

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**"КФК ПРОЕКТ"**

Заказчик - ООО «АВТОПРЕМИУМ»

**Многоквартирный жилой дом на земельном участке  
с кадастровым номером 44:27:080608:195,  
имеющем местоположение:  
Российская Федерация, Костромская область,  
городской округ город Кострома, город Кострома**

**Жилой дом №55 (по ГП)**

***ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ***

**Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка**

**Том 2**

**Главный инженер проекта**



**М.А.Вершинин**

**2020**




Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
ПЗУС-1	Содержание тома	2
ПЗУ.ТЧ-1-3	Текстовая часть	3-6
ПЗУ-1	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства	7
ПЗУ-2	Схема планировочной организации земельного участка	8
ПЗУ-3	Схема благоустройства территории (начало)	9
ПЗУ-4	Схема благоустройства территории (окончание)	10
ПЗУ-5	Схема движения транспортных средств на строительной площадке	11
ПЗУ-6	План земельных масс	12
ПЗУ-7	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения	13

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №									
			ПЗУС								
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
			Разраб.	Румянова							
			Содержание тома						Стадия	Лист	Листов
									П	1	
									ООО «КФК Проект»		
			Н.контр.	Шошин							
			ГИП	Вершинин							

## Текстовая часть

### **а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.**

Земельный участок строительства многоквартирного жилого дома № 55 (по ГП) расположен по адресу: Костромская область, г. Кострома, кадастровый номер земельного участка 44:27:080608:195.

Посадка и благоустройство жилого дома выполнена согласно разработанного и утвержденного проекта планировки территории.

При разработке чертежей генерального плана использованы материалы топографической съемки в М 1:500 и материалы инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «Инженер» в 2019 году.

Проект выполнен в соответствии с противопожарными и санитарными нормами.

Рельеф участка спокойный с общим уклоном в юго-восточном направлении.




Участок под строительство жилого дома находится на свободной от застройки территории.

Существующие зеленые насаждения представлены естественным травостоем и деревьями.

Участок свободен от инженерных коммуникаций.

### **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.**

Необходимость определения границ санитарно-защитной зоны объекта капитального строительства в пределах границ земельного участка отсутствует.

Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	ПЗУ.ТЧ		
Разработал		Румянова						
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	4
						Пояснительная записка ООО «КФК ПРОЕКТ»		
Н.контроль		Шошин						
ГИП		Вершинин						

**в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентом либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).**

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании Градостроительного плана земельного участка №00000007000, утвержденного Распоряжением начальника Управления Архитектуры и Градостроительства города Костромы №396-р от 19 июня 2019 года.

Проектируемый многоквартирный жилой дом №55 (по ГП) относится к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Ж-2, согласно ПЗЗ. Планировочные решения приняты в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным Постановлением администрации города Костромы №1974 от 18 июля 2016 года.

Размещение проектируемого жилого дома на генплане обеспечивает нормативную инсоляцию проектируемой и существующей застройки, а также территории детских игровых площадок существующих жилых домов, что соответствует СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

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

Техничко- экономические показатели по генплану

Поз.	Наименование	Единицы измерения	Количество
			В границах градплана
1	Площадь участка	га	0,3261
2	Площадь застройки	м2	790,4
3	Площадь с твердым покрытием	м2	1297,5
4	Площадь озеленения	м2	1173,1
5	Процент застройки	%	24,24
6	Процент озеленения	%	35,97

						ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подпись	Дата		

**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.**

Рельеф участка спланирован с уклоном в юго-восточном направлении, колебания отметок поверхности на площадке изменяются от 116.15-112. 65 м.

Согласно инженерно-геологическим изысканиям грунтовая вода на территории проектируемой застройки отсутствует.

Для отвода воды поверхностных сточных вод, образующихся на территории твердых покрытий и газонов, при выпадении атмосферных осадков, предусматривается их сбор в закрытую систему ливневой канализации.

**е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.**

Территория жилого дома имеет выраженный уклон в южную сторону с перепадом в отметках 5 м.

Вертикальная планировка на участке строительства выполнена методом красных горизонталей сечением рельефа через 0,1м. Преобразование существующего рельефа предусмотрено с учетом наименьших объемов земляных работ, наиболее рациональной посадки здания в высотном отношении. Сброс стоков осуществляется в закрытую систему ливневой канализации.

Сопряжение проектируемых проездов и площадок с газонами и тротуарами предусмотрено при помощи бетонных бортовых камней, возвышающихся над покрытием проезжей части на 15 см.

Сопряжение тротуаров и площадок с газонами осуществляется на одном уровне.

**ж) Описание решений по благоустройству территории**

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории проектируемого жилого дома, проектом благоустройства предусматривается:

- устройство проезда с покрытием из тротуарной плитки шириной 6.0-11,3 м (с учетом парковок) для подъезда к дому и к гостевым парковкам для временной стоянки автотранспорта жителей дома и тротуара с покрытием из тротуарной плитки, шириной 1.20 м, 1,5м.

На территории проектируемого жилого дома №55 (по ГП) предусматриваются площадки – для игр детей, отдыха взрослых, площадка для занятий физкультурой, площадка для сушки белья, площадка для мусороконтейнеров.

Оборудование на детской и физкультурной площадке предусмотрено заводского изготовления.

						ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подпись	Дата		

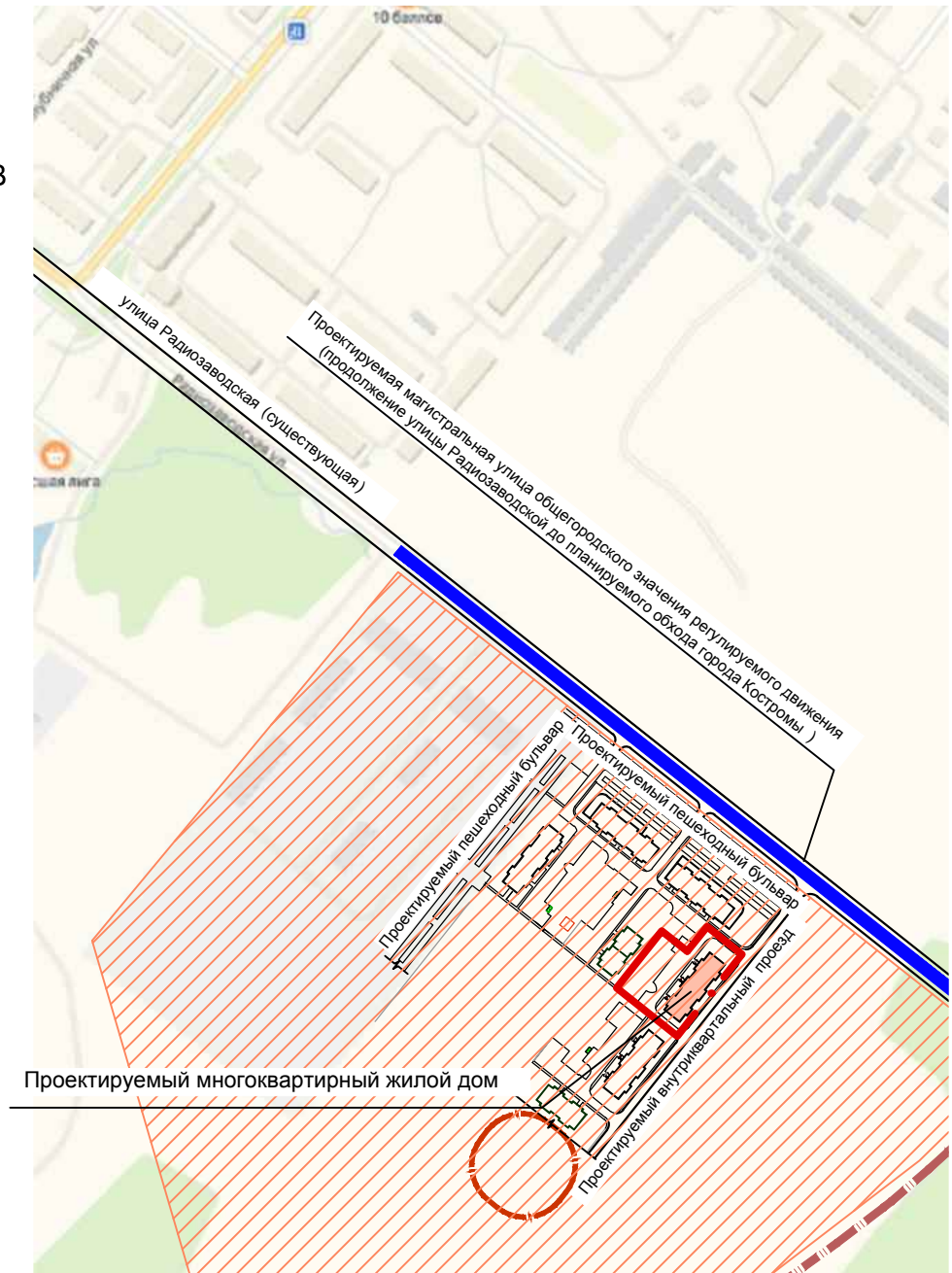
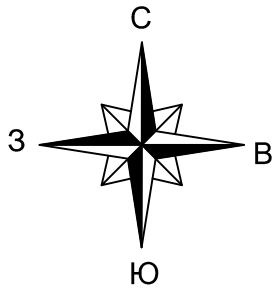
Вся свободная от застройки и покрытия, территория озеленяется путем устройства газонов, посадки деревьев и декоративных кустарников.

Наружное освещение прилегающей территории жилого дома выполняется светильником, установленным на фасаде дома, а также светильниками на проектируемых железобетонных опорах.


**з) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства,- для объектов непроизводственного назначения.**


Подъезд к жилому дому №55 (по ГП) осуществляется с проектируемого проезда, который выходит на проектируемую магистральную улицу общегородского значения регулируемого движения (продолжение улицы Радиозаводской до планируемого обхода города Костромы) в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

						ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подпись	Дата		





### Условные обозначения




 Зона застройки Ж-2 (зона малоэтажной жилой застройки)

 Граница земельного участка

### Границы зон с особыми условиями использования территории согласно утвержденному ППТ

 граница санитарно-защитной зоны от котельной

 граница санитарно-защитной зоны железной дороги (100м)

						ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:080608:195 имеющем местоположение: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Жилой дом №55 (по ГП)	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Румянова						П	1	7
Н.контр.	Шошин					Ситуационный план размещения объекта капитального строительства М 1 : 5000	ООО "КФК ПРОЕКТ"		
ГИП	Вершинин								

**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**



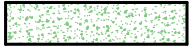


номер на плане	Наименование и обозначение	этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			Квартир		Застройки		Помещений здания, в т.ч. внеквартирной лестничной клетки	Общая жилого здания, квартир	здания	всего	
			здания	всего	здания	всего					
55	Многоквартирный жилой дом	3	1	30	30	790,4	790,4	1618,0	1835,2	8589,1	8589,1

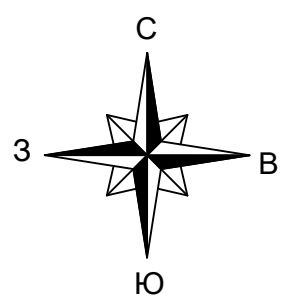
**Расчет площадок .**

№ на плане	Наименование	Удельные размеры площадок, м²/чел.	Жилой дом № 55 30 кв. 57 чел.	
			по норме	по проекту
Д	Комплексная детская игровая площадка	0.7	39.9	60.0
В	Площадка для отдыха взрослых	0.1	5.7	12.0
	Спортплощадки:	2.0	114.0	176.0
Ф	Площадка для занятий физкультурой			
	Хозплощадки:	0.3	17.1	28.0
Х	Площадка для сушки белья			
К	Площадка для мусороконтейнеров			
Р	Гостевые парковки для временной стоянки автомобилей жителей дома в т.ч. для инвалидов, маш./места		18	14
Р <sub>и</sub>			2	2
Р	Гостевые парковки для временной стоянки автомобилей жителей дома , м²/маш/мест за границей земельного участка			6

Примечание: расчет количества мест для гостевой стоянки автомобилей жителей дома выполнен согласно пункту 5.7 "Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы" 1 маш.место на 90 м2 общей площади многоквартирного жилого дома

**Условные обозначения**

-  Границы земельного участка
-  Проектируемый жилой дом
-  Проектируемый газон
-  Проектируемые площадки
-  Граница участка допустимого для размещения здания



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

						ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:080608:195, имеющем местоположение: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома.			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Жилой дом №55 (по ГП)	Стадия	Лист	Листов
							П	2	7
Разработал	Румянова					Схема планировочной организации земельного участка М 1 : 500	ООО "КФК ПРОЕКТ"		
Н.контр.	Шошин								
ГИП	Вершинин								



**Ведомость проездов, тротуаров и площадок**

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия м <sup>2</sup>	Примечание
1	Проезд(в т.ч.автостоянки)	1	860,0	
2	Тротуар	2	162,0	
3	Дорожки	3	10,0	
4	Бортовой камень БР 100.30.15	п.м.	205,7	

**Экспликация площадок.**

№ на плане	Наименование	Площадь покрытия м <sup>2</sup>	Кол-во жилой дом №55	Примеч.
Д	Комплексная детская игровая площадка	60.0	1	Покрытие-тип 4
В	Площадка для отдыха взрослых	12.0	1	Покрытие-тип 4
Ф	Площадка для занятий физкультурой	176.0	1	Покрытие-тип 4
Хозплощадки:		28.0		Покрытие-тип 2
Х	Площадка для чистки домашних вещей			
К	Площадка для мусороконтейнера и крупногабаритного мусора			
Р Ри	Гостевые парковки для временной стоянки автомобилей жителей дома в т.ч. для инвалидов, м <sup>2</sup> /маш/мест	2871,7	20	Покрытие-тип 1

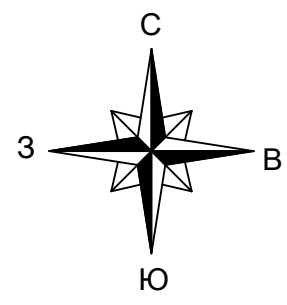
**Ведомость элементов озеленения.**

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
1	Рябина обыкновенная шт.	5-6	1	Саженец
2	Сирень шт.	3-5	3	Саженец
3	Газон обыкновенный м <sup>2</sup>		1173,1	посев многолетних трав по слою растит. грунта 0,20 м

**Примечание:**

1. Площадь вырубki поросли березы с выкарчевкой пней 2087,9 м<sup>2</sup>
2. Конструкции дорожной одежды , смотри лист ПЗУ-4

						ПЗУ		
						Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:080608:195, имеющем местоположение: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома.		
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Жилой дом №55 (по ГП)		
Разработал	Румянова			<i>[подпись]</i>				
						П		
						3		
						7		
						ООО "КФК ПРОЕКТ"		
						М 1 : 500		
Н.контр.	Шошин			<i>[подпись]</i>		ООО "КФК ПРОЕКТ"		
ГИП	Вершинин			<i>[подпись]</i>				



**Условные обозначения**

- Границы земельного участка
- Проектируемый жилой дом
- Проектируемый газон
- Проектируемые площадки

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

Конструкции дорожной одежды

Проезд ТИП 1

Тротуар ТИП 2

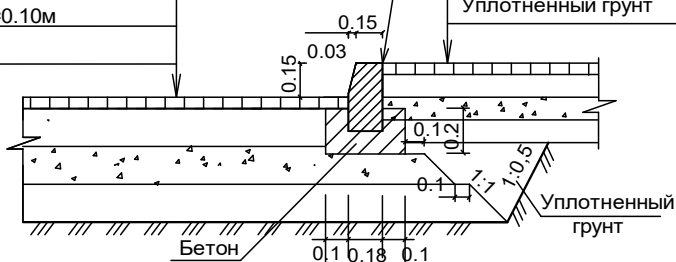
Тротуарная плитка по ГОСТ 17608-91

- 200x100x80
- Ср./з. песок стабилизир.цементом 10% по весу Н=0.10м
- Щебень фракционир. 40-70мм по ГОСТ 8267-93 h=0.30м
- Уплотненный песок h=0.10м
- Уплотненный грунт

Бортовой камень

Марки БР 100.30.18 ГОСТ 6665-91

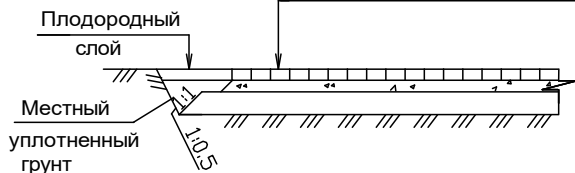
- Тротуарная плитка по ГОСТ 17608-91 - 200x100x70
- Ср./з. песок стабилизир.цементом 10% по весу Н=0.10м
- Щебень фракционир 40-70 по ГОСТ 8267-93 h=0.10м
- Уплотненный песок h=0.10м
- Уплотненный грунт



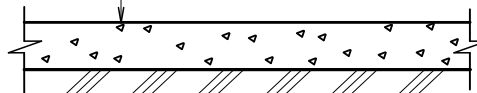
Дорожка ТИП 3

Площадка для игр детей, физкультурная  
Площадка для отдыха взрослых ТИП 4

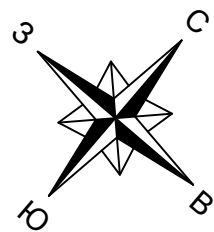
- М/з а/б по ГОСТ 9128-2009 h=0,04м
- Щебень по ГОСТ 8736-93 h=0,06м фракции 20-40 мм.
- Песок по ГОСТ 8736-93 h=0,10м



- Гравийно-песчаная смесь -0,15м
- Уплотненный грунт

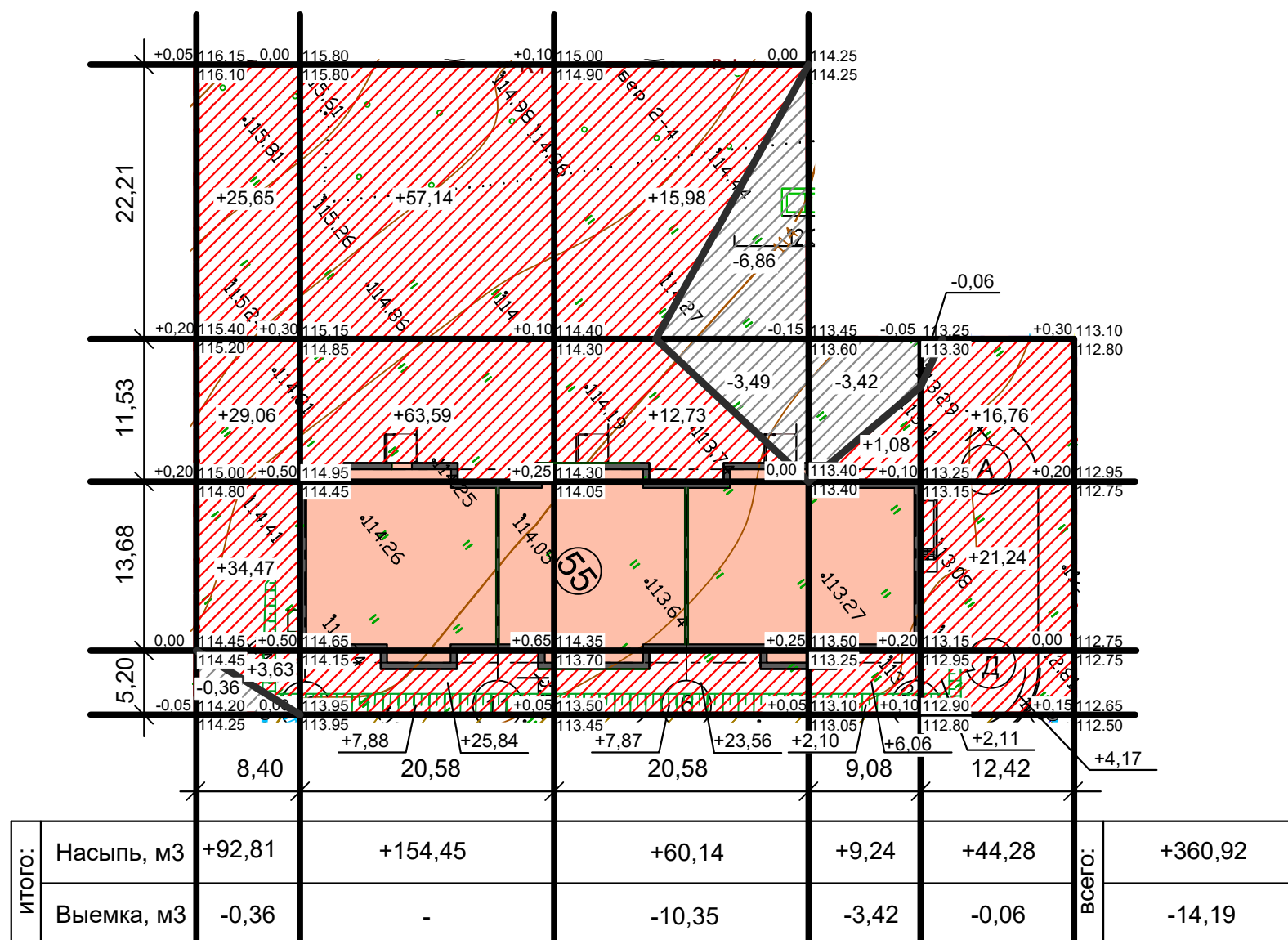


												ПЗУ		
												Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:080608:195, имеющем местоположение: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома.		
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата							Жилой дом №55 (по ГП)		
Разработал	Румянова			<i>[Signature]</i>								Стадия	Лист	Листов
												П	4	7
Н.контр.	Шошин			<i>[Signature]</i>								ООО "КФК ПРОЕКТ"		
ГИП	Вершинин			<i>[Signature]</i>								Схема благоустройства территории (окончание) М 1 : 500		



## ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование грунта	Количество, м3		Примечание
	Территория торгового центра		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	+360,92	-14,19	
2. Вытесненный грунт в том числе при устройстве:			
а) подземных частей зданий, (сооружений)	см. прим.2		
б) автомобильных покрытий	-	515,5	
в) подземных сетей	-	-	
г) водоотводных сооружений	-	-	
д) плодородной почвы на участках озеленения (в числе выемки)	-	494,12	
3. Грунт для устройства высоких полов зданий и обвалований сооружений (в числе выемки)			
4. Поправка на уплотнение.	36,92		
Всего природного грунта	397,84	1023,81	
5. Избыток природного грунта.	625,97		
6. Грунт не пригодный для устройства насыпи оснований зданий, сооружений и подлежащий удалению с территории (торф)	-	-	
7. Плодородный грунт, всего в том числе:			
а) используемый для озеленения территории	242,62	494,12	
б) избыток плодородного грунта (рекультивация земель)		-	
	251,50		
8. Итого перерабатываемого грунта	1517,93	1517,93	

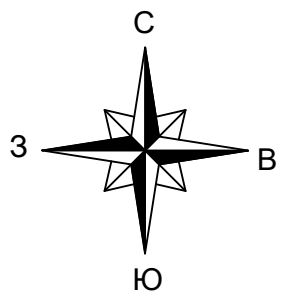


## Примечания:

- При выполнении планировочных работ отметки проездов, площадок, тротуаров и газонов должны быть уменьшены в насыпи и увеличены в выемке на глубину корыта для дорожной одежды и плодородного слоя в газонах.
- Избыточный грунт от устройства фундаментов и непучинистый грунт для обратной засыпки фундаментов учтены сметой на общественные работы ниже отм.0,000.

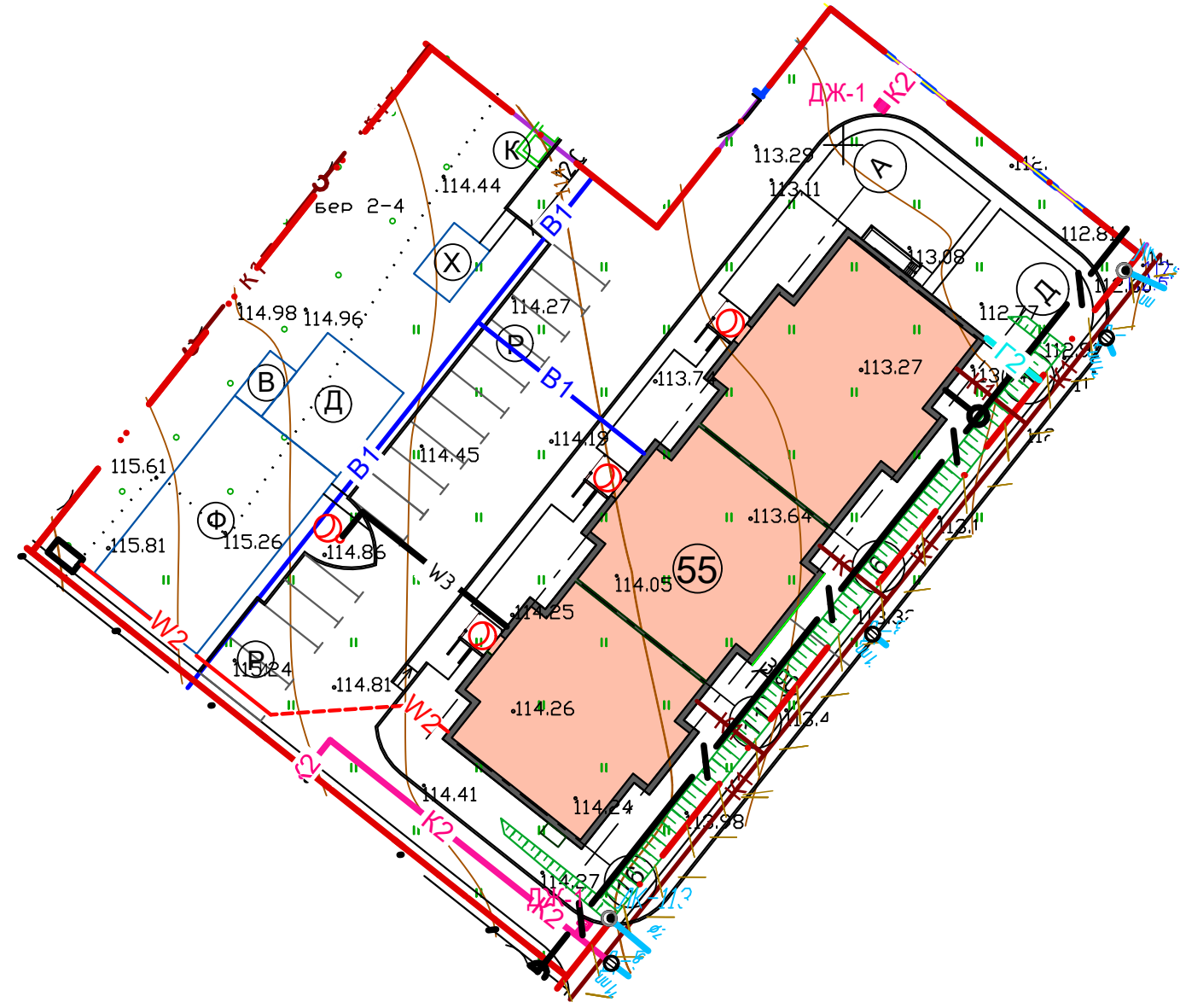
Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	ПЗУ		
Разработал Румянова						Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:080608:195, имеющем местоположение: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома.		
Жилой дом №55 (по ГП)						Стадия	Лист	Листов
						П	6	7
Н.контр. Шошин						План земляных масс М 1 : 500		
ГИП Вершинин						ООО "КФК ПРОЕКТ"		



**Условные обозначения**  
**Проектируемые сети**

- В1 — Водопровод хоз-питьевой противопожарный
- К1 — Бытовая канализация
- К2 — Ливневая канализация
- Г2 — Газопровод
- W2 — Кабельная линия наружного электроснабжения
- W3 — Кабельная линия наружного освещения
- — Светильник на фасаде дома
- — Светильник на опоре
- / — — Телефонная канализация с кабелями
- ДЖ-1 — Дождеприемник



Инва. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

	ПЗУ								
Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:080608:195, имеющем местоположение: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома.									
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Жилой дом №55 (по ГП)	Стадия	Лист	Листов
				<i>[Signature]</i>			П	7	7
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1 : 500							ООО "КФК ПРОЕКТ"		
Н.контр.		Шошин		<i>[Signature]</i>					
ГИП		Вершинин		<i>[Signature]</i>					