

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

**Заказчик – ООО «САМОКОВСКАЯ»**

**Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу:  
Российская Федерация, Костромская область,  
город Кострома, улица Радиозаводская, 16**

***ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ***

**Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного  
участка»**

**1234/21-9-ПЗУ**

**Том 2**

**2021**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КФК ПРОЕКТ»

Заказчик – ООО «САМОКОВСКАЯ»

Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу:  
Российская Федерация, Костромская область,  
город Кострома, улица Радиозаводская, 16

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного  
участка»

1234/21-9-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор



А.Б.Смирнов

2021

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



## ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

## 1. Общие данные.

Проектная документация выполнена на объект: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 16».

Проектная документация разработана на основании:

- Технического задания, выданного заказчиком;
- Инженерно-геологических, инженерно-геодезических изысканий, выполненных на участке в 2021 году.

В соответствии с требованиями:

- Градостроительного плана земельного участка № РФ-44-2-01-0-00-2022-0149, утвержденного Распоряжением начальника управления архитектуры и градостроительства от 8 апреля 2022 года № 236-р.
- Градостроительного кодекса РФ;
- Перечня Национальных стандартов и свода правил, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014г №1521;
- Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (в полном объеме) (в ред. Постановлений Правительства РФ от 13.04.2010 № 235, от 15.02.2011 №73 );
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. От 03.07.2016г.);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с Изменениями № 4, утвержденными Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.04.2014 №31.
- Постановление администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области»;
- Решение Собрании депутатов Костромского муниципального района Костромской области от 28.07.2016 г. № 58 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Костромского муниципального района»

Взам. инв. №									
Подп. и дата									
Инв. № подл.	1		Зам.				1234/21-9-ПЗУ.ТЧ		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
	Разраб.	Рытов					Стадия	Лист	Листов
							П	1	
	Н.контр.	Шошин					ООО «КФК Проект»		
ГИП	Рытов								

## 2. Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства (реконструкции).

Земельный участок расположен по адресу: Костромская область, : г. Кострома, улица Радиозаводская, 16

Кадастровый номер земельного участка 44:27:080522:362.

Площадь земельного участка – 7485 кв.м;

На момент подготовки проектной документации в пределах границ земельного участка объекты капитального строительства, объекты культурного наследия, объекты включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации – отсутствуют.

Земельный участок свободен от застройки.

Растительность на участке представлена многолетними травами, деревьями.

## 3. Обоснование границ санитарно-защитных зон капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (новая редакция) для многоквартирного жилого дома размер санитарно-защитной зоны не установлен.

## 4. 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).

Земельный участок расположен в границах территории проекта планировки территории, ограниченной улицей Магистральной, северо-восточной границей земельного участка по улице Магистральной, 40, северо-восточной границей лыжероллерной трассы в микрорайоне Паново, северо-восточной границей озелененной территории «Роща в карьере по ул. Ярославкой», юго-восточной и юго-западной границами садоводческого товарищества «Березка-2», ул. Металлистов, юго-западными границами земельных участков по улице Магистральной, 30а, 30, утвержденный постановлением Администрации города Костромы от 1 июля 2016года № 1770 (в редакции постановления Администрации города Костромы от 4 февраля 2020 года № 147).

Градостроительный регламент установлен Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными Администрацией города Костромы от 28 июня 2021года № 1130.

Земельный участок расположен в зоне градостроительного освоения.

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
									2
Изм.	Кол.ул	Лист	№ док	Подп.	Дата	1234/21-9-ПЗУ.ТЧ			

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

Условно разрешенные виды использования земельного участка:  
Не установлены проектом планировки территории;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

Для многоэтажной жилой застройки:

Благоустройство и озеленение придомовых территорий;

Обустройство спортивных и детских площадок; хозяйственных площадок;

Размещение подземных гаражей и наземных автостоянок;

Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 процентов от общей площади дома.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Минимальный размер земельного участка на одну квартиру 0,003га;

Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;

С учетом красной линии, линии застройки – 11,5 м;

Предельное количество этажей – 9эт;

Максимальный процент застройки –16,3%.

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

Наименование	Ед. изм.	В границах участка по ГПЗУ
Площадь участка	кв.м	7485
Площадь застройки	кв.м	1204
Площадь твердого покрытия (в т.ч. хоз. площадки)	кв.м	3881
Площадь озеленения	кв.м	2400
Процент застройки	%	16
Процент озеленения	%	32

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

**6. 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**

Инженерной подготовкой территории предусматривается:

- проведение вертикальной планировки территории, с целью отвода поверхностных вод от зданий и сооружений.
- благоустройство территории путем устройства проезжих частей в асфальтобетонном исполнении и газонов с посевом многолетних трав.
- устройство закрытой системы ливневой канализации с установкой дождеприемных колодцев.

**7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.**

Вертикальная планировка на участке строительства выполнена методом красных горизонталей сечением рельефа через 0,1 м. Преобразование существующего рельефа выполнено с учетом наименьших объемов земляных работ, наиболее рациональной посадки зданий и сооружений в высотном отношении и в увязке с существующим рельефом.

Отвод поверхностных вод со спланированной территории осуществляется по открытым лоткам проезжей части в сторону понижения уклона местности, где установлены дождеприемные колодцы с дальнейшим сбором и сбросом в дождевую канализацию.

Для предотвращения попадания поверхностных вод и замачивания фундамента вокруг здания предусмотрено устройство отмостки.

**8. Описание решений по благоустройству территории.**

В рамках благоустройства территории предусматривается:

**1. Устройство проездов, тротуаров, парковок.**

Проектируемые проезды предусмотрены с учетом обеспечения оптимального движения автотранспорта, создания удобных подъездов транспортных средств, в том числе пожарных автомашин.

Для безопасного передвижения пешеходов предусмотрено устройство тротуаров с асфальтобетонным покрытием расположенное на 0.15 м выше относительно проезжей части.

В местах пересечения проезжей части, предусмотренных для передвижения маломобильных групп населения, тротуар выполнен съезд с устройством понижения бортового камня.

Организация парковочных мест в границах отведенного участка выполнена с учетом действующих градостроительных норм.

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

Изм.	Кол.ул	Лист	№ док	Подп.	Дата	1234/21-9-ПЗУ.ТЧ	Лист 4

Расчет потребности в автостоянках для жилого дома:

Площадь жилого здания составляет – 8619,3 кв.м  
8619,3/90\*0,62 = 60 машино-мест

Проектом принято устройство 67 парковочных мест, в том числе 7 машино-мест для инвалидов.

**2. Устройство площадки сушки вещей и площадки для крупногабаритного мусора.**

Площадки предусмотрены с твердым покрытием. По периметру для крупногабаритного мусора площадки необходимо выполнить ограждение высотой не менее 1,5м.

**3. Озеленение территории.**

Вся свободная от застройки, дорожного покрытия и устройства площадок территория озеленяется путем посева многолетних трав по растительному слою грунта. По периметру площадок (в метрах отсутствия подземных коммуникаций) выполнить рядовую посадку декоративного кустарника.

**9. Зонирование территории земельного участка предоставленного для размещения объекта капитального строительства.**

Для данного проекта не требуется.

**10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного строительства.**

Внешний подъезд к объекту капитального строительства выполняется с ул. Радиозаводская и далее по проектируемому внутриквартальному проезду.

Внутренний подъезд к объекту осуществляется по проективаемым внутренним проездам.

Пешеходная связь реализуется посредством тротуаров.

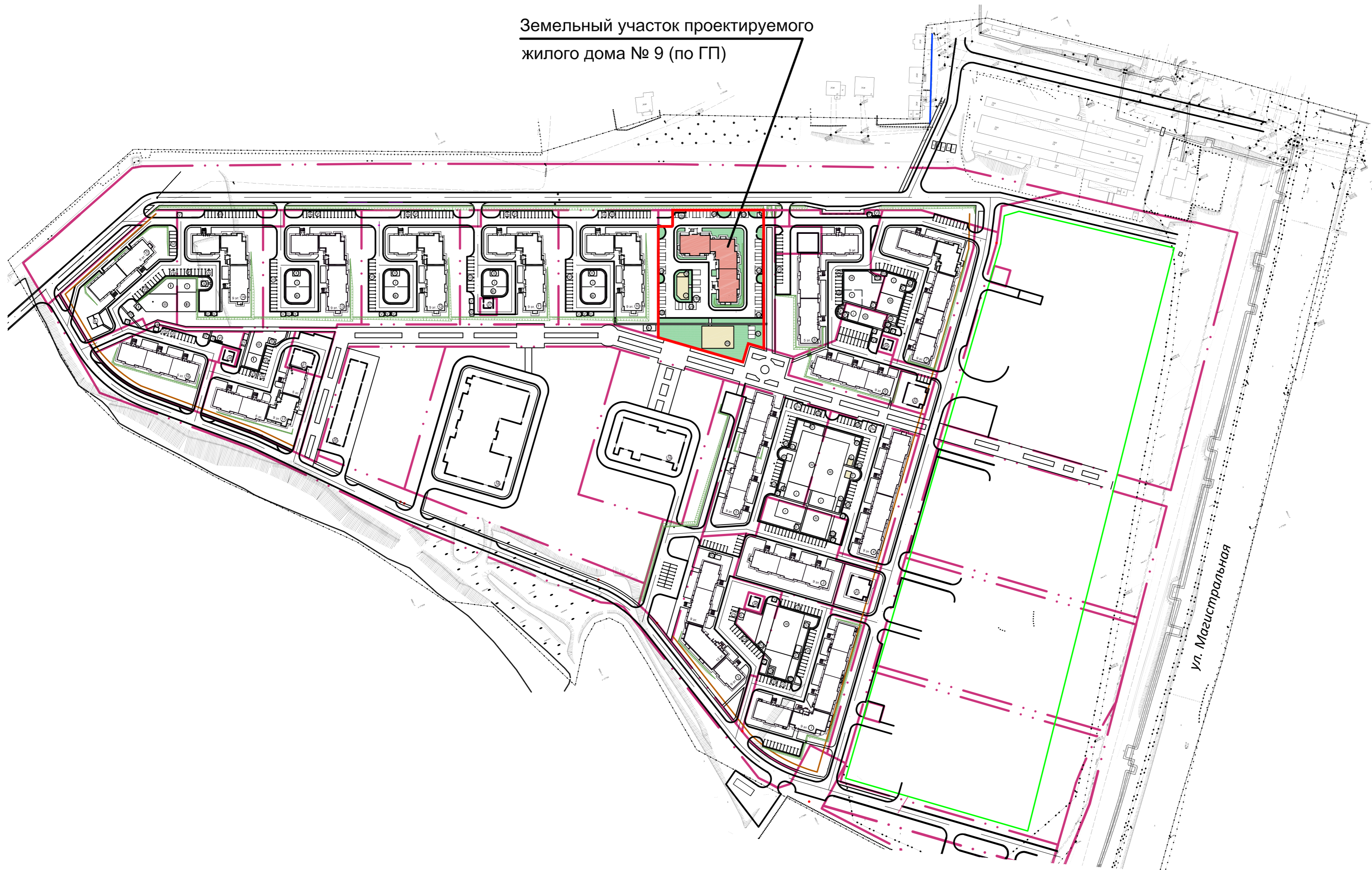
Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.ул	Лист	№ док	Подп.	Дата	1234/21-9-ПЗУ.ТЧ





Земельный участок проектируемого  
жилого дома № 9 (по ГП)



						1234/21-9-ПЗУ				
						Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 16				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Рытов						П	1	
Проверил										
						Ситуационный план размещения объекта капитального строительства М 1:2000				
Н. контроль		Шошин						ООО "КФК Проект"		
ГИП		Рытов								

**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

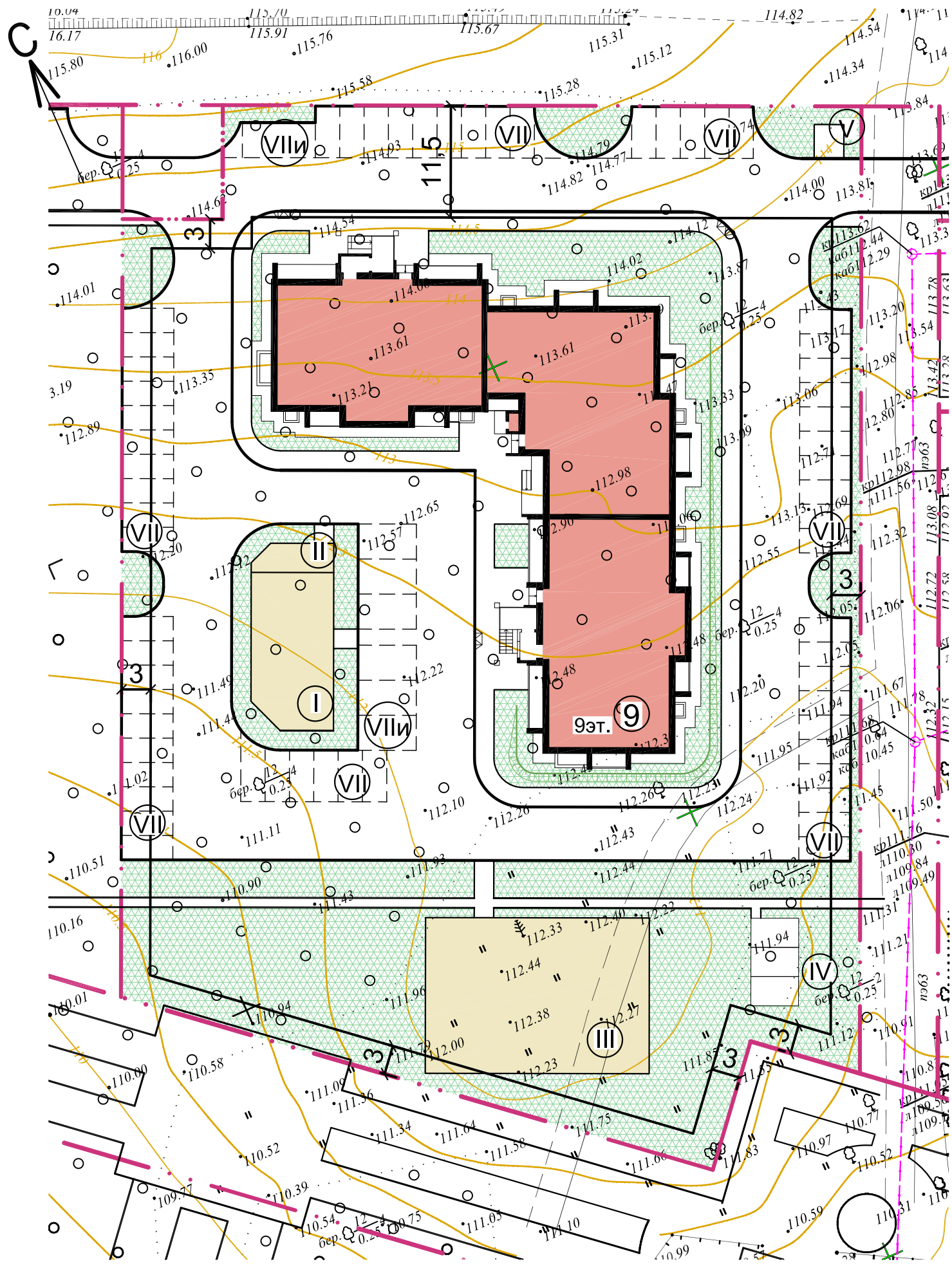
номер на плане	Наименование и обозначение	этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>		
			зданий	Квартир	Застройки		Общая, квартир (без учета летних помещ.)		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
9	3-х секц. жилой дом	9	1	116	116	1204,00	1204,00	5460,2	5460,2		

**Расчет площадок**

№ на плане	Наименование	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Жилой дом № 9 (по ГП) 182 чел.	
			по норме	по проекту
I	Детская игровая площадка	0.7	127,4	133
II	Площадка для отдыха взрослых	0.1	18,2	23,5
III	Спортплощадки: Площадка для занятий физкультурой	2.0	364	368
IV	Хозплощадки: Площадка для сушки домашних вещей - 14,70 м <sup>2</sup>	0.3	54,6	54,6
V	Площадка для крупногабаритного мусора - 10,5 м <sup>2</sup>			
VII	Гостевые автостоянки жилого дома,		60 (6)	67 (7)
VIII	(в т.ч. для инвалидов)	м <sup>2</sup> /маш./мест		

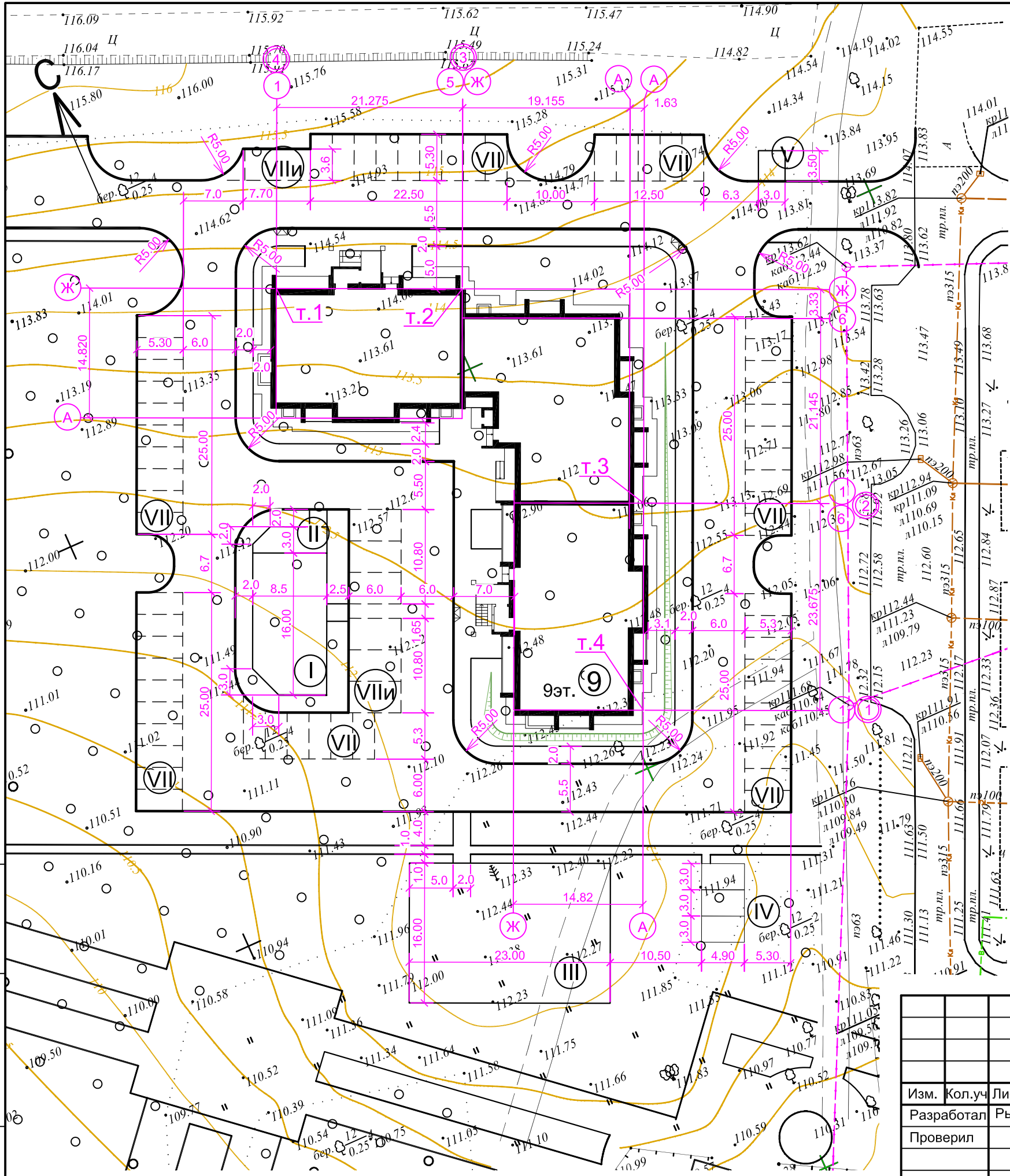
**Условные обозначения**

- - - - - Граница земельного участка
- — — — — Линия отступа



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

					1234/21-9-ПЗУ			
					Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 16			
1	зам.							
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата			
Разработал	Рытов					Стадия	Лист	Листов
Проверил						П	2	
Н. контроль	Шошин				Схема планировочной организации земельного участка			
ГИП	Рытов				М 1:500			
						ООО "КФК Проект"		



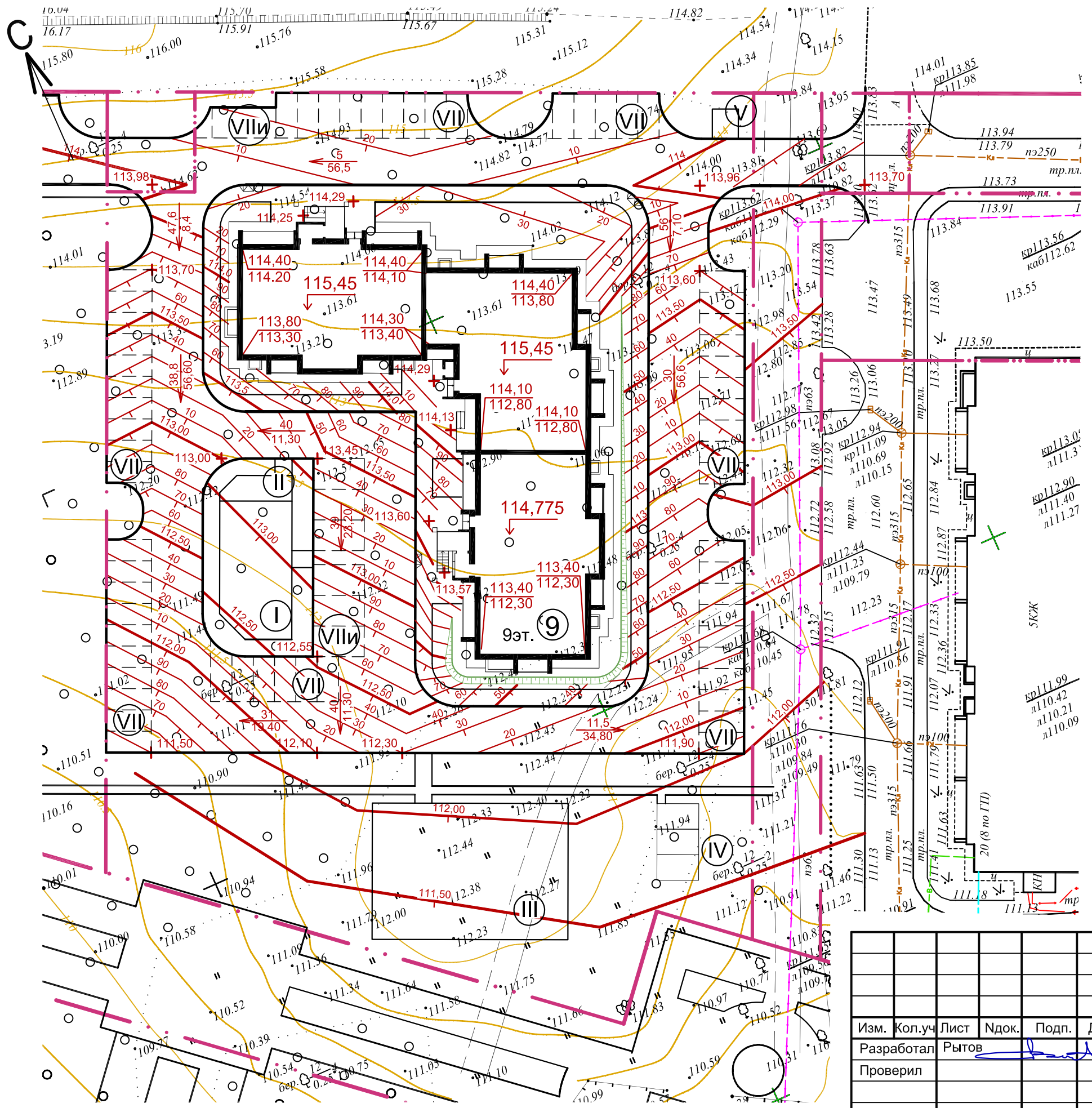
**Таблица координат для разбивки осей зданий и сооружений.**

№№ точек	Пересечение осей	Координаты	
		X	Y
т.1	Ж - 1 4	18017.41	15083.51
т.2	Ж - 5 Ж 3	18008.72	15102.93
т.3	А - 6 1 2	17977.89	15111.90
т.4	А - 1 1	17956.28	15102.23

**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. Костромы.
6. Система высот - местная, г. Костромы.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №								
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата		
			Разработал	Рытов						
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Проверил							
			Н. контроль	Шошин						
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	ГИП	Рытов						
								1234/21-9-ПЗУ	Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 16	
								Стадия	Лист	Листов
								П	3	
								План размещения зданий и сооружений М 1:500		
								ООО "КФК Проект"		



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

Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата
Разработал	Рытов				
Проверил					
Н. контроль	Шошин				
ГИП	Рытов				

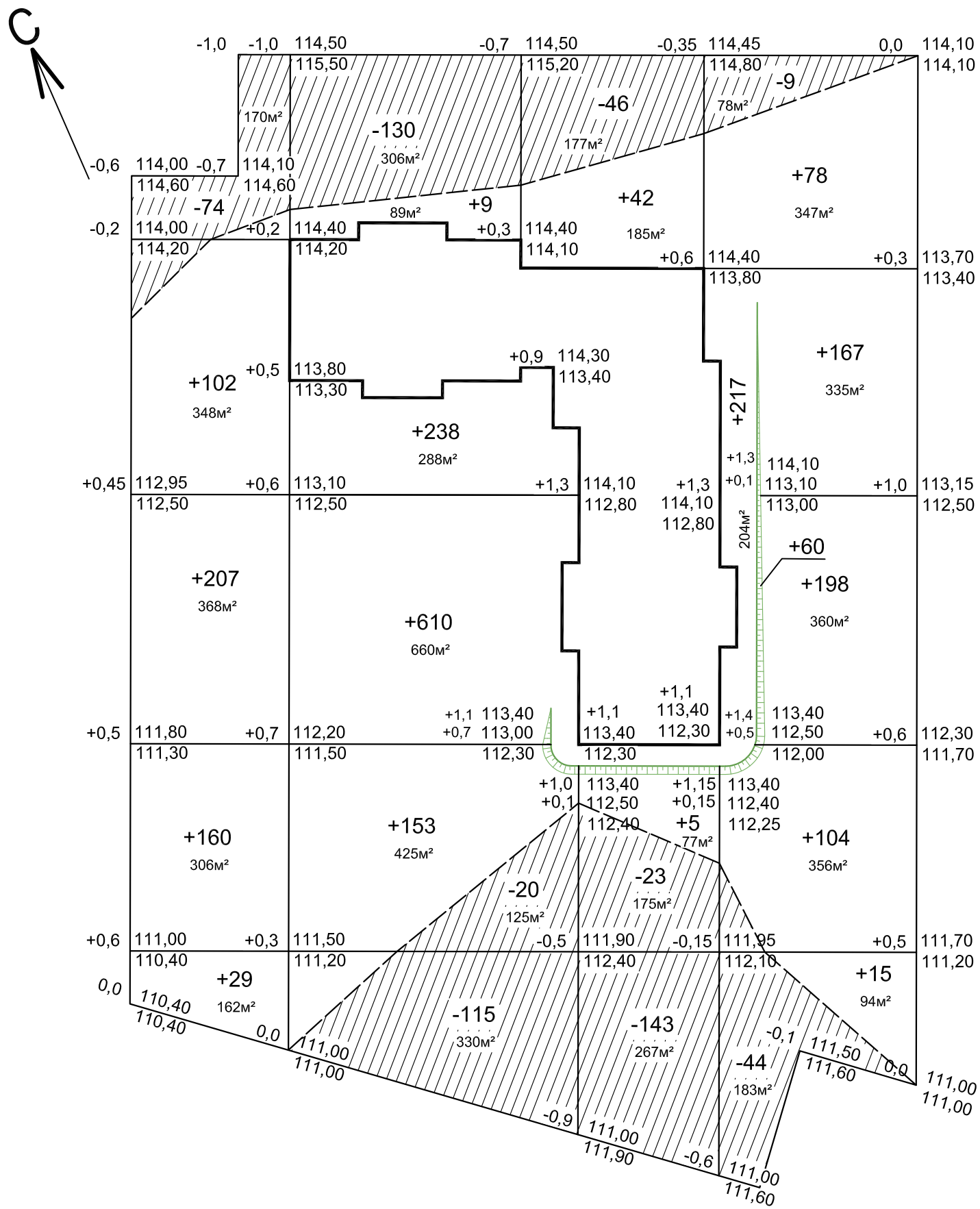
1234/21-9-ПЗУ		
Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 16		
Стадия	Лист	Листов
П	4	
План организации рельефа М 1:500		ООО "КФК Проект"

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество	
	Насыпь (+)	Выемка (-)
1. Грунт планировки территории	2394	604
2. Вытесненный грунт,		1319
в т.ч. при устройстве:		
а) подземных частей зданий (сооружений)		см. прим.3
б) автодорожных покрытий		1319
в) ж.д. путей		
г) подземных сетей		см. прим.2
д) водоотводных сооружений		
е) плодородной почвы на участках озеленений h=0,20м		
3. Грунт для устройства земляного полотна автодорог		
4. Грунт для устройства земляного полотна ж.д. путей		
5. Грунт для устройства высоких полов зданий и обвалований сооружений		
6. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление) 10%	239	
Всего пригодного грунта	2633	1923
7. Недостаток пригодного грунта		710
8. Снятый загрязненный грунт, подлежащий удалению с территории и последующей утилизацией.		
9. Плодородный грунт всего:		
в том числе:		
а) используемый для озеленения территории	375	
б) недостаток (избыток) плодородного грунта		375
10. Итого перерабатываемого грунта	3008	3008
11. Площадь планируемой территории		

**Примечания:**

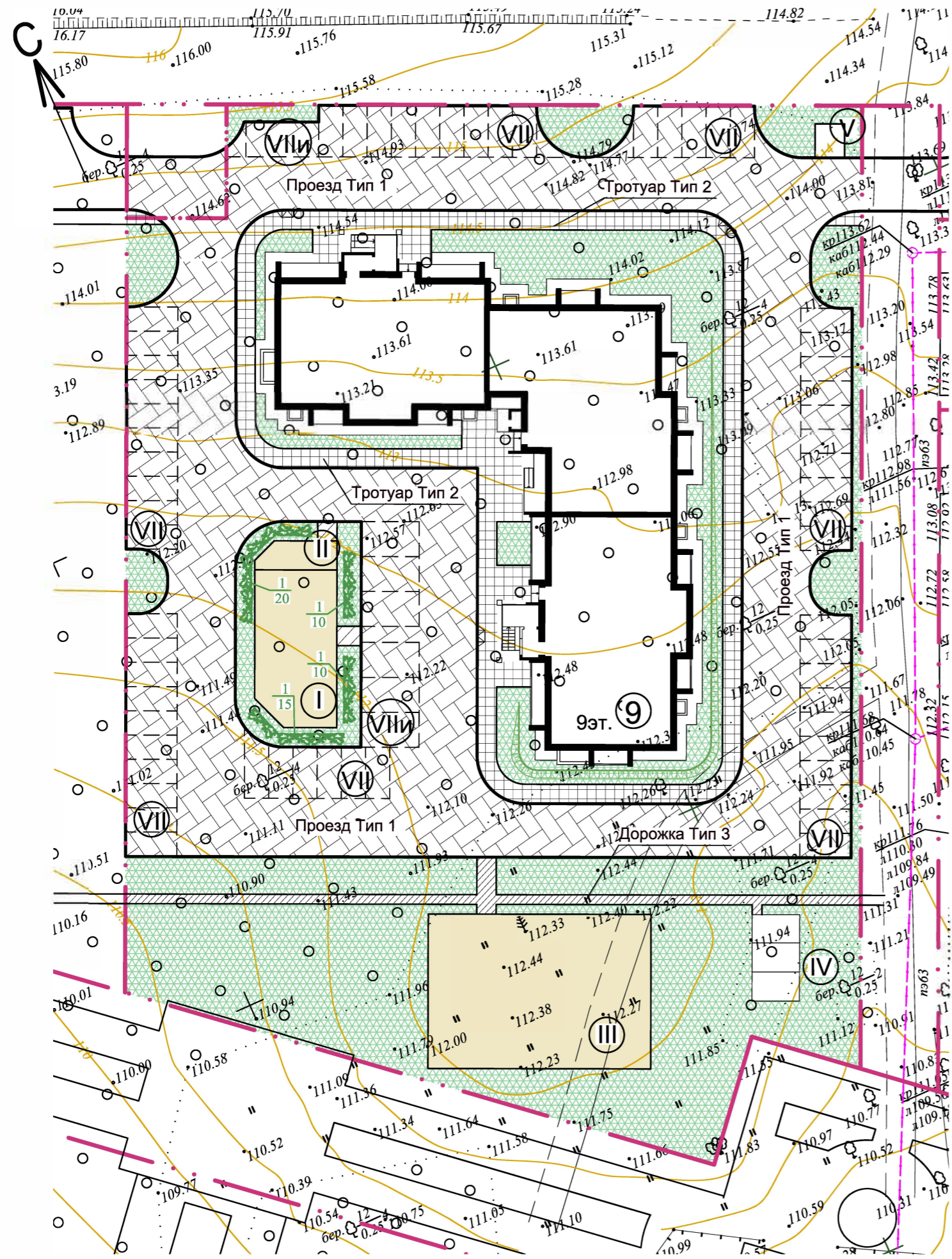
- При выполнении планировочных работ отметки проездов, площадок, тротуаров и газонов должны быть уменьшены в насыпи и увеличены в выемке на глубину корыта для дорожной одежды и плодородного слоя в газонах.
- Избыточный грунт от устройства инженерных сетей и песчаный непучинистый грунт для обратной засыпки учтен в смете на устройство инженерных сетей
- Избыточный грунт от устройства фундаментов и непучинистый грунт для обратной засыпки фундаментов учтены сметой на общестроительные работы ниже отм.0,000.**
- Недостаток минерального грунта привести, расстояние 20км.
- Плодородный грунт для подсыпки газонов учтен в смете на устройство газонов.



ИТОГО:	Насыпь м³	+498	+1010	+47	+839	ИТОГО:	+2394
	Выемка м³	-74	-265	-212	-53	ИТОГО:	-604

Изм. Кол.уч Лист Ндок. Подп. Дата  
 Разработал Рытов  
 Проверил  
 Н. контроль Шошин  
 ГИП Рытов

1234/21-9-ПЗУ					
Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 16					
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата
Разработал	Рытов				
Проверил					
Н. контроль	Шошин				
ГИП	Рытов				
План земляных масс М 1:500			Стадия Лист Листов П 5		
ООО "КФК Проект"					



**Ведомость проездов, тротуаров и площадок**

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия м <sup>2</sup>	
			В границах благоустр.	
1	Проезд (в т.ч. автостоянки) с бортовым камнем БР 100.30.15 - 624п.м.	1	2910,0	
2	Тротуар с бордюрным камнем БР 100.20.8 - 189п.м.	2	506,0	
3	Дорожки с бордюрным камнем БР 100.20.8 - 231 п.м.	3	97,0	

**Экспликация площадок.**

№ на плане	Наименование	Площадь покрытия м <sup>2</sup>	Кол-во жилой дом №4 (по ГП)	Примеч.
I	Детская игровая площадка	133	1	Покрытие-Тип 4
II	Площадка для отдыха взрослых	23,5	2	
Спортплощадки:				
III	Площадка для занятий физкультурой	368	1	Покрытие-Тип 5
Хозплощадки:				
IV	Площадка для сушки домашних вещей	44,10	3	Покрытие-Тип 5
V	Площадка для крупногабаритного мусора	10,5	1	
VI VII	Гостевые автостоянки жилого дома, в т.ч. для инвалидов			Учтено в ведом. проездов

**Ведомость элементов озеленения.**

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
1	Кустарник (2шт. на 1 п.м.)	3-5	55	Саженец.
2	Газон обыкновенный	м <sup>2</sup>	1875,5	посев многолетних трав по слою растит. грунта 0,20 м

**Примечание:**

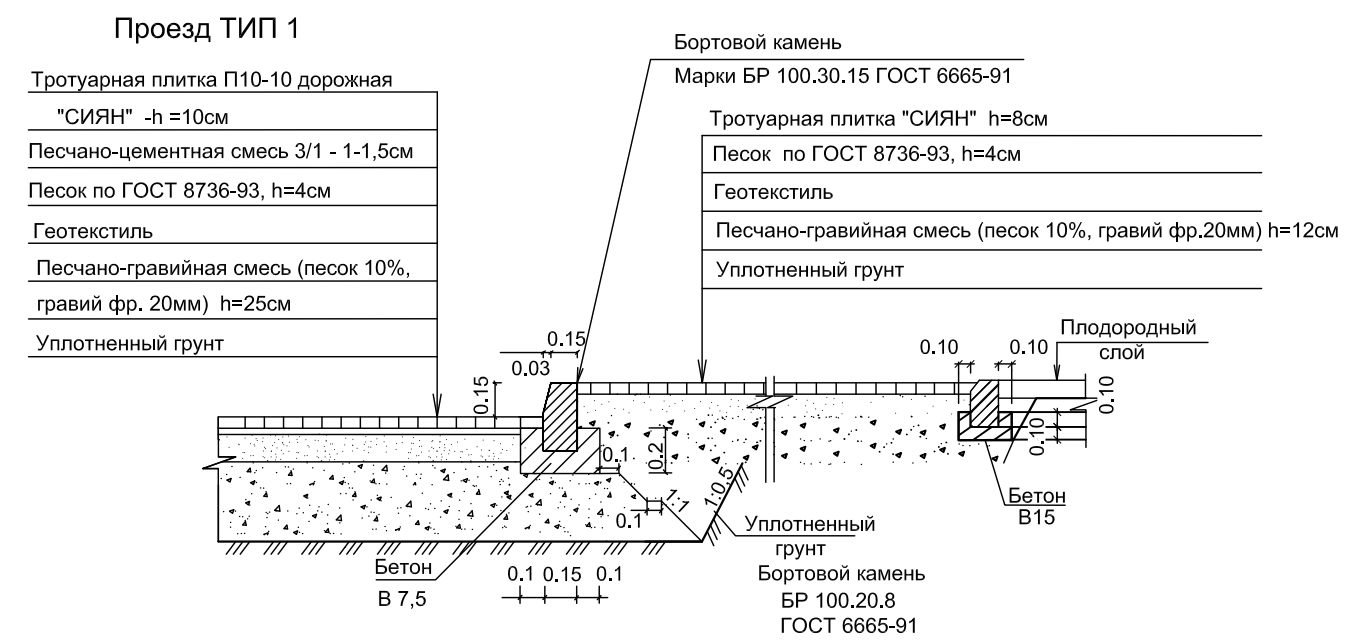
- Количество, производителя, места размещения и установку малых архитектурных форма и прочих элементов благоустройства определяется заказчиком по месту и в соответствии с действующими нормативными документами на момент установки.
- На площадке для крупногабаритного мусора выполнить ограждение с трех сторон высотой не менее 1.5м.

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

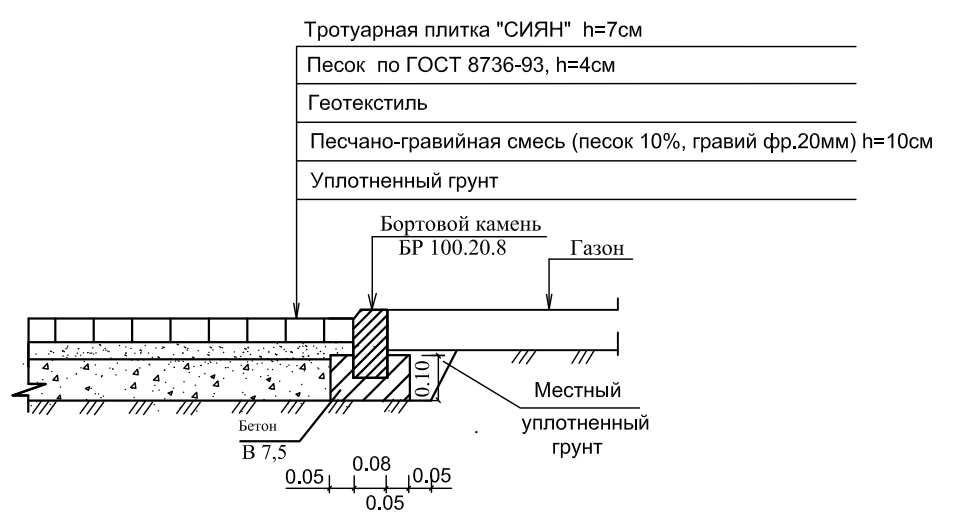
					1234/21-9-ПЗУ			
					Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 16			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Рытов					П	6	
Проверил								
Н. контроль	Шошин					План благоустройства территории		ООО "КФК Проект"
ГИП	Рытов					М 1:500		

### Конструкции дорожной одежды

Тротуар ТИП 2



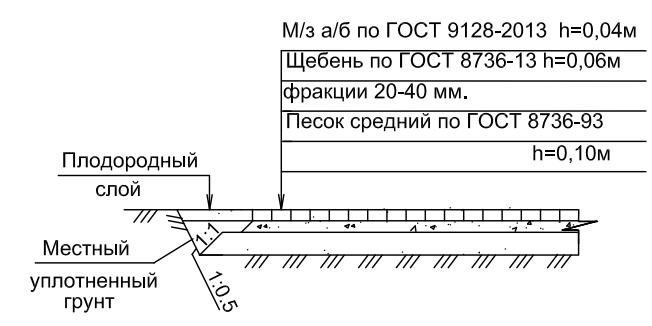
Дорожка ТИП 3



Площадки: для отдыха взрослых, детская, спортивная - Тип 4

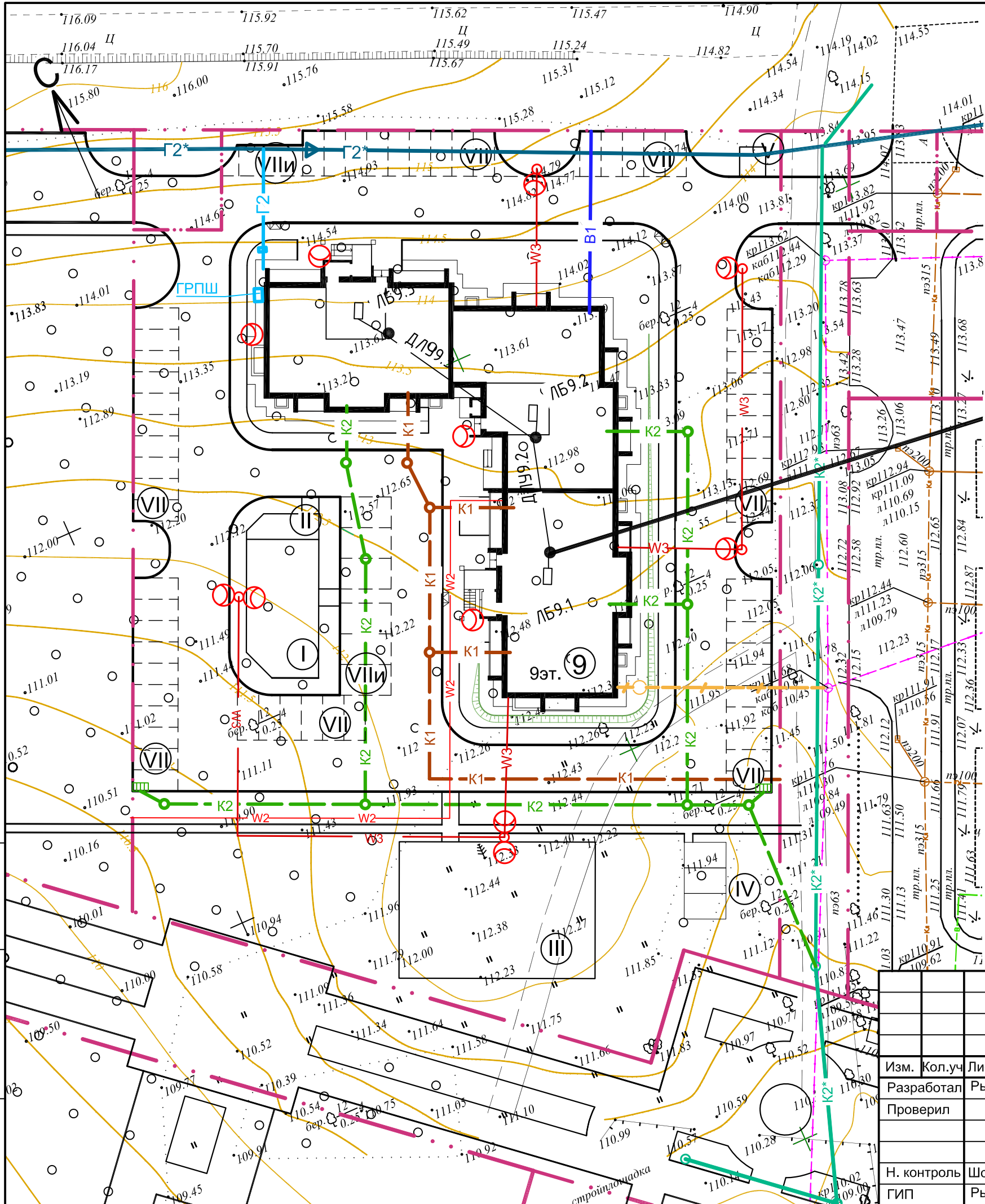


Площадка для сушки дом. вещей, крупногабаритного мусора ТИП 5



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

1234/21-9-ПЗУ					
Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 16					
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата
Разработал	Рытов				
Проверил					
Н. контроль			Шошин		
ГИП			Рытов		
Конструкции дорожной одежды				Стадия	Лист
				П	7
				Листов	
				ООО "КФК Проект"	



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

- В1 — Ввод водопровода
- - - К1 - - - Бытовая канализация
- - - К2 - - - Ливневая канализация
- - - К2\* - - - Ранее запроектированная ливневая канализация
- Г2 — Газопровод среднего давления
- Г2\* — Ранее запроектированный газопровод среднего давления
- W2 — Кабельная линия напряжением 0.4кВ
- W3 — Кабельная линия наружного освещения
- - - — Телефонная канализация
- ДЛУ — Диспетчеризация
- — Наружное освещение

Инв. № подл.		Подпись и дата		Взам. инв. №	
Н. контроль	Шошин	Проверил	Рытов	Изм.	
ГИП	Рытов	Разработал	Рытов	Кол.уч	
		Лист		Ндок.	
		Подп.		Подп.	
		Дата		Дата	

1234/21-9-ПЗУ					
Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, улица Радиозаводская, 16					
	Стадия	Лист	Листов		
	П	8			
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500				ООО "КФК Проект"	