

# ООО "Объёмпроект"

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № П-2.101/21-04  
от 27 сентября 2021 г.

Заказчик - АО "СЗ"Домостроитель"

**ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА, РАСПОЛОЖЕННАЯ В П.  
БЕРЕЗОВОМ ПО УЛ. ИМ. ПРОФЕССОРА МАЛИГОНОВА,  
40 В БЕРЕЗОВСКОМ СЕЛЬСКОМ ОКРУГЕ МО  
Г. КРАСНОДАР.**

**ЖИЛОЙ ДОМ ЛИТЕР "З"**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
РАЗДЕЛ 2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**445-20-3-ПЗУ**

Согласовано:		

Исполнительный директор

В.И. Синотов

Главный инженер проекта

И.В. Марьяшина

Изм.	№. док.	Подп.	Дата
1	239-22		03.22

г. Краснодар 2022 г.

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

# ООО "Объёмпроект"

Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № П-2.101/21-04  
от 27 сентября 2021 г.

Заказчик - АО "СЗ" Домостроитель"

**ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА, РАСПОЛОЖЕННАЯ В П.  
БЕРЕЗОВОМ ПО УЛ. ИМ. ПРОФЕССОРА МАЛИГОНОВА,  
40 В БЕРЕЗОВСКОМ СЕЛЬСКОМ ОКРУГЕ МО  
Г. КРАСНОДАР**

**ЖИЛОЙ ДОМ ЛИТЕР "З"**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ  
РАЗДЕЛ 2. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**445-20-3-ПЗУ**

Изм.	№. док.	Подп.	Дата
1	239-22		03.22

г. Краснодар 2022 г.

Разрешение		Обозначение	445-20-3-ПЗУ		
239-22		Наименование объекта строительства	Жилая застройка, расположенная в п. Березовом по ул. им. Профессора Малигонова, 40 в Березовском сельском округе МО г. Краснодар. Жилой дом литер "З".		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
1	2	Изменена таблица содержание тома		4	зам.
1	7	Указаны:координаты углов поворота границы земельного участка;красные линии.		4	зам.
1	11	Изменены точки подключения сетей, условные обозначения сетей, откорректированы сети НВК		4	зам.

Согласовано:			
Н. контр.	Терещенко	03.22	

Изм. внес.	Архангельский		03.22	ООО "Объемпроект"	Лист	Листов
Составил	Архангельский		03.22			
ГИП	Марьяшина		03.22			
УТВ.	Марьяшина		03.22		1	1

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
445-20-3-ПЗУ.С	Содержание	2
445-20-3-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка	3
445-20-3-ПЗУ-1	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	7изм 1(зам.)
445-20-3-ПЗУ-2	План организации рельефа М1:500	8
445-20-3-ПЗУ-3	План земляных масс М1:500	9
445-20-3-ПЗУ-4	Ситуационный план М1:2000	10
445-20-3-ПЗУ-5	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М1:500	11 изм 1(зам.)


Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

1	-	зам.	239-22		03.22
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Архангельский			03.22
Прверил		Боровкова			03.22
ГИП		Марьяшина			03.22
Н.контр.		Терещенко			03.22

**445-20-3-ПЗУ.С**

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ООО «Объемпроект»		



**в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.**

Схема планировочной организации участка разработана в соответствии с действующими строительными, санитарными и противопожарными нормами. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО г.Краснодар рассматриваемая территория расположена в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами – ЖЗ.

В северной части земельного участка располагается охранный зона кабеля связи. Земельный участок проектируемого жилого дома полностью расположен в приаэродромной территории Военного Аэродрома Краснодар (Центральный).

**г) Технико-экономические показатели по литеру «З»:**

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	кол-во
1	Площадь земельного участка по градостроительному плану № РФ-23-2-06-0-00-2021-1665	м <sup>2</sup>	9018,00
2	Площадь застройки (жилого дома литер «З» S – 1632,44 м <sup>2</sup> )	м <sup>2</sup>	1632,44
3	Площадь покрытий	м <sup>2</sup>	5613.56
4	Площадь озеленения (газоны)*	м <sup>2</sup>	1772,00
5	Процент застройки территории земельного участка	%	18,00
6	Процент озеленения территории земельного участка	%	25,00

\* суммарная площадь озелененных территорий (включая площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки ) составляет 2257,00-25% (1772,00 (площадь газонов)+485 (площадь площадок для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки).

**д) Обоснование решений по инженерной подготовке и защите и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.**

План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей сечением рельефа через 0,1м с учетом:

1. Природных условий;
2. Высотных отметок прилегающих объектов;
3. Строительных и технологических требований;
4. Размещения транспортных путей;
5. Условий организации стока поверхностных вод в ливневую канализацию.

На участке выполняются земляные работы:

срезка загрязненного избыточным содержанием нитратов грунта 0.2м (1804 м<sup>3</sup>) и плодородного грунта 0.4м (3607м<sup>3</sup>), подсыпка грунта до проектных отметок.

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№подл

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

445-20-3-ПЗ.ПЗУ

Лист

2

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

Проект вертикальной планировки выполнен методом проектных горизонталей. Сечение горизонталей через 0.1 м. Проектом предусматривается вертикальная планировка участка, обеспечивающая отведение атмосферных вод от проектируемого здания, а также с участка путем создания уклонов к дождеприемным колодцам ливневой канализации. Проект вертикальной планировки участка увязан с существующими отметками прилегающей территории.

**ж) Описание решений по благоустройству территории**

На территории жилой застройки размещены: игровые площадки для детей, отдыха взрослых, физкультурные площадки, хозяйственные площадки, открытые площадки для парковки и хранения автомобилей, а также предусмотрено благоустройство и озеленение (посадка деревьев, кустарников, посев газонов) участка строительства. Вокруг не менее 50% площадок (для занятий физкультурой, детских игровых площадок и площадок для отдыха взрослого населения) предусмотрено озеленение с посадкой деревьев и кустарников.

Проектируемые площадки расположены с соблюдением санитарных требований.

**и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающий внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.**

Внутри проектируемого жилого квартала запроектированы проезды местного значения, обеспечивающие транспортное обслуживание населения жилой застройки. С ул. им. Профессора Малигонова будет осуществляться заезд пожарной, мусороуборочной техники по внутренним местным проездам к проектируемому зданию.

Запроектированные проезды и подъезды к зданиям обеспечивают нормальное транспортное обслуживание, в т. ч. вывоз мусора, а также проезд пожарных машин в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 "Ограничение распространения пожара на объектах защиты", раздел 8.

**к) Список нормативно-технических документов, используемых при подготовки данного раздела**

1. СП 42.13330.2016. "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"
2. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".
3. СП 4.13130.2013 "Ограничение распространения пожара на объектах защиты".
4. Решение городской Думы Краснодара от 19.07.2012 N 32 п.13 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Краснодар» (с изменениями на 2 сентября 2020 года).
5. Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ.
6. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.
7. ГОСТ Р 21.101-2020 Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации.
8. ГОСТ 21.508-2020 Система проектной документации для строительства (СПДС). Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов.

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

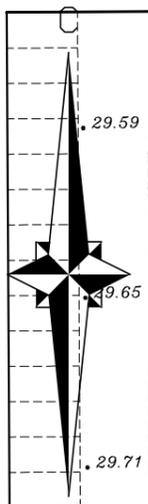
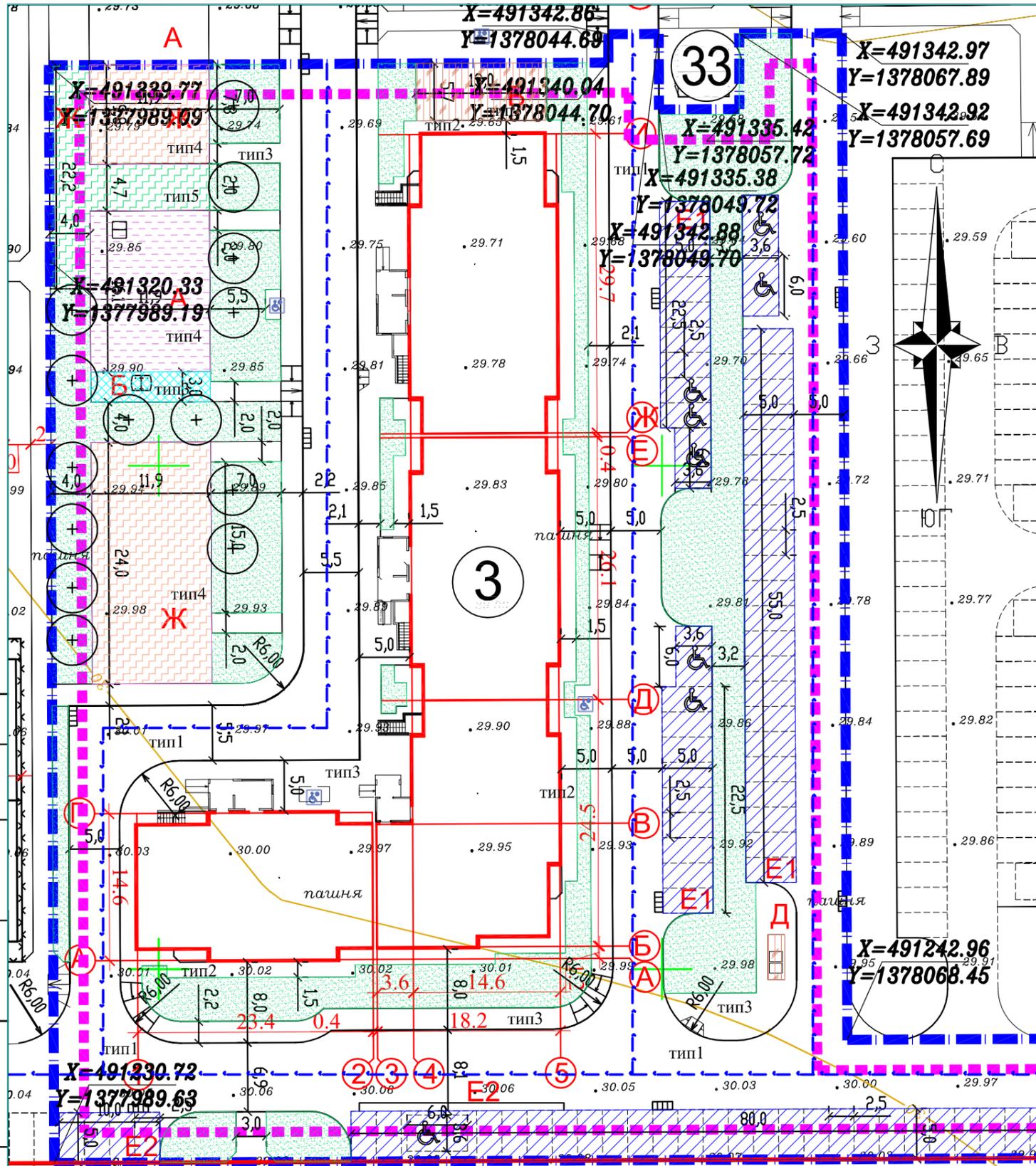
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

9. СП 59.13330.2020 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения".

10 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ;

11. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ;

Инв. №подл	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	445-20-3-ПЗ.ПЗУ	



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений									
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь м <sup>2</sup>		Строительный объем		
			Здания	квартир	Здания	все-го	Здания	всего	

Здания и сооружения										
3	Жилой дом литер "3"	8	1	192	192	1632,44	1632,44		43685,56	43685,56
33	Трансформаторная подстанция	1	1			26,00	26,00			

Площадки (в границах участка)										
А	Детские игровые (м <sup>2</sup> )						192		191	
Б	Отдыха взрослых (м <sup>2</sup> )						35		27	
В	Сушки белья (м <sup>2</sup> )						82		82	
Д	Мусороконтейнеров (м <sup>2</sup> )									
Е1	Автостоянки для хранения и парковки личного автотранспорта жителей(м/мест)						67		144*	
Е2	Гостевые автостоянки						11		11	
Ж	Для занятий физкультурой (м <sup>2</sup> )						546		546	

\* 28 м/мест д для автостоянок для хранения личного автотранспорта жителей расположены на плоскостной автостоянке на 100 м/мест (правообладатель АО «СЗ «Домостроитель» кадастровый номер 23:43:0108020:18172, площадь-3500 м<sup>2</sup>), расположенной к востоку от проектируемого жилого дома и 49 м/мест для автостоянок для хранения личного автотранспорта жителей расположено на плоскостной автостоянке на 500 м/мест (правообладатель ООО "ОБД-Инвест" кадастровый номер 23:43:0108020:18188 ,площадь-19 037 м<sup>2</sup>), расположенной к востоку от проектируемого жилого дома. Данные автостоянки разрабатываются по отдельным проектам. На данных автостоянках будут размещены м/места для МГН в количестве 7 м/мест.

**Условные обозначения**

	Граница отвода участка		Дерево
	места отдыха МГН		Стол со скамьями и навесом КСИЛ 2604 или аналог
	Озеленение		Домик-беседка КСИЛ 4302 или аналог
	автостоянки для МГН		Граница допустимого размещения зданий
	Пути движения транспортных средств		

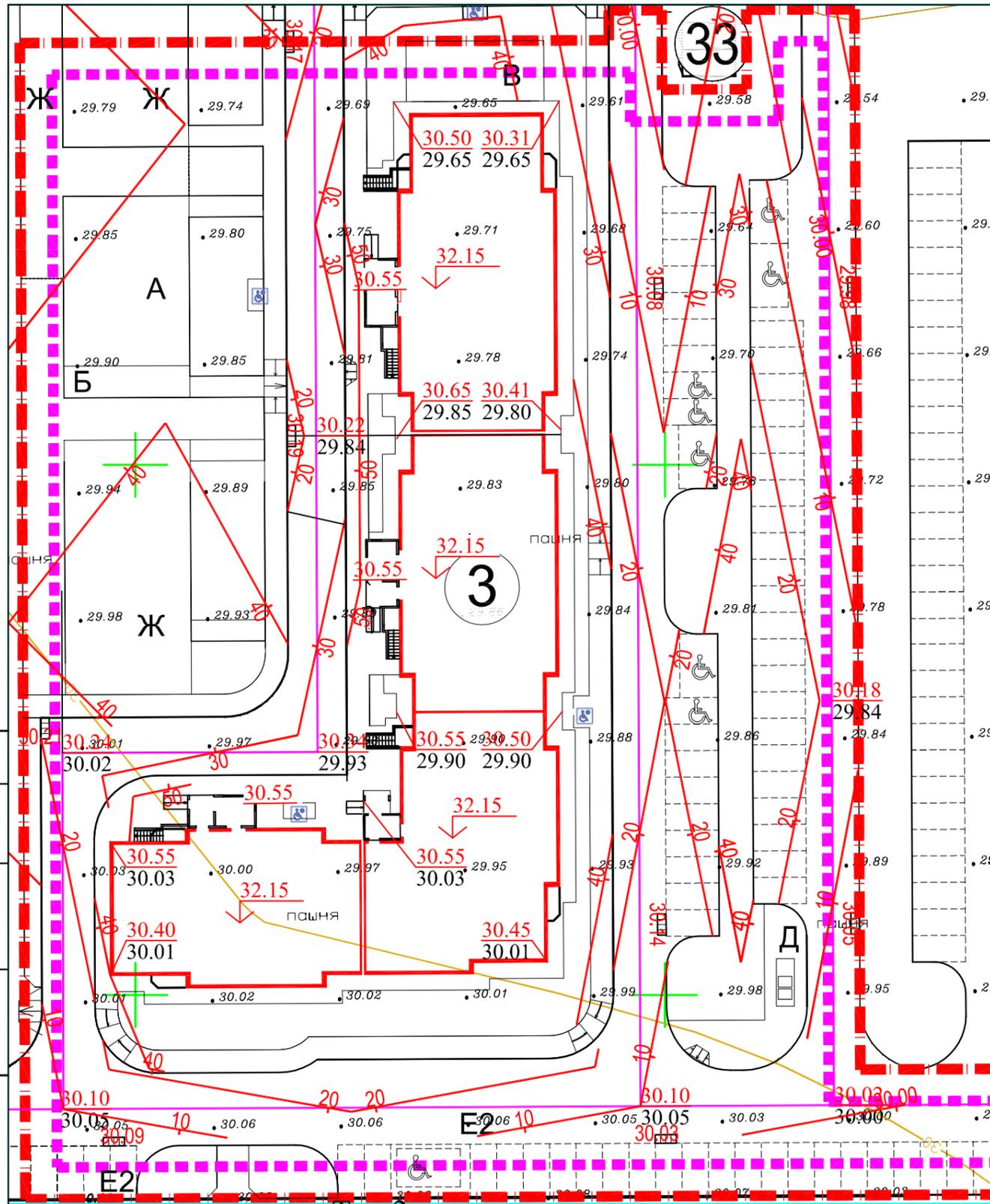
Красная линия

Красная линия

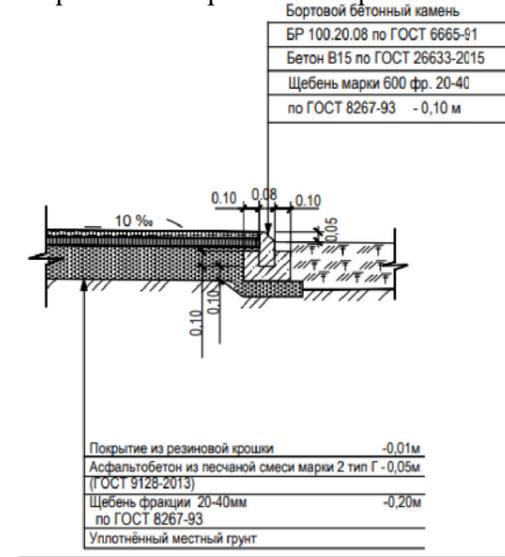
- Примечания:
1. Разбивка осей жилого дома произведена от городской геодезической сетки.
  2. Конструкции типов покрытий см. лист 445-20-3-ПЗУ-2.
  3. В соответствии с ТУ на электроснабжение №4-01-21-273 ООО "Югстрой-Электросеть" фундаменты под трансформаторную подстанцию разрабатывает ООО "Югстрой-Электросеть" по отдельному проекту.

445-20-3-ПЗУ						
Жилая застройка, расположенная в п. Березовом по ул. им. Профессора Малигонова, 40 в Березовском сельском округе МО г. Краснодар						
1	-	зам.	239-22	03.22		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись		
Разработал	Архангельский			03.22		
Проверил	Боровкова			03.22		
ГИП	Марьяшина			03.22		
Н.Контр	Терещенко			03.22		
Жилой дом литер "3"				Стадия	Лист	Листов
				П	1	
Схема планировочной организации земельного участка М1:500				ООО "Объемпроект"		

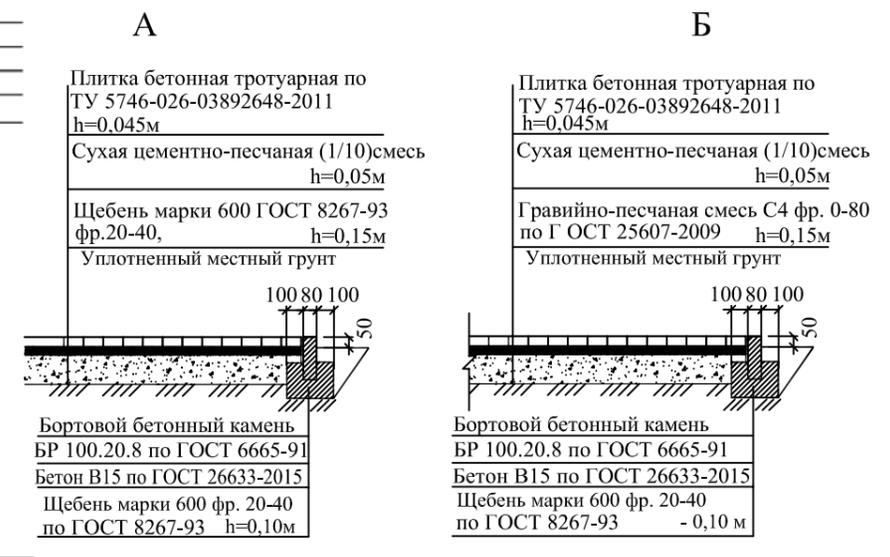
Согласовано  
Взам. инв. №  
Подп. и дата  
Инв. № подл.



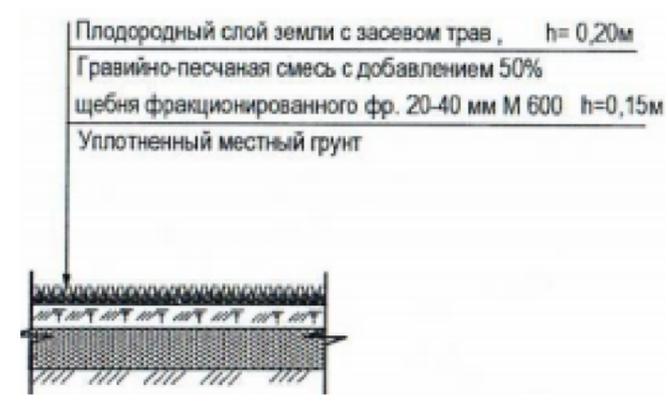
**Тип 4**  
Детские и спортивные площадки с покрытиями из резиновой крошки



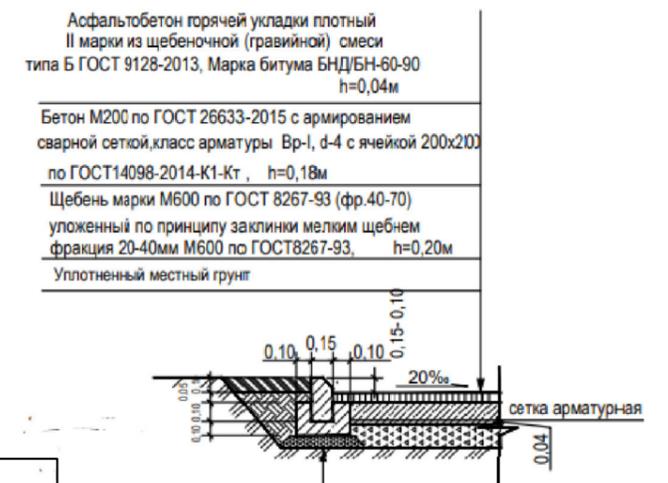
**Тип 3**  
Тротуары, площадки отдыха



**Тип 5**  
Спортивный газон

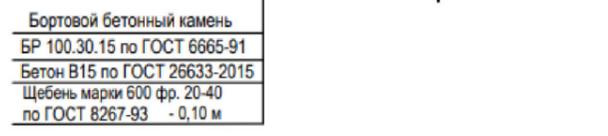


**Тип 1**  
Проезды внутриквартальные, автостоянки (асфальт)



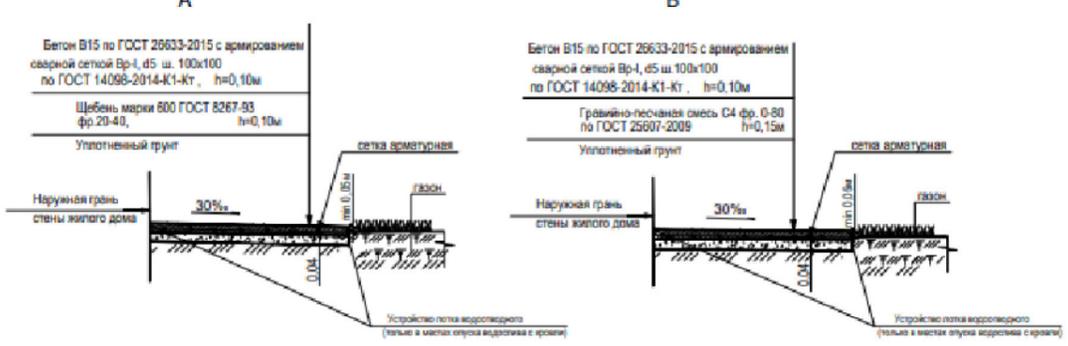
**Условные обозначения**

	Граница отвода участка
	Проектные горизонталы
	Точки рельефа с проектными (красными) и существующими (черными) отметками



\* Щебень фракции 20-40 применяется круглогодично. Применение гравийно-песчаной смеси возможно с мая по октябрь.

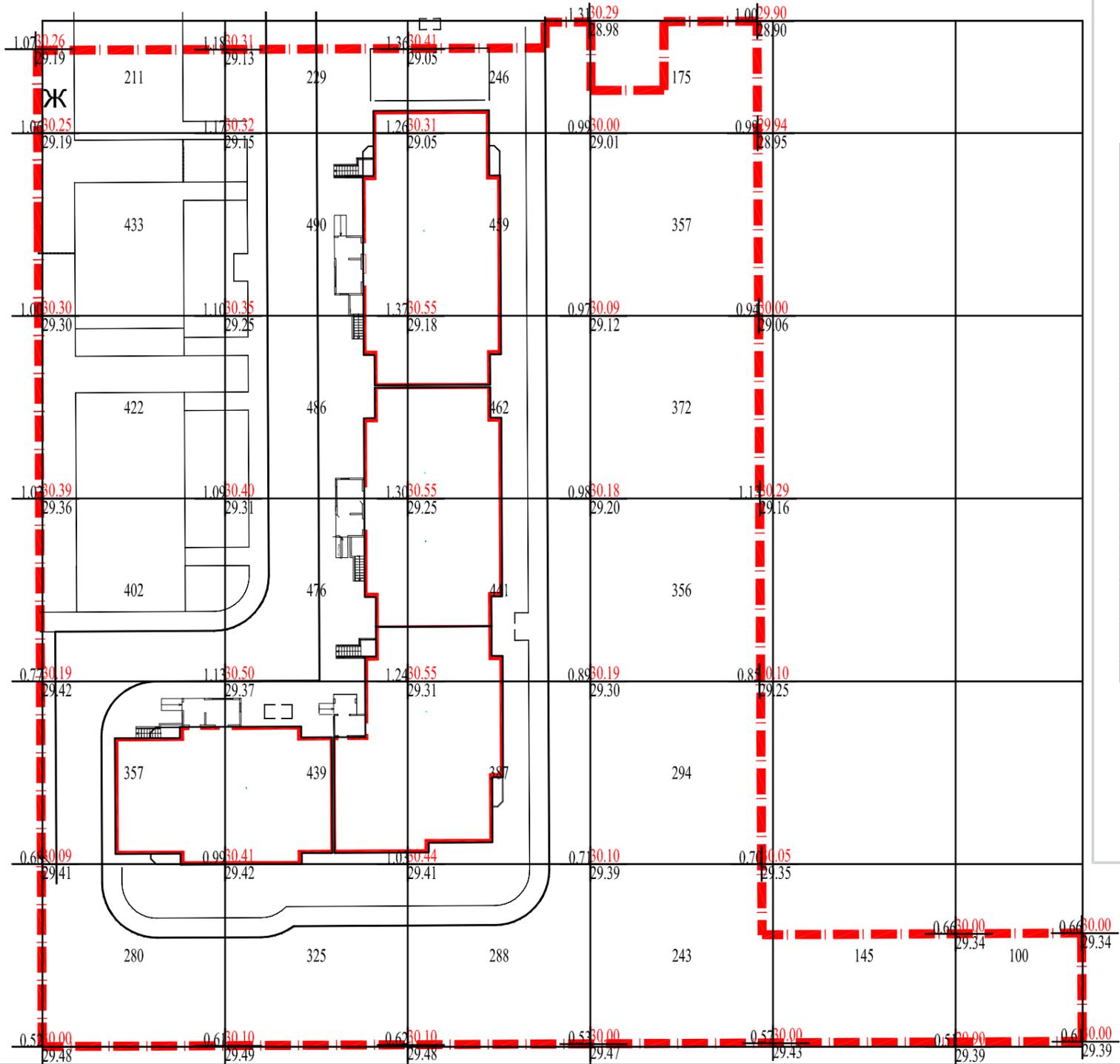
**Тип 2**  
Отмостка



Изм.	Кол.уч.	Лист	N. док.	Подпись	Дата
Разработал				Архангельский	02.22
Проверил				Боровкова	02.22
				Марьяшина	02.22
Н.Контр				Терещенко	02.22

<b>445-20-3-ПЗУ</b>				
Жилая застройка, расположенная в п. Березовом по ул. им. Профессора Малигонова, 40 в Березовском сельском округе МО г. Краснодар				
Жилой дом литер "3"		Стадия	Лист	Листов
		П	2	
План организации рельефа М1:500		ООО "Объемпроект"		

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



Наименование грунта	Количество, м³ (в границах участка)		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	8775	0	с учетом срезки загрязненного избыточным содержанием нитратов грунта 0.2м (1804м³) и плодородного грунта 0.4м (3607м³)
2. Вытесненный грунт:		9396	
а) подземных частей здания		(6145)	с учетом замены грунта
б) автодорожных покрытий		(2806)	
в) подземных сетей		(90)	
г) плодородный грунт на участках озеленения		(355)	
3. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление грунта, 10%)	878		
Всего пригодного грунта	9653	9396	
4. Недостаток пригодного грунта		257	завоз
5. Плодородный грунт всего		3607	срезка плодородного грунта 0.4м
а) используемый для озеленения территории	355		
б) избыток плодородного грунта	3252		вывоз на рекультивацию
6. Итого перерабатываемого грунта	13260	13260	

Вытесненный грунт в местах устройства газонов, корыта под одежду дорог, площадок (п2 б,в,г, баланса) учтен с учетом толщины конструкций покрытий и газона.

Условные обозначения

	Граница отвода участка
	Рабочая отметка
	Красная отметка
	Черная отметка

Итого, м³	Насыпь (+)	2105	2445	2283	1797	145	100	Всего, м³	8775
Выемка (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N. док	Подпись	Дата
Разработал		Архангельский			02.22
Проверил		Боровкова			02.22
ГИП		Марьяшина			02.22
Н.Контр		Терещенко			02.22

445-20-3-ПЗУ

Жилая застройка, расположенная в п. Березовом по ул. им. Профессора Малигонова, 40 в Березовском сельском округе МО г. Краснодар

Жилой дом литер "З"

План земельных масс М1:500.

Стадия	Лист	Листов
П	3	

ООО "Объемпроект"

# Ситуационный план



плоскостная автостоянка на 100 м/м  
 земельный участок  
 литер 3 с к/н 23:43:0108020:18173

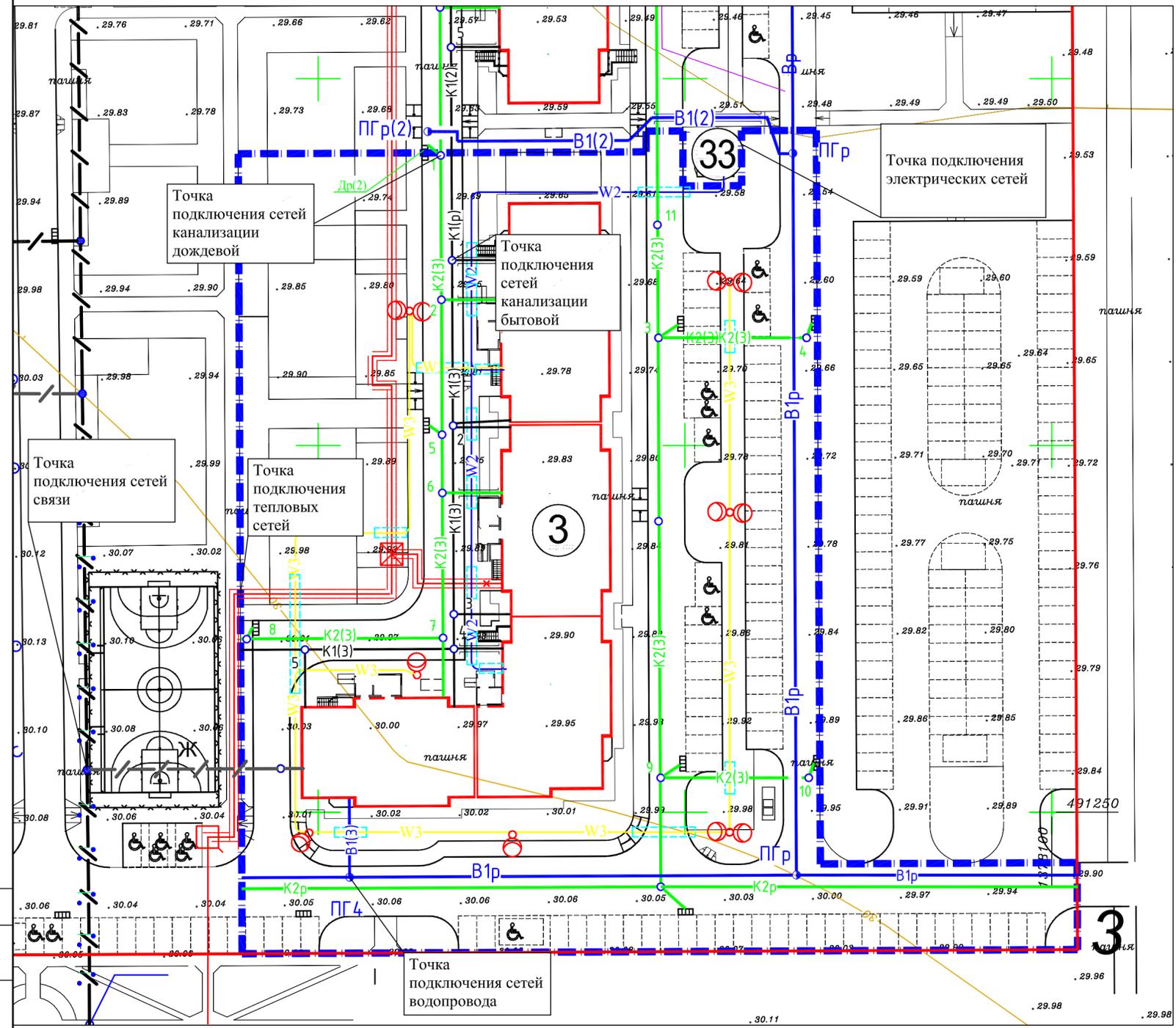
плоскостная автостоянка на 500 м/м

## Условные обозначения

	Граница отвода участка
	Территория участка жилого дома
	Приаэродромная территория "Краснодар-Центральный"

						<b>445-20-3-ПЗУ</b>			
						Жилая застройка, расположенная в п. Березовом по ул. им. Профессора Малигонова, 40 в Березовском сельском округе МО г. Краснодар			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Жилой дом литер "3"	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Архангельский			02.22		П	4	
Проверил		Боровкова			02.22				
		ГИП		Марьяшина	02.22				
Н.Контр		Терещенко			02.22	Ситуационный план М1:2000	ООО "Объемпроект"		

Согласовано	
Взам инв N	
Подп и дата	
Инв. N подп	



Условные обозначения

	Граница отвода участка
	Проектируемые сети бытовой канализации для Литера 3
	Ранее запроектированные сети бытовой канализации (выполняется по отдельному проекту)
	Проектируемые сети дождевой канализации для Литера 3
	Ранее запроектированные магистральные сети дождевой канализации (выполняется по отдельному проекту)
	Ранее запроектированный дождеприемник литеры 2 (выполняется по отдельному проекту)
	Проектируемые сети водоснабжения для Литера 3
	Ранее запроектированные сети водопровода Литера 2 (выполняется по отдельному проекту)
	Ранее запроектированные магистральные сети водопровода (выполняется по отдельному проекту)
	Линия сети электропитания 0.4кВ
	Сети наружного электроосвещения
	Проектируемые сети связи для Литера 3
	Ранее запроектированные сети связи
	Сети теплоснабжения
	Ранее запроектированный пожарный гидрант на магистральной водопроводной сети
	Ранее запроектированный пожарный гидрант Литера 2 (выполняется по отдельному проекту)

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

<b>445-20-3-ПЗУ</b>					
Жилая застройка, расположенная в п. Березовом по ул. им. Профессора Малигонова, 40 в Березовском сельском округе МО г. Краснодар					
1	-	зам.	239-21	03.22	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	
Разработал	Архангельский			03.22	Дата
Проверил	Боровкова			03.22	
	ГИП	Марьяшина		03.22	Дата
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения				М1:500	
Н.Контр	Терещенко			03.22	

Жилой дом литер "З"	Стадия	Лист	Листов
	П	5	

ООО "Объемпроект"