## ИП "Тарасенко В. Н."

## Жилой комплекс в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0106012:757

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

28/11/2021-ПЗУ

Том 2

ИП "Тарасенко В. Н."

# Жилой комплекс в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0106012:757

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка"

28/11/2021-ПЗУ

**Tom 2** 

Главный инженер проекта

Тарасенко В. Н.

Инв. N подл. Подп. и дата

Взам.инв. N

г. Краснодар, 2021

### СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	<u>l</u>	Наименование		Прим	ечание		
	Состав пр	оектной документации		CM.	том 1		
28/11/2021-ПЗУ.С	Содержан			<b>!</b>	тист		
28/11/2021-ПЗУ.ТЧ	Текстовая	часть		7 лі	истов		
		•	частка,				
	_	-	объекта				
		ого строительства					
		ование границ санитарно-защитны					
		капитального строительства в пр	ределах				
		мельного участка					
	· ·	нование планировочной орган					
	земельног	·					
		ительным и техническим реглам					
	1	ументами об использовании земе	ельного				
	участка						
		о-экономические показатели земе					
		редоставленного для размещения с	оъекта				
		ого строительства					
		зание решений по инженерной подп					
		и, в том числе решений по инже					
		защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных					
	_						
		геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод  е) описание организации рельефа вертикальной					
	планировн						
		сание решений по благоустр	ойству				
	территори		опству				
		вание схем транспортных коммуни	иканий.				
		зающих внешний и внутренний под					
		апитального строительства	77				
28/11/2021-ПЗУ.ГЧ		•		6 лі	истов		
1	Ситуацио		ехнико-				
		еские показатели.					
1.1		Схема расположения стоянок. М 1:2000  Схема планировочной организации земельного участка М 1:500					
2							
3	План орга	низации рельефа. М 1:500					
4		ияных масс. М 1:500					
5	Сводный						
		28/11/2021-ПЗ	У.С				
зм. Лист № докум.	Подпись Дата						
ИП Тарасенко	12.21		Стадия	Лист	Листов		
азраб. Снесарева	12.21		П	1	2		
		Содержание тома		Тарасень			
Н. контр. Тарасенко	12.21		Г	. Красно	дар		

Инв. № подл.

### Схема планировочной организации земельного участка

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

Территория, отведенная под строительство объекта «Жилой комплекс в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0106012:757», находится в северо-западной части г. Краснодара, вблизи ул. Западный Обход.

На прилегающих территориях (согласно публичной кадастровой карте) расположены:

- с северо-запада земли сельскохозяйственного назначения;
- с северо-востока объекты инженерного обеспечения и автостоянки;
- с юга, юго-запада и юго-востока- многоэтажная жилая застройка.

Рельеф площадки строительства комплекса спокойный. Абсолютные отметки изменяются в пределах от 28.18 м до 29.75 м. Постройки, инженерные сети и ценные зеленые насаждения отсутствуют.

# б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

На участке проектируемой жилой застройки и на прилегающих территориях нет производственных, транспортных, складских и иных объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и имеющих установленную санитарно-защитную зону, попадающую на участок строительства. Проектными решениями размещение таких объектов не предусмотрено.

Санитарный разрыв от места установки мусорных контейнеров до окон зданий и площадок отдыха и спорта составляет более 20м.

Взам. инв. №

Инв. № подл.

# в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Планировочная организация земельного участка выполнена на основании градостроительного плана земельного участка N РФ-23-2-06-0-00-2021-1556.

	градостроительного плана земельного участка N РФ-23-2-06-0-00-2021-1556.												
						28/11/2021-ПЗУ	У.ТЧ						
	Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата								
	Разраб.		Тарасенко		12.21		Стадия	Лист	Листов				
			аб. Снесарева		12.21		П	1	3				
						Текстовая часть	ИП «Тарасенко В.Н.» г. Краснодар						
	Н. ко	онтр.	Тарасенко		12.21		,	т. тераспо	дар				

Согласно данным градостроительного плана проектируемый объект расположен в территориальной зоне со следующими параметрами разрешенного строительства:

- минимальные отступы размещения объектов от границ 3У 3м;
- максимальный процент застройки участка -60%.

Виды использования земельного участка включают многоэтажную жилую застройку, объекты гаражного назначения.

Ha отведенном запроектировано ПЯТЬ шестнадцатиэтажных участке многоквартирных жилых дома (литеры 1-5), две пристроенных автостоянки (Литеры С1, С2), три подземных автостоянки (литер С3, С4, С5), две трансформаторные подстанции, площадки отдыха и спорта, детские площадки, проезды с твердым покрытием, открытые парковочные места для автомобилей.

Строительство планируется проводить в три этапа.

1 этап: шестнадцатиэтажные многоквартирные жилые дома литер 1 и литер 2, пристроенная автостоянка литер С1, подземная автостоянка литер С3, трансформаторная подстанция, площадки отдыха и спорта, детские площадки, проезды с твердым покрытием, открытые парковочные места для автомобилей;

2 этап: шестнадцатиэтажные многоквартирные жилые дома литер 3, литер 4 и литер 5, пристроенная автостоянка литер С2, подземные автостоянки литер С4 и С5, трансформаторная подстанция, площадки отдыха и спорта, детские площадки с расстановкой МАФ, проезды с твердым покрытием, открытые парковочные места для автомобилей.

#### г) технико-экономические показатели земельного участка

	Площадь участка по градостроительному плану	31417 м2
	в т.ч.: -1й этап	13185 м2
No.	-2й этап	16948 м2
инв. Ј	-3й этап	1284 м2
Взам.	- площадь застройки	8289,8 м2
$\perp$	в т.ч.: -1й этап	2593,1 м2
дата	-2й этап	4413,1 м2
сь и	-3й этап	1283,6 м2
Подпись	- площадь покрытий	15212,2 м2

			1		1
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Лист

- площадь озеленения	7915 м2
в т.ч.: - площадки без твердых покрытий	4128 м2
- зеленые насаждения	3787 м2
Процент застройки (без учета подземных частей автостоянок)	26 %
Процент озеленения	25 %

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

В ходе инженерных изысканий опасных геологических процессов на объекте не выявлено.

Инженерная подготовка территории строительства включает решения по отводу дождевой и талой воды от зданий и сооружений.

Проектом предусматриваются следующие инженерные мероприятия:

- организация рельефа вертикальной планировкой с уклонами от зданий;
- устройство дождеприемных колодцев с отведением атмосферной воды в систему ливневой канализации;
  - устройство отмостки с твердым покрытием вокруг зданий;
  - гидроизоляция подземной части зданий и подземных сооружений.

На участке строительства имеется слой растительного грунта, подлежащий снятию и замене минеральным грунтом до начала строительных работ.

### е) описание организации рельефа вертикальной планировкой

Рельеф участка максимально сохраняется во избежание необоснованных объемов земельных работ.

Вертикальная планировка территории выполнена с учетом:

- существующего рельефа местности;

Взам. инв. №

Подпись и дата

- размещения существующих и проектируемых проездов и тротуаров;
- соблюдения нормативных уклонов, безопасных для движения транспорта и пешеходов;
  - выполнения условий организации стока поверхностных вод

	-			<b>J</b>	I	ниппоиции стоки поверхностных вод.	
							Лист
						28/11/2021-ПЗУ.ТЧ	2
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		3

Отвод поверхностной воды предусмотрен в местную ливневую канализацию через дождеприемные колодцы, расположенные на проездах.

Продольные уклоны проездов и пешеходных путей изменяются в пределах 0,004-0,007. Поперечный профиль проездов принят односкатным с уклоном 0.01-0,02.

По пути возможного передвижения инвалидов-колясочников и других маломобильных групп населения предусматривается устройство пандусов с уклоном не более 5%.

### ж) описание решений по благоустройству территории

Территория жилого комплекса благоустраивается и озеленяется.

Согласно п 7.5 СП 42.13330.2016 в жилых зонах необходимо предусмотреть площадки для игр детей, занятия физкультурой, отдыха взрослого населения и хозяйственных целей.

### Расчет потребности в площадках отдыха и спорта.

Общая площадь квартир проектируемого жилого комплекса составляет 65810,2 м<sup>2</sup>, население - 2196 человека (принято из расчета 30 м<sup>2</sup> общей площади квартир на одного человека по таблице 1 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар»).

Количество и размеры внутридворовых площадок (см. таблицу 1) приняты согласно рекомендуемым нормам таблицы 3 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар», и п 7.5 СП42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89\* Удельные размеры площадок для хозяйственных целей уменьшены относительно табличных на 50% в связи с застройкой выше 9 этажей

Обеспеченность внутридворовыми площадками.

Таблица 1

N	Наименование площадок,	Норма по расчету	Предусмотрено
	удельный размер		проектом
1	Для занятия физкультурой $2.0 \ \mathrm{m}^2$ /чел	4392.0 м <sup>2</sup>	4410.0 m <sup>2</sup>
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста,	1537.2 м <sup>2</sup>	1580.0 м <sup>2</sup>

Изм. Кол.уч Лист №док Подп. Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

28/11/2021-ПЗУ.ТЧ

Лист

N	Наименование площадок,	Норма по расчету	Предусмотрено
	удельный размер		проектом
	0.7 м <sup>2</sup> /чел		
3	Для отдыха взрослого населения, 0.1 м <sup>2</sup> /чел	219.6 м <sup>2</sup>	225.0 м <sup>2</sup>
4	Для хозяйственных целей, 0.3 м <sup>2</sup> х0,5	329.4 м <sup>2</sup>	360.0 м <sup>2</sup> (в т.ч. 320 для сушки белья)

Площадки для занятий физкультурой и игр детей размещены во внутридворовых пространствах и удалены не менее чем соответственно на 10 и 12 м от окон домов.

Проезды и открытые стоянки имеют твердое асфальтобетонное покрытие и обрамление бордюрами из бетонного бортового камня. Покрытие тротуаров, дорожек и площадок отдыха для взрослого населения предусматривается из бетонной плитки с окаймлением тротуарным бордюром. Площадки для занятий физкультурой и игр детей запроектированы с ударопоглощающим нежестким покрытием. Площадки для отдыха и спорта планируется оборудовать малыми архитектурными формами: спортивными и игровыми устройствами, скамьями и урнами.

Места установки мусорных контейнеров расположены в пределах нормативного радиуса доступности 50-100 м от входов в дома и на расстоянии не менее 20 м от окон зданий и площадок отдыха и спорта.

На участках свободных от застройки и покрытий планируется посадка деревьев, кустарников, газонов и цветников.

На территории жилого комплекса предусмотрено размещение сооружений инженерных коммуникаций согласно проектным решениям соответствующих разделов инженерного обеспечения.

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

Инв. № подл
-------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

Вдоль фасадов жилых домов запроектированы пожарные проезды, совмещенные с подъездами к входным группам домов. Вдоль всех проездов размещены открытые места для стоянки автомобилей.

### Расчет потребности в стоянках для автомобилей.

По требованию п. 7 статьи 1 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования г. Краснодар» для хранения автомобилей жителей необходимо предусмотреть 0.75 машино-места на одну квартиру, т.е., при общем количестве квартир 1485 шт., требуется **1114 мест хранения** автомобилей.

Количество гостевых парковок принимается согласно п. 7 статьи 1 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования г. Краснодар», из расчета 40 машино-мест на каждую 1000 жителей. Т.е. при общем числе жителей 2196 человек, необходимо 88 гостевых парковочных мест.

Проектом предусмотрены встроенно-пристроенные помещения офисов в жилых домах, в которых предположительно будет работать 91 человек. Согласно таблице 7 «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар» для парковки легковых автомобилей сотрудников и посетителей встроенных помещений необходимо предусмотреть 58 машино-мест на каждые 100 работающих, т.е. 53 машино-места.

Всего для комплекса по расчетам требуется 1114+88+53 = 1255 парковочных мест.

На участке запроектированы две пристроенные многоуровневые автостоянки общей вместимостью 168 автомобилей, три подземные автостоянки общей вместимостью 423 автомобиля, также на участке предусмотрено размещение 103 открытых стоянок. На прилегающих участках КН 23:43:0000000:1128 и КН 23:43:0000000:1129, согласно утвержденному проекту планировки территории, предусмотрено размещение открытых стоянок автомобилей для нужд объекта. На прилегающих участках размещено 221 машино-место. Итого открытых стоянок автомобилей 324 шт., из которых 33 шт. для инвалидов (10% от общего числа открытых стоянок).

Недостающие 340 м/мест размещаются в проектируемой многоуровневой автостоянке, расположенной на участке с кадастровым номером 23:43:0106012:759.

Подпись	Инв. № подл.

Взам. инв. №

### Расчет объема мусорных контейнеров.

В соответствии с требованиями нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Краснодарском крае (с изменениями на 19 августа 2019 года) Приложение 1, и с учетом ежедневного вывоза мусора, на участке жилой застройки необходимо предусмотреть мусорные контейнеры с общим объемом (3,2-0,4) м<sup>3</sup> х 2203/365=16,9 м<sup>3</sup>

где  $3,2\,\,\mathrm{m}^3$  - норматив накопления отходов на человека в год для муниципального образования  $1\,\,\mathrm{категории};$ 

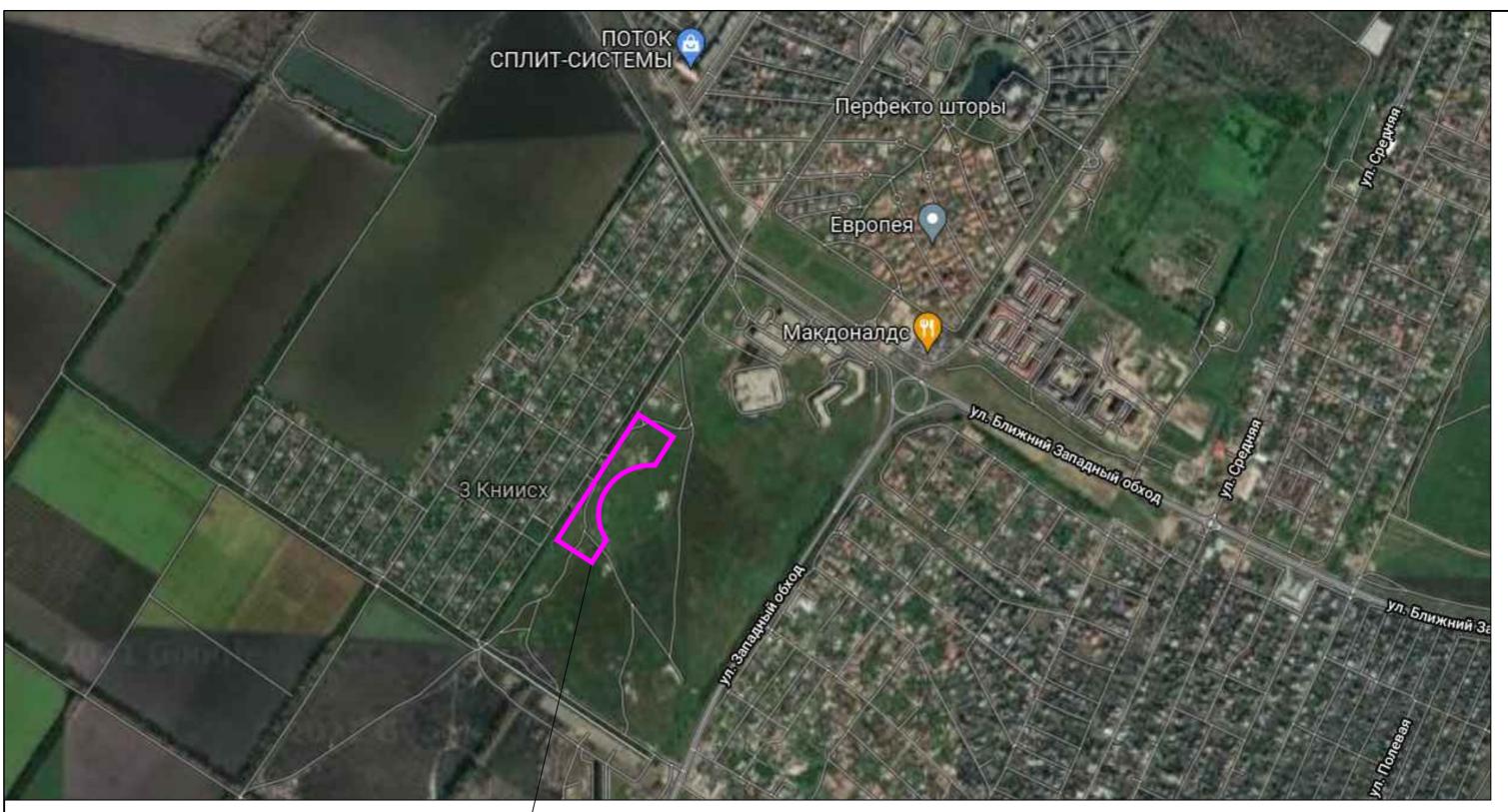
0,4 м<sup>3</sup> – объем крупногабаритных отходов, складываемых отдельно от контейнеров 2203 – общее количество жителей;

365 – дней в году.

При вместимости контейнеров 1,7 м $^3$ , на участке необходимо разместить 16,9м $^3$ /1,7 м $^3$ =10 шт.

По проекту на участке предусмотрено размещение двух площадок с местами для крупногабаритного мусора и возможностью установки пяти мусорных контейнеров на каждой.

Взам. ин								
Подпись и дата								
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	28/11/2021-ПЗУ.ТЧ	Лист

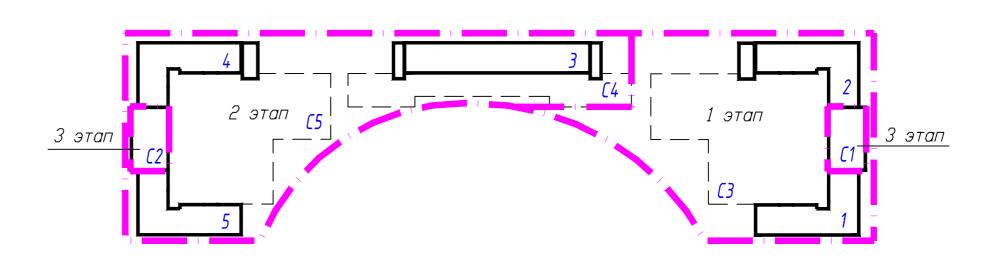


<u> Участок проектирования</u>

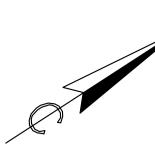
Технико-экономические показатели

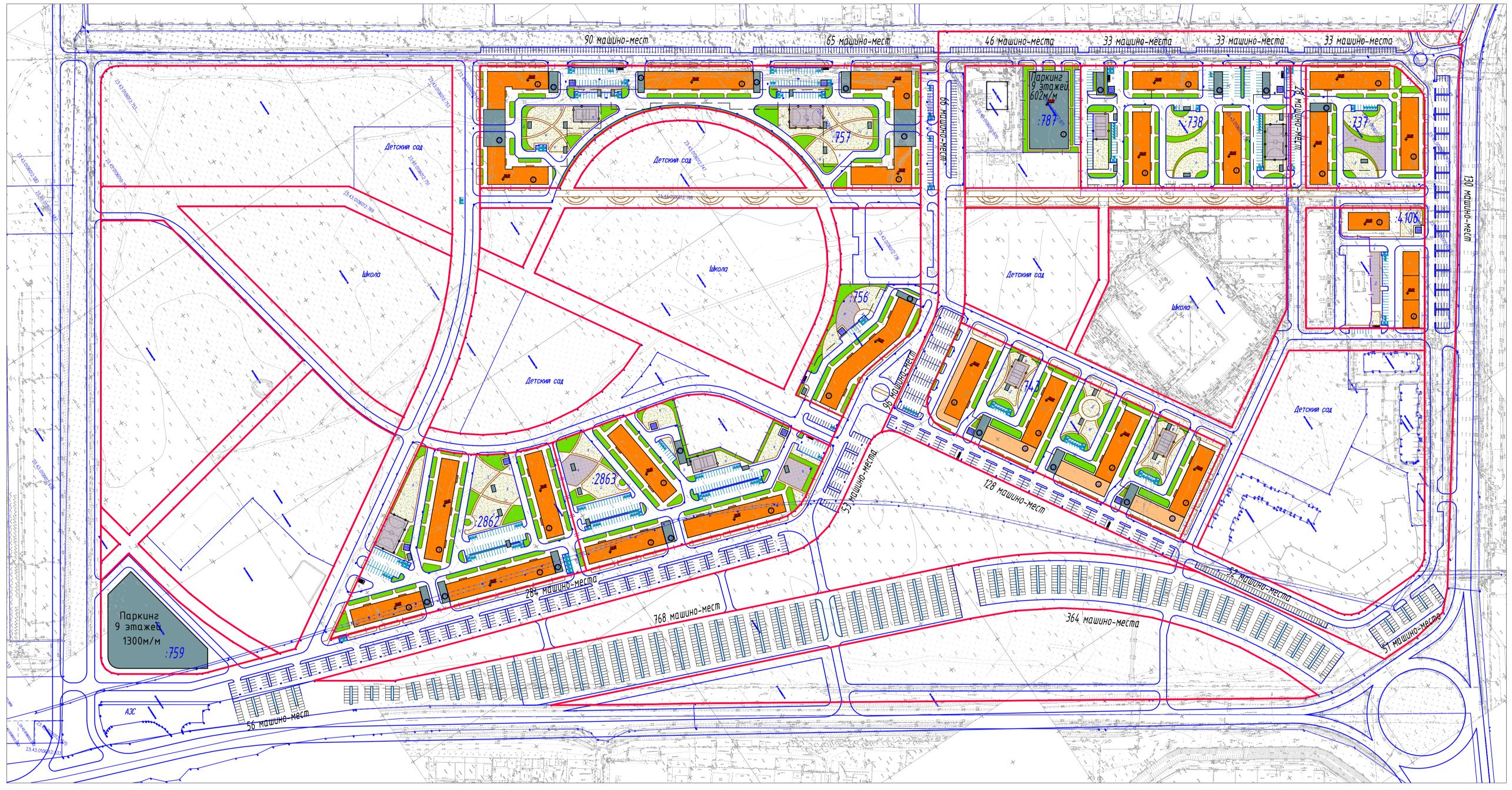
Наименование	Ед.изм.	Количество	Процент	Примечание
Площадь земельного участка по ГПЗУ	M <sup>2</sup>	31417	100%	
в т.ч. 1 этап	M <sup>2</sup>	13185		
2 этап	M <sup>2</sup>	16948		
3 этап	M <sup>2</sup>	1284		
Площадь застройки	M <sup>2</sup>	8289,8	26%	
в т.ч. 1 этап	M <sup>2</sup>	2593.1		
2 этап	M <sup>2</sup>	4413,1		
3 этап	M <sup>2</sup>	1283,6		
Площадь покрытий	M <sup>2</sup>	15212,2	49%	
Площадь озеленения	M <sup>2</sup>	7915	25%	
В Т.Ч. Площадки без жестких покрытий	M <sup>2</sup>	4128		
Зеленые насаждения	M <sup>2</sup>	3787		

Схема деления на этапы



						28/11/2021—ПЗУ Хилой комплекс в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0106012:757				
Изм.	Кол.эч.	Лист	N док.	Подп.	Дата					
ГИП		Тарас	сенко	Bigh		Стадия Лист Лист				
Разро	Разработал		Снесарева Вул			Схема планировочной организации земельного участка	П	1		
Н.кон	ITP,	Тарас	сенко	Biggs		Технико-экономические показатели. Ситуационный план. М 1:10000	ИП "Тарасенко Б г. Красно,			
				~~~				ОООМ	ατ Δ2	





Плоскостные стоянки

На участках 588 машино-мест

За пределами участков 2376 машино-мест

>	
ИНВ,	
Взам.	
дата	
1. И	
<i>Под</i> П	
одл.	

						28/11/2021—ПЗУ Хилой комплекс в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0106012:757				
Изм.	Кол.эч.	Лист	N док.	Подп.	Дата					
ГИП	•	Тарас	сенко	Bigh		Cuality Essential and a second	Стадия	Лист	Листов	
Разработал		Снесарева		Top/		Схема планировочной организации земельного участка	П	1.1		
						Схема расположения стоянок.	И	ИП "Тарасенко В.H."		
Нкон	ITD.	Tapar	CENKU	Btab	M 1,2000			г. Краснодар		

