

*Общество с ограниченной ответственностью  
«Архитектурно-строительная группа»*



*Строительство здания «Служебный гараж» по адресу:  
г. Норильск, ул. Вокзальная, земельный участок №29Д,  
(кадастровый номер земельного участка 24:55:0404002:1371)*

*Проектная документация*

*Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»*

*1205/24-ПЗУ*

*2024 г.*

*Общество с ограниченной ответственностью  
«Архитектурно-строительная группа»*



*Строительство здания «Служебный гараж» по адресу:  
г. Норильск, ул. Вокзальная, земельный участок №29Д, (кадастровый  
номер земельного участка 24:55:0404002:1371)*

*Проектная документация*

*Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»*

*1205/24-ПЗУ*

*Главный инженер проекта*




*Н.В. Кухаренко*

*2024 г.*

## СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
1205/24 - ПЗУ.ТЧ, л.1	Содержание	
1205/24 - ПЗУ.ТЧ, л.2	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
1205/24 - ПЗУ.ТЧ, л.2	а.1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка	
1205/24 - ПЗУ.ТЧ, л.2	б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	
1205/24 - ПЗУ.ТЧ, л.3	в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	
1205/24 - ПЗУ.ТЧ, л.3	г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
1205/24 - ПЗУ.ТЧ л.4	д) 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.	
1205/24 - ПЗУ.ТЧ, л.4	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
1205/24 - ПЗУ.ТЧ, л.4	ж) Описание решений по благоустройству территории	
1205/24 - ПЗУ.ТЧ, л.4	з) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	

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

						1205/24 -ПЗУ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				
Разработал		Камелина			1.24	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	4
ГИП		Кухаренко			1.24				
Н.Контроль		Кухаренко			1.24				

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

Данный раздел ПЗУ разработан на Строительство здания 18х51,5м по адресу: г. Норильск, ул. Вокзальная, 29д. Кадастровый номер № 24:55:0404002:1371 в соответствии с требованиями п.23 раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» II главы постановления №87 Правительства РФ от 16.02.2008 г.

Согласно Градостроительного плана № РФ-24-2-12-0-00-2022-0210 отведенный земельный участок с кадастровым номером 24:55:0404002:1371 от 27.01.2022.

**а.1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка**

Проектируемый земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной составляет 1700 кв.м. Санитарно-защитная зона имущественного комплекса Норильской обогатительной фабрики (основная промплощадка хвостохранилища «Лебяжье» и №1, отстойники никелевого концентрата в составе ЗФ ПАО «Норильский никель» на территории муниципального образования г. Норильск Красноярского края).

Земельный участок частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной составляет 252 кв.м.

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

Объект строительства не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, в определении санитарно-защитных зон, нет необходимости.

**в). Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка**

Настоящий раздел проекта разработан на основании:

- градостроительного плана земельного участка;
- топографической съемки.
- Градостроительный план земельного участка 24:55:0404002:1371

Согласно градостроительного плана земельного участка № РФ-24-2-12-0-00-2022-0210 от 27.01.2022. объект проектирования располагается на земельном участке с кадастровым номером 24:55:0404002:1371, площадью 1700,00 м<sup>2</sup>, город Норильск, ул. Вокзальная, №29д. Земельный участок расположен в территориальной зоне - Зона транспортной инфраструктуры (ТИ)

Градостроительный регламент установлен.

Расположение проектируемого здания на схеме планировочной организации выполнено с учетом соблюдения нормативных требований, а также необходимых противопожарных разрывов.

Климат субарктического типа, с долгой холодной зимой (средняя температура января - минус 31°С). Период устойчивых морозов длится около 280 дней в году. Лето короткое, прохладное (средняя температура июля - плюс 13°С). Летом преобладают северные ветры, зимой - южные. Наибольшее количество осадков выпадает летом. Количество осадков постоянно превышает испаряемость, коэффициент увлажнения составляет 1,5. Снеговой покров ложится в середине сентября и сходит в начале июля, сохраняется от 7,5 до 9 меся-

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

										Лист
										2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	1205/24-ПЗУ				

цев в году. В некоторых глубоких балках снег лежит круглогодично. Среднегодовая температура минус 9,8°C.

На площадке работ рельеф спланирован, отсыпан щебнем, абсолютные отметки поверхности изменяются от 70,50 до 72,80 м.

Нормативная глубина сезонного промерзания 3,74м-для крупнообломочных, 3,52м - для песчаных, 3,13м - для глинистых.

Нормативная глубина сезонного оттаивания для песчаных грунтов - 2,2м, для глинистых - 2,15м

Территория свободная от застройки, озеленение отсутствует. Участок в плане имеет прямоугольную форму.

На площадке, отведённой для размещения проектируемого здания, не проходят инженерные коммуникации.

На территорию запроектирован один въезд-выезд с местного проезда от ул. Вокзальная.

Вынос в натуру производится от закоординированных точек участка.

Покрытие проезда щебеночное. Проезд устраивается с уклонами для стока и отвода атмосферных вод.

Схема планировочной организации земельного участка приведена на листе 2 чертежа - ПЗУ.

Экспликацию зданий и сооружений, а также площадок см. лист 2 - ПЗУ.

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

Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для строительства холодного склада, приведены в таблице.

Основные показатели

Поз.	Наименование	Площадь, м2	%
1	Площадь участка, согласно землеотводу	1700,00	100
2	Площадь застройки	901,82	53,1
3	Площадь покрытий, в т.ч.	798,18	46,9
	- проездов щебеночных	(680,18)	
	- отмостки	(118,00)	

**д). 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.**

Инженерная подготовка территории, защита территории и проектируемого здания принята с учетом сложившейся планировочной ситуации и предусматривает комплекс мероприятий по обеспечению пригодности существующей территории для градостроительного использования и создания оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий.

Отвод поверхностных вод предусмотрен открытым способом с обеспечением нормального стока от здания по спланированной поверхности в лотки проездов и далее в пониженные участки рельефа.

По периметру здания выполняется отмостка с уклоном 0,03, шириной 0,6, 1,0 м.

**е). Описание организации рельефа вертикальной планировкой**

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

							1205/24-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата			3

Основные решения организации рельефа приняты с учетом рационального использования существующего рельефа, обеспечения отвода поверхностных вод с площадки, а также конструктивного решения здания и высотного положения проездов прилегающей улицы и окружающей застройки.

Абсолютные отметки поверхности изменяются от 70,9 до отметки 72,15м. Перепад высот составляет более 0,10 м.

Вся площадка не благоустроена и свободна от капитальной застройки.

Исходя из условий существующего рельефа и соблюдения нормативных продольных и поперечных уклонов по проездам, высотная посадка проектируемого здания и проектируемый рельеф площадки решены в основном в насыпи и частично в выемке.

Проектные отметки по зданию назначены по наружному краю окружающей их его отмостки с учетом нормального водоотвода.

Значения продольных уклонов по проездам составляют:

Максимальный – 0,6%;

Минимальный – 0,05%.

Значение поперечного уклона по проездам принято 0,2%.

План организации рельефа см. лист 4 чертежа – ПЗУ.

**ж). Описание решений по благоустройству территории**

Благоустройство территории выполнено в отведенных границах проектируемого участка и представлено системой щебеночного проезда с бортовым камнем БР30.15.100.

Детально план благоустройства и озеленения показан на листе 6 чертежа – ПЗУ.

**з). Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства**

Решение транспортных коммуникаций утверждено и обоснованно – сложившимися транспортными и пешеходными связями. Подъезд к зданию предусмотрен с проезжей части местного проезда от ул. Вокзальная.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	1205/24-ПЗУ	Лист
							4

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА марки ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационная схема.	
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
3	Разбивочный план. М 1:500	
4	План организации рельефа. М 1:500.	
5	План земляных масс. М 1:500	
6	План благоустройства территории. М 1:500	
7	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500	

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

Обозначение	Наименование	Примечание
	<u>Ссылочные документы</u>	
ГОСТ 26633-91*	Бетоны тяжелые и мелкозернистые	
ГОСТ 9128-97*	Смеси асфальтобетонные дорожные, аэродромные и асфальтобетон	
ГОСТ 23735-79*	Смеси песчано-гравийные для строительных работ	
ГОСТ 6665-91	Камни бетонные и железобетонные бортовые	
ГОСТ 8267-93*	Щебень и гравий из плотных горных пород для строительных работ	

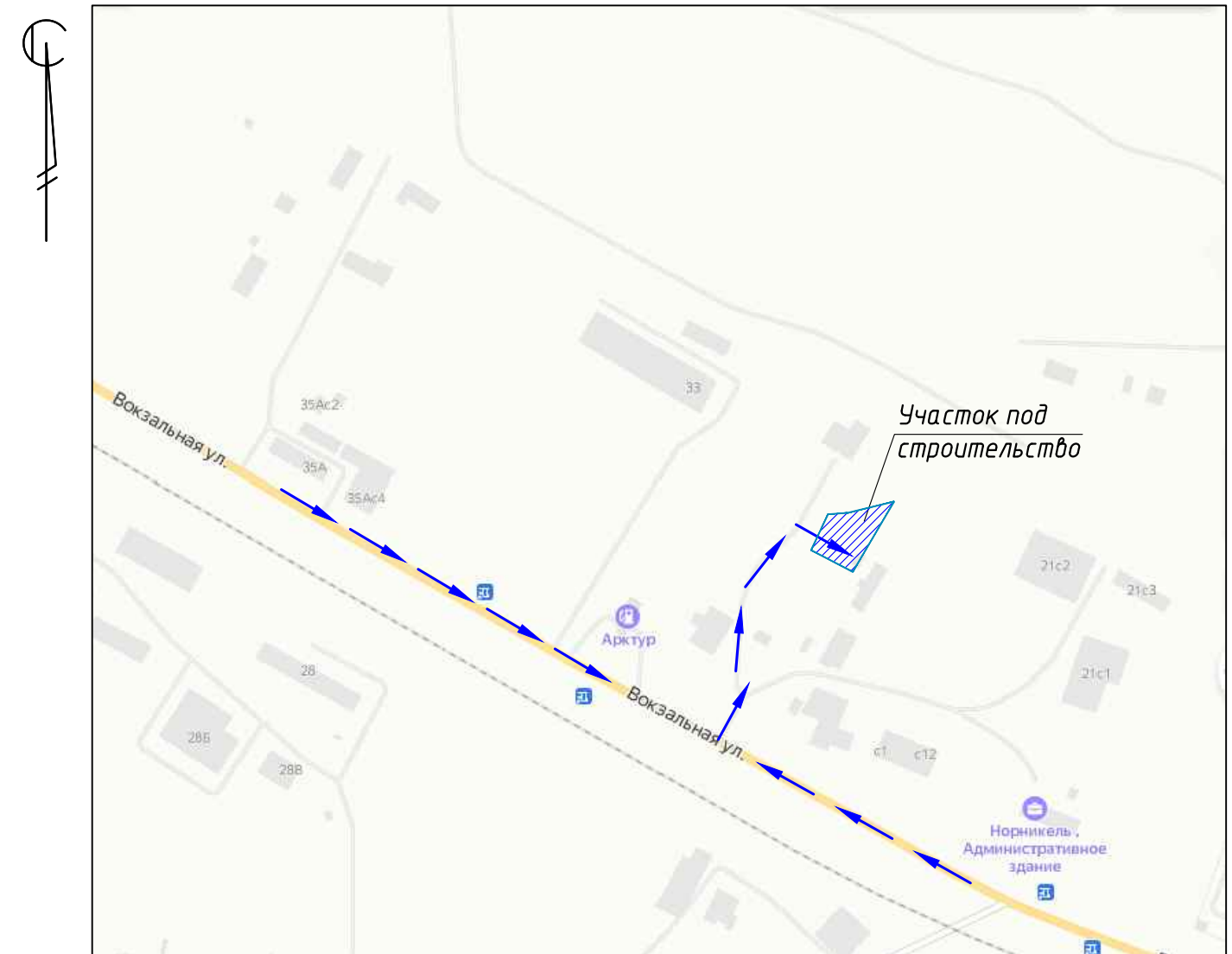
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

N п.п	Наименование	Площадь м2	%
1	Площадь земельного участка	1700,00	100
2	Площадь застройки	901,82	53,1
3	Площадь покрытий, в т.ч.	798,18	46,9
	площадь проезда	(680,18)	
	площадь бетонной отмостки	(118,00)	

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Главный инженер проекта / Кухаренко /

СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



ОБЩИЕ ДАННЫЕ:

- Данный чертеж разработан на основании:
  - задания на проектирование;
  - градостроительного плана;
  - топографического плана М 1:500;
- В основу проектирования положены нормативные документы:
  - СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
- Система координат местная. Система высот Балтийская.
- Вынос в натуру произвести от закордированных точек.
- Размеры зданий даны в осях.
- Отметки углов зданий и сооружений назначены по наружному краю отмостки, а по проездам по оси и относятся к верху покрытия.
- Высотную отметку передать от ближайшего пункта полигонометрии.
- Благоустройство территории производить согласно СП 82.13330.
- Проектом предусматривается применение строительных материалов в дорожном строительстве (проезды) – не ниже II класса (п.5.3.4. НРБ – 99)

1205/24-ПЗУ

Строительство здания «Служебный гараж» по адресу: г. Норильск, ул. Вокзальная, земельный участок №29Д, (кадастровый номер земельного участка 24:55:0404002:1371)

Изм.	Кол.	Лист	Ндк.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Камелина		Камелина	12.4	Служебный гараж	П	1
		Кухаренко		Кухаренко	12.4			
		Кухаренко		Кухаренко	12.4			
Общие данные. Ситуационная схема.								

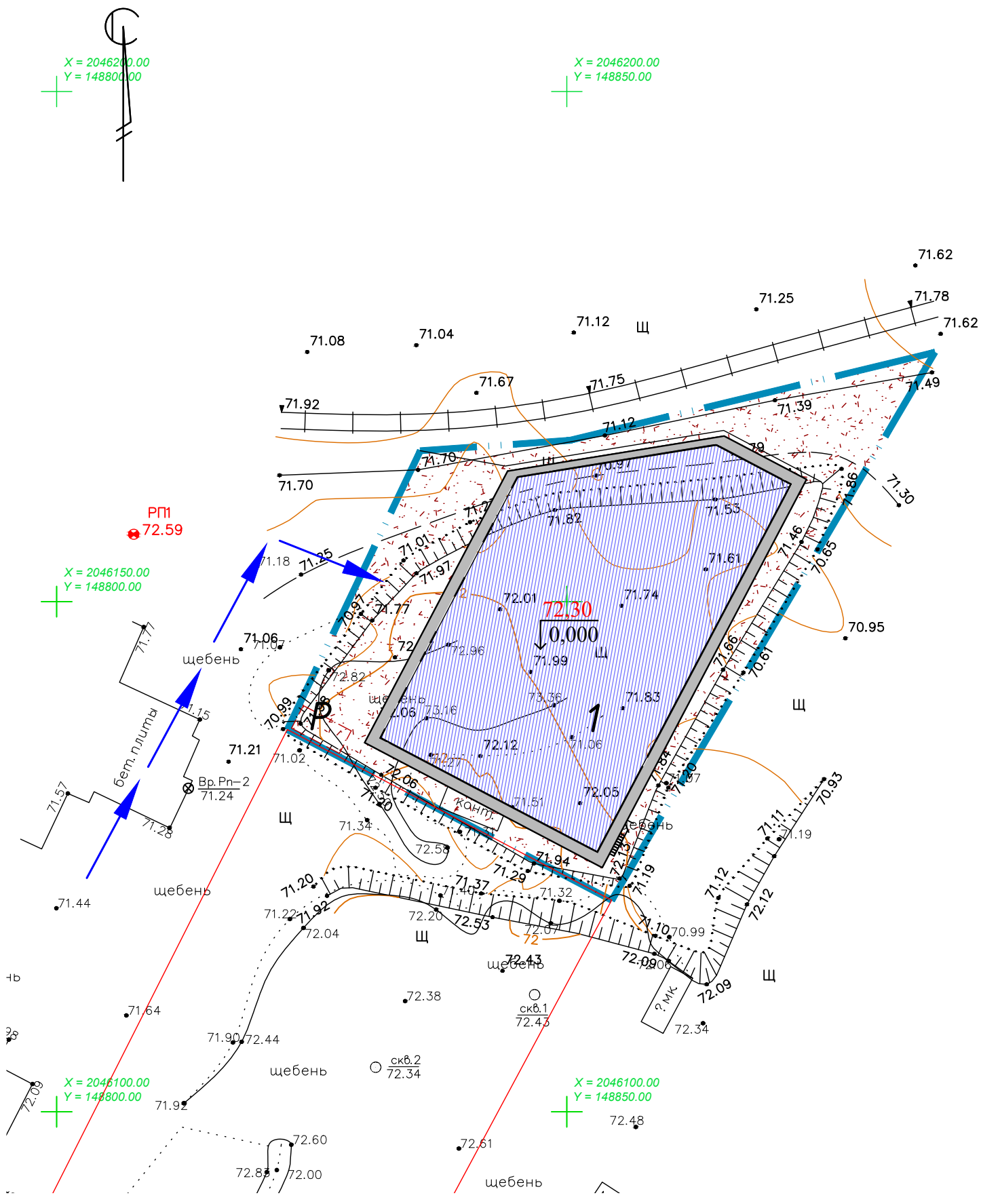
Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

## ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Служебный гараж	
P	Парковка на 1 машино-место	



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка 24:55:0404002:1371
- Проектируемая пристраиваемая часть реконструируемого административного здания
- Проектируемое покрытие - щебень
- Проектируемая отмостка - бетон

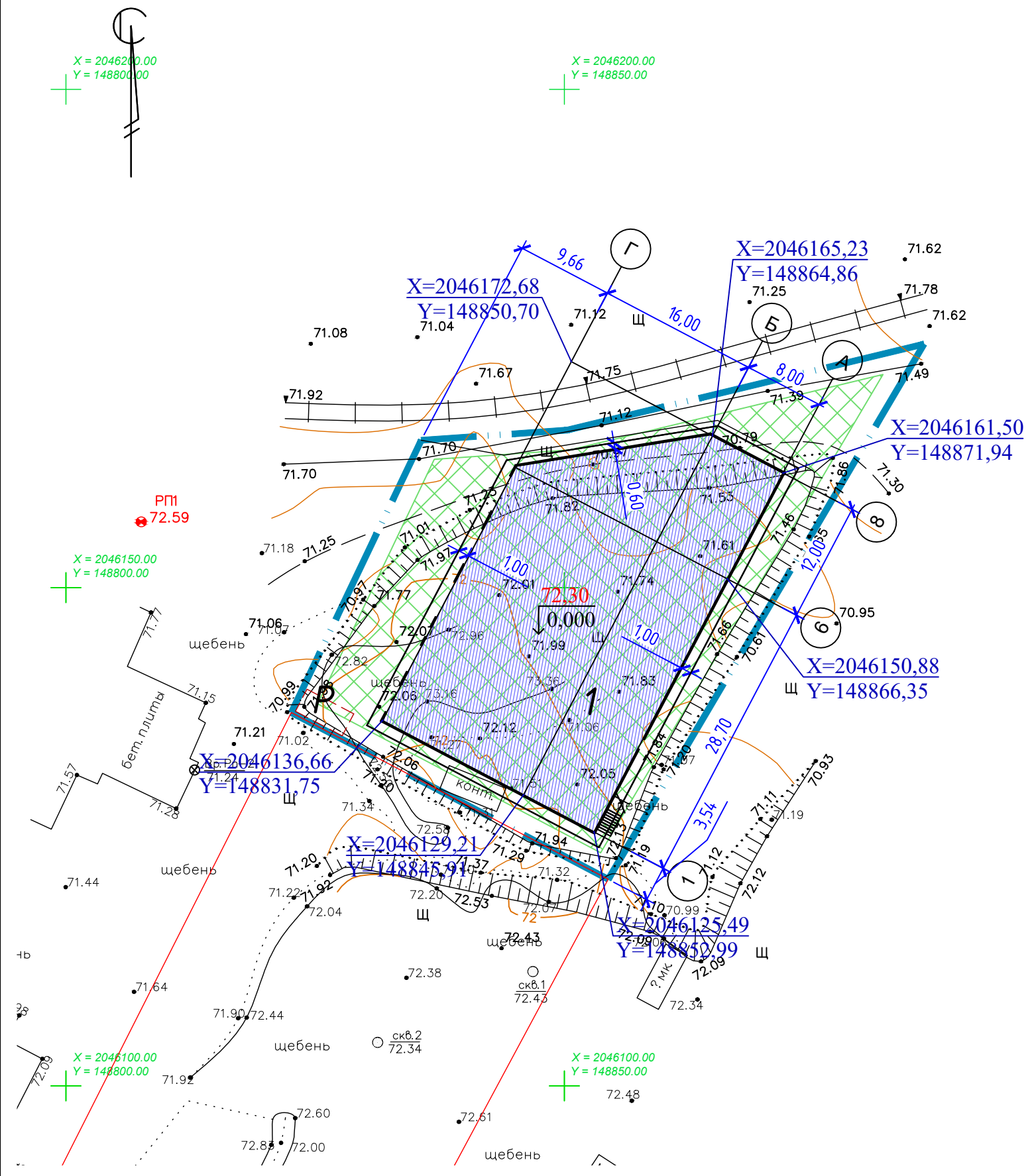
Взам. инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N подл.

1205/24-ПЗУ					
Строительство здания «Служебный гараж» по адресу: г. Норильск, ул. Вокзальная, земельный участок №29Д, (кадастровый номер земельного участка 24:55:0404002:1371)					
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
Разработал		Камелина		<i>Камелина</i>	1.2.4
ГИП		Кухаренко		<i>Кухаренко</i>	1.2.4
Н.контроль		Кухаренко		<i>Кухаренко</i>	1.2.4
Служебный гараж				Стадия	Лист
				П	2
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500					



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Служебный гараж	
P	Парковка на 1 машино-место	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

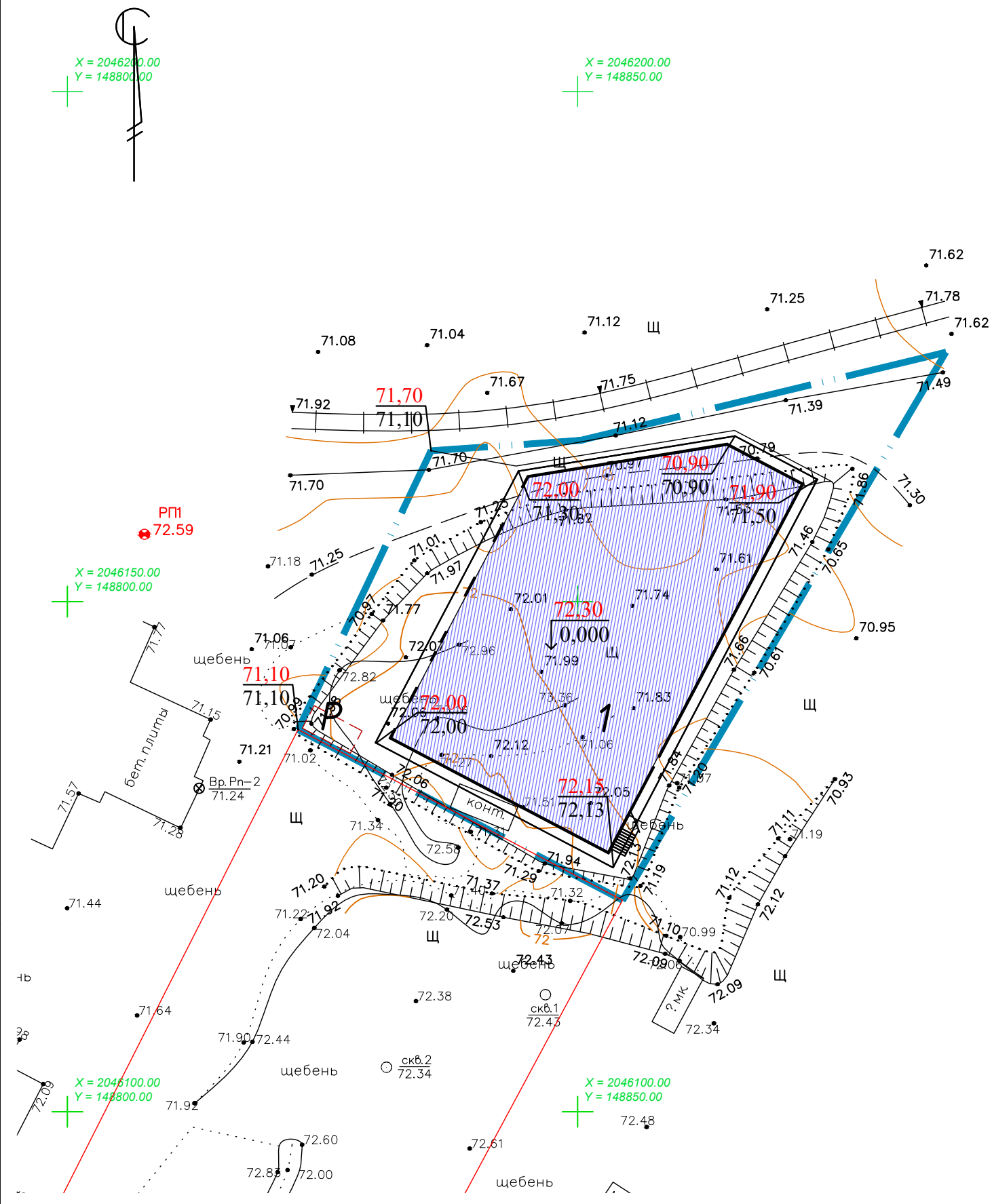
- Граница земельного участка 24:55:0404002:1371
- Границы, в пределах которых разрешается строительство ОКС
- Проектируемая пристраиваемая часть реконструируемого административного здания

Взам. инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	

1205/24-ПЗУ					
Строительство здания «Служебный гараж» по адресу: г. Норильск, ул. Вокзальная, земельный участок №29Д, (кадастровый номер земельного участка 24:55:0404002:1371)					
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
Разработал		Камелина		<i>Камелина</i>	1.2.4
ГИП		Кухаренко		<i>Кухаренко</i>	1.2.4
Н.контроль		Кухаренко		<i>Кухаренко</i>	1.2.4
				Стадия	Лист
				П	3
				Листов	
				Служебный гараж	
				Разбивочный план М 1:500	
				<b>АСГРУПП</b>	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Служебный гараж	
P	Парковка на 1 машино-место	



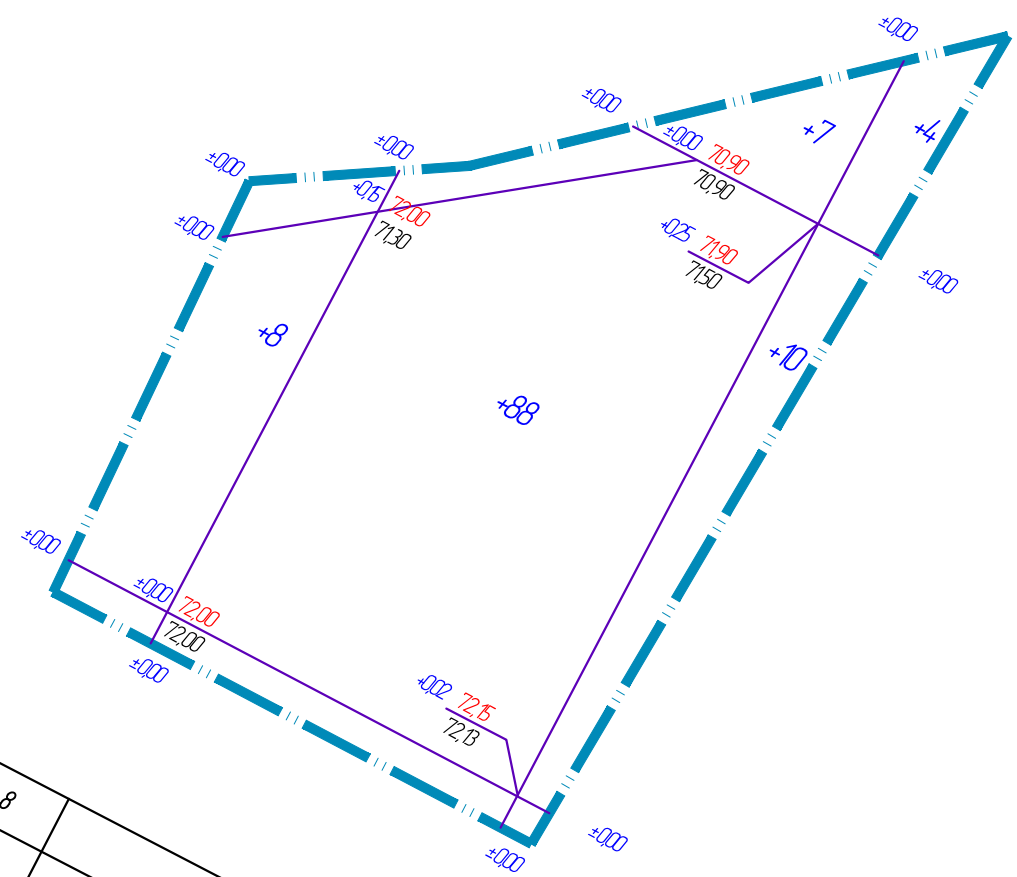
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка 24:55:04:04:002:1371
- Проектируемая пристраиваемая часть реконструируемого административного здания

Взам. инв. N
Подпись и дата
Инв. N подл.

						1205/24-ПЗУ			
						Строительство здания «Служебный гараж» по адресу: г. Норильск, ул. Вокзальная, земельный участок №29Д, (кадастровый номер земельного участка 24:55:04:04:002:1371)			
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Служебный гараж	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Камелина		<i>Камелина</i>	1.2.4		П	4	
ГИП		Кухаренко		<i>Кухаренко</i>	1.2.4				
Н.контроль		Кухаренко		<i>Кухаренко</i>	1.2.4	План организации рельефа М 1:500			

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС



Итого, м²	Насыпь	+8	+109	Всего, м²	+117
	Выемка	--			--

Наименование грунта	Количество, м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	117	--	
2. Вытесненный грунт,		364	
в том числе при устройстве:			
а) подземных частей зданий, сооружений;		(-)	
б) покрытий проездов, тротуаров		(364)	
в) водоотводного лотка		-	
в) плодородной почвы на участках озеленения		(--)	
3. Поправка на уплотнение (9%)	11		
Всего пригодного грунта	128	364	
4. Недостаток пригодного грунта	236**		
5. Снимаемый плодородный грунт			
6. Плодородный грунт для озеленения территории			
7. Недостаток плодородного грунта			
<b>Итого перерабатываемого грунта</b>	<b>364</b>	<b>364</b>	

\*\* в отвал

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

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**  
 - Граница земельного участка 24:55:0404002:1371

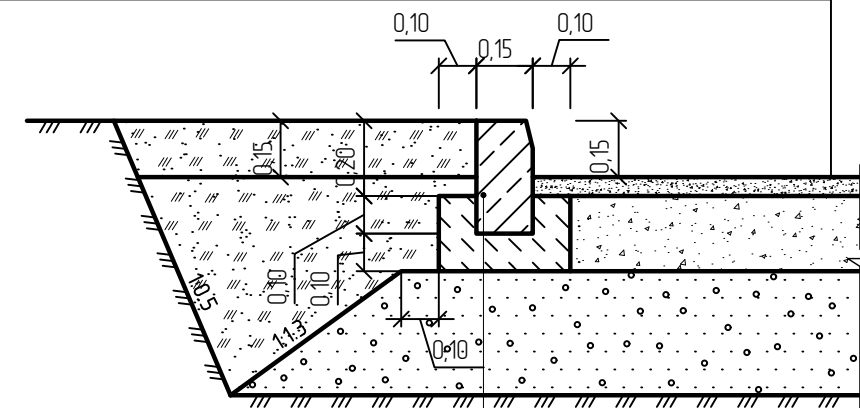
						1205/24-ПЗУ			
						Строительство здания «Служебный гараж» по адресу: г. Норильск, ул. Вокзальная, земельный участок №29Д, (кадастровый номер земельного участка 24:55:0404002:1371)			
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Служебный гараж	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Камелина		<i>Камелина</i>	1.2.4		П	5	
	ГИП	Кухаренко		<i>Кухаренко</i>	1.2.4				
	Н.контроль	Кухаренко		<i>Кухаренко</i>	1.2.4	План земляных масс М 1:500			

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Служебный гараж	
P	Парковка на 1 машино-место	

Конструкция проезда из щебня (тип 1)

Черный щебень М 800, ГОСТ 8267-93	h=0,05	м
Щебень по способу заклинки М 800 кгс/см <sup>2</sup> по ГОСТ 25607-2009,	h=0,15м	
Гравийно-песчаная смесь оптимального состава (С5) с содержанием гравия до 75% по ГОСТ 25607-2009	h=0,45м	
Уплотненный грунт основания	K <sub>y</sub>	=0.95

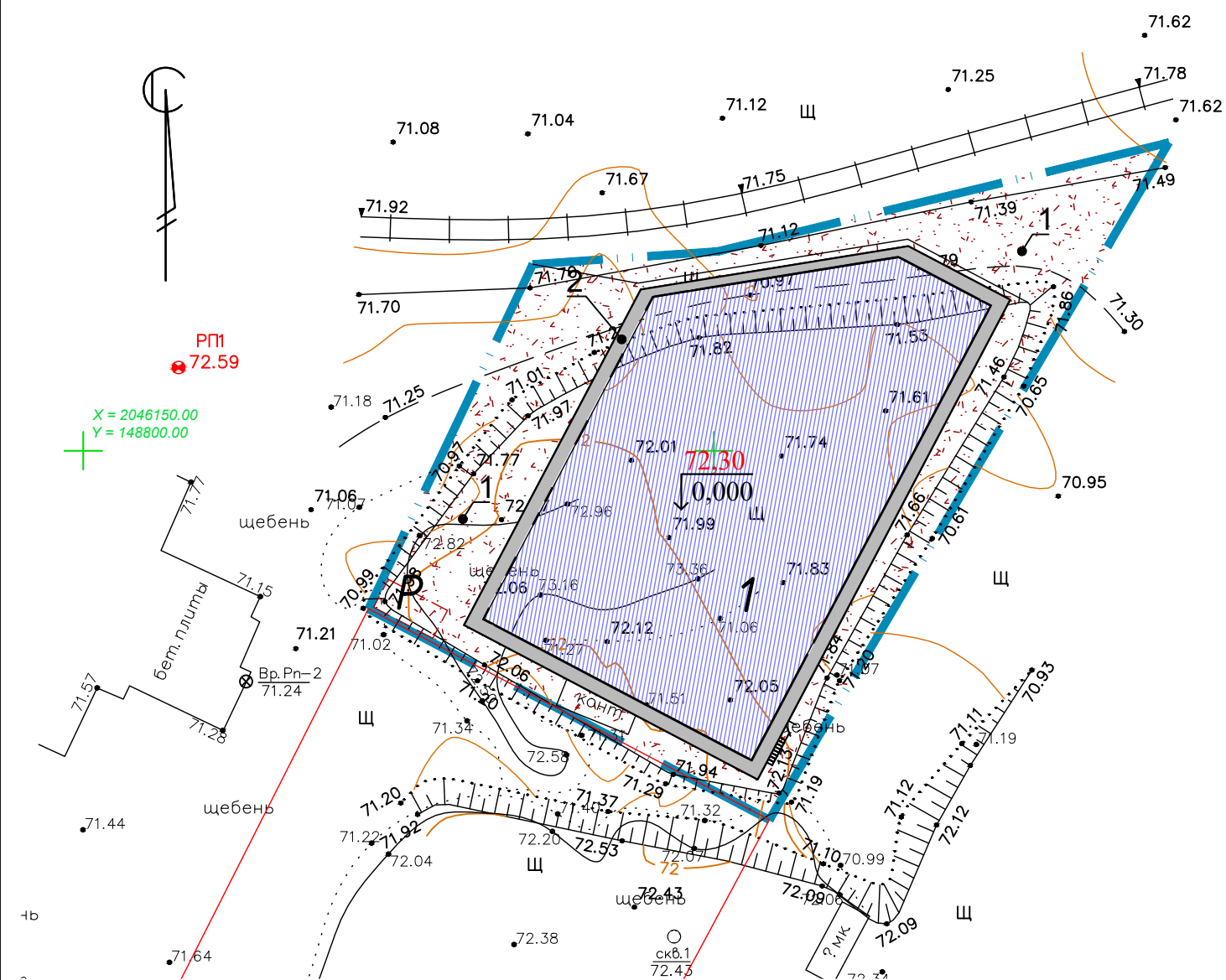


Бортовой бетонный камень БР (М-400), F200, W6 по ГОСТ 6665-91	100.30.15
Бетон В 15 (М-200), F200, W6 по ГОСТ 26633-2015	расход 0,04 м <sup>3</sup> на 1п.м.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница земельного участка 24:55:0404002:1371
- Проектируемая пристраиваемая часть реконструируемого административного здания
- Проектируемое покрытие - щебень
- Проектируемая отмостка - бетон

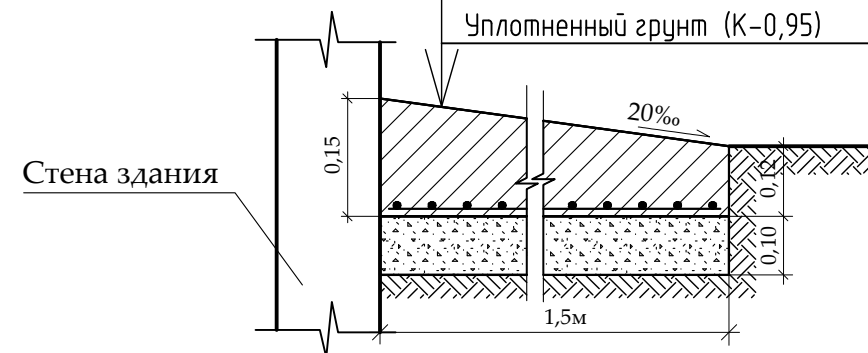
1205/24-ПЗУ					
Строительство здания «Служебный гараж» по адресу: г. Норильск, ул. Вокзальная, земельный участок №29Д, (кадастровый номер земельного участка 24:55:0404002:1371)					
Изм.	Кол.	Лист	Инд.	Подпись	Дата
Разработал		Камелина		<i>Камелина</i>	1.2.4
		ГИП		Кухаренко	1.2.4
		Н.контроль		Кухаренко	1.2.4
Служебный гараж					
			Стадия	Лист	Листов
			П	6	
План благоустройства территории М 1:500					



ВЕДОМОСТЬ ПРОЕЗДОВ, ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примечание
1	Проезд - щебень	1	680,18	
2	Отмостка - бетона	2	118,00	

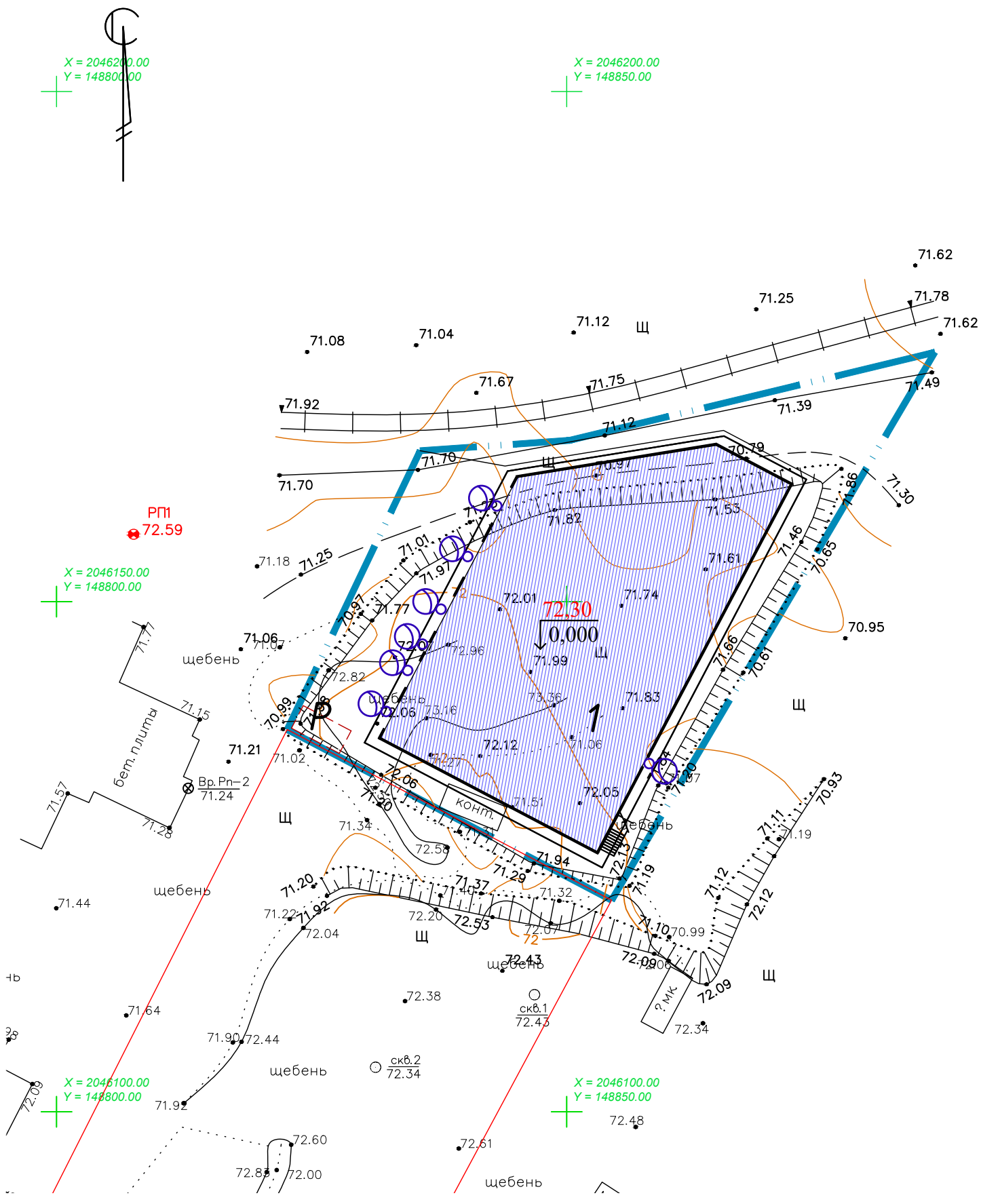
ОТМОСТКА /тип 2/  
 Бетон класса В15 F100, - 0,12...0,15 м  
 Сетка 4Ср 5Вр-100 1470xL  
 Щебень - 0,10 м  
 Уплотненный грунт (К-0,95)




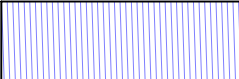

Взам. инв. N  
 Подпись и дата  
 Инв. N подл.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Координаты квадрата сетки
1	Служебный гараж	
P	Парковка на 1 машино-место	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - Граница земельного участка 24:55:0404002:1371
-  - Проектируемая пристраиваемая часть реконструируемого административного здания
-  - Фонари освещения

Взам. инв. N  
Подпись и дата  
Инв. N подл.

						1205/24-ПЗУ			
						Строительство здания «Служебный гараж» по адресу: г. Норильск, ул. Вокзальная, земельный участок №29Д, (кадастровый номер земельного участка 24:55:0404002:1371)			
Изм.	Кол.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Служебный гараж	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Камелина		<i>Камелина</i>	1.2.4		П	7	
		ГИП		Кухаренко	1.2.4				
		Н.контроль		Кухаренко	1.2.4				
						Сводный план инженерных сетей М 1:500			