



общество с ограниченной ответственностью
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
"КОСТРОМАГОРСТРОЙ"

Свидетельство №103-П от 5 октября 2016 г.

Заказчик : ООО "Мегаполис"

**ТЕРРИТОРИЯ, ОГРАНИЧЕННАЯ УЛИЦАМИ
МАГИСТРАЛЬНОЙ, ЕВГЕНИЯ ЕРМАКОВА, СТОПАНИ,
ЗАВОЛЖСКОЙ В Г. КОСТРОМЕ.
ЖИЛОЙ ДОМ № 8 (ПО ГП).**

**III этап
Жилой дом № 8 литер В (по ГП)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

1305/18-8В-ПЗУ

Том 2

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

2019



общество с ограниченной ответственностью
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
"КОСТРОМАГОРСТРОЙ"

Свидетельство №103-П от 5 октября 2016 г.

Заказчик : ООО "Мегаполис"

**ТЕРРИТОРИЯ, ОГРАНИЧЕННАЯ УЛИЦАМИ
МАГИСТРАЛЬНОЙ, ЕВГЕНИЯ ЕРМАКОВА, СТОПАНИ,
ЗАВОЛЖСКОЙ В Г. КОСТРОМЕ.
ЖИЛОЙ ДОМ № 8 (ПО ГП).**

**III этап
Жилой дом № 8 литер В (по ГП)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

1305/18-8В-ПЗУ

Том 2

Директор проектного института
Главный инженер проекта

Н.А. Мороз
Ю.И. Зашивалов

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

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Характеристика земельного участка

Земельный участок I, II и III этапа строительства многоквартирного жилого дома №8 (по ГП), переменной этажности 9-14 этажей, с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, размещается в южной части г. Костромы, на правом берегу р. Волга, в микрорайоне «Новый город», и находится в аренде. Согласно

«Правилам землепользования и застройки г. Костромы» земельный участок располагается в территориальной зоне - зона многоэтажной жилой застройки. Проектируемый 9 эт. 64-кв. кирпичный жилой дом литер В (III этап строительства), относится к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Рельеф участка ровный, с уклоном в восточном направлении.

Территория, представленная для проектирования жилого дома, свободна от застройки, инженерных сетей. На участке строительства жилого дома №8 литер В размещаются существующие зеленые насаждения, подлежащие сносу (деревья лиственных пород- 13 шт.).

Жилой дом №8 (по ГП) размещается на пересечении улиц Магистральной и Евгения Ермакова и является композиционной доминантой перспективы при съезде с авто-пешеходного моста через реку Волгу.

Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства.

Необходимость определения границ санитарно-защитной зоны объекта капитального строительства в пределах границ земельного участка отсутствует.

Обоснование схемы планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами.

Схема планировочной организации земельного участка с кадастровым номером 44:27:080303:409, выполнена в соответствии с градостроительным планом №00000000007329, утвержденным Администрацией г. Костромы 24 января 2020г. Размещение зданий, процент застройки и озеленения удовлетворяют параметрам разрешенного строительства.

Планировочная организация земельного участка

Генеральный план проектируемого жилого дома №8 (по ГП) литер В, разработан на основании исходных данных для проектирования. При разработке чертежей генерального плана использованы материалы топографической съемки в М 1:500 и материалы инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО ПИ "Костромагорстрой" в 2014 г., с внесением текущих изменений в 2018г.


Предлагаемый вариант застройки участка для 9 эт. жилого дома №8 (по ГП) литер В - 2 секции в кирпичном исполнении, с помещениями общественного назначения на 1 этаже .

При посадке жилого дома и планировке земельного участка учитывались планировочные ограничения, в том числе:

- инсоляция жилых помещений проектируемого жилого дома
- инсоляция территории площадок: - детских, спортивных и для отдыха взрослых.

Продолжительность инсоляции территории - не менее 3 часов, что соответствует СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий" п.5.1

В ам ив в.л. °	
П дп о и д а т а	
И н в п д р о	

						1305/18- 8В-ПЗУ-ПЗ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
								П	1	3
Разработал	Капина					 <p>ООО Проектный институт «Костромагорстрой»</p>				
Проверил										
ГАП										
Н.контроль	Кубинский									
ГИП	Зашивалов									

Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование	Ед.изм.	В границах жилого дома №8 (по ГП) по градплану	В т.ч. III этап строительства Литер В	В границах внеплощадочного благоустройства литер В
Площадь участка,	м ²	13718	3372	132
Площадь застройки,	м ²		843	
Площадь твердого покрытия	м ²		1954	132
Площадь озеленения,	м ²		575	
Процент застройки,	%		25	
Процент озеленения,	%		17	
Снос деревьев	шт.		13	
Вырубка мелколесья			130	

Вертикальная планировка и водоотвод

Вертикальная планировка застраиваемого участка решена методом проектных горизонталей, сечением рельефа через 10 см, с максимальным сохранением и использованием существующего рельефа.

Отметки проездов, площадок и полов проектируемых зданий определены в результате проработки плана организации рельефа. Проектные решения по организации рельефа благоустраиваемой территории обеспечивают высотные требования к проездам и площадкам, удобное при эксплуатации высотное примыкание всех элементов благоустройства территории к зданиям, нормальный поверхностный сток атмосферных осадков.

Отвод поверхностных вод от внутреннего водостока запроектирован закрытой системой, с дальнейшим выпуском в проектируемые дождеприемники проектируемой сети ливневой канализации.

Объемы земляных масс по вертикальной планировке подсчитаны по квадратам и приведены в ведомости земляных масс.

Вертикальная планировка участка решена в насыпи. Сопряжение проектируемых проездов с тротуарами предусмотрено при помощи бетонных бортовых камней, возвышающихся над покрытием проезжей части на 15см.

						1305/18-8В-ПЗУ ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	Ндок	Подпись	Дата		

Благоустройство территории

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории проектируемого жилого дома, проектом благоустройства предусматривается:

- устройство подъезда к зданию с а/бет. покрытием, шириной 5.50м – 10.50м и тротуара, шириной 1.50-2.0м .

На дворовой территории проектируемого жилого дома №8В, предусматривается площадка для отдыха взрослых. Площадки для игр детей, спортивные и хозяйственные площадки для жилого дома №8В, учтены в благоустройстве жилого дома №8 литер А, Б.

Освещение дворовой территории предусматривается светильниками, установленными над подъездами на наружной стене жилого дома, при этом освещенность внутри дворовых проездов и тротуаров составляет не менее 10 лк.

По озеленению участка предусматриваются следующие мероприятия:

- устройство газонов с посевом многолетних трав;
- рядовая посадка стриженного кустарника;
- посадка деревьев лиственных пород.

Транспортное обеспечение

Подъезд к проектируемому жилому дому №8 (по ГП) осуществляется с ул. Магистральной и далее по проектируемому внутриквартальному проезду.

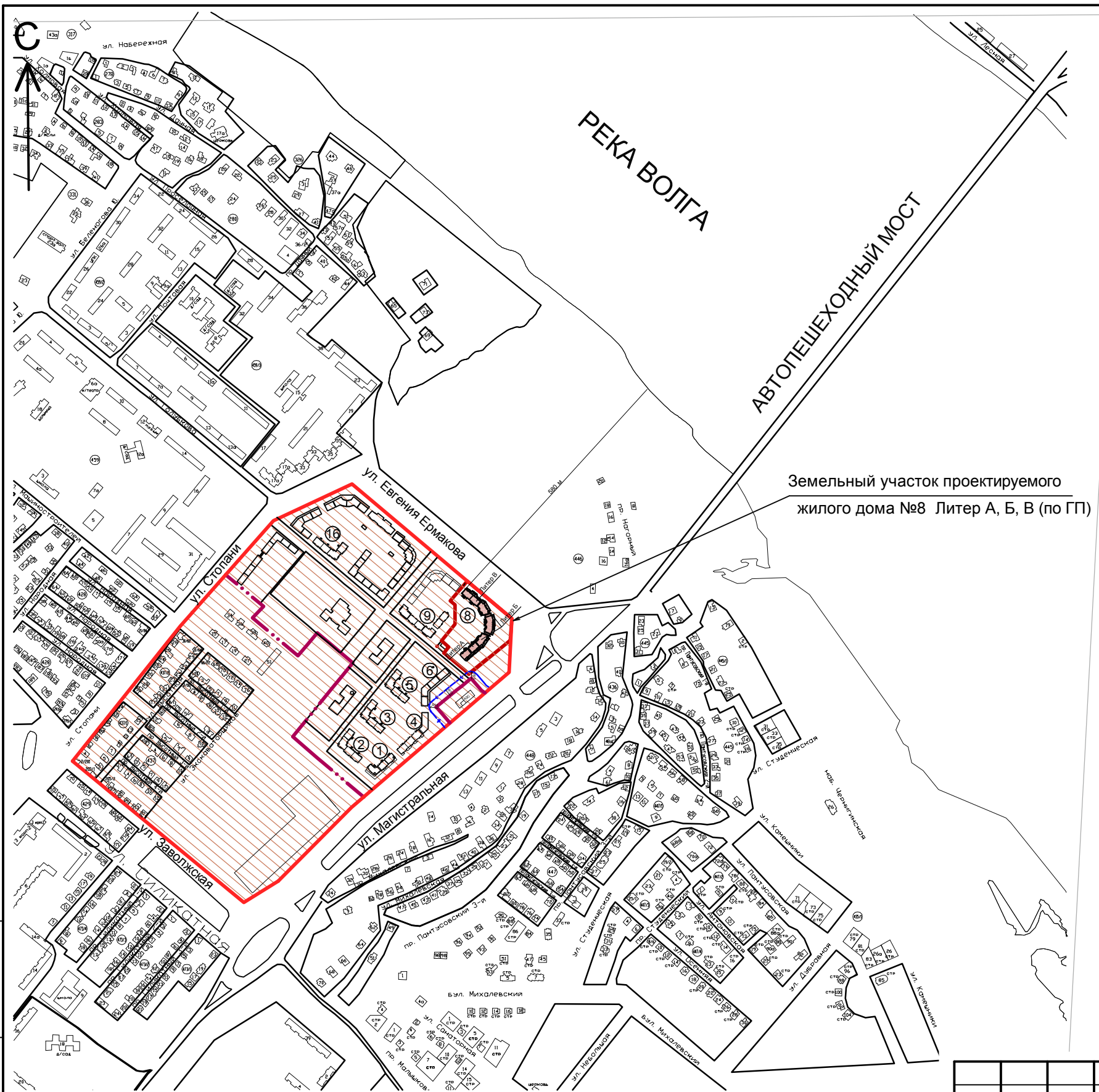
Для а/маш. жителей дома №8 В, предусматриваются гостевые парковки в количестве 32 маш/места, в т.ч. -23 маш/места со стороны дворовой территории, 9 маш/мест - со стороны помещений общественного назначения.

Для посетителей помещений общественного назначения предусматриваются парковки в количестве 6 маш/мест.

Нормы расчета стоянки автомобилей приведены на листе ПЗУ-2

«Схема планировочной организации земельного участка» в табл. «Расчет площадок»

Инва.№ подл	Подпись и дата					Взаим. инв.№	
						1305/18-8В-ПЗУ ПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		



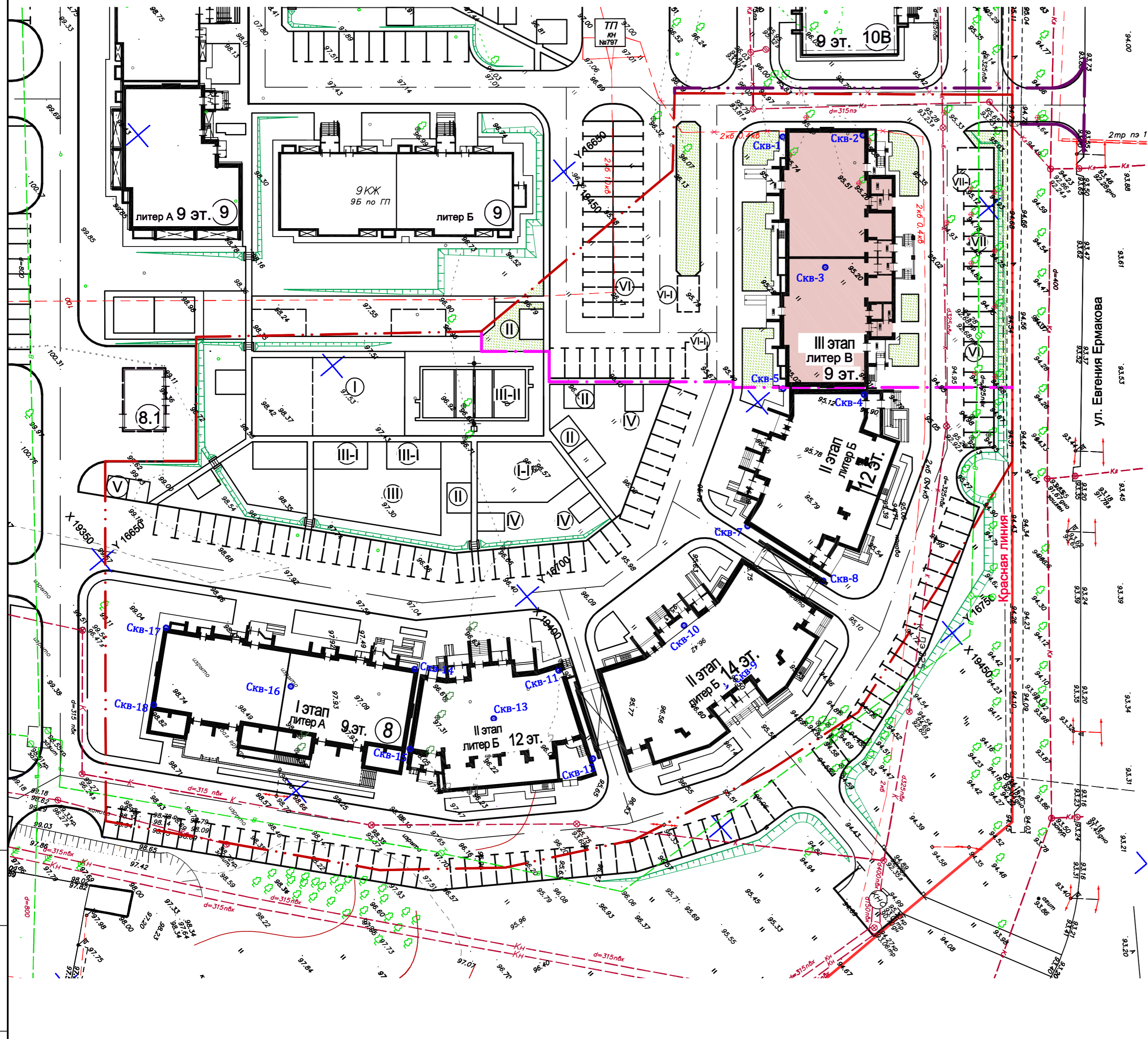
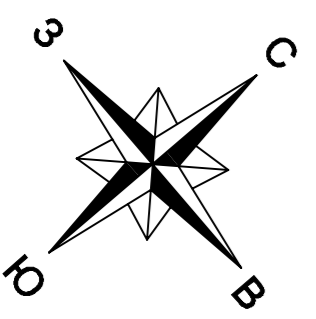
Земельный участок проектируемого жилого дома №8 Литер А, Б, В (по ГП)

Условные обозначения

- Красная линия
- Границы земельного участка квартала по межевому делу
- Граница санитарно-защитной зоны АЗС

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

						1305/18-8В-ГП			
						Территория, ограниченная улицами Магистральная, Евгения Ермакова, Стопани, Заволжской в г. Костроме Жилой дом №8 (по ГП)			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	III этап Жилой дом №8 (по ГП) Литер В	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Капина				03.19		Р	2	
Проверил									
ГИП	Зашивалов				03.19	Ситуационный план. М 1 : 5000	ООО ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ "КОСТРОМАГОРСТРОЙ"		
Н.контроль	Кубинский				03.19				



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	этажность	Количество		Площадь, м²			Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	Застройки	Общая площадь	здания	всего	
8	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристр. помещениями	9-14		288					
I этап									
Литер А	Многоквартирный 2-секц. жилой дом с встроенно-пристр. помещениями	9	1	64	929.70	929.70	3008 339.4	3008 339.4	37841.7 37841
8.1	Трансформаторная подстанция		1						Проектир. филиал ОАО "МРСК Центра" Костромаэнерго"
II этап									
Литер Б	Многоквартирный 3-секц. жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	12-14-12	1	44 72 44	604.6 869.5 621.4	2095.5	2344.1 4550.4 2415.6	9310.1	18322.5 31788.9 18533.4 68644
III этап									
Литер В	Многоквартирный 2-секц. жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	9	1	64	843.0	843.0	3059.2 (393.7)	4651.3 (393.7)	20226.3 20226

Расчет площадок

№ на плане	Наименование	Удельные размеры площадок, м²/чел.	Жилой дом № 8 (по ГП) литер В 64 кв. 112 чел.	
			по норме	по проекту
I	Детская игровая площадка - 198м²	0.7	78.4	78.4*
I-I	Детская игровая площадка- 144м²			
II	Площадка для отдыха взрослых	0.1	11.2	20
III	Площадка для занятий физкультурой	2.0	224	224*
III-I	Площадка для игры в настольный теннис			
III-II	Волейбольная площадка тип			
IV	Площадка для сушкики домашних вещей	0.3	16.8	16.8*
V	Площадка для крупногабаритного мусора			
VI	Гостевые автостоянки жилого дома, маш./мест в т.ч для инвалидов	1маш./мест на 90м² общей площ. с коэф. 0.62	32	32
VI-I			2	2
VII	Парковки для временной стоянки а/маш. для работающих и посетителей помещ. общественного назначения: - 71 работающий, в т.ч. для инвалидов маш./мест	5-7 мест на 100 работающ., СНиП СП 42.13330-16	5	6
VII-I			2	2

1. Площадки для занятия физкультурой объединяются со спортивными объектами общеобразовательной школы, согласно п.2.2.24 Региональных нормативов градостроительного проектирования по Костромской области.
 * Площадки для жилого дома №8 литер В - детские, спортивные, хозяйственные, учтены в благоустройстве жилого дома №8 литер А,Б.

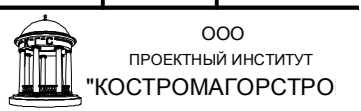
Условные обозначения

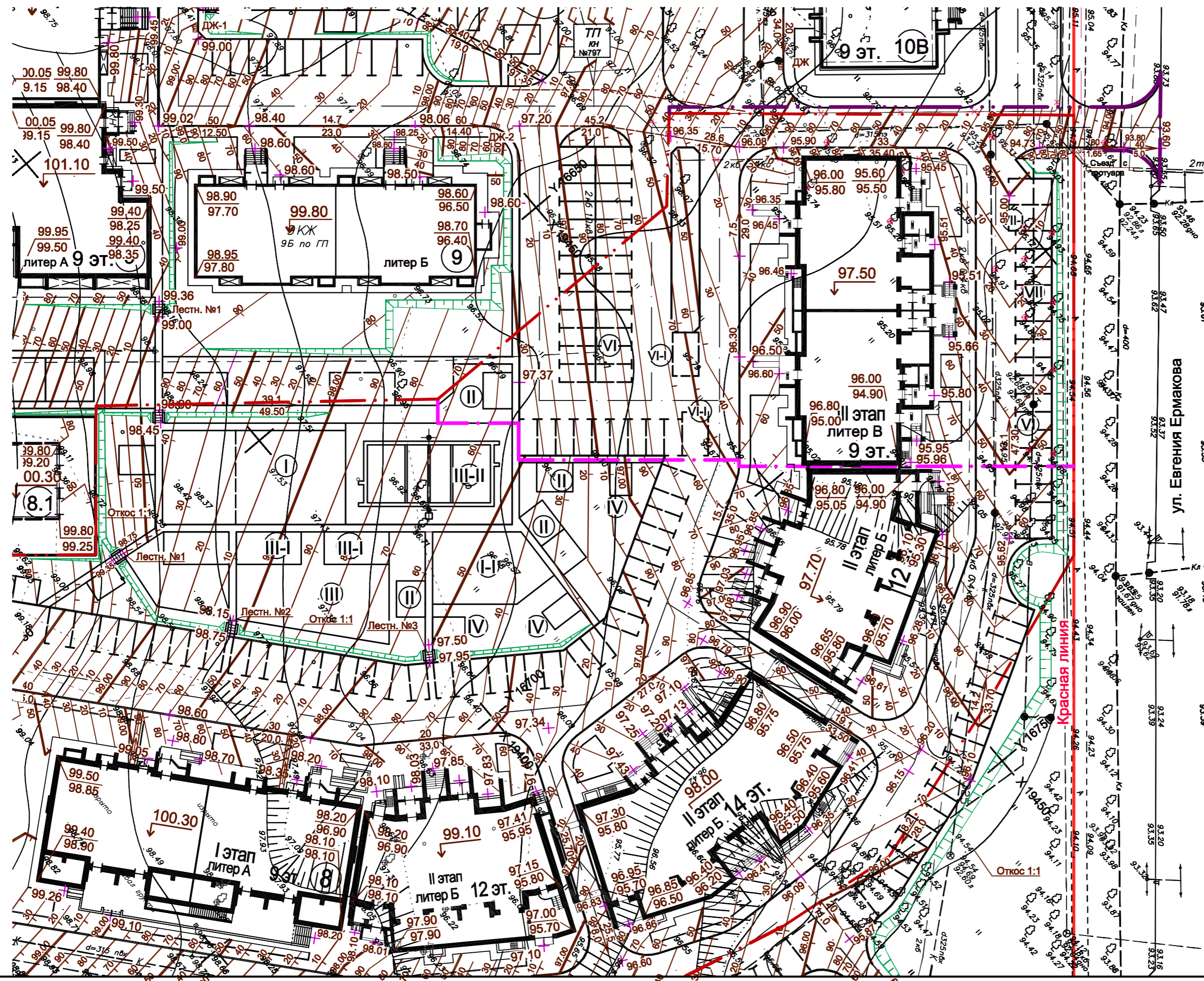
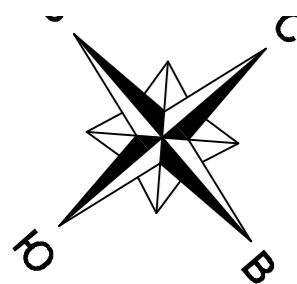
- Красная линия
- - - Границы земельного участка жилого дома №8 (по ГП) по градплану
- - - Границы земельного участка внеплощадочного благоустройства
- - - Граница работ по благоустройству III этапа строительства

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

1. Схема планировочной организации земельного участка разработана в соответствии с утвержденным проектом планировки территории квартала Постановлением администрации г. Костромы №1204 от 11.06.2013г.

					1305/18-8В-ГП		
					Территория, ограниченная улицами Магистральной, Евгения Ермакова, Стопани, Заволжской в г. Костроме. Жилой дом №8 (по ГП)		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	III этап	
Разработал	Капина				03.19	Стадия	Лист
Проверил						Р	3
ГАП	Якушкин				03.19	Жилой дом №8 (по ГП) Литер В	
ГИП	Защивалов				03.19	Генеральный план.	
Н.контроль	Кубинский				03.19	М 1:500	

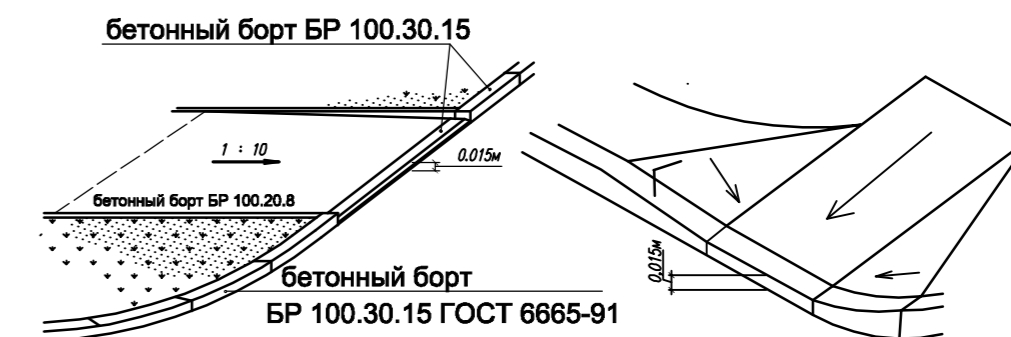




Объемы работ

Наименование	Ед. изм.	Количество ж.д. №8 литер В (по ГП)
1. Снос существующих деревьев (береза)	шт.	13
2. Вырубка мелколесья (береза, ольха)	м ²	130

Устройство пониженного бордюра



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

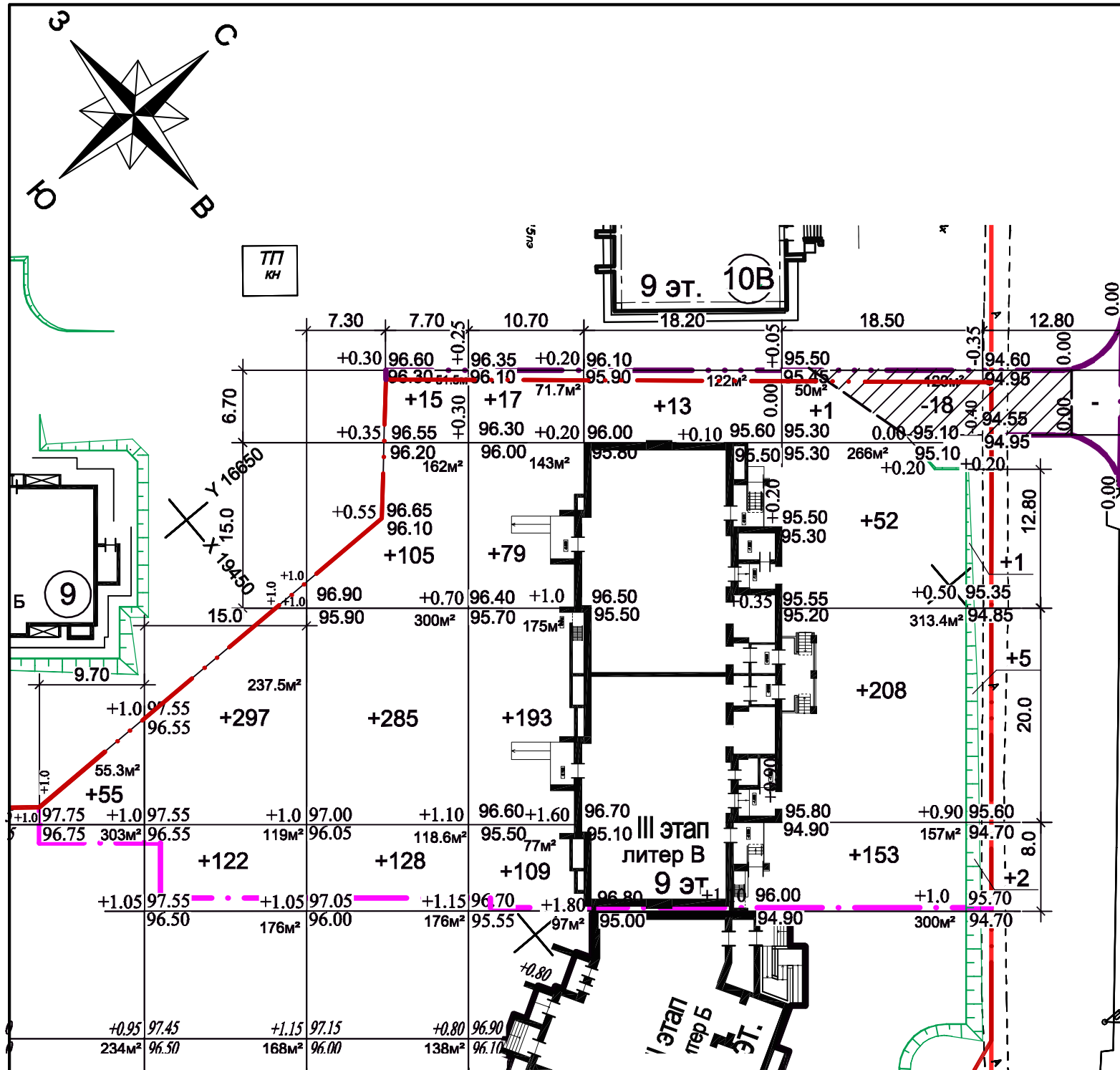
1305/18-8В-ГП					
Территория, ограниченная улицами Магистральной, Евгения Ермакова, Стопани, Заволжской в г. Костроме. Жилой дом №8 (по ГП)					
Изм.	Кол.уч	Лист	Издок	Подп.	Дата
					03.19
Разработал	Капина	Жилой дом №8 (по ГП) Литер В			III этап
Проверил					Стадия
ГИП	Зашивалов				Лист
Н.контроль	Кубинский				Листов
План организации рельефа М 1:500					Р 5
					ООО ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ "КОСТРОМАГОРСТРОЙ"
					Формат А4х3

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество	
	Насыпь (+)	Выемка (-)
1. Грунт планировки территории	1840	18
2. Вытесненный грунт,		1410
в т.ч. при устройстве:		
а) подземных частей зданий (сооружений)		см. прим.:
б) автодорожных покрытий		1295
в) ж.д. путей		
г) подземных сетей		см. прим.:
д) водоотводных сооружений		
е) плодородной почвы на участках озеленений h=0,20м		115
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) 5%	92	
Всего пригодного грунта	1932	1428
7. Недостаток пригодного грунта		504
8. Снятый загрязненный грунт, подлежащий удалению с территории и последующей утилизацией.		
9. Плодородный грунт всего:		-
в том числе:		
а) используемый для озеленения территории	см. прим.5	
б) недостаток (избыток) плодородного грунта		см. прим.5
10. Итого перерабатываемого грунта	1932	1932
11. Площадь планируемой территории	2550	120

Примечания:

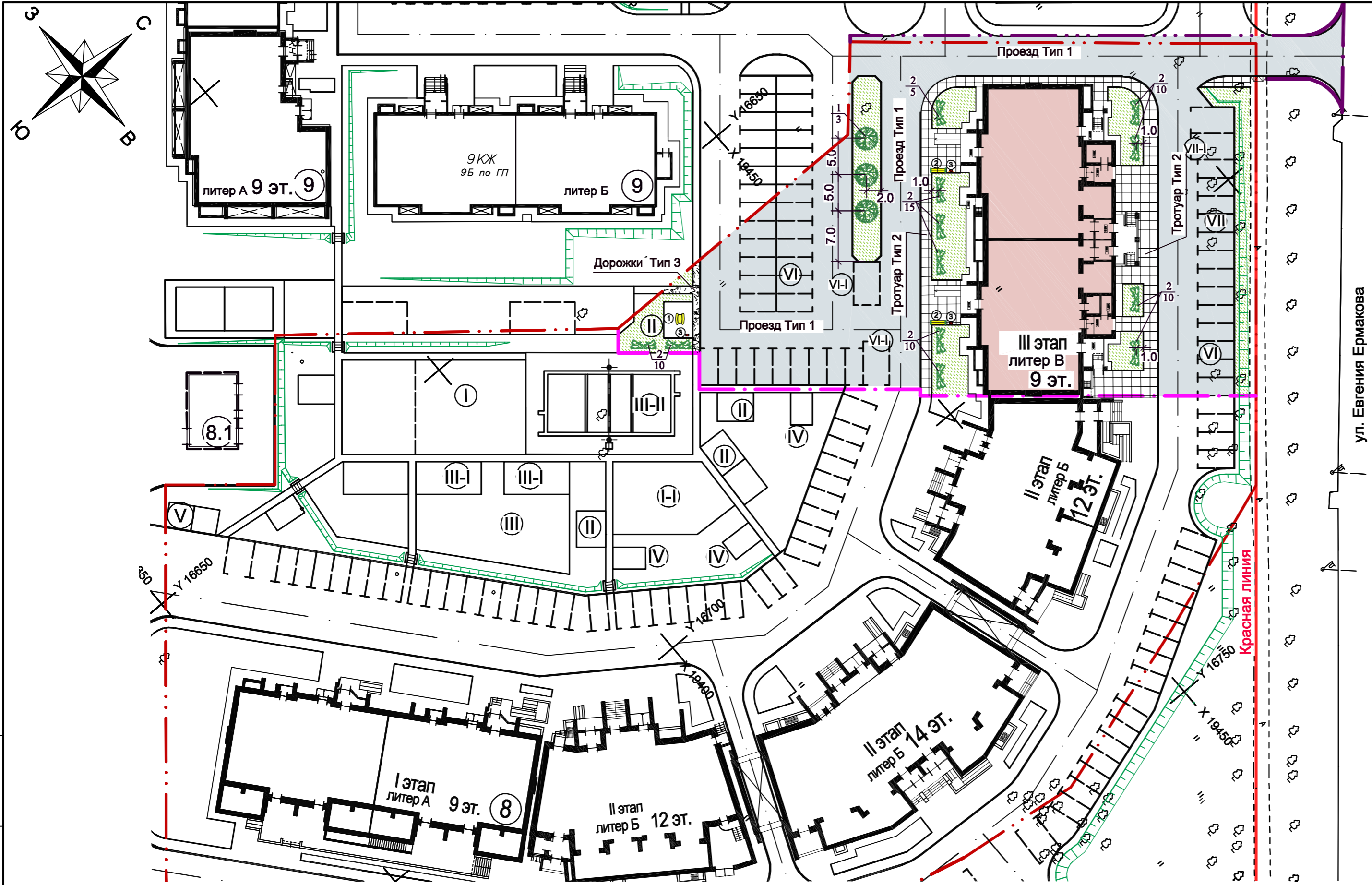
- При выполнении планировочных работ отметки проездов, площадок, тротуаров и газонов должны быть уменьшены в насыпи и увеличены в выемке на глубину корыта для дорожной одежды и плодородного слоя в газонах.
- Избыточный грунт от устройства инженерных сетей и песчаный непучинистый грунт для обратной засыпки учтен в смете на устройство инженерных сетей
- Избыточный грунт от устройства фундаментов и непучинистый грунт для обратной засыпки фундаментов учтены сметой на общестроительные работы ниже отм.0,000.
- Недостаток минерального грунта привезти, расстояние 20 км.
- Плодородный грунт для подсыпки газонов учтен в смете на устройство газонов.



ИТОГО:	+55	+419	+533	+411	+422	ВСЕГО:	+1840
	-	-	-	-	-18		-18

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

1305/18-8В-ГП					
Территория, ограниченная улицами Магистральной, Евгения Ермакова, Стопани, Заволжской в г. Костроме. Жилой дом №8 (по ГП)					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Капина				03.19
Проверил					
ГАП					
ГИП	Защивалов				03.19
III этап Жилой дом №8 (по ГП) Литер В					
План земляных масс			Стадия	Лист	Листов
			Р	6	
ООО ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ "КОСТРОМАГОРСТРОЙ"					

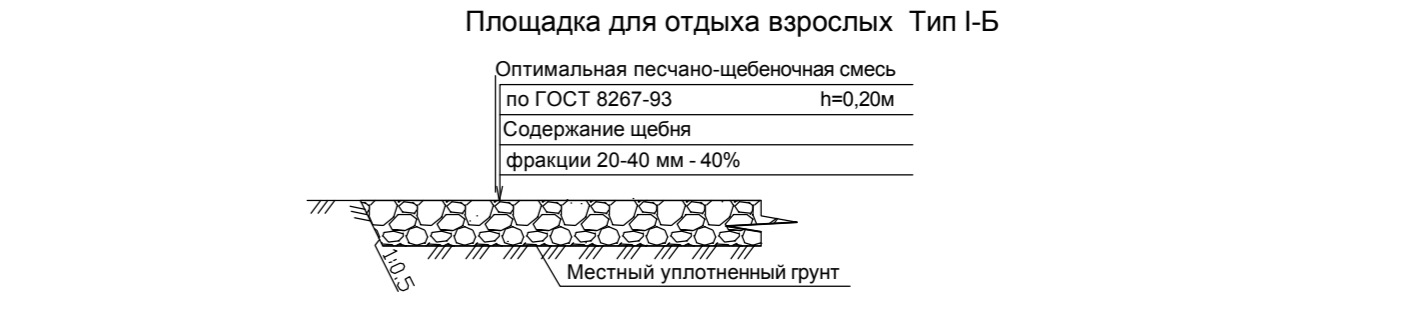
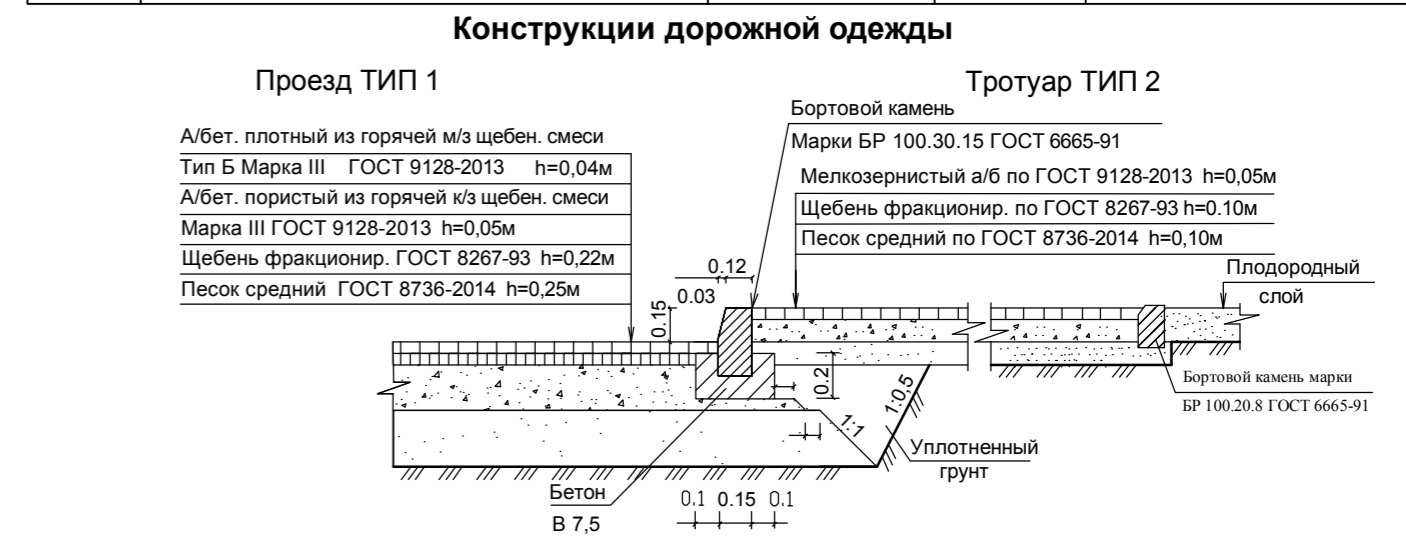


Ведомость проездов, тротуаров и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия м²	Примечание
1	Проезд (в т.ч. автостоянки) с бортовым камнем БР 100.30.15 L=280 п.м.	1	1562	
2	Тротуар с бордюрным камнем БР 100.20.8 L=107п.м.	2	310	
3	Дорожки	3	17	
4	Отмостка		65	
Внеплощадочное благоустройство				
5	Проезд с бортовым камнем БР 100.30.15 L=50 п.м.	1	132	

Ведомость элементов озеленения.

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
1	Липа мелколистная	5-7	3	Саженец. Место приобрет. МУП г. Кострома "Кустово"
2	Спирея калинолистная (2шт. на 1 п.м.)	3-5	60	Саженец. Место приобрет. МУП г. Кострома "Кустово"
	Газон обыкновенный, м²		525	посев многолетних трав по слою растит. грунта 0,20 м
	Укрепление откосов, м²		50	посев многолетних трав по слою растит. грунта h=0,20 м



Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

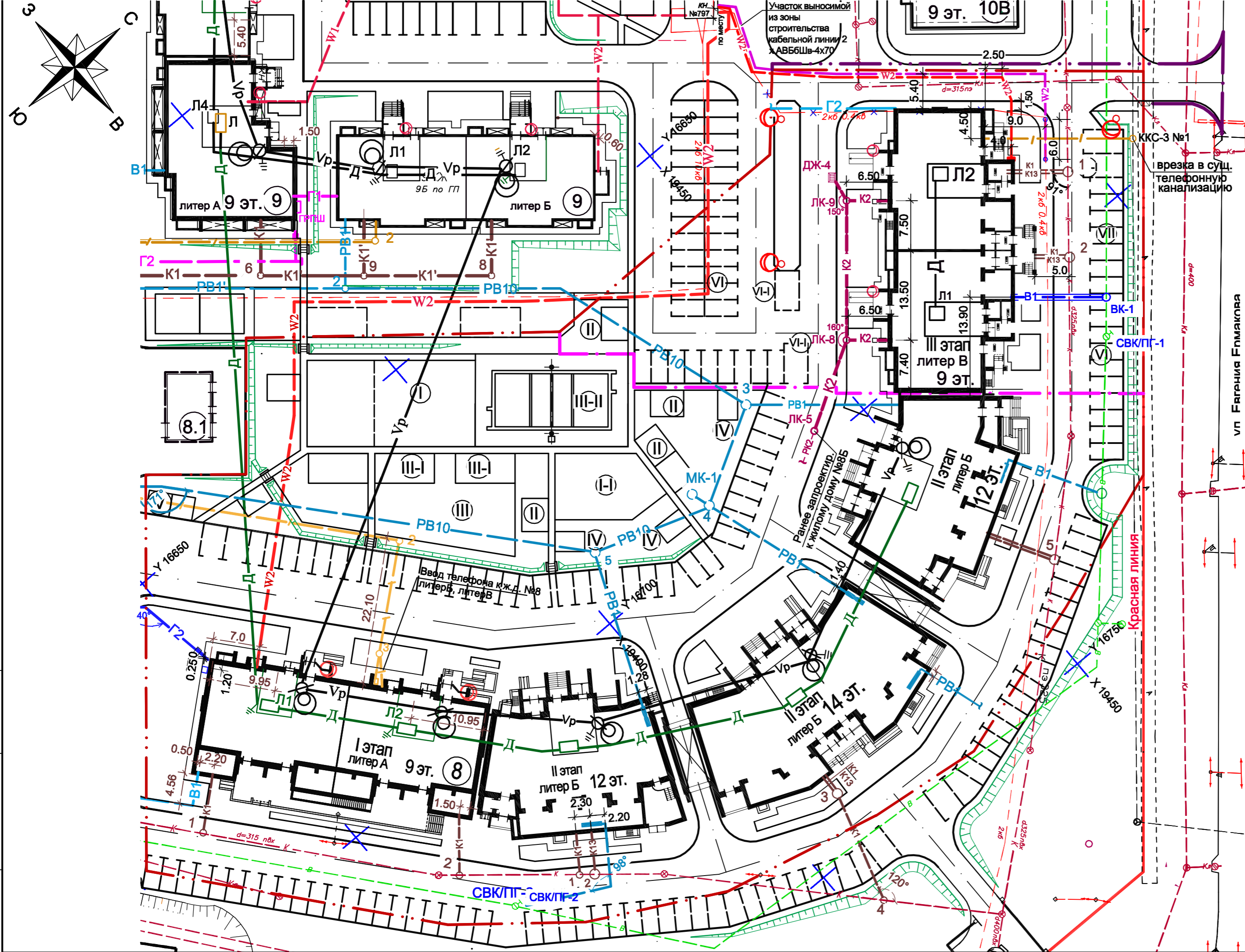
Поз.	Обозначение	Наименование	Кол-во	Примечание
1	МФ-10.1	Стол со скамьями	1	Каталог компании "Рельеф" Нижегородская область, Воскресенский район
2	МФ-02	Лавочка	2	
3	МФ-08.2	Урна	3	

Экспликация площадок.

№ на плане	Наименование	Площадь покрытия м²	Кол-во жилой дом №8 литер В	Примеч.
II	Площадка для отдыха взрослых	20	1	Покрытие-Тип I-Б

1305/18-8В-ГП							
Территория, ограниченная улицами Магистральной, Евгения Ермакова, Стопани, Заволжской в г. Костроме. Жилой дом №8 (по ГП)							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата		
Разработал	Капина				03.19		
Проверил							
ГАП							
ГИП	Зашивалов				03.19		
Н контроль	Кубинский				03.19		
III этап Жилой дом №8 (по ГП) Литер В					Стадия	Лист	Листов
План благоустройства территории М 1:500					Р	7	
					ООО ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ "КОСТРОМАГОРСТРОЙ"		

Инва. № подл. Подпись и дата. Взаим. инв. №



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на плане	Наименование и обозначение	этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	Застройки		Общая площадь		здания	всего	
					здания	всего	квартир	здания			
8	Многоквартирный жилой дом с встроенно-пристр. помещениями	9-14		288							
I этап											
Литер А	Многоквартирный 2-секц. жилой дом с встроенно-пристр. помещениями	9	1	64	64	929.70	929.70	3008	3008	37841.7	37841.7
8.1	Трансформаторная подстанция	1						Проектир. филиал ОАО "МРСК Центра" Костромаэнерго"			
II этап											
Литер Б	Многоквартирный 3-секц. жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	12-14-12	1	44	160	604.6	2095.5	2344.1	9310.1	18322.5	68644.8
III этап											
Литер В	Многоквартирный 2-секц. жилой дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	9	1	64	64	843.0	843.0	3059.2 (393.7)	4651.3 (393.7)	20226.3	20226.3

Условные обозначения

Проектируемые сети

- — — В1 Ввод водопровода в жилой дом №8В (по ГП)
- — — К1 Выпуск бытовой канализации жилого дома №8В (по ГП)
- — — К13 Выпуск бытовой канализации от помещ. общественного назначения
- — — К2 Ливневая канализация
- - - - - РК2 Ранее запроектированная ливневая канализация.
- - - - - W1 Кабельная линия напряжением 0.4кВ
- - - - - Г2 Газопровод среднего давления
- - - - - / Телефонная канализация с кабелем связи
- — — Д Диспетчеризация
- Наружное освещение- автономные светодиодные светильники мощн.60Вт

Изм. Кол.уч Лист Недок. Подп. Дата
 Разработал Капина 03.19
 Проверил
 ГАП
 ГИП Зашивалов 03.19
 Н.контроль Кубинский 03.19

1305/18-8В-ГП
 Территория, ограниченная улицами
 Магистральной, Евгения Ермакова, Стопани,
 Заволжской в г. Костроме. Жилой дом №8 (по ГП)

III этап
 Жилой дом №8 (по ГП) Литер В

Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения
 М 1:500

