

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ  
ООО "Кубань-С"

Многоэтажная жилая застройка со встроенными помещениями  
коммерческого назначения по адресу г.Краснодар, Прикубанский  
внутригородской округ, ул. Жигуленко, вл. 7

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2

Схема планировочной организации  
земельного участка

15.08.2014-Ж1-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор  
ГАП



В.В. Серый  
Д.Н. Бурыкин

г. Краснодар 2014

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
5.3.3	15.08.2014-Ж1-3-ИОС3.3.К	Часть 3. Многоквартирный жилой дом. Литер 3 Внутренние системы водоотведения	
5.3.4	15.08.2014-Ж1-ИОС3.4.НК	Часть 4. Внутриплощадочные сети водоотведения <b>Подраздел 5.4 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.</b> Часть 1. Многоквартирный жилой дом. Литер 1	
5.4.1.1	15.08.2014-Ж1-1-ИОС4.1.ОВ	Книга 1. Внутренние системы отопления и вентиляции. Противодымная вентиляция	
5.4.1.2	15.08.2014-Ж1-1-ИОС4.1.АОВ	Книга 2. Автоматизация систем отопления и вентиляции Часть 2. Многоквартирный жилой дом. Литер 2	
5.4.2.1	15.08.2014-Ж1-2-ИОС4.2.ОВ	Книга 1. Внутренние системы отопления и вентиляции Противодымная вентиляция	
5.4.2.2	15.08.2014-Ж1-2-ИОС4.2.АОВ	Книга 2. Автоматизация систем отопления и вентиляции Часть 3. Многоквартирный жилой дом. Литер 3	
5.4.3.1	15.08.2014-Ж1-3-ИОС4.3.ОВ	Книга 1. Внутренние системы отопления и вентиляции Противодымная вентиляция	
5.4.3.2	15.08.2014-Ж1-3-ИОС4.3.АОВ	Книга 2. Автоматизация систем отопления и вентиляции	
5.4.4	15.08.2014-Ж1-ИОС4.4.ТС	Часть 4. Внутриплощадочные тепловые сети <b>Подраздел 5.5. Система связи и сигнализации</b>	
5.5.1	15.08.2014-Ж1-1-ИОС5.1.СС	Часть 1. Многоквартирный жилой дом. Литер 1 Внутренние сети связи	
5.5.2	15.08.2014-Ж1-2-ИОС5.2.СС	Часть 2. Многоквартирный жилой дом. Литер 2 Внутренние сети связи	
5.5.3	15.08.2014-Ж1-3-ИОС5.3.СС	Часть 3. Многоквартирный жилой дом. Литер 3 Внутренние сети связи	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

15.08.2014-Ж1-ПЗ.СП



4

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
5.5.4	15.08.2014-Ж1-ИОС5.4.НСС	Часть 3. Внутриплощадочные сети связи	
		Подраздел 5.7. Технологические решения	
5.7.1	15.08.2014-Ж1-1-ИОС7.1.ТХ	Многоквартирный жилой дом. Литер 1	
5.7.2	15.08.2014-Ж1-2-ИОС7.2.ТХ	Многоквартирный жилой дом. Литер 2	
5.7.3	15.08.2014-Ж1-3-ИОС7.3.ТХ	Многоквартирный жилой дом. Литер 3	
6.	15.08.2014-Ж1-ПОС	Раздел 6. Проект организации строительства	
8.	15.08.2014-Ж1-ООС	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9.	15.08.2014-Ж1-МПБ	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
10.	15.08.2014-Ж1-МДИ	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
		Раздел 10(1).1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
10(1).1	15.05.2014-Ж1-1-ЭЭ1	Часть 1. Многоквартирный жилой дом. Литер 1	
10(1).2	15.08.2014-Ж1-2-ЭЭ2	Часть 2. Многоквартирный жилой дом. Литер 2	
10(1).3	15.08.2014-Ж1-3-ЭЭ3	Часть 3. Многоквартирный жилой дом. Литер 3	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

15.08.2014-Ж1-ПЗ.СП





## 2. Схема планировочной организации земельного участка

### 2.1 Нормативно-технические документы

- СНиП 2.07.01-89 \* "Планировка и застройка городских и сельских поселений".
- Постановление №1381-П от 24.06.2009 «Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края»
- СП 4.13.130.2013 Системы противопожарной защиты. ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий

### 2.2 Характеристика участка

Площадка строительства Многоэтажная жилая застройка со встроенными помещениями коммерческого назначения расположена по адресу г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жигуленко, вл. 7.

В настоящее время на площадке отсутствуют здания и сооружения.

Площадка граничит:

- С северной стороны – территория свободная от застройки;
- С востока – существующая малоэтажная застройка;
- С юга – территория свободная от застройки;

15.08.2014-Ж1-ПЗУ.ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Бурькин				П	1	4
Исп.		Авдеев						
Пояснительная записка						ООО «КУБАНЬ-С»		

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

- С запада – территория свободная от застройки;

Рельеф площадки ровный, абсолютные отметки колеблются от 32,75м до 33,30м

Площадки строительства находятся в районе со следующими природно-климатическими условиями:

- климатический район строительства по СНиП 23-01-99 – ШБ;
- расчетная температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки – минус 19С по СНКК 23-303-2000;
- расчетное значение ветрового давления для III района по СНКК 20-303-2002 - 0.53 кПа;
- расчетное значение веса снегового покрова для II района по СНКК 20-303-2002 - 1.2 кПа;
- сейсмичность района строительства по СНКК 22-301-2000 - 7 баллов;
- нормативная глубина промерзания грунтов по СНиП 2.01.01-82 – 0.8 м.

### 2.3 Планировочная организация земельного участка

Границы проектируемой площадки соответствуют Градостроительному плану, выполненному Департаментом архитектуры и градостроительства г.Краснодара

Данным проектом на участке размещены: Многоквартирные жилые дома со с нежилыми встроенными помещениями литер 1, 2, 3.

### 2.4 Организация рельефа

Проектом предусмотрена вертикальная планировка участка, обеспечивающая отведение атмосферных вод от проектируемых зданий, а так же с участка путем создания уклонов к дождеприемным колодцам. Дождевые сточные воды поступают в проектируемые сети дождевой канализации.

Выдерживаются нормативные требования по обслуживанию маломобильных групп населения, указанные в СНиП 35-01-2001 “Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения”

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	15.08.2014-Ж1-ПЗУ.ПЗ	Лист
							2



Продольные уклоны не превышают нормативных в соответствии с СНиП 35-01-2001. В местах пересечения тротуаров с проезжей частью на ширине 1,5 метра высота бортового камня понижается до 4см.

### 2.5 Благоустройство

Согласно СНиП 2.07.01-89 проектом предусмотрено устройство зоны отдыха для взрослых, игровые площадки для детей и хозяйственные площадки.

Проектом запроектировано 702 квартиры с площадью квартир 24429.6м2 на 814 жителей (из расчета 30м2 на одного человека п.5.6 таблица 2 СП 42.13330.2011)

Расчет машино-мест:

Гостевые автостоянки (поз.А)

Для расчета машино-мест принимаем метод экстраполяции, исходя из имеющейся в нормах 40м/мест на 1000 жителей.

$$A = 40 \times 0.814 \text{ чел} = 32 \text{ м/места}$$

М/места для хранения автомобилей в частной собственности (поз.А1)

Для расчета машино-мест исходя из имеющейся в нормах 0.75 м/места на одну квартиру.

$$A = 0.75 \times 702 \text{ кв.} = 526 \text{ м/мест}$$

Проектом предусмотрено всего 566 м/мест (32+534) с учетом расположения 518 м/мест на участке с кадастровым номером N 23:43:01290001:488.

В проекте предполагается по необходимости и согласовании с жителями данного комплекса применение (установка) автоподъёмников ROTARY PARKING на 192 м/м.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

15.08.2014-Ж1-ПЗУ.ПЗ

Площадки для занятий физкультурой запроектированы на 50% от нормы, что не противоречит требованиям п.2.2.35, приложения к постановлению Законодательного Собрания Краснодарского края от 24.06.2009г. №1381-П «Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края» т.к. в 800метрах от проектируемых жилых домов по ул.Московская ,81 расположен Краснодарский информационно-технологический техникуми жители комплекса могут пользоваться спорт ядром данного учреждения.

Площадки расположены с соблюдением санитарных требований и оборудованы малыми архитектурными формами в минимальном количестве. Запроектированные проезды и подъезды к зданиям и сооружениям обеспечивают нормальное транспортное обслуживание проектируемого объекта , проезд для пожарных машин предусмотрен с двух сторон проектируемых жилых домов в соответствии с п.8.1;8.6 СП 4.13130.2013 шириной 6 метров.

Проезды имеют твердое усовершенствованное покрытие принятое по типовой серии 3.503-71/88 «Дорожные одежды автомобильных дорог общего пользования».

Хозяйственная площадка ограждается забором из проф. листа высотой не менее 1,6 метров.

**2.6 Инженерные сети**

Прокладка инженерных сетей запроектирована с учетом минимальной протяженности трасс и с учетом технических условий.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

15.08.2014-Ж1-ПЗУ.ПЗ



ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные.	зам изм 1
2	Разбивочный план, М 1:500. Ситуационный план Б/н	зам изм 1
3	План организации рельефа, М 1:500.	зам изм 1
4	План земляных масс, М 1:500.	зам изм 1
5	План благоустройства территории, Озеленения М 1:500.	
	Конструкция покрытия, М 1:50.	зам изм 1
7	Сводный план инженерных сетей, М 1:500.	зам изм 1
8	Схема расположения автостоянок М 1:500.	зам изм 1

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Ссылочные документы	
ОДН 218.046-01	Проектирование нежестких дорожных одежд	
ГОСТ 17608-81	Плиты бетонные тротуарные	
ГОСТ 6665-82	Камни бортовые бетонные и х/б	
ГОСТ 8267-93	Щебень и гравия из плотных горных пород для строительных работ. ТУ	
ГОСТ 9128-97	Снеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетон. ТУ	

Настоящий проект разработан в соответствии с действующими нормами правилами и стандартами и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий

Главный инженер проекта

*Бурыкин*

Технико-экономические показатели

Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	
		в границах участка	в границах благоустройства
1. Площадь участка	Га	1,0000	1,0230
2. Площадь застройки	кв2	2063,80	2063,80
3. Площадь покрытия	кв2	6075	6225
4. Площадь озеленения	кв2	1861,20	1941,20
5. Плотность застройки	%	20	20

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

1. Настоящий проект разработан на основании архитектурно-планировочного задания.
2. Проект разработан на топографической съемке выданной заказчиком.
3. Система координат местная. Система высот Балтийская.
4. За относительную отметку 0,00 принят уровень плиты первого этажа, что соответствует абсолютной отметке по топографической съемке 35,20
5. Перечень видов работ для которых необходимо составлять акты осведетельствования скрытых работ:
  - разбивка осей сооружений;
  - устройство земляного полотна тротуаров, съездов, автомобильной дороги;
  - устройство слоев дорожной одежды.

15.08.2014-Х1-ПЗУ						
1	-	зам		<i>Бурыкин</i>	07.11.14	
Изм.	Кол.лч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата	
ГАП	Бурыкин			<i>Бурыкин</i>		
Разработал	Авдеев			<i>Авдеев</i>		
Многоэтажная жилая застройка со встроенными помещениями коммерческого назначения по адресу г.Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Жигаленко, вл. 7						
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист	Листов
				П	1	8
Общие данные				000 "КУБАНЬ-С"		
Никонтроль	Беляев Д.В.			<i>Беляев</i>		

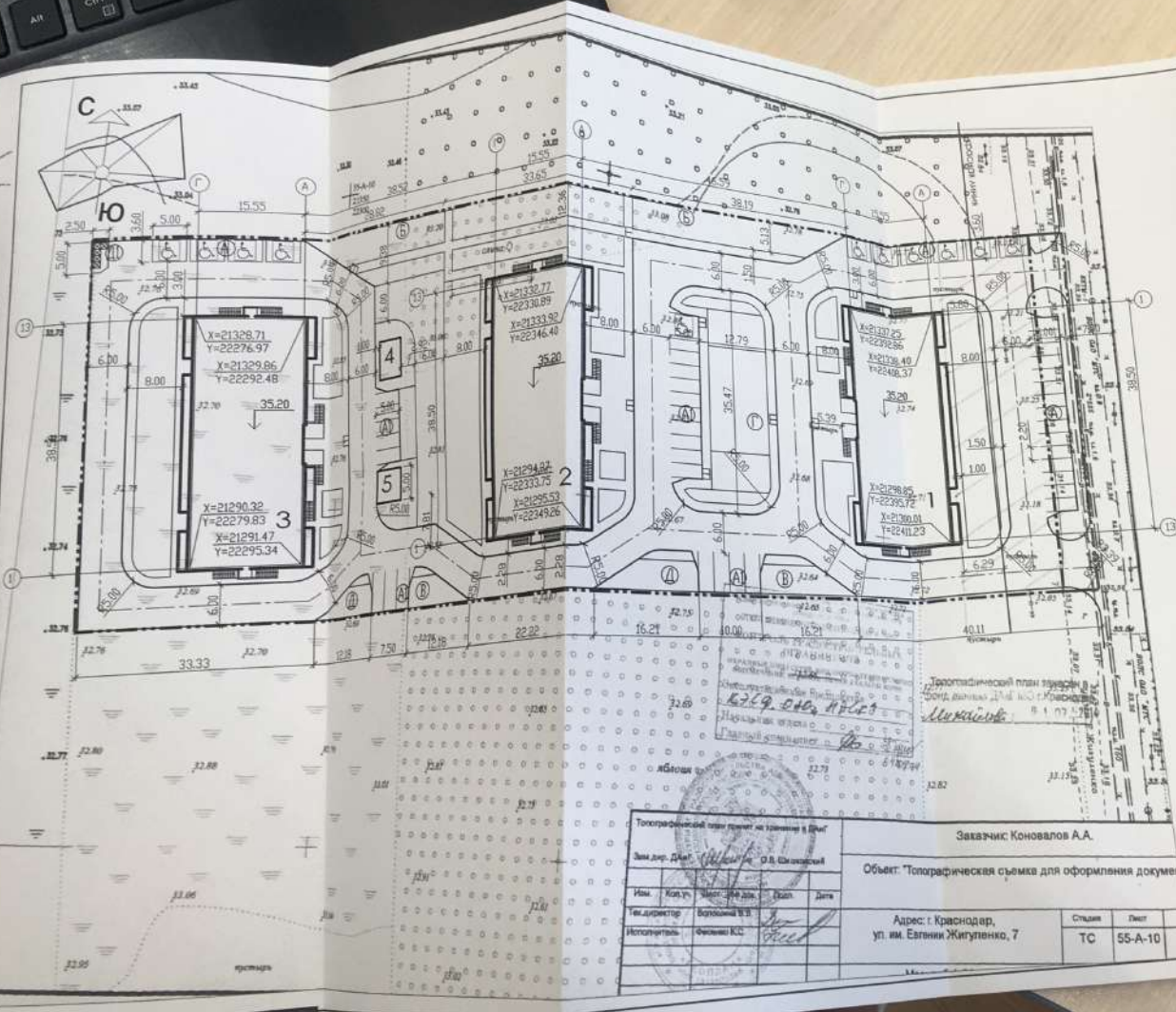
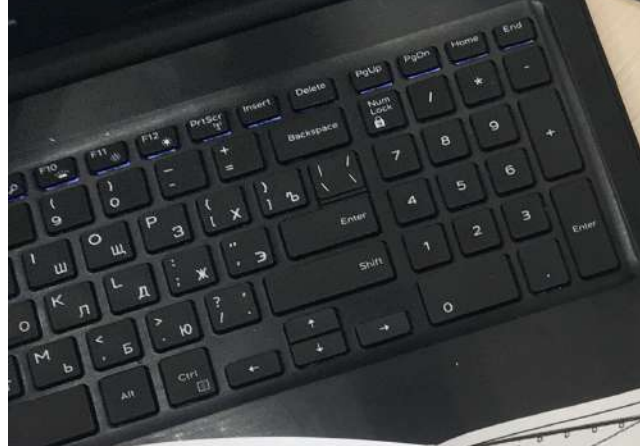
Многоэтажная коммерческая внутригород

дел 5  
ения об инж  
ях инженер  
нь инженер  
тные техно  
5.3 Сист  
уприпло

ИОСЗ.4.

г. К





Ведомость жилых и общественных здания и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначения	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>				Строительный объем, м <sup>3</sup>	
			зданий	квартир	застояний	общая	подземная	надземная	всего	всего
1	Многоквартирный жилой дом литер 1	19	1	234	670,6	670,6	8143,2	8143,2	39715	39715
2	Многоквартирный жилой дом литер 2	19	1	234	670,6	670,6	8143,2	8143,2	39715	39715
3	Многоквартирный жилой дом литер 3	19	1	234	670,6	670,6	8143,2	8143,2	-	-
4	Жилая котельная	1	1	-	27	27	-	-	-	-
5	III	1	1	-	23	23	-	-	-	-



15.08.2014-ХИ-П03

И.м.	Кол.	Лист	Подп.	Подпись	Дата	Содина	Лист	Лис
Розоватов	Александр	Борисович	Александр	07.11.14	15.08.2014			

Многоэтажные многоквартирные жилые дома с нежилыми встроенными помещениями в Проклябанском внутригородском округе Краснодар по ул. им. Евгения Жигуленко, 7

Схема планировочной организации земельного участка

Развлекательный план и 1:500

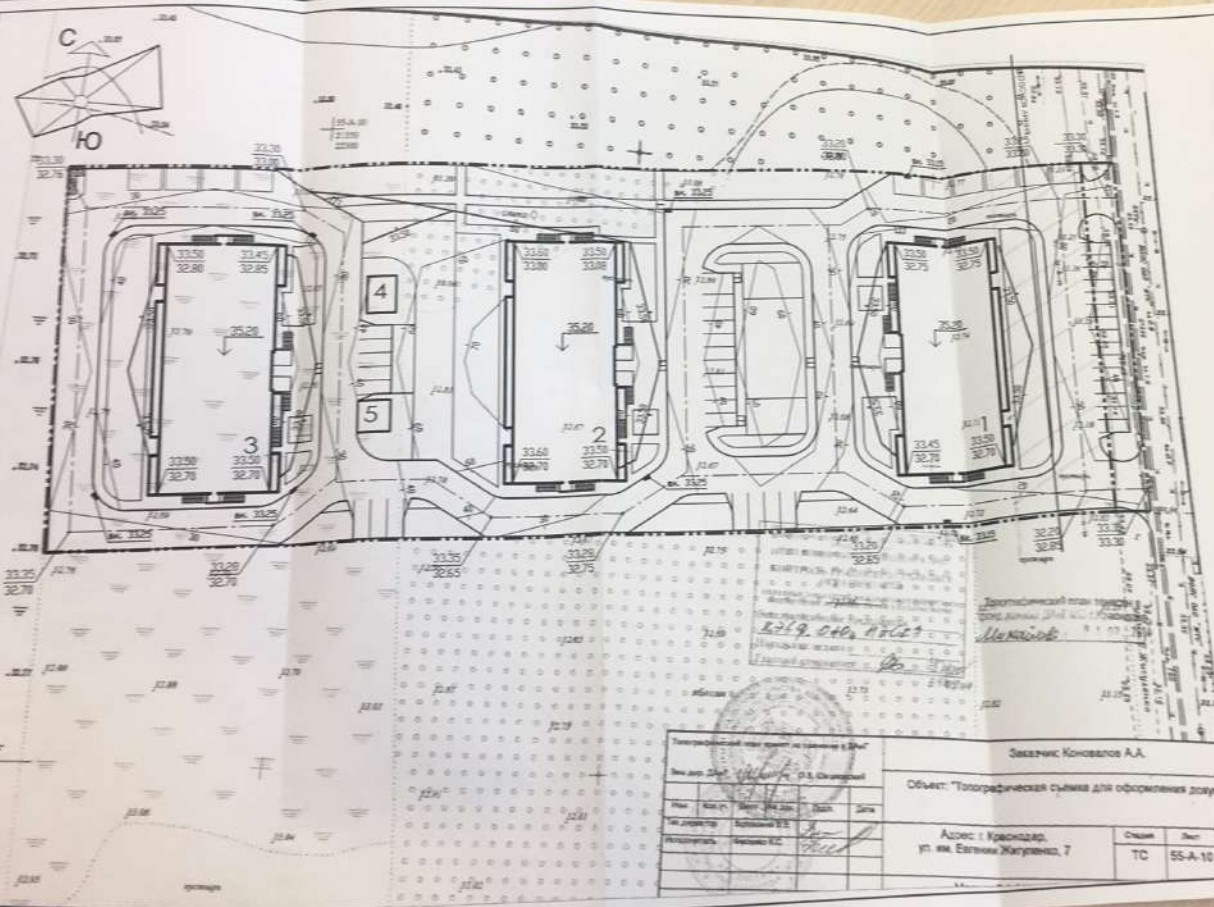
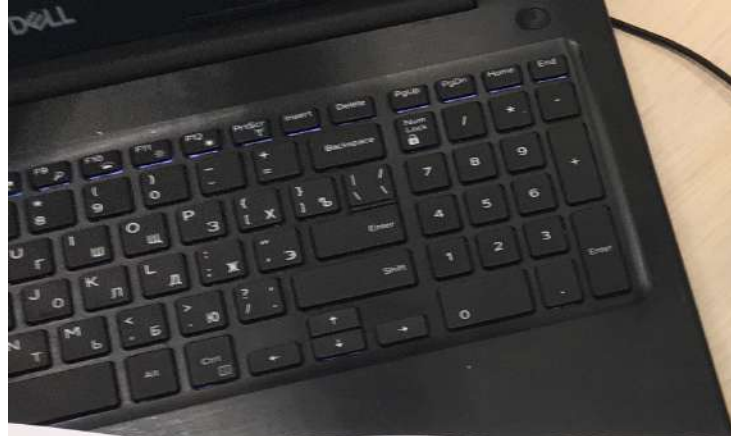
Ситуационный план б/м

Кубань-С

15.08.2014

г. Краснодар





**Вместимость жилых и общественных зданий и сооружений**

№ п/п	Комплексные и основные этажи	Этажность	Вместимость, м²					Теоретическая вместимость		
			квартиры	застывшие	общ. назначения	380 м²	всего	этажи	этажи	
1	Многоэтажные жилые дома	15	1	234	679,6	679,6	843,2	843,2	2970	2970
2	Многоэтажные жилые дома	15	1	234	679,6	679,6	843,2	843,2	2970	2970
3	Многоэтажные жилые дома	15	1	234	679,6	679,6	843,2	843,2	2970	2970
4	Малые здания	1	1	-	27	27	-	-	-	-
5	Итого	1	1	-	25	25	-	-	-	-

**Условные обозначения:**

- Граница участка
- Граница благоустройства

**Примечания:**

- Кроме сметы, выставленной по плану здания, относятся к нему же сметы, по отсечениям к вехам проекта.
- Взаимосвязь с планировкой территории земли посредством выделенных колодезь в плане кадастра.

Заказчик: Кочвалов А.А.

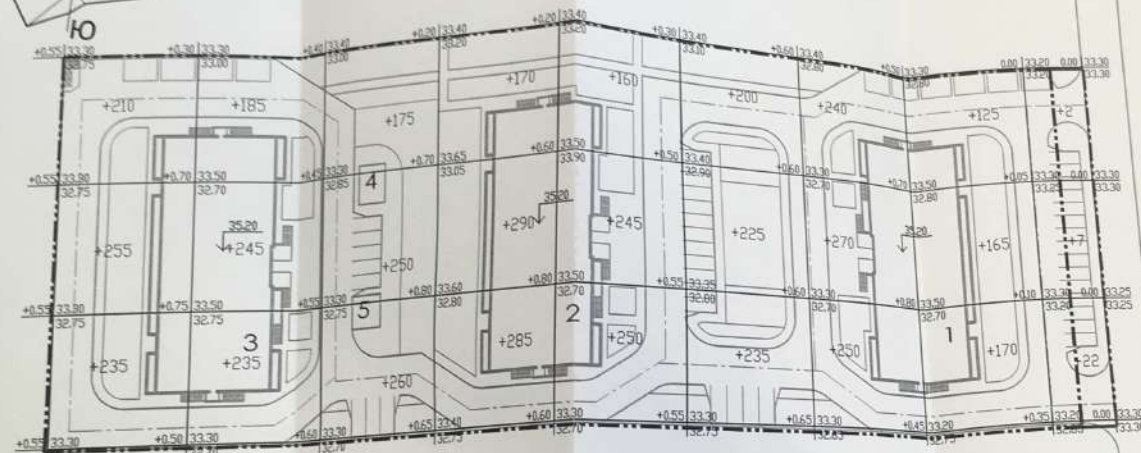
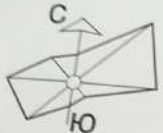
Объект: "Топографическая съемка для оформления документа"

Адрес: Краснодар, ул. им. Евгения Жуковского, 7

Спецификация: ТС 55-А-10

15.08.2014-12-03					
№	Этаж	Лет	Чел.	Полном	Дата
1	15	1	1	1	12.03.14
Многоэтажные многоквартирные жилые дома с нестроенными помещениями в Пригородном районе г.Краснодара по ул. им. Евгения Жуковского.					
Смена планировочной организацией земельного участка					
План организации участка № 1508					





Итого ±1	+700	+665	+685	+745	+655	+660	+760	+460	+31	Всего, м <sup>3</sup>	5361
Вынос(-) Насыль(+)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Вынос(-) Насыль(+)	-

### Ведомость объемов земляных масс

Наименование и обозначения	Количество, м <sup>3</sup>			
	Растительный грунт		Не растительный грунт	
	Насыль (+)	Вынос (-)	Насыль (+)	Вынос (-)
1 План планировки территории			5361	-
2 Выносный грунт в т.ч. при устройстве:				9399
а) подлужьях водосточных канав				(6639)
б) автомобильных покрытий				(2248)
в) покрытия тротуаров, дорожек и площадок				(512)
3 Экономия грунта плодородной почвы				836
из остатков озеленения	836			
4 Поправка на уплотнение	83		536	
Итого	919		5897	10235
5 Насыль грунта			919	
6 Недостаток ПРС				10235
Итого переобъемленного грунта		919		10235

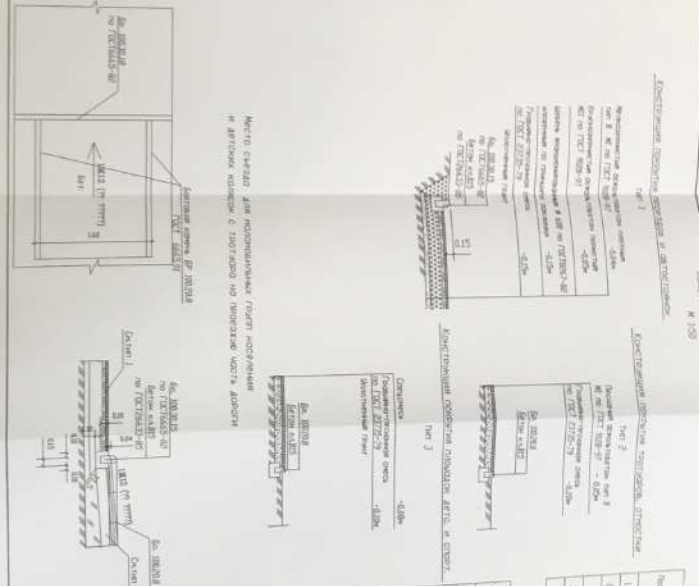
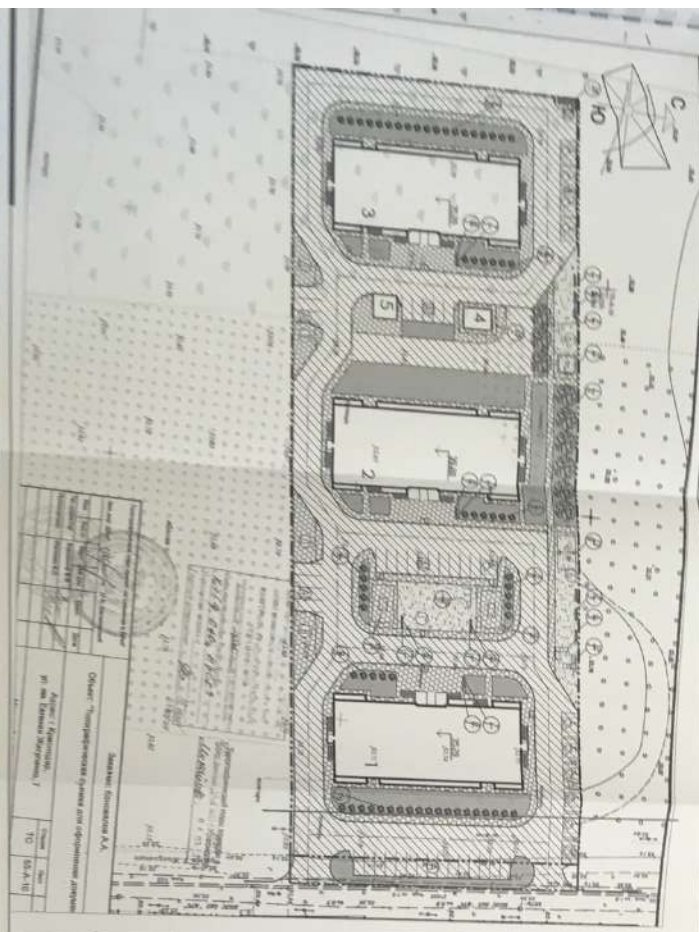
#### Условные обозначения

- Граница участка
- Рабочая отметка
- Проектная (красная) отметка
- Отметка естественной поверхности земли (черная)
- 314 Объем выноса м<sup>3</sup> в пределах квартала
- +43 Объем насыли м<sup>3</sup> в пределах квартала
- Линия нулевых работ

15.08.2014-Ж1-П39					
И	Код	Лист	Маск	Подпись	Дата
1	-	ЖК			07.11.14
Многоэтажные многоквартирные жилые дома с нежилыми встроенными помещениями в Привокзальной внутригородской зоне г.Краснодара по ул. им. Евгения Жигаленко, 7					
Схema планировочной организации земельного участка				Страница	Лист
Разработал: Андеев				II	5
План земляных масс 1:500				000 "КУБАНЬ-С"	
Николаев Беллев Д.В.					

дел 5  
Сведения об инженерах  
а сетях инженерно-техн  
перечень инженерно-техн  
содержание технологически  
Подраздел 5.3 Система водоотведе  
часть 3. Внутриплощадочные сети  
15.08.2014-Ж1-ИОС3.4. НК  
Том 5.3.4





**Ведомость дверей, проемов и лючков**

№ п/п	Назначение	Тип проема	Кол-во шт.	Примечание
1	Вход в здание с южной стороны	дверь	1	
2	Вход в здание с северной стороны	дверь	1	
3	Вход в здание с западной стороны	дверь	1	

**Ведомость элементов озвучивания**

№ п/п	Наименование	Вид	Кол-во шт.	Примечание
1	Стеклопакет	3-4	1	
2	Стеклопакет	3-4	1	
3	Стеклопакет	3-4	1	
4	Стеклопакет	3-4	1	
5	Стеклопакет	3-4	1	
6	Стеклопакет	3-4	1	

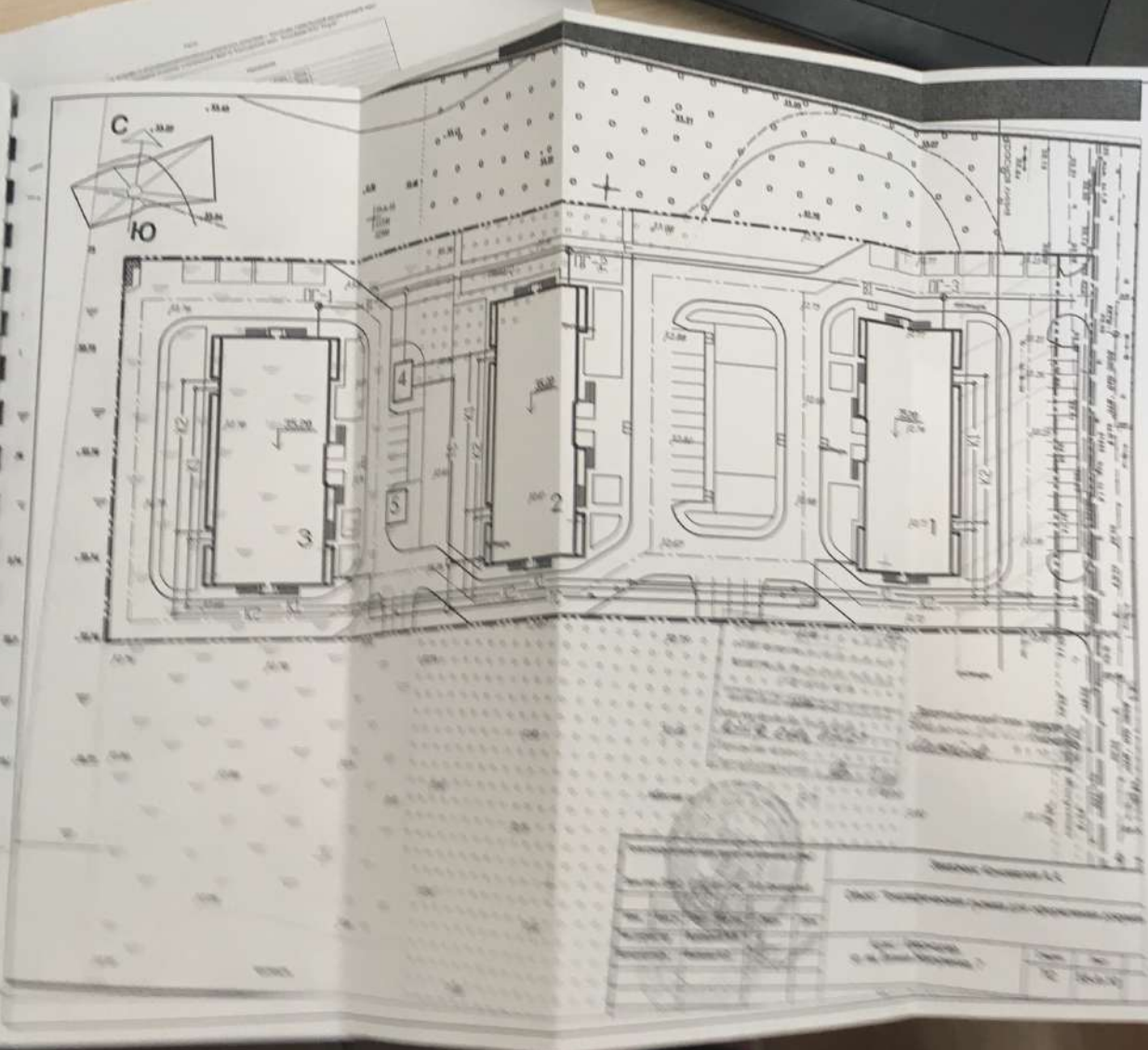
**Ведомость подлук окрестных сооружений**

№ п/п	Наименование	Спецификация	Кол-во шт.	Примечание
1	Подлук	Спецификация	1	
2	Подлук	Спецификация	1	
3	Подлук	Спецификация	1	
4	Подлук	Спецификация	1	
5	Подлук	Спецификация	1	
6	Подлук	Спецификация	1	

**Ведомость ямнок**

№ п/п	Наименование	Спецификация	Кол-во шт.	Примечание
1	Ямнок	Спецификация	1	
2	Ямнок	Спецификация	1	
3	Ямнок	Спецификация	1	
4	Ямнок	Спецификация	1	
5	Ямнок	Спецификация	1	

Том 534  
 15.08.2016-11-10.03.04.16  
 Член Э. В. В.



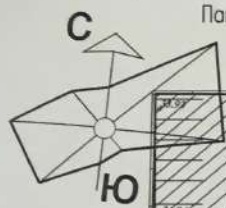
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений 15

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, кв. м		Строительный объем, куб. м			
			зданий	квартир	застройки		общий			
					зданий	всего	зданий	всего		
1	Жилое здание для детей 1	15	1	234	670,6	670,6	8143,2	8143,2	29715	29715
2	Жилое здание для детей 2	15	1	234	670,6	670,6	8143,2	8143,2	29715	29715
3	Жилое здание для детей 3	15	1	234	670,6	670,6	8143,2	8143,2	29715	29715
4	Кладовые помещения	1	1	-	27	27	-	-	-	-
5	Итого	1	1	-	25	25	-	-	-	-

- Ключевые обозначения:
- — — — — Дорога
  - — — — — Дорога обслуживания
  - — — — — Основная дорога
  - — — — — Дорожка
  - — — — — Дорожка обслуживания
  - — — — — Дорожка
  - — — — — Дорожка обслуживания
  - — — — — Дорожка
  - — — — — Дорожка обслуживания
  - — — — — Дорожка

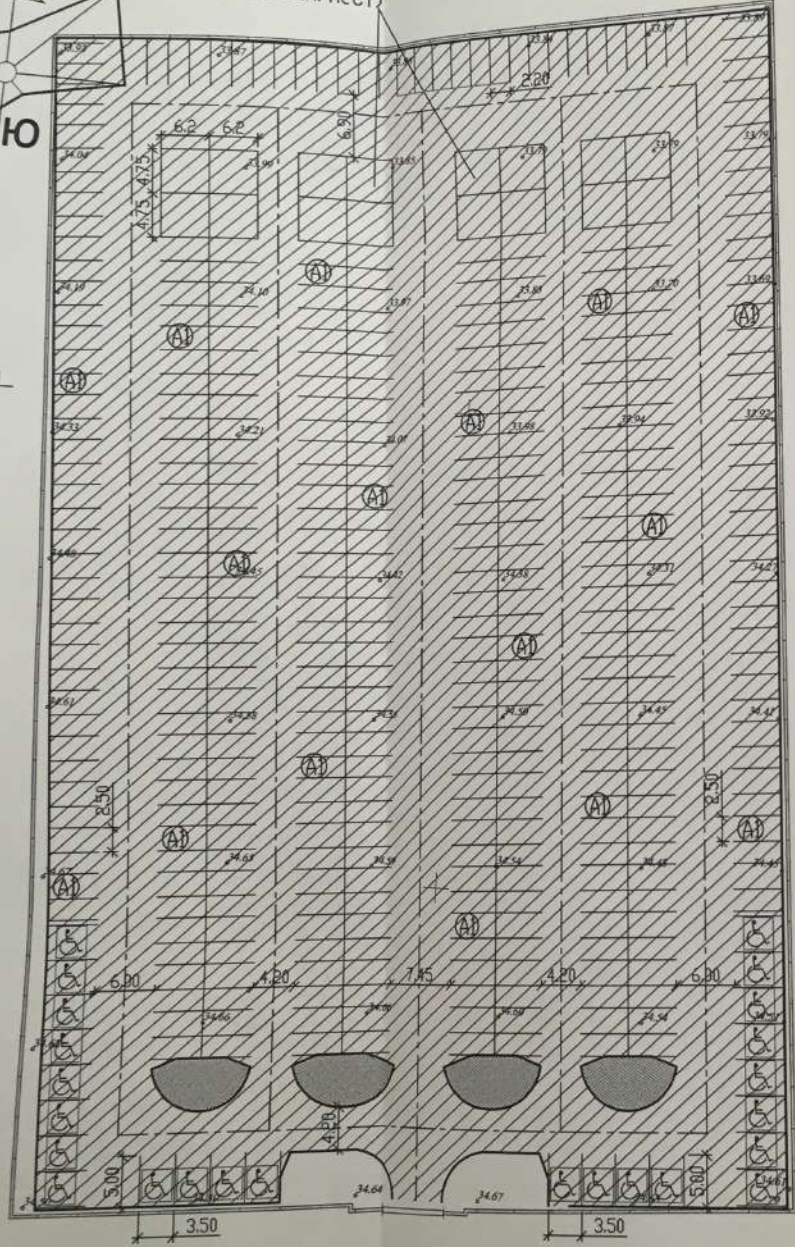
Итого			
№	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Жилое здание для детей	кв. м	2010,4
2	Кладовые помещения	кв. м	27
3	Итого	кв. м	2037,4



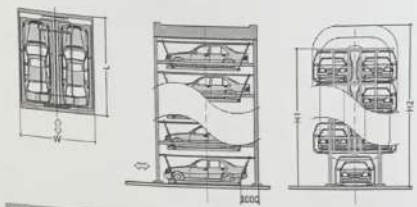


Покровочная система ROTARY PARKING  
16 шт (по 12м/мест)

85-A-16  
21200  
22800



Размеры и технические характеристики автоматизированной парковочной системы ROTARY PARKING



ROTARY PARKING (ротаторы/карусельная)

Данная система, которую имеет система «Покровочная», предназначена для хранения автомобилей. Простой доступ и высокая скорость движения автомобиля достигается за счет: - автоматизированной системы; - механизмов, обеспечивающих и перемещение автомобилей; - конструкции, обеспечивающей хранение автомобилей; - системы хранения автомобилей; - системы хранения автомобилей.

Показатели характеристик	СТАНДАРТНЫЙ АВТОМОБИЛЬ		МАКСИМАЛЬНАЯ ПЛОТНОСТЬ	СТАНДАРТНЫЙ АВТОМОБИЛЬ			
	ВЫСОТА	ШИРИНА		ВЫСОТА	ШИРИНА	ВЫСОТА	ШИРИНА
Высота автомобиля	1,8 м	1,8 м	8	1,8 м	1,8 м	1,8 м	1,8 м
Ширина автомобиля	1,8 м	1,8 м	8	1,8 м	1,8 м	1,8 м	1,8 м
Средняя масса автомобиля	1,8 м	1,8 м	8	1,8 м	1,8 м	1,8 м	1,8 м
Средняя масса автомобиля	1,8 м	1,8 м	8	1,8 м	1,8 м	1,8 м	1,8 м



						15.08.2014-Ж1-ПЗУ			
						Многоэтажные многоквартирные жилые дома с нежилыми встроенными помещениями в Прикубанском внутригородском округе г.Краснодара по ул. им. Евгения Жигуленко,7			
1	-	зон		07.11.14		Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Колыч	Лист	Подск.	Подпись	Дата		п	8	
ГАП	Бзыркин					Схема расположения автостоянок на участке N 23:43:01290001:488 M 1:500	000 "КУБАНЬ-С"		
Разработал	Авдеев								
Н.Контроль	Беляев Д.В.								