



Индивидуальный  
предприниматель  
Гозенко Александр Сергеевич

Заказчик: ООО «ЦЕНТР-АКТИВ»

**«2-ая очередь жилого комплекса  
«Немецкая деревня», расположенного  
северо-восточнее ул. Красных Партизан в  
Прикубанском внутригородском округе  
города Краснодара. Квартал № 9. Этап 1.  
Литер 1, Литер 2. Этап 2. Литер 3, Литер 4.  
Корректировка 3»**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации  
земельного участка**

112-22-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Краснодар 2022



Индивидуальный  
предприниматель  
Гозенко Александр Сергеевич

Заказчик: ООО «ЦЕНТР-АКТИВ»

**«2-ая очередь жилого комплекса  
«Немецкая деревня», расположенного  
северо-восточнее ул. Красных Партизан в  
Прикубанском внутригородском округе  
города Краснодара. Квартал № 9. Этап 1.  
Литер 1, Литер 2. Этап 2. Литер 3, Литер 4.  
Корректировка 3»**

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации  
земельного участка**

112-22-ПЗУ

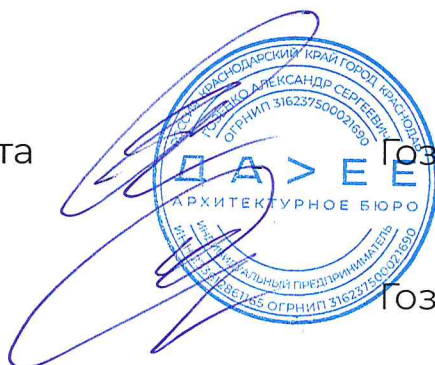
Том 2

Главный инженер проекта

Гозенко А.С.

Главный инженер

Гозенко А.С.



Краснодар 2022

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
112-22-ПЗУ.С	Содержание тома	2
112-22-ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	
	Корректирующая записка	4
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
	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	5
	в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)	5
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	7
	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	8
	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой	8

Инв. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	109-22-ПЗУ.С						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
			Разраб.	Тлехусеж		12.12.22	Содержание	П	1	2	
			Проверил	Гозенко		12.12.22					
			ГИП	Гозенко		12.12.22		<b>ДА &gt; ЕЕ</b> АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО			
			Н. контр	Гозенко		12.12.22					

	ж) описание решений по благоустройству территории	9
	з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения	12
	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	12
	к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения	13
	л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения	13
	Ссылочные и нормативные документы	14
112-22-ПЗУ	<b>Графическая часть</b>	
112-22-ПЗУ лист 1	Общие данные. Ситуационный план	15
112-22-ПЗУ лист 2	Схема планировочной организации земельного участка. Схема движения транспорта	16
112-22-ПЗУ лист 3	Разбивочный план	17
112-22-ПЗУ лист 4	План организации рельефа	18
112-22-ПЗУ лист 5	План земляных масс	19
112-22-ПЗУ лист 6	План разбивки элементов благоустройства	20
112-22-ПЗУ лист 7	План покрытий	21
112-22-ПЗУ лист 8	Сводный план инженерных сетей	22

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

112-22-ПЗУ.С

Лист

2

## Корректирующая записка

Проект корректировки проектной документации по объекту: «2-ая очередь жилого комплекса «Немецкая деревня», расположенного северо-восточнее ул. Красных Партизан в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Квартал № 9. Этап 1. Литер 1, Литер 2. Этап 2. Литер 3, Литер 4. Корректировка 3», разработан на основании договора на проектирование №ЕС9-ЦА-ПР-1234-2022 от «01» августа 2022 заключенного между ООО «Центр-Актив» ИНН 2308124066 действующего в лице заказчика и ИП Гозенко А.С. ИНН 233612861165, действующего в лице исполнителя.

Корректировка проекта выполнена в соответствии с постановлением правительства от 16 февраля 2008 года N 87 О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию (с изменениями на 10 декабря 2014 года). Редакция действовала с 20.12.2014 по 06.08.2015.

Принципиальная схема расположения зданий относительно последней корректировки не изменилась. Площадь участка 9-го квартала не изменилась. Количество зданий и сооружений на участке застройки 9-го этапа не изменилось. Ввиду того, что внесены объемно-планировочные изменения в раздел АР в части толщины ограждающей конструкции, исключения пандусов, площадок и лестниц уменьшилась площадь застройки квартала. Контур застройки и расчётные показатели указаны в соответствии с разделом АР.

Откорректировано зонирование благоустройства территории в границах 9 го квартала. С внутривдворовой территории вынесены все парковочные места, расширены площади детских и спортивных площадок. Недостающие парковочные места запроектированы в границах участка с кадастровым номером 23:43:0107001:14305.

Откорректирована граница деления этапов внутри квартала 9. Количество этапов не изменилось.

Выполнена корректировка материалов покрытий в части пожарных проездов по тротуарам с возможностью проезда пожарных машин.

Увеличена площадь озеленения в границах участка.

Откорректирована вертикальная планировка участка, учитывающая сложившийся рельеф территории и примыкание к уже застроенным участкам и инженерным сетям;

Выполнен пересчет площади покрытий и баланс земляных масс.

Пересчитаны ТЭП, в отношении площади застройки, площади покрытий и площади озеленения.

Выполнена корректировка сводного плана сетей.

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

Земельный участок, предназначенный для проектируемого объекта «"2-ая очередь жилого комплекса "Немецкая деревня". расположенного северо-восточнее улицы Красных Партизан в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара, Квартал № 9. Этап 1. Литер 1, Литер 2. Этап 2. Литер 3, Литер 4. Корректировка №3". Расположен на участке с кадастровым номером 23:43:0107001:14305. Площадь земельного участка 637236 кв.м.

112-22-ПЗУ.ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разраб.		Тлехусеж			12.12.22	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Гозенко			12.12.22		П	1	11
ГИП		Гозенко			12.12.22		<b>ДА &gt; ЕЕ</b> АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО		
Н. контр		Гозенко			12.12.22				

Настоящий проект разработан на основании:

- технического задания на проектирование;
- градостроительного плана № РФ-23-2-06-0-00-2021-0090 от 22.01.2021 г.;
- топографической съемки М1:500.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.2-Зона застройки многоквартирными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.

Застройка ведётся зданиями 10 этажей.

- максимальный процент застройки – 60%;

Территория Земельного участка с кадастровым номером 23:43:0107001:14305 частично занята зданиями (количество объектов 26, отражены в ГП ЗУ) и инженерными коммуникациями. На территории 9го квартала строений и инженерных сетей на момент проектирования нет.

Согласно сведениям государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (письмо департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар от 02.11.2022 № 29/16453-1), земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома «Краснодар - Центральный» и зоне подтопления территории г. Краснодар при половодьях и паводках р. Осечки однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в сто лет).

В административном отношении территория проектируемой жилой застройки расположена в западной части города Краснодар

Участок квартала №9 граничит:

- с юга граничит с территорией жилых домов (проезд существующий)
- с запада – Венецианская улица;
- с севера и востока территории свободные от застройки.

Рельеф участка ровный.

Участок проектирования имеет сложную форму, это обусловлено проектом планировки и проектом межевания территории. На территории участка проектирования нет каких-либо строений и сооружений. Участок свободен от ценных лесных и многолетних насаждений. Элементов благоустройства и инженерной подготовки территории на участке нет.

**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;**

Необходимости установления санитарно-защитных зон в пределах границ земельного участка нет, ввиду отсутствия в проектируемом комплексе объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

**в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный**

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									2
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-22-ПЗУ.ПЗ

**участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);**

Застройка участка ведётся 10-ти этажными жилыми домами со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (поз 1-4 по ПЗУ)

За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке Литер 1, 4 – 30,25; Литер 2, 3 -30,45 по топографической съемке.

Ко всем входам запроектированы тротуары.

Вдоль фасадов вокруг зданий запроектированы проезды шириной от 4,2 м.

Запроектированы площадки благоустройства - физкультурная, детская, отдыха взрослых, хозяйственная.

Проектируемые здания, проезды вокруг него и объекты благоустройства размещены в границах отведенного участка. Здания комплекса размещены на участке в соответствии с границами места допустимого размещения зданий, строений, сооружений и имеют отступ от границ участка – не менее 3 м., согласно градостроительному плану.

Расположение зданий и сооружений на участке выполнены с соблюдением требований СП 4.13130.2013. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

Строительство объекта предусмотрено в 2 этапа.

- **1-й этап строительства** – Литер 1, Литер 2, ТП с сетями инженерно-технического обеспечения и благоустройством территории;

- **2-й этап строительства** – Литер 3, Литер 4 с сетями инженерно-технического обеспечения и благоустройством территории;

Размещение проектируемых зданий и сооружений не нарушает существующего транспортного и пешеходного движения и не противоречит функциональному назначению территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-22-ПЗУ.ПЗ			

г) **технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;**

Технико-экономические показатели земельного участка представлены в таблице г.1.

**Таблица г.1. Технико-экономические показатели земельного участка**

Наименование	Ед. изм	Корректировка 3		Прим.
		Количество	%	
Площадь участка в соответствии с ГПЗУ № РФ-23-2-06-0-00-2021-0090	м <sup>2</sup>	637236,0	-	
Площадь квартала № 9		21013,0	100	
Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	12384,45	59	
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	4228,15	20	
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	4400,4	21	
<b>1й этап строительства (Литер 1, Литер 2)</b>				
Площадь этапа	м <sup>2</sup>	11193,0	100	
Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	6770,75	60,4	
Площадь застройки Литер 1, Литер 2, ТП	м <sup>2</sup>	2187,15	19,5	
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	2235,1	20,1	
<b>За границами 9го квартала 1й этап – 2810 м2</b>				
Твердые покрытия	м <sup>2</sup>	1962,6		
озеленение	м <sup>2</sup>	847,4		
<b>2й этап строительства (Литер 3, Литер 4)</b>				
Площадь этапа	м <sup>2</sup>	9820,0	100	
Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	2041,0	20,8	
Площадь застройки Литер 3, Литер 4	м <sup>2</sup>	5613,3	57,1	
Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	2165,3	22,1	
<b>За границами 9го квартала 2й этап – 1665 м2</b>				
Твердые покрытия	м <sup>2</sup>	1299,82		
озеленение	м <sup>2</sup>	365,18		

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

112-22-ПЗУ.ПЗ

Лист

4



**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 качестве подосновы при разработке проекта использована топографическая съемка в масштабе 1:500, предоставленная заказчиком.

Система координат – местная.

Система высот – балтийская.

Подготовка участка под строительство включает в себя расчистку территории от мусора, срезку кустарника, вырубку деревьев.

Срезка плодородного грунта не предусмотрена в связи с его отсутствием.

Инженерная подготовка включает в себя подсыпку территории грунтом выемки, вытесненным от устройства подземной части сооружений и дорожных покрытий до проектных отметок.

Для предотвращения активизации неблагоприятных физико-геологических процессов проектом предусмотрена инженерная защита территории:

- вертикальная планировка участка (минимум подрезок и насыпей);
- регулирование стока поверхностных вод с помощью вертикальной планировки территории, предотвращение инфильтрации воды в грунт и эрозионных процессов.

Инженерная подготовка территории проектирования включает в себя разработку ливневой канализации для нормального функционирования объекта.

Атмосферные воды с поверхности пешеходных дорожек направляются в зеленые зоны участка, либо в сторону проектируемых проездов и затем в проектируемую ливневую канализацию с последующим сбросом в систему ливневой канализации за границами участка.

Разработан проект инженерной защиты от подтопления 112-236-ИПТ.

**е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;**

Схема организации рельефа решена в соответствии с разработанной схемой плана организации земельного участка.

Рельеф территории, отведенной под строительство объекта, спокойный, перепад отметок от 29,45 до 31,11 м. Отметки выше 30.00 большая часть образованы насыпными грунтами в процессе строительства на соседних участках. Производится срезка грунта.

Планировочные отметки территории проектируемых зданий назначены из необходимости обеспечить взаимосвязь между проектируемыми зданиями и функциональными зонами, а также с уже существующей застройкой на смежных участках.

Проектируемые здания вписаны в рельеф. За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке Литер 1.4 – 30,25; Литер 2,3 -30,45 по топографической съемке.

Взам. инв. №							Лист
Подп. и дата							Лист
Инв. № подл.							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-22-ПЗУ.ПЗ	
						5	

Объемы земляных работ даны на листе 5 «План земляных масс» в графической части раздела.

**ж) описание решений по благоустройству территории;**

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий в районе проектируемой застройки предусматриваются мероприятия по озеленению и благоустройству территории:

- устройство тротуара плиточного мощения для прохода людей в местах наиболее интенсивного движения и прохождения,
- устройство хозяйственных площадок, игровых, физкультурных и площадок отдыха взрослых
- посев газонной травы,
- установка малых архитектурных форм.

Благоустройство включает устройство твердых покрытий. Конструкции дорожных покрытий обеспечивают нагрузку от движения грузового и специального автотранспорта.

Конструкции покрытий приняты в зависимости от условий применения. Проектируются проезды с усиленным плиточным покрытием, с возможностью заезда пожарной машины, с устройством бордюра из бетонного бортового камня БР100.30.15 по ГОСТ 6665-91. Пешеходные тротуары, отмостка вокруг проектируемого здания предусмотрены из цементобетонной плитки.

Все дорожки и отмостки, а также газоны отбиваются садовым бордюрным камнем.

В местах свободных от покрытий запроектировано озеленение благоустраиваемой территории, устройство газонов и цветников, в местах свободных от покрытий и коммуникаций предусматривается высадка кустарников и деревьев.

Планировка площадки обеспечивает наиболее благоприятные условия для проживания и отдыха, рациональное и экономное использование земельного участка.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

112-22-ПЗУ.ПЗ

## Расчет количества площадок для населения

Расчёт удельных размеров площадок и количества парковок 1 этап Литер 1 и Литер 2

№	Наименование площадок	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Удельные размеры площадок и количества м/м по расчёту на 376 чел., 276 квартир, 35 работников	Удельные размеры площадок принятые в проекте, м <sup>2</sup>
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7 м <sup>2</sup> /чел.	263,2 м <sup>2</sup>	263,2 м <sup>2</sup>
2	Для отдыха взрослого населения	0,1 м <sup>2</sup> /чел.	37,6 м <sup>2</sup>	37,6 м <sup>2</sup>
3	Для занятий физкультурой	2,0 м <sup>2</sup> /чел.	752,1 м <sup>2</sup>	668,1* м <sup>2</sup>
4	Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3 м <sup>2</sup> /чел.	112,80 м <sup>2</sup>	112,80 м <sup>2</sup>
5	Стоянка автомашин для жильцов	0,75 м/м на 1 квартиру	207м/м	207м/м
6	Стоянки автомашин маломобильных групп	10%	24м/м	24м/м
7	Гостевые автостоянки	40 м/м на 1000 жит.	15м/м	15м/м
8	Автостоянки для работников общественных помещений	58м/м на 100 раб.	20м/м	20м/м

\*84 м<sup>2</sup> спортивных площадок расположено в этапе 2

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	

Расчёт удельных размеров площадок и количества парковок 2 этап Литер 3 и Литер 4

№	Наименование площадок	Удельные размеры площадок.	Удельные размеры площадок и количества м/м по расчёту на 365 чел., 265 квартир, 19 работников.	Удельные размеры площадок принятые в проекте, м <sup>2</sup>
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7 м <sup>2</sup> /чел.	255,7 м <sup>2</sup>	255,7 м <sup>2</sup>
2	Для отдыха взрослого населения	0,1 м <sup>2</sup> /чел.	36,5 м <sup>2</sup>	36,6 м <sup>2</sup>
3	Для занятий физкультурой	2,0 м <sup>2</sup> /чел.	730,6 м <sup>2</sup>	815,5* м <sup>2</sup>
4	Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3 м <sup>2</sup> /чел.	109,6 м <sup>2</sup>	109,6 м <sup>2</sup>
5	Стоянка автомашин для жильцов	0,75 м/м на 1 квартиру	199м/м	199м/м
6	Стоянки автомашин маломобильных групп	10%	23м/м	23м/м
7	Гостевые автостоянки	40 м/м на 1000 жит.	15м/м	15м/м
8	Автостоянки для работников общественных помещений	58м/м на 100 раб.	11м/м	11м/м

Итого на 9 квартал по расчёту:

Детские площадки – 518,9 м<sup>2</sup> – запроектировано 518,9м<sup>2</sup>

Площадки отдыха взрослых – 74,1 м<sup>2</sup> – запроектировано 74,2 м<sup>2</sup>

Площадки для занятий спортом – 1482,7 м<sup>2</sup> – запроектировано – 1483,6 м<sup>2</sup>

Хоз. Площадки в том числе площадки ТБО – 222,40 м<sup>2</sup> - запроектировано 222,40 м<sup>2</sup>

Всего парковочных мест – 467м/м. В границах квартала № 9 запроектировано 296 м/м.

Остальные 171 м/м для жителей расположены в границах ЗУ 23:43:0107001:14305.

Расчет нормативного количества автостоянок для жильцов категории МГН

Согласно СП 59.13330.2012 п.5.2.1 На всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа –

- от 201 до 500 – 8 мест и дополнительно 2 % от количества мест свыше 200  
 $8+6 (2\% \text{ от } 267) = 14 \text{ м/м}$

Взам. инв. №	Подп. и дата	Итого на 9 квартал по расчёту:				Лист		
		<p>Детские площадки – 518,9 м<sup>2</sup> – запроектировано 518,9м<sup>2</sup></p> <p>Площадки отдыха взрослых – 74,1 м<sup>2</sup> – запроектировано 74,2 м<sup>2</sup></p> <p>Площадки для занятий спортом – 1482,7 м<sup>2</sup> – запроектировано – 1483,6 м<sup>2</sup></p> <p>Хоз. Площадки в том числе площадки ТБО – 222,40 м<sup>2</sup> - запроектировано 222,40 м<sup>2</sup></p> <p>Всего парковочных мест – 467м/м. В границах квартала № 9 запроектировано 296 м/м.</p> <p>Остальные 171 м/м для жителей расположены в границах ЗУ 23:43:0107001:14305.</p>						
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-22-ПЗУ.ПЗ	Лист

Запроектировано для МГН 47 м/м из них спец. места – 14 м/м.

**Расчёт количества мусороконтейнеров по СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Приложение 11 — Нормы накопления бытовых отходов.**

**На 9 квартал**

Количество жильцов — 741 человек.

Количество бытовых отходов от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением - 1000 литров на человека в год.

Смет с 1 м2 твердых покрытий (12381,45 м2) — 8 литров (99051 л в год).

Для городов III и IV климатических районов норму накопления бытовых отходов в год следует увеличивать на 10%. Т.е. 1100 литров в год на человека.

$$(741 \times 1100 + 99051) / 365 = 2504 \text{ л/сутки} = 2,5 \text{ м}^3/\text{сутки}$$

Контейнеры приняты объёмом 0,73 м3 - 4 штуки, общим объёмом 2,92 м3, учитывая ежедневный вывоз мусора.

**з) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;**

Не разрабатывается. Проектируемый комплекс - объект непромышленного назначения.

**и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;**

Не разрабатывается. Проектируемый комплекс - объект непромышленного назначения.

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

						112-22-ПЗУ.ПЗ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

**к) характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;**

Не разрабатывается. Проектируемый комплекс - объект непроизводственного назначения.

**л) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения;**

Проектом предусматривается устройство проездов и подъездов к проектируемому зданию, обеспечивающих нормальное транспортное обслуживание объекта, а также проезд пожарных автомашин. Въезд на проектируемую территорию организован посредством проектируемых проездов.

Движение организовано двухсторонним и односторонним, ширина проездов 4,2 и 6,00 м. Предусмотрены тротуары с возможностью движения пожарной техники.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-22-ПЗУ.ПЗ			

## 1. Ссылочные нормативные документы

СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"

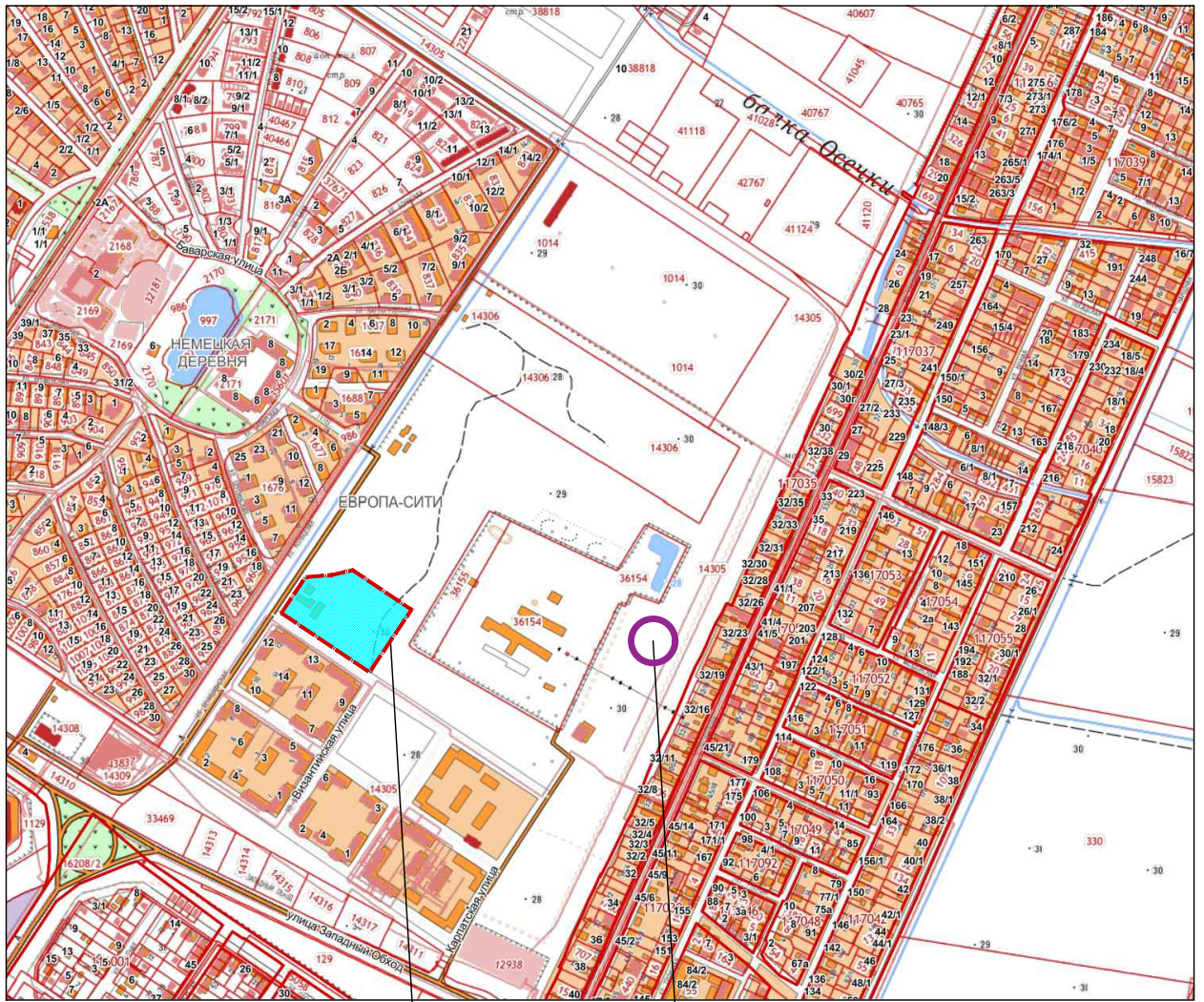
СП 113.13330.2012" Стоянки автомобилей"

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов

СП 59.13330.2012 "СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	112-22-ПЗУ.ПЗ			

# Ситуационный план



9 квартал

автостоянка на 171 м/м  
расстояние 450м.

1. Настоящий проект разработан на основании задания на проектирование.
2. За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке Литер 1, 4 - 30,25, Литер 2, 3 - 30,45 по топографической съемке.
3. Проект разработан на топографической съемке, масштаб 1:500.
4. Система координат - местная. Система высот Балтийская.
5. Настоящий проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами стандартами и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Взам инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл

112-22-ПЗУ

"2-ая очередь жилого комплекса «Немецкая деревня», расположенного северо-восточнее ул. Красных Партизан в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Квартал № 9. Этап 1. Литер 1, Литер 2. Этап 2. Литер 3, Литер 4. Корректировка 3".

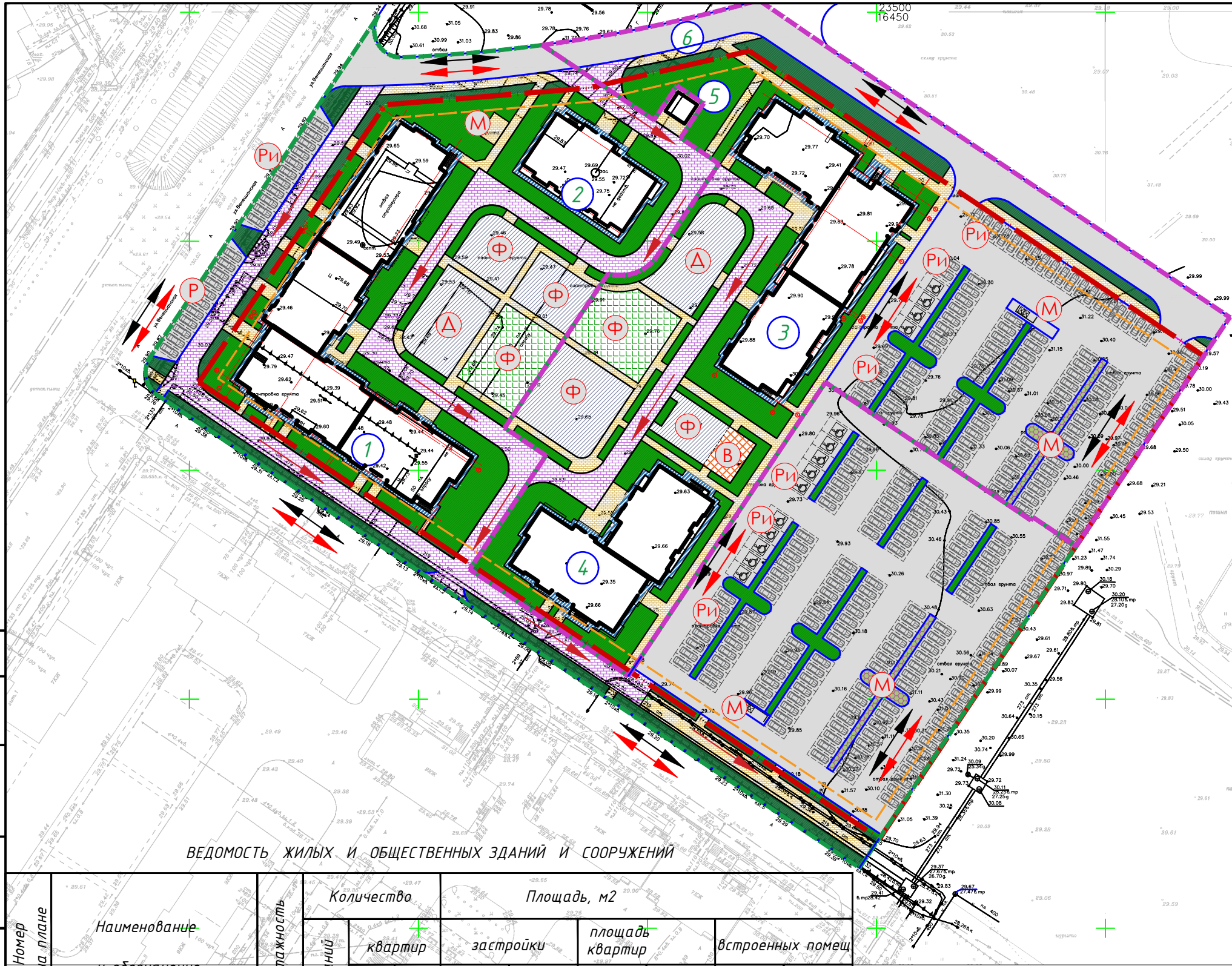
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Тлехусеж		<i>Тлехусеж</i>	12.12.22
Н.контр		Гозенко		<i>Гозенко</i>	12.12.22
ГИП		Гозенко		<i>Гозенко</i>	12.12.22

Стадия	Лист	Листов
П	1	8

Общие данные.  
Ситуационный план

**ДА > ЕЕ**  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО





Условные обозначения

-  Граница квартал 9
-  Зона допустимого размещения зданий и сооружений
-  Зона 1-го этапа строительства
-  Зона 2-го этапа строительства
-  Проектируемые жилые здания
-  Улицы, проезды и дороги
-  Тротуар с возможностью проезда пожарной техники
-  Тротуар, дорожки
-  Озеленение
-  Площадки (детский, спортивные, отдыха взрослых- спец. покрытие)
-  Спортивный газон - устойчивый к вытаптыванию - спорт. площадки
-  Площадки выгула собак - газон устойчивый к вытаптыванию
-   $\begin{matrix} \uparrow 34.00 \\ \downarrow 0.00 \end{matrix}$  нулевая отметка зданий
-   $\longleftrightarrow$  Направление движения транспорта
-   $\longleftrightarrow$  Направление движения пожарного транспорта
-  Мусорные контейнеры
-  Р Стоянки автомобилей
-  Ри стоянки автомобилей для МГН
-  В Площадки для отдыха взрослых
-  Ф Площадки для занятий физкультурой
-  А Площадки для игр детей
-  М Хозяйственные площадки площадка контейнеров ТБО

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				
			зданий	квартир	зданий	всего	площадь квартир	встроенных помещ.	
1	4 секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Литер 1	10	1	216		1721,55	8813,88		1047,46
2	1 секционный жилой дом. Литер 2	10	1	60		440,6	2467,72		
3	3 секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Литер 3	10	1	161		1234,3	6578,57		300,53
4	2 секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями. Литер 4	10	1	104		806,7	4380,12		276,17
5	ТП		1			25,0			
6	ЛОС		1						
	ИТОГО			541		4228,15	22240,29		1624,16

112-22-ПЗУ						
"2-ая очередь жилого комплекса «Немецкая деревня», расположенного северо-восточнее ул. Красных Партизан в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Квартал № 9. Этап 1. Литер 1, Литер 2. Этап 2. Литер 3, Литер 4. Корректировка 3".						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработал	Тлехусеж			<i>Тлехусеж</i>	12.12.22	
Н.контр	Гоженко			<i>Гоженко</i>	12.12.22	
ГИП	Гоженко			<i>Гоженко</i>	12.12.22	
				Стадия	Лист	Листов
				П	2	
				Схема планировочной организации земельного участка. Схема движения транспорта		
				<b>ДА &gt; ЕЕ</b> АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО		

Согласовано

Взам. инв. №

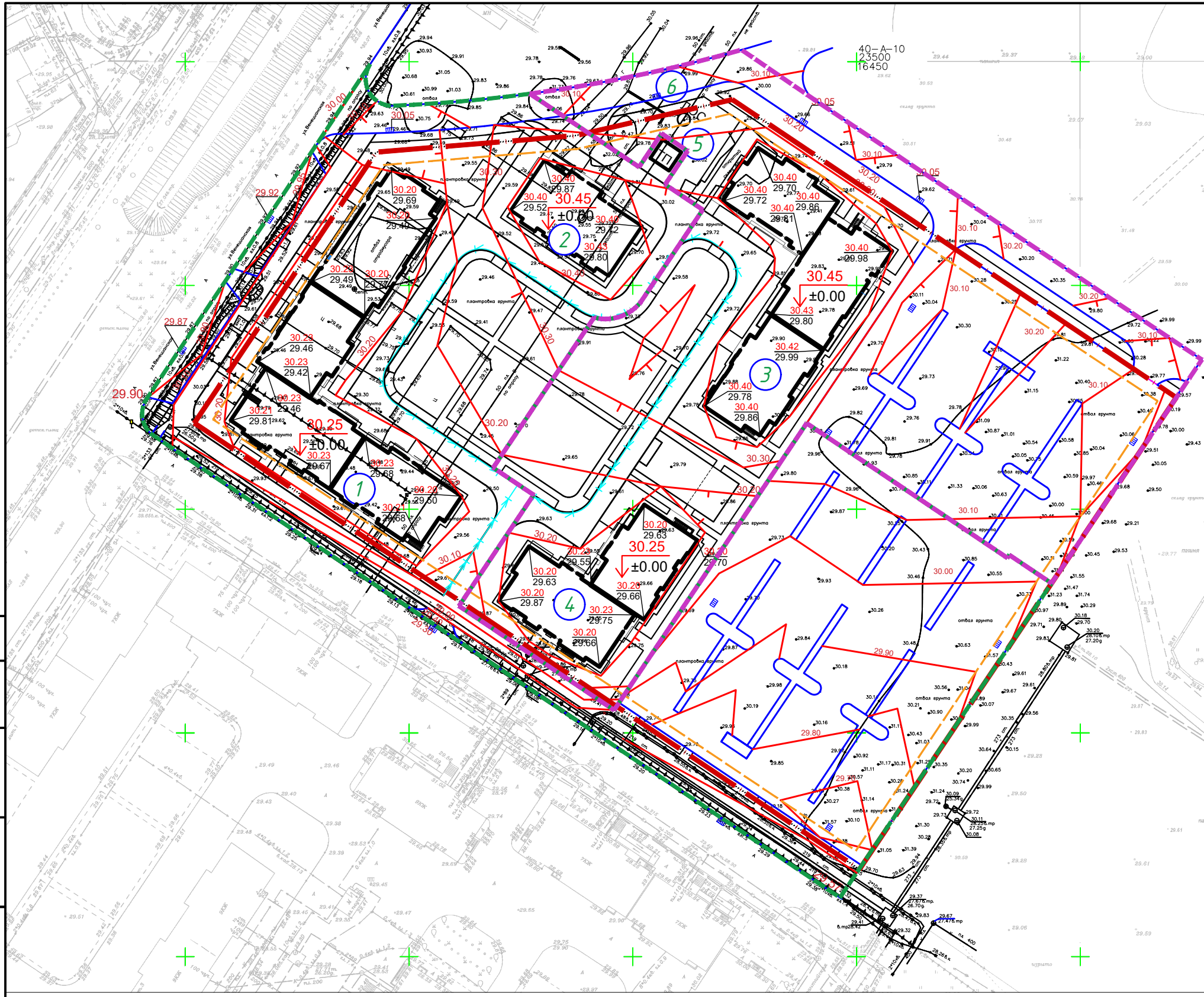
Подп. и дата

Инв. № подл.









- 33.50 Проектная отметка
- 32.20 Отметка земли
- 34.00 Отметка пола 1-го этажа
- ±0.00
- 33,10° Проектная отметка
- 10 Проектные горизонтали
- дождеприемная решетка.
- дождеприемный лоток

Согласовано

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

- 1 План организации рельефа выполнен методом "проектных горизонталей".
- 2 Система высот - Балтийская.
- 3 Полную ведомость жилых и общественных зданий, а так же маркировку площадок и сооружений см. лист ПЗУ-2.
- 4 Все решения по примыканию проектируемых проездов к существующим и перспективным автомобильным дорогам заказчику следует в установленном порядке согласовать (при необходимости) со всеми заинтересованными организациями.

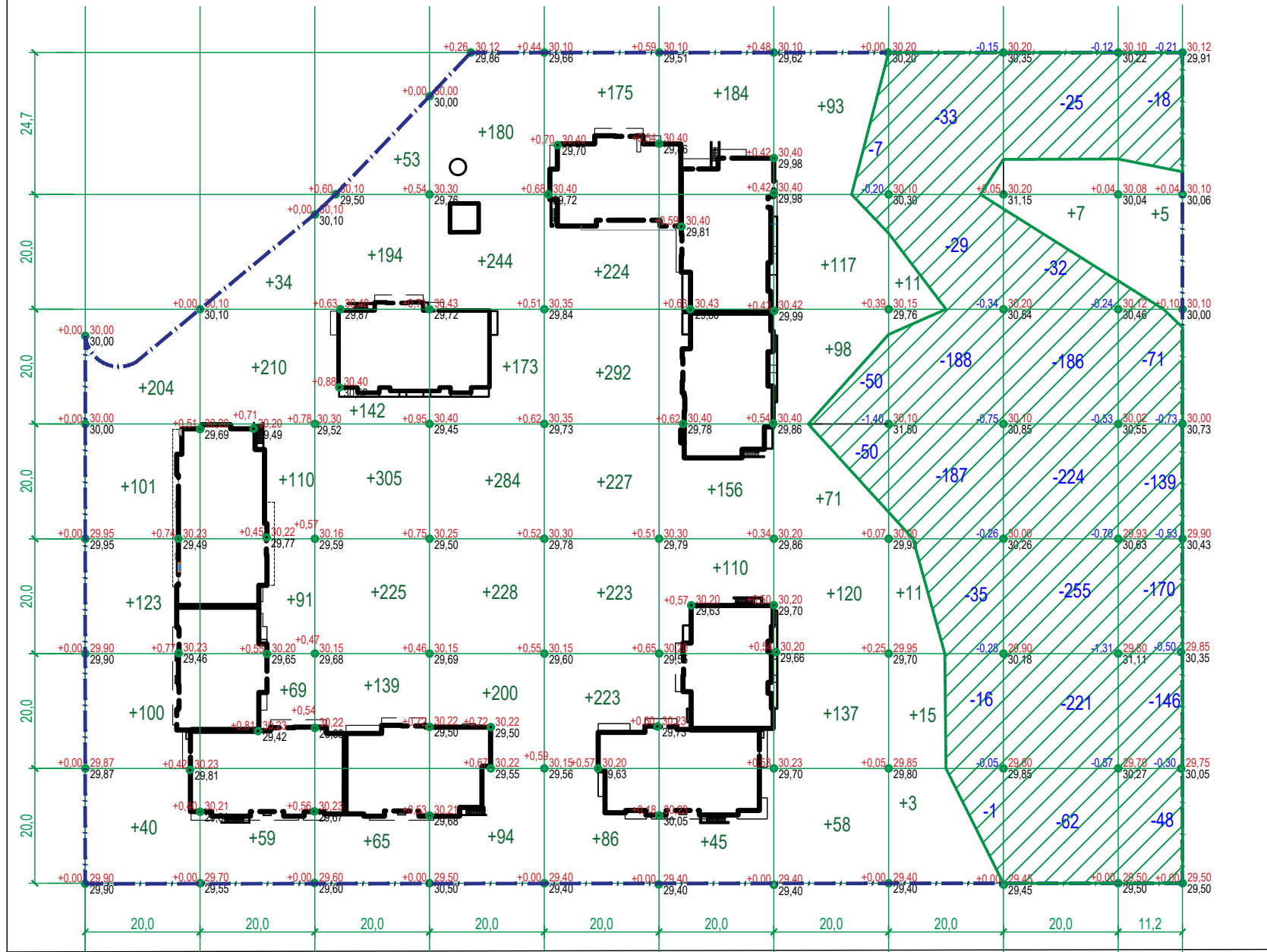
Отметка 0.000 по Генплану  
Литер 1, 4 - 30,25  
Литер 2, 3 - 30,45

112-22-ПЗУ									
"2-ая очередь жилого комплекса «Немецкая деревня», расположенного северо-восточнее ул. Красных Партизан в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Квартал № 9. Этап 1. Литер 1, Литер 2. Этап 2. Литер 3, Литер 4. Корректировка 3".									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Глехусеж			<i>Г. Глехусеж</i>	12.12.22		Стадия	Лист	Листов
							П	4	
Н.контр	Гозенко			<i>Г. Гозенко</i>	12.12.22		План организации рельефа		
ГИП	Гозенко			<i>Г. Гозенко</i>	12.12.22				

**ДАВЕЕ**  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО

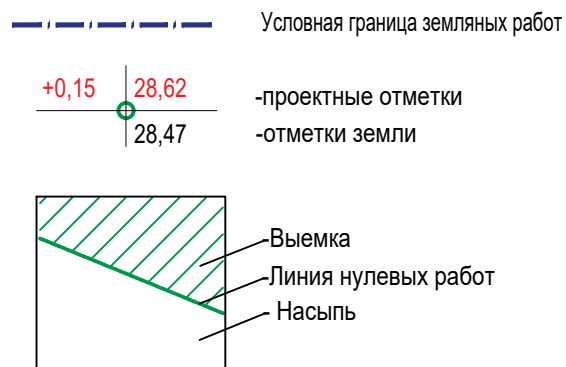
Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	6358	2194	
2. Вытесненный грунт, в т.ч при устройстве:	-	12113	
а) подземных частей зданий (сооружений)	-	8399	
б) покрытий проездов, тротуаров, площадок	-	3714	
в) ж.д. путей	-	-	
г) подземных сетей	-	-	
д) водоотводных сооружений	-	-	
е) плодородной почвы на участках озеленения	-	-	
3. Замена срезанной плодородной почвы Н=...м	-	-	
4. Грунт для устройства земляного полотна автодорог	-	-	
5. Грунт для устройства высоких полов зданий и обвалований сооружений	-	-	
6. Объем грунта на засыпку после демонтажа существующих сооружений	-	-	
7. Поправка на уплотнение	635	-	
<b>Всего пригодного грунта</b>	<b>6993</b>	<b>14307</b>	
8. Избыток пригодного грунта	7314	-	
9. Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зданий (сооружений), подлежащий удалению с территории	-	-	
10. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:			
а) используемый для озеленения территории	1320	-	
б) недостаток плодородного грунта	-	1320	
<b>11. Итого перерабатываемого грунта</b>	<b>15627</b>	<b>15627</b>	



Итого, м³	Насыпь (+)	+568	+573	+1123	+1403	+1450	+495	+694	+40	+7	+5	Всего, м³	+6358
	Выемка (-)							-107	-489	-1006	-592		-2194

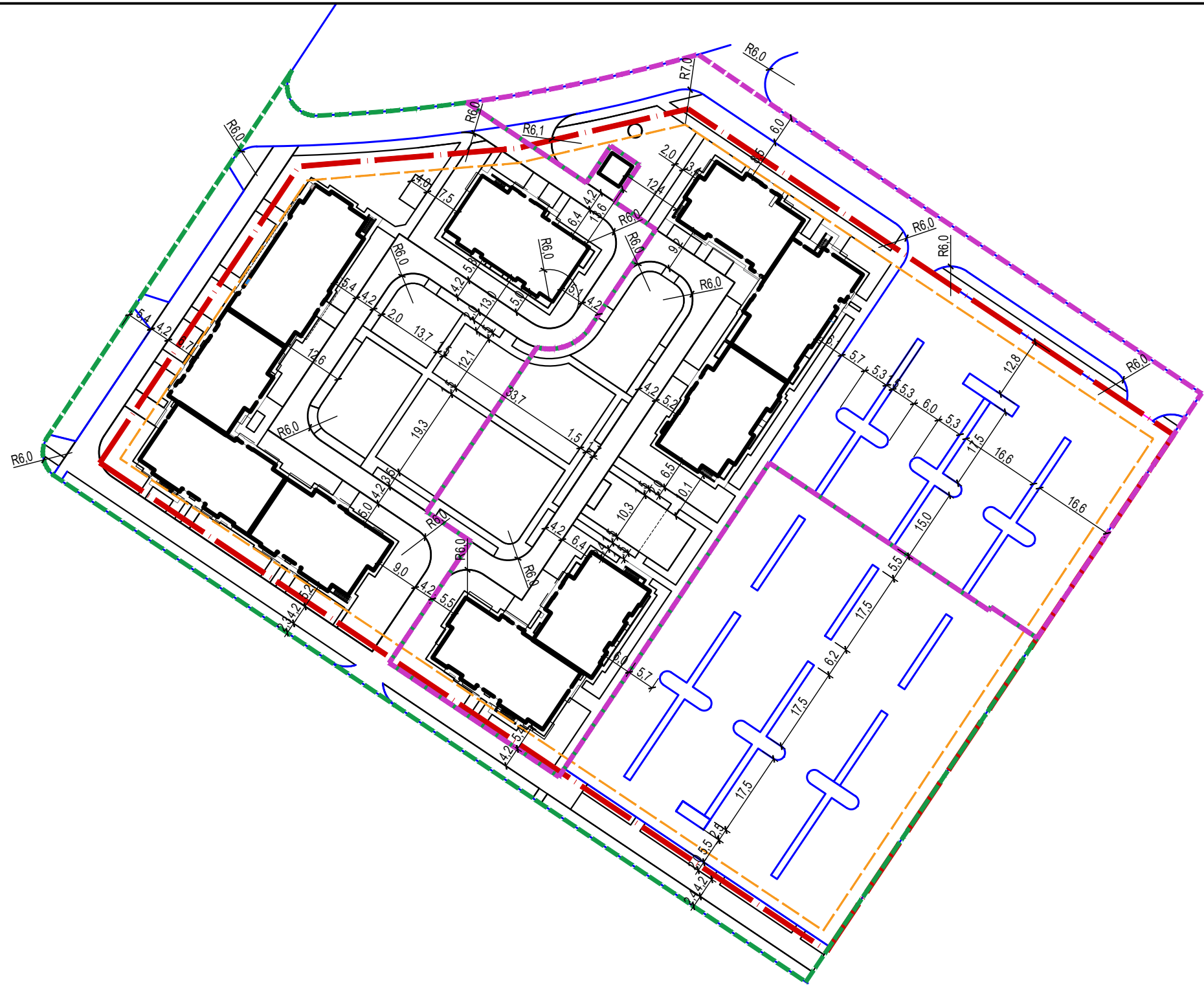
Условные обозначения







1 Все проектные отметки даются по верху проектируемых покрытий или элементов озеленения.

112-22-ПЗУ					
"2-ая очередь жилого комплекса «Немецкая деревня», расположенного северо-восточнее ул. Красных Партизан в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Квартал № 9. Этап 1. Литер 1, Литер 2. Этап 2. Литер 3, Литер 4. Корректировка 3".					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Тлехусеж			<i>[Signature]</i>	12.12.22
Н.контр	Гозенко			<i>[Signature]</i>	12.12.22
ГИП	Гозенко			<i>[Signature]</i>	12.12.22
				Стадия	Лист
				П	5
				Листов	
				План земляных масс	
				<b>ДА &gt; ЕЕ</b> АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО	





Условные обозначения

-  Граница квартал 9
-  Зона допустимого размещения зданий и сооружений
-  Зона 1-го этапа строительства
-  Зона 2-го этапа строительства

Ведомость зданий и сооружений см. лист 2 данного комплекта

Согласовано

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

112-22-ПЗУ						
"2-ая очередь жилого комплекса «Немецкая деревня», расположенного северо-восточнее ул. Красных Партизан в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Квартал № 9. Этап 1. Литер 1, Литер 2. Этап 2. Литер 3, Литер 4. Корректировка 3".						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработал	Тлехусеж			<i>Т. Тлехусеж</i>	12.12.22	
Н.контр	Гоженко			<i>Г. Гоженко</i>	12.12.22	
ГИП	Гоженко			<i>Г. Гоженко</i>	12.12.22	
				Стадия	Лист	Листов
				П	6	
				План разбивки элементов благоустройства		<b>ДА &gt; ЕЕ</b> АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО



- Условные обозначения
- Граница квартал 9
  - Зона допустимого размещения зданий и сооружений
  - Зона 1-го этапа строительства
  - Зона 2-го этапа строительства
  - Мусорные контейнеры

Ведомость покрытий 1 этап строительства 9 квартал

Обозначение на плане	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
Твёрдые покрытия 1 этапа строительства			6770,75	
	А/б покрытие (проезды и парковки)	1	4549,60	БР-100.30.15
	пожарный проезд - покрытие плитка	2	912,1	БР-100.30.15
	плитка тротуар по грунту	3	439,8	
	мягкая отмостка - плитка*	4	365,5	примечание 3
	Спец. покрытие (детская и спортивная площадка)	6	643,3	

Озеленение 1 этап строительства - 2235,10 м2

- Озеленение : цветники, газоны по грунту - 1856,5 м2
- Спортивный газон - устойчивый к вытаптыванию - спорт. площадки - 288,0 м2
- Площадки выгула собак - газон устойчивый к вытаптыванию - 90,6 м2

Ведомость покрытий За границами 9 квартала этап 1

Обозначение на плане	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
Твёрдые покрытия 1 этапа строительства			1962,60	
	А/б покрытие (проезды и парковки)	1	635,50	БР-100.30.15
	пожарный проезд - покрытие плитка	2	923,4	БР-100.30.15
	плитка тротуар по грунту	3	403,7	

- Озеленение : цветники, газоны по грунту -847,40 м2

Ведомость покрытий 2 этап строительства 9 квартал

Обозначение на плане	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
Твёрдые покрытия 1 этапа строительства			5613,7	
	А/б покрытие (проезды и парковки)	1	3049,5	БР-100.30.15
	пожарный проезд - покрытие плитка	2	483,0	БР-100.30.15
	плитка тротуар по грунту	3	905,7	
	мягкая отмостка - плитка*	4	383,0	примечание 4
	Плитка тротуарная - пл. отдыха взрослых	5	74,20	
	Спец. покрытие (детская и спортивная площадка)	6	772,5	

Ведомость покрытий За границами 9 квартала этап 2

Обозначение на плане	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
Твёрдые покрытия 1 этапа строительства			1299,82	
	А/б покрытие (проезды и парковки)	1	1080,0	БР-100.30.15
	пожарный проезд - покрытие плитка	2	37,7	БР-100.30.15
	плитка тротуар по грунту	3	182,12	

- Озеленение : цветники, газоны по грунту -365,18 м2

Озеленение 2 этап строительства - 2165,3 м2

- Озеленение : цветники, газоны по грунту - 1777,60 м2
- Спортивный газон - устойчивый к вытаптыванию - спорт. площадки - 300,70 м2
- Площадки выгула собак - газон устойчивый к вытаптыванию - 87,0 м2

Примечания:  
 1. Бортовой камень Бр 100.30.15 устанавливается вдоль проездов, тротуаров с возможностью проезда. Бортовой камень Бр 100.20.8 устанавливается вдоль тротуаров, дорожек, площадок и газонов.  
 2. Ведомость зданий и сооружений см. лист 2 данного комплекта  
 3. Покрытие мягкая отмостка из плитки входит в площадь застройки так как находится под навесами (козырьками), которые расположены на высоте менее 4,5 м этап 1 - 139,55 м2  
 4. Покрытие мягкая отмостка из плитки входит в площадь застройки так как находится под навесами (козырьками), которые расположены на высоте менее 4,5 м этап 2 - 54,2м2

112-22-ПЗУ

"2-ая очередь" жилого комплекса «Немецкая деревня», расположенного северо-восточнее ул. Красный Партизан в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара. Квартал № 9. Этап 1. Лист 7, Листер 2, Листер 3, Листер 4. Корректировка 3".

Изм.	Кол. уч.	Лист	Модок.	Подп.	Дата
Разработал	Глебусеж				12.12.22
Н.контр	Голенко				12.12.22
ГИП	Голенко				12.12.22

План покрытий

**ДАВЕЕ**  
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО

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



