

ООО «ПромГражданСтрой»

Жилой дом блокированной застройки, состоящий из 6 жилых блоков - жилых домов № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, № 6, количество жилых домов - 6 (шесть).

СТАДИЯ: ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка
Шифр: КС14а-2025-ПЗУ
Том 2**

НСО, с. Толмачево, 2025 г.

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

ООО «ПромГражданСтрой»

Жилой дом блокированной застройки, состоящий из 6 жилых блоков - жилых домов № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, № 6, количество жилых домов - 6 (шесть).

СТАДИЯ: ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
Шифр: КС14а-2025-ПЗУ
Том 2**

Главный инженер проекта _____ Е.И. Тушков

НСО, с. Толмачево, 2025 г.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание (Стр.)
КС14а-2025-ПЗУ.С	Содержание тома	2
КС14а-2025-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

Разработка

Инв. №

Подп. И

Инв. №

КС14а-2025-ПЗУ.С					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					02.04.25
					02.04.25
					02.04.25
					02.04.25
Содержание тома					
Инв. №			Инв. №		
ГИП			Тушков		
Выполнил			Коновалова		
Проверил			Тушков		
Н.контр.			Тушков		
Стадия			Лист		
П			1		
Листов			2		
ООО «ПромГражданСтрой»					

КС14а-2025-ПЗУ	Графическая часть	11
Лист 1	Ситуационный план	11
Лист 2	Схема планировочной организации участка	12
Лист 3	Конструкции покрытий	13
Лист 4	План организации рельефа	14
Лист 5	Схема движения земельных масс	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

КС14а-2025-ПЗУ.С

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

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

Здание жилого дома блокированной застройки размещается на территории комплексной жилой застройки с.Толмачево Толмачевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области на земельных участках с кадастровыми номерами:

54:19:034001:7209
 54:19:034001:7220
 54:19:034001:7231
 54:19:034001:7242
 54:19:034001:7253
 54:19:034001:7255

Земельные участки свободны от застройки и инженерных сетей. Паводковыми водами участки не затопляются.

Рельефы площадок ровные, направления, перепады абсолютных отметок в пределах благоустройства составляют от 107,70 до 108,96.

Вид грунта - супеси, суглинки.

Высота стояния грунтовых вод – без выхода на поверхность.

Наличие заболоченности участков - отсутствует.

Зеленые насаждения на участках отсутствуют.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: Блокированная жилая застройка (2.3)

Согласовано

Разработка

Взам

Подп. И

Инв. №

КС14а-2025-ПЗУ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Тушков			02.04.25
Выполнил		Коновалова			02.04.25
Проверил		Тушков			02.04.25
Н.контр.		Тушков			02.04.25

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П	1	7
ООО		
«ПромГражданСтрой»		

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

Земельный участок 54:19:034001:7255 частично расположен в границах охранной зоны водопровода (сведения о границах охранной зоны не внесены в Единый государственный реестр недвижимости).

Земельные участки 54:19:034001:7209, 54:19:034001:7220, 54:19:034001:7231, 54:19:034001:7242, 54:19:034001:7253, 54:19:034001:7255 расположены в 30-ти километровой полосе воздушных подходов Аэродрома Новосибирск (Толмачево).

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 проектируемых жилых домов санитарно-защитной зоны не регламентируется. Отсутствуют санитарно-защитные зоны объектов, расположенных на соседних участках, которые могут оказывать влияние на участки проектирования.

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

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

Требования градостроительного плана земельного участка
 №РФ-54-4-19-2-16-2024-0166-0 от 22.10.2024г;
 №РФ-54-4-19-2-16-2024-0164-0 от 22.10.2024г;
 №РФ-54-4-19-2-16-2024-0180-0 от 22.10.2024г;
 №РФ-54-4-19-2-16-2024-0168-0 от 22.10.2024г;
 №РФ-54-4-19-2-16-2024-0165-0 от 22.10.2024г;
 №РФ-54-4-19-2-16-2024-0175-0 от 22.10.2024г;

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	КС14а-2025-ПЗУ	Лист
						2

Земельные участки расположены в территориальной зоне:

Зона застройки малоэтажными жилыми домами в границах земель населенных пунктов (нЖмл):

Подзона застройки малоэтажными жилыми домами в границах земель населенных пунктов (нЖмл2)

Объект - жилой дом блокированной застройки состоит из 7 жилых жилых домов. Здание двухэтажное (включая мансардный этаж), безподвальное, высота первого этажа 3,21 м, второго этажа переменная. В плане здание имеет сложную форму. Размеры по крайним разбивочным осям каждого жилого дома 7,83x7,2м.

Жилые дома соединены между собой террасой с навесом, выход на которую осуществляется с первого этажа через остекленный портал. Выход на навес для очистки от снега, осуществляется через дверной проем из помещения №10.

Максимальная высотная отметка зданий +8,600м.

Жилые дома сориентированы главными входами на южную сторону. Выход во двор на северную сторону.

С Южной стороны вдоль фасадов предусмотрен 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.

Расчетное количество парковочных мест для здания предусмотрено вдоль проезда как параллельная парковка (одно машиноместо на 1 жилой дом).

Подп. и дата

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл

КС14а-2025-ПЗУ

Лист

3

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

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	га	0,0911	100%
	Зем. уч. с КН № 54:19:034001:7209	га	0,0199	17,2%
	Зем. уч. с КН № 54:19:034001:7220	га	0,0128	13,3%
	Зем. уч. с КН № 54:19:034001:7231	га	0,0128	13,3%
	Зем. уч. с КН № 54:19:034001:7242	га	0,0128	13,3%
	Зем. уч. с КН № 54:19:034001:7253	га	0,0128	13,3%
	Зем. уч. с КН № 54:19:034001:7255	га	0,0200	13,3%
2	Площадь территории в границах благоустройства	га	0,0911	100%
3	Площадь застройки	м ²	406,6	44,6%
4	Площадь покрытий, в том числе:	м ²		
	-площадь покрытия проездов тротуаров (щебень)	м ²	22,1	2,4%
5	Площадь покрытия черноземом	м ²	482,3	53,0%

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 подземные воды в период проведения изысканий зафиксированы на глубинах 4,2-5,5м, что соответствует отметке 102,87-103,87 м.

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	КС14а-2025-ПЗУ	Лист 4

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.

ж) описание решений по благоустройству территории;

Проектом предусмотрены места для парковки автомобиля вдоль проезда.

Отмостка вокруг зданий бетонная. Покрытие тротуаров, проездов и парковочных мест из щебня.

Для озеленения участков используется плодородная земля (чернозём) с учетом местных климатических условий.

Для освещения территории в темное время суток применяются наружные светильники над входами в жилые дома с датчиками движения.

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

В соответствии с п. 10.7 СП 42.13330.2021 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», при проектировании застройки индивидуальными жилыми домами, в том числе блокированного типа (таунхаусы), рекомендуется предусматривать не менее одного машиноместа на одно домовладение. В связи с этим на каждый жилой дом предусмотрено по одному месту для парковки автомобиля.

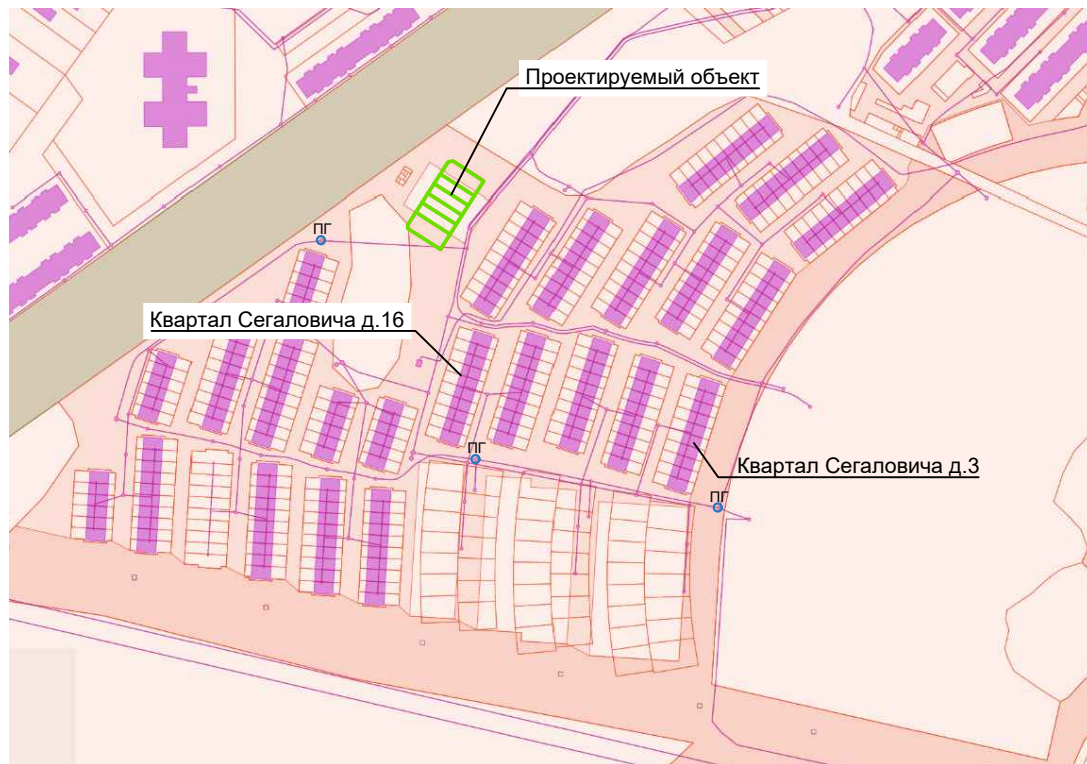
Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата

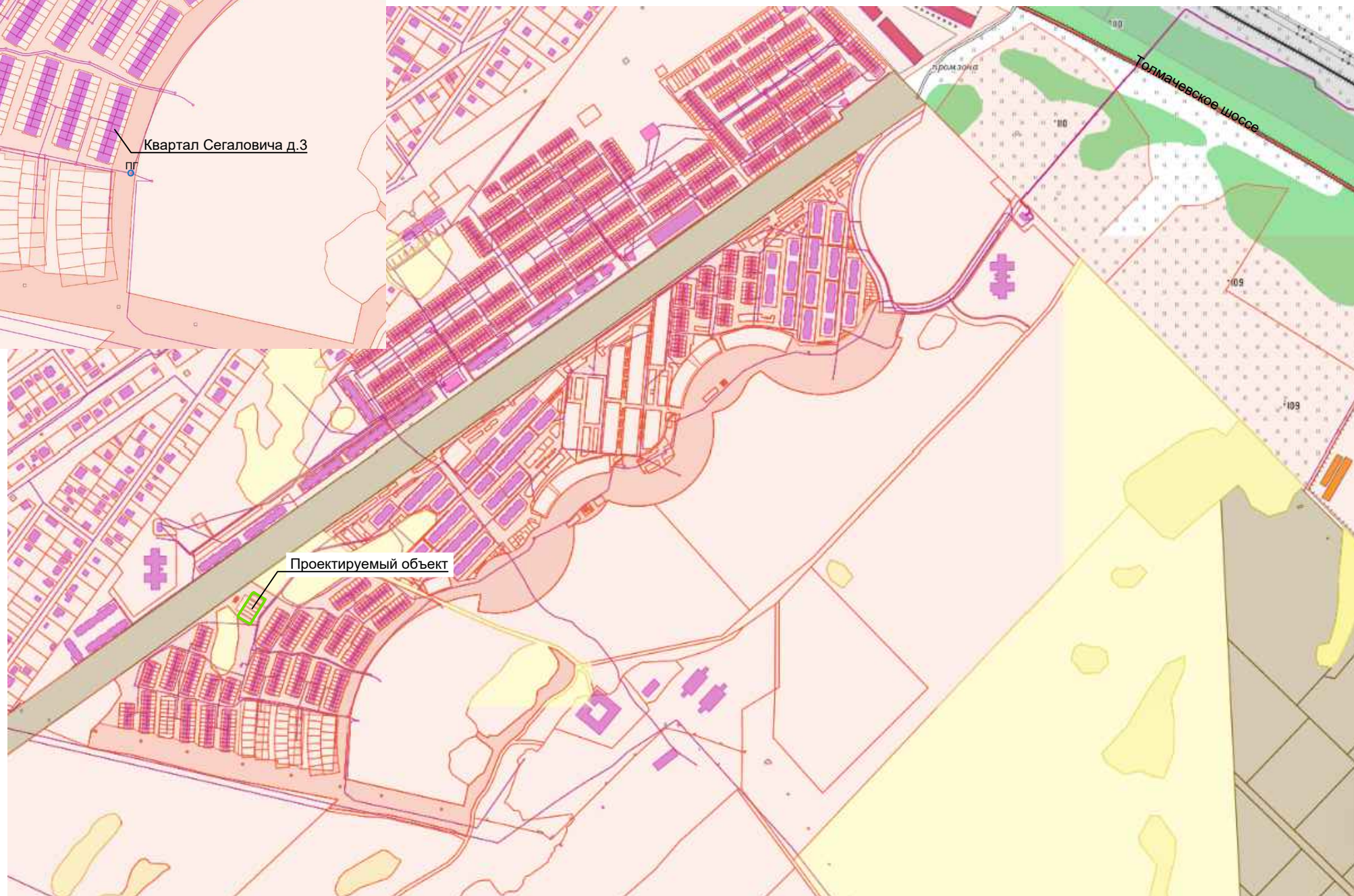
КС14а-2025-ПЗУ

Лист

5



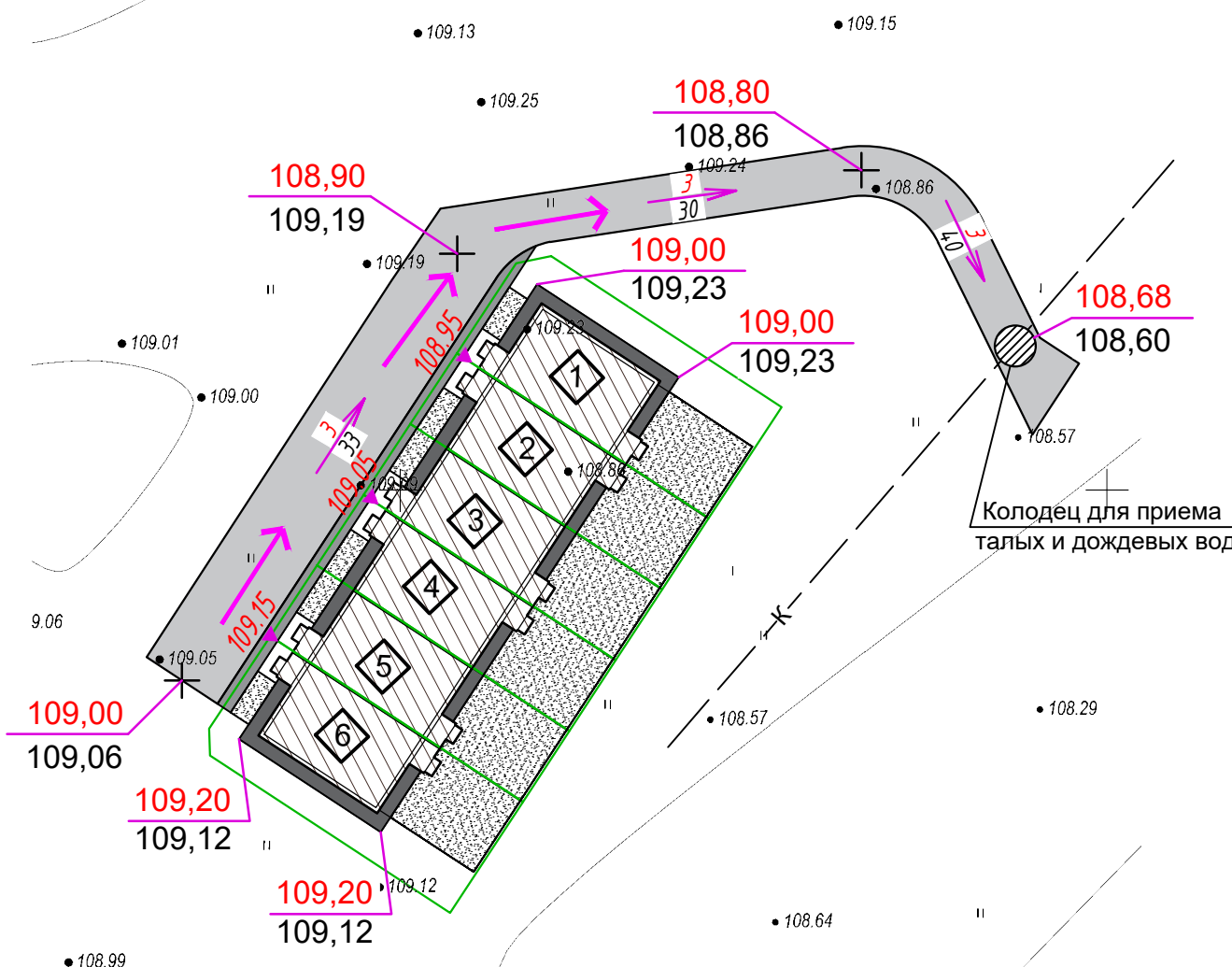
Ситуационный план



- ПГ - пожарный гидрант
- - границы участков проектирования

СОГЛАСОВАНО:			
Инв. N подл.	Подпись и дата	Взамен инв. N	

						КС14а-2025-ПЗУ			
						Жилой дом блокированной застройки, состоящий из 6 жилых блоков - жилых домов №1, № 2, № 3, № 4, № 5, № 6, количество жилых домов - 6 (шесть).			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал				<i>Конвалова</i>	02.04.25		П	1	6
Проверил				<i>Тушков</i>	02.04.25				
Н.контроль				<i>Тушков</i>	02.04.25	Ситуационный план	ООО "ПромГражданСтрой" НСО; с. Толмачево		
ГИП				<i>Тушков</i>	02.04.25				



Условные обозначения

- 109.05 ▼ Точка проектного рельефа
- 5 / 20 ➔ Уклон в промиллях
Длина участка в метрах
- 108,65 / 108,50 + Проектная отм. земли
- ➔ Направление водостока

Согласовано

Взам инв №

Подпись и дата

Инв. № подл

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата
Разработал		Коновалова		<i>[Signature]</i>	01.25
Проверил		Тушков		<i>[Signature]</i>	01.25
Н.контроль		Тушков		<i>[Signature]</i>	01.25
ГИП		Тушков		<i>[Signature]</i>	01.25

КС14а-2025-ПЗУ

Жилые дома блокированной застройки

Схема планировочной организации земельного участка

План вертикальной планировки (1:500)

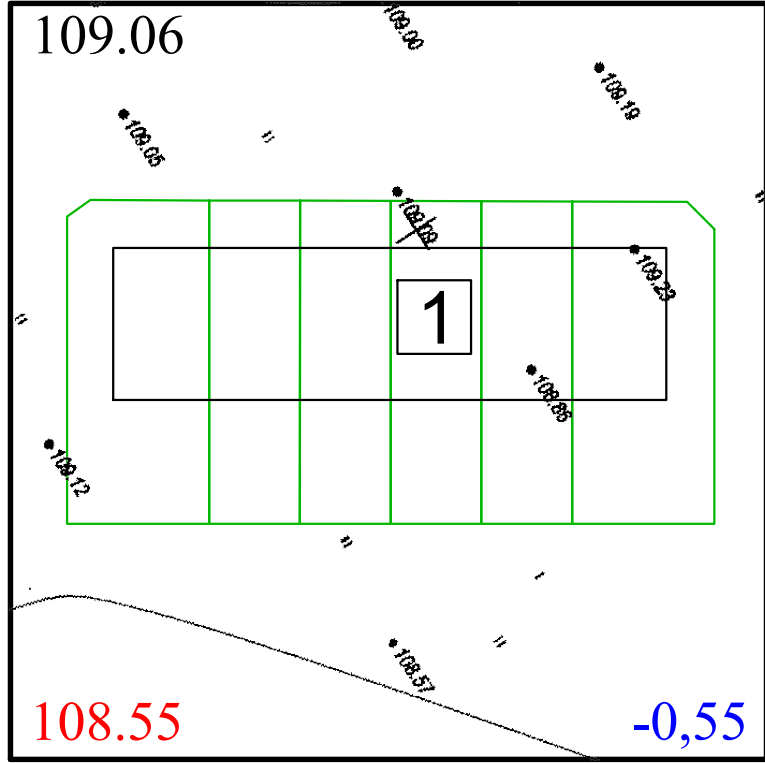
Стадия	Лист	Листов
П	4	

ООО
"ПромГражданСтрой"
НСО; с. Толмачево

Согласовано

-0,16 108.90

-0,39 108.80



-0,57

108.55

-0,55

108.68

109.12

109.23

НАСЫПЬ (+)	ИТОГО, м³	—	—
ВЫЕМКА (-)	ИТОГО, м³	600	-1043

Условные обозначения

1

- проектируемое здание

-0.10 109.60
109.70

- рабочая, проектная и существующая отметки

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата
Разработал		Коновалова		<i>Коновалова</i>	01.25
Проверил		Тушков		<i>Тушков</i>	01.25
Н.контроль		Тушков		<i>Тушков</i>	01.25
ГИП		Тушков		<i>Тушков</i>	01.25

КС14а-2025-ПЗУ

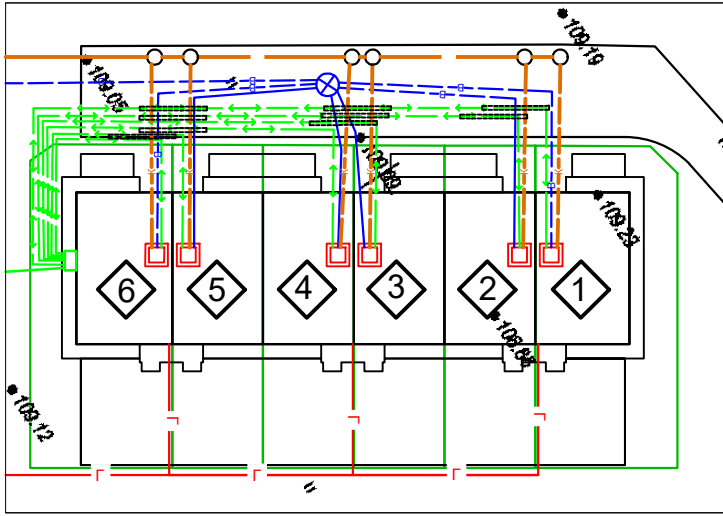
Жилые дома блокированной застройки

Схема планировочной организации земельного участка

Стадия	Лист	Листов
П	5	

Схема движения земельных масс

ООО "ПромГражданСтрой" НСО; с. Толмачево



Условные обозначения

- └─┘ - граница земельного участка
- В — - сети водоснабжения
- К — - сети канализации
- Г — - сети газоснабжения
- ⚡ — - сети электроснабжения
- футляры

Согласовано

Взам инв №

Подпись и дата

Инв. № подл

КС14а-2025-ПЗУ

Жилые дома блокированной застройки

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подпись	Дата
Разработал		Коновалова		<i>[Signature]</i>	01.25
Проверил		Тушков		<i>[Signature]</i>	01.25
Н.контроль		Тушков		<i>[Signature]</i>	01.25
ГИП		Тушков		<i>[Signature]</i>	01.25

Сводный план инженерных сетей

Сводный план инженерных сетей

Стадия	Лист	Листов
П	6	

ООО
"ПромГражданСтрой"
НСО; с. Толмачево