

Ставропольский край 357600
г. Ессентуки, ул. Вокзальная, 16,
тел.: 8(87934) 5-43-62
Регистрационный номер в Государственном
реестре Саморегулируемых организаций РФ
СРО-П-039-30102009
Свидетельство № П-039-Н0144-17022015

***Общество с ограниченной ответственностью
«Городское бюро градостроительного заказа»***



Объект: «Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями»

**Адрес: Ставропольский край, г. Ессентуки, станция Золотушка,
кадастровый номер 26:30:070401:2**

Проектная документация

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

2023-04/100-00-ГП

Том 2

г. Ессентуки 2024г.

***Общество с ограниченной ответственностью
«Городское бюро градостроительного заказа»***

Объект: «Многоквартирные дома со встроенными нежилыми помещениями»

**Адрес: Ставропольский край, г. Ессентуки, станция Золотушка,
кадастровый номер 26:30:070401:2**

Проектная документация

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

2023-04/100-00-ГП

Том 2

Главный инженер проекта:

М.П. Тимофеев

г. Ессентуки 2024г.

Схема планировочной организации земельного участка.

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

Территория г.Ессентуки находится на юге Ставропольского края, в границах особо охраняемого эколого-курортного региона Российской Федерации Кавказских Минеральных Вод (КМВ), созданного в соответствии с Указом Президента РФ от 27 марта 1992 года за № 309 и являющегося курортом федерального значения.

Район КМВ плотно заселен. На его территории расположены курортные города- Ессентуки, Кисловодск, Пятигорск, Лермонтов, Железноводск и Минеральные Воды.

Территория находится в пределах Северокавказской равнины, в зоне перехода ее в предгорья Кавказа.

Климат района-континентальный. Район доступен для вторжения холодных масс воздуха с севера.

Для района характерна умеренная температура, относительно мягкая и непродолжительная зима, короткая весна, продолжительное и умеренное лето и теплая осень.

Основные природно-климатические характеристики района строительства.

- ветровой район — IV(ветровая нагрузка — 0.48 кПа(48 кгс/м2);
- снеговой район - II (полное нормативное значение снеговой нагрузки на горизонтальную поверхность — 1.2 кПа (120кгс/м²);
- нормативная глубина сезонного промерзания грунта — 0.8м ;
- сейсмичность площадки 8 баллов ;
- расчетная температура наружного воздуха = -16°С;

Инв.№	Подп. и дата		Взам. Инв.№	Подп. и дата		Инв.№	Подп. и дата	

					2023-04/100-ГП.ПЗ			
Из	Лист	№ докум.	Подп.	Дат	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Тимофеев					П	1	6
						ООО «Городское бюро градостроительного заказа»		
Разработ	Протасевич							
Проверил	Тимофеев							
Н. контр.	Тимофеев							

- средняя температура периода со средней суточной температурой воздуха 8°C $t_{\text{ср.}}=0,9^{\circ}\text{C}$;
 - продолжительность отопительного периода — 163;
 - преобладающими являются ветра западного направления.
- Подземные воды отсутствуют.
- Площадка потенциально неподтопляемая.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Данный проект разработан на основании градостроительного плана земельного участка, выданного УАиГ администрации г.Ессентуки 31.08.2023 г.

Участок, отведенный под строительство домов расположен в территориальной зоне Ж-3 — зона смешанной жилой застройки. Вид разрешенного использования- среднеэтажная жилая застройка.

Согласно постановлению 1353 от 27.09.2023г. Администрации г.Ессентуки разрешено уменьшить минимальные отступы от границ земельного участка.

Объекты капитального строительства на участке не имеются.

Многоквартирные жилые дома запроектированы на участке в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 4.13330.2016 « Ограничение распространения пожара на объектах защиты.»

Санитарно-защитные зоны в градостроительном плане не оговорены.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.

Участок, на котором расположены проектируемые многоквартирные дома , расположен в северо-восточной части г.Ессентуки в микрорайоне Золотушка.

Рельеф участка спокойный со значительным уклоном в восточном- юго-восточном направлении.

Ине.№	Подп. и дата	№ Взам. Ине.Дубл. Ине.№	Подп. и дата	Объекты капитального строительства на участке не имеются.					
				Многokвартирные жилые дома запроектированы на участке в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 4.13330.2016 « Ограничение распространения пожара на объектах защиты.»					
				Санитарно-защитные зоны в градостроительном плане не оговорены.					
в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами.									
Участок, на котором расположены проектируемые многоквартирные дома , расположен в северо-восточной части г.Ессентуки в микрорайоне Золотушка.									
Рельеф участка спокойный со значительным уклоном в восточном- юго-восточном направлении.									
					2023-04/100-ГП.ПЗ				Лист 2
№	Лист	№ докум.	Подп.	Дат					

Абсолютные отметки в пределах участка колеблются от 616.00м до 609.20м.
 Проектом предусматривается планировка территории-
 устройство подпорных стен с восточной и частично южной стороны участка
 и отсыпка всей территории.

Подъезд к участку осуществляется с существующей улицы Иглина.
 Покрытие запроектированных подъездов и проездов, стоянок для машин
 индивидуального автотранспорта- двухслойное асфальтобетонное.
 Отведенный участок свободен от застройки и зеленых насаждений.

На отведенном участке запроектированы следующие
 здания и сооружения:

- многоквартирный жилой дом на 77 квартир (поз.1);
- многоквартирный жилой дом на 112 квартир (поз.2);
- многоквартирный жилой дом на 88 квартир (поз.3);
- многоквартирный жилой дом на 112 квартир (поз.4);
- многоквартирный жилой дом на 88 квартир(поз.5);
- стоянки для машин индивидуального автотранспорта;
- подземная парковка;
- детские игровые площадки;
- площадки для отдыха.

Согласно действующим нормативам, необходимое количество машино-мест
 на стоянках для машин индивидуального автотранспорта равно-

0.75 машино-мест на 1 квартиру, т.к в проекте общее количество квартир 477,
 - 0.75 x 477 =358 машино-мест.

Проектом предусмотрено размещение на отведенном участке 8 стоянок
 для парковки индивидуального автотранспорта на 195 машино-мест, на каждой
 из которых одно машино-место предназначено для маломобильных групп
 населения.

В подземном паркинге предусмотрено размещение 36 машино -мест.
 Общее количество машино-мест на участке строительства- 231 машино-место.

Ине.№	Подп. и дата	№ Взам. Инв.	Рубл. Инв.№	Подп. и дата

					2023-04/100-ГП.ПЗ	Лист 3
№	Лист	№ докум.	Подп.	Дат		

Проектируемые здания размещены на генплане в соответствии с противопожарными нормами.

С двух продольных сторон к каждому зданию имеется возможность подъезда машин по проездам с твердым покрытием, что обеспечивает доступ пожарных в каждое помещение проектируемых зданий согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,

СП 4.13330.2016 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты.».

г) Техничко-экономические показатели земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.

Площадь участка — 13044.9 м²

Площадь застройки общая по участку — 5656.9 м²

в том числе:

- многоквартирный жилой дом №1 - 966.0 м²
- многоквартирный жилой дом №2 - 1332.8 м²
- многоквартирный жилой дом №3 - 805.4 м²
- многоквартирный жилой дом №4 - 961.1 м²
- многоквартирный жилой дом №5 - 807.6 м²
- подземная парковка - 784.0 м²

Площадь покрытия — 6277.1 м²

Площадь озеленения— 1110.9 м²

Плотность застройки — 43.3%

Процент озеленения - 8.5%

д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территорий и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.

Инв. №	Подп. и дата	№ Взам. Инв.	Дубл. Инв. №	Подп. и дата					Лист 4
№	Лист	№ докум.	Подп.	Дат	2023-04/100-ГП.ПЗ				

При решении инженерной подготовки территории выполнены следующий комплекс мероприятий: снятие растительного слоя и строительного мусора, вертикальная планировка, сооружение инженерных коммуникаций, запроектированы автомобильные дороги и тротуары, выполнено благоустройство территории.

Отсыпка грунта на площадке строительства производится песчанно-гравийной смесью с послойным уплотнением.

На территории проектируемой площадки запроектирована сеть коммуникаций, проложенных в земле, в каналах. Коммуникации водопровода, канализации, связи, газа и электроснабжения выполнены подземной прокладкой, обеспечивающие занятие наименьших участков территории.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировки.

Проектное решение вертикальной планировки разработано на основании вертикальных отметок окружающего рельефа и прилегающих улиц и дорог.

В основу проектных решений заложены принципы, обеспечивающие максимальный водоотвод по площадке в открытом варианте.

Отвод поверхностных вод осуществляется в сторону понижения рельефа по проездам на прилегающую к участку территорию с восточной стороны.

Отвод поверхностных вод от зданий осуществляется по отмошке с твердым покрытием и далее на прилегающую территорию.

Ине.№	Подп. и дата	№ Взам. Ине.	Дубл. Ине.№	Подп. и дата											
Ине.№	Подп. и дата	№ Взам. Ине.	Дубл. Ине.№	Подп. и дата	2023-04/100-ГП.ПЗ					Лист					
Ине.№	Подп. и дата	№ Взам. Ине.	Дубл. Ине.№	Подп. и дата	Ине.№	Подп. и дата	№ Взам. Ине.	Дубл. Ине.№	Подп. и дата						5

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических и эстетических условий вся территория благоустраивается- подъезды асфальтируются, на детских площадках предусматривается покрытие из спецсмеси, на площадках для отдыха выполняется покрытие из тротуарной плитки, вдоль тротуара предусматривается устройство пандуса для маломобильных групп населения, по газонам производится посев многолетних трав.

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние грузоперевозки.

Подъезд к участку осуществляется с существующей ул.Иглина.

Покрытие подъезда и стоянок для машин индивидуального автотранспорта

- двухслойное асфальтобетонное.

Принята следующая конструкция асфальтобетонного покрытия:

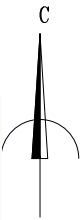
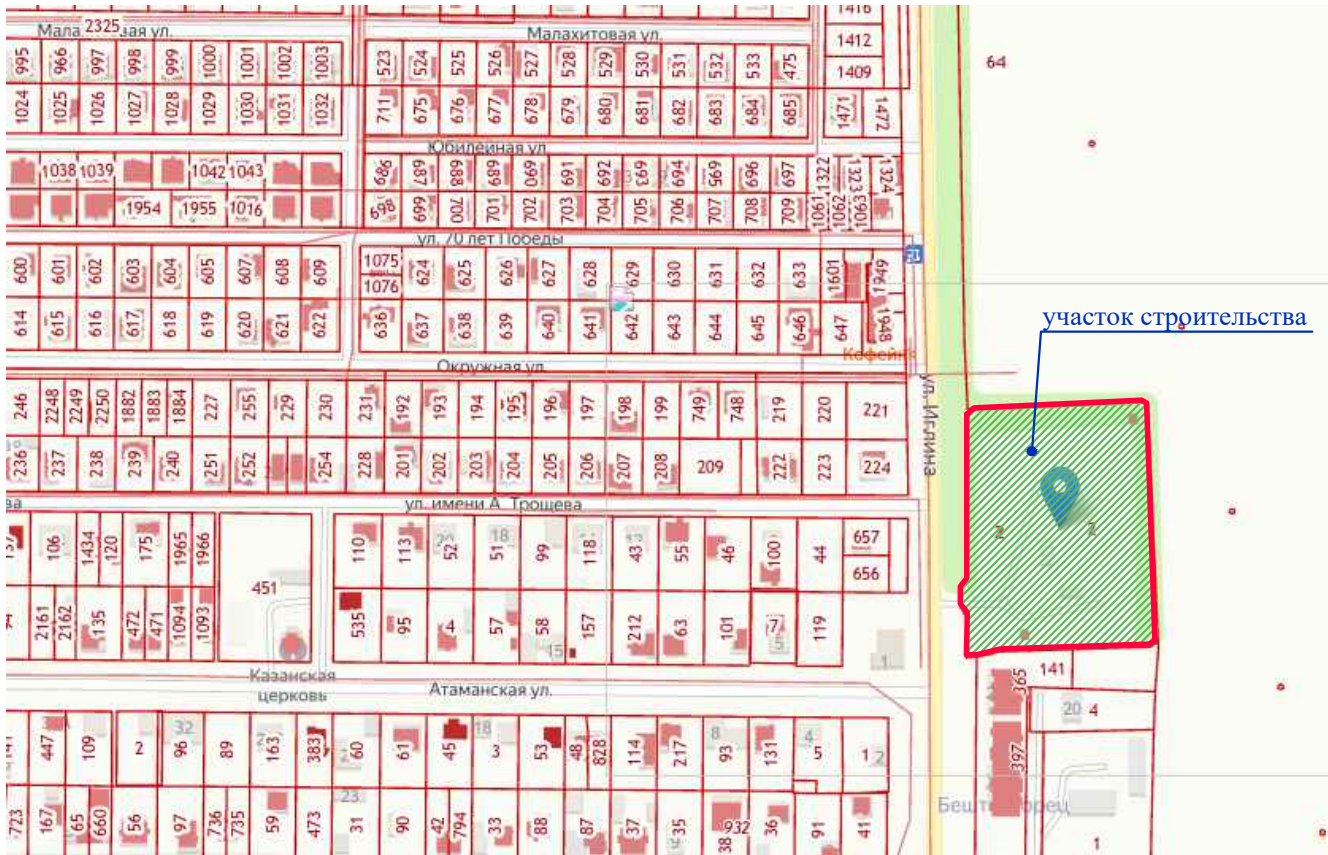
- мелкозернистый асфальтобетон-40мм;
- крупнозернистый асфальтобетон — 50мм;
- песчанно-гравийная смесь -200мм;
- уплотненный грунт основания.

Вдоль проездов предусмотрено устройство бортового камня БР 300.30.15 ГОСТ 6665-91.

На автомобильных парковках выделены места для стоянки автотранспорта маломобильных групп населения, обозначенных специальными символами.

Инв.№	Подп. и дата	№ Взам. Инв.	Дубл. Инв.№	Подп. и дата						
№	Лист	№ докум.	Подп.	Дат	2023-04/100-ГП.ПЗ					Лист
										6

Ситуационный план



Ведомость ссылочных и прилагаемых документов

Обозначение	Наименование	Примеч.
	Ссылочные	
21.204-93	Условные графические обозначения и изображения элементов генерального плана и сооружений транспорта	
СП 42.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и и сельских поселений.	
ГОСТ 21.508-93	Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно - гражданских объектов.	
ГОСТ 9128-2009	Смеси асфальто-бетонные дорожные.	
ГОСТ 6665-91	Камни бетонные и ж/б бетонные.	
СП 59.13330.2012	Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.	

Ведомость чертежей основного комплекта марки ГП

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные.	
2	Разбивочный чертеж	
3	Схема планировочной организации земельного участка.	
4	План организации рельефа.	
5	Сводный план инженерных сетей.	
6	Картограмма земляных масс.	

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, сейсмических и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер проекта М. П.Тимофеенко

Данный проект разработан на топосъемке, выполненной ООО Фирма "ГЕОТЕХНИКА" в январе 2022 года.

Привязка многоквартирных домов дана от границ отведенного участка и в местной системе координат.

Схема планировочной организации земельного участка и план организации рельефа разработаны в масштабе 1:500.

Проектные горизонталы проведены через 0.1 м по высоте.

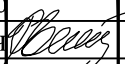
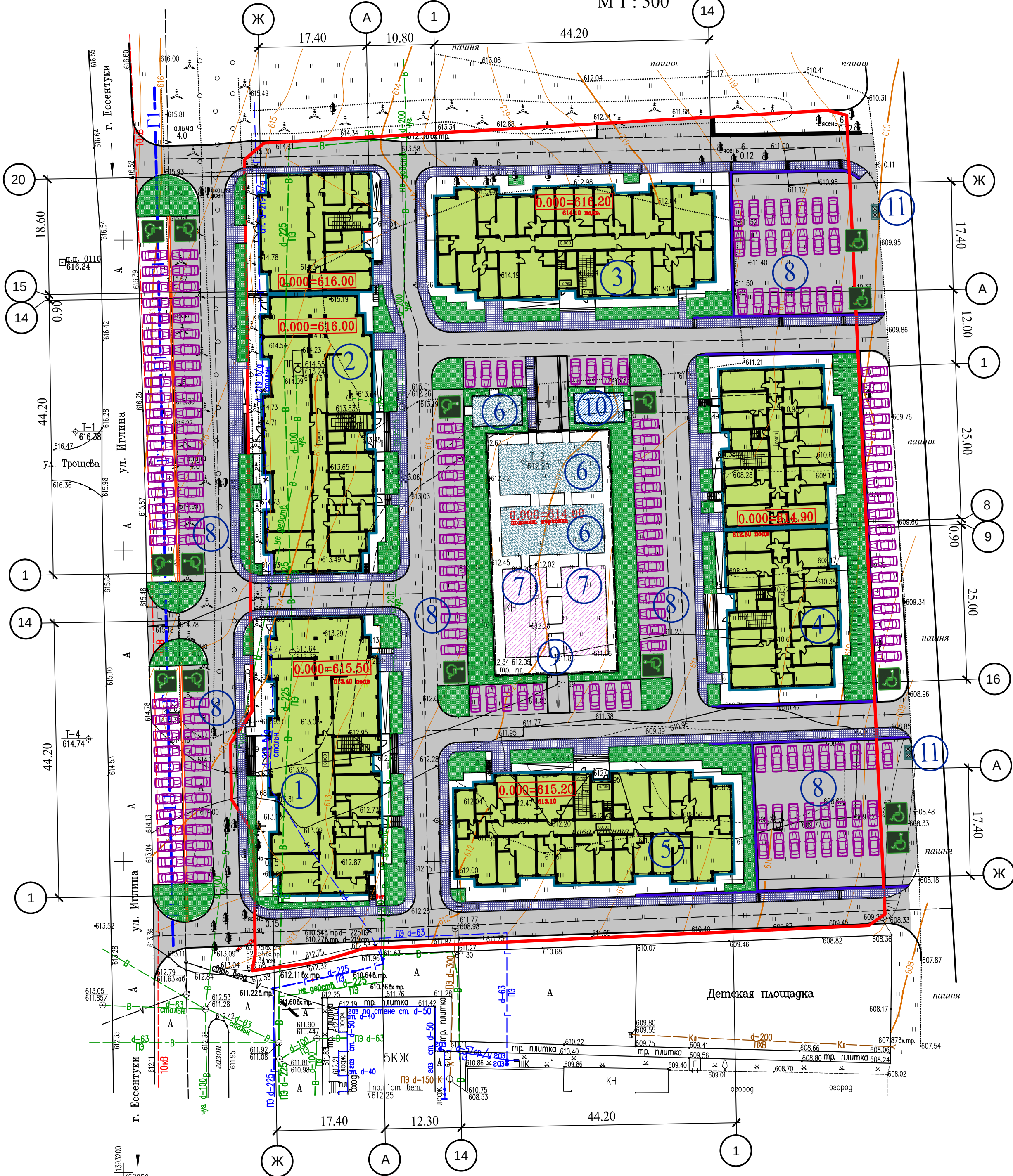
						2023-04/100-ПЗУ			
						Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями РФ, СК, г.Ессентуки, ст. "Золотушка", к/н 26:30:070401:2			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГИП		Тимофеенко				Стадия		Лист	Листов
Инженер		Протасевич				П		1	6
Проверил		Тимофеенко							
						Общие данные		ООО "Городское Бюро Градостроительного заказа"	

Схема планировочной организации земельного участка
М 1 : 500



Экспликация зданий и сооружений

№ поз.	Наименование зданий и сооружений	Примеч.
1	Многоквартирный дом- 77 кв.	проектир.
2	Многоквартирный дом- 112 кв.	проектир.
3	Многоквартирный дом- 88 кв.	проектир.
4	Многоквартирный дом- 112 кв.	проектир.
5	Многоквартирный дом- 88 кв.	проектир.
6	Детская игровая площадка	проектир.
7	Площадка для отдыха	проектир.
8	Стоянка для машин индивидуального автотранспорта	проектир.
9	Подземная парковка	проектир.
10	Площадка для занятий на тренажерах	проектир.
11	Площадка для мусороконтейнеров	проектир.

Технико-экономические показатели

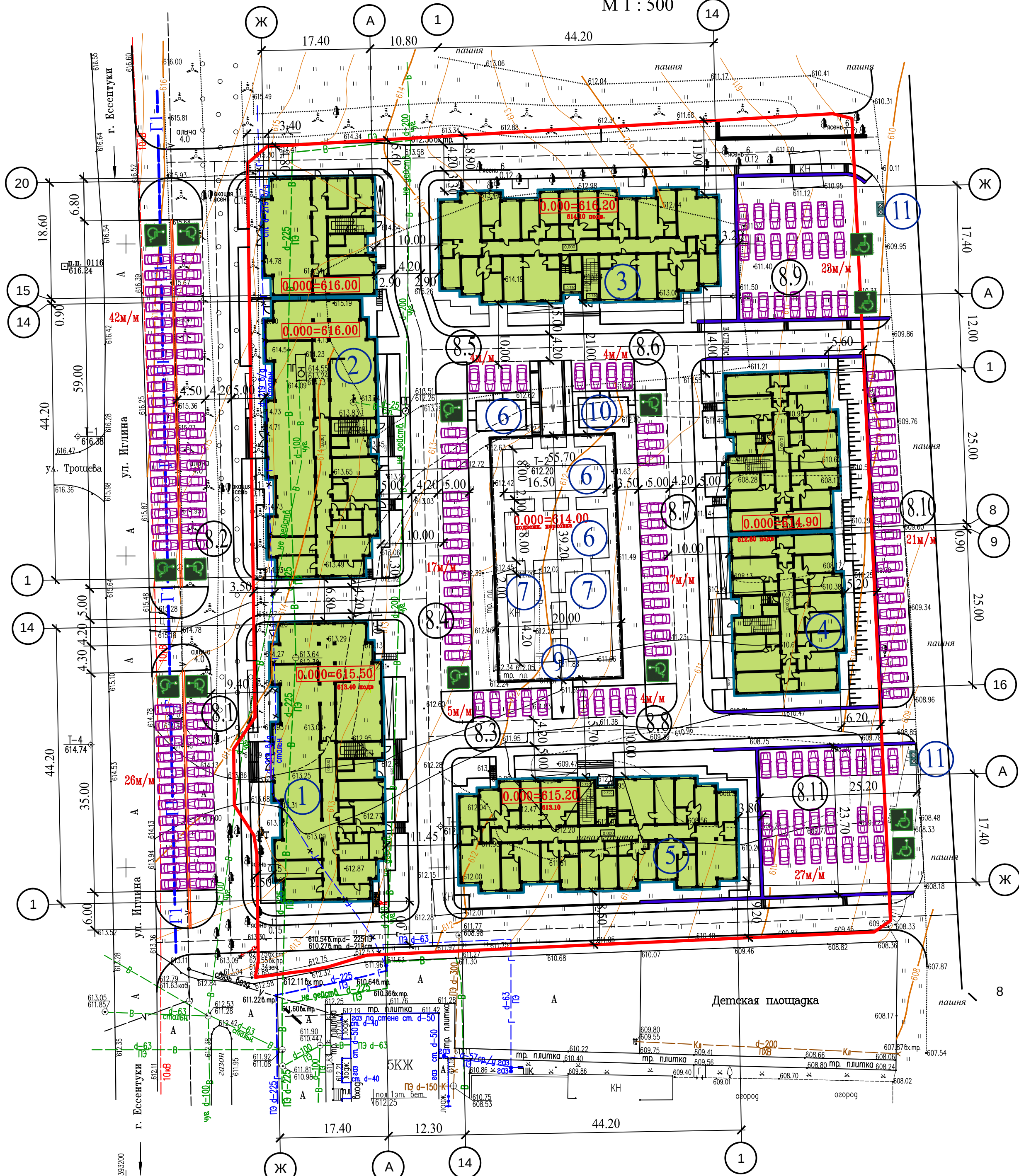
Площадь участка	-	13044.9 м2
кадастровый номер участка	-	26:30:070401:2
Площадь застройки общая по участку	-	5656.9м2
в том числе:	-	дом №1 -966.0м2
	-	дом №2 -1332.8м2
	-	дом №3 - 805.4м2
	-	дом №4 - 961.1м2
	-	дом №5 - 807.6м2
	-	подземная парковка - 784.0м2
Площадь покрытия	-	6277.1м2
Площадь озеленения	-	1110.9м2
Плотность застройки	-	43.3%
Процент озеленения	-	8.5%

Условные обозначения

	- границы отведенного участка
	- существующие здания и сооружения
	- проектируемые здания и сооружения
	- проектируемое асфальтобетонное покрытие
	- проектируемое плиточное покрытие
	- озеленение

2023-04/100-ПЗУ					
Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями РФ, СК, г.Ессентуки, ст. "Золотушка", к/н 26:30:070401:2					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№	Подпись	Дата
ГИП	Гимофеев	Протасевич	Гимофеев		
Инженер	Протасевич	Гимофеев			
Проверил	Гимофеев				
Схема планировочной организации земельного участка				Стадия	Лист
				П	2
				Листов	
				ООО "Городское Бюро Градостроительного заказа"	

Разбивочный чертеж
М 1 : 500



Экспликация зданий и сооружений

№ поз.	Наименование зданий и сооружений	Примеч.
1	Многоквартирный дом- 77 кв.	проектир.
2	Многоквартирный дом- 112 кв.	проектир.
3	Многоквартирный дом- 88 кв.	проектир.
4	Многоквартирный дом- 112 кв.	проектир.
5	Многоквартирный дом- 88 кв.	проектир.
6	Детская игровая площадка	проектир.
7	Площадка для отдыха	проектир.
8.1	ГС на 26 машино-мест	проектир.
8.2	ГС на 42 машино-места	проектир.
8.3	ГС на 5 машино-мест	проектир.
8.4	ГС на 17 машино-мест	проектир.
8.5	ГС на 4 машино-места	проектир.
8.6	ГС на 4 машино-места	проектир.
8.7	ГС на 17 машино-мест	проектир.
8.8	ГС на 4 машино-места	проектир.
8.9	ГС на 23 машино-места	проектир.
8.10	ГС на 21 машино-место	проектир.
8.11	ГС на 27 машино-мест	проектир.
9	Подземная парковка	перспективн. стр-во
10	Площадка для занятий на тренажерах	проектир.
11	Площадка для мусороконтейнеров	проектир.

Условные обозначения

- существующие здания и сооружения
- проектируемые здания и сооружения
- проектируемое асфальтобетонное покрытие
- проектируемое плиточное покрытие
- озеленение

2023-04/100-ПЗУ

Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями
РФ, СК, г.Ессентуки, ст. "Золотушка", к/н 26:30:070401:2

Изм.	Кол. уч.	Лист	№	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Инженер	Протасевич	Тимофеев			П	3	
Проверил	Тимофеев							
Разбивочный чертеж						ООО "Городское Бюро Градостроительного заказа"		

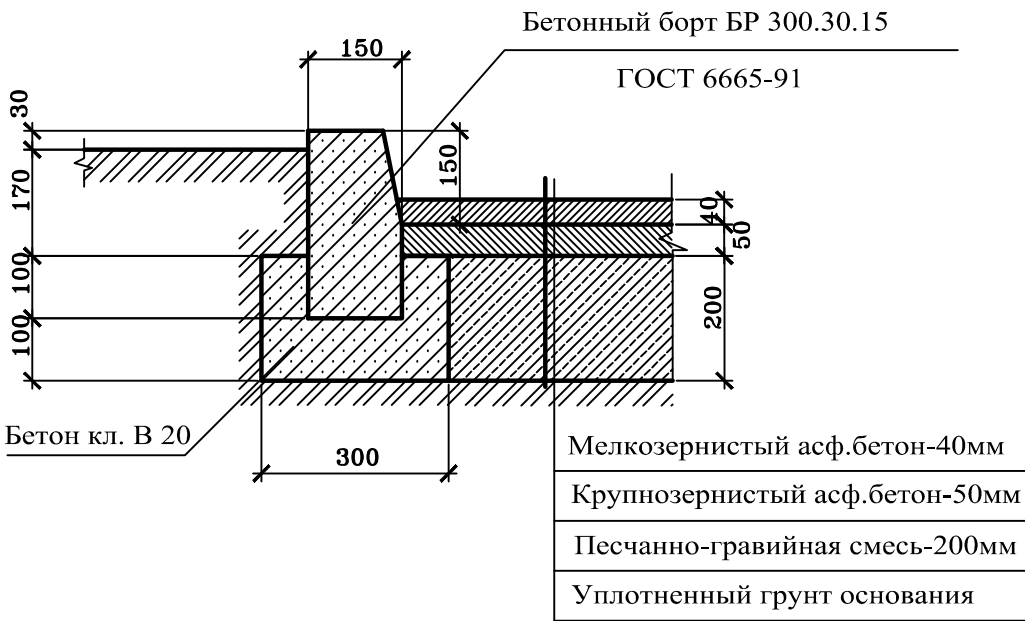
План организации рельефа
М 1 : 500



Экспликация зданий и сооружений

№ поз.	Наименование зданий и сооружений	Примеч.
1	Многоквартирный дом- 77 кв.	проектир.
2	Многоквартирный дом- 112 кв.	проектир.
3	Многоквартирный дом- 88 кв.	проектир.
4	Многоквартирный дом- 112 кв.	проектир.
5	Многоквартирный дом- 88 кв.	проектир.
6	Детская игровая площадка	проектир.
7	Площадка для отдыха	проектир.
8	Стоянка для машин индивидуального автотранспорта	проектир.
9	Подземная парковка	проектир.
10	Площадка для занятий на тренажерах	проектир.
11	Площадка для мусороконтейнеров	проектир.

Конструкция асфальтобетонного покрытия



Условные обозначения

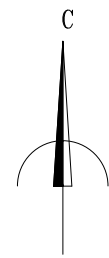
- существующие здания и сооружения
- проектируемые здания и сооружения
- проектируемое асфальтобетонное покрытие
- проектируемое плиточное покрытие
- озеленение

2023-04/100-ПЗУ

Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями
РФ, СК, г.Ессентуки, ст. "Золотушка", к/н 26:30:070401:2

Изм.	Кол. уч.	Лист	№	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Тимофеев					П	4	
Инженер	Протасевич							
Проверил	Тимофеев							
План организации рельефа						ООО "Городское Бюро Градостроительного заказа"		

Сводный план инженерных сетей
М 1 : 500



Условные обозначения:

- Существующий водопровод
- Проектируемый водопровод
- Существующая хозяйственно-бытовая канализация
- Проектируемая хозяйственно-бытовая канализация
- Проектируемый газопровод
- Проектируемая кабельная линия 0,4кВ
- Проектируемая кабельная линия 0,4кВ в траншее, в асбесто-цементной трубе

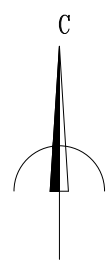
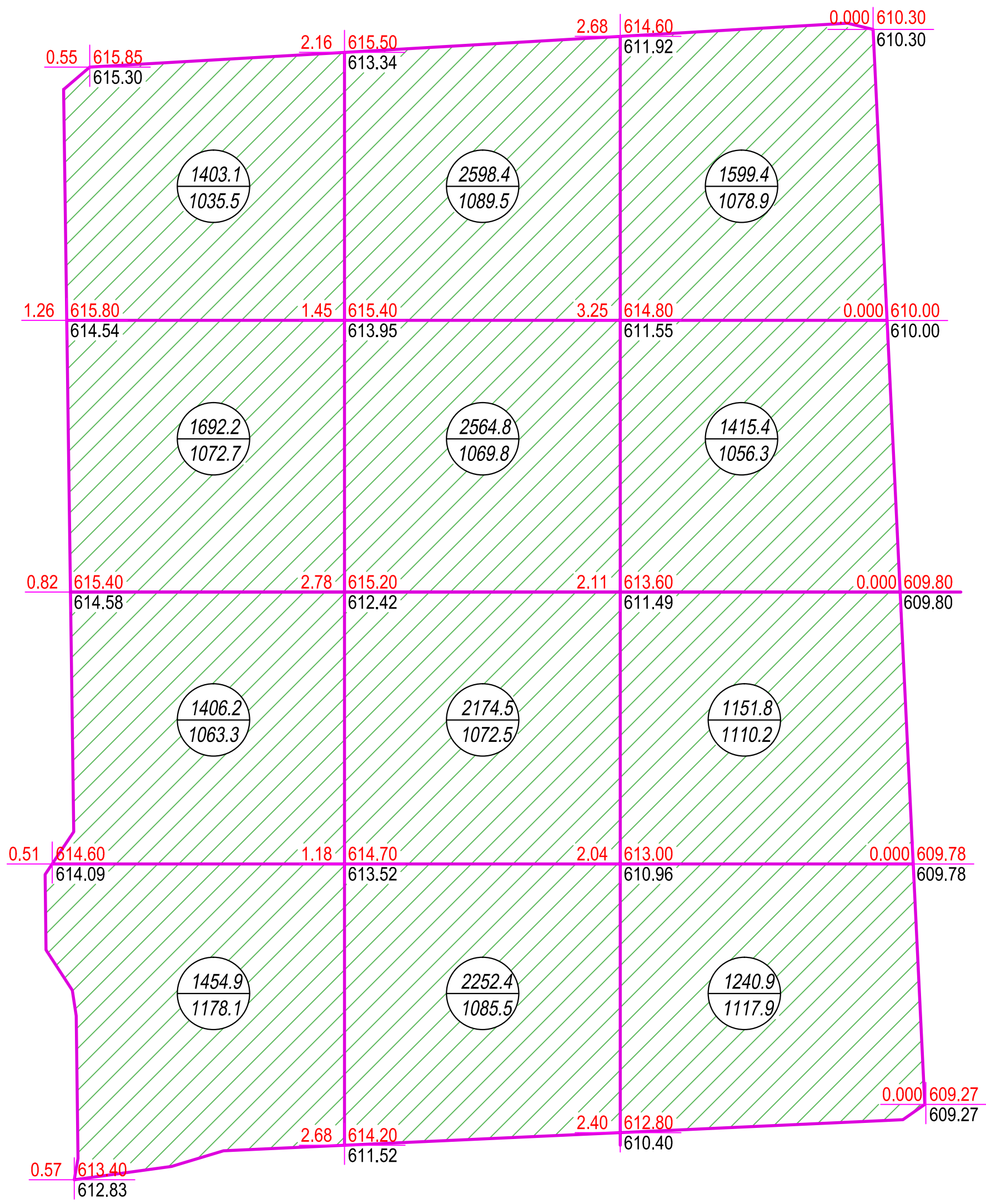
Согласовано	
Взам. инв. N	
Подп. и дата	
Инв. N подл.	

Врезка
в действующую сеть
водопровода

Врезка
в действующую сеть
канализации

2023-04/100-ПЗУ				
Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями РФ, СК, г.Ессентуки, ст. "Золотушка", к/н 26:30:070401:2				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№	Подпись
ГИП	Тимофеев			
Инженер	Протасевич			
Проверил	Тимофеев			
Сводный план инженерных сетей			Стадия	Лист
			П	5
			Листов	
			ООО "Городское Бюро Градостроительного заказа"	

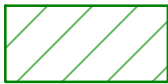
Картограмма землянных масс
М 1 : 500



Ведомость объемов земляных работ

№№ ПП	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Примеч.
1	Выемка грунта	м ³	—	
2	Насыпь грунта	м ³	20954.0	

Условные обозначения



- отсыпка грунта

1.26 615.80
614.54

- рабочая отметка проектная отметка земли
существующая отметка земли



- объем землянных масс
площадь фигуры

Объемы землянных масс посчитаны без учета
выемки грунта под котлован здания,
и без учета срезки растительного слоя грунта.

Насыпь	5956.4	9590.1	5407.5	Итого, м3	20954.0
Выемка	-	-	-		

							2023-04/100-ПЗУ			
							Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями РФ, СК, г.Ессентуки, ст. "Золотушка", к/н 26:30:070401:2			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№	Подпись	Дата			Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гимофеев						П	6	
Инженер		Протасевич								
Проверил		Гимофеев								
							Картограмма землянных масс	ООО "Городское Бюро Градостроительного заказа"		

Согласовано				
Изм. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N		