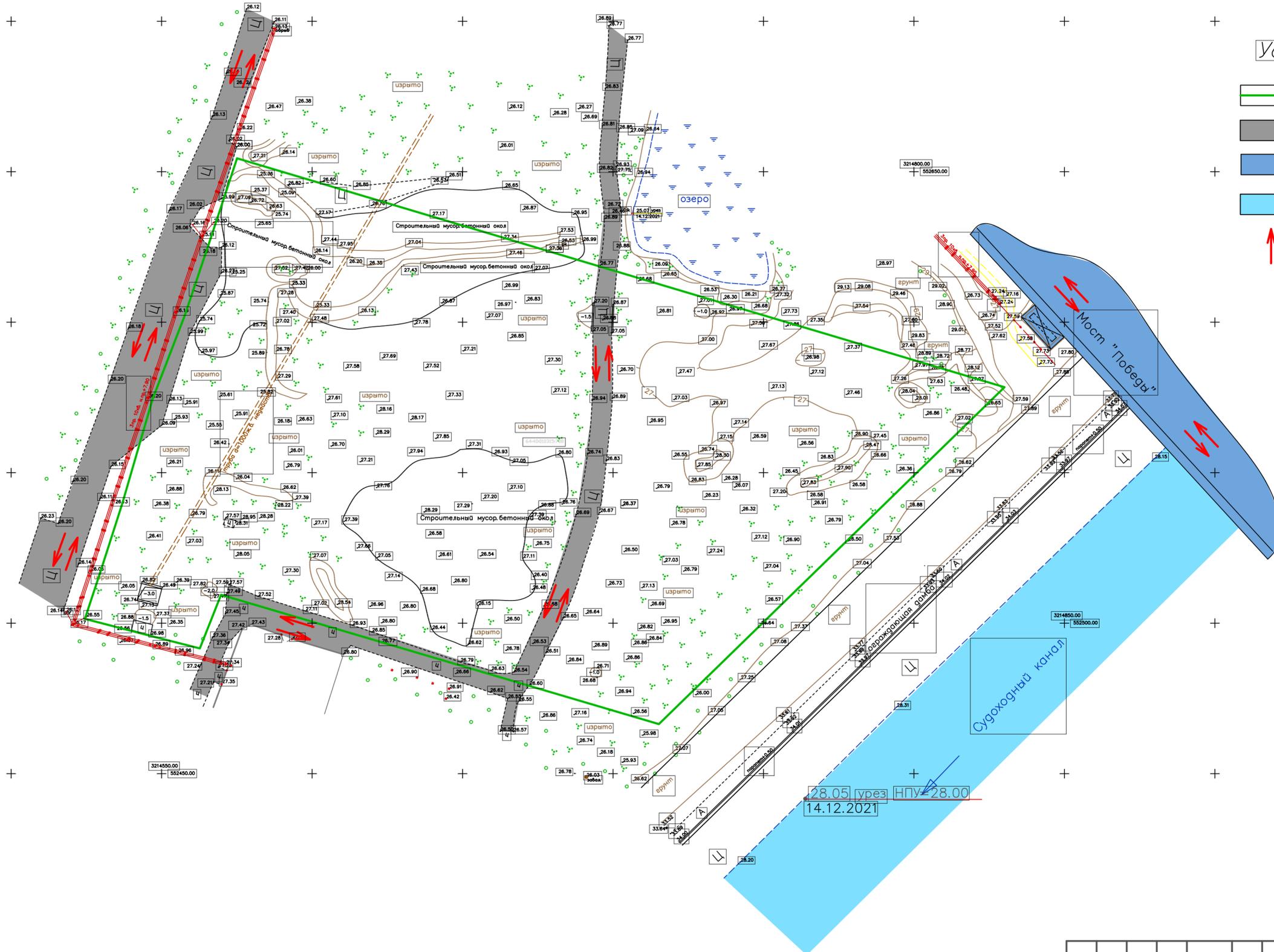
Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения
город Балаково



Место проектирования проекта
планировки территории

						36-Э/22-ППТ			
						Российская федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровый номер 64:40:010315:708 (ЖК "Парус")			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект Планировки Территории для размещения многоэтажного жилого дома	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Заяховская		Заях	2022		П	1	
Проверил		Милёшина С.Н.			2022				
Н. контр.		Милёшина С.Н.			2022	Фрагмент карты планиро- вочной структуры террито- рии поселения город Балаково	ООО "Энергопромпроект"		

Схема организации улично – дорожной сети



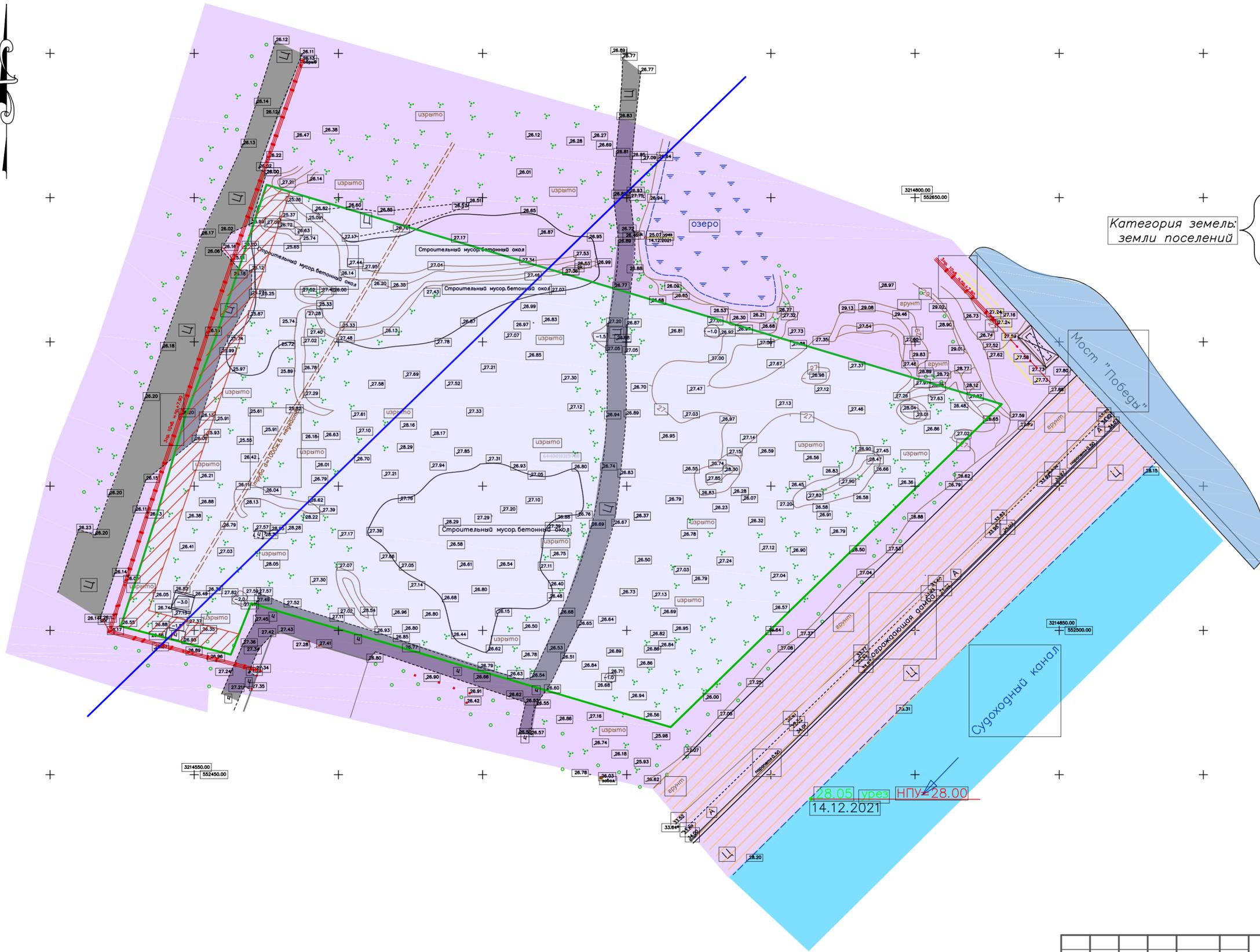
Условные обозначения

-  – граница земельного участка
-  – существующие проезды
-  – транспортная инфраструктура
-  – водный транспорт
-  – направление движения

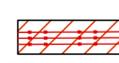
28.05 гурез НПУ 28.00
14.12.2021

					36-Э/22-ППТ				
					Российская федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балакова, г.Балакова, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровый номер 64:40:010315:708 (ЖК "Парус")				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект Планировки	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Зояловская		Загл.	2022	Территории для размещения многоэтажного жилого дома	П	2	
Проверил		Милешина С.Н.		Милешина С.Н.	2022				
Н.контр.		Милешина С.Н.		Милешина С.Н.	2022				
Схема организации улично – дорожной сети М 1:1000							ООО "Энергопромпроект"		

Схема границ зон с особыми условиями использования территории

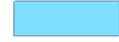


Условные обозначения

-  — граница земельного участка
-  — граница водоохранной зоны
-  — охранная зона объектов электроэнергетики
-  — жилая зона
-  — общественно-деловая зона

Категория земель:
земли поселений

Инженерная инфраструктура

-  — линия электропередач 10кВ
-  — существующие проезды
-  — мост через судоходный канал
-  — ограждающая дамба
-  — судоходный канал

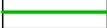
28.05 уровень НПУ=28.00
14.12.2021

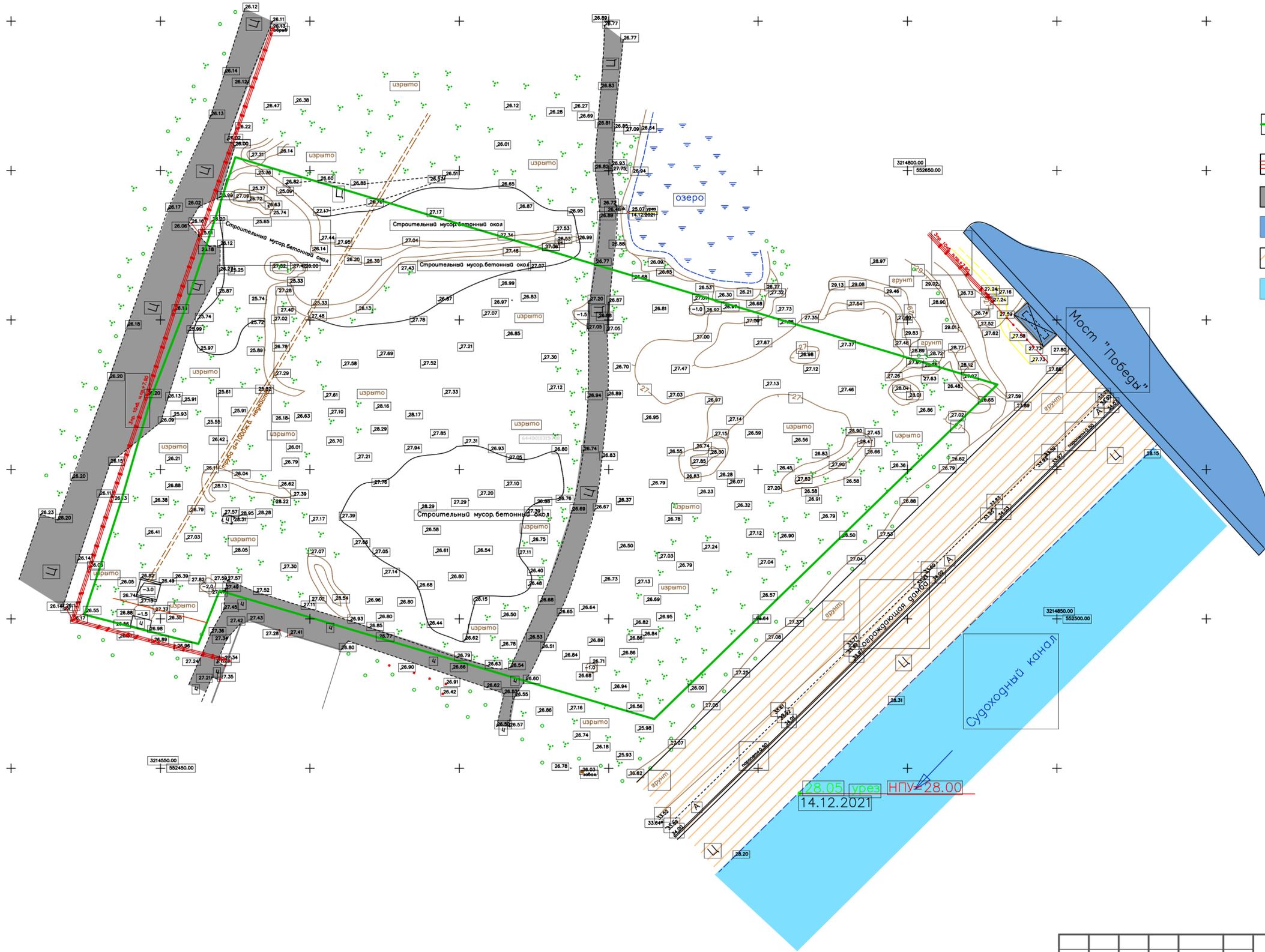
					36-Э/22-ППТ				
					Российская федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, г.Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровый номер 64:40:010315:708 (ЖК "Парус")				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Зоя		Зоя	2022	Территории для размещения многоэтажного жилого дома	П	3	
Проверил		Милешина		Милешина	2022				
Н.контр.		Милешина		Милешина	2022				
Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000							ООО "Энергопромпроект"		
Формат А2									

Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам.



Условные обозначения

-  — граница земельного участка
-  — линия электропередач 10кВ
-  — существующие дороги
-  — мост через судоходный канал
-  — ограждающая дамба
-  — судоходный канал



					36-Э/22-ППТ				
					Российская федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балакова, г.Балакова, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровый номер 64:40:010315:708 (ЖК "Парус")				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект Планировки	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Зояловская		Загл.	2022	Территории для размещения многоэтажного жилого дома	П	4	
Проверил		МилешинаС.Н.		М	2022				
Н.контр.		МилешинаС.Н.		М	2022				
					Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам и т.п.				
					ООО "Энергопромпроект"				

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество				Площадь, м ²	
			квартир	общая	жилая	общая	жилая	
			1-ком	2-ком	3-ком	все-го		
Проектируемые жилые здания								
1	Жилой дом с встроенно-пристроенным общественным зданием на 1-этаже	26	1	144	288	72	504	

Экспликация проектируемых площадок

№ п/п	Наименование	Примечание
ПС	Площадка спортивная	проектируем
ПД	Площадка детская 2 шт.	проектируем
ПО	Площадка отдыха взрослых	проектируем
ПХ	Площадка хозяйственная 2 шт.	проектируем
ПМ	Площадки для установки мусоросборников 2 шт.	проектируем

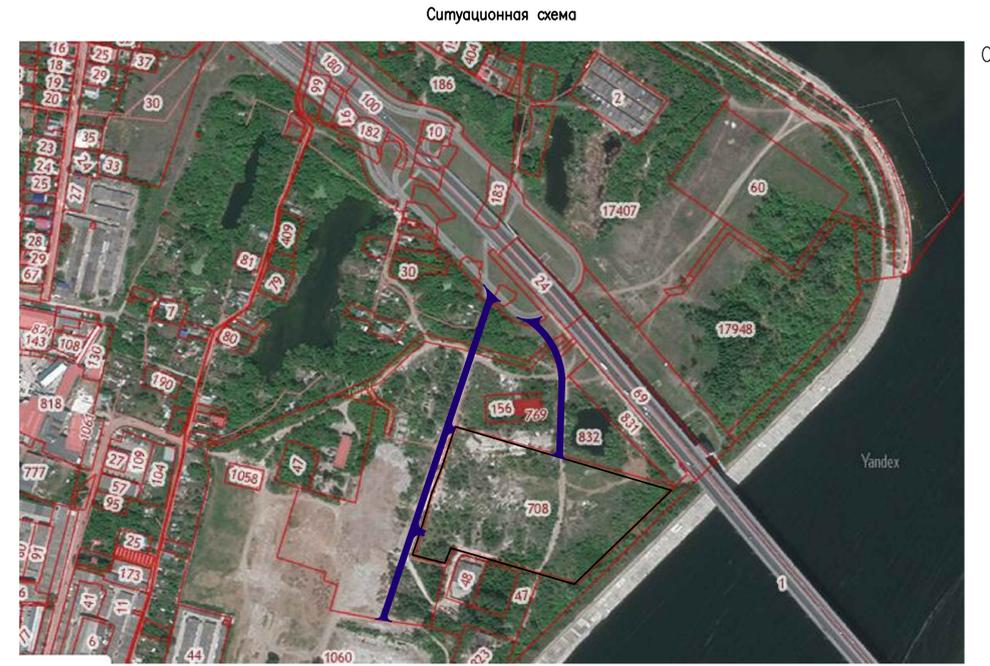
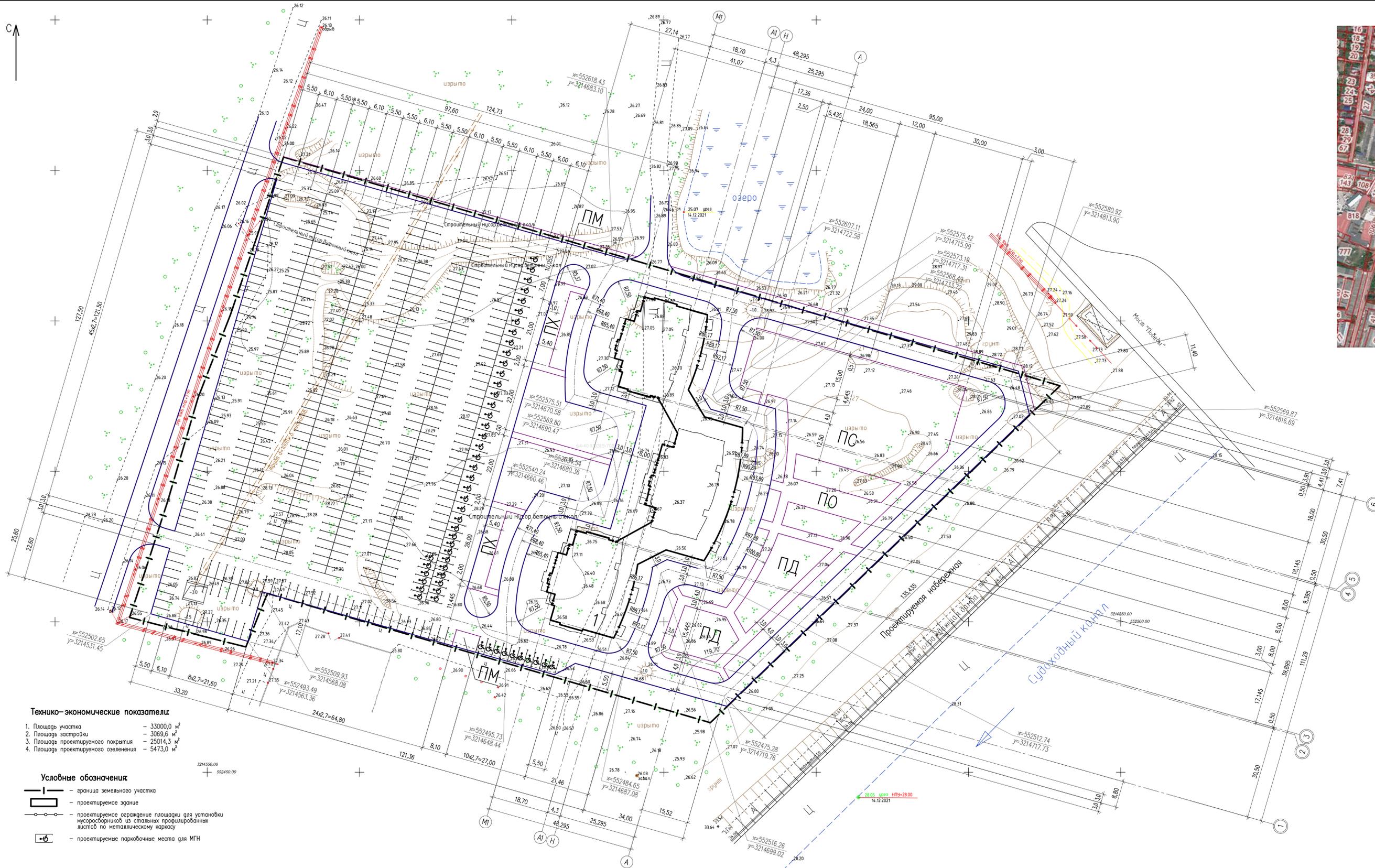
Условные обозначения:

- граница земельного участка
- проектируемое здание
- проектируемое ограждение площадки для установки мусоросборников из стальных профилированных листов по металлическому каркасу
- проектируемые места для МГН
- проектируемые парковки
- проезды
- зеленая зона
- тротуары
- хозяйственные и площадки для мусорных контейнеров
- детские площадки
- спортивные площадки
- граница водоохранной зоны

Проект планировки территории



36-Э/22-ППТ					
Российская федерация, Саратовская область, Балаковский м. р-н, г.п. город Балаково, г.Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровый номер					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Возв.	Исполн.	С.Н.	М.И.	2022
Проект	Исполн.	С.Н.	М.И.	С.Н.	2022
Т. контр.	Исполн.	С.Н.	М.И.	С.Н.	2022
Проект планировки территории М 1:500				000 "Энергопроект"	



Технико-экономические показатели

1. Площадь участка	33000,0 м ²
2. Площадь застройки	3069,6 м ²
3. Площадь проектируемого покрытия	25014,3 м ²
4. Площадь проектируемого озеленения	5473,0 м ²

- Условные обозначения**
- граница земельного участка
 - проектируемое здание
 - проектируемое ограждение площадки для установки мусоросборников из стальных профилированных листов по металлическому каркасу
 - проектируемые парковочные места для МПН

Ведомость проектируемых зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество					Площадь, м ²	
			зданий	квартир				общая	жилая
			1-ком	2-ком	3-ком	все-го			
1	Жилой дом с встроенно-пристроенным общественным зданием на 1 этаже	26	1	192	288	48	528	28771,50	15114,30

Экспликация проектируемых площадок

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПС	Площадка спортивная	проектируем
ПД	Площадка детская 2 шт.	проектируем
ПО	Площадка отдыха взрослых	проектируем
ПХ	Площадка хозяйственная 2 шт.	проектируем
ПМ	Площадки для установки мусоросборников 2 шт.	проектируем

Координаты точек пересечения осей проектируемого жилого дома

Точка пересечения осей	Координаты		Точка пересечения осей	Координаты		Точка пересечения осей	Координаты	
	x	y		x	y		x	y
1 и H	552494.99	3214682.95	3 и H	552524.79	3214691.49	5 и A	552565.68	3214729.53
1 и AI	552496.18	3214678.82	3 и AI	552525.97	3214687.36	5 и H	552572.65	3214705.22
1 и MI	552501.33	3214660.84	3 и MI	552531.13	3214669.38	5 и AI	552573.84	3214701.08
2 и A	552517.34	3214715.67	4 и A	552565.20	3214729.40	5 и MI	552578.99	3214683.11
2 и H	552524.31	3214691.36	4 и H	552572.17	3214705.08	6 и H	552601.97	3214713.62
2 и AI	552525.49	3214687.22	4 и AI	552573.36	3214700.95	6 и AI	552603.15	3214709.49
2 и MI	552530.65	3214669.25	4 и MI	552578.51	3214682.97	6 и MI	552608.31	3214691.52
3 и A	552517.82	3214715.81						

36-3/22-ППТ					
Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м.р.н, г.п. город Балаково, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровый номер 64:40:010315:708 (ЖК "Парус")					
Изм.	Кол.	Лист	Ирек	Подпись	Дата
Разработ.	Милушина О.Е.				
Гл. инж.	Милушина С.Н.				
Н. контр.	Милушина С.Н.				
Проект планировки территории			Страница	Лист	Листов
Разбивочная схема М 1:500			" 6		
					000
					"Энергопроект"

Ведомость проектируемых зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество					Площадь, м ²	
			зданий	квартир				общая	жилая
			1-ком	2-ком	3-ком	бс-го			
Проектируемые жилые здания									
1	Жилой дом с встроенно-пристроенным общественным зданием на 1 этаже	26	1	144	288	72	504		

Экспликация проектируемых площадок

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПС	Площадка спортивная	проектируем.
ПД	Площадка детская 2 шт.	проектируем.
ПО	Площадка отдыха взрослых	проектируем.
ПХ	Площадка хозяйственная 2 шт.	проектируем.
ПМ	Площадки для установки мусоросборников 2 шт.	проектируем.

Условные обозначения:

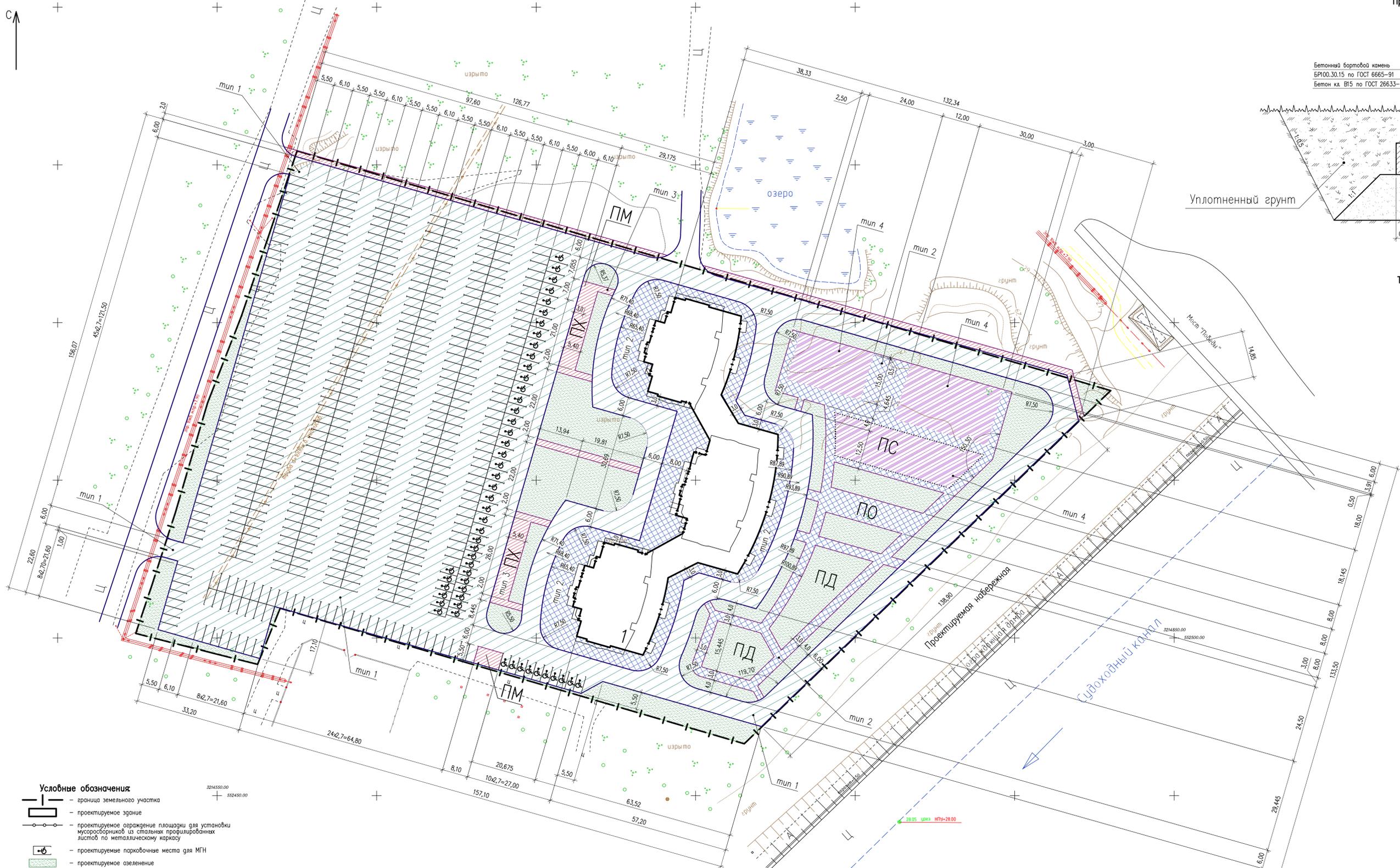
- 4 — уклон в тысячных
- 119.68 — направление проектного профиля
- протяженность уклона в метрах
- 26.90 — точка перегиба продольного профиля
- 26.84 — проектная отметка верха покрытия
- фактическая отметка рельефа местности
- 29.43 — проектная отметка верха покрытия
- направление стока поверхностных вод
- линии перелома проектного рельефа



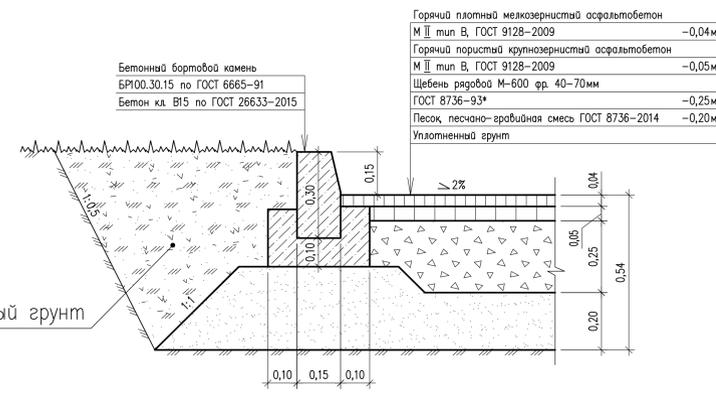
1 Вертикальная планировка выполнена в проектных отметках.
 2 Водоотвод поверхностных вод осуществляется за счет продольного и поперечного уклонов на существующие твердые покрытия.

Имя, № проекта, Дата, Лист, Всего листов

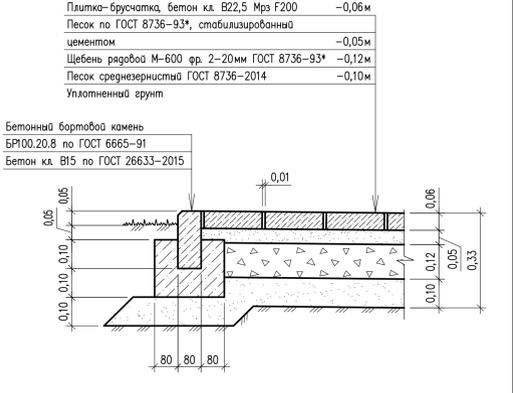
36-3/22-ППТ					
Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м.р.н., г.п. город Балаково, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровый номером 64:40:010315:708 (ЖК "Парус")					
Изм.	Колуч.	Лист	Нрзк	Подпись	Дата
Разработ.	Милушина О.Б.				
Гл. инж.	Милушина С.Н.				
Н. контр.	Милушина С.Н.				
Проект планировки территории				Старший	Лист
Схема вертикальной планировки территории М 1:500				П	7
				000	
				"Энергопроект"	



Проезды, парковки. Тип 1
М1:10

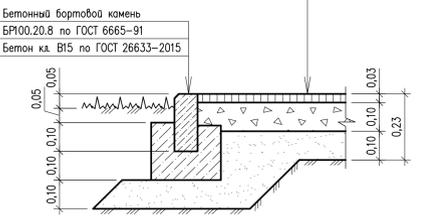


Тротуары, отмостка. Тип 2
М1:10



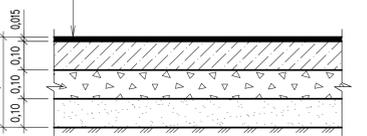
Тротуары, хозяйственные площадки, площадки для установки мусоросборников. Тип 3
М1:10

Асфальтобетон мелкозернистый по ГОСТ 9128-2009 -30мм
Щебень рабовой М-600 фр. 40-70мм ГОСТ 8267-93 -100мм
Песок среднезернистый ГОСТ 8736-2014 -100мм
Уплотненный грунт



Спортивные площадки. Тип 4
М1:10

Бесшовное покрытие из резиновой крошки (полуэтановый клей, антираббитичная резиновая крошка, пигмент) -0,015м
Бетон кл. В15 по ГОСТ 26633-2015 -0,10м
Щебень рабовой М-600 фр. 40-70мм ГОСТ 8736-93* -0,10м
Песок песчано-гравийная смесь ГОСТ 8736-2014 -0,10м
Уплотненный грунт



Ведомость проектируемых зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество квартир				Площадь, м²	
			1-ком	2-ком	3-ком	Бесе-го	общая	жилая
Проектируемые жилые здания								
1	Жилой дом с встроенно-пристроенным общественным зданием на 1 этаже	26	1	192	288	48	528	

Экспликация проектируемых площадок

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПС	Площадка спортивная	проектируем
ПД	Площадка детская 2 шт.	проектируем
ПО	Площадка отдыха взрослых	проектируем
ПХ	Площадка хозяйственная 2 шт.	проектируем
ПМ	Площадки для установки мусоросборников 2 шт.	проектируем

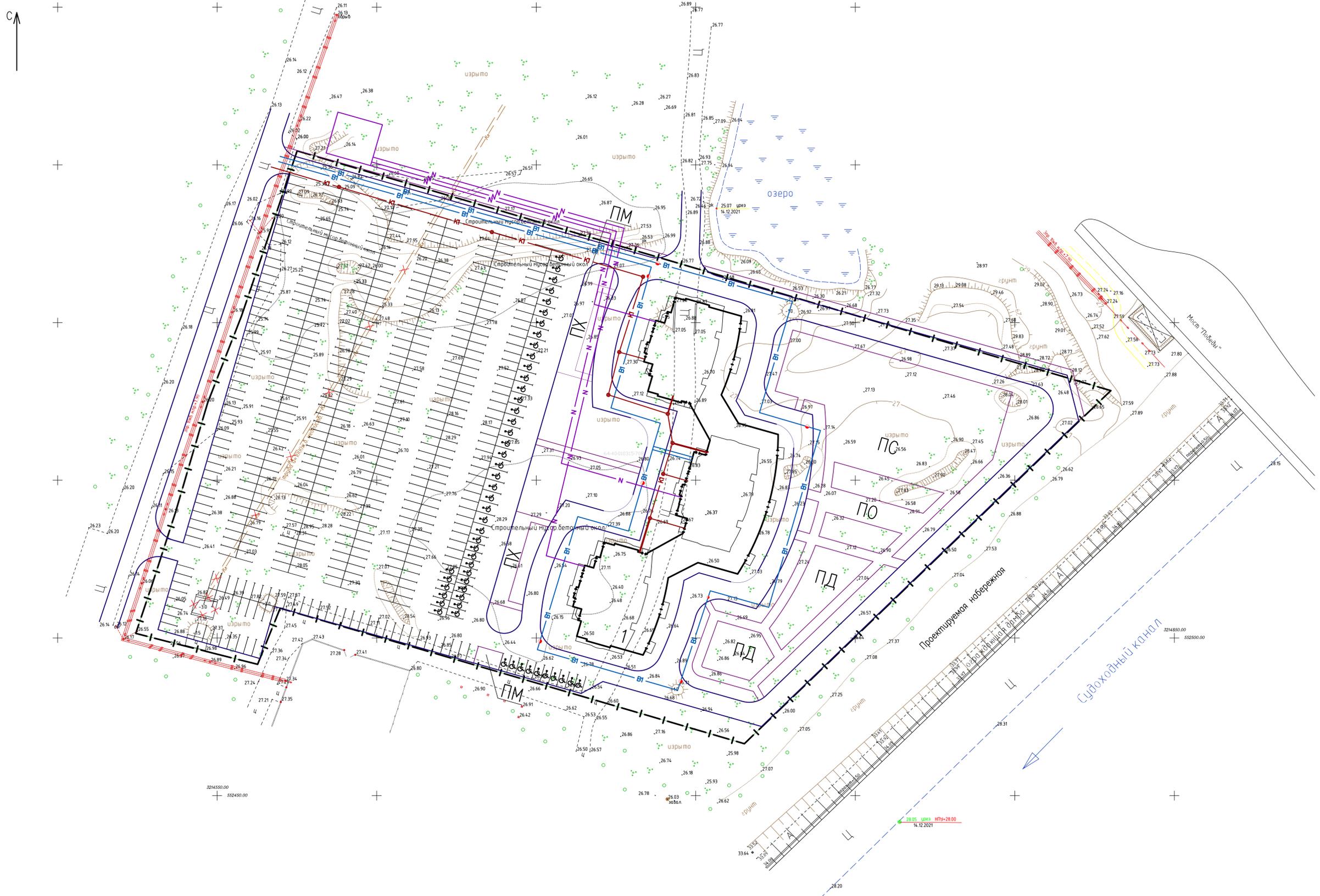
Ведомость тротуаров, проездов и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Количество	Примечание
1	Проезды и парковки дорожного типа с асфальто-бетонным покрытием с бордюром из бетонного бортового камня БР 100.30.15		1	18798,4м²
2	Устройство тротуаров и отмостки из брусчатки с бортовым камнем БР 100.20.8		2	3740,1м²
3	Устройство тротуаров, хозяйственных площадок и площадок для установки мусоросборников с асфальтобетонным покрытием с бортовым камнем БР 100.20.8		3	990,0м²
4	Устройство спортивных площадок с искусственным покрытием из резиновой крошки на бетонном основании		4	1485,8
5	Ограждение площадки для усоросборников h=1,5м из стальных профилированных листов С21-1000-0,7 по металлическому каркасу			26,0 п.м.

- Условные обозначения**
- граница земельного участка
 - проектируемое здание
 - проектируемое ограждение площадки для установки мусоросборников из стальных профилированных листов по металлическому каркасу
 - проектируемые парковочные места для МГН
 - проектируемое озеленение

36-3/22-ППТ					
Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м.р.н, г.п. город Балаково, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровый номером 64:04:010315:708 (ЖК "Парус")					
Изм.	Колуч.	Лист	Нрск.	Полприс.	Дата
Разработ.	Милешина О.Е.				
Гл. инж.	Милешина С.Н.				
Н. контр.	Милешина С.Н.				
Проект планировки территории			Стария	Лист	Листов
Схема благоустройства территории М 1:500.			П		8
Конструкция покрытий			000		"Энергопроект"

Изд. № 10/2017. Подписано в печать. Взам. инв. № 14



- Условные обозначения**
- граница земельного участка
 - проектируемое здание
 - существующая лифтовая канализация, подлежащая ремонту
 - проектируемая хозяйственная канализация
 - проектируемый водопровод
 - проектируемый кабель 0,4кВ

Ведомость проектируемых зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество					Площадь, м ²	
			зданий	квартир				общая	жилая
			1-ком	2-ком	3-ком	Бс-го			
1	Жилой дом с встроенно-пристроенным общественным зданием на 1 этаже	26	1	192	288	48	528		

Экспликация проектируемых площадок

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПС	Площадка спортивная	проектируем.
ПД	Площадка детская 2 шт.	проектируем.
ПО	Площадка отдыха взрослых	проектируем.
ПХ	Площадка хозяйственная 2 шт.	проектируем.
ПМ	Площадки для установки мусоросборников 2 шт.	проектируем.

Изд. № 10/2021. Перепечатка и продажа без разрешения ООО "Энергопроект"

						36-3/22-ППТ					
						Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м.р.н., г.п. город Балаково, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65, кадастровый номером 64:40:010315:708 (ЖК "Парус")					
Изм.	Кол.	Лист	Ирек.	Подпись	Дата	Проект планировки территории		Старший	Лист	Листов	
Разработ.	Милешина О.Б.							П	9		
Гл. инж.	Милешина С.Н.										
Н. контр.	Милешина С.Н.					Схема инженерных сетей М 1:500		ООО "Энергопроект"			



АДМИНИСТРАЦИЯ
БАЛАКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 18 ноября 2022 № 4394
г.Балаково

О подготовке документации по планировке территории

004592*

Рассмотрев обращение ООО Специализированный Застройщик Группа Компании «Кронверк» о подготовке «Проекта планировки территории для размещения многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м.р-н, г.п. город Балаково, г.Балаково, ул.Комсомольская, з/у 65, кадастровым номером 64:40:010315:708 (ЖК «Парус»)) в соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьёй 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Балаково, Уставом Балаковского муниципального района, Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района, утвержденными решением Совета муниципального образования город Балаково от 23 сентября 2011 года № 311, администрация Балаковского муниципального района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить ООО Специализированный Застройщик Группа Компании «Кронверк» обеспечить подготовку «Проекта планировки территории для размещения многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Балаковский м.р-н, г.п. город Балаково, г.Балаково, ул.Комсомольская, з/у 65, кадастровым номером 64:40:010315:708 (ЖК «Парус»))».

2. Рекомендовать ООО Специализированный Застройщик Группа Компании «Кронверк»:

2.1. До начала подготовки документации по планировке территории предоставить в администрацию Балаковского муниципального района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

2.2. Предоставить подготовленную документацию по планировке территории в управление архитектуры и градостроительства администрации Балаковского муниципального района на проверку.

2.3. Обеспечить подготовку демонстрационных материалов для проведения публичных слушаний.

2.4. После утверждения проекта планировки территории документацию на бумажном и электронном носителях передать в управление архитектуры и градостроительства администрации Балаковского муниципального района для размещения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Отделу по работе со СМИ, общественными организациями, этническими и конфессиональными сообществами администрации Балаковского муниципального района (Палаев Н.В.) обеспечить опубликование постановления в периодическом печатном издании газете «Балаковские вести» и разместить в сетевом издании «Правовые акты Балаковского муниципального района» www.admbal-doc.ru.

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы администрации Балаковского муниципального района по строительству и развитию ЖКХ Канатова П.С.

Глава Балаковского
муниципального района



С.Е.Грачев





Акционерное общество
коммунальных электрических сетей Саратовской области

ОБЛКОММУЭНЕРГО

Россия, 410012, г. Саратов, ул. Московская, 66
Адрес для почтовых отправлений:
Россия, 410000, г. Саратов, в/я 1537
Телефон/факс: (8452) 39-48-44, 39-49-49
E-mail: secretariat@oao-oke.ru
Сайт: <http://www.oao-oke.ru>

Код предприятия 43756091
Р/с № 40702810502010000790
Филиал «Нижегородский»
АО «Альфа-Банк» БИК 042202824
К/с № 30101810200000000824
ИНН 6454038461 КПП 645001001

Дата 01.11.22 № 1345
На № 21112/78Э от 27.10.2022

Главному инженеру
ООО "Энергопроект"
Милешиной С.Н.

Уважаемая Светлана Николаевна!

В ответ на Ваше обращение о возможности технологического присоединения к электрическим сетям объекта капитального строительства – 25-и этажного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 64:40:010215:708, сообщаем следующее.

Технологическое присоединение энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии к электрическим сетям осуществляется в порядке, определенном Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям (утв. постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861) (далее – Правила).

В соответствии с п. 3 Правил сетевая организация обязана выполнить в отношении любого обратившегося к ней лица мероприятия по технологическому присоединению при условии соблюдения им настоящих Правил.

В соответствии с п. 16.1 Правил заявителя несут балансовую и эксплуатационную ответственность в границах своего участка, до границ участка заявителя балансовую и эксплуатационную ответственность несет сетевая организация. При осуществлении технологического присоединения планируемого к строительству и (или) первичному вводу в эксплуатацию многоквартирного дома под границей участка заявителя понимается предусмотренное проектом на такой дом вводное устройство (вводно-распределительное устройство, главный распределительный щит). Таким образом, точкой присоединения будет являться вводно-распределительное устройство многоквартирного дома.

Главный инженер

Исп. А.Ю. Фоменко
+7 (8452) 394850, доб. 137

А.Ф. Качалов



АДМИНИСТРАЦИЯ БАЛАКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
БАЛАКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
БАЛАКОВО – ВОДОКАНАЛ

(МУП «Балаково-Водоканал»)

Радищева ул., д. 55. г. Балаково, Саратовская область, 413853
Тел./факс (8453) 44-13-64, 44-45-82. E-mail: office@bal-vod.ru ; vodokanal@balakovo.sar.ru
ОКПО 59396298 ОГРН 1036403903227 ИНН/КПП 6439053289/643901001

24.11.2022 № 1973

Заказчик:
ООО «Специализированный Застройщик
Группа Компаний «Кронверк»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

на присоединение планируемого к строительству объекта капитального строительства к
системам коммунального водоснабжения и водоотведения

Наименование объекта: жилой дом.

Месторасположения объекта: Российская Федерация, Саратовская область, г. Балаково, ул.
Комсомольская, з/у 65,

Кадастровый номер земельного участка: 64:40:010315:708.

Срок действия технических условий: 3 года

По истечении этого срока параметры выданных технических условий могут быть изменены

1. Водоснабжение:

Существующий водопроводный колодец на водопроводной сети d 400 по ул. Чехова.

2. Водоотведение:

Ближайший канализационный колодец на самотечном канализационном коллекторе в
районе д. № 117 по ул. Садовая.

3. Общие условия:

1. Технические условия не являются основанием для подключения объекта к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения. Основанием для подключения объекта к централизованным сетям водоснабжения и водоотведения является договор о подключении (технологическом присоединении) с приложением технических условий подключения.

2. Технические условия выданы для получения Разрешения на строительство жилого дома.

Директор

Главный инженер



Мельник С. В.

Костенко Я. Ю.



Публичное акционерное общество
«Газпром газораспределение
Саратовская область»
(ПАО «Газпром газораспределение
Саратовская область»)
Филиал в г. Балаково

Главный инженер
ООО «Энергопромпроект»

С.Н. Милешиной

ул. Комарова, д. 17А, г. Балаково,
Саратовская область, Российская Федерация, 413651
тел.: +7 (8453) 62-11-13, факс: +7 (8453) 62-44-11
e-mail: gaz@balaково.sar.ru

ОКПО 03299985, ОГРН 1026403350710, ИНН 6454002328, КПП 645101001

от С.Н. Милешиной № БП01-10/9172
на № _____ от _____

О возможности подключения

На Ваш запрос от 27.10.2022г. №21112/79Э о действиях в отношении 25-ти этажного жилого дома проектируемого на земельном участке, расположенного по адресу: РФ, Саратовская область, г. Балаково, ул. Комсомольская, з/у 65 с кадастровым 64:40:010315:708, филиал ПАО «Газпром газораспределение Саратовская область» в г. Балаково сообщает Вам, что

- в границах земельного участка действующих газопроводов нет.
- техническая возможность подключения объектов капитального строительства к сетям газопотребления имеется.
- согласование наличия газопроводов на данном участке будет выполнено после предоставления топографической карты участка в масштабе 1:500;

На газопроводы распространяется действие «Правил охраны газораспределительных сетей», утвержденных постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878;

- для подготовки технических условий и определения платы за подключение необходимо предоставить документы в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 сентября 2021 г. N 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;

Главный инженер филиала

И.А. Костарев

С.В. Жигало
(8453)625503