



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ"

СРО П-200-003100008993-1856

*«Строительство магазина,
расположенного по адресу: Белгородская область,
Красногвардейский р-н,
с. Хуторцы, ул. Ворошилова, з/у 2Б»*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

10/2025- ПЗУ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Алексеевка.
2025г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ"

СРО П-200-003100008993-1856

*«Строительство магазина,
расположенного по адресу: Белгородская область,
Красногвардейский р-н,
с. Хуторцы, ул. Ворошилова, з/у 2Б»*

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

10/2025- ПЗУ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Директор

Селищева Н.А.

ГИП

Селищева Н.А.

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
	Титульный лист.	
	Содержание тома	3
06/2025- ПЗУ	Пояснительная записка	4
	1. Общие данные (сведения об объекте)	
	а. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	4
	б. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.	5
	в. Техничко-экономические показатели участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.	5
	2. Описание решений по благоустройству территории.	5
	д. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние грузоперевозки	6
	е. Обоснование планировочной организации земельного участка	6
	ж. 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.	6
06/2025- ПЗУ	Графическая часть	
	Ситуационная схема расположения земельного участка в границах населённого пункта.	7
	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:5000.	8
	Схема благоустройства земельного участка.	9

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Селищева			
ГИП		Селищева			
Н.конт		Дорохина			

10/2025- ПЗУ

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	3	9

ООО "ПромГражданПроект"
г. Алексеевка
Формат А4

1. Общие данные (сведения об объекте).

Раздел проектной документации "Схема планировочной организации земельного участка" разработан в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий и с соблюдением технических условий. При разработке проектной документации использованы материалы предоставленные заказчиком:

- техническое задание объекта, согласованное комитетом строительства и транспорта администрации Красногвардейского р-на;
- технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта;
- градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) от 16.10.2025г, №РФ-31-4-21-2-05-2025-0015-0;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (вид объекта земельный участок к.н.:31-21-1001008-28 от 24.09.2025г
- межевой план от 10.10.2025г

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям Федерального закона №384-ФЗ от 30.12.2009г. "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

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

Площадка строительства расположена в территориальной зоне СХ-2 (зона сельскохозяйственного использования, предназначенная для садоводничества и дачного хозяйства) по адресу: Белгородская область, Красногвардейский р-н, с. Хуторцы, ул. Ворошилова, з/у 2Б

Категория земель – земли населенных пунктов. Основной вид использования земельного участка, в соответствии с градостроительными регламентами СХ-2, Земельный участок площадью 69128,0 м.кв. с кадастровым номером 31-21-1001008-28 Условно разрешенные виды использования Магазины – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. (код вида – 4.4)

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

10/2025- ПЗУ					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разработал		Селищева			
ГИП		Селищева			
Н.конт		Дорохина			
Содержание тома					
			Стадия	Лист	Листов
			П	4	9
ООО "ПромГражданПроект"					
г. Алексеевка					
Формат А4					

б) обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Для данного объекта строительства создание вокруг него санитарно-защитной зоны, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, не предусматривается. Участок под строительство расположен вне санитарно-защитных зон предприятий, санитарных разрывов, автомагистралей, объектов железнодорожного транспорта.

в) обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);

Расстояние от проектируемого здания до ближайших объектов достаточное для обеспечения нормативных уровней инсоляции и естественного освещения помещений, а также противопожарных разрывов между зданиями.

г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;

№п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество		
			в границах участка	за пределами участка	всего
1	Площадь участка (участков)	м ²	69128,00	1773,8	70901,8
2	Площадь участка, формируемого из муниципальных земель	м ²		1773,8	1773,8
3	Площадь застройки	м ²	221,72	0	221,72
4	Площадь благоустройства территории в том числе:	м ²	66452,04	0	66452,04
	-автопарковки (проектируемы)	м ²	73,33	1529,46	1602,79
	- проезды, площадки, тротуары, отмостка (проектируемы)	м ²	633,83	244,36	878,19
5	Площадь озеленения	м ²	66452,04		66452,04
6	Количество жилых домов в границах земельного участка	зд.	0	0	0
7	Этажность	эт.	1		1
8	Процент застройки земельного участка	%	0,32		0,32

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	10/2025- ПЗУ	Лист
							5

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;

Рельеф участка имеет незначительный уклон в северном направлении.

Система отвода поверхностных вод от здания запроектирована по спланированной под проектные отметки поверхности с учётом сложившегося рельефа. Перемещения местного грунта в пределах участка незначительные. Отвод ливневых вод предусматривается по организованным уклонам.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой;

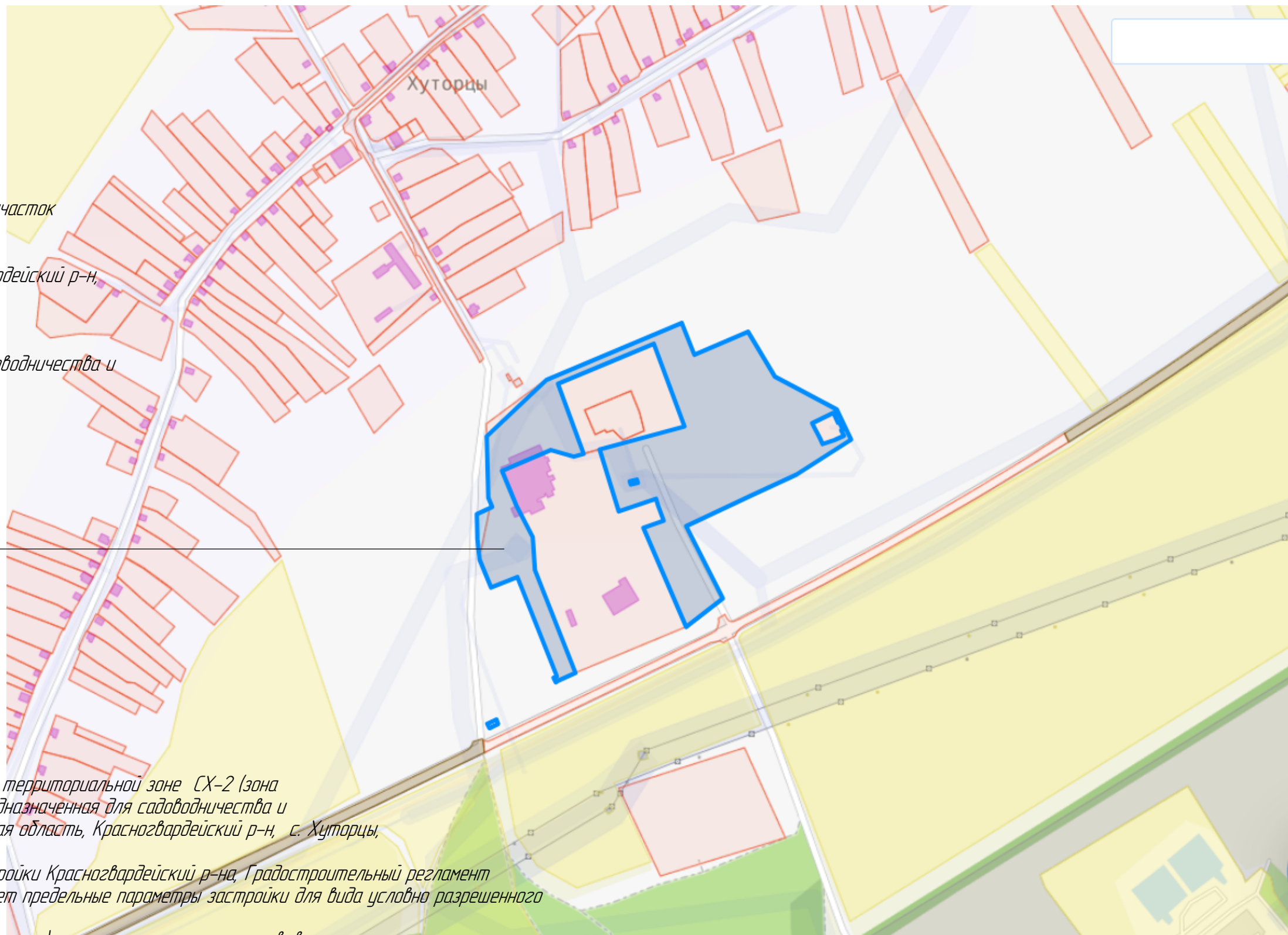
Организация земельного участка включает в себя мероприятия согласно техническому заданию на разработку проекта строительства магазина, утверждённому заказчиком.

ж) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов производственного назначения;

В качестве подъездных дорог к объекту будет использоваться существующая улично-дорожная сеть с. Засосна. Дорожная сеть Красногвардейского района и с. Засосна достаточно развита. Подъезды магазину предусматриваются со стороны автомобильной дороги общего пользования местного значения по существующему подъезду. Ширина дорожного покрытия в зоне заезда к объекту строительства составляет 6,0 м. Он предназначен для проезда автотранспорта посетителей, спецтехники коммунальных служб, пожарной спецтехники.

Земельный участок расположен в районе с. Хуторцы, территория которого оснащена инженерными сетями, подключение к которым предусмотрено соответствующими разделами проекта в соответствии с выданными техническими условиями.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					10/2025– ПЗУ	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.		Подп.



Вод объекта недвижимости: земельный участок
 дата присвоения 24.09.2025г
 кадастровый номер 31:21:1001008:28
 адрес: Белгородская область, Красногвардейский р-н,
 с. Хуторцы, ул. Ворошилова, з/у 2Б
 вид разрешенного использования:
 СХ-2 (зона сельскохозяйственного
 использования, предназначенная для садоводничества и
 дачного хозяйства)

1. Площадка строительства расположена в территориальной зоне СХ-2 (зона сельскохозяйственного использования, предназначенная для садоводничества и дачного хозяйства) по адресу: Белгородская область, Красногвардейский р-н, с. Хуторцы, ул. Ворошилова, з/у 2Б

Согласно Правил землепользования и застройки Красногвардейский р-н, Градостроительный регламент территориальной зоны СХ-2, устанавливает предельные параметры застройки для вида условно разрешенного использования с кодом 4.4 «Магазины»:

- а) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: минимальная 200 м², максимальная – не подлежит установлению;
- б) максимальный процент застройки участка (с учетом выступающих частей конструкции объекта капитального строительства, подземной части объекта капитального строительства) – 60 % от площади земельного участка;
- в) минимальный и (или) максимальный процент благоустройства территории не устанавливается;
- г) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено:
 - для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, в соответствии с техническими регламентами и действующими нормативами градостроительного проектирования;
 - со стороны смежных земельных участков – 2 м;
- д) предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений: этажность не более 3 этажей.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						10/2025- ПЗУ			
						«Строительство магазина расположенного по адресу: Белгородская область, Красногвардейский р-н, с. Хуторцы, ул. Ворошилова, з/у 2Б»			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ИП Брежнев П.И	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Селищева						П	7	
ГИП	Селищева								
Н.конт	Дорохина								
						Ситуационная схема расположения земельного участка в границах населенного пункта			
						ООО «ПромГражданПроект» г. Алексеевка Формат А3			
						Утвердил Селищева			

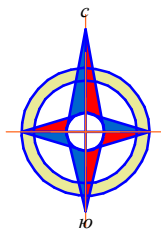
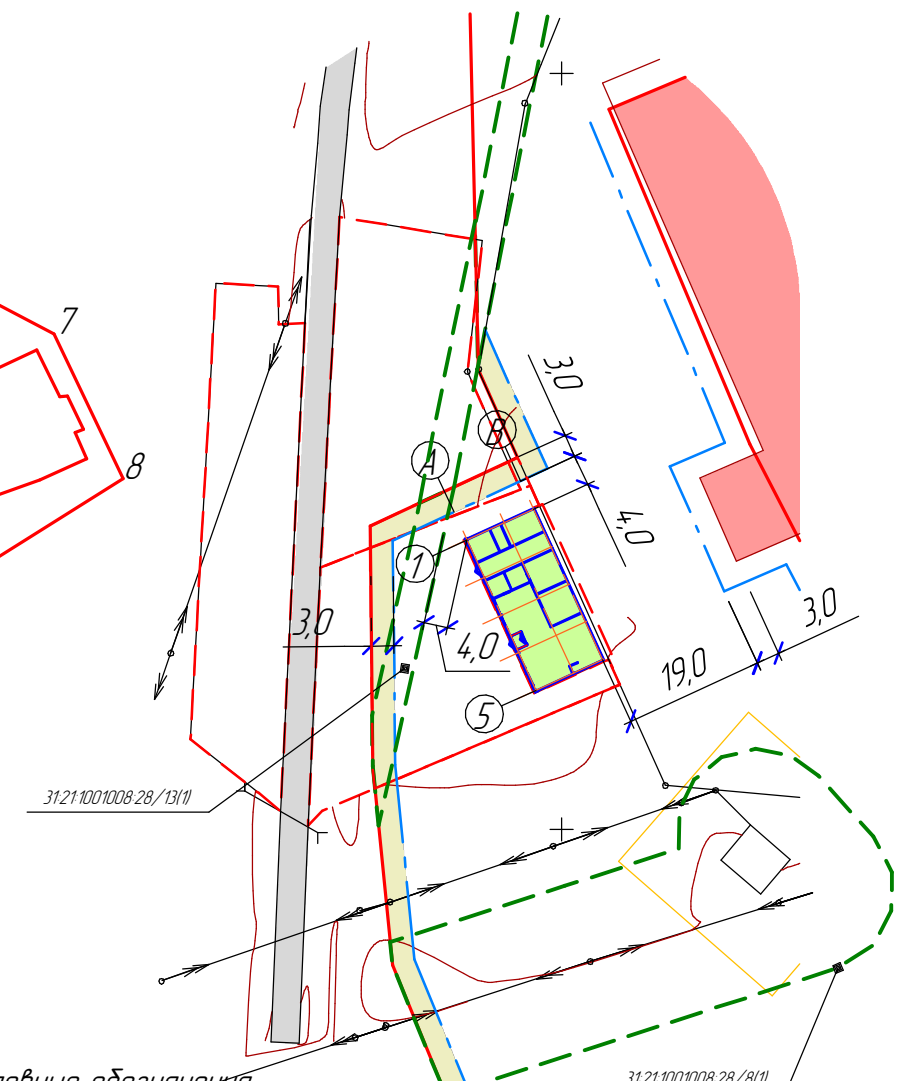
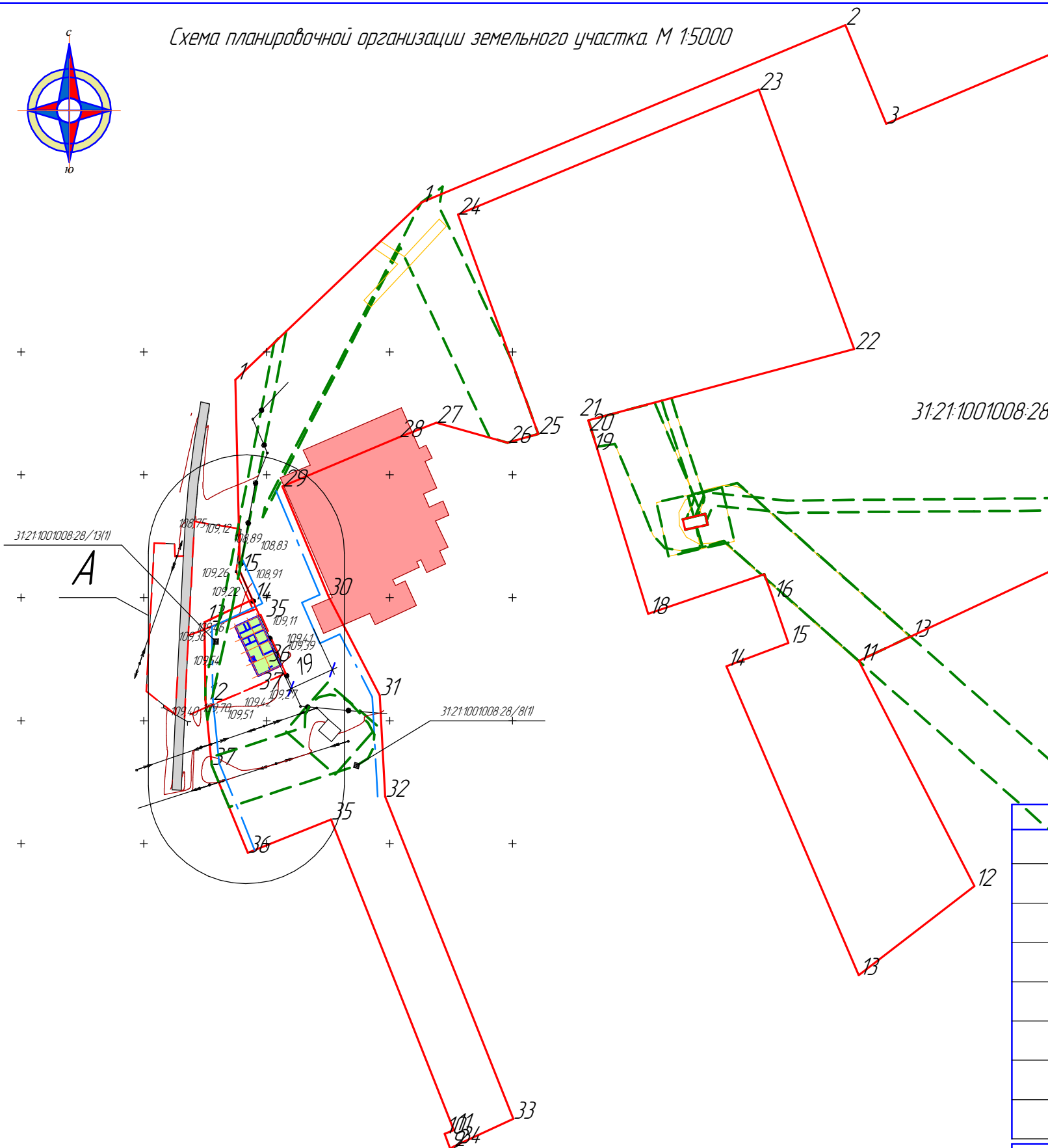


Схема планировочной организации земельного участка. М 1:5000

Фрагмент схемы планировочной организации земельного участка. М 1:500



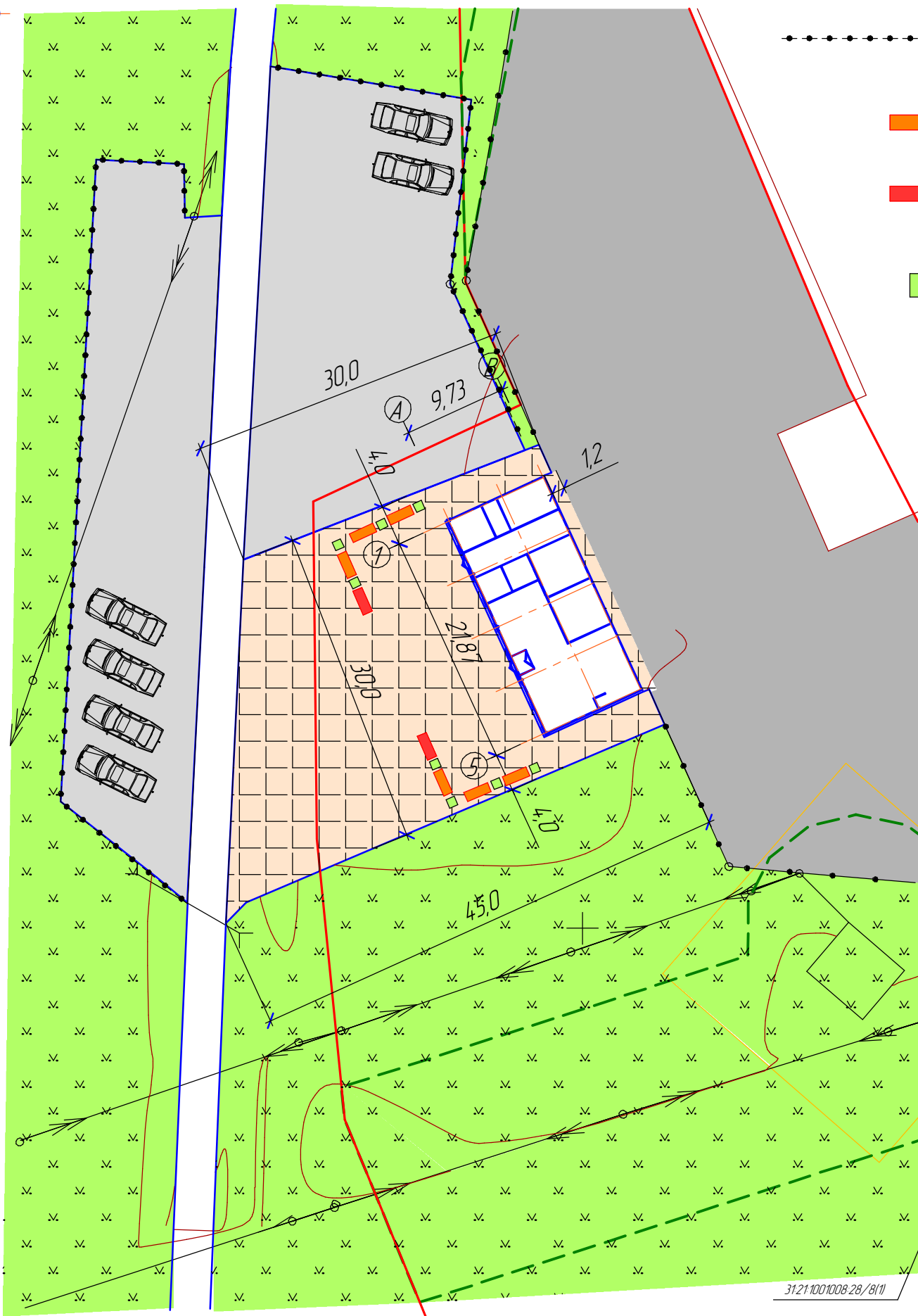
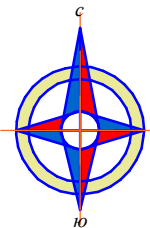
Условные обозначения

Наименование	
	Граница земельного участка
	Линия отступа от границ земельного участка (границы территории допустимого размещения объектов капитального строительства)
	Существующий объект капитального строительства
	Проектируемый объект капитального строительства
	Подъездная дорога (асфальто-бетонное покрытие) общего пользования
	Проектируемая зона благоустройства
	Границы зон с особыми условиями использования территорий
	ЛЭП 10 кВ №13 ПС Красногвардейское (Красногвардейский РЭС)

10/2025- ПЗУ					
«Строительство магазина расположенного по адресу: Белгородская область, Красногвардейский р-н, с. Хуторцы, ул. Ворошилова, з/у 2Б»					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Селищева				
ГИП	Селищева				
Н.конт	Дорохина				
ИП Брежнев П.И.					Стадия
Схема планировочной организации земельного участка. М 1:5000					Лист
					Листов
Утвердил Селищева					П
					8
					ООО "ПромГражданПроект"
					г. Алексеевка
					Формат А3

1. В схеме отражены отступы от границ земельного участка планируемого строительства объекта капитального строительства –магазин, с учетом отклонений от нормируемых градостроительных параметров. Учтены противопожарные и санитарно-дымовые отступы от границы земельных участков и расположенных на них основных и вспомогательных сооружений.
2. ПЗУ разработана на основании Градостроительный регламент Часть III, №123-ФЗ от 22.07.08г. "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", №384-ФЗ от 22.07.08г. "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".
3. Благоустройство прилегающей к основному зданию территории выполнить с учетом требований СП 82.13330.2016 Благоустройство территорий.
4. Линейные размеры и высотные отметки указаны в метрах.

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

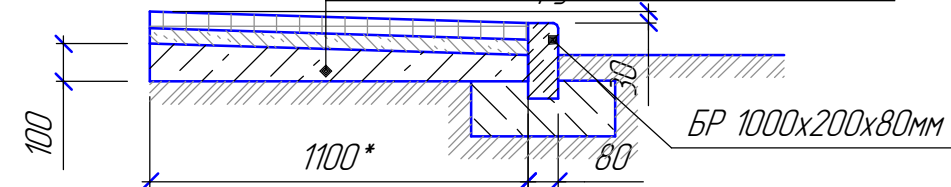


- ограждение 1
- ограждение 2
- скамейки
- велопаковки
- вазон бетонный с туюй

Условные обозначения	
	Газон
	плитка тротуарная
	асфальто-бетонное покрытие проектируемое
	асфальто-бетонное покрытие существующее
	ограждение
	границы участка

Отмостка

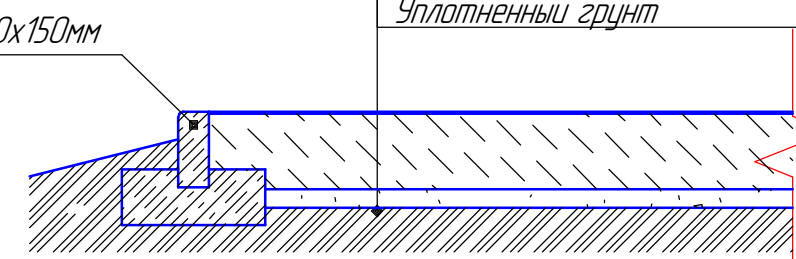
- Плитка "прямоугольник" - 40мм.
- цементно-песчаная смесь 1:4 - 50 мм.
- плёнка гидроизоляционная 200 мкм.
- Бетон В20 - 50мм.
- Щебень фракции 20-40 - 100мм.
- Песок - 50мм
- Уплотненный грунт



Асфальтовое покрытие

- асфальт - 5-7мм.
- Щебень фракции 20-40 - 200мм.
- Песок - 50мм
- Уплотненный грунт

БР 1000x300x150мм



Примечание:

1. За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа здания
2. Линейные размеры и высотные отметки указаны в метрах.

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

31:21:1001008.28/8(1)

10/2025- ПЗУ					
«Строительство магазина расположенного по адресу: Белгородская область, Красногвардейский р-н, с. Хуторцы, ул. Ворошилова, з/у 2Б»					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Селищева			
ГИП		Селищева			
Н.конт		Дорохина			
				ИП Брежнев П.И.	Стадия
					Лист
					Листов
				П	9
				ООО "ПромГражданПроект"	
				г. Алексеевка	
				Формат А3	
Утвердил Селищева				Схема благоустройства земельного участка. М 1:250	