

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КФК ПРОЕКТ»**

**Малоэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке  
с кадастровым номером 44:27:090704:760 по адресу: Российская  
Федерация, Костромская область, город Кострома, улица  
Московская, 71д**

***ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ***

**Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка**

**В2-21-5-ПЗУ**

**Том 2**

**2022**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КФК ПРОЕКТ»

Малоэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке  
с кадастровым номером 44:27:090704:760 по адресу: Российская  
Федерация, Костромская область, город Кострома, улица  
Московская, 71д

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 2 Схема планировочной организации земельного участка

**В2-21-5-ПЗУ**

**Том 2**

Генеральный директор





**А.Б.Смирнов**

**2022**

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

Содержание тома 2

Обозначение	Наименование	Примечание
В2-21-5-ПЗУ. С	Содержание тома 2	
В2-21-5-ПЗУ. ТЧ	Текстовая часть	
В2-21-5-ПЗУ. ГЧ	Графическая часть	

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата	В2-21-5-ПЗУ. С		
						Малоэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090704:760 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Московская, 71д		
Разработал	Румянова					Стадия	Лист	Листов
						П	1	
ГИП	Асекритов					Содержание тома 2		ООО "КФК Проект"
Н. контроль	Шошин					М 1 : 500		

## Текстовая часть

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

Земельный участок строительства многоквартирного жилого дома расположен по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Московская, 71д, кадастровый номер земельного участка 44:27:090704:760.

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 «ИнжГео» в 2021 году.

Проект выполнен в соответствии с противопожарными и санитарными нормами.

Рельеф участка спокойный с общим уклоном в западном направлении.




На участке строительства жилого дома расположено разрушенное нежилое здание фундаментные блоки которого подлежат монтажу.

Существующие зеленые насаждения представлены естественным травостоем и деревьями.

По участку проходят недействующие сети водопровода и электрокабеля.

### 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.

						В2-21-5-ПЗУ.ТЧ			
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подпись	Дата				
Разработал		Румянова							
							Стадия	Лист	Листов
							П	1	4
						Пояснительная записка	ООО «КФК ПРОЕКТ»		
Н.контроль		Шошин							
ГИП		Асекритов							

**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 № РФ-44-2-01-0-00-2021-0387, утвержденного Распоряжением начальника Управления Архитектуры и Градостроительства города Костромы №1055-р от 26 октября 2021 года.

Проектируемый многоквартирный жилой дом 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 №1879 от 6 октября 2020 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 1.2.3685-21.

**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	0,3919
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1042,3
3	Площадь с твердым покрытием	м <sup>2</sup>	2401,5
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	475,2
5	Процент застройки	%	26,6
6	Процент озеленения	%	12,1

**д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от**

						В2-21-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подпись	Дата		

**последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.**

Рельеф участка спланирован с уклоном в западном направлении, колебания отметок поверхности на площадке изменяются от 89.05 - 88.30 м.

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 уклон в западном направлении с перепадом в отметках 0,75 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, стоянки для парковки автомобилей при помещениях общественного назначения и тротуара с покрытием из тротуарной плитки, шириной 2.00 м.

На территории проектируемого жилого дома предусматриваются площадки – для игр детей, отдыха взрослых, площадка для занятий физкультурой, хозяйственная площадка для сушки белья, площадка с контейнерами для раздельного накопления отходов.

Оборудование на детской и физкультурной площадке предусмотрено заводского изготовления.

Вся свободная от застройки и покрытия, территория озеленяется путем устройства газонов.

						В2-21-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подпись	Дата		

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 осуществляется с проектируемого внутриквартального проезда в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

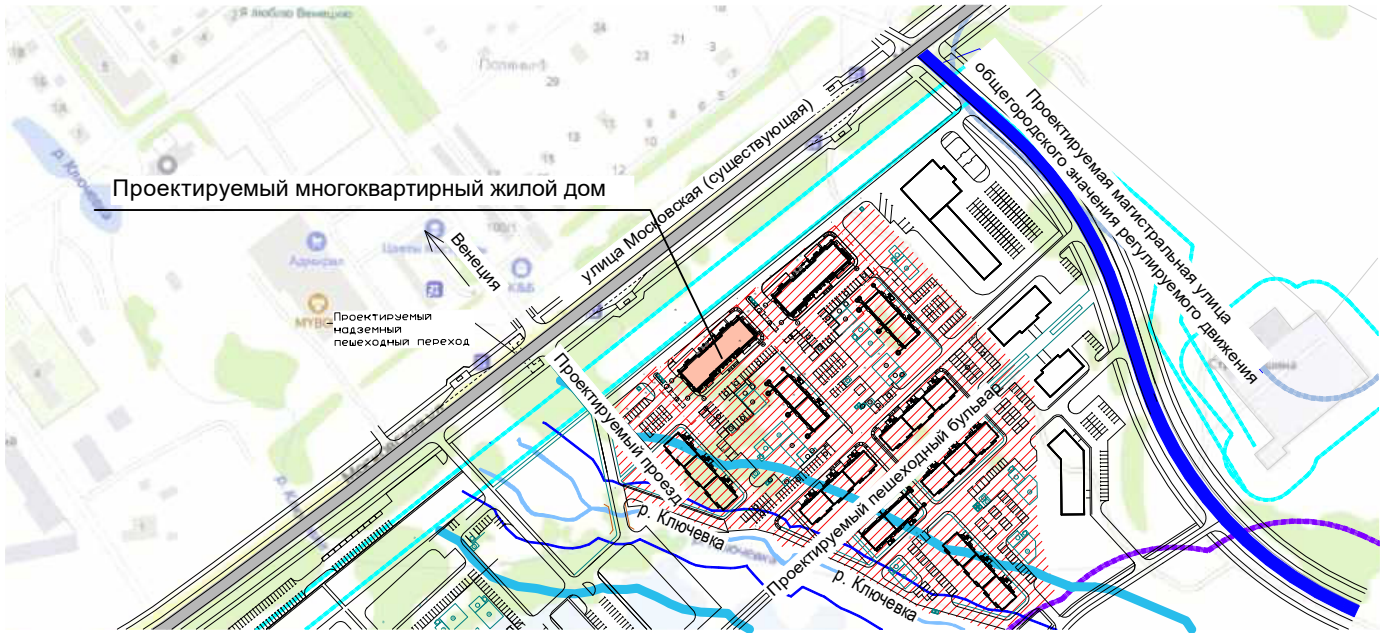
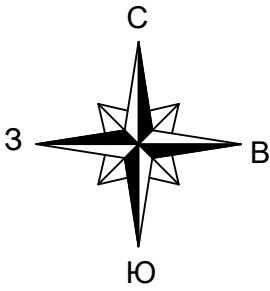
						В2-21-5-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подпись	Дата		

## ВЕДОМОСТЬ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ



Лист	Наименование	Примечание
1	Ведомость графической части	
2	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства	
3	Схема планировочной организации земельного участка	
4	Схема благоустройства территории (начало)	
5	Схема благоустройства территории (окончание)	
6	Схема движения транспортных средств по строительной площадке	
7	План земляных масс	
8	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения	
9	План размещения зданий и сооружений	
10	План организации рельефа	

Взам. инв. №										
Подп. и дата							В2-21-5-ПЗУ. ГЧ			
Инв. № подл.							Малоэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090704:760 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Московская, 71д			
	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
								П	1	
	Разраб.	Румянова								
	ГИП	Асекритов					Ведомость графической части		ООО "КФК Проект"	
	Н.контр.	Шошин								












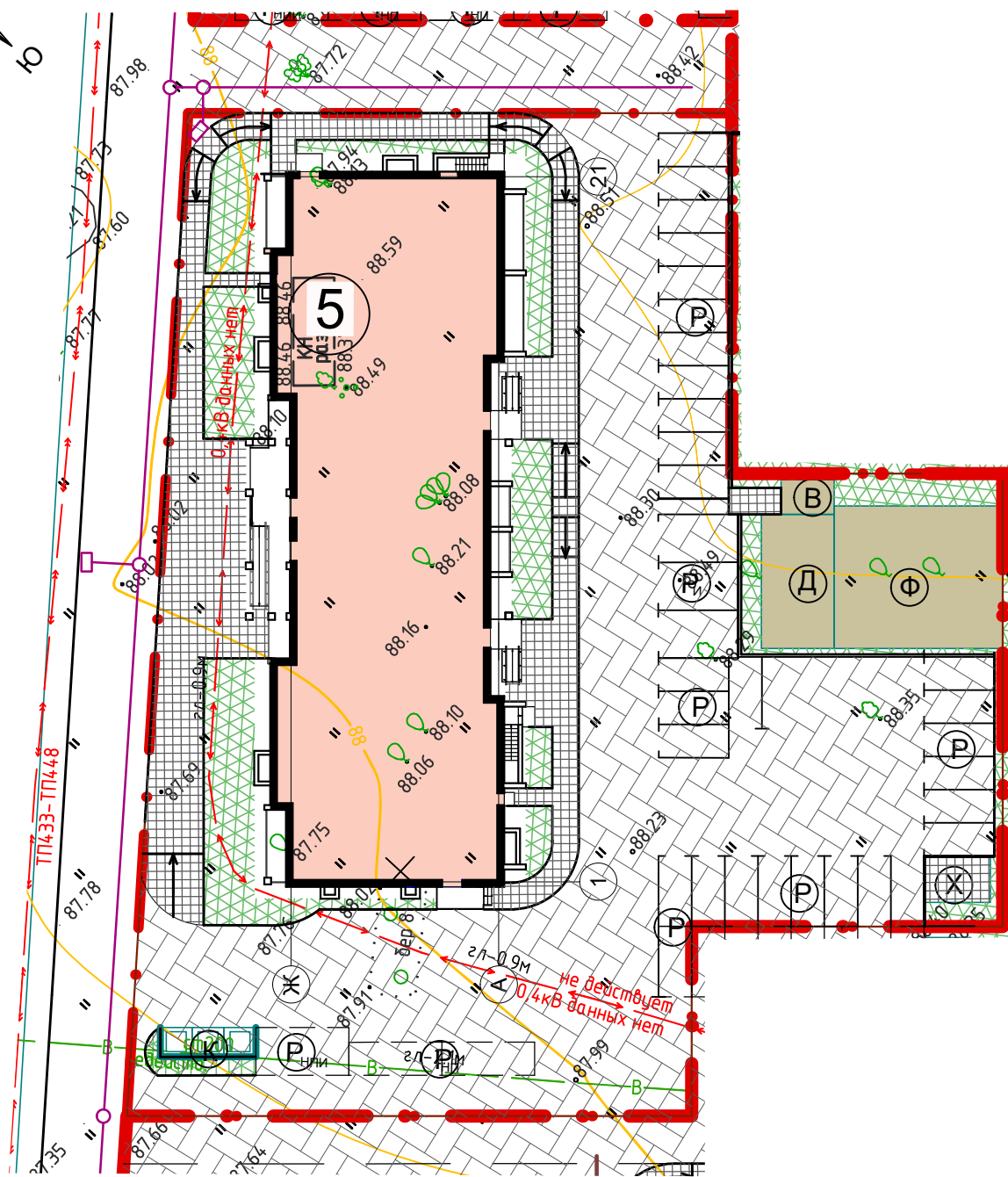
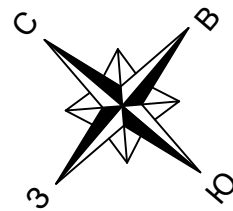
### Условные обозначения

-  Зона малоэтажной жилой застройки
-  Граница земельного участка

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

-  Прибрежная защитная полоса
-  Береговая полоса
-  Граница санитарно-защитной зоны
-  Граница охранной зоны линии ЛЭП

						В2-21-5-ПЗУ. ГЧ		
						Малоэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090704:760 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Московская, 71д		
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата			
Разработал	Румянова					Стадия	Лист	Листов
						П	2	
ГИП	Асекритов					Ситуационный план размещения объекта капитального строительства		ООО "КФК Проект"
Н. контроль	Шошин					М 1 : 5000		



Примечание: расчет количества мест для гостевой стоянки автомобилей жителей дома выполнен согласно пункту 5.7 "Местных нормативов градостроительного проектирования города Кострома" 1 машино-место на 90 квадратных метров общей площади многоквартирного жилого дома, за исключением площади нежилых помещений, не входящих в состав общедомового имущества многоквартирного жилого дома. С повышением этажности домов применяется следующие коэффициенты: 0,97 - для 4-этажного жилого дома;

### Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>			Строительный объем, м <sup>3</sup>			
			зданий	квартир всего	Застройки		квартир	здания	всего		
					здания	всего					
5	Многоквартирный жилой дом	4	1	39	39	1042,3	1042,3	2042,7	3360,9 449,5	14765,3	14765,3

### Расчет площадок .

№ на плане	Наименование	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Жилой дом № 5 39 кв. 68 чел.	
			по норме	по проекту
Д	Комплексная детская игровая площадка	0.7	47.6	55.0
В	Площадка для отдыха взрослых	0.1	6.8	10.0
Спортплощадки:		2.0	136	136
Ф	Площадка для занятий физкультурой			
Хозплощадки:		0.3	20.4	33.3
Х	Площадка для сушки белья			
К	Площадка с контейнерами для раздельного накопления отходов			
Р	Гостевые парковки для временной стоянки автомобилей жителей дома (кол-во маш/мест)		31	32
Р <sub>и</sub>	в т.ч. для инвалидов, маш/мест		3	3
Р <sub>нп</sub>	Стоянки для парковки автомобилей при помещениях общественного назначения		3	3
Р <sub>нпи</sub>	(нежилые помещения) (кол-во маш/мест) в т.ч. для инвалидов, маш/мест		1	1

### Условные обозначения

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

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

						В2-21-5-ПЗУ. ГЧ		
						Малоэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090704:760 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Московская, 71д		
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата			
Разработал	Румянова					Стадия	Лист	Листов
						П	3	
ГИП	Асекритов					Схема планировочной организации земельного участка М 1 : 500		ООО "КФК Проект"
Н. контроль	Шошин							

### Ведомость проездов, тротуаров и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия м <sup>2</sup>	Примечание
1	Проезд(в т.ч.автостоянки)	1	1713	
2	Тротуар	2	462	
3	Дорожки	2	8	
4	Бортовой камень БР 100.30.15	п.м.	284	

### Экспликация площадок.

№ на плане	Наименование	Площадь покрытия м <sup>2</sup>	Кол-во жилой дом	Примеч.
Д	Комплексная детская игровая площадка	55.0	1	Покрытие-тип 3
В	Площадка для отдыха взрослых	10.0	1	Покрытие-тип 3
Ф	Площадка для занятий физкультурой	136.0	1	Покрытие-тип 3
Хозплощадки:		33.3		Покрытие-тип 2
Х	Площадка для чистки домашних вещей			
К	Площадка с контейнерами для раздельного накопления отходов			
Р	Гостевые парковки для временной стоянки автомобилей жителей дома (кол-во маш/мест) в т.ч. для инвалидов, маш/мест	449.05	32	Покрытие-тип 1
Р <sub>и</sub>		64.8	3	
Р <sub>нп</sub>	Стоянки для парковки автомобилей при помещениях общественного назначения (нежилые помещения) (кол-во маш/мест) в т.ч. для инвалидов, маш/мест	48.1	3	Покрытие-тип 1
Р <sub>нпи</sub>		21.6	1	

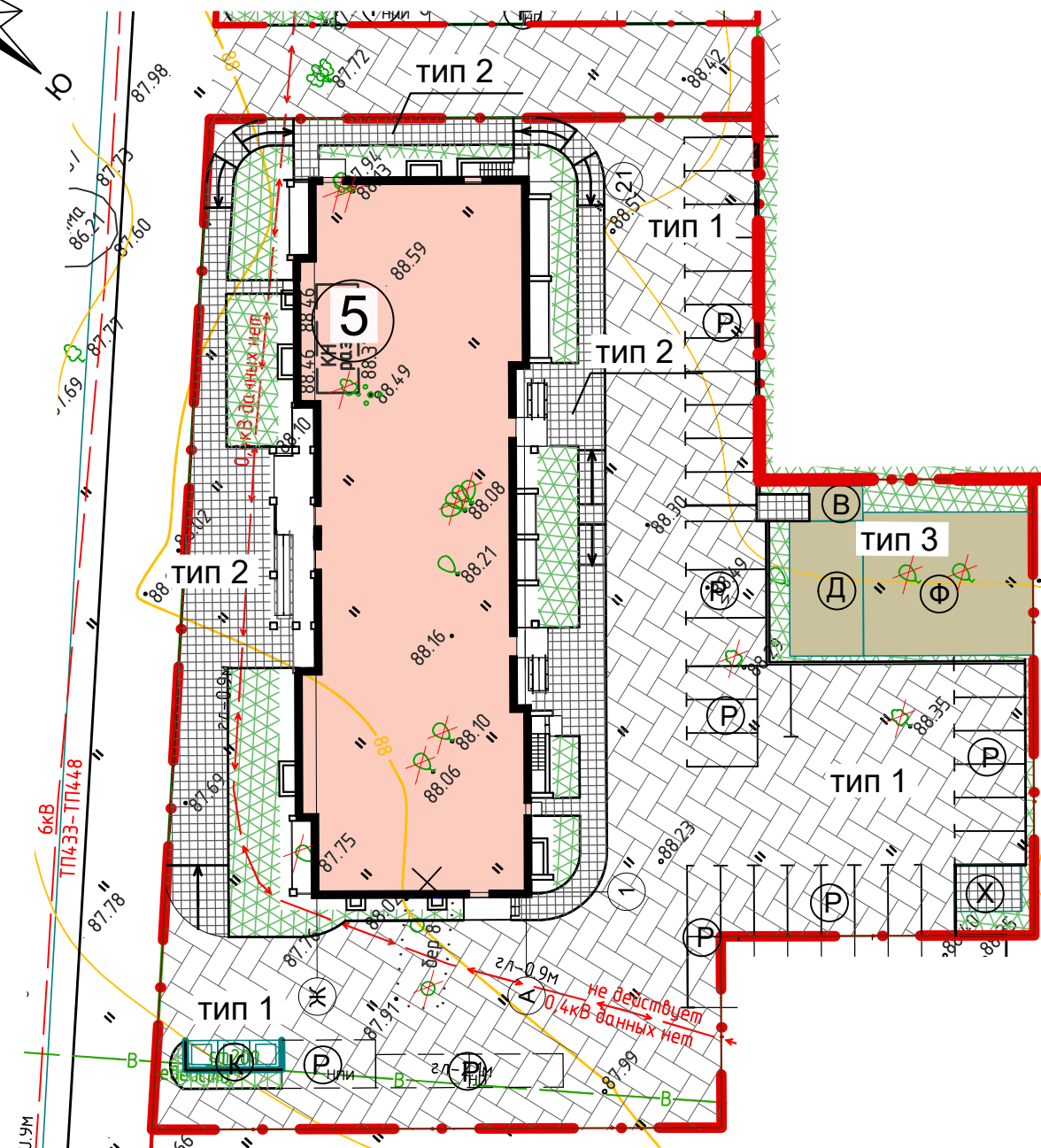
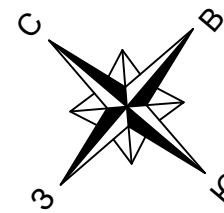
### Ведомость элементов озеленения.

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
1	Газон обыкновенный	м <sup>2</sup>	475.5	посев многолетних трав по слою растит. грунта 0,20 м

### Примечание:

1. Площадь вырубki поросли березы с выкарчевкой пней 3443.8 м<sup>2</sup>
2. Конструкции дорожной одежды, смотри лист ПЗУ-4

						В2-21-5-ПЗУ. ГЧ		
						Малозэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090704:760 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Московская, 71д		
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата			
Разработал	Румянова					Стадия	Лист	Листов
						П	4	
						Схема благоустройства территории (начало) М 1 : 500		
						ООО "КФК Проект"		
ГИП	Асекритов							
Н. контроль	Шошин							



### Условные обозначения

- Границы земельного участка
- Проектируемый жилой дом
- Проектируемый газон
- Проектируемые проезды
- Проектируемые тротуары
- Проектируемые площадки
- Снос существующих деревьев (13 шт.)



## Конструкции дорожной одежды

Проезд ТИП 1

Тротуар ТИП 2

Тротуарная плитка по ГОСТ 17608-91

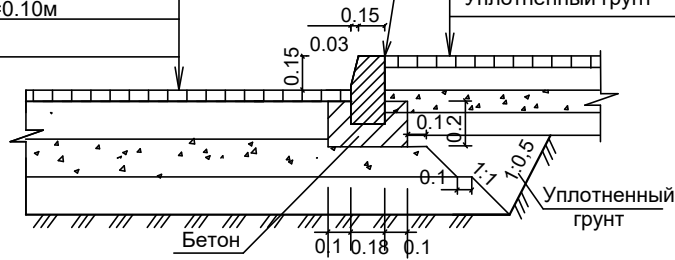
200x100x80
Ср./з. песок стабилизир.цементом 10%
по весу Н=0.10м
Щебень фракционир. 40-70мм
по ГОСТ 8267-93 h=0.30м
Уплотненный песок h=0.10м
Уплотненный грунт

Бортовой камень

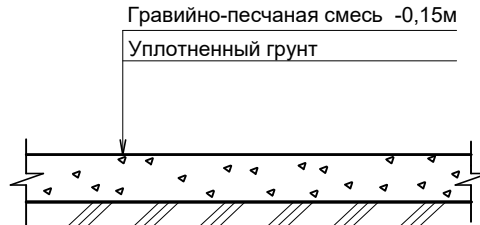
Марки БР 100.30.18 ГОСТ 6665-91

Тротуарная плитка по ГОСТ 17608-91 - 200x100x70

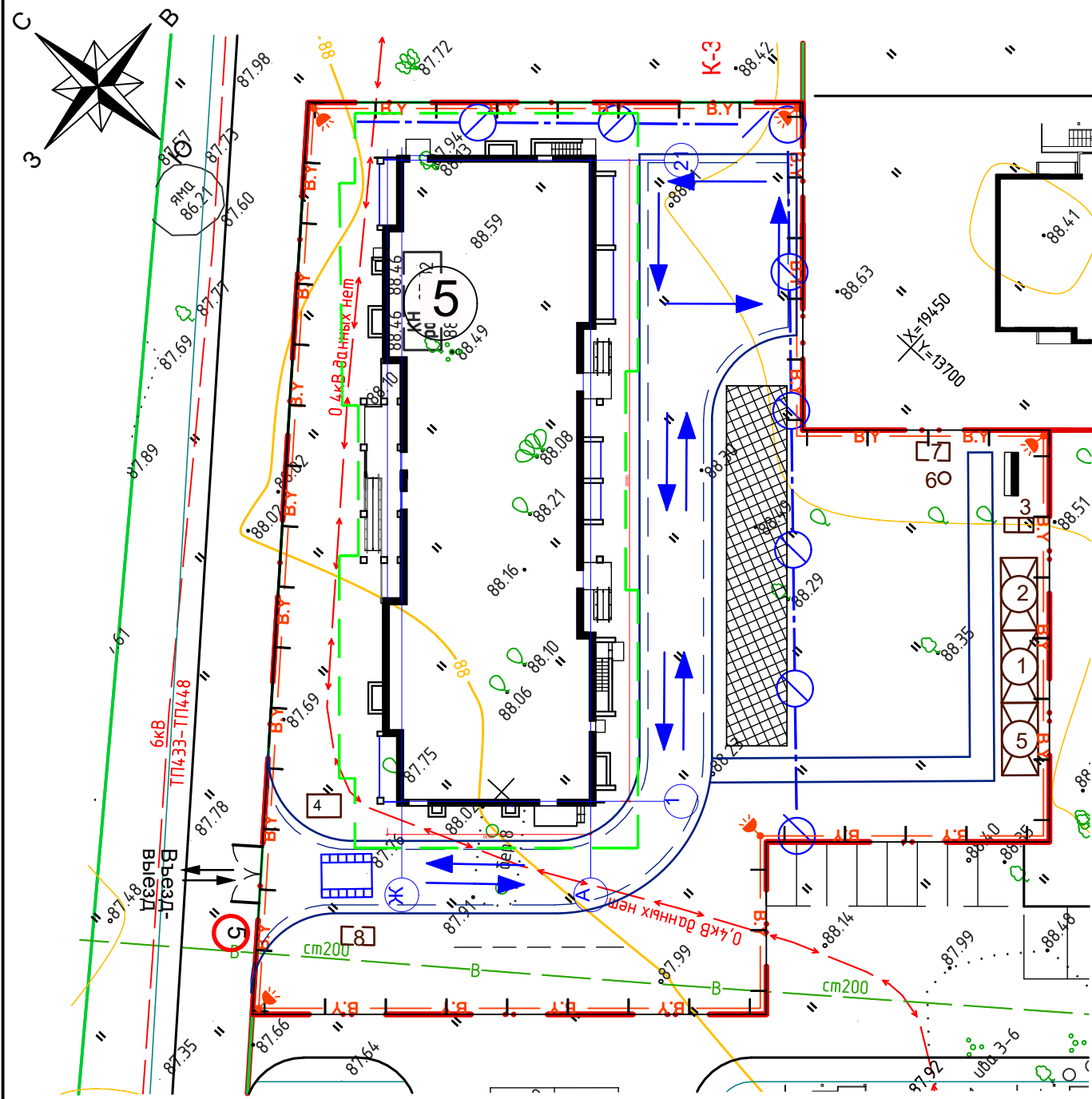
Ср./з. песок стабилизир.цементом 10% по весу Н=0.10м
Щебень фракционир 40-70 по ГОСТ 8267-93 h=0.10м
Уплотненный песок h=0.10м
Уплотненный грунт





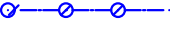




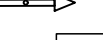





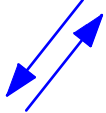
Площадка для игр детей, физкультурная  
Площадка для отдыха взрослых ТИП 3





						В2-21-5-ПЗУ. ГЧ		
Малозэтажний многоквартирний жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090704:760 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Московская, 71д								
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Румянова					П	5	
ГИП	Асекритов					ООО "КФК Проект"		
Н. контроль	Шошин							
Схема благоустройства территории (окончание) М 1 : 500								

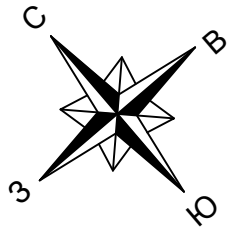


Условные обозначения на стройгенплане

-  Возводимые здания и сооружения
-  Временные складские площадки
-  Линия ограничения переноса груза
-  Граница опасной зоны от падения груза со здания
-  Защитное ограждение стройплощадки и ворот
-  Граница участка
-  Временные здания и сооружения
-  Кран СКГ 63/100
-  Стенд противопожарный с инвентарём
-  Опора со светильником и линия временного электроснабжения
-  Знак "Ограничение скорости"
-  Временная дорога с покрытием из дорожных плит
-  Пункт мойки колес
-  Направление движения транспорта

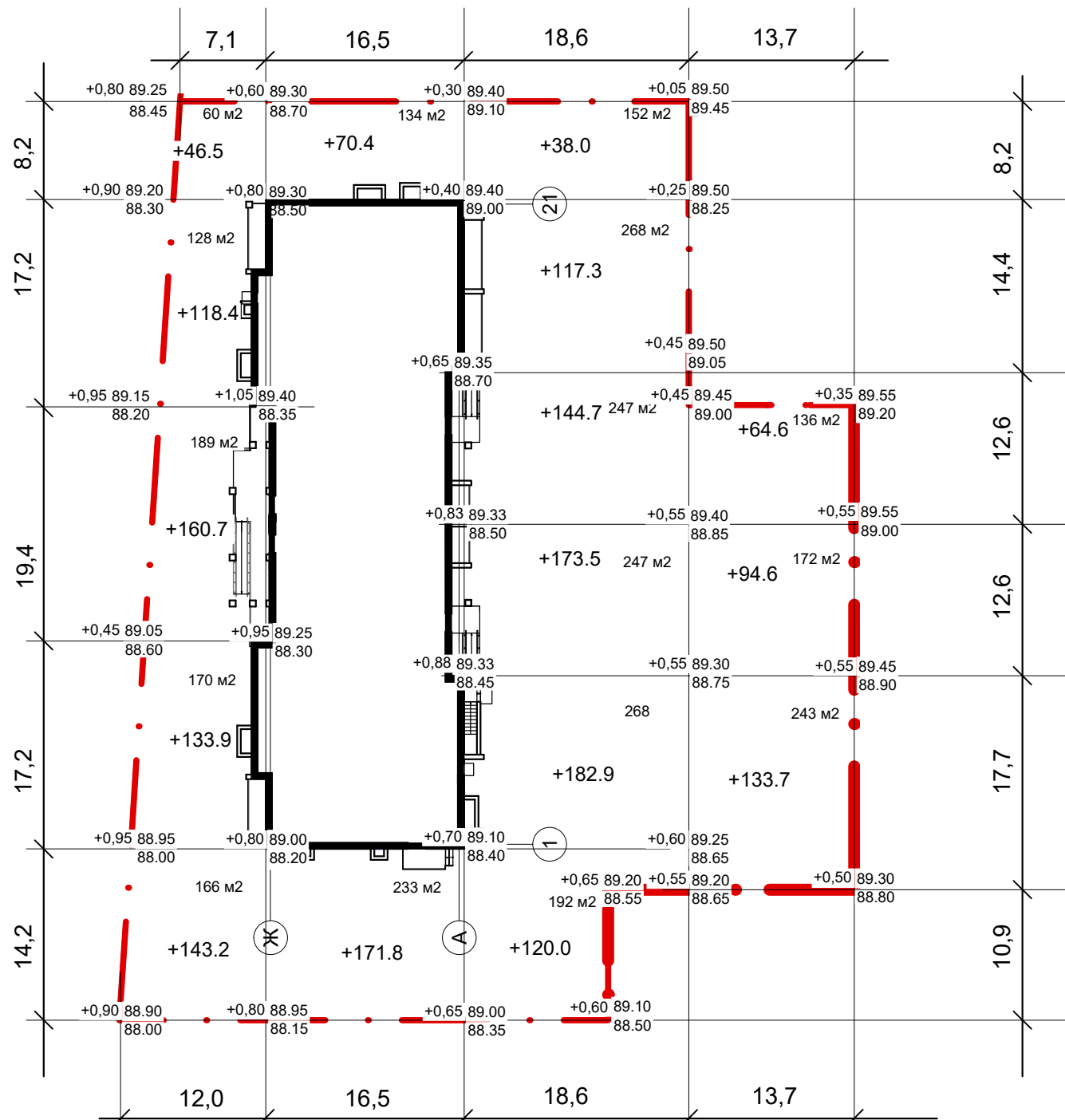
Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

						В2-21-5-ПЗУ. ГЧ		
						Малоэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090704:760 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Московская, 71д		
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата			
Разработал	Румянова					Стадия	Лист	Листов
						П	6	
ГИП	Рытов					Схема движения транспортных средств на строительной площадке. М 1 : 500		
Н. контроль	Шошин							



### ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

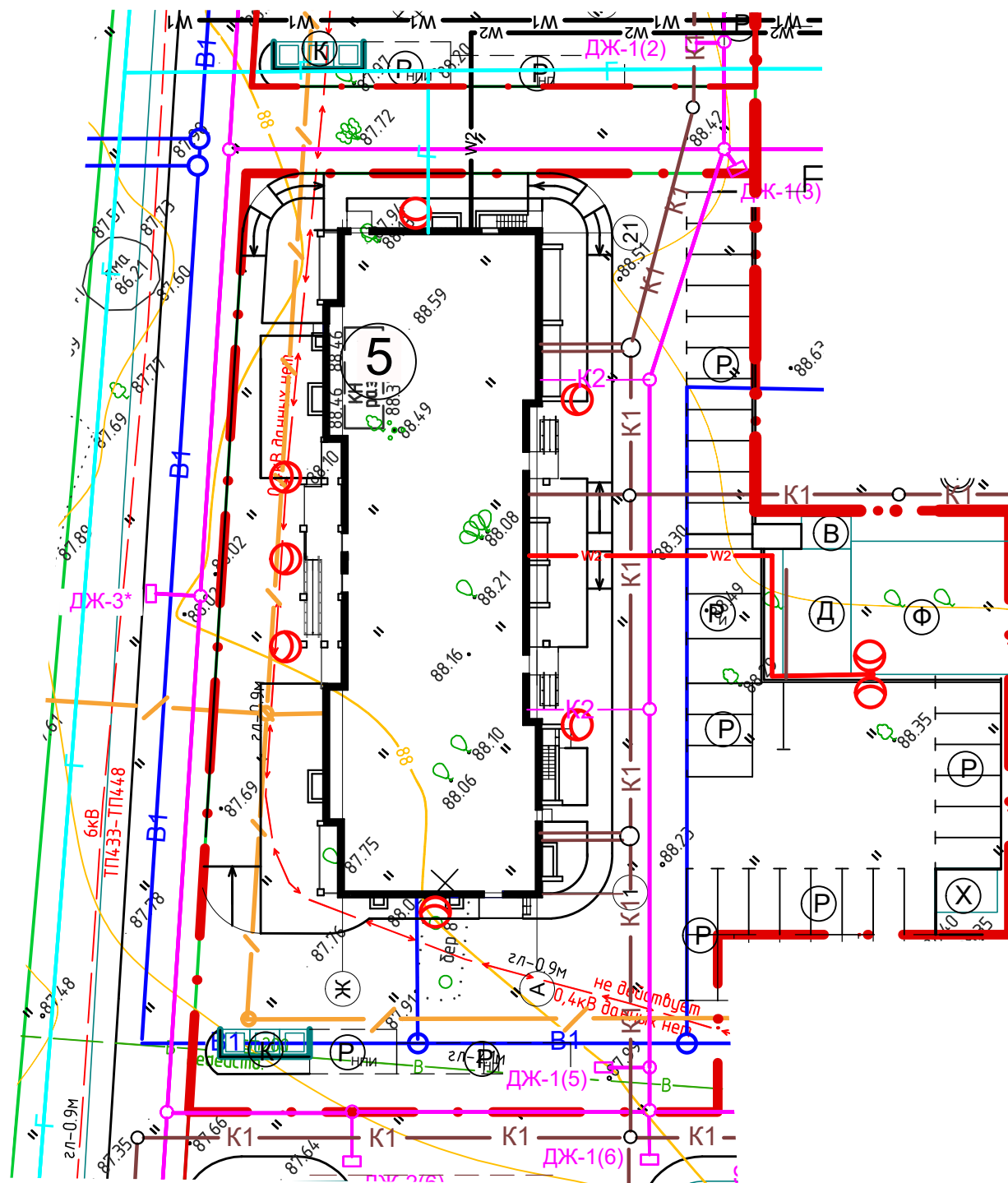
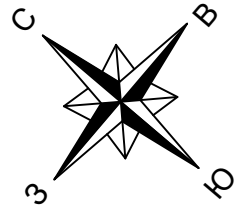
Наименование грунта	Количество, м3		Примечание
	Территория многоквартирного жилого дома		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	+1914.2	-	
2. Вытесненный грунт в том числе при устройстве:			
а) подземных частей зданий, (сооружений)	см. прим.2		
б) автодорожных покрытий	-	1024	
в) подземных сетей	-		
г) водоотводных сооружений	-		
д) плодородной почвы на участках озеленения (в числе выемки)	-	568	
3. Грунт для устройства высоких полов зданий и обвалований сооружений (в числе выемки)			
4. Поправка на уплотнение.	191		
Всего природного грунта	2105.2	1592.0	
5. Недостаток природного грунта.		513.2	
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	102	568	
б) избыток плодородного грунта (рекультивация земель)	466	-	
8. Итого перерабатываемого грунта	2673.2	2673.2	



ИТОГО:	Насыпь, м3	+602.7	+242.2	+776.4	+292.9	Всего:	+1914.2
	Выемка, м3	-	-	-	-		-

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

B2-21-2-ПЗУ. ГЧ					
Малозэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090704:757 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Московская, 71д					
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата
Разработал	Румянова			<i>[Signature]</i>	
				Стадия	Лист
				П	7
				Листов	
				План земляных масс	
				М 1 : 500	
ГИП	Асекритов	<i>[Signature]</i>		ООО "КФК Проект"	
Н. контроль	Шошин	<i>[Signature]</i>			



### Условные обозначения

#### Проектируемые сети

- B1 — Водопровод хоз-питьевой противопожарный
- K1 — Бытовая канализация
- K2 — Ливневая канализация
- Г — Газопровод
- W2 — Кабельная линия наружного электроснабжения, Кабельная линия наружного освещения
- — Светильник на фасаде дома
- — Светильник на опоре
- / — — Телефонная канализация с кабелями
- ДЖ-1 — Дождеприемник

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

						В2-21-5-ПЗУ. ГЧ	ПЗУ	
Малоэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090704:760 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Московская, 71д								
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Румянова					П	8	
ГИП	Асекритов					Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения		ООО "КФК Проект"
Н. контроль	Шошин					М 1 : 500		

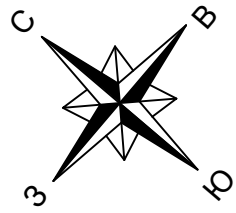


Таблица координат для разбивки осей зданий и сооружений.

№№ точек	Пересечение осей	Координаты	
		X	Y
т.1	А - 1	19444.05	13654.43
т.2	А - 21	19480.01	13693.48

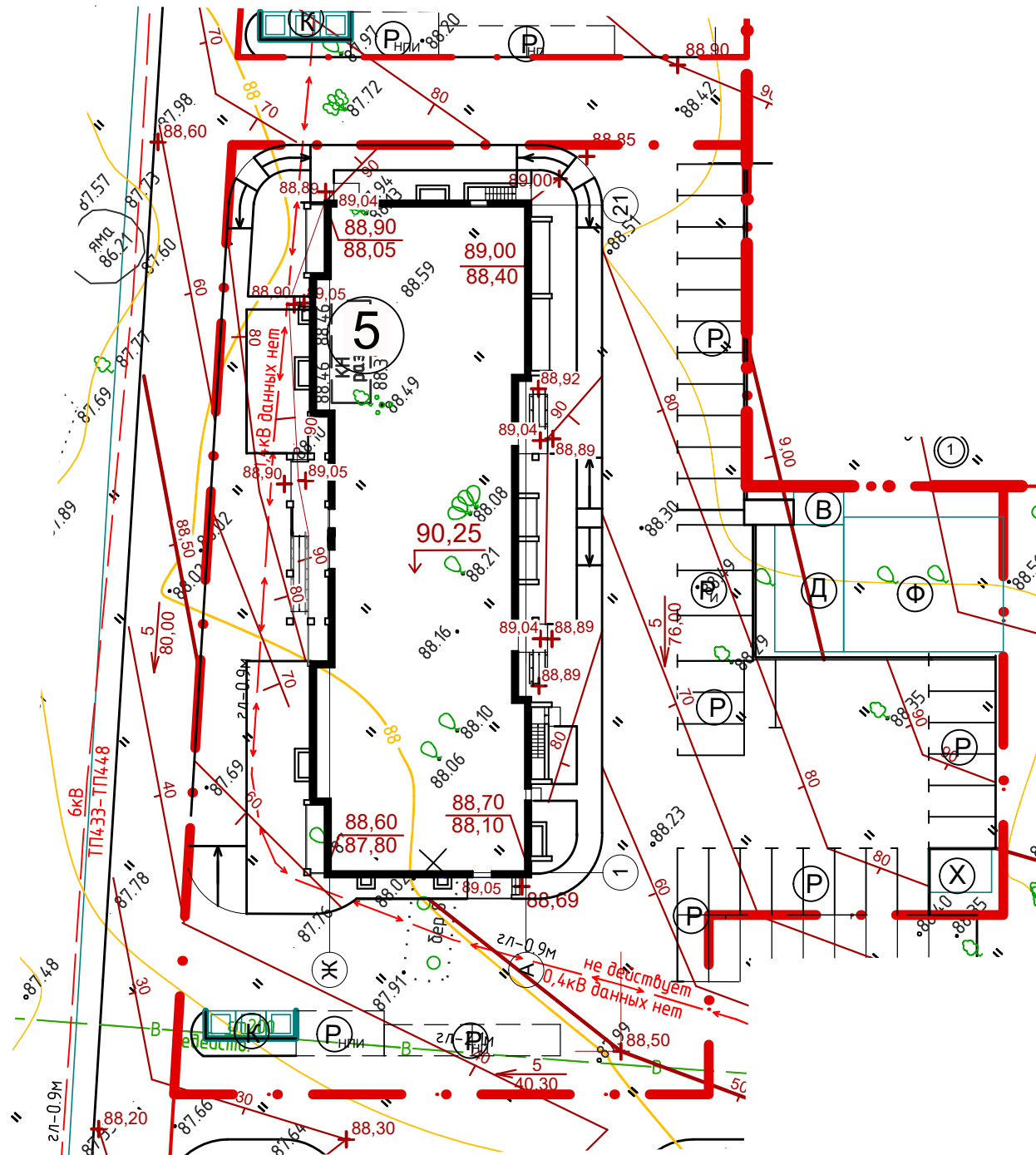
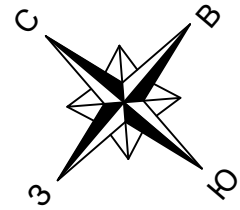
**Примечания:**

1. Размеры здания даны в осях.
2. Разбивку здания производить по координатам точек пересечения осей здания.
3. Разбивку площадок, дорожек, проездов производить от наружных граней стен здания.
4. Размеры даны в метрах.
5. Система координат - местная, г. Кострома.

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

В2-21-5-ПЗУ. ГЧ					
Малоэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090704:760 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Московская, 71д					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
Разработал	Румянова				
				Стадия	Лист
				П	9
				Листов	
				План размещения зданий и сооружений	
				М 1 : 500	
				ООО "КФК Проект"	





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условное изображение	Наименование
	Проектируемое здание
	Проектные горизонтали
	Проектная Черная } Отметки переломных точек
	Уклон в промилях Расстояние п.м.
	Проектная Черная } Отметки угла здания
	Бортовой бетонный камень

ПРИМЕЧАНИЯ:

Вертикальная планировка выполнена методом проектных горизонталей сечением рельефа через 0.10м.

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

					В2-21-5-ПЗУ. ГЧ		ПЗУ		
					Малоэтажный многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 44:27:090704:760 по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Московская, 71д				
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
Разработал	Румянова								П
					План организации рельефа		ООО "КФК Проект"		
					М 1 : 500				
ГИП		Асекритов							
Н. контроль		Шошин							