

ИП "Тарасенко В. Н."

Жилой комплекс в г. Краснодаре на
земельном участке с кадастровым номером
23:43:0106012:2863

Раздел 2. "Схема планировочной организации
земельного участка"

31/11/2021-ПЗУ

Том 2

г. Краснодар, 2021

ИП "Тарасенко В. Н."

Жилой комплекс в г. Краснодаре на
земельном участке с кадастровым номером
23:43:0106012:2863

Раздел 2. "Схема планировочной организации
земельного участка"

31/11/2021-ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта

Тарасенко В. Н.

г. Краснодар, 2021

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

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
	Состав проектной документации	см. том 1
31/11/2021-ПЗУ.С	Содержание тома	1 лист
31/11/2021-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	7 листов
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
	в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
	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	
	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	ж) описание решений по благоустройству территории	
	з) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	
31/11/2021-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	5 листов
1	Ситуационный план. М 1:5000 Технико-экономические показатели.	
2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
3	План организации рельефа. М 1:500	
4	План земляных масс. М 1:500	
5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	

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

					31/11/2021-ПЗУ.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
						П	1	2
ГИП		Тарасенко		12.21		ИП «Тарасенко В.Н.» г. Краснодар		
Разраб.		Снесарева		12.21				
Н. контр.		Тарасенко		12.21				

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 23:43:0106012:2863», 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.

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-23-3-06-0-00-000000000-14822.

Взам. инв. №		Подп. и дата								
Инв. № подл.			31/11/2021-ПЗУ.ТЧ				Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	П	1	3
					Тарасенко		12.21	ИП «Тарасенко В.Н.» г. Краснодар		
					Снесарева		12.21			
			Н. контр.		Тарасенко		12.21			

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

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

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

На отведенном участке запроектировано один девятнадцатиэтажный многоквартирный жилой дом (литер 1), два шестнадцатиэтажных многоквартирных жилых дома (литеры 1-2), две подземных автостоянки (литер С1, С2), две трансформаторные подстанции, площадки отдыха и спорта, детские площадки с расстановкой МАФ, проезды с твердым покрытием, открытые парковочные места для автомобилей.

Строительство планируется проводить в один этап.

г) технико-экономические показатели земельного участка

Площадь участка по градостроительному плану	22140 м ²
- площадь застройки	4383 м ²
- площадь покрытий	12205 м ²
- площадь озеленения	5552 м ²
в т.ч.: - площадки без твердых покрытий	2330 м ²
- зеленые насаждения	3222 м ²
Процент застройки (без учета подземных частей автостоянок)	20 %
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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	31/11/2021-ПЗУ.ТЧ	Лист
							2

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

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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	31/11/2021-ПЗУ.ТЧ	Лист
							3

Расчет потребности в площадках отдыха и спорта.

Общая площадь квартир проектируемого жилого комплекса составляет 44306,0 м², население - 1477 человека (принято из расчета 30 м² 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

№	Наименование площадок, удельный размер	Норма по расчету	Предусмотрено проектом
1	Для занятия физкультурой 2.0 м ² /чел в т.ч. для нужд объекта в т.ч. для нужд жилой застройки на прилегающем участке КН 23:43:0106012:2862 согласно ППТ в т.ч. для нужд жилой застройки на прилегающем участке КН 23:43:0106012:756 согласно ППТ	2954.0 м ²	4430.0 м ² 2990.0 м ² 830.0 м ² 610.0 м ²
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, 0.7 м ² /чел	1033.9 м ²	1040.0 м ²
3	Для отдыха взрослого населения, 0.1 м ² /чел	147.7 м ²	250.0 м ²
4	Для хозяйственных целей, 0.3 м ² x0,5 в т.ч. для нужд объекта в т.ч. для нужд жилой застройки на прилегающем участке КН 23:43:0106012:2862 согласно ППТ	221.6 м ²	370.0 м ² 275.0 м ² 95.0 м ²

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата

Площадки для занятий физкультурой и игр детей размещены во внутривортовых 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

Проехать к жилому комплексу можно с ул. Ближний Западный обход по проектируемому проезду (проезд в объем данного проекта не входит).

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 1047 шт., требуется **785 мест хранения** автомобилей.

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

																					Лист		
																							5
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата																		

31/11/2021-ПЗУ.ТЧ

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 1477 человек, необходимо 59 гостевых парковочных мест.

Проектом предусмотрены встроенно-пристроенные помещения офисов в жилых домах, в которых предположительно будет работать 57 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. 33 машино-места.

Всего для комплекса по расчетам требуется $785+59+33 = 877$ парковочных мест.

На участке запроектированы две подземные автостоянки общей вместимостью 311 автомобиля, также на участке предусмотрено размещение 150 открытых стоянок. На прилегающем участке КН 23:43:0000000:1128 согласно утвержденному проекту планировки территории предусмотрено размещение открытых стоянок автомобилей для нужд объекта. На прилегающих участках размещено 146 машино-места. Итого открытых стоянок автомобилей 296 шт., из которых 30 шт. для инвалидов (10% от общего числа открытых стоянок).

Недостающие 420 м/мест предусмотрены на открытых стоянках автомобилей на участке с кадастровым номером 23:43:0106012:749 согласно схеме утверждённого ППТ.

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 $(3,2-0,4) \text{ м}^3 \times 1477/365=11,3 \text{ м}^3$

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

$0,4 \text{ м}^3$ – объем крупногабаритных отходов, складываемых отдельно от контейнеров

1477 – общее количество жителей;

365 – дней в году.

При вместимости контейнеров $1,2 \text{ м}^3$, на участке необходимо разместить $11,3 \text{ м}^3 / 1,2 \text{ м}^3 = 9,4$ шт.

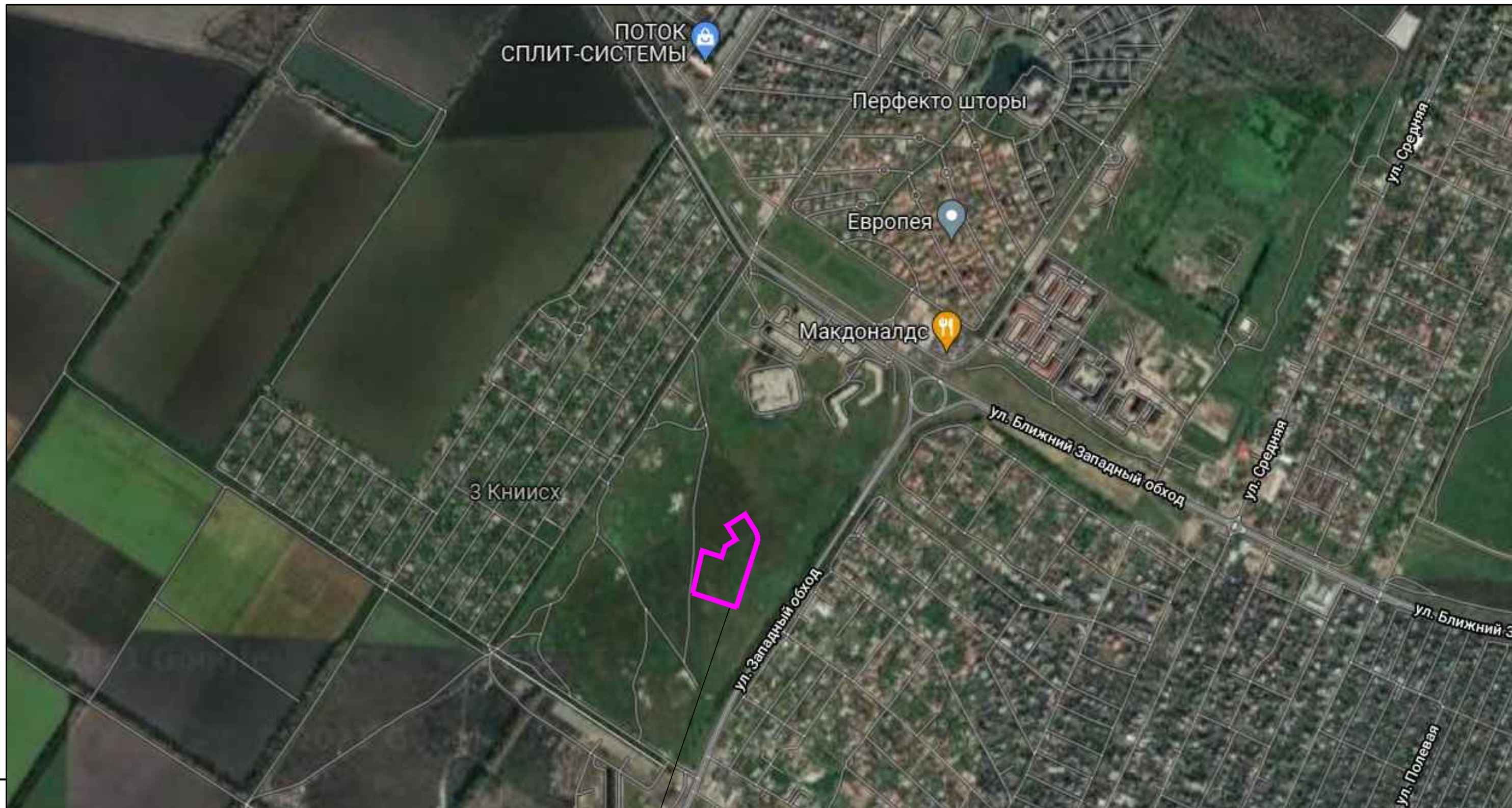
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

									Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата	31/11/2021-ПЗУ.ТЧ			6

По проекту предусмотрено размещение площадки с местом для крупногабаритного мусора и возможностью установки десяти мусорных контейнеров на участке.

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

						31/11/2021-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	Чедок	Подп.	Дата		7



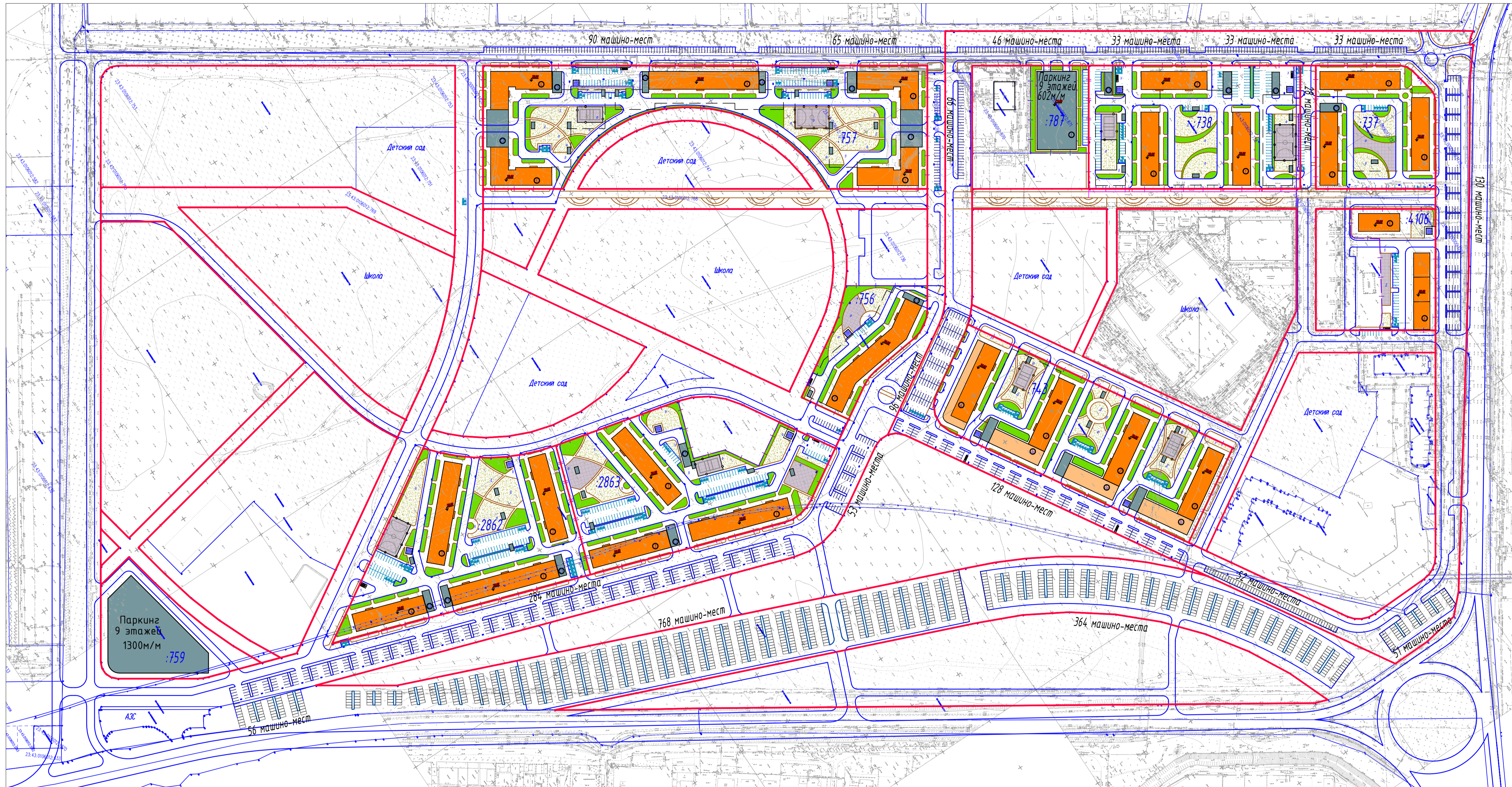
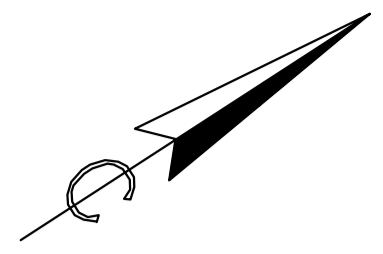
Участок проектирования

Технико-экономические показатели

Наименование	Ед.изм.	Количество	Процент	Примечание
Площадь земельного участка по ГПЗУ	м ²	22140	100%	
в т.ч. Площадь застройки	м ²	4383	20%	
Площадь покрытия	м ²	12205	55%	
Площадь озеленения	м ²	5552	25%	
в т.ч. Площадки без жестких покрытий	м ²	2330		
Зеленые насаждения	м ²	3222		

						31/11/2021-ПЗУ			
						Жилой комплекс в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0106012:2863			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Тарасенко		<i>В.Н.</i>			П	1	
Разработал		Снесарева		<i>С.В.</i>		Технико-экономические показатели. Ситуационный план, М 1:10000	ИП "Тарасенко В.Н." г. Краснодар		
Н.контр.		Тарасенко		<i>В.Н.</i>					

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



Плоскостные стоянки
 На участках 588 машино-мест
 За пределами участков 2376 машино-мест

						31/11/2021-ПЗУ			
						Жилой комплекс в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23-43-0106012-2863			
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Студия	Лист	Листов
							П	1.1	
						Схема расположения стоянок.			
						М 1:2000			
						ИП "Тарасенко В.Н." г. Краснодар			
						Формат А1			

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

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2			
			квартир	застройки	квартал с учетом летних помещений	встроенных помещений	общая	
1	Многоквартирный жилой дом	19	3	432	1480.1	18676.5	1053.8	24900.3
2	Многоквартирный жилой дом	16	2	330	1263.6	13442.0	949.2	18148.6
3	Многоквартирный жилой дом	16	3	285	1161.1	12312.3	855.1	16642.0
C1	Подземная автостоянка	0	-	-	198.4*	-	-	4270.1
C2	Подземная автостоянка	0	-	-	219.8*	-	-	5961.0
ТП1	Трансформаторная подстанция	-	-	-	30.0	-	-	-
ТП2	Трансформаторная подстанция	-	-	-	30.0	-	-	-
Итого				1047	4383.0	44430.8	2858.1	69922.0
Площадки								
Ф	Для занятия физкультурой							
Д	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста							
В	Для отдыха взрослого населения							
Х	Контейнерная площадка для сбора ТБО. Хозяйственные							

Ведомость покрытия

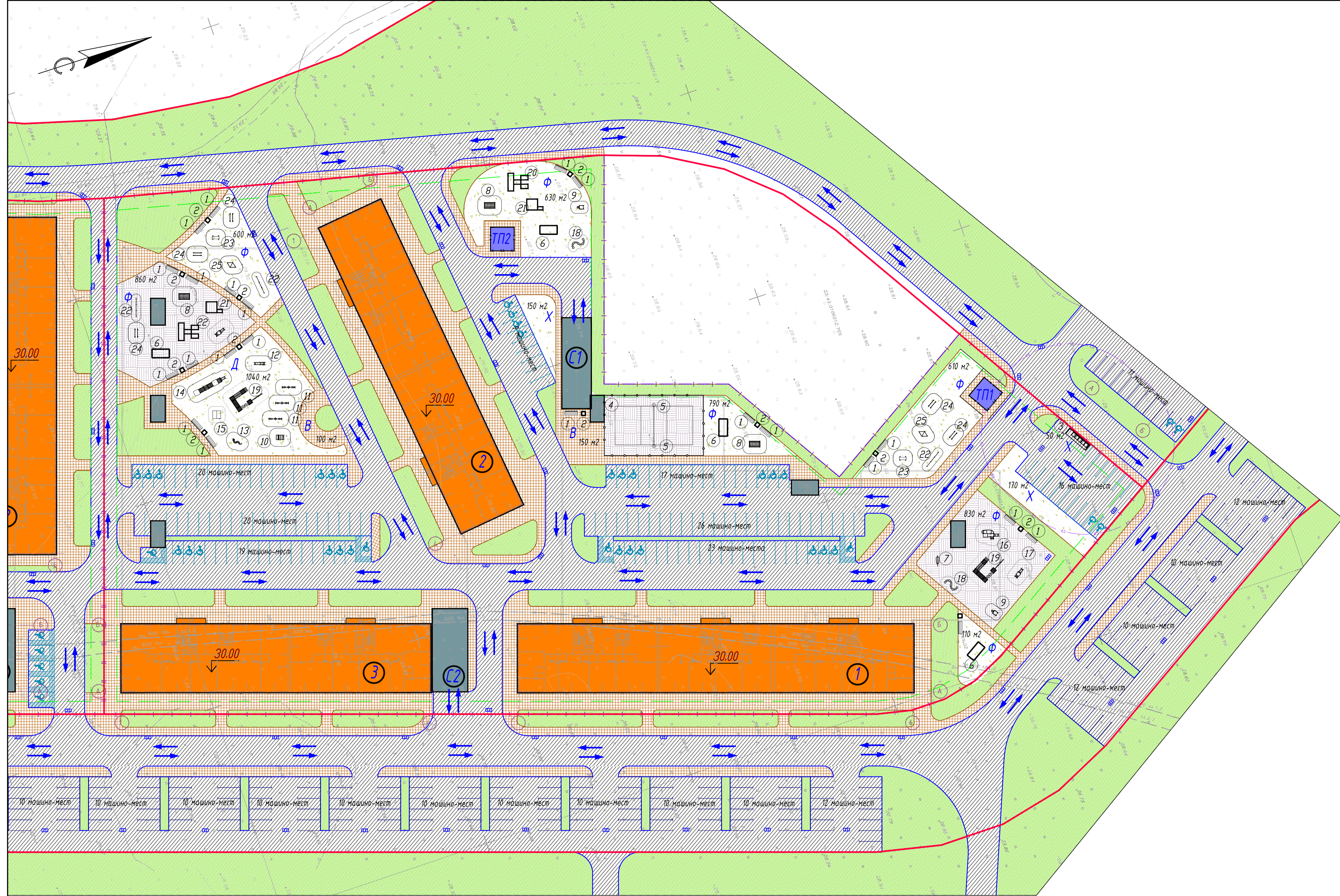
Обозначение на плане	Наименование	Тип	Примечание
	Проезды, стоянки а/б	1	
	Тротуары, площадки	2	
	Площадки для игр детей и занятия физкультурой	3	
	Площадки для спортивных игр	4	
	Газоны		

Конструкции покрытия см. лист 3

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ И ПЕРЕНОСНЫХ ИЗДЕЛИЙ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.	Примечание
1		Скамья СС005	22	"Вегагрупп"
2		Урна УР002	12	"Вегагрупп"
3		Площадка для сбора мусора с контейнерами	1	Индивид. проект
4		Ограждение спортивных площадок, и сетчатое мет. высотой 3м	74м	Индивид. проект
5		Стойки для волейбола ФК067	2	"Вегагрупп"
6		Теннисный стол ФК168	4	"Вегагрупп"
7		Скамейка детская "Крокодил" код 002409	1	"Ксил"
8		Детский спортивный комплекс	3	"Ксил"
9		Детский спортивный комплекс "Хирург", код 006150	2	"Ксил"
10		Машинка "Внедорожник" код 004412	1	"Ксил"
11		Качалка-балансир большая, код 004106	3	"Ксил"
12		Горка "Самолет", код 004220	1	"Ксил"
13		Дорожка "Змейка", код 006199	1	"Ксил"
14		Паровозик с вагончиками, код 004421	1	"Ксил"
15		Песочница с навесом и с крышкой арт. 0202	1	"Ксил"
16		Детский игровой комплекс, код 005105	1	"Ксил"
17		Детский игровой комплекс, код 005109	2	"Ксил"
18		Скамейка детская "Змейка", код 006150	2	"Ксил"
19		Детский спортивный комплекс "Мостики с переправой и брызг" код 006318	2	"Ксил"
20		Спортивное развивающее оборудование СРО 220.01.18	2	"Вегагрупп"
21		Спортивное развивающее оборудование СРО 081.01.18	2	"Вегагрупп"
22		Тяжик тройной код 006434	3	"Ксил"
23		006444 - Скамья для пресса горизонтальная	2	"Ксил"
24		006442 - Брусья классические	5	"Ксил"
25		006448 - Каскад турников "Двойная трезгюльник"	2	"Ксил"

Указанные материалы могут быть заменены на аналоги других производителей!

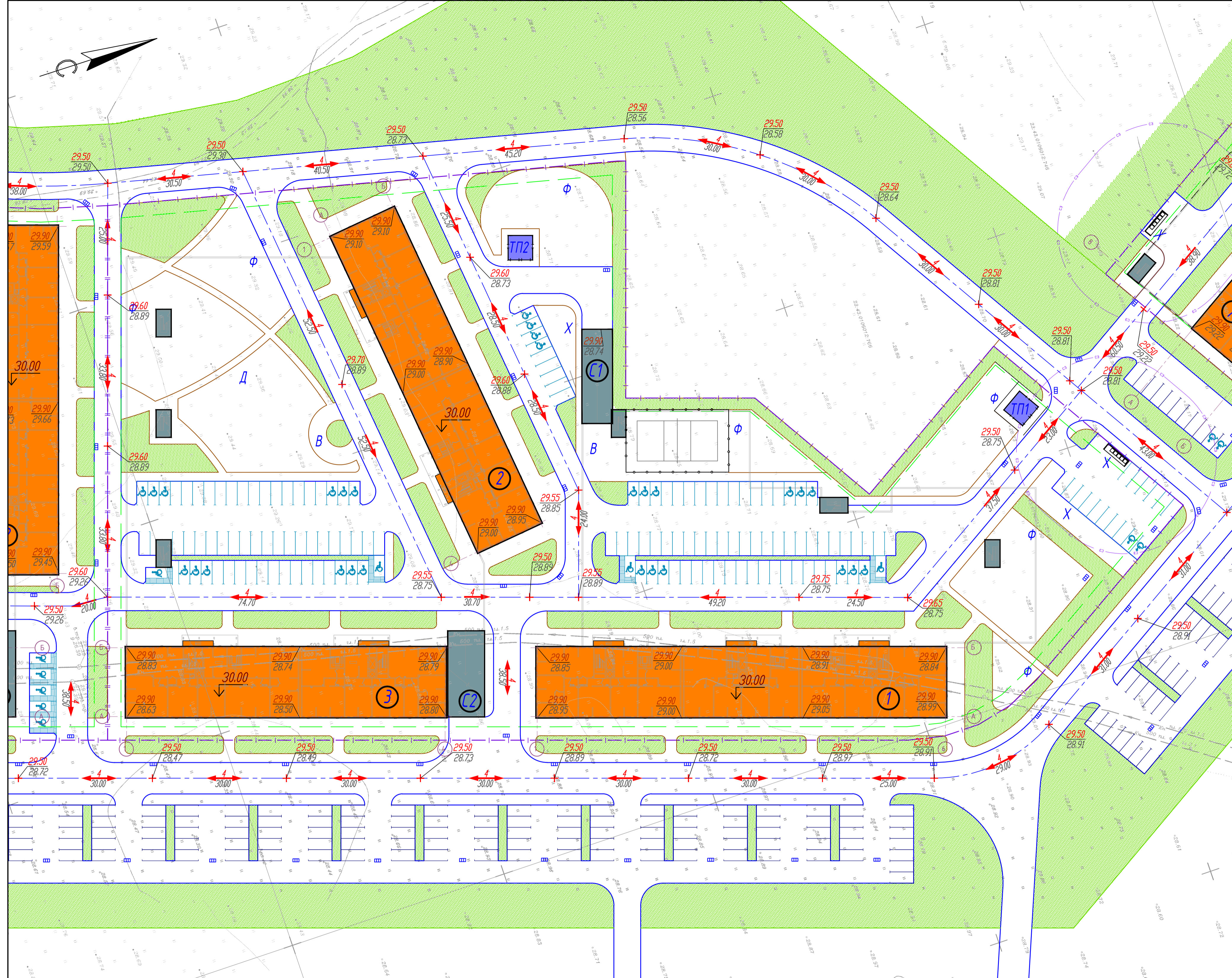


Условные обозначения

- Граница участка по ПЗУ
- Граница допустимого размещения зданий, строений, сооружений по градплану
- Граница санитарных зон
- Направление движения транспорта
- Проектируемые многоэтажные здания
- Проектируемые одноэтажные постройки
- Проектируемые инженерные сооружения
- Проектируемые автостоянки

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

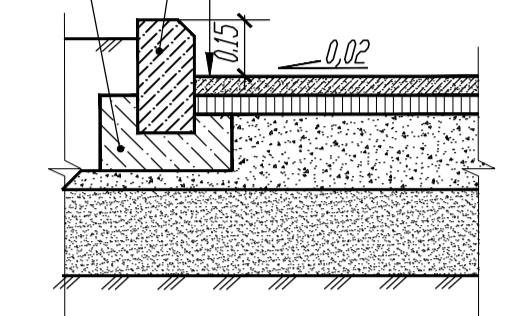
				31/11/2021-ПЗУ				
				Жилой комплекс в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23-43-0106012-2863				
Изм.	Кол.	Лист № док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Страница	Лист	Листов
Разработал		Снесарева				П	2	
					Схема генерального плана		ИП "Тарасенко В.Н." г. Краснодар	
Исполн.		Тарасенко			М 1:500			



КОНСТРУКЦИИ ПОКРЫТИЯ

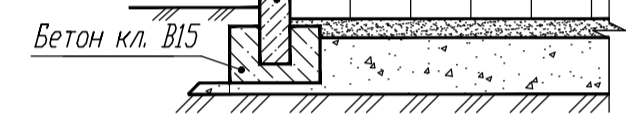
Тип 1 Проезды, стоянки

Асфальтобетон плотный м/з ГОСТ 9128-2013, тип Б, марки ПІ -0,05м
 Розлив битума БНД 60/90 расходом 0,3 л/м² согласно СНиП 3.06.03-85
 Асфальтобетон пористый м/з ГОСТ 9128-2013, марки І -0,07м
 Розлив битума БНД 60/90 расходом 0,7 л/м² согласно СНиП 3.06.03-85
 Щебень ф. 40-60 мм, марки 600, уложенный по способу заклинки ГОСТ 82690-97 -0,20м
 Щебеноно-песчаная смесь -0,30 м
 Уплотненный грунт (Конструкция автостоянки)
 Камень бортовой бетонный ВР 100.3015 ГОСТ 6665-91
 Бетон кл. В15 F200



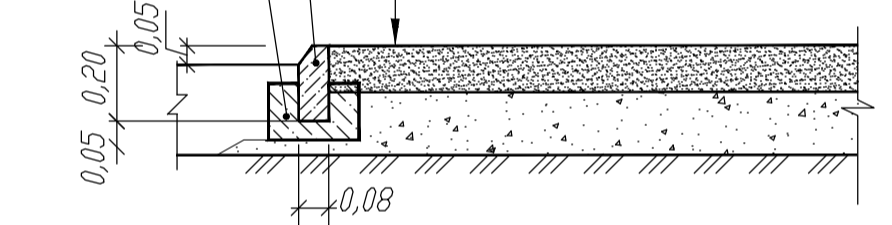
Тип 2 Тротоары

Тротуарная плитка ГОСТ 17608-91 - 0,06 м
 Сухая цемента-песчаная (1/10) смесь - 0,05 м
 Щебень ф. 20-40 мм марки 600, с расклинка щебнем фракцией 5-10 мм ГОСТ 25607-2009 - 0,15 м
 Уплотненный местный грунт (Конструкция автостоянки)
 Камень бортовой бетонный ВР 100.3015 ГОСТ 6665-91
 Бетон кл. В15



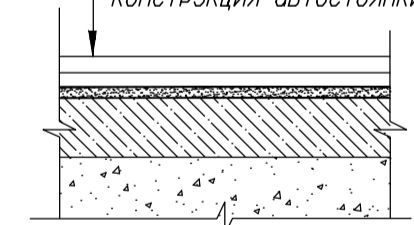
Тип 3 Площадки для игр детей и занятия физкультурой

Гравий фракции 2-8 мм - 0,15 м
 Промежуточный слой - дренажный однослойный, Щебень ф. 20-40 мм марки 600, с расклинка щебнем фракцией 5-10 мм ГОСТ 25607-2009 - 0,15 м
 Уплотненный грунт (Конструкция автостоянки)
 Камень бортовой бетонный ВР100.20.8
 Бетон кл. В15



Тип 4 Площадки для спортивных игр и занятия физкультурой

Покрывтие из резиновой крошки окрашенное поверхностью -0,015 м
 Бетонная подготовка В20, F150 с армированием дорожной сеткой из 5Вa1 ячейкой 100x100 ГОСТ 26633-2015 - 0,12 м
 Щебень ф. 20-40 мм марки 600, с расклинка щебнем фракцией 5-10 мм ГОСТ 25607-2009 - переменная толщина
 Конструкция автостоянки



- Условные обозначения
- Граница участка по ГПЗУ
 - Проектная отметка/существующая отметка
 - Проектный уклон/ расстояние
 - Проектируемые многоэтажные здания
 - Проектируемые одноэтажные постройки
 - Проектируемые инженерные сооружения
 - Проектируемые автостоянки

- Экспликация
- 1 Многоквартирный жилой дом
 - 2 Многоквартирный жилой дом
 - 3 Многоквартирный жилой дом
 - С1 Подземная автостоянка
 - С2 Подземная автостоянка
 - ТП1 Трансформаторная подстанция
 - ТП2 Трансформаторная подстанция

- Площадки
- Ф Для занятия физкультурой
 - Д Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
 - В Для отдыха взрослого населения
 - Х Контейнерная площадка для сбора ТБО. Хозяйственные

					31/11/2021-ПЗУ				
					Жилой комплекс в г. Краснодаре на земельном участке с кадастровым номером 23-43-0106012-2863				
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Страница	Лист	Листов
							П	3	
					План организации рельефа. М 1:500			ИП "Тарасенко В.Н." г. Краснодар	
								Формат А1	

Имя, И. подл. Подп. и дата. Взам. инв. №