

ООО «ПБ Перспектива»

СРО-П-005-21052009

Кафе по адресу: Белгородская область,
Красногвардейский район,
г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6

Проектная документация

Раздел 2 "Схема планировочной организации
земельного участка"

24-25 – ПЗУ

Том 2

2025

ООО «ПБ Перспектива»

СРО-П-005-21052009

Кафе по адресу: Белгородская область,
Красногвардейский район,
г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6

Проектная документация

Раздел 2 "Схема планировочной организации
земельного участка"

24-25 – ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта



Холодов А.Н.

2025

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
24-25- ПЗУ.С	Содержание тома	
24-25-СП	Состав проектной документации	
24-25- ПЗУ. ТЧ	Текстовая часть	
	1 Исходные данные	
	2 Характеристика района и участка строительства	
	3 Обоснование границ санитарно-защитных зон	
	4 Планировочная организация участка	
	5 Техничко-экономические показатели участка	
	6 Инженерная подготовка территории, организация рельефа вертикальной планировкой	
	7 Благоустройство и озеленение	
	8 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	
24-25- ПЗУ	Графическая часть	
Лист 1	Ситуационный план	
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка	
Лист3	Разбивочный план	
Лист4	Сводный план сетей	
Лист5	Схема благоустройства	
Лист6	Схема организации рельефа	
Лист7	Планограмма земляных масс	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

					2025
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата

24-25-.С

ГИП	Проверил	<i>А.Б.С.</i>	
Проверил	ГИП	<i>С.</i>	
Разраб	Черкашин	<i>А.И.</i>	
Н.контр.	Холодов	<i>С.</i>	

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «Проектное бюро
«Перспектива»

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	20-25-ПЗ	Раздел 1 «Пояснительная записка»	Не разрабатывался
2	20-25-ПЗУ	Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»	
3	20-25-АР	Раздел 3 «Архитектурные решения»	Не разрабатывался
4	20-25-КР	Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»	Не разрабатывался
5.1.	20-25-ИОС1	Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» Подраздел «Система электроснабжения»	
5.2	20-25-ИОС2	Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» Подраздел «Система водоснабжения»	Не разрабатывался
5.3	20-25-ИОС3	Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» Подраздел «Система водоотведения»	Не разрабатывался
5.4	20-25-ИОС4	Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»	Не разрабатывался
5.5	20-25-ИОС5	Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» Подраздел «Сети связи»	Не разрабатывался
5.6	20-25-ИОС6	Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» Подраздел «Система газоснабжения»	Не разрабатывался
5.7	20-25-ИОС7	Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений» Подраздел «Технологические решения»	Не разрабатывался
6	20-25-ПОС	Раздел 6 «Проект организации строительства»	Не разрабатывался
8	20-25-ООС	Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»	Не разрабатывался
9	20-25-ПБ	Раздел 9 «Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности»	Не разрабатывался
10	20-25-ОДИ	Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»	Не разрабатывался
10.1	20-25-ЭЭ	Раздел 10.1 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов»	Не разрабатывался
12	20-25-ТБЭ	Раздел 12 «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами» Подраздел «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства»	Не разрабатывался

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

					2025
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата

24-25-СП

Проверил	Белых			Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
Нач. группы					П	1	1
ГИП	Холодов				ООО «Проектное бюро «Перспектива»		
Разраб.	Черкашин						
Н.контр.	Холодов						

Текстовая часть

1. Исходные данные на проектирование

Раздел 2 проекта «Кафе» по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6» разработан на основании утвержденного архитектурного проекта. Генеральный план выполнен на основании задания на проектирование, норм и требований СП 42.13330.2018 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В качестве приложения приведена геодезическая топографическая съемка.

2. Характеристика района и участка строительства

Земельный участок с кадастровым номером 31:21:0704010:164 расположен по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6.

Климат умеренно-континентальный, с мягкой зимой, со снегопадами, оттепелями и продолжительным летом. Среднегодовая температура +7 градусов. Среднее количество выпадаемых осадков 571 мм в год. Продолжительность вегетационного периода (с температурой выше +5⁰) 185-190 дней. Глубина промерзания почвы в зимнее время достигает 1,2 м.

Рельеф участка строительства спокойный. Часть территории спланирована в процессе строительства.

3. Обоснование границ санитарно-защитных зон

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» данный объект не относится к объектам, требующим установления санитарно-защитной зоны.

Санитарные разрывы выдерживаются.

4. Планировочная организация участка

Планировочная организация земельного участка разработана на основании утвержденного архитектурного проекта и выполнена на основании задания на проектирование, норм и требований СП 42.13330.2018 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Архитектурно — планировочные решения продиктованы конфигурацией отведенного участка, планировочными ограничениями и максимально возможным сохранением существующих зеленых насаждений.

Предусматривается размещение проектируемого здания на отведенном участке

На территории участка размещаются следующие объекты:

- Здание кафе существующее;
 - Здание кафе проектируемое;
 - пешеходные тротуары с твердым покрытием;
- Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечивает:
- эффективное использование отведенной территории,
 - высокий уровень благоустройства
 - удобные места парковки автотранспорта,
 - удобные пешеходные транзитные связи
 - проезд для пожарных машин шириной не менее 3,5 м с продольной стороны здания.

Предусматривается освещение территории в ночное время, подсветка фасадов здания

Проект здания разработан с соблюдением противопожарных мероприятий

Взам. инв. №		Подп. и дата						

5. Техника–экономические показатели участка строительства

Параметры объектов капитального строительства на земельном участке 31:21:0704010:164 расположенном в центральной части г. Бирюча Красногвардейского района, в территориальной зоне «Специализированной общественной застройки» – «02» по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6.

Площадь участка = 550,00 м. кв.

Общая проектируемая площадь застройки – 215,0 м. кв. = 39,1 % – соответствует (для зоны «02» составляет 60%)
Площадь озеленения – 165,33 м. кв. = 30,1 % – соответствует (для зоны «02» составляет 14%) Количество м/мест = 0 шт. – не соответствует (требуемое количество м/мест = 15 шт.)

– Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны земельного участка с кадастровым номером 31:21:0704010:15 – 0,9 м – не соответствует (требуемый отступ = 3,00 м)

– Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны ул. Ольминского – 0,0 м и со стороны Соборной площади – 0,6 м – не соответствует (требуемый отступ = 5,00 м)

6. Инженерная подготовка территории, организация рельефа вертикальной планировкой

Продольные и поперечные уклоны соответствуют принятым нормам и правилам. Система водоотвода открытая. Водоотвод решен поверхностным стоком по спланированной под проектные отметки поверхности с дальнейшим сбросом на понижение места по рельефу. Вертикальной планировкой обеспечено водоотведение поверхностных вод с территории застройки. В основу высотного решения положены:

1. Принцип максимального приближения проектных отметок к существующему рельефу.
2. Создание формы поверхности, отвечающей требованиям архитектурно-планировочного решения, озеленения, поверхностного водоотвода, дорожного строительства и конструктивных особенностей здания.

Вертикальная планировка производится до проектных отметок за минусом 0,2 м для дальнейшей подсыпки растительным грунтом в местах устраиваемых газонов и за минусом устройства корыт под проезды и автостоянки. Чернозем объемом временно складироваться на свободной территории для дальнейшего использования. Система отвода поверхностных вод запроектирована по спланированной территории и по проездам на нижележащий рельеф местности.

7. Благоустройство и озеленение

Благоустройство участка направлено на сохранение существующих на территории, свободной от застройки, зеленых насаждений.

Работы по посадке зеленых насаждений и устройству газонов выполнять только после расстилки растительного грунта, устройства проездов, площадок, коммуникаций.

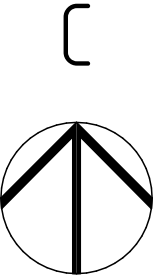
На территории, свободной от насаждений, стоянок и проездов устраивается газон обыкновенный с посевом многолетних трав для создания дернового покрова.

В проекте приняты следующие элементы благоустройства: покрытие проездов вокруг здания – асфальтобетонное.

Территория озеленяется. Комплекс озеленительных работ включает устройство газонов из многолетних трав, сохранение существующих на площадке деревьев.

8 Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

						24–25–ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подл.	Дата		2



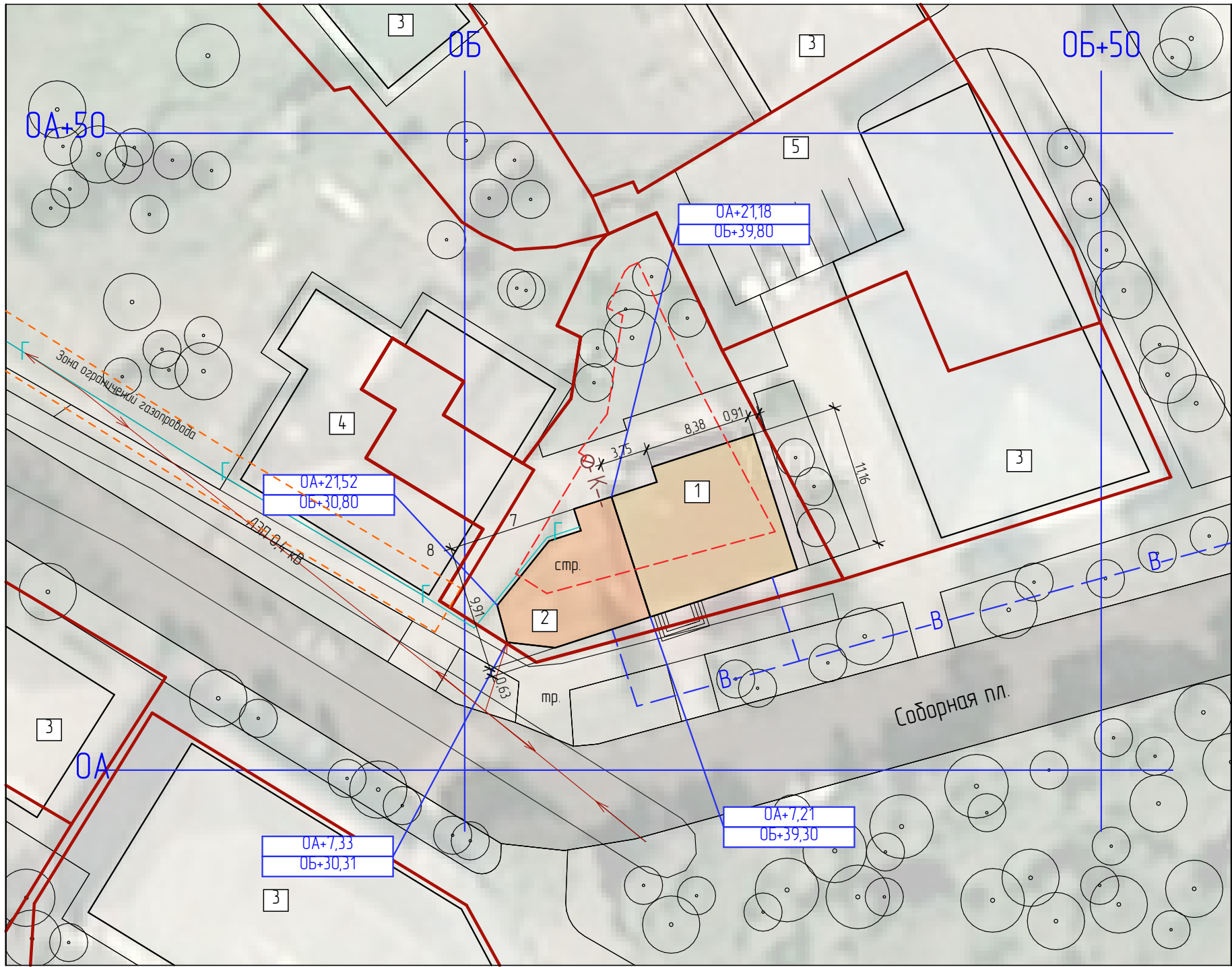
Условные обозначения

- Существующая застройка
- Проектируемое здание
- Проезды
- Тротуары
- Озеленение
- Существующее дерево
- Граница участка
- Зона разрешенного строительства по ГПЗУ

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Кафе	Существ.
2	Кафе	Проект.
3	Нежилое здание	Существ.
4	МКД	Существ.
5	Гостевая стоянка	Существ.

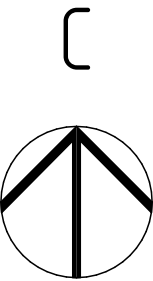
						24-25-ПЗУ			
						Кафе по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6			
Изм	Колуч	Лист	№Док	Подп	Дата		Стадия	Лист	Листов
					05.2025				
Проверил	Белых					Схема планировочной организации земельного участка М 1:400	П	2	
Выполнил	Черкашин								
ГИП	Холодов								
Н.Контроль	Холодов								
						ООО "Проектное бюро "Перспектива"			



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Кафе	Существ.
2	Кафе	Проект.
3	Нежилое здание	Существ.
4	МКД	Существ.
5	Гостевая стоянка	Существ.

Выполнил	Черкашин	05.2025



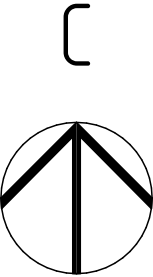
Условные обозначения

	Электрический кабель
	Газопровод
	Канализация
	Граница участка
	Граница участка
	Зона разрешенного строительства по ГПЗУ

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Кафе	Существ.
2	Кафе	Проект.
3	Нежилое здание	Существ.
4	МКД	Существ.
5	Гостевая стоянка	Существ.

						24-25-ПЗУ			
						Кафе по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6			
Изм	Колуч	Лист	№Док	Подп	Дата		Стадия	Лист	Листов
					05.2025		П	4	
Проверил	Белых					Сводный план инженерных сетей	ООО "Проектное бюро "Перспектива"		
Выполнил	Черкашин								
ГИП	Холодов								
НКонтроль	Холодов								



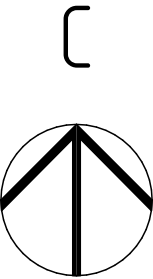
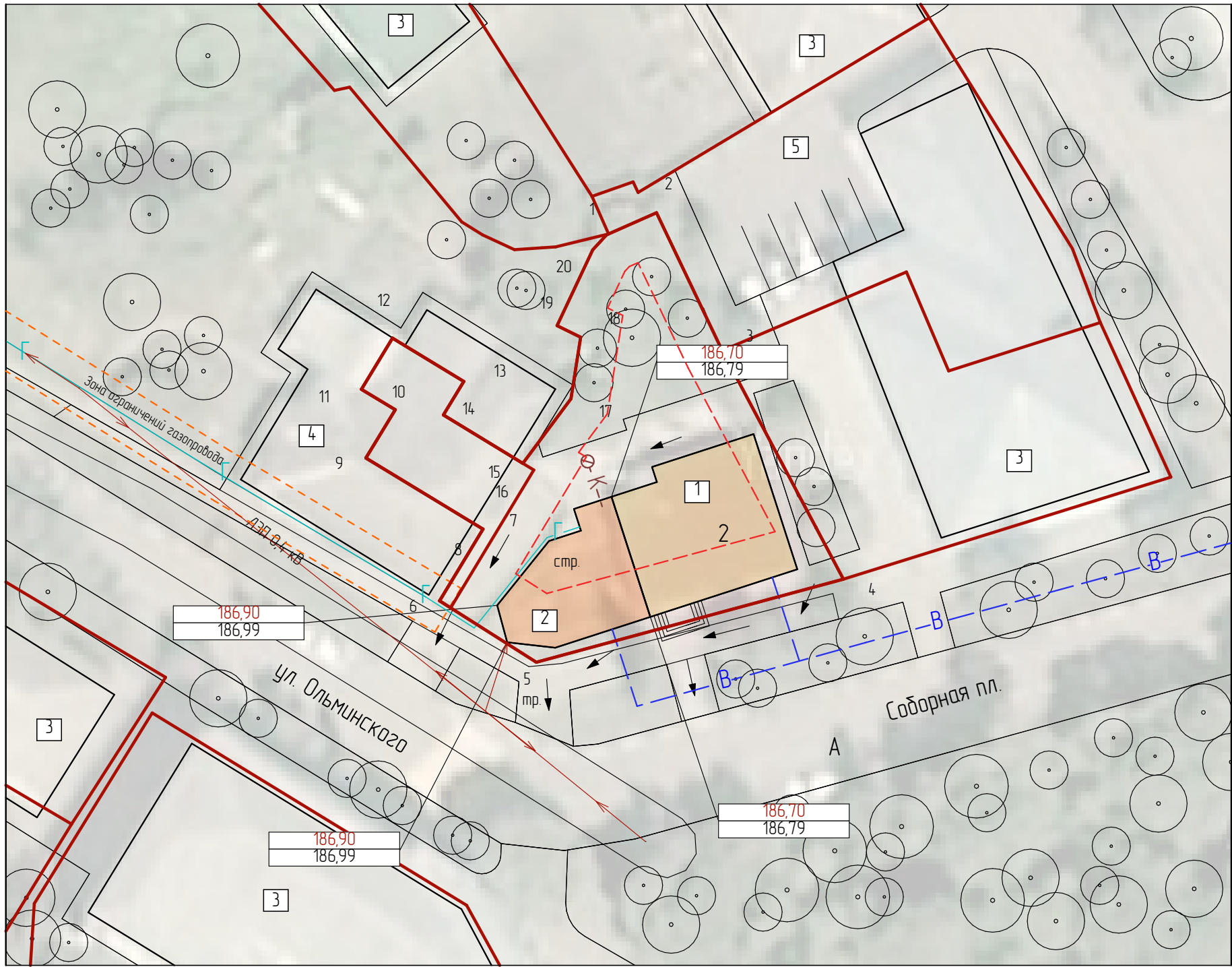
Условные обозначения

- Существующая застройка
- Строящееся здание
- Проезды
- Тротуары
- Озеленение
- Существующее дерево
- Граница участка
- Зона разрешенного строительства по ГПЗУ

Ведомость элементов озеленения

Марка Поз.	Наименование	Возраст лет	Количество	Примечание
1	Дерево лиственное существующее		7 шт	
2	Разнотравие	3	165,33	

						24-25-ПЗУ			
						Кафе по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6			
Изм	Колуч	Лист	№Док	Подп	Дата		Стадия	Лист	Листов
					05.2025				
Проверил	Белых						П	5	
Выполнил	Черкашин					Схема благоустройства М 1:400	ООО "Проектное бюро "Перспектива"		
ГИП	Холодов								
НКонтроль	Холодов								



Условные обозначения

- 164,25 - Красная отметка
- 159,50 - Черная отметка
- Направление уклона
- ▬ Водотводный лоток

Экспликация зданий и сооружений

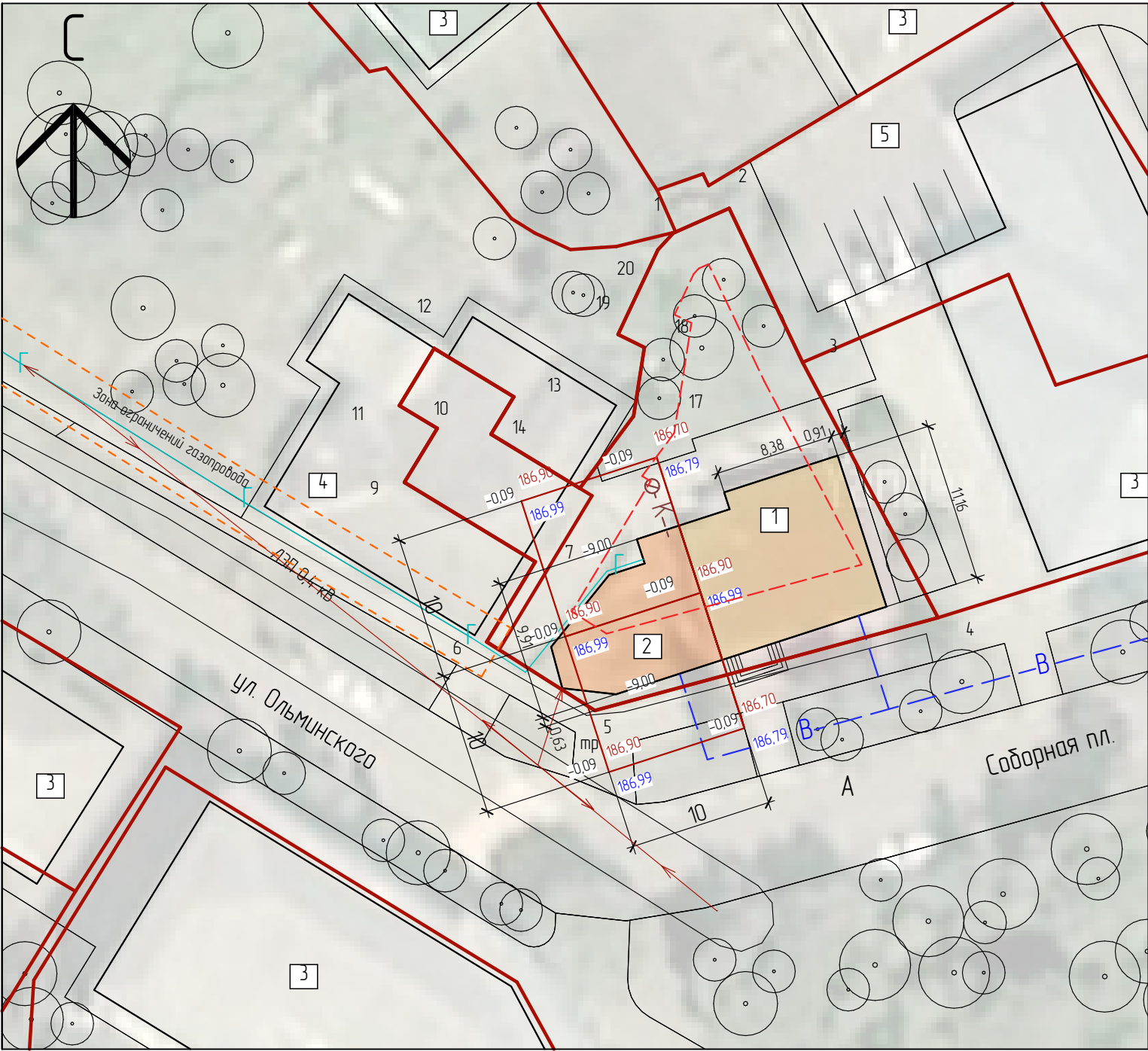
№	Наименование	Примечание
1	Кафе	Существ.
2	Кафе	Проект.
3	Нежилое здание	Существ.
4	МКД	Существ.
5	Гостевая стоянка	Существ.

Примечания

- 1. План организации рельефа выполнен на основе топографической съемки
- 2. Проектные отметки по проездам и площадкам даны по верху твердого покрытия

						24-25-ПЗУ		
						Кафе по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6		
Изм	Колуч	Лист	№Док	Подп	Дата		Стадия	Лист
					05.2025		П	6
Проверил	Белых					Схема организации рельефа	ООО "Проектное бюро "Перспектива"	
Выполнил	Черкашин							
ГИП	Холодов							
НКонтроль	Холодов							

Ведомость объемов земляных масс



Наименование грунта	Количество м³				Примечание
	насыпь (+)	выемка (-)	насыпь (+)	выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	-	-18,00			
2. Вытесненный грунт					
в т.ч. при устройстве:					
- подземных частей зданий и сооружений		-12,00			
- автомобильных покрытий		-			
- подземных сетей		-			
- плодородной почвы на участках озеленения		-			
3. Поправка на уплотнение $k=0,1$	1,56				
Всего пригодного грунта	-	30,00			
4. Недостаток пригодного грунта	-	-			
5. Избыток плодородного грунта	-	30,00			
7. Итого перерабатываемого грунта	-	30,00			

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Кафе	Существ.
2	Кафе	Проект.
3	Нежилое здание	Существ.
4	МКД	Существ.
5	Гостевая стоянка	Существ.

Итого, м³	Насыпь	-	-	-	-	Всего, м³	-
	Выемка	-9,00	-9,00	-	-		-18,00

Примечания
1. Данный лист разработан на основании плана организации рельефа

						24-25-ПЗУ		
						Кафе по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, г. Бирюч, ул. Ольминского, 2/6		
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист
					05.2025		П	7
Проверил	Белых					Планограмма земляных масс	ООО "Проектное бюро "Перспектива"	
Выполнил	Черкашин							
ГИП	Холодов							
НКонтроль	Холодов							