

ООО «ПромГражданСтрой»

Многоквартирный малоэтажный жилой дом

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

Шифр: ПП2.0КФ2-ПЗУ

Том 2

НСО, с. Толмачево, 2023 г.

Инев. № подл.	Пооп. и дата
Инев. № дубл.	Взам. инв. №
Пооп. и дата	Пооп. и дата

ООО «ПромГражданСтрой»

Многоквартирный малоэтажный жилой дом

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

Шифр: ПП2.0КФ2-ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта _____ А.Ю. Потехин

НСО, с. Толмачево, 2023 г.

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

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание (Стр.)
ПП2.0КФ2-ПЗУ-С	Содержание тома	2
ПП2.0КФ2-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Текстовая часть	4
а)	характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
а1)	сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;	5
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 и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	5
г)	техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	7
д)	обоснование и описание 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;	7
е)	описание организации рельефа вертикальной планировкой;	8
ж)	описание решений по благоустройству территории;	8
л)	обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	10

Согласовано

Инв. №

Подп. И

Инв. №

Разработка

ПП2.0КФ2-ПЗУ-С

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
ООО		
«ПромГражданСтрой»		

ПП2.0КФ2-ПЗУ	Графическая часть	11
Лист 1	Ситуационный план	11
Лист 2	Схема планировочной организации участка	12
Лист 3	План организации рельефа	13
Лист 4	Схема движения земельных масс	14
Лист 5	Конструкции покрытий	15
Лист 6	Сводный план инженерных сетей	16

Инев. № подл.	Подп. и дата	Инев. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ПП2.0КФ2-ПЗУ-С

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

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

Здание многоквартирного малоэтажного жилого дома размещается на территории комплексной жилой застройки второй очереди микрорайона «Пригородный простор» с.Толмачево Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области на земельном участке с кадастровым номером 54:19:034001:6757

Земельный участок свободен от застройки и инженерных сетей.

Паводковыми водами участок не затопляется.

Рельеф площадки ровный, в направлении, перепад абсолютных отметок в пределах благоустройства составляет от 107,70 до 108,96.

Размещение участка по отношению к окружающей территории, имеющимся строениям:

- с севера – 3-этажные жилые дома;
- с востока - подъездная дорога к жилым домам, далее территория свободная от застройки;
- с юга – подъездная дорога к жилым домам, далее территория свободная от застройки;
- с запада - 3-этажные жилые дома.

Площадь участка составляет 1806 м².

Вид грунта - супеси, суглинки.

Высота стояния грунтовых вод – без выхода на поверхность.

Наличие заболоченности участка - отсутствует.

Зеленые насаждения на участке отсутствуют.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

ПП2.0КФ2-ПЗУ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Инв. №	ГИП	Потехин			
	Выполнил	Долгоев			
	Проверил	Тушков			
	Н.контр.	Тушков			

Объемно-планировочные и архитектурные решения.

Стадия	Лист	Листов
П	1	7
ООО		
«ПромГражданСтрой»		

а1) сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;

Зоны с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка – отсутствуют.

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;

На основании СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для проектируемого жилого дома санитарно-защитной зоны не регламентируется. Отсутствуют санитарно-защитные зоны объектов, расположенных на соседних участках, которые могут оказывать влияние на участок проектирования.

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

Планировочная организация земельного участка решена с учетом архитектурно-планировочных, градостроительных, санитарных и противопожарных требований, а также с учетом размещения инженерных коммуникаций.

Проектируемый многоквартирный малоэтажный жилой дом секционного типа входит в территорию застройки второй части жилой зоны микрорайона «Пригородный простор».

Требования градостроительного плана земельного участка №РФ-54-4-19-2-16-2023-0008:

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Подзона застройки малоэтажными жилыми домами в границах земель населенных пунктов (нЖмл2)».

Основной вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код – 2.1.1).

Предельное количество этажей в здании, строении - 4.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка -70%.

Минимальные отступы от границ земельного участка – 3,0м.

Инь. № подл	Подп. и дата
Инь. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Инь. № дубл.
Инь. № подл	Подп. и дата

					ПП2.0КФ2-ПЗУ	Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		2

Здание 4-х этажное, форма здания прямоугольная со сложным контуром наружных стен. Размеры в осях 45 х 12,2м. Выступающие ризалиты образуют входную группу в секции здания, крыша двух скатная с изломом образует мансардный этаж.

Максимальная высотная отметка здания 14,98м.

Здание запроектировано с минимальным отступом от границ не менее 3.00 м.

Жилой дом сориентирован входом в подъезды на северную сторону.

Вдоль фасадов предусмотрены проезды для подъезда пожарной техники на расстоянии не менее 5м от стен здания и шириной не менее 3,5 м.

Разрывы между зданиями и сооружениями приняты в соответствии с п.4.3 (таблица №1) СП4.13130.2013.

Расчет инсоляции проектируемого и существующих зданий подтверждает обеспечение нормируемой инсоляции и соответствует требованиям СанПиН 1.2.3685-21.

Парковочные места расположены не ближе 10 м от здания, 25 м от детской площадки и площадки для занятия физкультурой. Детская площадка запроектирована на расстоянии не менее 12 м от окон жилого дома, площадки для размещения мусорных контейнеров не ближе 20 м от здания.

Расчетное количество парковочных мест запроектировано у западной границы земельного участка.

Инь. № подп	Подп. и дата	Инь. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

ПП2.0КФ2-ПЗУ

Лист

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

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	Кол-во	Примечание
1	Площадь территории в границах землеотвода зем. уч. с КН № 54:19:034001:6757 (град.плана № РФ-54-4-19-2-16-2023-0008)	га	0,1806	100%
2	Площадь территории в границах благоустройства	га	0,1806	
3	Площадь застройки	м ²	597,0	33%
4	Площадь покрытий, в том числе:	м ²		
	-площадь проездов	м ²		
	-площадь задекларированного покрытия (песок) (детская площадка)	м ²	35,0	
	-площадь покрытия из специальных грунтовых смесей (НВ-1) (физкультурные площадки)	м ²	40,5	
5	Площадь озеленения, в том числе:	м ²	635,0	35,16%
	-газон обыкновенный;		635,0	

д) обоснование и описание 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 процессе выполнения проектной документации вертикальной планировкой выполнены следующие задачи по инженерной подготовке территории и защите здания:

- отвод атмосферных осадков с территории проектирования;
- защиту от подтопления поверхностными водами с прилегающих к площадке земель.

По данным технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий шифр 54-22, выполнившего фирмой ООО «Новосибирский инженерный центр» 25.05.2022г. подземные воды в период проведения изысканий зафиксированы на глубинах 4,2-5,5м, что

ПП2.0КФ2-ПЗУ

Лист

4

Подп. и дата

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Ли Изм. № докум. Подп. Дата

Зафиксированный уровень грунтовых вод на момент проведения изысканий был близок к максимальному положению уровня воды в годовом разрезе. Повышение уровня грунтовых вод возможно на 0,5 м от зафиксированного в период изысканий, понижение на 1,0-1,5 м.

Специальных технических и инженерных решений по инженерной подготовке территории не требуется.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

Вертикальная планировка, предусмотренная проектом в соответствии с архитектурно-строительными и транспортными требованиями в увязке с существующей дорогой, проездами и тротуарами квартала.

Отвод поверхностных и талых вод на существующие проезды и далее в открытую систему водоотводящих устройств.

За относительную отметку 0.000 принята отметка чистого пола 1-го этажа и соответствует абсолютной отметке – 109,63.

ж) описание решений по благоустройству территории;

Проектом предусмотрены площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, площадка для занятий физкультурой, автостоянки, хозяйственная площадка.

Отмостка вокруг здания бетонная. Покрытие площадки для отдыха взрослого населения, хозяйственной площадки, проездов и парковочных мест из щебня.

Покрытие детской и спортивной площадки принято из песка.

Озеленение участка осуществляется устройством газонов с учетом местных климатических условий.

Для освещения территории в темное время суток применяются наружные светильники над входами в здание.

Ине. № инв. №	Ине. № дубл.	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Расчет придомовой территории.

Расчет количества жителей:

$$S_{\text{кв.}}/K_{\text{ком.}} = 46 \text{ чел. (округлено)}$$

Где:

$$S_{\text{кв.}} = \text{площадь квартир } 1356 \text{ м}^2$$

$$K_{\text{ком.}} = \text{обеспеченность (комфортное жильё) } 30 \text{ м}^2/\text{чел}$$

Площадь квартир определена по СП 54.133330.2022 А 2.1

Расчет придомовой территории выполнен в соответствии с требованиями «Региональные нормативы градостроительного проектирования Новосибирской области» (утвержденные постановлением Правительства Новосибирской области от 12.08.2015 № 303-п).

Поз.	Наименование площадок	Количество жителей	Удельный размер площадок м2/чел.	Расчётная площадь, м2	Проектная площадь, м2
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	46	0,7	32,2	35,0
2	Для отдыха взрослого населения		0,1	4,6	7,8
3	Для занятий физкультурой		0,7	32,2	40,5
4	Площадь озеленения		6	276,0	635,0
5	Для хозяйственных целей		0,06	2,76	7,0
6	Для выгула собак		0,1	4,6	4,6

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

					ПП2.0КФ2-ПЗУ	Лист
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата		
						6

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

В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 существующий проезд - второстепенный имеет ширину проезжей части не менее 6 м.

Расчет приобъектных стоянок индивидуальных транспортных средств.

Расчет выполнен в соответствии с требованиями градостроительного плана №РФ 54-4-19-2-16-2023-0008 от 28.02.2023г.

Для жилого дома, определяется из расчета: на 100 кв.м. общей площади квартир - 1 м/м, но не менее 0,5 м/м на квартиру. Площадь квартир 1356 м²

В жилом доме запроектировано 24 квартиры. Требуется по расчету 14 м/мест.

Проектом предусмотрено 24 машиномест в границах выделенного участка для парковки автомобилей. Минимальный размер машиноместа принят 5,3м x 2,5м с учётом класса автомобилей по СП 113.13330.2016 - «средний класс». Предусмотрено одно машиноместо габаритом в плане 6,0м x 3,6м.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

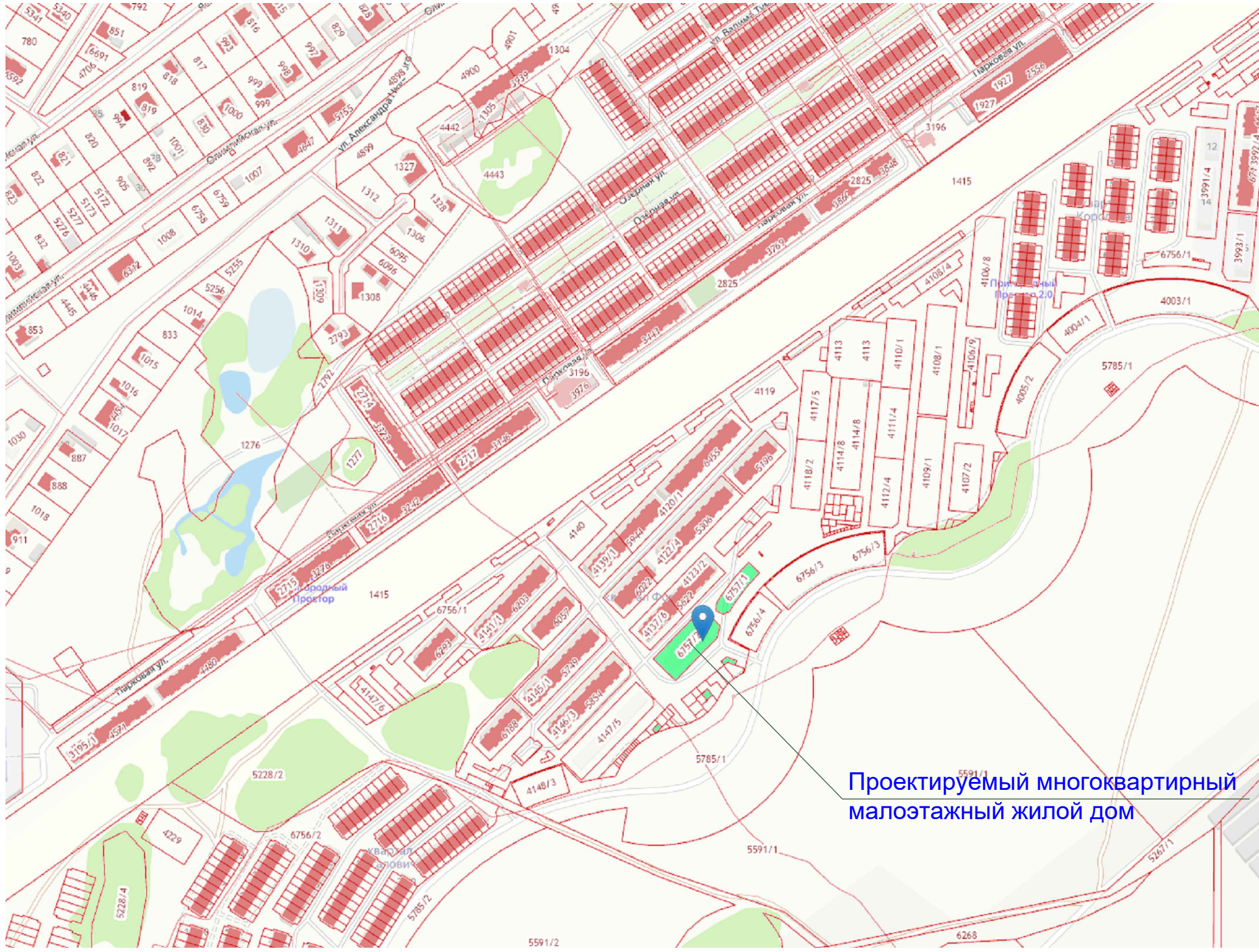
ПП2.0КФ2-ПЗУ

Лист

7

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

Ситуационный план



						П/2.0КФ2-ПЗУ			
						Многоквартирный малоэтажный жилой дом			
Изм	Кол.уч	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Потехин					П	1	6
ГАП		Долгов		<i>[Signature]</i>		Ситуационный план	ООО "ПромГражданСтрой" НСО; с. Толмачево		
Разработал		Долгов		<i>[Signature]</i>					
Проверил		Потехин							
Н. контр.		Тушков							



Условные обозначения

- граница земельного участка с КН 54:19:034001:6757
- 1 - проектируемое здание
- ↔ - направление движения транспорта
- газон
- проезды существующие
- проезды проектируемые



Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	Застройки		Общая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный малоэтажный жилой дом	4	1	24	24	597,0	597,0	1892,3	1892,3	5876,0	5876,0

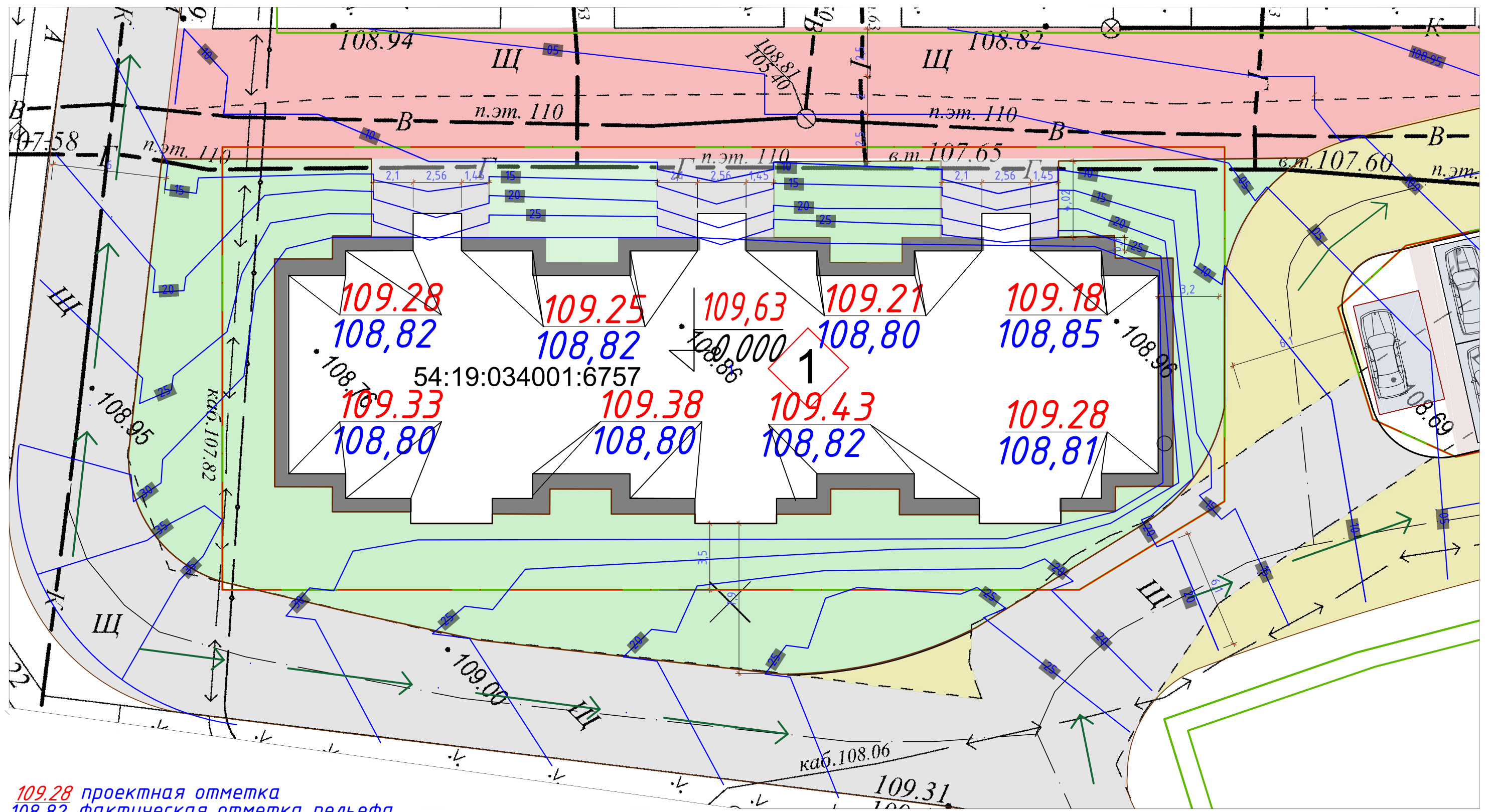
Расчёт площадей придомовых площадок

Поз.	Наименование площадок	Количество жителей	Удельный размер площадок м ² /чел.	Расчётная площадь, м ²	Проектная площадь, м ²
А	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	46	0,7	32,2	35,0
Б	Для отдыха взрослого населения		0,1	4,6	7,8
В	Для занятий физкультурой		0,7	32,2	40,5
Г	Для выгула собак		0,1	4,6	см. прим.*
Д	Для хозяйственных целей		0,06	2,76	7,0
З	Площадь озеленения		6,0	276,0	635,0
Е	Парковки				326,35

Примечание:

* Площадки для выгула собак отведены на территории комплексной застройки второй очереди микрорайона "Пригородный простор" на общей огороженной площадке в радиусе до 500 метров.

					ПП2.0КФ2-ПЗУ				
					Многоквартирный малоэтажный жилой дом				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата				
Разработал		Потехин			02.23	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Тушков			02.23		П	2	6
					Схема планировочной организации земельного участка		ООО "ПромГражданСтрой" НСО, с. Толмачево		



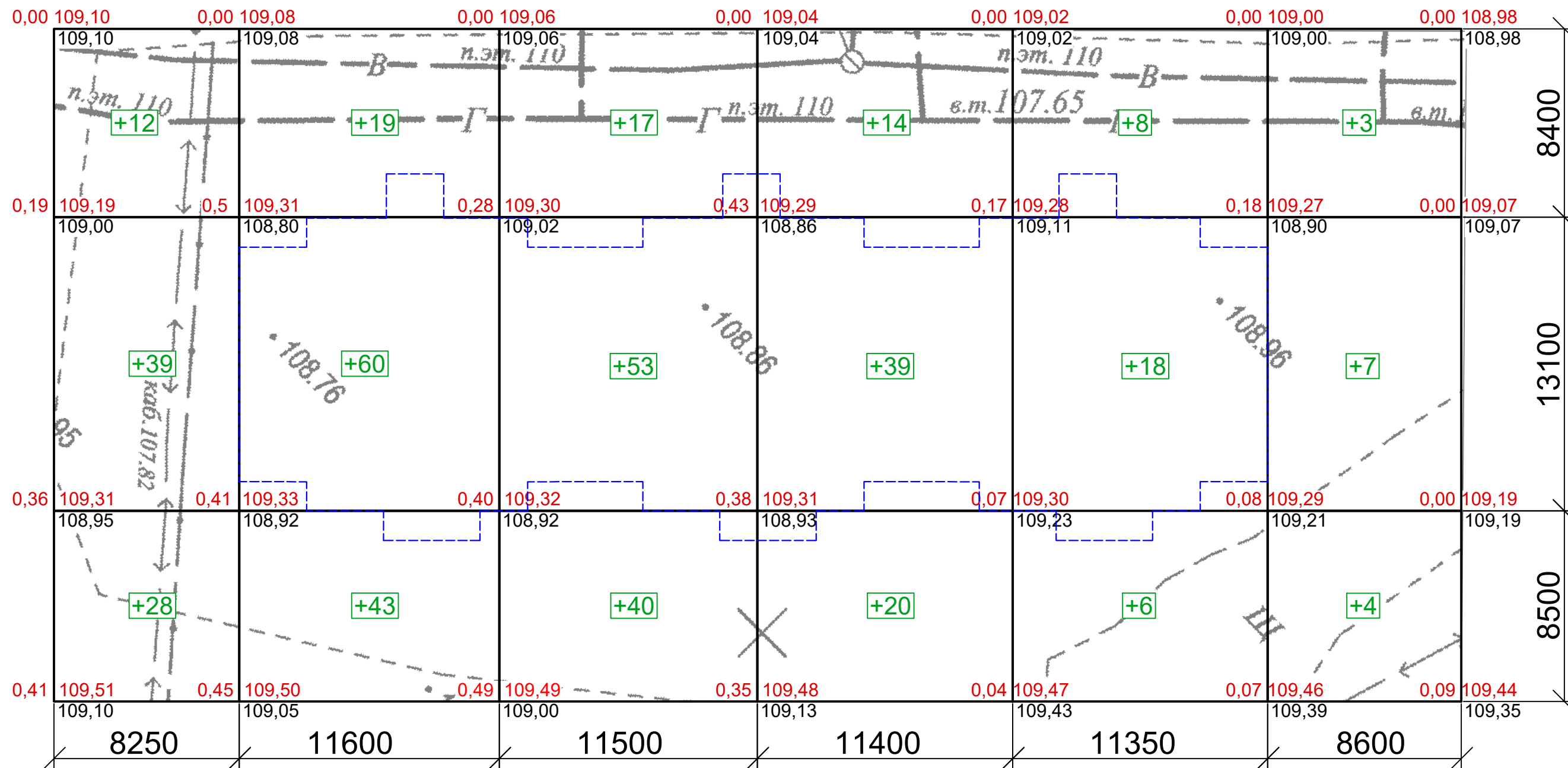
109.28 проектная отметка
108,82 фактическая отметка рельефа

ВЕДОМОСТЬ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ											
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			квартир	зданий	квартир		застройки		зданий	всего	
					зданий	всего	зданий	всего			
1	Многоквартирный малоэтажный жилой дом	4 Эт	2к=24	24	1 365,7		593,9		1892,3	8615	
				24	1 365,7 м ²		593,9 м ²				

Изм.						Лист			№Док			Подпись			Дата		
Разработал	Потехин				02.23	Многоквартирный малоэтажный жилой дом						Стадия	Лист	Листов			
Проверил	Тушков				02.23	Многоквартирный малоэтажный жилой дом						П	3	6			
План организации рельефа												000 "ПромГражданСтрой" НСО, с. Толмачево					

План движения земельных масс

1:200



Итого, м³	Насыпь(+)						Всего, м³
	Насыпь(+)	79	122	110	73	32	
Выемка(-)	0	0	0	0	0	0	0

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

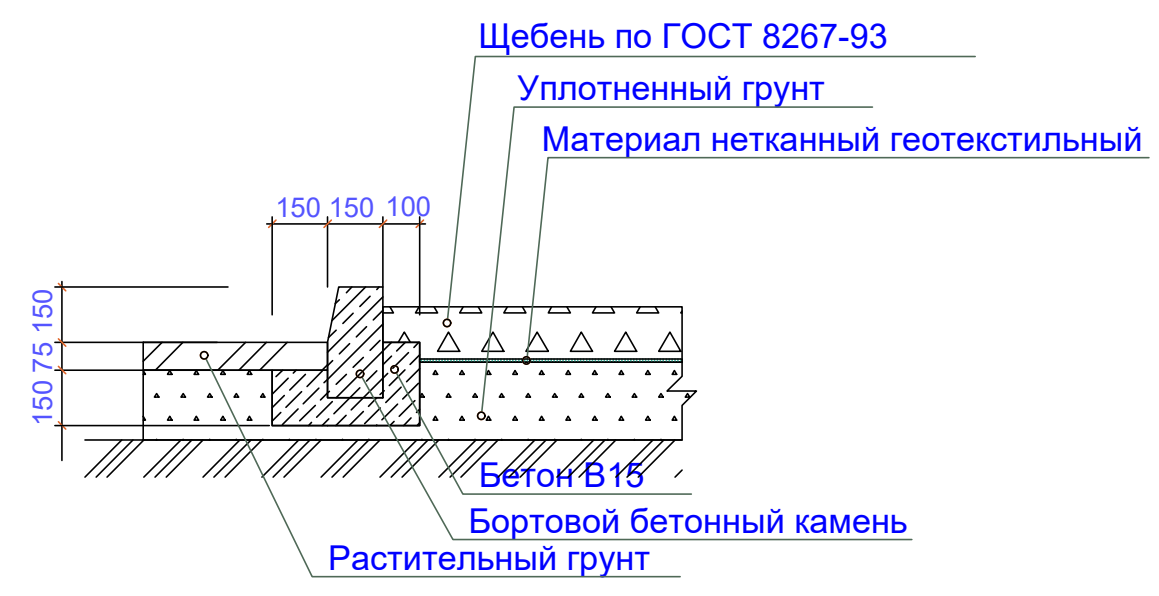
----- Проектируемое здание

+127 Объем насыпи

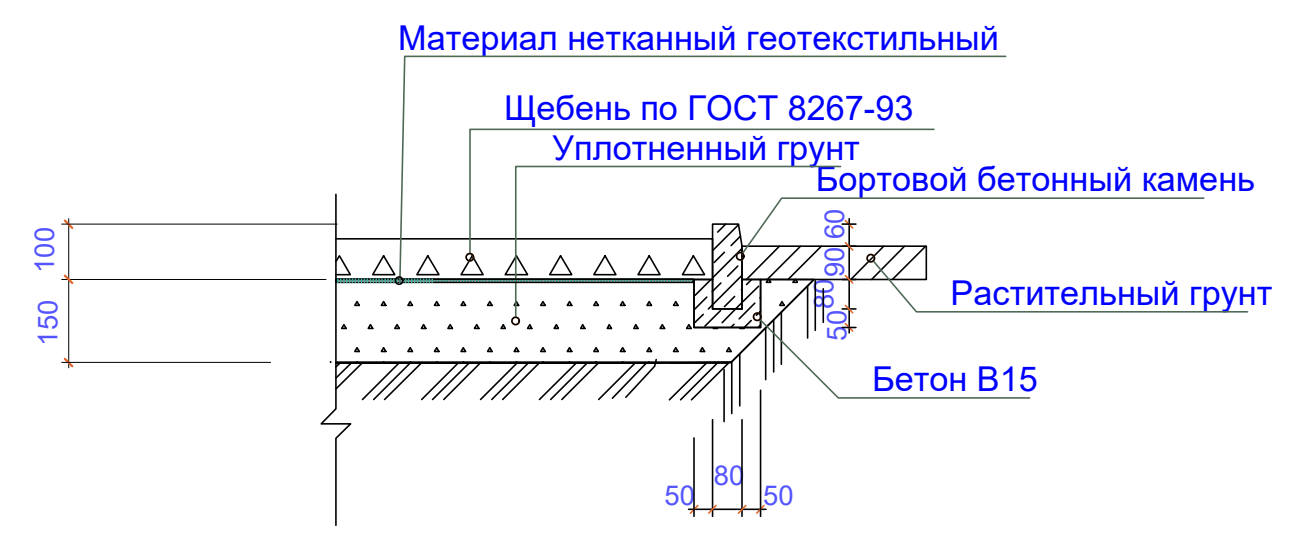
+0.25 108.80 Рабочая отметка | Проектная отметка
 108.55 Черная отметка

Изм.						Кол.уч.			Лист			№Док			Подпись			Дата		
ПП2.0КФ2-ПЗУ																				
Многоквартирный малоэтажный жилой дом																				
Схема планировочной организации земельного участка												Стадия	Лист	Листов						
Схема движения земельных масс												П	4	6						
000 "ПромГражданСтрой"												НСО, с. Толмачево								

ТИП 1



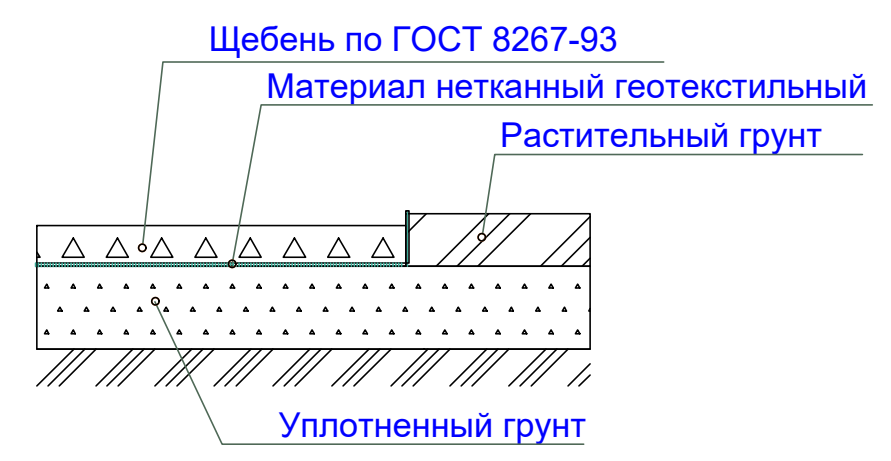
ТИП 2



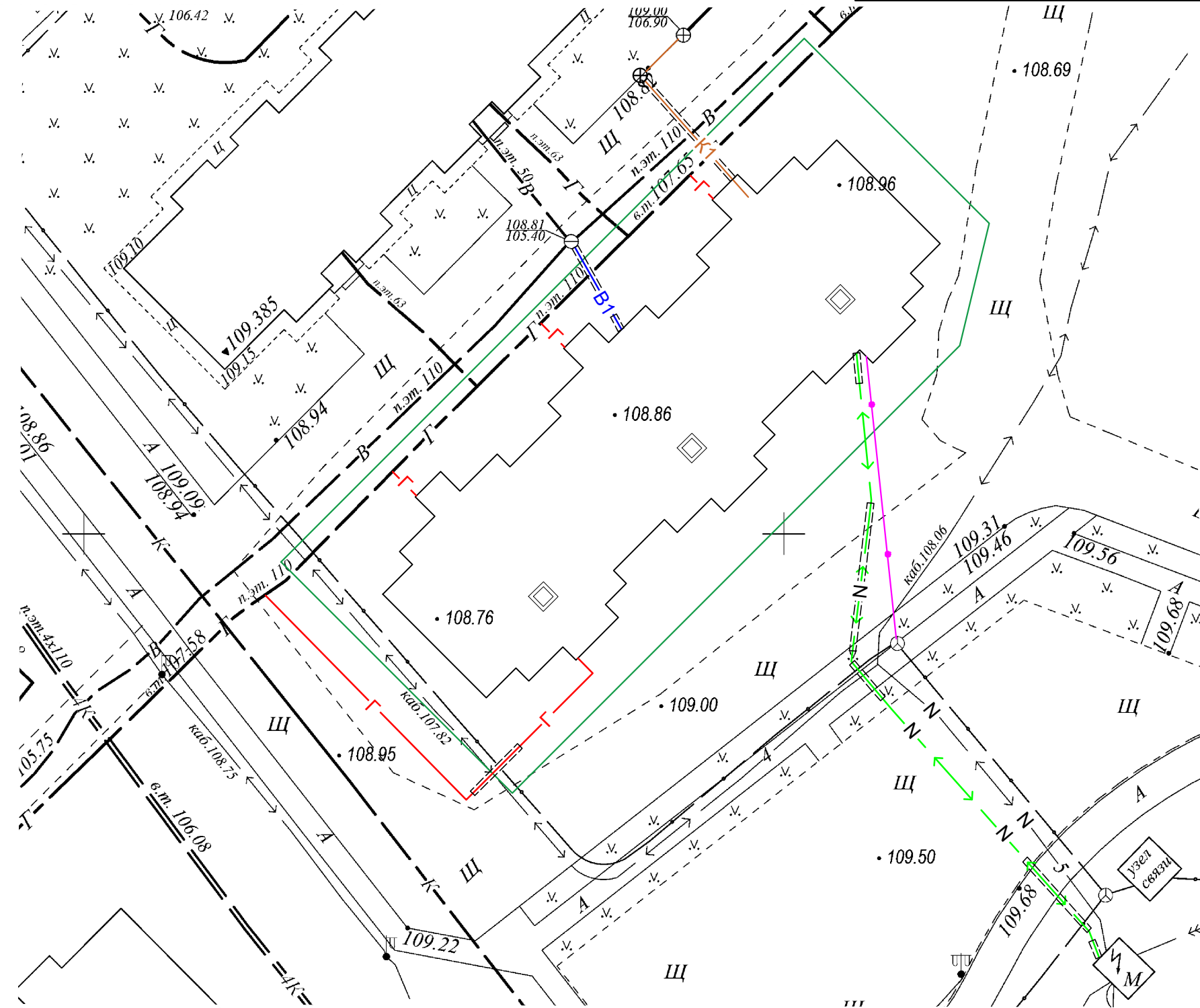
ТИП 2 (отмостка)



ТИП 4



						П72.0КФ2-ПЗУ				
						Многоквартирный малоэтажный жилой дом				
Изм.	Кол.уч.	Лист №	Док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов	
							П	5	6	
Разработал	Долгов						Конструкции покрытий	ООО "ПромГражданСтрой" НСО; с. Толмачево		
Проверил	Потехин									
Н. контр.	Тушков									



Условные обозначения

- граница земельного участка
- проектируемые участки сети водоснабжения
- проектируемые участки сети канализации
- проектируемые участки сети газоснабжения
- проектируемые участки сети связи
- проектируемые участки сети электроснабжения
- футляры

1. Чертеж разработан на топографической основе, выполненной ООО "ПромГражданСтрой"

						ПП2.0КФ2-ПЗУ			
						Многоквартирный малоэтажный жилой дом			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Потехин					П	6	6
Разработал		Потехин				Сводный план инженерных сетей	ООО "ПромГражданСтрой" НСО, с. Толмачево		
Н. контр.		Тушков							

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.