



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«М.АРТ»

Заказчик – ООО «Полигон»

**Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу:
г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного
участка»**

045/21-ПЗУ

Том 2

2021



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«М.АРТ»

Заказчик - ООО «Полигон»

**Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу:
г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного
участка»**

045/21-ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта



В.В.РЫТОВ

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

2021

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Общие данные.

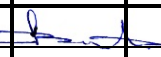
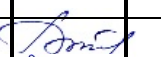


Проектная документация выполнена на объект: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1».

Проектная документация разработана на основании:

- Технического задания, выданного заказчиком;
- Инженерно-геологических, инженерно-геодезических изысканий, выполненных на участке в 2021 году.

В соответствии с требованиями:

- Градостроительного плана земельного участка № РФ-41-2-01-0-00-2021-0335, утвержденного Распоряжением начальника управления архитектуры и градостроительства 5 августа 2021 № 812-р.
- Градостроительного кодекса РФ;
- Перечня Национальных стандартов и свода правил, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 4 июля 2020г № 985;
- Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 (в полном объеме) (в ред. Постановлений Правительства РФ от 13.04.2010 № 235, от 15.02.2011 №73);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 30.04.2021г. № 117-ФЗ);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с Изменениями № 4, утвержденными Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.04.2014 №31.
- Постановление администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области» (ред. От 17.05.2021г. № 221-а);
- Решение Собрании депутатов Костромского муниципального района Костромской области от 28.07.2016 г. № 58 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Костромского муниципального района»

Взам. инв. №									
Подп. и дата									
Инв. № подл.							045/21-ПЗУ.ТЧ		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
	Разраб.		Рытов				Стадия	Лист	Листов
							П	1	
	Н.контр.		Рытова				 ООО «М.АПТ»		
	ГИП		Рытов						

Текстовая часть

2. Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства (реконструкции).

Земельный участок расположен по адресу: Костромская область, : г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1

Кадастровый номер земельного участка 44:27:070234:2839.

Площадь земельного участка – 2883 кв.м;

На момент подготовки проектной документации в пределах границ земельного участка объекты капитального строительства, объекты культурного наследия, объекты включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации – отсутствуют.

На земельном участке расположены сети электроснабжения, водопровода, газа.

С северо-восточной стороны земельный участок граничит с землями общего пользования ул. Кинешемское шоссе, с северо-западной – ул. Окружной, с юго-восточной стороны – проезд Новоселов, с юго-западной стороны с жилой застройкой.

Рельеф участка ровный.

Растительность на участке представлена многолетними травами, деревьями.

3. Обоснование границ санитарно-защитных зон капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (новая редакция) для многоквартирного жилого дома размер санитарно-защитной зоны не установлен.

Земельный участок находится в зоне жилой застройки.

4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентом либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).

Земельный участок расположен в границах территории проекта планировки территории, ограниченной шоссе Кинешемским, ул. Окружной, Димитрова, утвержденного постановлением Администрации города Костромы от 8 июня 2021 года № 1002.

Градостроительный регламент установлен Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными Администрацией города Костромы от 28 июня 2021года № 1130.

Земельный участок расположен в зоне размещения многоэтажной жилой застройки.

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

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

Изм.	Кол.ул	Лист	№ док	Подп.	Дата	045/21-ПЗУ.ТЧ	Лист 2

6. 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

Согласно инженерно-геологических изысканий проведенных на отведенной территории вскрыты два водоносных горизонта на глубине 0.7-1,2 м (135,7-136,3м) от поверхности земли. Бурение скважин проводилось в неблагоприятный период времени, уровень грунтовых вод можно считать максимальным. В период пониженной фильтрации осадков уровень может понизиться на величину 1,0м. Питание грунтовых вод осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков. Второй водоносный горизонт вскрыт на глубине 6,7м (130,50м).

Инженерной подготовкой территории предусматривается:

- проведение вертикальной планировки территории, с целью отвода поверхностных вод от зданий и сооружений.
- благоустройство территории путем устройства проезжих частей в асфальтобетонном исполнении и газонов с посевом многолетних трав.
- устройство пристенного дренажа и закрытой системы ливневой канализации с установкой дождеприемных колодцев.

7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Вертикальная планировка на участке строительства выполнена методом красных горизонталей сечением рельефа через 0,1 м. Преобразование существующего рельефа выполнено с учетом наименьших объемов земляных работ, наиболее рациональной посадки зданий и сооружений в высотном отношении и в увязке с существующим рельефом.

Отвод поверхностных вод со спланированной территории осуществляется по открытым лоткам проезжей части в сторону понижения уклона местности, где установлены дождеприемные колодцы с дальнейшим сбором и сбросом в дождевую канализацию.

Для предотвращения попадания поверхностных вод и замачивания фундамента вокруг здания предусмотрено устройство отмостки.

8. Описание решений по благоустройству территории.

В рамках благоустройства территории предусматривается:

1. Устройство проездов, тротуаров, парковок.

Проектируемые проезды предусмотрены с учетом обеспечения оптимального движения автотранспорта, создания удобных подъездов транспортных средств, в том числе пожарных автомашин.

Для безопасного передвижения пешеходов предусмотрено устройство тротуаров с асфальтобетонным покрытием расположенное на 0.15 м выше относительно проезжей части.

В местах пересечения проезжей части, предусмотренных для передвижения маломобильных групп населения, тротуар выполнен съезд с устройством понижения бортового камня.

Организация парковочных мест в границах отведенного участка выполнена с учетом действующих градостроительных норм.

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

Изм.	Кол.ул	Лист	№ док	Подп.	Дата	045/21-ПЗУ.ТЧ	Лист
							4

Расчет потребности в автостоянках для жилого дома:

Общая площадь квартир – 3579.4 кв.м.

$3579,4/90*0,62 = 25$ машино-мест

Проектом принято устройство 29 парковочных мест, в том числе 3 машино-мест для инвалидов.

2. Устройство площадки чистки вещей и крупногабаритного мусора.

Площадка предусмотрена с твердым покрытием. По периметру площадки необходимо выполнить ограждение выстой не менее 1,5м.

3. Озеленение территории.

Вся свободная от застройки, дорожного покрытия и устройства площадок территория озеленяется путем посева многолетних трав по растительному слою грунта. По периметру площадок (в метрах отсутствия подземных коммуникаций) выполнить рядовую посадку декоративного кустарника.

9. Зонирование территории земельного участка предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Для данного проекта не требуется.

10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного строительства.

Внешний подъезд к объекту капитального строительства выполняется с ул. Окружной и проезда Новоселов.

Внутренний подъезд к объекту осуществляется по проектируемым внутренним проездам.

Пешеходная связь реализуется посредством тротуаров.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.ул	Лист	№ док	Подп.	Дата	045/21-ПЗУ.ТЧ	5

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

ЛИСТ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
1	Общие данные	
2	Ситуационный план	
3	Схема планировочной организации земельного участка	
4	Разбивочный план	
5	План организации рельефа	
6	План земляных масс	
7	План благоустройства территории	
8	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения	
9	Схема движения транспортных средств на стройплощадке	

Технико-экономические показатели по генплану

		в границах земельного участка по ГПЗУ	организация съездов к сущ. проезжей части
Площадь участка,	м ²	2883,0	
Площадь застройки,	м ²	655,6	
Площадь твердого покрытия,	м ²	1727,0	75,0
Площадь озеленения,	м ²	500,4	
Процент застройки,	%	22,7	
Процент озеленения,	%	17,4	

Перечень видов работ, требующих составления актов освидетельствования скрытых работ по благоустройству

1. Подготовка основания т под насыпями дорог и проездов.
2. Подготовка земляного полотна для устройства покрытий подъездных дорог.
3. Уплотнение грунтов под дорогами, дорожками и площадками.
4. Толщина и качество растительного грунта в газонах и внесение удобрений.
5. Устройство и уплотнение каждого слоя покрытия подъездных дорог, подъездов, дорожек и площадок.

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
	Ссылочные документы:	
ГОСТ 6665-91	Камни бетонные и железобетонные бортовые	
ГОСТ 8736-2014	Песок для строительных работ	
ГОСТ 8267-93	Щебень и гравий из плотных горных пород для строительных работ	

Общие указания

Проектная документация выполнена в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, сводов правил, других документов, содержащих установленные требования.

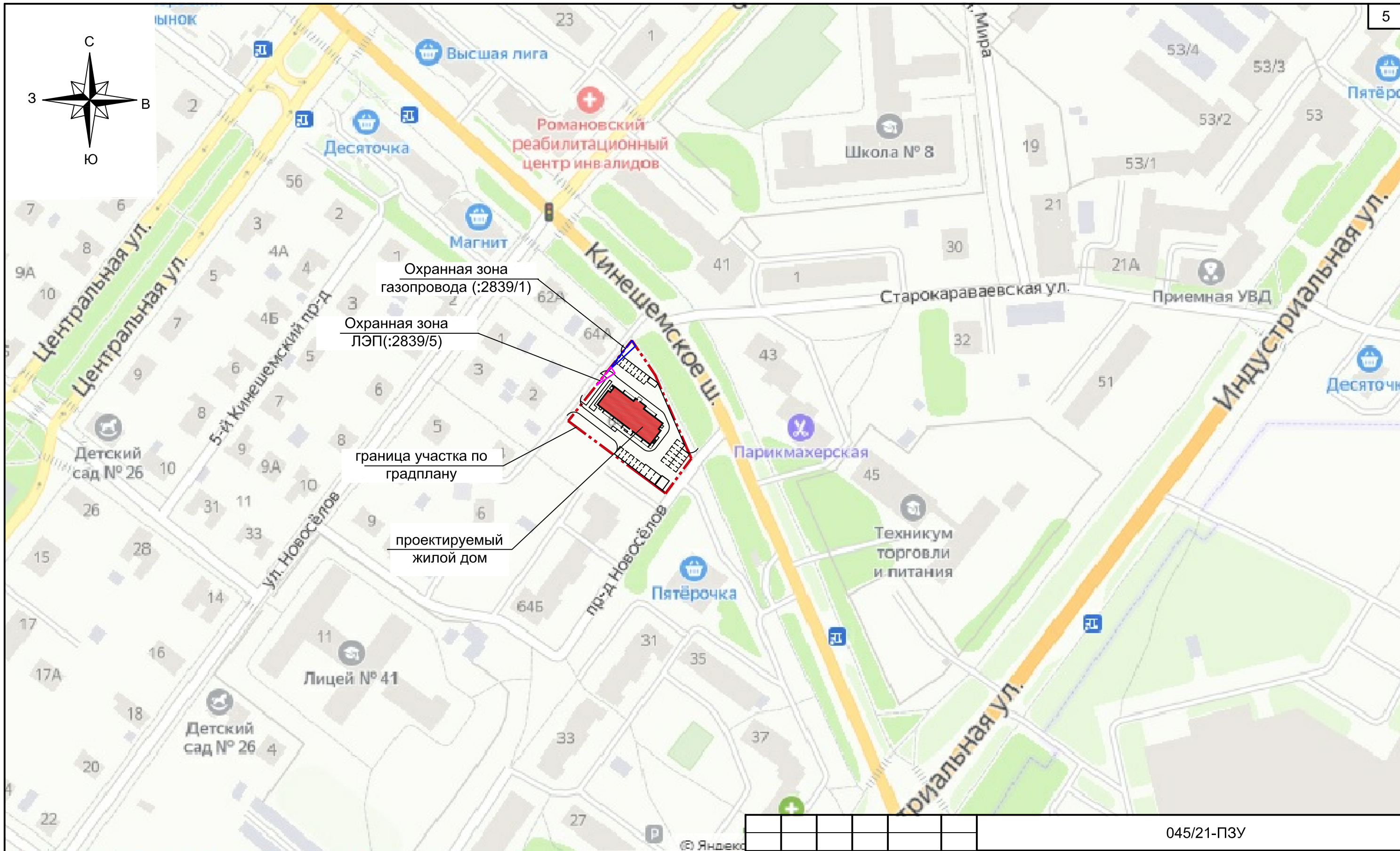
Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании исходных данных для проектирования.

При разработке чертежей использованы материалы топографической съемки в м 1:500, материалы инженерно-геологических изысканий, выполненных в 2021г.

Система координат - МСК 44.

Система высот - местная.

						045/21-ПЗУ		
						Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1		
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Рытов				П	1	
Н.контроль		Рытова				Общие данные		
ГИП		Рытов				ООО "М.АРТ"		



						045/21-ПЗУ		
						Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1		
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Рытов		<i>[Signature]</i>				
						Ситуационный план М 1:2000	 ООО "М.АРТ"	
Н.контроль		Рытова		<i>[Signature]</i>				
ГИП		Рытов		<i>[Signature]</i>				



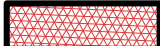


Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

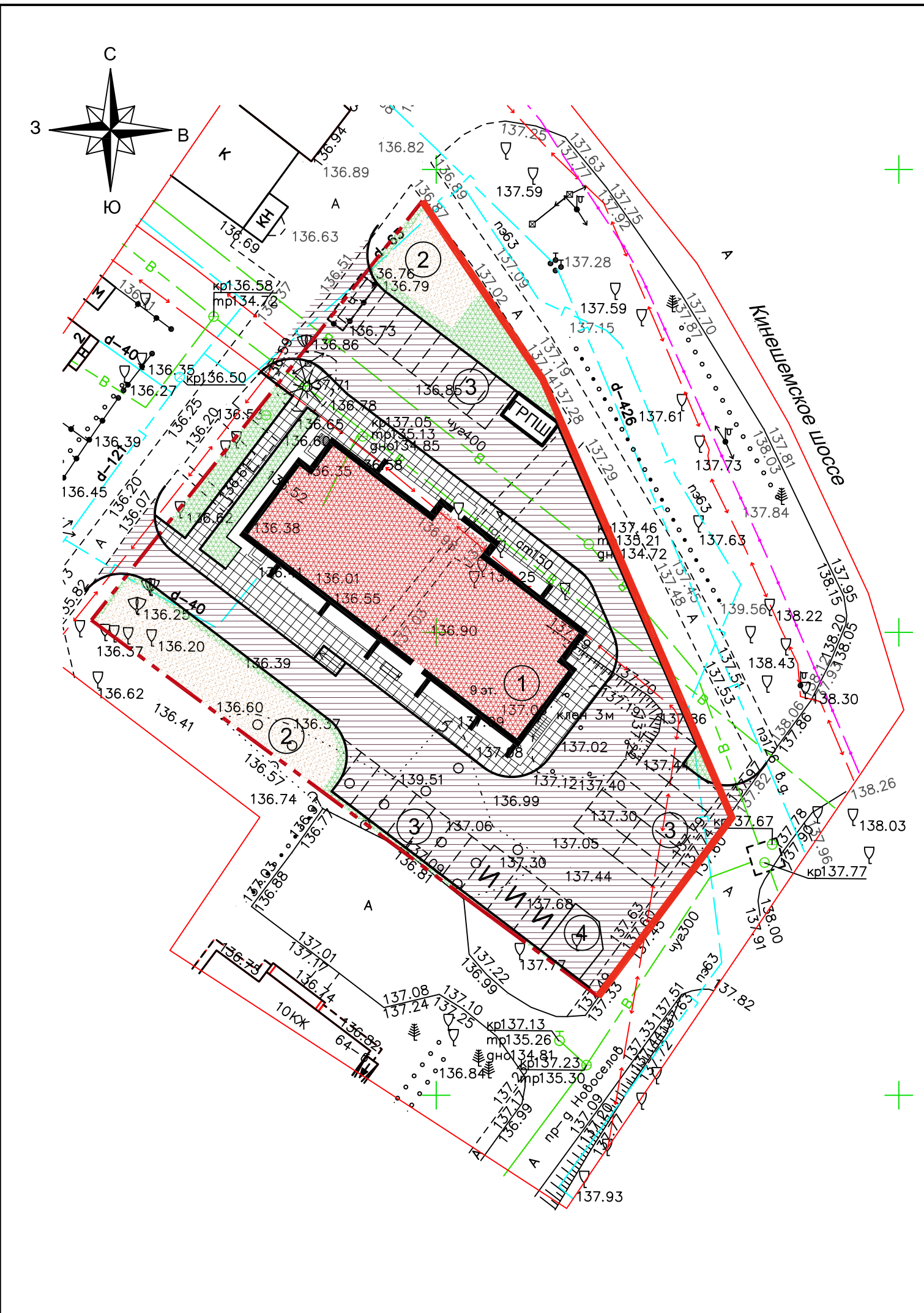
номер на плане	Наименование и обозначение	этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	Квартир здания	Застройки		Общая квартир		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
1	Многоквартирный жилой дом	9	1	62	62	655,6	655,6	3579,4	3579,4	18835,0	18835,0

Экспликация площадок

№ на плане	Наименование	Удельные размеры площадок, кв.м/чел.	Расчет площадок на 101жителя	
			по норме	по проекту
2	Комплексная детская игровая площадка, кв.м.	0.7	70,7	282,8
	Площадка для отдыха взрослых, кв.м.	0.1	10,1	
	Спортплощадки, кв.м.	2.0	202	
3	Парковки гостевые для автомашин (в т.ч. для инвалидов),		25 (3)	29(3)
4	Площадка для крупногабаритного мусора	0.3	30,3	32,5
	Площадка для чистки вещей			

Условные обозначения

-  Граница участка по ГПЗУ
-  Красная линия
-  Проектируемое здание
-  Газоны
-  Площадки



						045/21-ПЗУ		
						Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1		
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Рытов							
						Схема планировочной организации земельного участка	 ООО "М.АРТ"	
Н.контроль	Рытова							
ГИП	Рытов							

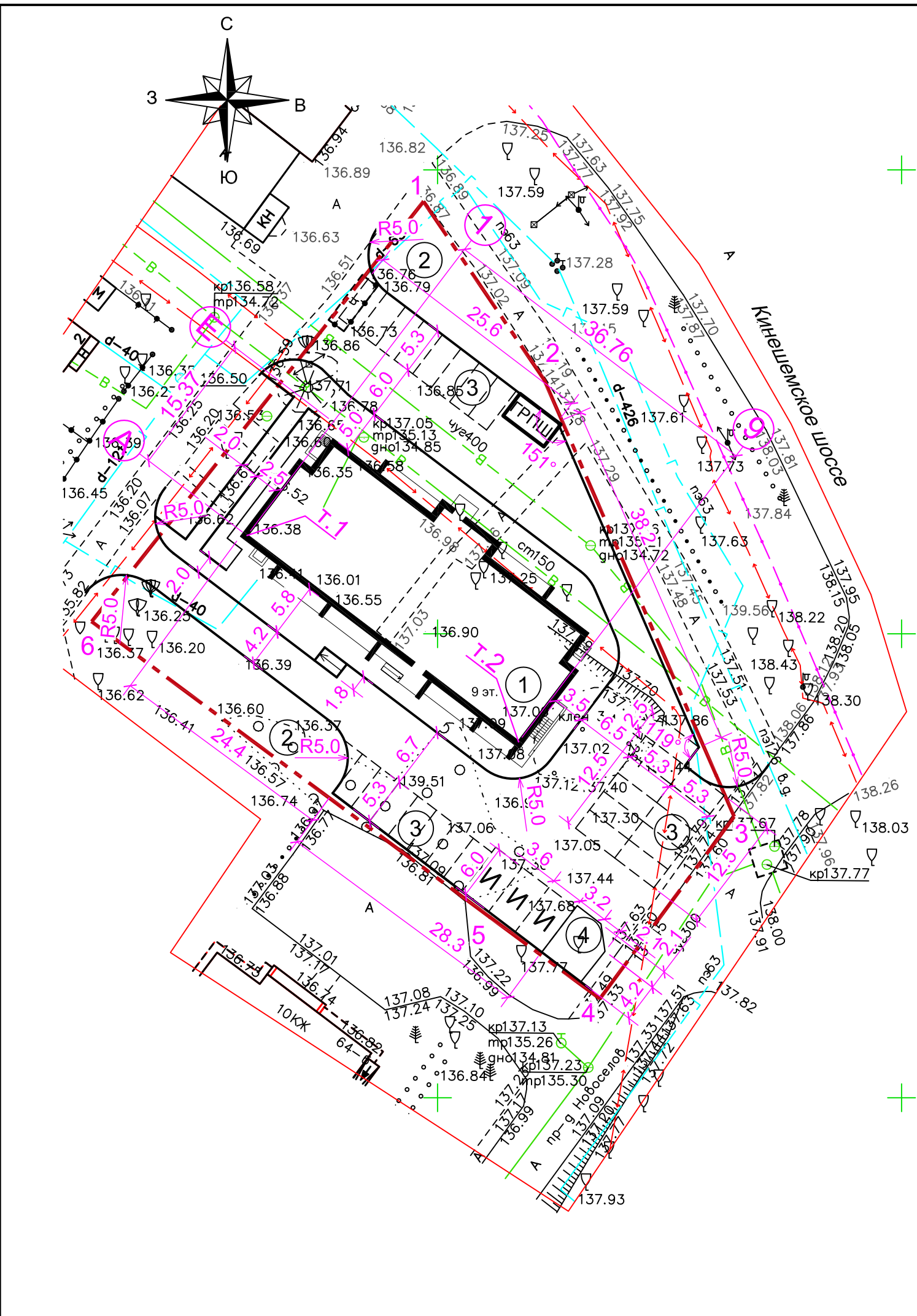


Таблица координат разбивки земельного участка, согласно ГПЗУ

№ точки	X	Y
1	288596,59	1217698,49
2	288577,35	1214477,50
3	288530,00	1217731,96
4	288510,67	1217717,50
5	288519,45	1217705,66
6	288551,31	1217662,73

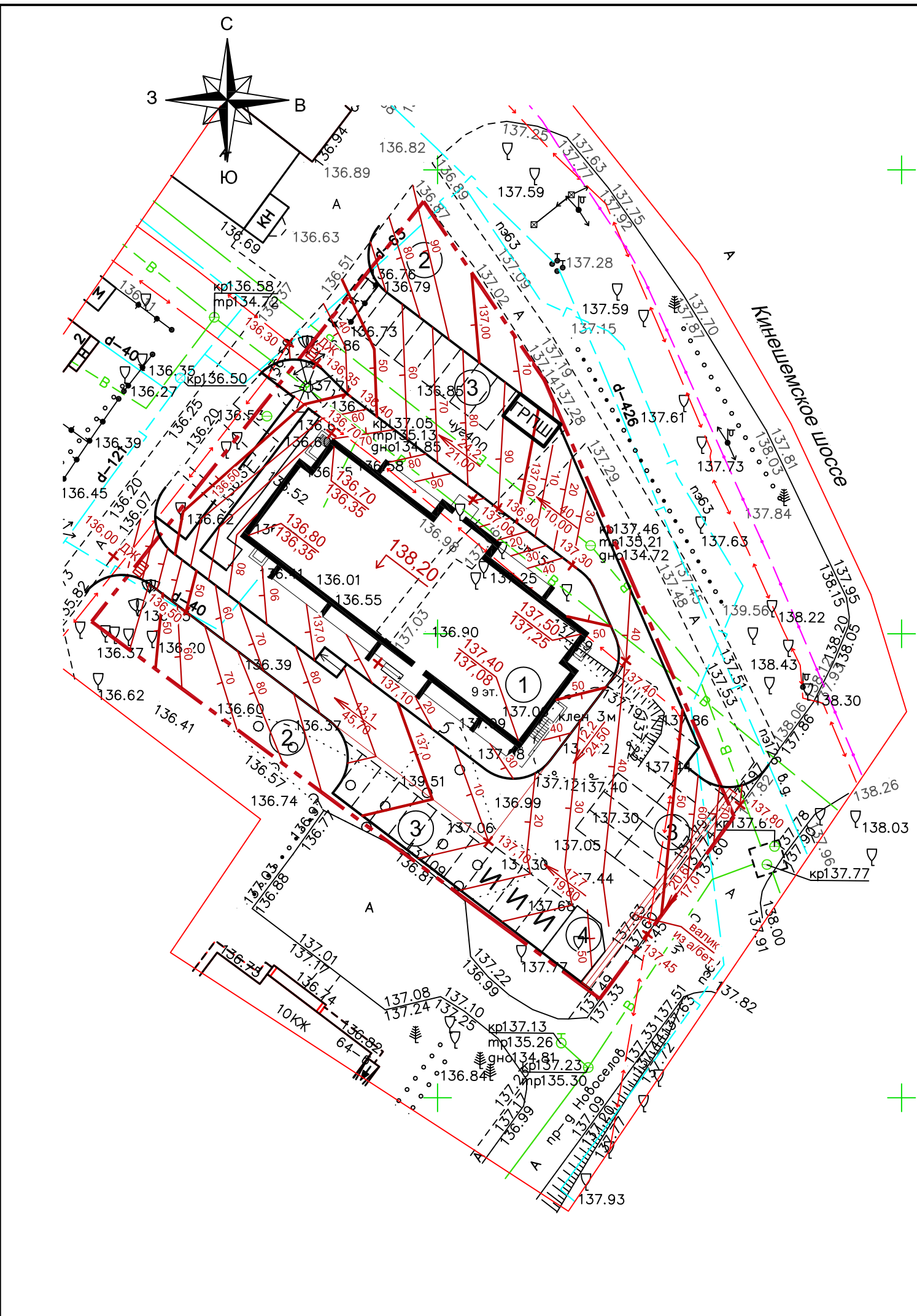
Таблица координат разбивки здания (сооружения)

№ точки	X	Y
т.1	288560,59	1217679,47
т.2	288538,35	1217708,73

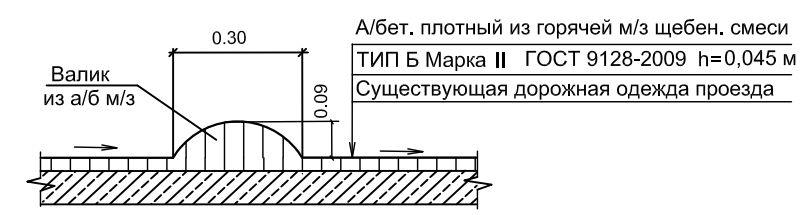
Примечания:

1. Размеры, координаты здания даны в осях.
2. Разбивку площадок, проездов производить от наружных граней стен здания.
3. Размеры даны в метрах.

						045/21-ПЗУ			
						Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	4	
						Разбивочный план М 1:500			
Н.контроль		Рытова						ООО "М.АРТ"	
ГИП		Рытов							



Валик из а/б м/з
для преграждения дождевых стоков



Протяженность валика из а/б м/з - 27.0 м

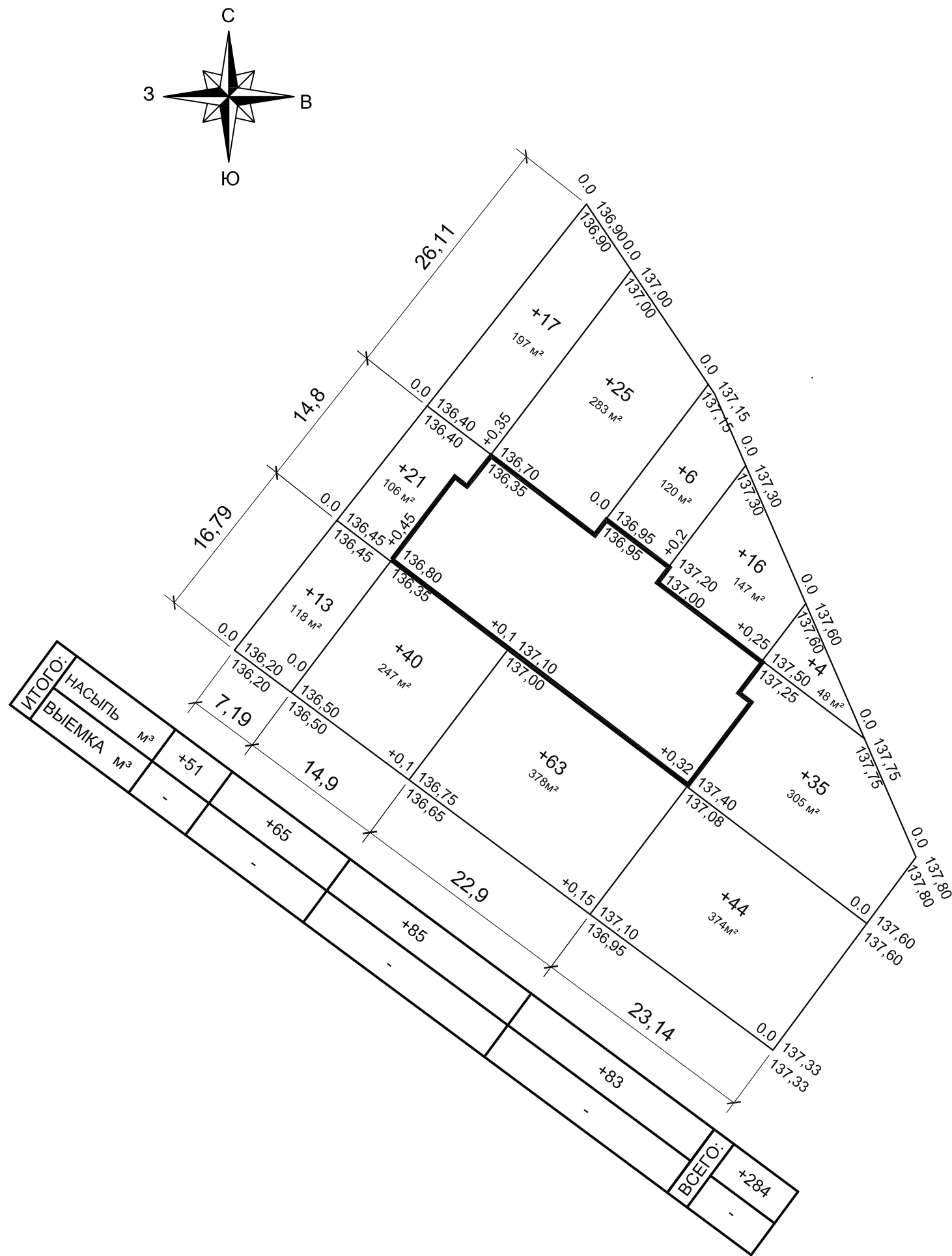
						045/21-ПЗУ		
						Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1		
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Рытов						
						План организации рельефа М 1:500		
Н.контроль		Рытова				ООО "М.АРТ"		
ГИП		Рытов						

Ведомость объемов земляных масс

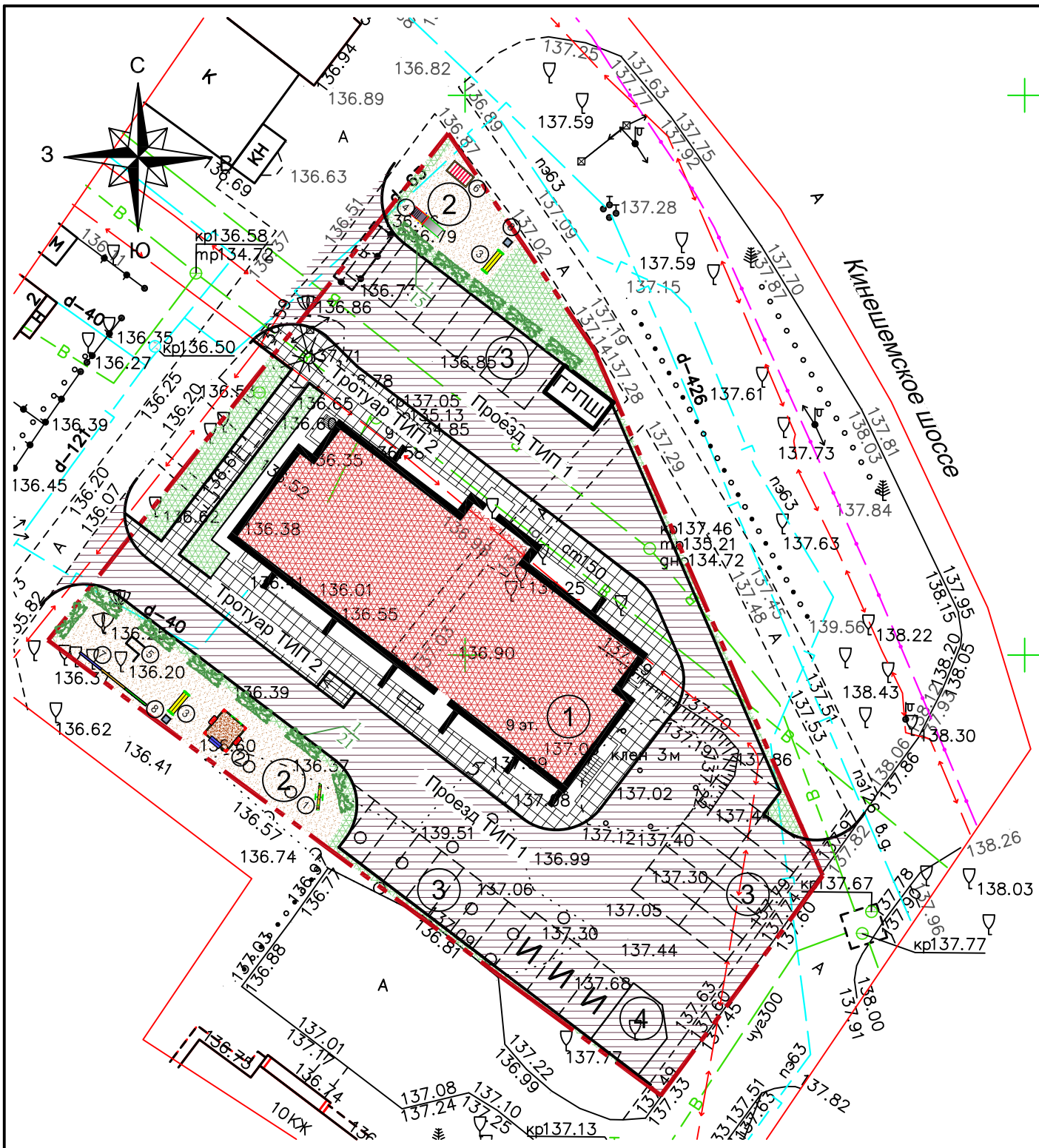
Наименование грунта	Количество	
	Насыпь (+)	Выемка (-)
1. Грунт планировки территории	284	-
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		628
а) подземных частей зданий (сооружений)		
б) автодорожных покрытий		628
в) ж.д. путей		
г) подземных сетей		
д) водоотводных сооружений		
е) плодородной почвы на участках озеленений		
3. Грунт для устройства земляного полотна автодорог		
4. Грунт для устройства земляного полотна ж.д. путей		
5. Грунт для устройства высоких полов зданий и обвалований сооружений		
6. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление) 10%	28	
Всего пригодного грунта	312	628
7. Избыток пригодного грунта	316	
8. Снятый загрязненный грунт, подлежащий удалению с территории и последующей утилизации.		
9. Плодородный грунт всего:		
в том числе:		
а) используемый для озеленения территории		
б) Недостаток плодородного грунта		
10. Итого перерабатываемого грунта	628	628
11. Площадь планируемой территории	2323	2323

Примечания:

- При выполнении планировочных работ отметки проездов, площадок, тротуаров и газонов должны быть уменьшены в насыпи на глубину корыта для дорожной одежды и плодородного слоя в газонах.
- Объем грунта из под фундаментов не учтен.



						045/21-ПЗУ		
						Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1		
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Рытов						
						План земляных масс М 1:500		
						 ООО "М.АРТ"		
						Формат А3		



Ведомость проездов, тротуаров и площадок

Условные обозначения	Наименование	Тип	Площадь покрытия
			в границах благоустр. м ²
	Проезды, в том числе парковки	1	1337.00
	Тротуары	2	390
	Бортовой камень БР 100.30.15 п.м.		282.00

Ведомость элементов озеленения.

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во в границах благоустройства	Примечание
1	Шиповник (роза-ругоза) шт.	3-5	36	Саженец

Конструкции дорожной одежды

Проезд ТИП 1

- Тротуарная плитка П10-10 дорожная "СИЯН" -h =10см (или аналог)
- Песчано-цементная смесь 3/1 - 1-1,5см
- Песок по ГОСТ 8736-2014, h=4см
- Геотекстиль
- Песчано-гравийная смесь (песок 10%, гравий фр. 20мм) h=25см
- Уплотненный грунт

Тротуар ТИП 2

- Бортовой камень Марки БР 100.30.15 ГОСТ 6665-91
- Тротуарная плитка "СИЯН" h=8см (или аналог)
- Песок по ГОСТ 8736-2014, h=4см
- Геотекстиль
- Песчано-гравийная смесь (песок 10%, гравий фр.20мм) h=12см
- Уплотненный грунт

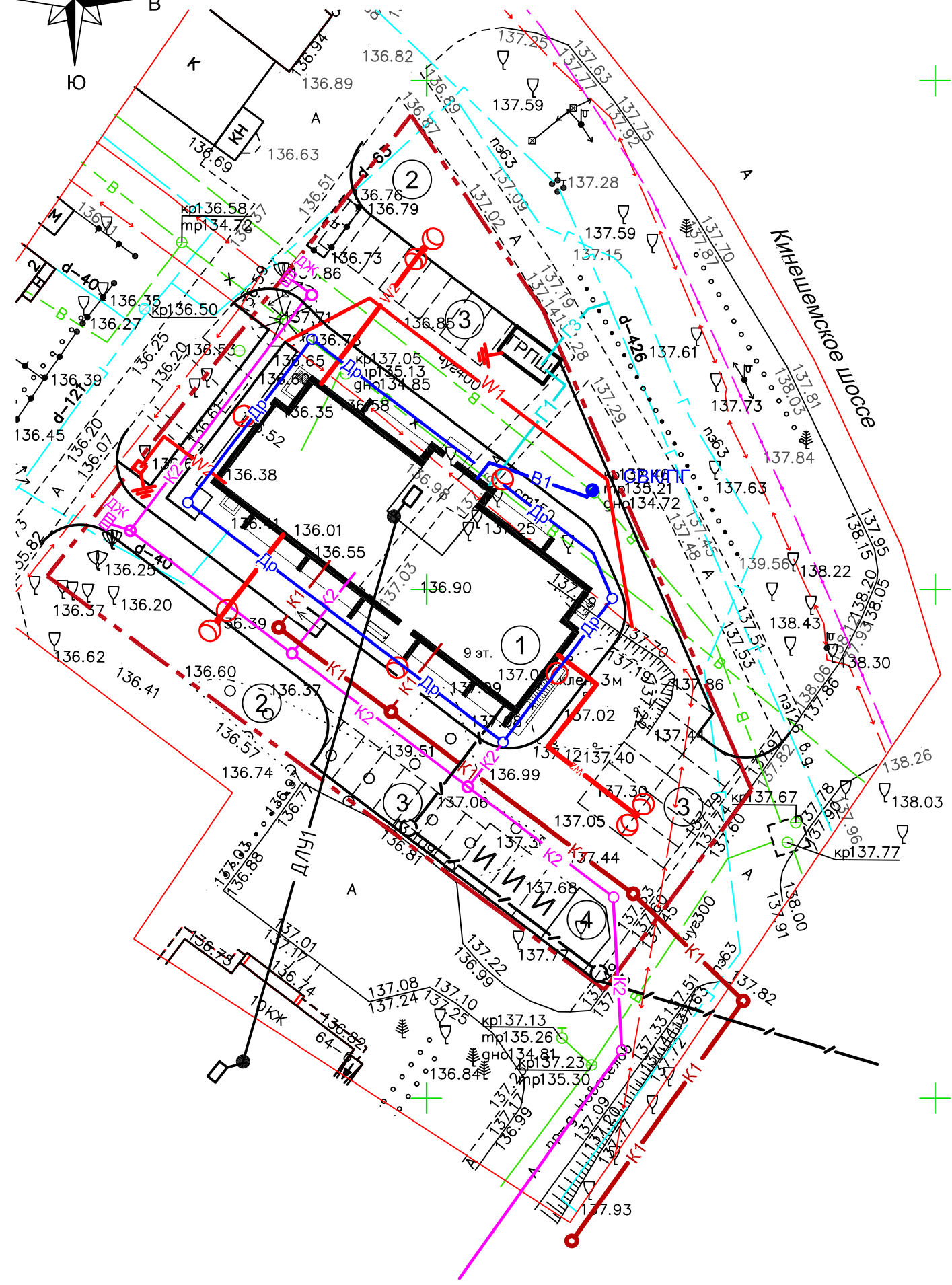
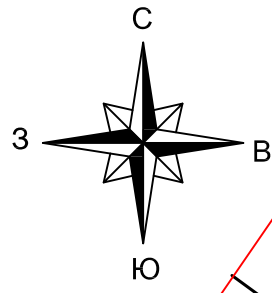


Примечание:
 1. Произвести вырубку существующих деревьев и выкорчевку пней в объеме - 20шт.
 2. Площадку для чисты вещей и крупногабаритного мусора выполнить с а /бетонным покрытием приподняв ее на 10-15см выше проезжей части, уклон обеспечить в сторону проезжей части. По периметру площадки установить ограждение высотой не менее 1.5м.

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Наименование	Кол-во, шт.	Примечание
1	Качалка-балансир	1*	* Количество, производитель МАФ уточняется заказчиком. ** Места установки МАФ на плане указаны ориентировочно. *** Применяемые МАФ и установка на месте должны соответствовать и выполняться согласно действующих норм и правил.
2	Песочный дворик	1*	
3	Лавочка	2*	
4	Горка	1*	
5	Спортивное оборудование	1*	
6	Гимнастический комплекс	1*	
7	Бум-бревно	1*	
8	Урна	2*	

045/21-ПЗУ					
Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1					
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата
Разработал	Рытов				
			Стадия	Лист	Листов
			П	7	
Н.контроль			Рытова		
ГИП			Рытов		
План благоустройства территории М 1: 500				ООО "М.АРТ"	



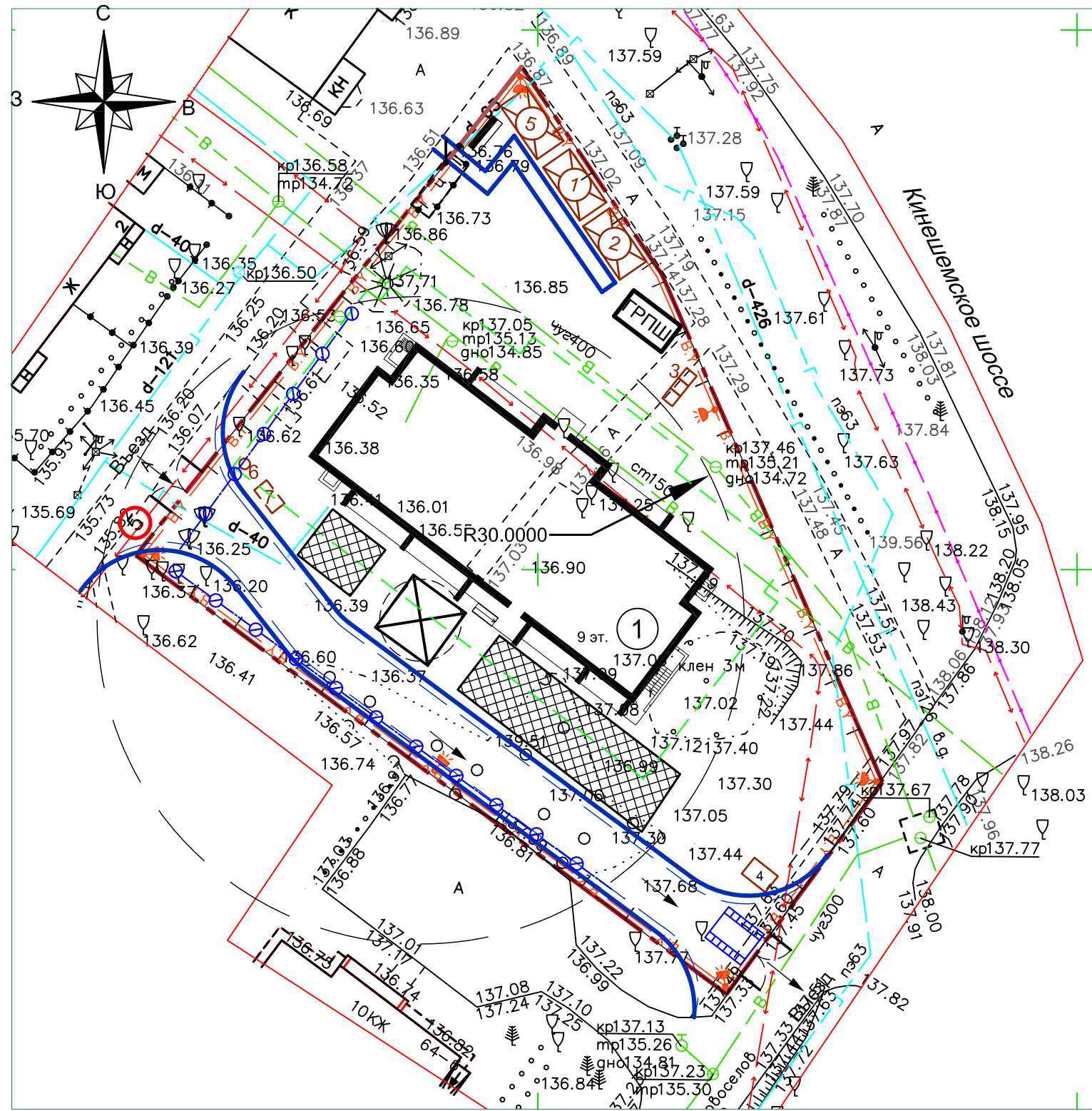
Условные обозначения
Проектируемые сети

- B1 — Хоз-питьевой противопожарный водопровод
- K1 — Канализация бытовая
- K2 — Канализация ливневая
- Др — Дренаж
- W1 — Кабельная линия напр. 0.4 кВ (вынос кабеля)
- Г1 — Газопровод низкого давления
- Г3 — Газопровод высокого давления
- W2 — Кабельная линия 0,4 кВ наружного электроснабжения
- — Кабельная канализация связи
- ДЛУ1 — Сети (воздушные) диспетчеризации лифтов

Демонтируемые сети

- - - В - - - Водопровод

						045/21-ПЗУ			
						Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Рытов						П	8	
						Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500			
Н.контроль		Рытова				ООО "М.АРТ"			
ГИП		Рытов							



- Условные обозначения на стройгенплане
- Возводимые здания и сооружения
 - Существующие здания и сооружения
 - Временные складские площадки
 - Линия ограничения переноса груза
 - Граница опасной зоны от падения груза со здания
 - Защитное ограждение стройплощадки и ворота
 - Временные здания и сооружения
 - Башенный поворотный кран CARLO RAIMONDI S.R.L. MR-75
 - Опора со светильником и линия временного электроснабжения
 - Знак "Ограничение скорости"
 - Временная дорога с покрытием из дорожных плит
 - Пункт мойки колес
 - Стенд противопожарный с инвентарем
 - Направление движения транспортных средств

						045/21-ПЗУ		
						Многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: г. Кострома, Кинешемское шоссе, 64/1		
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Рытов							
						Схема движения транспортных средств на стройплощадке М 1:500		
Н.контроль	Рытова							
ГИП	Рытов							