

ООО «Глобус»

«Комплекс среднеэтажной жилой застройки  
в микрорайоне «Кубанский» поселка Южный Динского района  
Краснодарского края»



СОГЛАСОВАНО  
Глава Южно-Кубанского  
Сельского Поселения  
Динского района

А.А. Сивоконь



2015



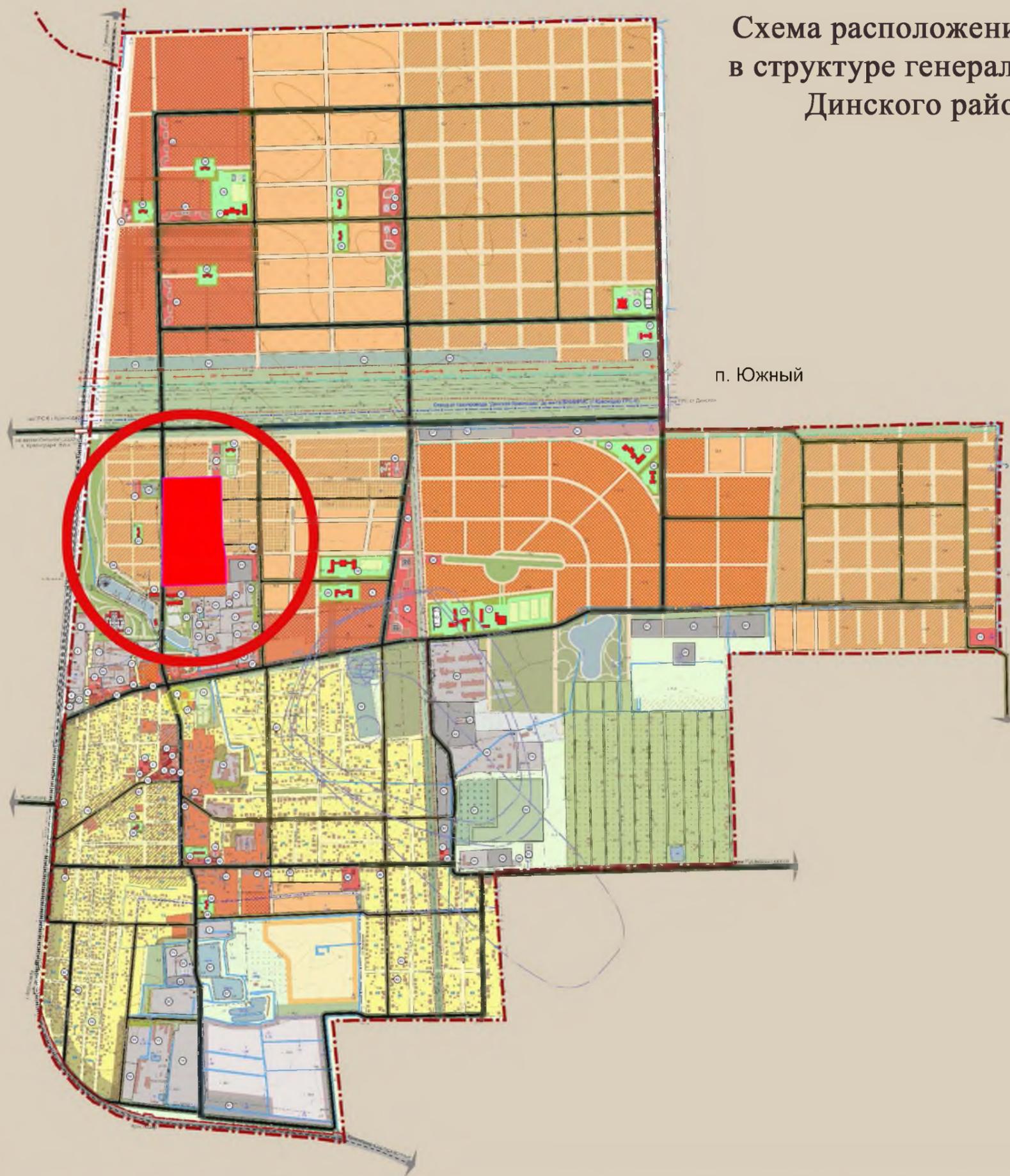
г. Москва  
2015 г.

Схема расположения микрорайона “Кубанский”  
в структуре генерального плана города Краснодара





## Схема расположения микрорайона “Кубанский” в структуре генерального плана поселка Южного Динского района Краснодарского края



Основная цель проекта - размещение на проектируемой территории жилой застройки экономического класса, с объектами коммунально-бытового назначения, а также объектами инженерно-технического обслуживания.

На проектируемой территории планируется размещение 5-ти этажной секционной застройки.

Рентабельность среднеэтажных многоквартирных домов лучше, чем у коттеджей, которые являются вторичным и более дорогим продуктом, примерно на 30-40%.

Формат среднеэтажных пригородов перспективен и будет пользоваться спросом, если сделать концептуальный проект, "создать ощущение бутикового дома за городом".

Покупатели таких квартир - это: молодые семьи, жители близлежащих населенных пунктов. Еще одним перспективным заказчиком малоэтажного жилья может стать государство.

Инфраструктура микрорайона продумана до мельчайших подробностей. На территории жилого образования расположено все необходимое для комфортной и здоровой жизни, начиная с таких естественных и необходимых элементов, как фитнес-центры, салоны красоты, банкомат, магазины, заканчивая спортивными площадками, автопарковками.

Пространство проектируемого микрорайона дополняется всеми элементами благоустройства.

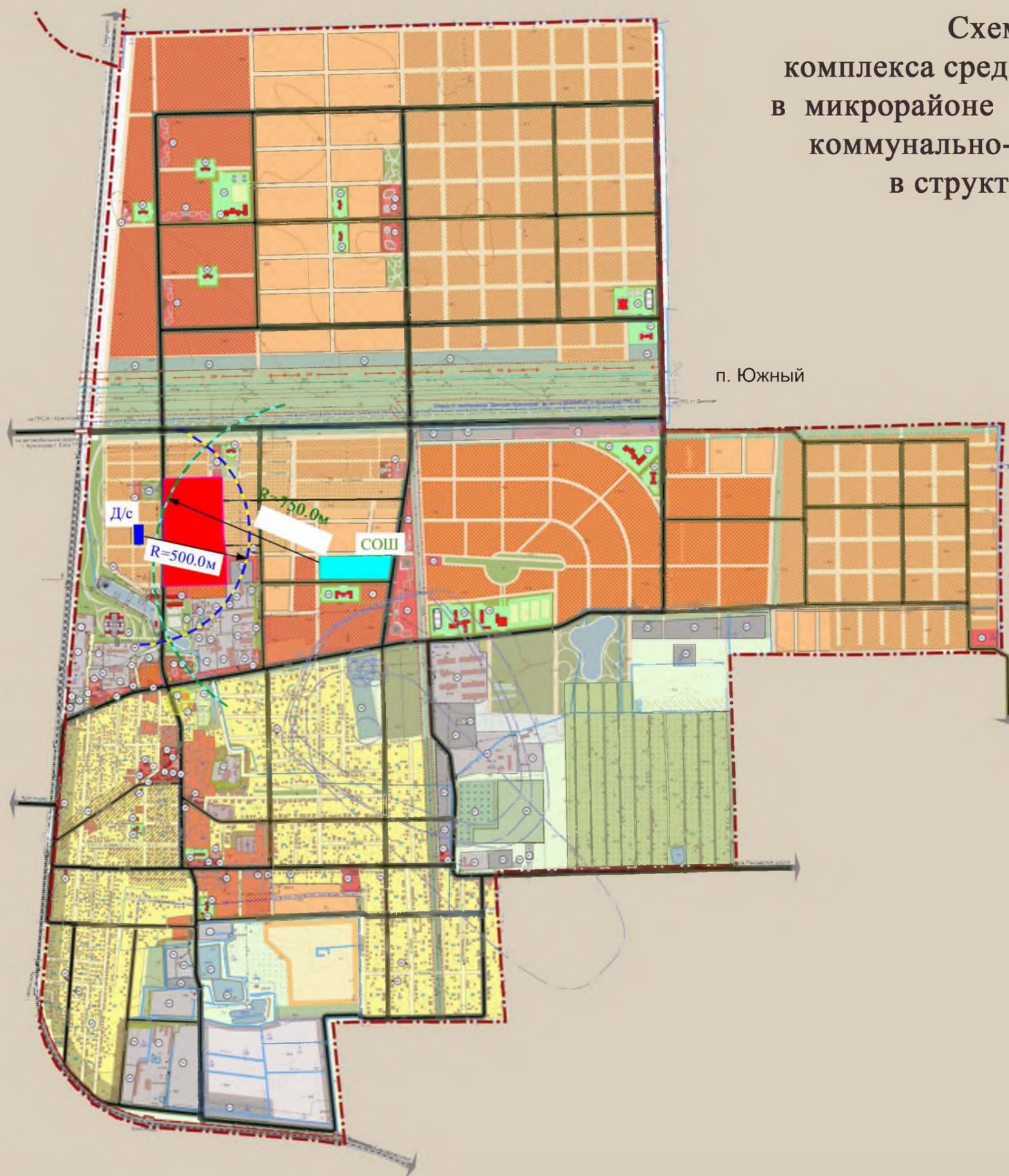
Проектируемое обилие зелени создает комфортную среду обитания. В микрорайоне “Кубанский” будут выполнены работы по озеленению территории с элементами ландшафтного дизайна, оборудованы специальные площадки для отдыха взрослых и детей.

Детские площадки с современными игровыми комплексами, скамейками, песочницами, расположены на территории дворовых пространств каждой жилой группы. От жилых домов зону развлечений отделяют зеленые насаждения.

В каждом дворе предусмотрены площадки для тихого, спокойного отдыха взрослых – со скамейками, беседками, летними навесами, цветниками, газонами.



## Схема обслуживания комплекса среднеэтажной жилой застройки в микрорайоне “Кубанский” социальными и коммунально-бытовыми учреждениями в структуре поселка Южного



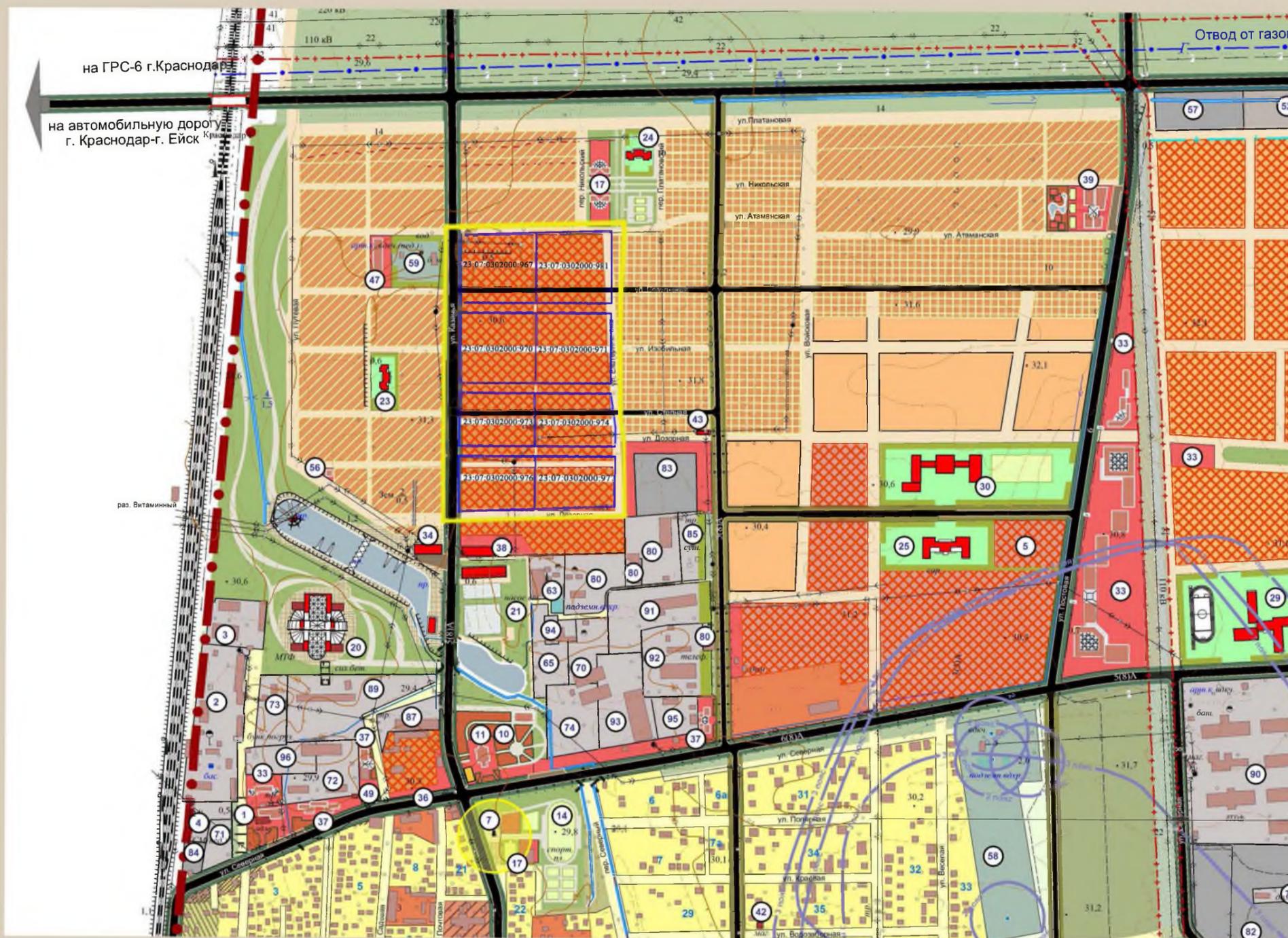
Проектом предусматривается размещение на проектируемой территории во встроено-пристроенных помещениях объектов обслуживания коммунально-бытового назначения.

Объекты социального назначения в соответствии с разработанной градостроительной документацией располагаются на нормативном расстоянии от проектируемого жилого микрорайона.

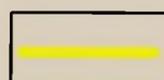
Радиусы обслуживания населения детским садом и общеобразовательной школы соответствует нормам градостроительного проектирования и составляет  $R = 500 \text{ м}$ . - до детского сада и  $R=750\text{м}$ . - до общеобразовательной школы.

Проектом планировки предусматривается обеспечение территории полным комплексом инженерного оборудования (водоснабжением и

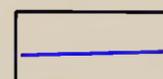
Фрагмент карты функциональных зон и карты планируемого размещения объектов  
в соответствии с генеральным планом  
Южно-Кубанского сельского поселения Динского района



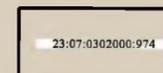
Условные обозначения



Граница проектируемой территории



Граница земельных участков  
сформированных и зарегистрированных  
в государственном кадастре недвижимости



Кадастровые номера земельных участков



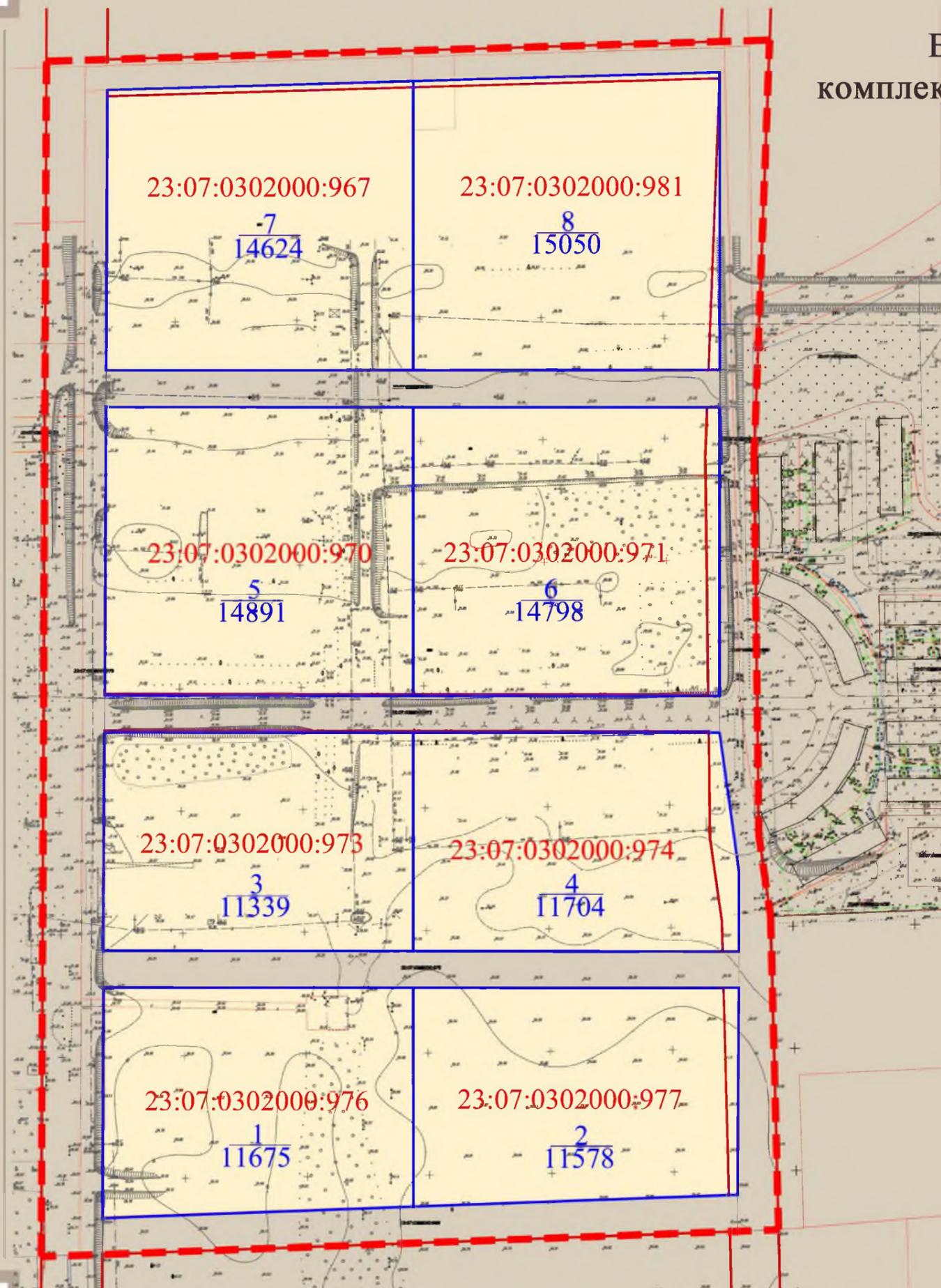
## Условные обозначения к фрагменту карты функциональных зон и карты планируемого размещения объектов в соответствии с генеральным планом Южно-Кубанского сельского поселения Динского района

	Граница района
	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, существующая
	Территория существующей блокированной жилой застройки с приусадебными участками
	Территория существующей многоквартирной жилой застройки
	Территория существующей малоэтажной секционной жилой застройки (от 2 до 3 этажей)
	Территория индивидуальной жилой застройки, проектируемая на первую очередь строительства
	Территория блокированной жилой застройки, проектируемая на первую очередь строительства
	Территория малоэтажной и среднеэтажной секционной жилой застройки (от 2 до 5 этажей), проектируемая на первую очередь строительства
	Территория индивидуальной жилой застройки, проектируемая на расчетный срок
	Территория малоэтажной и среднеэтажной секционной жилой застройки (от 2 до 5 этажей), проектируемая на расчетный срок
	Территория жилой застройки (от 2 до 9 этажей), проектируемая на расчетный срок
	Резервная территория жилой застройки
	Зеленые насаждения санитарно-защитного назначения
	Высоковольтная линия электропередач с санитарно-защитной зоной
	Высоковольтная линия электропередач, проектируемая
	Магистральный газопровод с санитарным разрывом
	Железнодорожная магистраль с полосой отвода железной дороги
	Главные улицы в жилой застройке
	Основные улицы в жилой застройке
	Второстепенные улицы в жилой застройке и проезды
	Перепускная труба существующая
	Мосты и путепроводы проектируемые
	Памятник истории с границей временной охранной зоны
	Территория садово-огороднических объединений граждан

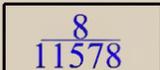
	Зона с особыми условиями использования территории
	Здания существующие, жилые/общественного назначения
	Здания проектируемые, общественного назначения
	Территория объектов общественно-делового назначения
	Территория детских дошкольных и образовательных учреждений
	Территории физкультурно-спортивных сооружений
	Территория проектируемого пожарного депо
	Территория существующих сельскохозяйственных и производственных предприятий
	Проектируемые и реконструируемые производственные предприятия
	Резервная территория производственных предприятий
	Территория автозаправочных станций, существующая
	Территория гаражей, существующая
	Проектируемая территория для размещения объектов придорожного сервиса
	Территория водозаборных сооружений
	Источник водоснабжения
	2 пояс зоны санитарной охраны водозабора
	3 пояс зоны санитарной охраны водозабора
	Территория зеленых насаждений общего пользования
	Территория крестьянско-фермерских хозяйств
	Территория левад
	Земли сельскохозяйственного использования
	Водные территории
	Кладбище традиционного захоронения, существующее
	Кладбище традиционного захоронения, проектируемое



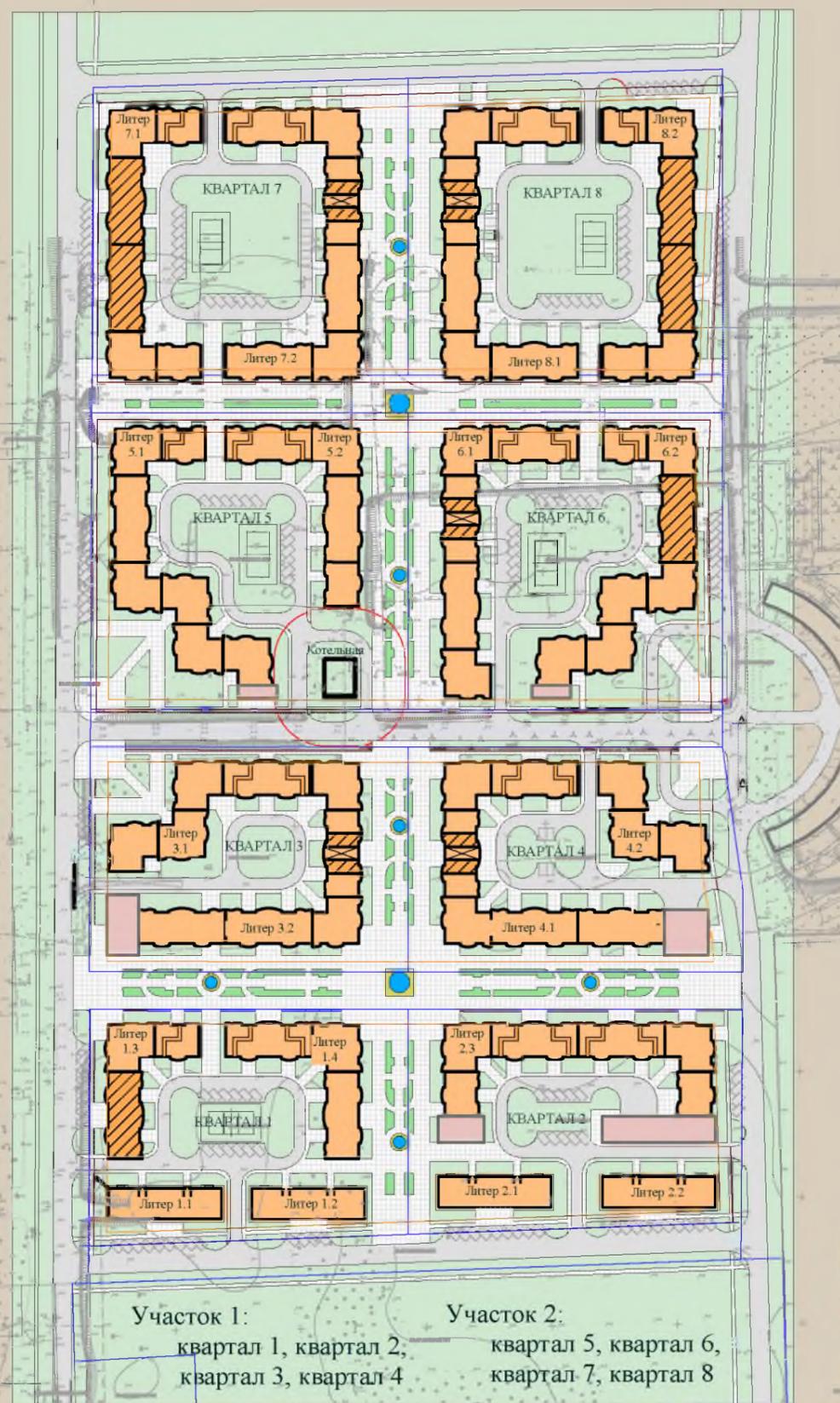
Выкопировка из проекта межевания  
комплекса среднеэтажной застройки микрорайона  
"Кубанский" в пос.Южный



Условные обозначения

-  Граница проектируемой территории
-  Проектируемые красные линии
-  Граница земельных участков, сформированных и зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости
-  Кадастровые номера земельных участков
-  Формируемые земельные участки, планируемые для размещения среднеэтажной жилой застройки
-  Порядковый номер земельного участка  
Площадь земельного участка, м<sup>2</sup>

# Эскиз комплекса среднеэтажной жилой застройки в микрорайоне “Кубанский” поселка Южный Динского района



Проектируемая численность населения 3563 человека  
 Площадь земельных участков, поставленных на кадастровый учет - 10,56га.  
 Площадь проектируемой территории - 14,38га  
 Коэффициент застройки: участок 1 - 0,31  
 участок 2 - 0,35

На проектируемой территории планируется размещение секционной среднеэтажной жилой застройки. Предполагается застройка следующими типами жилых домов:

1. 5-ти этажный (из блок-секций) 15 домов на 2273 квартиры;
2. 5-ти этажный 40-ка квартирный 4 дома на 160 квартир.

Проектом предусматривается поэтапное освоение проектируемой территории.

Полная реализация проекта предполагает 8 этапов строительства, в результате чего на территории микрорайона будет построено: 19 единиц жилья (домов) на 2433квартиры, в том числе:

- 5-ти этажных (из блока - секций) Собщ. поэтажная 99867,0 м<sup>2</sup>
- 5-ти этажных (40-ка квартирных) Собщ. поэтажная 9732,0 м<sup>2</sup>

Суммарная поэтажная общая площадь квартир - 109599,0 м<sup>2</sup>  
 Средняя жилищная обеспеченность определена в размере 30.0 м<sup>2</sup>/чел.

Уровень автомобилизации принимается из расчета 300 машин на 1000 жителей. При такой норме расчетный парк автомобилей в границах проекта составит 1095 машино-мест.

Для жителей секционной застройки потребность в местах постоянного хранения автотранспортных средств принимается в размере 30 % от расчетного парка автомобилей, что составит 329 машино-мест.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендациями «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края».

Общая площадь, необходимая для размещения площадок S=14246,7 м<sup>2</sup>=1,40 га.

Норма обеспеченности зелеными насаждениями (при норме 6 м<sup>2</sup>/чел.) составляет 21918,0м<sup>2</sup> или 2,20 га.

## Условные обозначения

- |  |                                                                                                  |  |                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Пятиэтажная рядовая 40 квартирная жилая секция на 2 подъезда                                     |  | Пятиэтажная рядовая левая 20 квартирная жилая секция на 1 подъезд со сквозным проходом |
|  | Пятиэтажная рядовая 32 квартирная жилая секция на 2 подъезда со встроенными помещениями          |  | Пятиэтажная угловая 25 квартирная жилая секция                                         |
|  | Пятиэтажная рядовая 40 квартирная жилая секция на 2 подъезда со сквозными проходами              |  | Пятиэтажная рядовая 20 квартирная жилая секция на 1 подъезд                            |
|  | Пятиэтажная рядовая 32 квартирная жилая секция на 2 подъезда с проходом под аркой со встроенными |  | Пятиэтажная жилой дом на 40 квартир                                                    |
|  | Пятиэтажная рядовая правая 20 квартирная жилая секция на 1 подъезд со сквозным проходом          |  | Перспективные помещения коммерции                                                      |

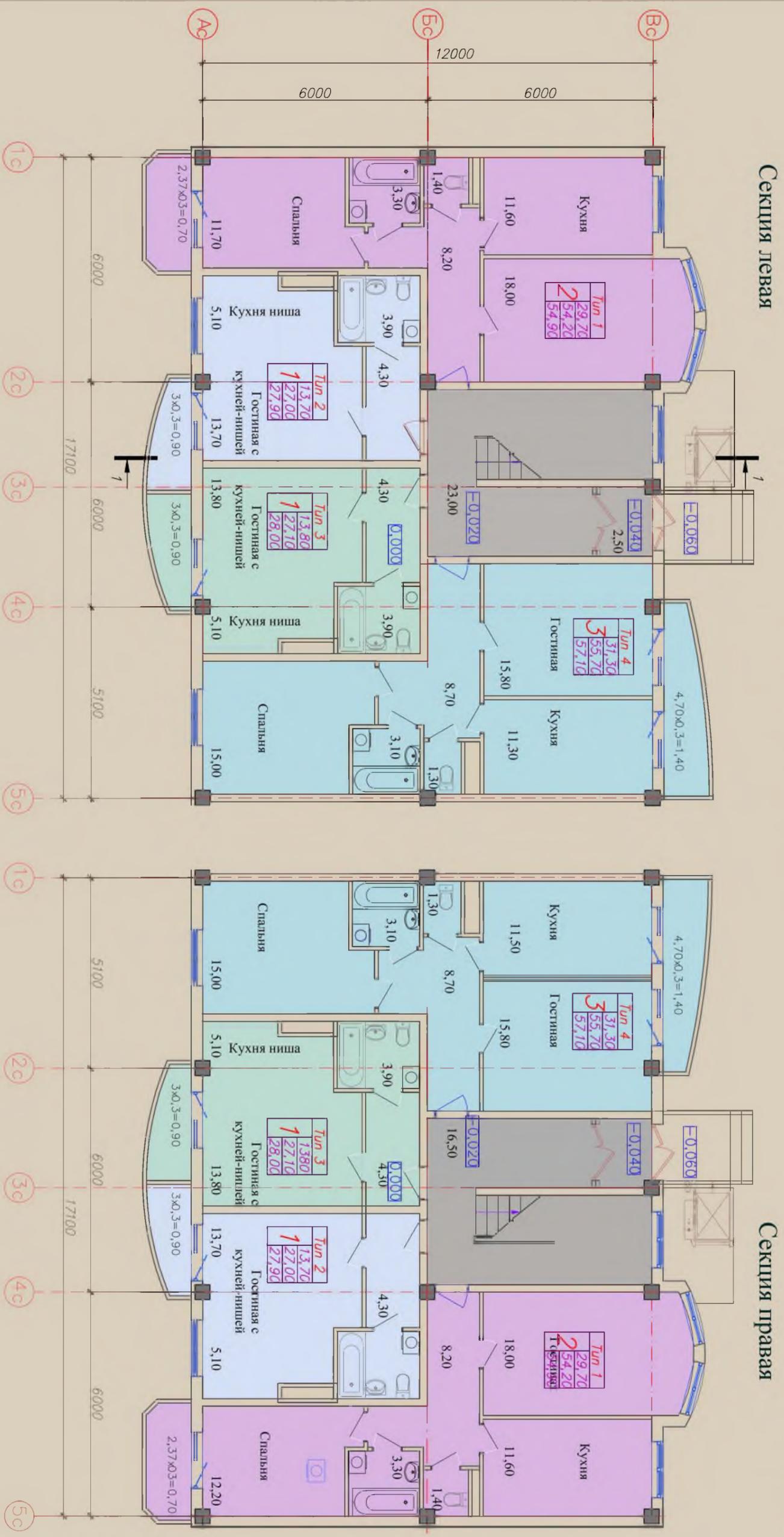
Вид 1





# Пятиэтажная рядовая 20 квартирная жилая секция на 1 подьезд

## План первого этажа

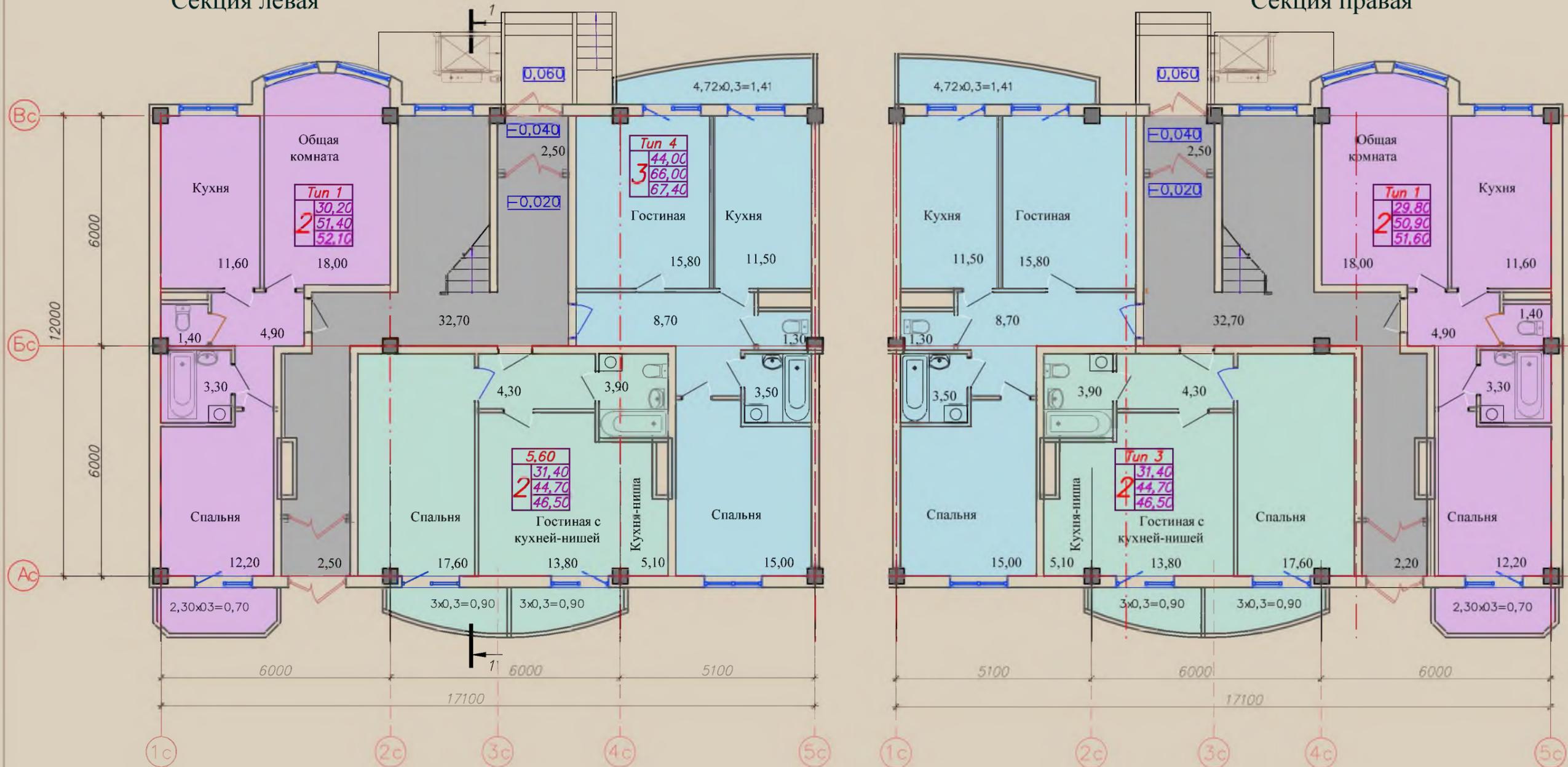


# Пятиэтажная рядовая 19 квартирная жилая секция на 1 подъезд со сквозным проходом План первого этажа



Секция левая

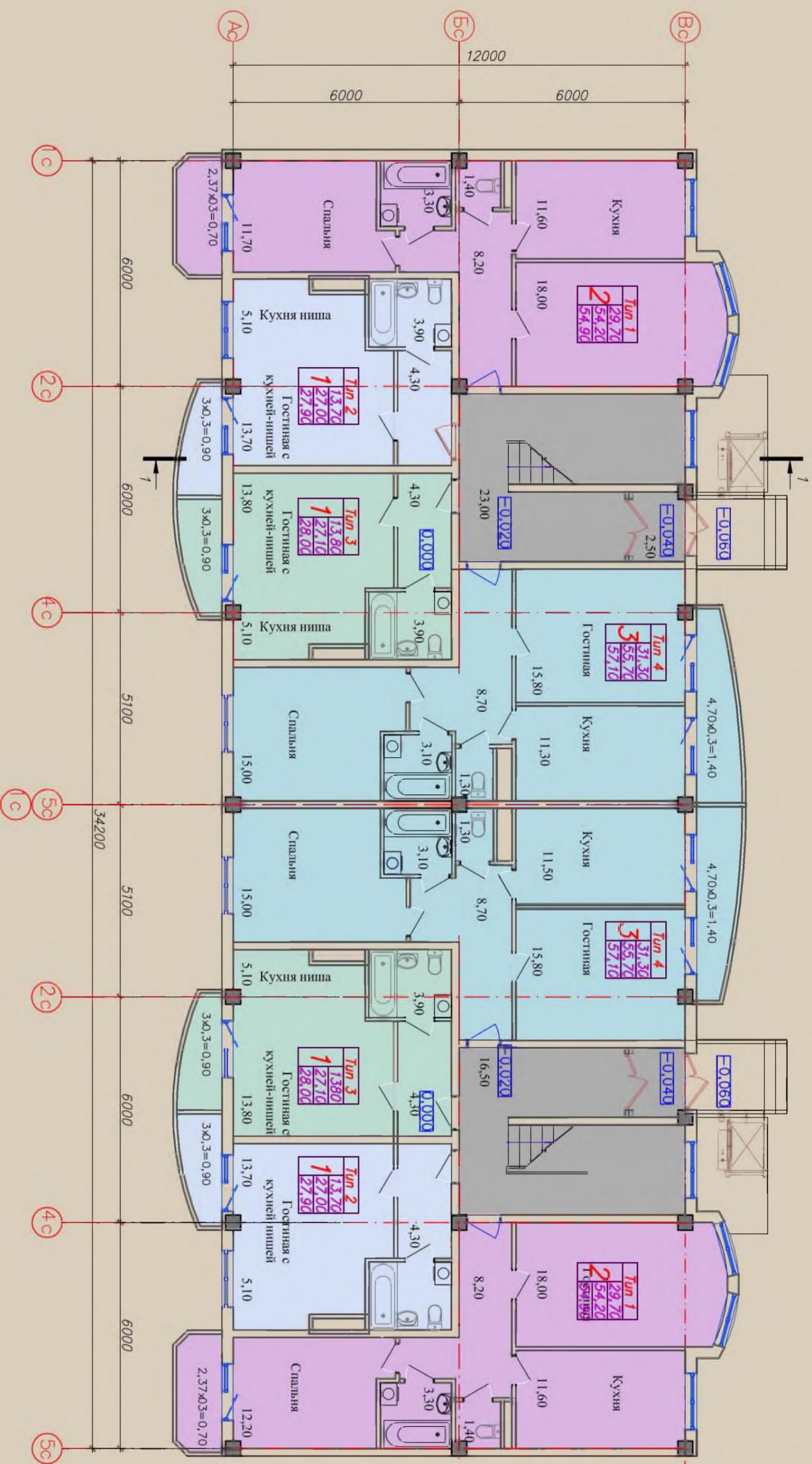
Секция правая





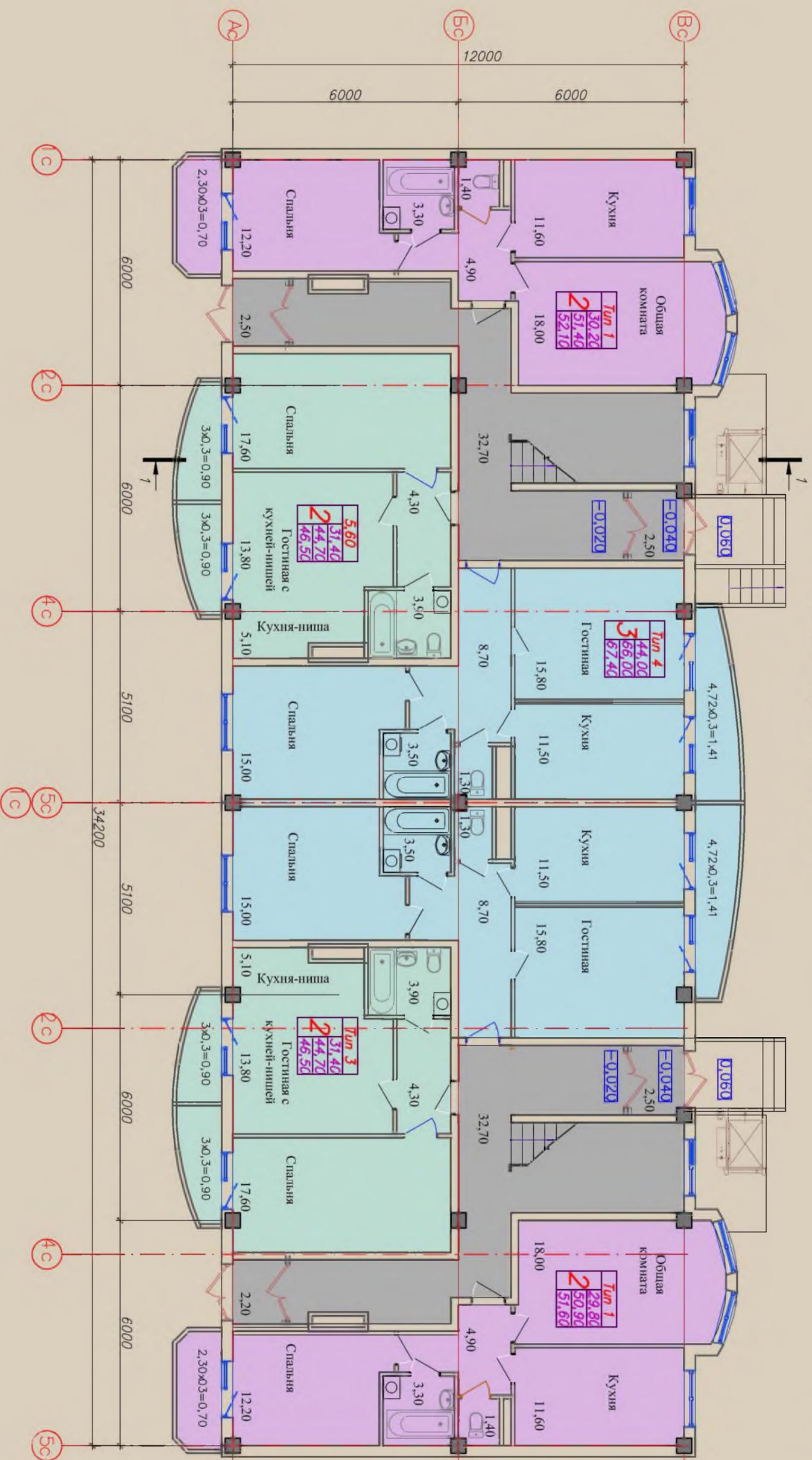
# Пятиэтажная рядовая 40 квартирная жилая секция на 2 подъезда

## План первого этажа

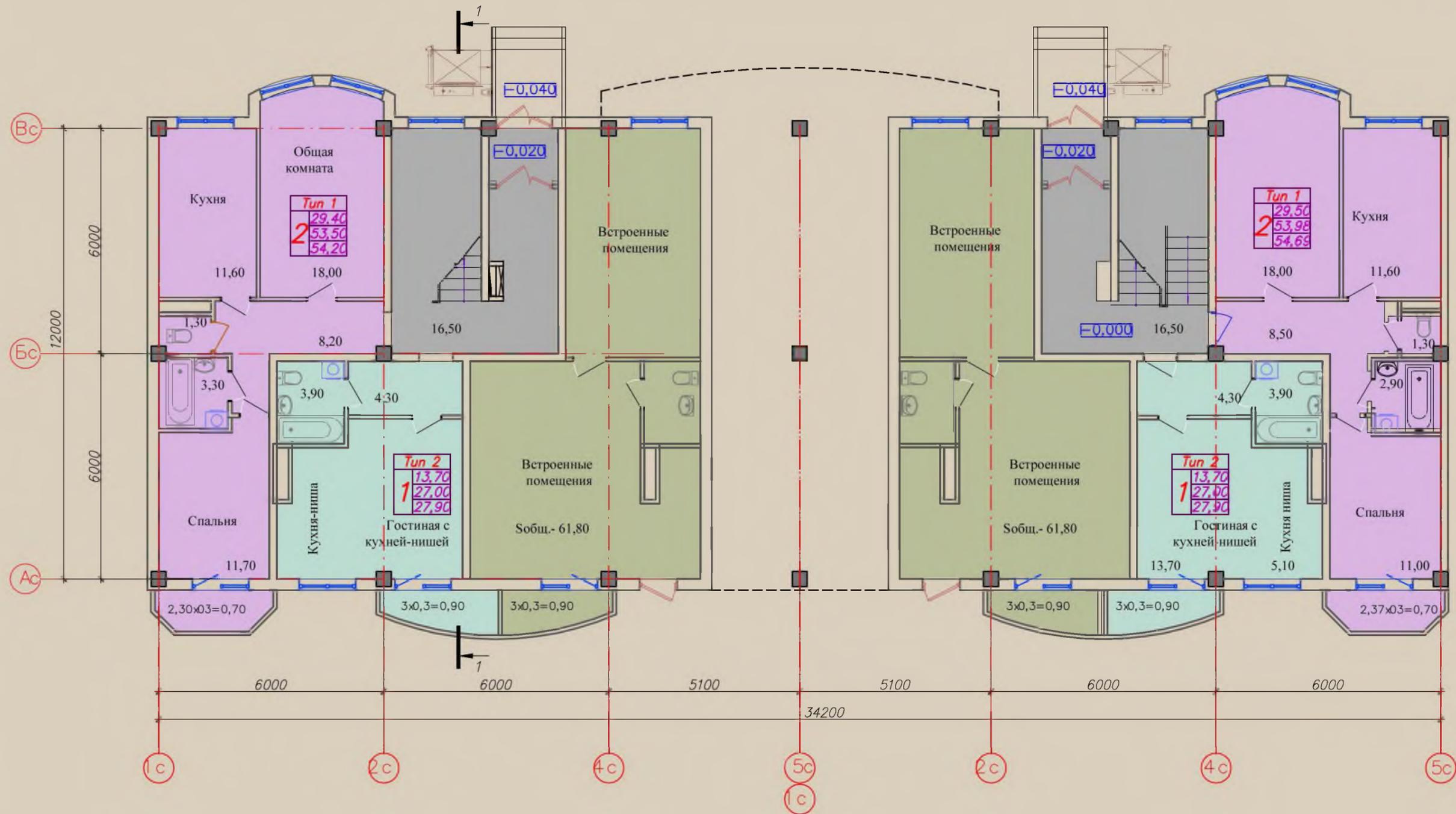


# Пятиэтажная рядовая 40 квартирная жилая секция на 2 подъезда со сквозными проходами

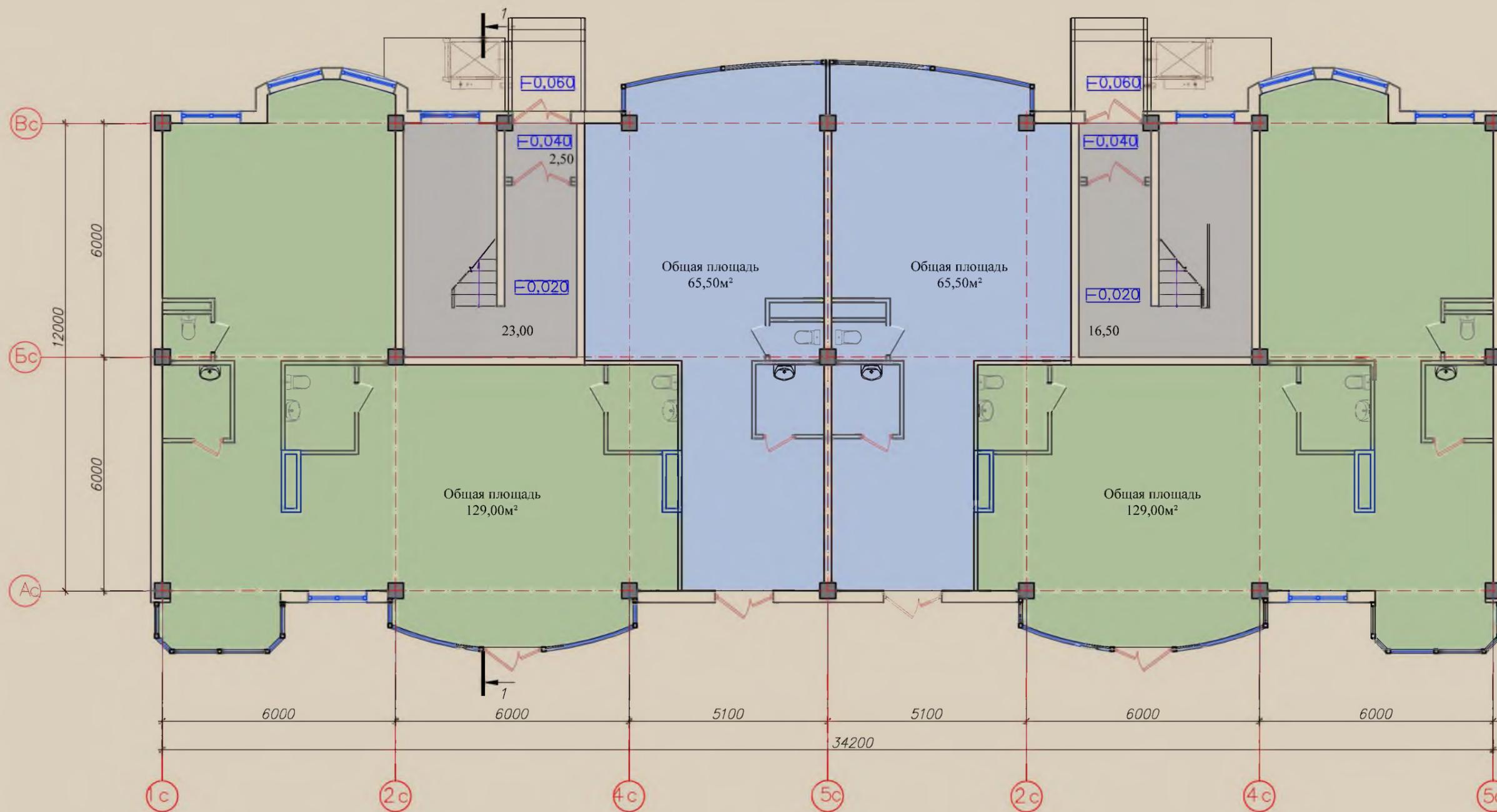
## План первого этажа



Пятиэтажная рядовая 32 квартирная жилая секция на 2 подъезда с проходом под аркой со встроенными помещениями  
 План первого этажа

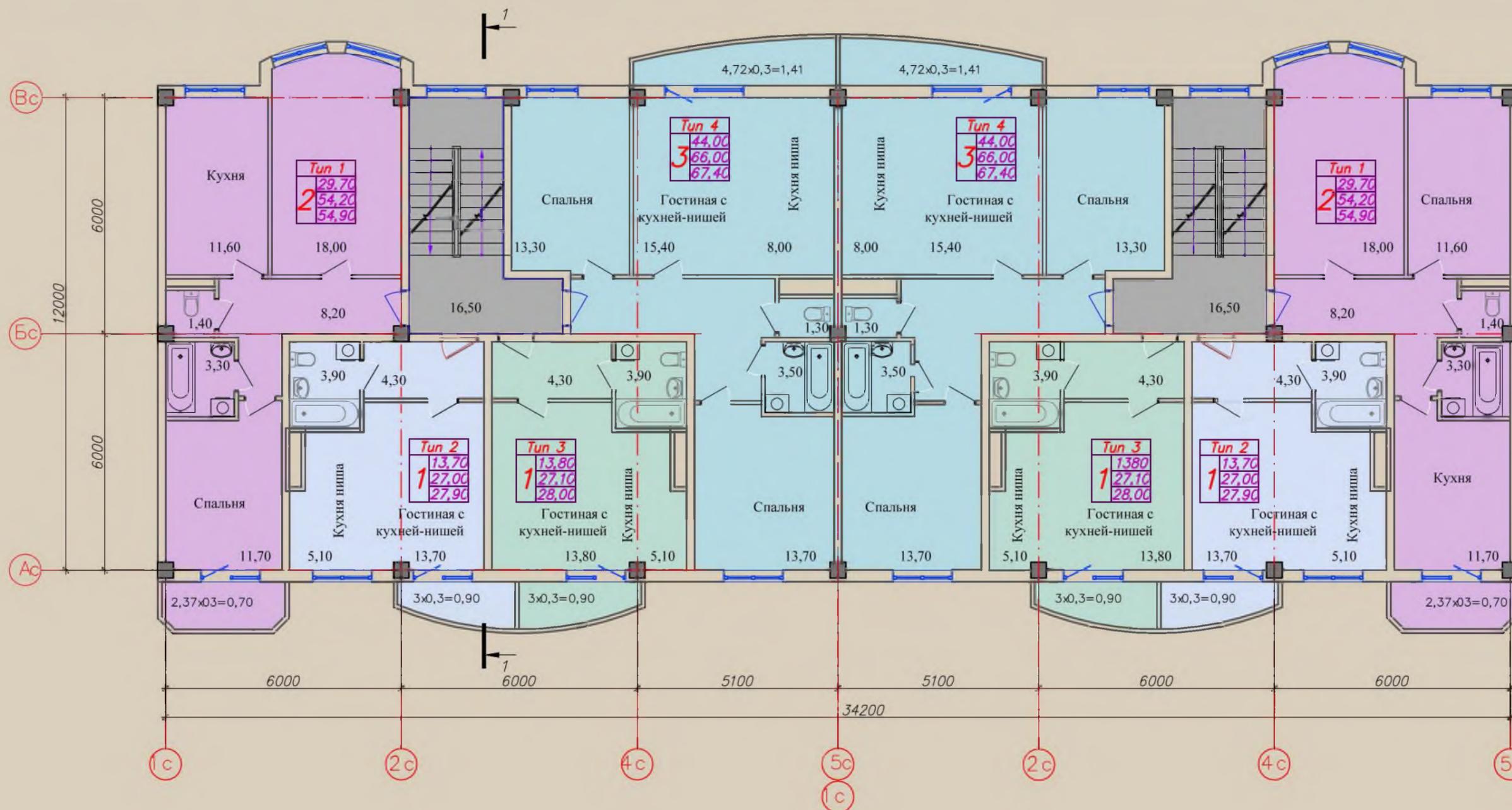


Пятиэтажная рядовая 32 квартирная жилая секция  
на 2 подъезда со встроенными помещениями  
План первого этажа

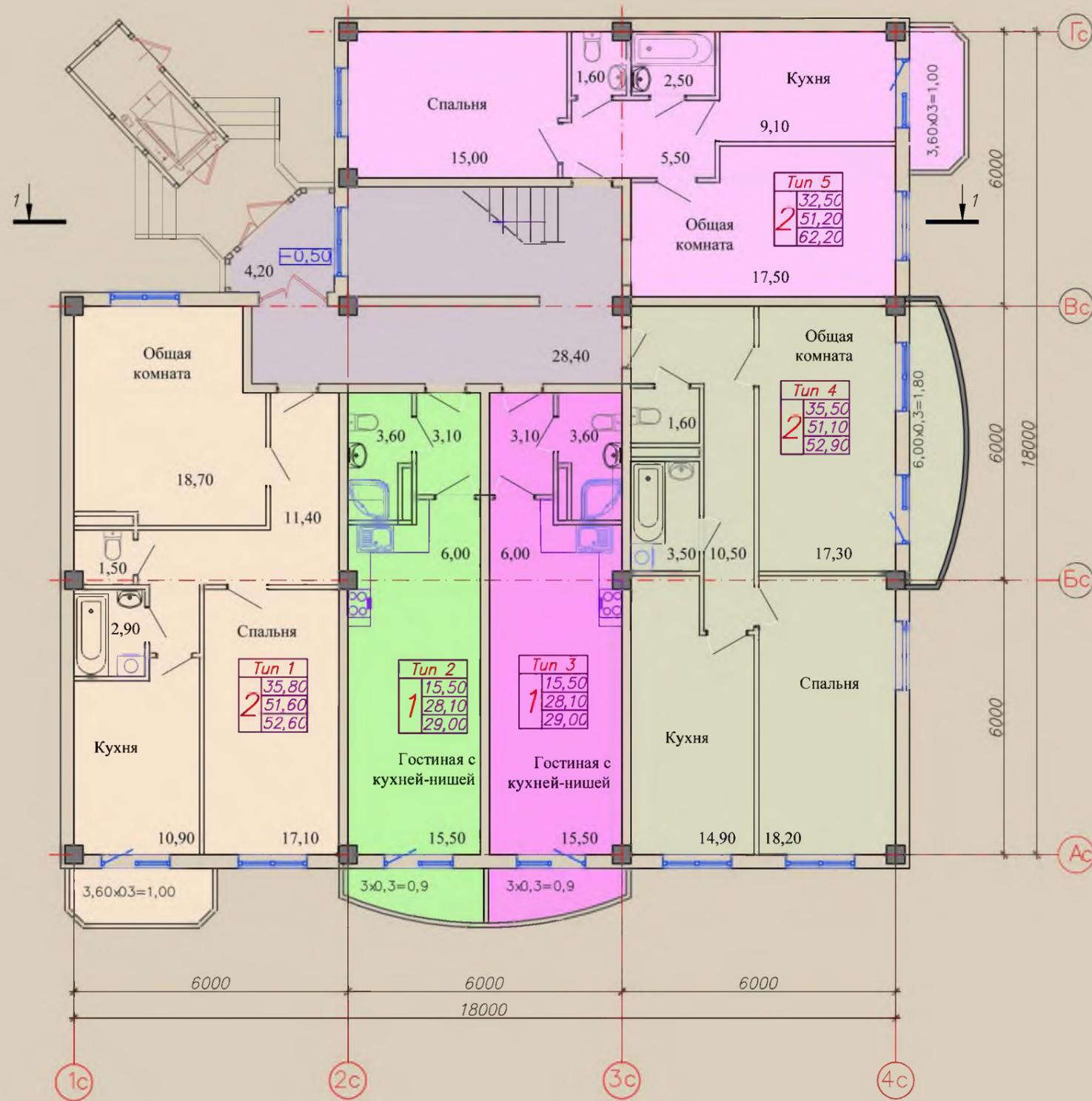


# Пятиэтажная рядовая 40 квартирная жилая секция на 2 подъезда

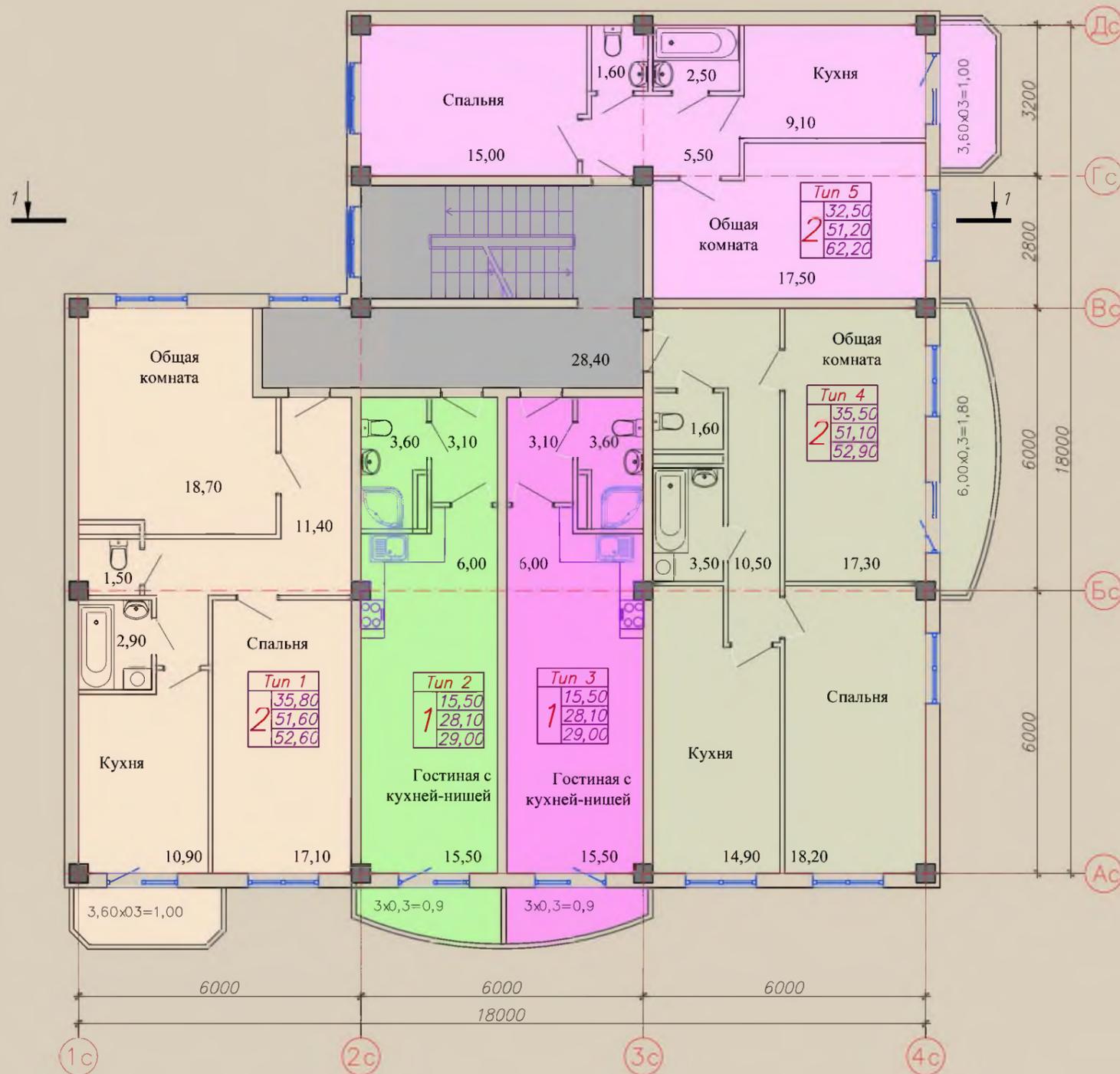
## План типового этажа



# Пятиэтажная угловая секция на 25 квартир. План первого этажа



# Пятиэтажная угловая секция на 25 квартир. План типового этажа



# Двухсекционный пятиэтажный жилой дом

## Фасад 1-11



## Фасад В-А



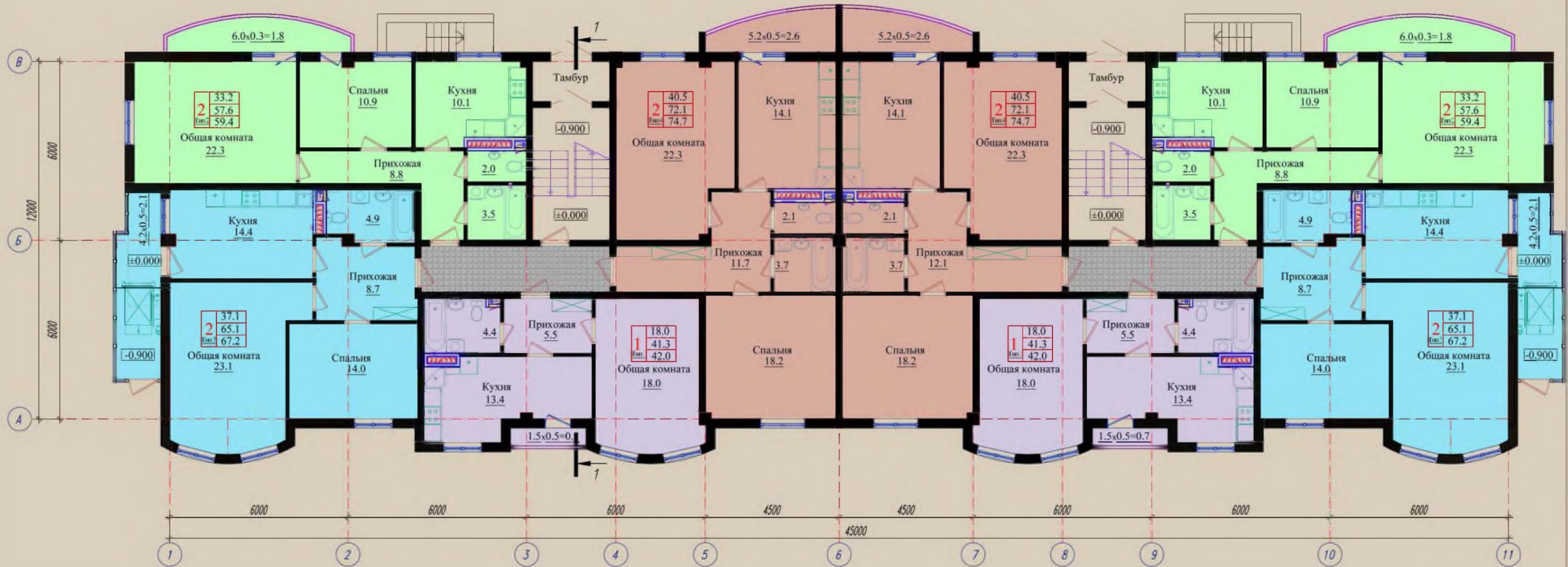
## Фасад 11-1

## Фасад А-В



# Пятиэтажный 40-ка квартирный жилой дом

## План первого этажа

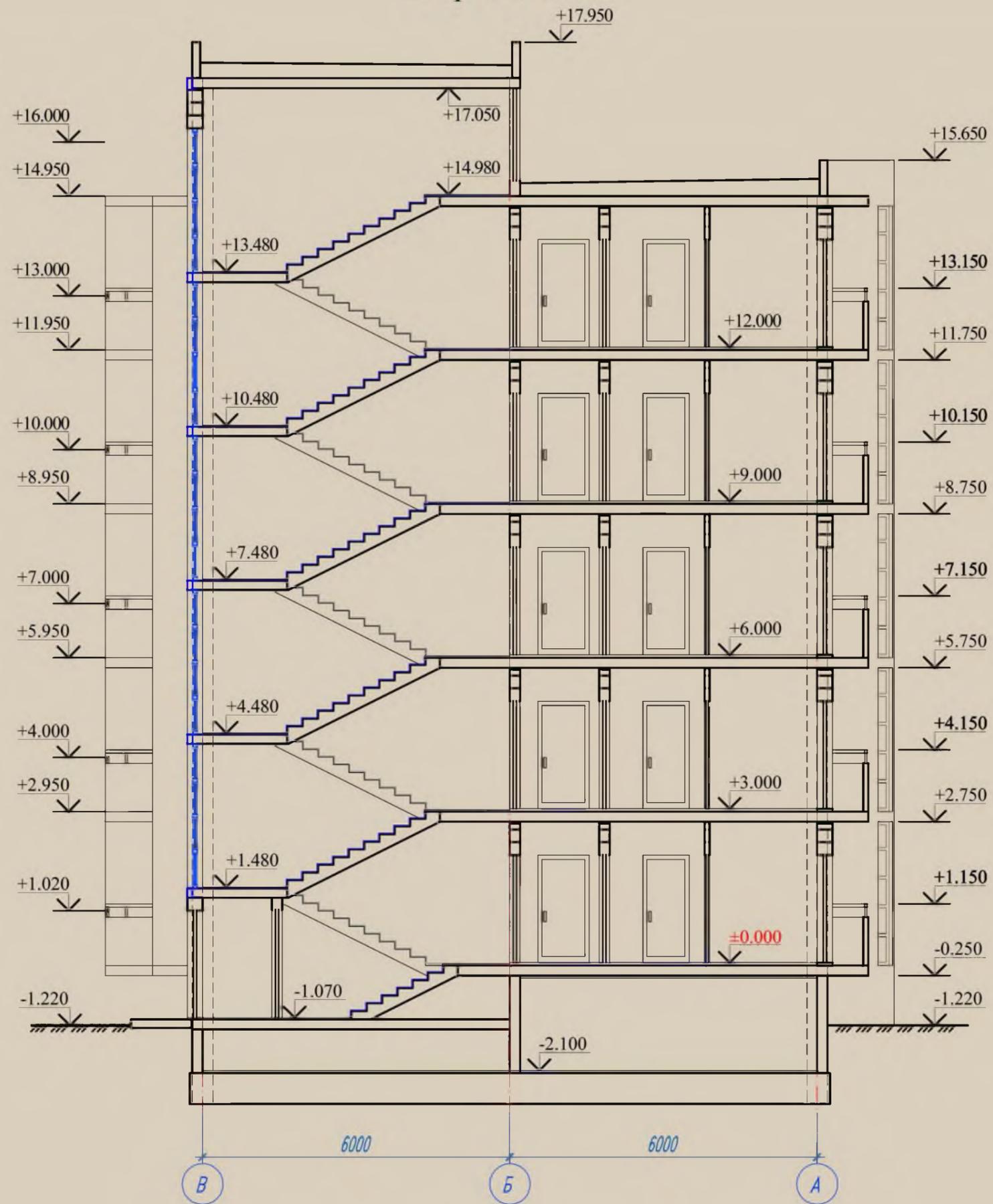


# Пятиэтажный 40-ка квартирный жилой дом

## План типового этажа



# Разрез 1-1





## Ведомость зданий и сооружений

Начало

номер на плане	наименование и обозначение	этажность	количество			площадь М2							
			квартир			застройка		квартир		общая		моя жилой части	
			секции	в секции	всего	секции	всего дома	в секции	всего	в секции	всего	в секции	всего
<b>КВАРТАЛ 1</b>			<b>13</b>		<b>259</b>		<b>3755,20</b>		<b>12515,50</b>		<b>12835,20</b>		<b>1461,30</b>
1.1	Жилой дом литер 1.1	2		40		667,00		2361,00		2433,00		250,00	
1.1.1	Жилая секция рядовая	5	2	20	40	333,50	667,00	1180,50	2361,00	1216,50	2433,00	125,00	250,00
1.2	Жилой дом литер 1.2	2		40		667,00		2361,00		2433,00		250,00	
1.2.1	Жилая секция рядовая	5	2	20	40	333,50	667,00	1180,50	2361,00	1216,50	2433,00	125,00	250,00
	Жилой дом литер 1.3	4		76		1087,60		3301,60		3377,30		434,90	
1.3	Жилая секция рядовая с коммерцией ,в том числе:	5		32	246,00	492,00						98,60	197,20
	1.3.1	первый этаж-жилая часть	1	2	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00	
		первый этаж-коммерческая часть									203,30	406,60	
		типовой этаж	4		4	16			694,40	1388,80	710,00	1420,00	
	1.3.2	Жилая секция угловая	5		25	349,60	349,60	1050,50	1050,50	1078,50	1078,50	146,20	146,20
	первый этаж	1	1	5	5			210,10		215,70		32,60	
	типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60	
1.3.3	Жилая секция рядовая со сквозным	5		19	246,00	246,00	862,30	862,30	878,80	878,80	91,50	91,50	
	первый этаж	1	1	3	3			165,10		166,00		25,50	
	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00	
	Жилой дом литер 1.4	5		103		1333,60		4491,90		4591,90		526,40	
1.4	Жилая секция рядовая	5		40	246,00	492,00	858,40	1716,80	877,90	1755,80	98,60	197,20	
	1.4.1	первый этаж	1	2	4	4			164,00		167,90		32,60
		типовой этаж	4		4	16			694,40		710,00		66,00
	1.4.2	Жилая секция угловая	5		25	349,60	349,60	1050,50	1050,50	1078,50	1078,50	146,20	146,20
		первый этаж	1	1	5	5			210,10		215,70		32,60
	типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60	
1.4.3	Жилая секция рядовая со сквозным	5		38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00	
	первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50	
	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00	
<b>КВАРТАЛ 2</b>			<b>12</b>		<b>246</b>		<b>3509,20</b>		<b>11989,00</b>		<b>12294,00</b>		<b>1355,60</b>
2.1	Жилой дом литер 2.1	2		40		667,00		2361,00		2433,00		250,00	
2.1.1	Жилая секция рядовая	5	2	20	40	333,50	667,00	1180,50	2361,00	1216,50	2433,00	125,00	250,00
2.2	Жилой дом литер 2.2	2		40		667,00		2361,00		2433,00		250,00	
2.2.1	Жилая секция рядовая	5	2	20	40	333,50	667,00	1180,50	2361,00	1216,50	2433,00	125,00	250,00
	Жилой дом литер 2.3	8		166		2175,20		7267,00		7428,00		855,60	
2.3	Жилая секция рядовая	5		40	246,00	492,00	858,40	1716,80	877,90	1755,80	98,60	197,20	
	2.3.1	первый этаж	1	2	4	4			164,00		167,90		32,60
		типовой этаж	4		4	16			694,40		710,00		66,00
	2.3.2	Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40
		первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60
	типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60	
1.4.3	Жилая секция рядовая со сквозным	5		76	246,00	984,00	862,30	3449,20	878,80	3515,20	91,50	366,00	
	первый этаж	1	4	3	3			165,10		166,00		25,50	
	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00	
<b>КВАРТАЛ 3</b>			<b>13</b>		<b>279</b>		<b>4130,40</b>		<b>11961,90</b>		<b>12247,30</b>		<b>1491,40</b>
	Жилой дом литер 3.1	13		279		4130,40		11961,90		12247,30		1491,40	
3.1.1	Жилая секция рядовая	5		80	349,60	1398,40	858,40	3433,60	877,90	3511,60	98,60	394,40	
	первый этаж	1	4	4	4			164,00		167,90		32,60	

Примечание

В данную таблицу пятиэтажные двухподъездные секции включены как две одноподъездные.



## Ведомость зданий и сооружений

Продолжение

номер на плане	наименование и обозначение	этажность	количество			площадь М2							
			секции	квартир		застройка		квартир		общая		моя жилой части	
				в секции	всего	секции	всего дома	в секции	всего	в секции	всего	в секции	всего
3.1	типовой этаж	4	4	16				694,40		710,00		66,00	
	Жилая секция угловая	5		125	349,60	1748,00	1050,50	5252,50	1078,50	5392,50	146,20	731,00	
	первый этаж	1	5	5				210,10		215,70		32,60	
	типовой этаж	4	5	20				840,40		862,80		113,60	
	Жилая секция рядовая со сквозным	5		38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00	
	первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50	
	типовой этаж	4	4	16				697,20		712,80		66,00	
	Жилая секция рядовая с аркой	5		36	246,00	492,00	775,60	1551,20	792,80	1585,60	91,50	183,00	
	первый этаж-жилая часть	1	2	2	2			78,40		80,00		25,50	
	первый этаж-коммерческая часть	1	2	2						61,80	123,60		
типовой этаж	4	4	16				697,20		712,80		66,00		
<b>КВАРТАЛ 4</b>			<b>13</b>	<b>279</b>		<b>4130,40</b>		<b>11961,90</b>		<b>12247,30</b>		<b>1491,40</b>	
Жилой дом литер 4.1			10	204		3081,60		8810,40		9011,80		1052,80	
4.1	Жилая секция рядовая	5		80	349,60	1398,40	858,40	3433,60	877,90	3511,60	98,60	394,40	
	первый этаж	1	4	4	4			164,00		167,90		32,60	
	типовой этаж	4	4	16				694,40		710,00		66,00	
	Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40	
	первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60	
	типовой этаж	4	5	20				840,40		862,80		113,60	
	Жилая секция рядовая со сквозным	5		38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00	
	первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50	
	типовой этаж	4	4	16				697,20		712,80		66,00	
	Жилая секция рядовая с аркой	5		36	246,00	492,00	775,60	1551,20	792,80	1585,60	91,50	183,00	
первый этаж-жилая часть	1	2	2	2			78,40		80,00		25,50		
первый этаж-коммерческая часть	1	2	2						61,80	123,60			
типовой этаж	4	4	16				697,20		712,80		66,00		
4.2	Жилой дом литер 4.2		3	75		1048,80		3151,50		3235,50		438,60	
	Жилая секция угловая	5		75	349,60	1048,80	1050,50	3151,50	1078,50	3235,50	146,20	438,60	
	первый этаж	1	3	5	5			210,10		215,70		32,60	
	типовой этаж	4	5	20				840,40		862,80		113,60	
<b>КВАРТАЛ 5</b>			<b>14</b>	<b>307</b>		<b>4583,60</b>		<b>13181,90</b>		<b>13496,90</b>		<b>1644,70</b>	
Жилой дом литер 5.1			8	184		2693,20		7831,60		8027,10		1019,70	
5.1	Жилая секция рядовая	5		40	349,60	699,20	858,40	1716,80	877,90	1755,80	98,60	197,20	
	первый этаж	1	2	4	4			164,00		167,90		32,60	
	типовой этаж	4	4	16				694,40		710,00		66,00	
	Жилая секция угловая	5		125	349,60	1748,00	1050,50	5252,50	1078,50	5392,50	146,20	731,00	
	первый этаж	1	5	5	5			210,10		215,70		32,60	
	типовой этаж	4	5	20				840,40		862,80		113,60	
	Жилая секция рядовая со сквозным	5		19	246,00	246,00	862,30	862,30	878,80	878,80	91,50	91,50	
	первый этаж	1	1	3	3			165,10		166,00		25,50	
	типовой этаж	4	4	16				697,20		712,80		66,00	
	Жилой дом литер 5.2		6	123		1890,40		5350,30		5469,80		625,00	
5.2.1	Жилая секция рядовая	5		60	349,60	1048,80	858,40	2575,20	877,90	2633,70	98,60	295,80	
	первый этаж	1	3	4	4			164,00		167,90		32,60	
	типовой этаж	4	4	16				694,40		710,00		66,00	



### Ведомость зданий и сооружений

Продолжение

номер на плане	наименование и обозначение	этажность	количество			площадь М2							
			секции	квартир		застройка		квартир		общая		моп жилой части	
				в секции	всего	секции	всего дома	в секции	всего	в секции	всего	в секции	всего
5.2	Жилая секция угловая	5		25	349,60	349,60	1050,50	1050,50	1078,50	1078,50	146,20	146,20	
5.2.2	первый этаж	1	1	5	5			210,10		215,70		32,60	
	типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60	
5.2.3	Жилая секция рядовая со сквозным	5		38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00	
	первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50	
	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00	
<b>КВАРТАЛ 6</b>			<b>16</b>	<b>340</b>		<b>4868,40</b>		<b>14597,20</b>		<b>14947,30</b>		<b>1875,30</b>	
	Жилой дом литер 6.1		8	164		2382,40		7093,60		7256,00		855,60	
6.1.1	Жилая секция рядовая	5		40	349,60	699,20	858,40	1716,80	877,90	1755,80	98,60	197,20	
	первый этаж	1	2	4	4			164,00		167,90		32,60	
	типовой этаж	4		4	16			694,40		710,00		66,00	
6.1.2	Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40	
	первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60	
	типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60	
6.1.3	Жилая секция рядовая со сквозным	5		38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00	
	первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50	
	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00	
6.1.4	Жилая секция рядовая с аркой	5		36	246,00	492,00	775,60	1551,20	792,80	1585,60	91,50	183,00	
	первый этаж-жилая часть	1	2	2	2			78,40		80,00		25,50	
	первый этаж-коммерческая часть	1								61,80		123,60	
	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00	
	Жилой дом литер 6.2		8	176		2486,00		7503,60		7691,30		1019,70	
6.2.1	Жилая секция угловая	5		125	349,60	1748,00	1050,50	5252,50	1078,50	5392,50	146,20	731,00	
	первый этаж	1	5	5	5			210,10		215,70		32,60	
	типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60	
6.2.2	Жилая секция рядовая со сквозным	5		19	246,00	246,00	862,30	862,30	878,80	878,80	91,50	91,50	
	первый этаж	1	1	3	3			165,10		166,00		25,50	
	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00	
6.2.3	Жилая секция рядовая с коммерцией ,в том числе:	5		32	246,00	492,00					98,60	197,20	
	первый этаж-жилая часть	1	2	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00		
	первый этаж-коммерческая часть	1								203,30		406,60	
	типовой этаж	4		4	16			694,40		1388,80		710,00	
<b>КВАРТАЛ 7</b>			<b>18</b>	<b>357</b>		<b>5360,40</b>		<b>15409,70</b>		<b>15765,50</b>		<b>1929,70</b>	
	Жилой дом литер 7.1		8	153		2278,80		6599,30		6753,70		876,90	
7.1.1	Жилая секция рядовая	5		20	349,60	349,60	858,40	858,40	877,90	877,90	98,60	98,60	
	первый этаж	1	1	4	4			164,00		167,90		32,60	
	типовой этаж	4		4	16			694,40		710,00		66,00	
7.1.2	Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40	
	первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60	
	типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60	
7.1.3	Жилая секция рядовая со сквозным	5		19	246,00	246,00	862,30	862,30	878,80	878,80	91,50	91,50	
	первый этаж	1	1	3	3			165,10		166,00		25,50	
	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00	
	Жилая секция рядовая с коммерцией ,в том числе:	5		64	246,00	984,00					98,60	394,40	

Ведомость зданий и сооружений

Окончание



номер на плане	наименование и обозначение	этажность	количество			площадь М2							
			секции	квартир		застройка		квартир		общая		мой жилой части	
				в секции	всего	секции	всего дома	в секции	всего	в секции	всего	в секции	всего
7.1.4	первый этаж-жилая часть	1	4	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00		
	первый этаж-коммерческая часть									203,30	813,20		
	типовой этаж	4	4	16			694,40	2777,60	710,00	2840,00			
<b>Жилой дом литер 7.2</b>			<b>10</b>	<b>204</b>	<b>3081,60</b>	<b>8810,40</b>	<b>9011,80</b>	<b>1052,80</b>					
7.2	Жилая секция рядовая	5		80	349,60	1398,40	858,40	3433,60	877,90	3511,60	98,60	394,40	
	7.2.1	первый этаж	1	4	4			164,00		167,90		32,60	
		типовой этаж	4	4	16			694,40		710,00		66,00	
	7.2.2	Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40
		первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60
	7.2.3	типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60
		Жилая секция рядовая со сквозным	5		38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00
	7.2.4	первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50
		типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00
	7.2.4	Жилая секция рядовая с аркой	5		36	246,00	492,00	775,60	1551,20	792,80	1585,60	91,50	183,00
		первый этаж-жилая часть	1	2	2	2			78,40		80,00		25,50
		первый этаж-коммерческая часть									61,80	123,60	
типовой этаж		4		4	16			697,20		712,80		66,00	
<b>КВАРТАЛ 8</b>			<b>18</b>	<b>357</b>	<b>5360,40</b>	<b>15409,70</b>	<b>15765,50</b>	<b>1929,70</b>					
8.2	<b>Жилой дом литер 8.1</b>			<b>10</b>	<b>204</b>	<b>3081,60</b>	<b>8810,40</b>	<b>9011,80</b>	<b>1052,80</b>				
	8.1.1	Жилая секция рядовая	5		80	349,60	1398,40	858,40	3433,60	877,90	3511,60	98,60	394,40
		первый этаж	1	4	4	4			164,00		167,90		32,60
	8.1.2	типовой этаж	4		4	16			694,40		710,00		66,00
		Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40
	8.1.3	первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60
		типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60
	8.1.4	Жилая секция рядовая со сквозным	5		38	246,00	492,00	862,30	1724,60	878,80	1757,60	91,50	183,00
		первый этаж	1	2	3	3			165,10		166,00		25,50
	8.1.4	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00
		Жилая секция рядовая с аркой	5		36	246,00	492,00	775,60	1551,20	792,80	1585,60	91,50	183,00
		первый этаж-жилая часть	1	2	2	2			78,40		80,00		25,50
первый этаж-коммерческая часть										61,80	123,60		
8.2	<b>Жилой дом литер 8.2</b>			<b>8</b>	<b>153</b>	<b>2278,80</b>	<b>6599,30</b>	<b>6753,70</b>	<b>876,90</b>				
	8.2.1	Жилая секция рядовая	5		20	349,60	349,60	858,40	858,40	877,90	877,90	98,60	98,60
		первый этаж	1	1	4	4			164,00		167,90		32,60
	8.2.2	типовой этаж	4		4	16			694,40		710,00		66,00
		Жилая секция угловая	5		50	349,60	699,20	1050,50	2101,00	1078,50	2157,00	146,20	292,40
	8.2.3	первый этаж	1	2	5	5			210,10		215,70		32,60
		типовой этаж	4		5	20			840,40		862,80		113,60
	8.2.4	Жилая секция рядовая со сквозным	5		19	246,00	246,00	862,30	862,30	878,80	878,80	91,50	91,50
		первый этаж	1	1	3	3			165,10		166,00		25,50
	8.2.4	типовой этаж	4		4	16			697,20		712,80		66,00
		Жилая секция рядовая с коммерцией ,в том числе:	5		64	246,00	984,00					98,60	394,40
		первый этаж-жилая часть	1	4	0	0			0,00	0,00	0,00	0,00	
первый этаж-коммерческая часть										203,30	813,20		
	типовой этаж	4		4	16			694,40	2777,60	710,00	2840,00		
<b>итого по жилой части</b>			<b>117</b>	<b>2424</b>	<b>35698,00</b>	<b>107026,80</b>	<b>109599,00</b>	<b>13179,10</b>					
<b>итого по коммерции</b>							<b>3057,60</b>						



**Технико-экономические показатели по объекту  
«Комплекс среднеэтажной застройки в микрорайоне «Кубанский»  
поселка Южный Динского района Краснодарского края»**

Площадь проектируемого участка – 14,38га.

Население - 3653 чел. / при 30м<sup>2</sup>/чел.- по табл.2 СП 42.13 330.2011/

в том числе: участок 1 - 1654чел.,

участок 1 -1999 чел.

Проектируемая площадь в красных линиях – 11,05га,

в том числе : участок 1 - 4,91га,

участок 2 - 6,14га.

Площадь застройки жилыми домами – 3,68 га.,

в том числе : участок 1 - 1,55га,

участок 2 - 2,13 га.

Плотность населения : участок 1 - 337чел/га

участок2 -326чел/га

Коэффициент застройки : участок 1 - 0,31,

участок 2 - 0,35

На проектируемой территории планируется размещение секционной среднеэтажной жилой застройки предлагается размещение следующих типов домов:

№ п/н	Тип домов	Количество домов	Количество квартир
1.	5-ти этажный 40-ка квартирный	4	160
2.	5-х этажные жилые дома из типовых блок-секций	15	2273
	ИТОГО:	19	2433

Полная реализация проекта предусматривает строительство на территории микрорайона – 19 единицы жилья (домов), на 2433 квартиры.

5-ти этажные (из блок-секций)  $S_{\text{общ поэтажная}} = 99867,0 \text{ м}^2$

5-ти этажные (40-ка квартирные)  $S_{\text{общ поэтажная}} = 2433,0 \times 4 = 9732,0 \text{ м}^2$

Суммарная поэтажная общая площадь квартир

$99867,0 + 9732,0 = 109599,0 \text{ м}^2$

**Расчет сооружений и устройств для хранения,  
парковки и обслуживания транспортных средств.**

Уровень автомобилизации принимается из расчета 300 машин на 1000 жителей. При такой норме расчетный парк автомобилей на 3653 чел. составит 1095 единиц.

Для жителей секционной застройки потребность в местах постоянного хранения автотранспортных средств в пределах проектируемых участков принимается в размере 30 % от расчетного парка автомобилей, что составит 329 машино-мест.

**Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории**

Обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в микрорайонах (кварталах) жилых зон устанавливается с учетом демографического состава населения.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендациями «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края».

**Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории**

по табл.5 СП 42.13 330.2011/

Площадка	Удельный размер площадок м <sup>2</sup> /чел.	Размер площадок, м <sup>2</sup>		
		участок 1 1654чел.	участок 2 1999 чел	всего /на 3653чел./
1 Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	1157,8	1399,3	2557,10
2 Для отдыха взрослого населения	0,1	165,40	199,9	365,3
3 Для занятий физкультурой	2,0	3308,0	3998,0	7306,0
4 Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	496,20	599,7	1095,9
всего:	3,1	5127,4	6196,9	11324,3
5 Для стоянки автомашин	0,8	1323,2	1599,2	2922,4

Итого по площадкам :3,9 6450,6 7796,1 14246,7

**Общая площадь, необходимая для размещения площадок**

$S = 14246,7 \text{ м}^2 = 1,40 \text{ га.}$

Норма обеспеченности зелеными насаждениями (при норме 6 м<sup>2</sup>/чел.) составляет 21918,0м<sup>2</sup> или 2,20 га.



## Расчет объектов обслуживания населения

(Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края в ред.  
Постановления ЗС Краснодарского края от 30.11.20011 №2931-п)

Приложение 6 Таблица 2

№ пп	Наименование	Единица измерения	Норма на 1 тыс. чел.	Нормативная потребность	Проектное решение /на 3653 чел./
1	Детские дошкольные учреждения	место	39м/1000чел. 85% обеспеченности детей 1-6 лет	39х3653= 142х0,85= 121места	В запроектированно м генеральным планом детском саду
2	Общеобразовательные школы	учащиеся	100% обеспеченности 1-9 кл., 20% обеспеченности 10- 11 кл.	102х3668= 372места	В запроектированно й генеральным планом общеобразователь ной школе
3	Аптечные киоски	кв.м общей площади	10 на 1 тыс.чел.	36,53	68
4	Культурно-досуговый центр	место	70 на 1 тыс.чел.	255	260
5	Библиотеки	тыс.ед. хранения	4 на 1 тыс.чел.	15	В досуговом центре
6	Спортивные залы общего пользования	кв.м пола	350 на 1 тыс.чел.	1278	1300
7	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	кв.м торговой площади	70 / 180 на 1 тыс.чел.	128 / 658	300/700
8	Предприятия общественного питания	посадочное место	20 на 1 тыс.чел.	73	75
9	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	4 на 1 тыс. чел.	15	15
10	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10 на 1 тыс.чел.	36	40
11	Предприятия по химчистке	кг вещей в смену	4 на 1 тыс.чел.	15	15
12	Отделения связи	объект	1 на 0,5-6 тыс.чел.	1	1
14	Отделения банка	кв.м общей площади	40 на 1 тыс.чел.	150	150

ТЭП по номенклатуре квартир

№№ п/п	Наименование	Количество квартир шт.	S общая квартир (включены балконы м2)
1	Однокомнатные	1050	30276,50
2	Двухкомнатные	1026	56166,00
3	Трехкомнатные	348	23156,50
4			
5	<b>Итого</b>	<b>2424</b>	<b>109599,00</b>



### Технико-экономические показатели по участку 1 и по участку 2

номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь М2							
			Секции	Квартир		Застройка		Квартир		Общая		МОП	
				В секции	Всего	В секции	Всего	В секции	Всего	В секции	Всего		
Участок 1													
1	КВАРТАЛ 1												
2	итого по жилой части		13	259		3755,20		12515,50		12835,20		1461,30	
3	итого по коммерции									406,60			
4	КВАРТАЛ 2												
5	итого по жилой части		12	246		3509,20		11989,00		12294,00		1355,60	
6	итого по коммерции									0,00			
7	КВАРТАЛ 3												
8	итого по жилой части		13	279		4130,40		11961,90		12247,30		1491,40	
9	итого по коммерции									123,60			
10	КВАРТАЛ 4												
11	итого по жилой части		13	279		4130,40		11961,90		12247,30		1491,40	
12	итого по коммерции									123,60			
13	итого на участке 1		51	1063		15525,20		48428,30		49623,80		5799,70	
14	итого по коммерции на участке 1									653,80			
Участок 2													
10	КВАРТАЛ 5												
7	итого по жилой части		14	307		4583,60		13181,90		13496,90		1644,70	
	итого по коммерции									0,00			
10	КВАРТАЛ 6												
8	итого по жилой части		16	340		4868,40		14597,20		14947,30		1875,30	
	итого по коммерции									530,20			
10	КВАРТАЛ 7												
9	итого по жилой части		18	357		5360,40		15409,70		15765,50		1929,70	
	итого по коммерции									936,80			
10	КВАРТАЛ 8												
10	итого по жилой части		18	357		5360,40		15409,70		15765,50		1929,70	
	итого по коммерции									936,80			
11	итого на участке 2		66	1361		20172,80		58598,50		59975,20		7379,40	
12	итого по коммерции									2403,80			
13	Всего по жилой части		117	2424		35698,00		107026,80		109599,00		13179,10	
14	Всего по коммерции									3057,60			