

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
АРХИТЕКТУРНО - ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО

по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства



ЗВЕРОВОДЧЕСКАЯ ФЕРМА

Ставропольский край, Минераловодский муниципальный округ, Марьино-Колодцевская
территория, земельный участок 1,
кадастровый номер земельного участка (26: 23: 050506:233)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
Раздел 2 "Схема планировочной
организации земельного участка"
(Корректировка)

014 - 2021 - ПЗУ

Том 2

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
АРХИТЕКТУРНО - ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО

по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства



ЗВЕРОВОДЧЕСКАЯ ФЕРМА

Ставропольский край, Минераловодский муниципальный округ, Марьино-Колодцевская
территория, земельный участок 1,
кадастровый номер земельного участка (26: 23: 050506:233)

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"

014 - 2021 - ПЗУ

Том 2

(Корректировка)

Директор ООО АПБ

К. Ф. Фиев

Утверждаю :

Заказчик

И. И. Заикин

г. Минеральные Воды
2025 г.

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.	ГИП	Ф. К. Фиев	12.2021
	Архитектор	И. Н. Иноземцев	12.2021
	Н. Контроль	И. Н. Иноземцев	12.2021

Содержание раздела										
Обозначение						Наименование			Примеч.	
1						2			3	
014 - 2021 - ПЗУ.С						Содержание раздела				
014 - 2021 - ПЗУ.СП						Состав проектной документации				
014 - 2021 - ПЗУ.СП						Справка ГИПа				
014 - 2021 - АР.ПЗ						Текстовая часть				
Лист 2						Общая часть (начало)				
Лист 3						Общая часть (продолжение)				
Лист 4						Общая часть (продолжение)				
014 - 2021 - ПЗУ						Графическая часть				
Лист 2						Ведомость ссылочных документов				
Лист 3						Ситуационный план (схема)				
Лист 4						Схема планировочной организации земельного участка				
Лист 5						Разбивочный чертеж				
Лист 6						Благоустройство				
Лист 7						Сводный план сетей				

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Состав проектной документации									
№ тома		Обозначение		Наименование				Примеч.	
1		2		3				4	
1		014 - 2021 - ОПЗ		Раздел 1 "Общая пояснительная записка"					
2		014 - 2021 - ПЗУ		Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"					
3		014 - 2021 - АР		Раздел 3 "Архитектурные решения"					
4		014 - 2021 - КР		Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения"					
6		014 - 2021 - ПОС		Раздел 6 "Проект организации стороительства"					

Справка ГИПа

Проектная документация на **разработку проекта "ЗВЕРОВОДЧЕСКАЯ ФЕРМА"** расположенного :**Местоположение: Ставропольский край, Минераловодский муниципальный округ, Марьино-Колодцевская территория, земельный участок 1, кадастровый номер земельного участка (26: 23: 050506:233),** разработаны в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием заказчика на проектирование, градостроительным регламентом, документами об использовании земельного участка для строительства, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих территорий и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта



Н. К. Филимянова

Согласовано							014 - 2021 - ПЗУ.СП						
Взам. инв. №							ЗВЕРОВОДЧЕСКАЯ ФЕРМА						
Подп. и дата							Справка ГИПа						
Инв. № подл.							Стадия			Лист		Листов	
	ГИП	Н. К. Филимянова			05.2025		П			2			
	Архитектор	И. Н. Иноземцев			05.2025		ООО Архитектурно - планировочное бюро г. Минеральные Воды						
	Н. Контроль	И. Н. Иноземцев			05.2025								

ЗВЕРОВОДЧЕСКАЯ ФЕРМА

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

014- 2021 - ПЗУ

Текстовая часть

Согласовано							014 - 2021 - ПЗУ.ПЗ			
Взам. инв. №										
Подп. и дата										
Инв. № подл.							ЗВЕРОВОДЧЕСКАЯ ФЕРМА	Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Н. К. Филиминанова			05.2025			П	1	
	Архитектор	И. Н. Иноземцев			05.2025		Текстовая часть	ООО Архитектурно - планировочное бюро г. Минеральные Воды		
	Н. Контроль	И. Н. Иноземцев			05.2025					

Общая часть

1. Схема планировочной организации земельного участка **Земли сельскохозяйственного назначения** находящегося в **аренде**, на разработку проекта **"ЗВЕРОВОДЧЕСКАЯ ФЕРМА"**, благоустройства территории, выполнена на основании задания на проектирование, топографической съемки М 1:500. Застройщику необходимо обеспечить защиту, сохранность или перенос существующих инженерных сетей и согласовать с эксплуатирующими службами. Обеспечить доступ к сетям эксплуатирующим службам. Расстояние по горизонтали (в свету) от водопровода - 5,0 метров, от ливневой канализации - 3,0 метра.

Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

◆ Существующее положение:

Земельный участок под проектирование объекта **"ЗВЕРОВОДЧЕСКАЯ ФЕРМА"**, благоустройства территории, расположен по адресу:

Местоположение: Ставропольский край, Минераловодский городской округ, с. Марьины Колодцы, кадастровый номер земельного участка (26: 23: 050506:233) .

Посадка (привязка здания) на участке выполнена на основании Градостроительного плана земельного участка в зоне допустимого расположения зданий и сооружений.

Площадь земельного участка: кадастровый номер (**26:23:050506:233**) под строительство объекта составляет = **274 926,00 м²**

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

По территории земельного участка - кадастровый номер земельного участка (26: 23: 050506:233) площадью 274 926м² проходят охранные зоны газопровода и высоковольтной линии

- Согласно сведениям Росреестра земельный участок частично (площадью 1978м²) находится в границах охранной зоны газопровода среднего давления по ул. Калинина, х.Утренняя долина, Минераловодского городского округа.

- Согласно сведениям Росреестра земельный участок частично (площадью 17029м²) находится в границах части охранной зоны "ВЛ-10кВ Ф-222 ПС "Марьины Колодцы" с входящими ЗТП 10/0,4 кВ 250 кВа №2 ф-222 оборудование, ЗТП 10/0,4 кВ 400 кВа №1 ф-222 оборудование, МТП 10/0,4 кВ 100 кВа №7 ф-222 (Вакуумный выключатель)".

Размещение здания звероводческой фермы на территории земельного участка - за пределами границ охранных зон газопровода и высоковольтной линии.

Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании исходных материалов, с учетом технологического процесса, функционального зонирования, выполнения санитарных и противопожарных требований.

Радиусы проездов обеспечивают достаточный обзор водителям, безопасное движение и маневры автотранспорта; обеспечиваются необходимые расстояния от края проезжей части дорог до зданий и сооружений.

- Земельный участок расположен в 17,5км от аэропорта Минеральные Воды и попадает в подзону приаэродромной территории, в связи с этим получено разрешение на строительство от Росавиации.

1.1

Согласовано			

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

1	1	-	2		08.25
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата

014 - 2021 - ПЗУ.ПЗ

Лист

2

Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническими регламентами, либо документами об использовании земельного участка

- ♦ Планировочные решения принятые в проекте, разработаны в соответствии с действующими нормами:
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Поправкой)
 - "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" федеральный закон №123-ФЗ;
 - "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" федеральный закон №384-ФЗ;
 - Градостроительный план земельного участка.
 - удобства расположения основных и хозяйственных подъездных путей, гостевых парковок
 - выполнения норм проектирования, норм пожарной безопасности, градостроительных норм
 - условия подхода инженерных коммуникаций.
 - Подъезд автомашин к проектируемой территории производится по грунтовому проезду от перекрестка с ул. Ленина - шириной 6,0 м.

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| • Площадь земельного участка | - 274 926,00 м ² |
| • Площадь застройки | - 1 544,65 м ² |
| • Общая площадь | - 1 494,36 м ² |
| • Строительный объем | - 7 632,31 м ³ |

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

- ♦ Опасные геологические процессы, техногенного характера (просадка грунтов. оползни) на данном участке не наблюдаются.
- Дополнительные мероприятия по инженерной подготовке не требуются. Отвод атмосферных и талых вод от здания осуществляется по спланированной поверхности открытым способом по существующему уклону
- Инженерная подготовка территории включает в себя водоотведение паводковых поверхностных вод, защиту от просадки грунтов.

Описание организация рельефа

- ♦ Планировочные решения, принятые в проекте, разработаны в соответствии с градостроительным планом земельного участка.
- Разбивка дана в координатах. Рельеф участка спокойный, система высот – Балтийская. Система координат – МСК 26 от СК 95. за относительную отм ± 0,000 принята отметка чистого пола здания
 - Вертикальную планировку решить с учетом существующего рельефа и увязать с окружающей ситуацией. Выполнить отвод ливневых и талых вод с территории - по естественному уклону
 - Создать оптимальные уклоны по проездам и тротуарам (площадка имеет общий уклон с юго-запада на северо-восток)
 - Комплекс этих мероприятий исключает эрозию почв, а также заболачивание прилегающей территории
 - Сейсмичность строительной площадки согласно СП 14.13330.2011 "Строительство в сейсмических районах" Актуализированная редакция СНиП II-7-81* - 8баллов.
- ♦ Площадка характеризуется следующими геолого-климатическими показателями:
- Климатический район - III Б;
 - Расчетная температура наиболее холодной пятидневки - (- 23⁰С);
 - Расчетная температура наиболее холодных суток - (- 20⁰С);
 - Расчетная температура наиболее теплого месяца - (+ 27,ГС);
 - Скоростной напор ветра - 60 кг/ м² (Преобладающие ветры восточного и западного направления)
 - Масса снегового покрова - 120 кг / м² ;
 - Глубина промерзания - 0,8 м;

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

						014 - 2021 - ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата		3

Мероприятия по благоустройству и озеленению территории

Подъезд к территории проектируемого объекта осуществляется по существующей грунтовой дороге от перекрестка с ул. Ленина - шириной 6,0 м. На территории участка предусматриваются:

- стоянки для временной парковки - стоянки автомобилей (парковочная стоянка) Проезды, стоянки имеют гравийное покрытие.

1.1

После завершения строительства на территории объекта должен быть убран строительный мусор, ликвидированы ненужные выемки и насыпи, выполнены планировочные работы. Проект выполнен в соответствии со СП 42.13330.2011 "Планировка и застройка городских и сельских поселений с учетом, санитарных и противопожарных требований

Мероприятия по охране окружающей среды

♦ Территория земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, на разработку проекта "ЗВЕРОВОДЧЕСКАЯ ФЕРМА" расположена на юго-восточной окраине села на участке свободном от застройки, на территории бывшей сельхозфермы. В геоморфологическом отношении площадка располагается в пределах Терско - Кумской низменности на левобережном склоне речки Сухой Карамык, являющейся притоком реки Кумы с пологим уклоном на северо - восток , на значительном удалении от водоохраной зоны, вне залегания полезных ископаемых и лечебных источников. Площадка строительства не затопливается паводковыми водами, расположена вне оползневых участков. Территория, под строительство, благоустраивается. Запроектированные проезды с твердым покрытием, что позволяет выполнить организованный отвод поверхностных вод. Зеленые насаждения, не подлежащие вырубке или пересадке, следует оградить общей оградой. Стволы отдельно стоящих деревьев, попадающих в зону производства работ, следует предохранять от повреждений, облицовывая их отходами пиломатериалов. Отдельно стоящие кусты, попадающие в зону застройки, следует пересадить.

Решение по расположению инженерных сетей и коммуникаций

- ♦ При решении схемы планировочной организации земельного участка учитывалось размещение существующих инженерных сетей. Проектируемые сети - воздушная линия электроснабжения, линия водопровода и линия канализации к существующему септику. Прокладку сетей (см. соответствующие разделы проекта и сводным план инженерных сетей).

Противопожарные мероприятия

- ♦ Здания и сооружения на генплане размещены в соответствии с противопожарными нормами. Предусматривается возможность доступного проезда пожарных машин к проектируемому зданию, согласно СП 42.13330.2011 "Планировка и застройка городских и сельских поселений" с учетом, санитарных и противопожарных требований.

Согласовано				
Инт. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата		

1	1	-	2		08.25
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата

014 - 2021 - ПЗУ.ПЗ

Лист

4

Графическая часть

[illegible]

Ведомость ссылочных документов		
Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3
	ССЫЛОЧНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:	
ГОСТ 21.508-93	Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов	
ГОСТ 21. 204-93	Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта	
ВСН 62-91*	Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения.	

Согласовано				

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	

ИНВ. № подл.	
--------------	--

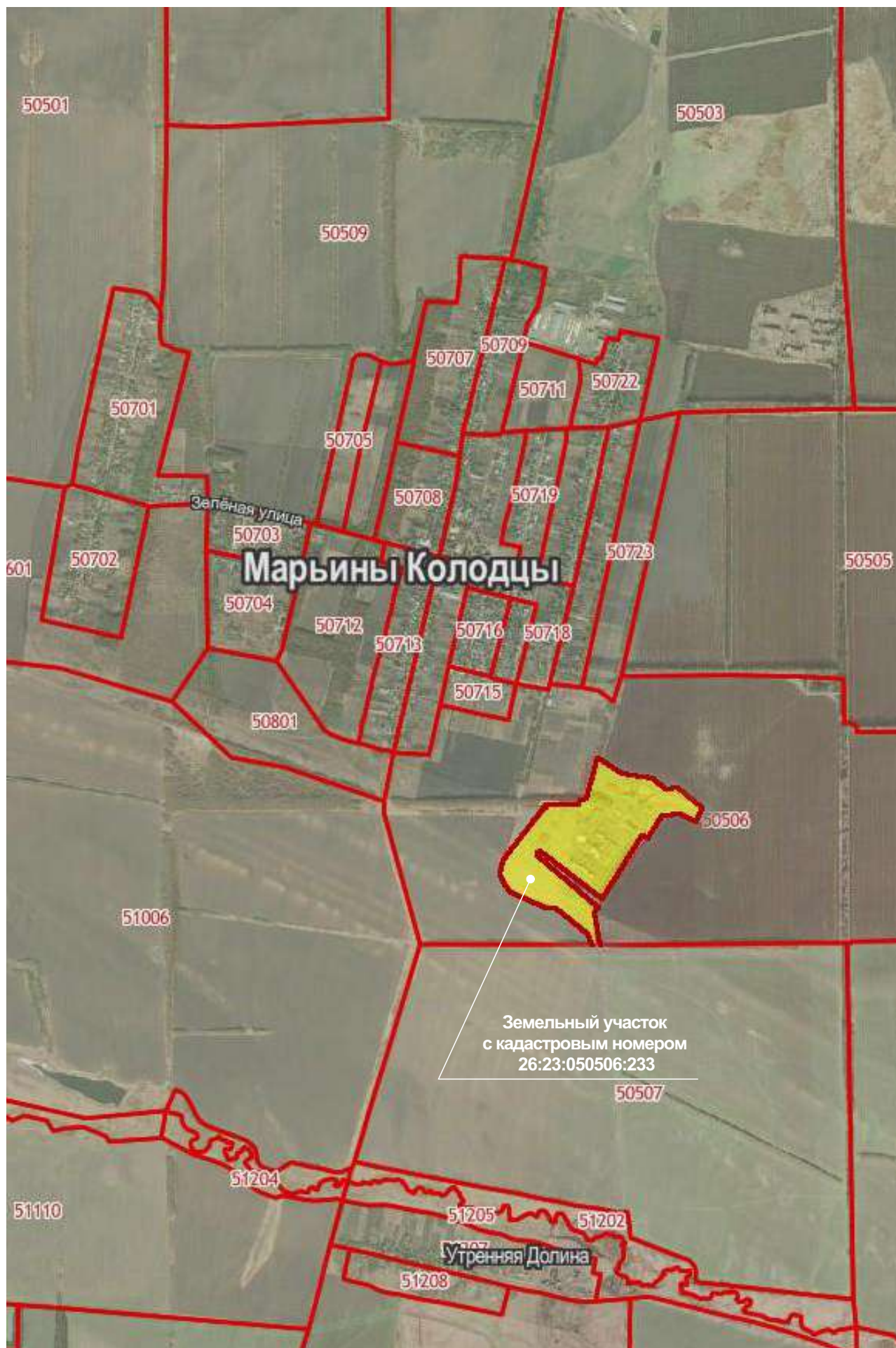
Изм.	Коп.уч.	Лист	Подок.	Подп.	Дата
ГИП		Н. К. Филимянова			05.2025
Архитектор		И. Н. Иноземцев			05.2025
Н. Контроль		И. Н. Иноземцев			05.2025

014 - 2021 - ПЗУ

Стадия	Лист	Листов
П	2	

ООО
Архитектурно - планировочное
бюро
г. Минеральные Воды

Ситуационный план (схема)



Согласовано					

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

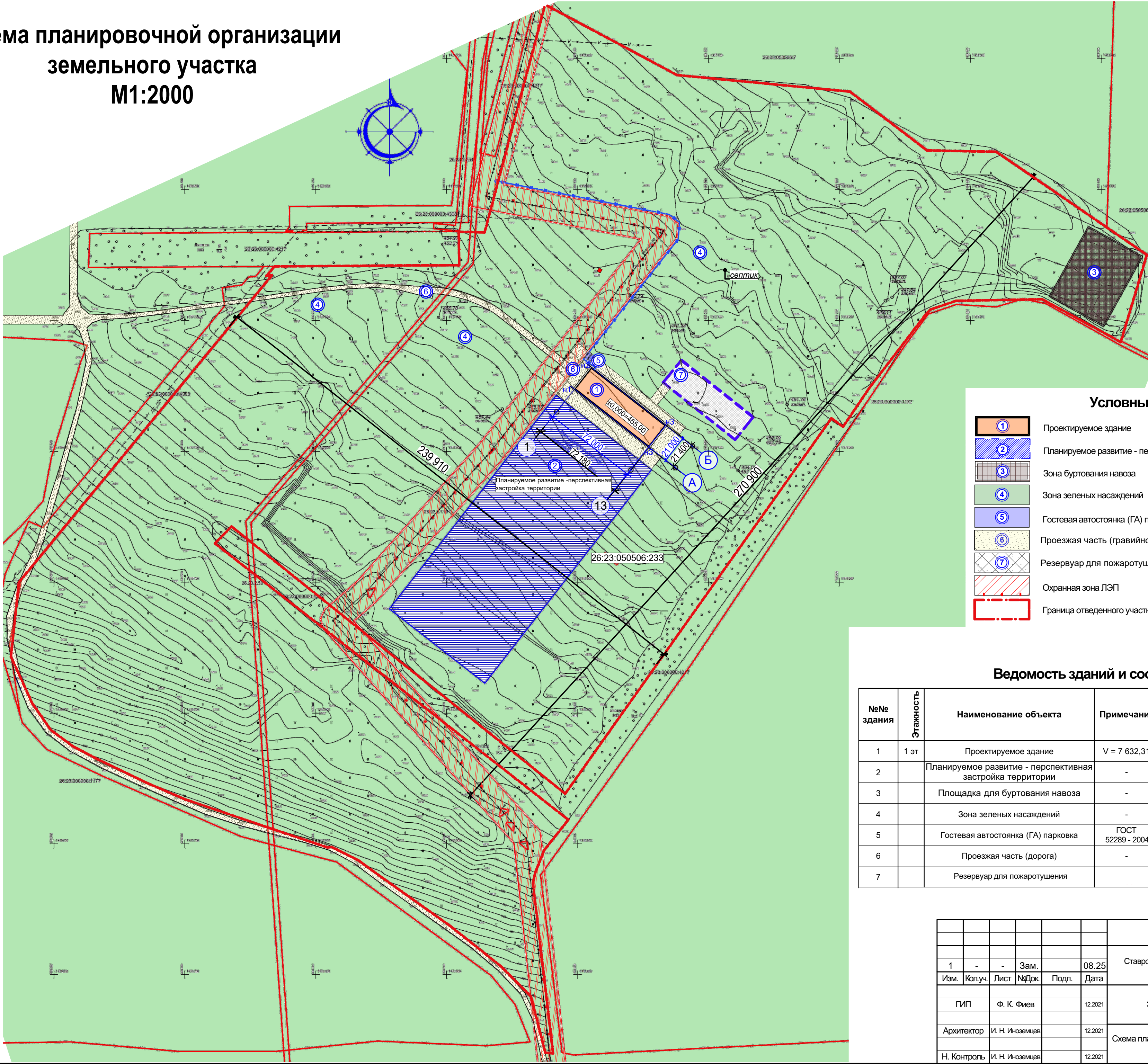
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подп.	Дата

014 - 2021 - ПЗУ

Лист

3

Схема планировочной организации
земельного участка
М1:2000



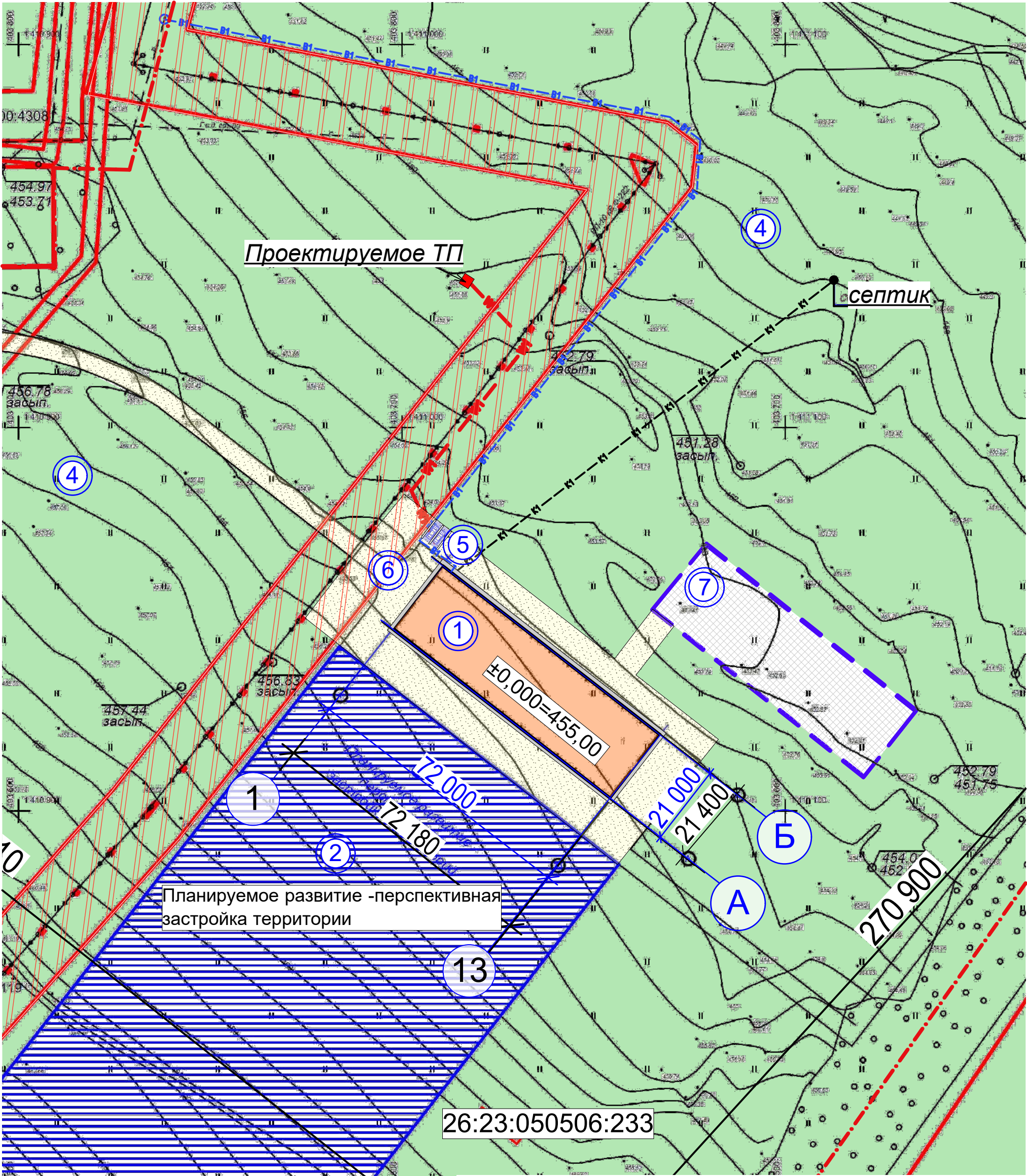
Условные обозначения

- 1 Проектируемое здание
- 2 Планируемое развитие - перспективная застройка территории
- 3 Зона буртования навоза
- 4 Зона зеленых насаждений
- 5 Гостевая автостоянка (ГА) парковка
- 6 Проезжая часть (гравийное покрытие)
- 7 Резервуар для пожаротушения
- Охранная зона ЛЭП
- Граница отведенного участка S = 274 926,00 м²

Ведомость зданий и сооружений

№№ здания	Этажность	Наименование объекта	Примечания	Кол-во	Площадь застройки м²	Общая площадь м²	Площадь участка м²
1	1 эт	Проектируемое здание	V = 7 632,31	1	1 544,65	1 494,36	274 926,00
2		Планируемое развитие - перспективная застройка территории	-	-	-	≈ 19 154,27	-
3		Площадка для буртования навоза	-	-	-	≈ 2 941,18	-
4		Зона зеленых насаждений	-	-	-	-	-
5		Гостевая автостоянка (ГА) парковка	ГОСТ 52289 - 2004	1	2 машиноместа		
6		Проезжая часть (дорога)	-	-	-	-	-
7		Резервуар для пожаротушения	-	1	-	-	-

						014 - 2021 - ПЗУ				
1	-	-	Зам.		08.25	Ставропольский край, Минераловодский городской округ, с. Марьины Колодцы, кадастровый номер земельного участка (26: 23: 050506:233)				
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата					
ГИП		Ф. К. Фиев		12.2021		ЗВЕРОВОДЧЕСКАЯ ФЕРМА		Стадия	Лист	Листов
Архитектор		И. Н. Иноземцев		12.2021				П	4	
Н. Контроль		И. Н. Иноземцев		12.2021		Схема планировочной организации земельного участка		ООО Архитектурно - планировочное бюро г. Минеральные Воды		



Условные обозначения

водопровод (существующая)	— Вп —
водопровод (существующая (ввод))	— В1 — В1 — В1 — В1 —
газопровод (существующий)	— Г — Г —
линия электропередачи (ЛЭП)(существующая)	— << — >> — << — >> —
линия электропередачи (существующая (ввод))	— W1 — W1 — W1 —
канализация (проектируемая)	— K1 — K1 — K1 — K1 — K

						014 - 2021 - ПЗУ					
						Ставропольский край, Минераловодский городской округ, с. Марьины Колодцы, кадастровый номер земельного участка (26: 23: 050506:233)					
1	-	-	Зам.		08.25	ЗВЕРОВОДЧЕСКАЯ ФЕРМА			Стадия	Лист	Листов
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				П	7	
ГИП		Ф. К. Фиев			12.2021	Сводный план сетей			ООО Архитектурно - планировочное бюро г. Минеральные Воды		
Архитектор		И. Н. Иноземцев			12.2021						
Н. Контроль		И. Н. Иноземцев			12.2021						