

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Общество с ограниченной ответственностью  
**«ЭКСПЕРТПРОЕКТ»**

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "САМОВАРОFF" В Г.ТУЛЕ**

Проектная документация

Раздел 2 «Схема планировочной организации  
земельного участка»

**65/21-2-Р2-ПЗУ**

**2022**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«ЭКСПЕРТПРОЕКТ»**

УТВЕРЖДАЮ

Ген. директор  
ООО «Экспертпроект»

\_\_\_\_\_ А.Н. Царев

**ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "САМОВАРОFF" В Г.ТУЛЕ**

Проектная документация

Раздел 2 «Схема планировочной организации  
земельного участка»

**65/21-2-Р2-ПЗУ**

Ведущий специалист \_\_\_\_\_ М.С.Гречишников

Инженер \_\_\_\_\_ Е.М. Гульбицкая

**2022**

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
65/21-2-СП	Состав проектной документации	
65/21-2-Р2-ПЗУ	Содержание	2
	Текстовая часть	3
	1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
	2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка	6
	3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	7
	4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	8
	5. 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	10
	6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой	11
	7. Описание решений по благоустройству территории	13
	8. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	15
	9. Решения по освещению территории	16
	Графическая часть	17

Проект выполнен в соответствии с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Главный инженер проекта

Царев А.Н.

					<b>65/21-2-Р2-ПЗУ</b>		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
Разраб.		Гульбицкая			Лит.	Лист	Листов
Провер.		Гречишников				2	17
Н. Контр.		Царев			ООО "ЭкспертПроект"		
Утв.					<b>ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "САМОВАРОFF" В Г.ТУЛЕ</b>		

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		- 3 -



## 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Земельный участок для застройки с К. № 71:14:020701:4333 , площадью 59770 кв.м, расположен по адресу Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, Веневское шоссе.

Категория земель - земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования - среднеэтажная жилая застройка.

Земельный участок с К. № 71:14:020701:4333 принадлежит ООО «Специализированный застройщик "Приокское"» на праве собственности.

Договор на разработку проектной документации № 65/21-2 от 09.09.2021г.

На основании градостроительного плана земельный участок относится к категории: земли населенных пунктов

Участок ограничен:

с севера – земельными участками с кадастровым 71:14:020701:4259, № 71:14:020701:1907, № 71:14:020701:2931, № 71:14:020701:2933

с востока – муниципальные земли

с юга – земельным участком 71:14:020701:1342;

с запада – река Тулица, земельным участком с 71:14:020701:2993

Площадь участка по градплану составляет – 59 770 м<sup>2</sup>.

Площадь застройки проектируемого участка – 5882 м<sup>2</sup>.

Участок строительства относится ко II В климатическому району.

Температура воздуха наиболее холодных суток согласно СП 131.13330.2018:

- обеспеченностью 0,98 – минус 34<sup>0</sup> С,

- обеспеченностью 0,92 – минус 31<sup>0</sup> С.

Район строительства – не сейсмичный по СП 14.13330.2018

Согласно СанПиН 1.2.3685-21 участок относится к центральной зоне по инсоляции, расчетный период инсоляции для которого с 22 апреля по 22 августа.

На территории, в границах, отведенного земельного участка с кадастровым номером № 71:14:020701:4333 в проекте предусмотрено строительство пяти многоквартирных жилых домов с элементами благоустройства.

Территория проектирования свободна от застройки. Демонтаж зданий и сооружений не требуется.

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		4

На участке отсутствуют зеленые насаждения ценных пород.

Рельеф площадки ровный. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 156,95 до 156,30 м, перепад отметок – 0,65м.

Часть участка расположена в водоохранной зоне р. Тулица. Мероприятия, предусмотренные Водным кодексом для охраны водного объекта соблюдены.

Проектные решения, принятые в настоящем разделе, разработаны в соответствии с разделом 12.2

Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования:

- Земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: приаэродромная территория и полосы воздушных проходов, аэродром «Клоково».

- Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов):

- Земельный участок частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций (Охранная зона МНПП "Рязань-Тула-Орел" в Ленинском районе Тульской области, Тульская область, Ленинский район, МО Рождественское, МО Медвенское). № 71.14.2.33.

- Земельный участок частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций (2 В ВЛ 110 кВ Отпайка на Тулицу 2 от ВЛ Ленинская-Щегловская). № 71.00.2.79.

- Земельный участок частично расположен в охранной зоне линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации (Охранная зона объекта "Волоконно-оптическая кабельная линия связи на участке Стальной Конь - Рязань. Этап 2. Тульская область" в границах городского округа г. Тула Тульской области). № 71.00.2.560.

- Земельный участок частично расположен в охранной зоне инженерных коммуникаций (Охранная зона объекта: Газопровод, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тульская область, г. Тула, Пролетарский район). № 71:00-6.1053.

В охранной зоне газопровода предусматривается размещение автомобильных парковок, что допускается в соответствии с Правилами охраны газораспределительных сетей, утв. Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

## 2. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Участок строительства частично обременен санитарно-защитными зоной котельной ЖК «Баташевский сад». Территория в границах СЗЗ используется в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

С восточной стороны проектируемого участка пролегает автотрасса Веневское шоссе, расстояние от территории до существующей автотрассы 240 м.

Проектируемый объект не является источником воздействия на окружающую среду и не требует установления санитарно-защитной зоны.

Размещение автопарковок на территории застройки выполнено в соответствии с требованиями Норм градостроительного проектирования МО г. Тула.

Размещение и ориентация жилых домов обеспечивает продолжительность инсоляции помещений и территории застройки в соответствии с СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" и пунктом 14.21 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		6

### 3. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМИ РЕГЛАМЕНТАМИ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

На земельный участок распространяется действие градостроительной документации»:

- Генеральный план муниципального образования город Тула,
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Тула, утвержденные решением Тульской городской Думы от 23.12.2016 № 33/839 с изменениями, действующими на дату выдачи ГПЗУ.

- Нормы градостроительного проектирования МО г. Тула, от 11 мая 2021 года №925 с изменениями, действующими на дату выдачи ГПЗУ.

Градостроительные и технические регламенты об использовании земельного участка отсутствуют ввиду нахождения его вне пределов зон с ограничениями режима использования земель, запрещающих или ограничивающих хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений.

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		7

#### 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЯЕМОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Технико-экономические показатели земельного участка, приведены в таблице.

1-й этап		
Площадь территории строительства	м2	42934
Площадь застройки	м2	3610
Площадь покрытия проездов, площадок, тротуаров	м2	16764
Площадь озеленения	м2	22559
2-й этап		
Площадь территории строительства	м2	16836
Площадь застройки	м2	2272
Площадь покрытия проездов, площадок, тротуаров	м2	9221
Площадь озеленения	м2	5344
Всего		
Площадь земельного участка	м2	59770
Площадь застройки	м2	5882
Площадь покрытия проездов, площадок, тротуаров	м2	25985
Площадь озеленения	м2	27903
Процент застройки	%	9,8
Коэффициент плотности застройки		0,67

По комфортности жилой дом относится к стандартному уровню комфорта согласно Нормам градостроительного проектирования МО г. Тула, от 11 мая 2021 года №925 с изменениями, действующими на дату выдачи ГПЗУ. В соответствии с расчетом жилищной обеспеченности в проектируемом жилом доме проживает: 940 человека.

Площадь квартир жилого дома поз. 1 - 5559,98 м<sup>2</sup>

Площадь квартир одного жилого дома поз. 2-5 - 5735,31 м<sup>2</sup>

Площадь квартир всего комплекса: 5559,98 +(5735,31 x4)=28501,22 м<sup>2</sup>

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист 8
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

В соответствии с требованиями Норм градостроительного проектирования МО г. Тула от 11 мая 2021года №925, для данного количества человек требуются площадки:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста  
 $0,7 \times 940 = 658,0 \text{ м}^2$
- для отдыха взрослого населения  
 $0,1 \times 940 = 94,0 \text{ м}^2$
- для занятий физкультурой  
 $2,0 \times 940 = 1880,0 \text{ м}^2$
- для хозяйственных целей  
 $0,3 \times 940 = 282,0 \text{ м}^2$

Проектом предусмотрено:

- площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста  
**- 902,7 м<sup>2</sup>**
- площадок для отдыха взрослого населения  
**- 190,1 м<sup>2</sup>**
- площадок для занятий физкультурой  
**- 1936,3 м<sup>2</sup>**
- площадок для хозяйственных целей (для сушки белья, площадки для установки мусоросборников)  
**- 403,7 м<sup>2</sup>**

Площади площадок проектируемого жилого комплекса превышают требуемые Нормами градостроительного проектирования МО г. Тула и СП 42.13330.2016.

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		9

**5. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ОБ 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.**

Дождевые и талые сточные воды с территории участка и кровель зданий отводятся через водосточные трубы на рельеф, далее по проезжей части попадают в проектируемый водоотводный лоток и дождеприемники и направляются в локальные очистные сооружения ливневых стоков.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования город Тула, утвержденных решением Тульской городской Думы от 25.03.2009г. №65/1406, участок попадает в зону Н-5 - зона затопления, 1% обеспеченности. Защита территории от затопления принята согласно СП 104.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления") способом искусственного повышения поверхности территории. В качестве исходных данных принято письмо Тульского ЦГМС о уровненом режиме реки Тулица, результаты инженерно-гидрометеорологических изысканий, выполненных ООО "Экология и экспертиза" № 387-17/ИГМИ. За расчетную отметку уровня воды обеспеченностью 1% принята отметка +157.29.

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		10

## 6. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

С помощью плана организации рельефа решена задача по преобразованию существующего рельефа данной территории для приспособления его к застройке, благоустройству, озеленению и инженерно – транспортным нуждам.

План организации рельефа обеспечивает проектное высотное решение проездов, размещение зданий, сооружений и подземных инженерных коммуникаций, возможность поверхностного стока ливневых вод. Способом искусственного повышения поверхности территории решена защита территории от затопления.

К основным задачам плана организации рельефа и выполняемой по нему в процессе строительства (инженерной подготовке территории) вертикальной планировки территории объекта относятся:

организация стока поверхностных вод (дождевых, ливневых и талых) с территории;

обеспечение допустимых уклонов транспортных проездов;

создание благоприятных условий для размещения зданий и прокладки подземных инженерных сетей;

организация рельефа при наличии неблагоприятных физико-геологических процессов (затопление территории, подтопление её грунтовыми водами, оврагообразование и т. д.);

придание рельефу наибольшей архитектурной выразительности;

Для разработки проекта вертикальной планировки использованы планировочные решения и материалы изысканий, в которые входят геодезические, геологические, гидрометеорологические исследования.

Вертикальная планировка выполнена с обеспечением поверхностного водоотвода и с увязкой отметок прилегающей территории.

Вертикальная планировка решена таким образом, что дождевые воды направлены от здания к лоткам проезжей части.

Продольные уклоны по проездам приняты в пределах нормативных от 5 промилле до 25 промиллей.

Планировка территории решена в насыпи.

Растительный слой, снятый на площадке проектирования складировается в отвал для последующего использования при благоустройстве.

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		11



За отметку нуля - пола первого этажа здания - приняты:

Поз.1 принята абс. отм.+159,60.

Поз.2 принята абс. отм. +159,60.

Поз.3 принята абс. отм. +159,60.

Поз.4 принята абс. отм. +159,60.

Поз.5 принята абс. отм. +159,60.

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		12

## 7. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ.

Данным проектом выполнено благоустройство территории проектируемого участка.

Главными элементами благоустройства являются:

- газоны;
- насаждения деревьев и кустарников;
- асфальтированные проезды;
- тротуары, вымощенные плиткой.

Для обеспечения безопасного дорожного движения предусмотрена расстановка дорожных знаков с целью информирования участников дорожного движения об условиях и режимах движения.

Проезды выполнены с асфальтобетонным покрытием и бортовым камнем обеспечивающим защиту почвы от разлива бензина и масел.

Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью не более 0,015 м, что дает возможность беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения по всей территории жилого комплекса.

Для пешеходов предусмотрено устройство тротуаров с покрытием из плитки.

Проектом предусматривается установка малых архитектурных форм (скамеек, урн, горок, качелей, каруселей, песочниц, спортивного оборудования, стола со скамьей, стоек для сушки белья, стоек для чистки ковров) на площадках у жилого дома.

Площадки для игр детей, отдыха взрослых, для занятий спортом, для сушки белья и других хозяйственных целей, площадки д/с размещены в соответствии с нормам СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" и СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Сбор бытового мусора предусмотрен в контейнеры на территории жилого дома. Расстояние от площадки для мусоросборника до наиболее удаленного входа в жилой дом – не более 100 м. Расстояние от площадки для мусоросборника до окон жилого дома – более 20 м. Планируется ежедневный вывоз мусора автотранспортом специализированного

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		13

автохозяйства на городскую свалку.

Парковки автомобилей размещены на нормативных расстояниях от окон жилого дома и детских и спортивных площадок согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

### **Расчет парковок.**

Расчет парковок для жителей проектируемых жилых домов выполнен в соответствии с Нормами градостроительного проектирования МО г. Тула, от 11 мая 2021 года №925 с изменениями, действующими на дату выдачи ГПЗУ .

#### **1 этап строительства:**

Всего квартир на 1 этапе – 474. На одну квартиру положено 0,7 м/м парковок для личного автотранспорта.

$$474 \times 0,7 = 331,8 \text{ м/м}$$

Согласно таблице 5.2 СП 118.13330.2012 для амбулатории при 100 посещениях принимается 4-6 м/м. Данным проектом предусмотрено не более 50 посещений, соответственно принимаем 4 м/м.

Всего на 1 этап строительства требуется  $332+4=336$  м/м.

По факту на 1 этап строительства предусмотрено 353 м/м.

#### **2 этап строительства:**

Всего квартир на 2 этапе – 320. На одну квартиру положено 0,7 м/м парковок для личного автотранспорта.

$$320 \times 0,7 = 224 \text{ м/м}$$

Учитывая, что при строительстве 1 этапа было запроектировано более требуемого количества мест, на 2 этап строительства принимаем 207 м/м.

Для всего жилого комплекса требуется  $224+332 = 556$  м/м, включая 56 м/м для инвалидов, в том числе 15 м/м для инвалидов-колясочников размером 3,6х6м.

Для амбулатории требуется 4 м/м, включая 1 м/м для инвалидов-колясочников размером 3,6х6м.

По факту в проекте предусмотрено 560 парковочных мест, в том числе 57 м/места для МГН, в т.ч.

-специализированные места для парковки автотранспорта инвалидов на кресле-коляске размером 3,6х6м принимаем 16м/м;

-места для МГН размером 2,5х5,3 – 41м/м.

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		14

## **8. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЙ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

Проект организации дорожного движения автотранспорта и пешеходов выполнен в соответствии с требованиями ГОСТ Р 52289-2019 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств», ГОСТ Р 52290-2004, «Знаки дорожные», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». , Норм градостроительного проектирования МО г. Тула.

Подъезд к жилому кварталу предусмотреть по существующей сети городских дорог с улицы Самоварной.

В проекте обеспечен подъезд пожарных машин к проектируемому жилому дому в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности».

Проектом предусмотрены площадки для парковки автотранспорта на 560 машино-мест в соответствии с расчетом по Нормам градостроительного проектирования МО г. Тула (из них 57 машино-мест для инвалидов).

В проекте разработана схема организации дорожного движения на период эксплуатации жилых домов.

В соответствии с требованиями указанных выше СНиП, дислокация всех запроектированных объектов, расположение и способы установки дорожных знаков, дорожная разметка, а также основные размеры, приведены на схеме организации дорожного движения на период эксплуатации.

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		15

## 9. РЕШЕНИЯ ПО ОСВЕЩЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ.

Проектом предусматривается освещение территории объекта электрическими светодиодными фонарями.

Подробное описание системы освещения территории - см. раздел 5.1 проекта.

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		16

**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

					65/21-2-Р2-ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		17

ВЕДОМОСТЬ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

Лист	Наименование
1	Общие данные. Ситуационный план.
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500
3	Разбивочный чертеж. М 1:500
4	Схема организации рельефа. план земляных масс. М 1: 500
5	Схема покрытий. М 1:500
6	Схема благоустройства. М 1:500
7	Схема организации движения транспорта. М 1:500
8	Сводная схема инженерных сетей. М 1:500

Ситуационный план



Согласовано

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Ссылочные документы	
СП 42.13330.2011	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.	
ГОСТ 21.508-93	Правила выполнения рабочей документации генеральных планов предприятий, сооружений и жилищно-гражданских объектов.	
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 ГОСТ 21.204-93	Условные графические обозначения и изображения элементов генерального плана.	
Федеральный закон	Санитарно-эпидемиологические правила и нормы Технический регламент о требованиях пожарной безопасности	

						65/21-2-Р2-ПЗУ		
						Жилой комплекс "Самоварoff" в г. Туле		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	8
Разраб.	Гульдицкая					Общие данные. Ситуационный план.		
Н.контр.	Гречишников							
ГИП.	Царев							
ГАП								
						ООО "Экспертпроект"		



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

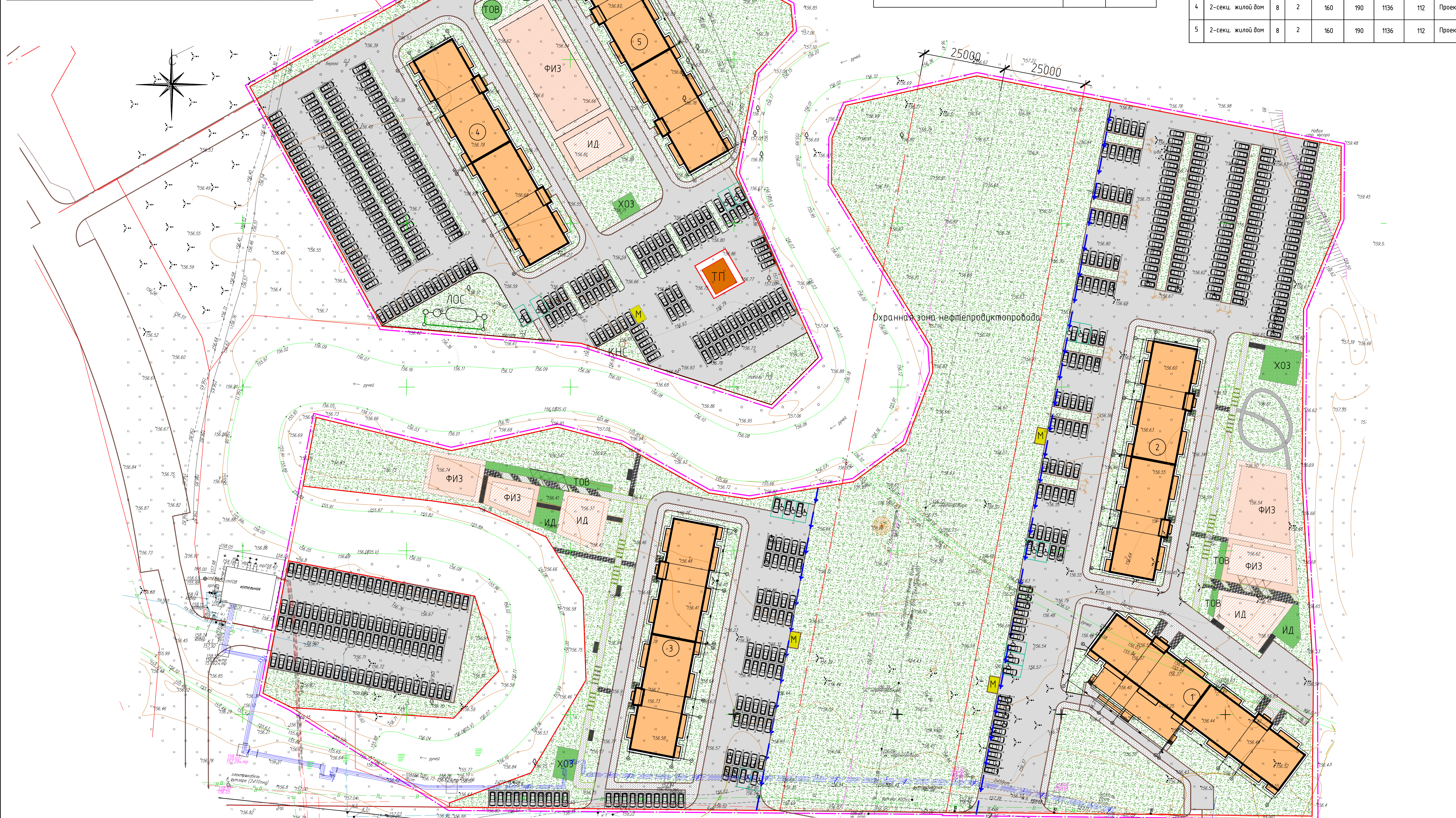
№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Количество
1	Площадь участка, в том числе:	м <sup>2</sup>	59770 (100%)
1.1	- площадь застройки	м <sup>2</sup>	5882 (9,8%)
1.2	- площадь зеленых насаждений	м <sup>2</sup>	27903(46,7%)
1.3	- площадь проездов, тротуаров, отмостки, детских, физкультурных и хоз. площадок, площадок для отдыха взрослых	м <sup>2</sup>	28985(48,5%)
2	Численность населения	чел.	940
3	Площадь всех этажей зданий по наружным габаритам	м <sup>2</sup>	40227
4	Коэффициент плотности застройки		0.67

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК

Обозначение на плане	Наименование (расчет площадок выполнен по Региональным нормативам градостроительства Тульской обл. Площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста (формула расчета: кол.жителей x 0,7)	Площадь, м <sup>2</sup>	
		расчет	кол.жит.9% факт.
ИД	Площадки для занятий физкультурой (формула расчета: кол.жителей x 2)	658.0	902,7
ФИЗ	Площадки для отдыха взрослых (формула расчета: кол.жителей x 0,1)	1880.0	1936,3
ТОВ	Хозяйственные площадки, в т.ч. площадки для мусорных контейнеров (формула расчета: кол.жителей x 0,3)	94.0	190,1
Х, М		282.0	403,7
Автостоянки	м/мест	560	560

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

поз. на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Этап стр-ва	Количество квартир	Количество жителей	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Количество машино-мест (по расчету)	Примечание
1	2-секц. жилой дом с встроенным пом-ем общ-го назначения	8	1	154	180	1336	108+4 гостевых	Проект.
2	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
3	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
4	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.
5	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.



Условные обозначения	
	Проектируемые жилые здания
	Проезды и площадки проектируемые
	Тротуары проектируемые
	Озеленение
	Граница землеотвода
	Границы этапов строительства

Тротуары для доступа к площадкам разработать в рабочей документации. Обеспечить повсеместную доступность для МГН.

65/21-2-Р2-ПЗУ

Жилой комплекс "Самобарофф" в г. Туле

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата
Разраб.	Гульдицкая	Царев		
Провер.				
Н.контр.	Гречишников			

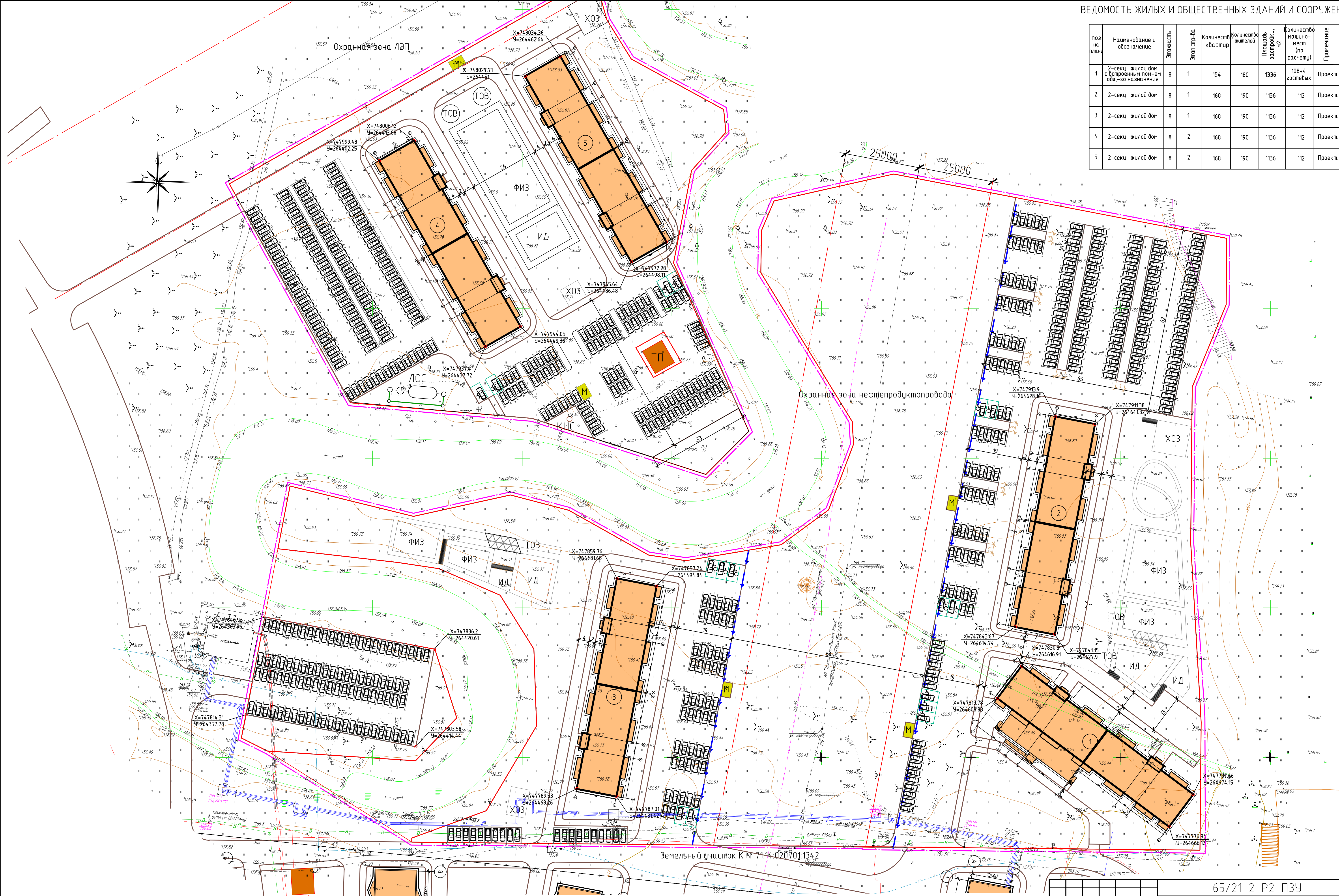
Страница	Лист	Листов
Р	2	

Схема планировочной организации земельного участка  
Копировала А1

000"ЭкспертПроект"



Поз на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Этап стр-ва	Количество квартир	Количество жилых	Площадь застройки, м2	Количество машино-мест (по расчету)	Примечание
1	2-секц. жилой дом с встроенным пом-ем общ-го назначения	8	1	154	180	1336	108+4	Проект.
2	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
3	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
4	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.
5	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.



ПРИМЕЧАНИЕ:  
 1. Разбивочный чертеж выполнен на основании схемы планировочной организации земельного участка и топографического материала.  
 2. Система координат - МСК 711

Условные обозначения

	Проектируемые жилые здания		Озеленение
	Проезды и площадки проектируемые		Граница землеотвода
	Тротуары проектируемые		Границы этапов строительства

65/21-2-Р2-ПЗУ

Жилой комплекс "Самоборoff" в г. Туле

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата
Разраб.	Гульбицкая	Царев		
Провер.				
Н.контр.	Гречинников			

Стадия	Лист	Листов
Р	3	

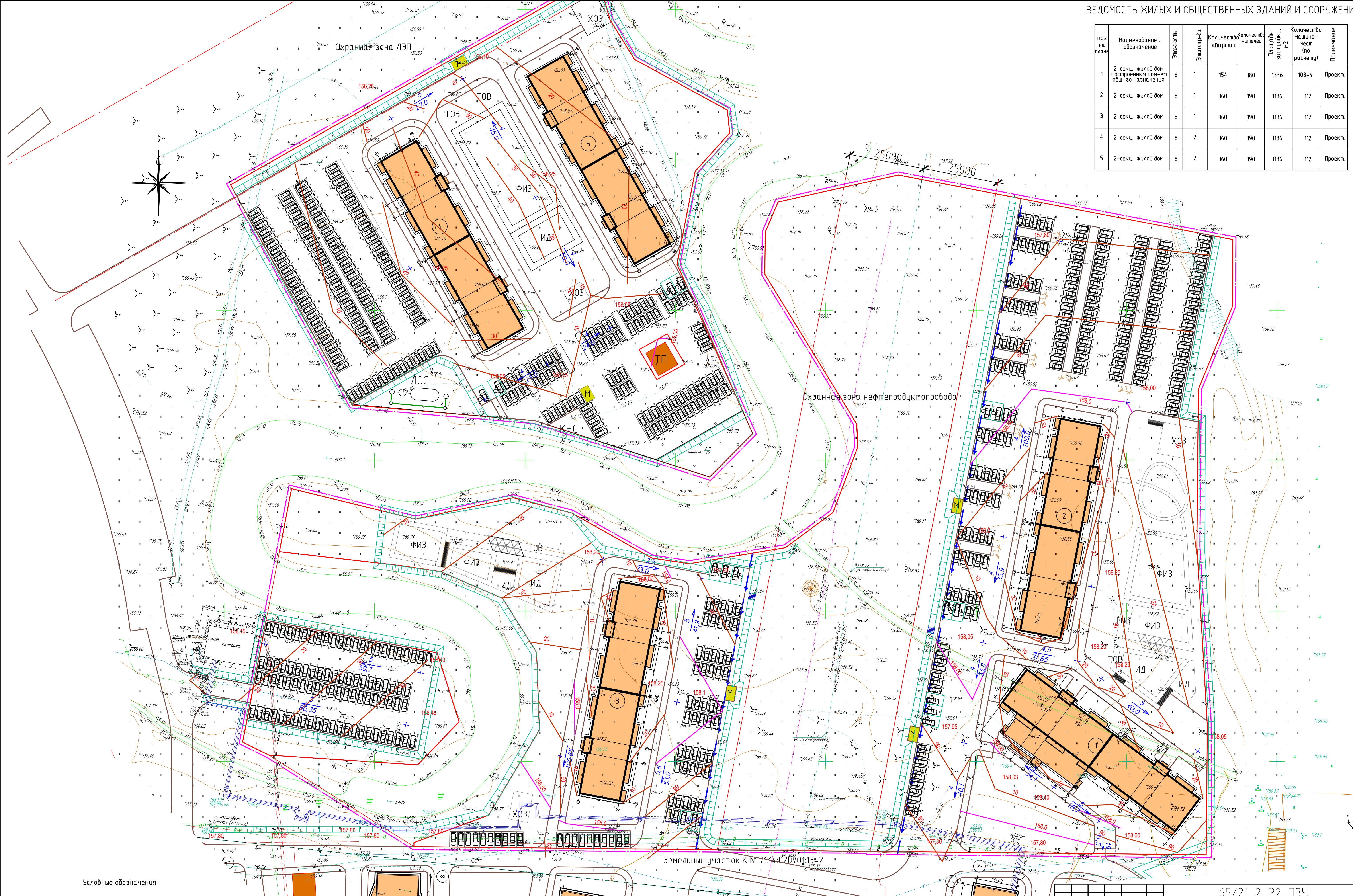
Разбивочный чертеж

000"ЭкспертПроект"

Копирова А1



Поз. на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Этап стр-ва	Количество квартир	Количество жителей	Площадь застройки, м2	Количество машино-мест (по расчету)	Примечание
1	2-секц. жилой дом с встроенным пом-ем общ-го назначения	8	1	154	180	1336	108+4	Проект.
2	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
3	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
4	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.
5	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.



Условные обозначения

- Проектные горизонтали
- + Точка перелома: проектные отметки рельефа существующие отметки рельефа
- ← Водоотводный лоток
- Проектируемый откос
- 157.51  
156.5 Проектная отметка земли  
Существующая отметка земли
- 5  
17.0 Уклон в промиллях  
Направление проектного уклона  
Расстояние, м

- Проектируемые жилые здания
- Проезды и площадки проектируемые
- Тропуары проектируемые

- Озеленение
- Граница землеотвода
- Границы этапов строительства

65/21-2-P2-ПЗУ

Жилой комплекс "Самоборoff" в г. Туле

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Дата
Разраб.	Гульдишская	Царев		
Провер.				
Н.контр.	Гречинников			

Стадия	Лист	Листов
P	4	

Схема организации рельефа. План земляных масс. 000"ЭкспертПроект" Копиробал А1

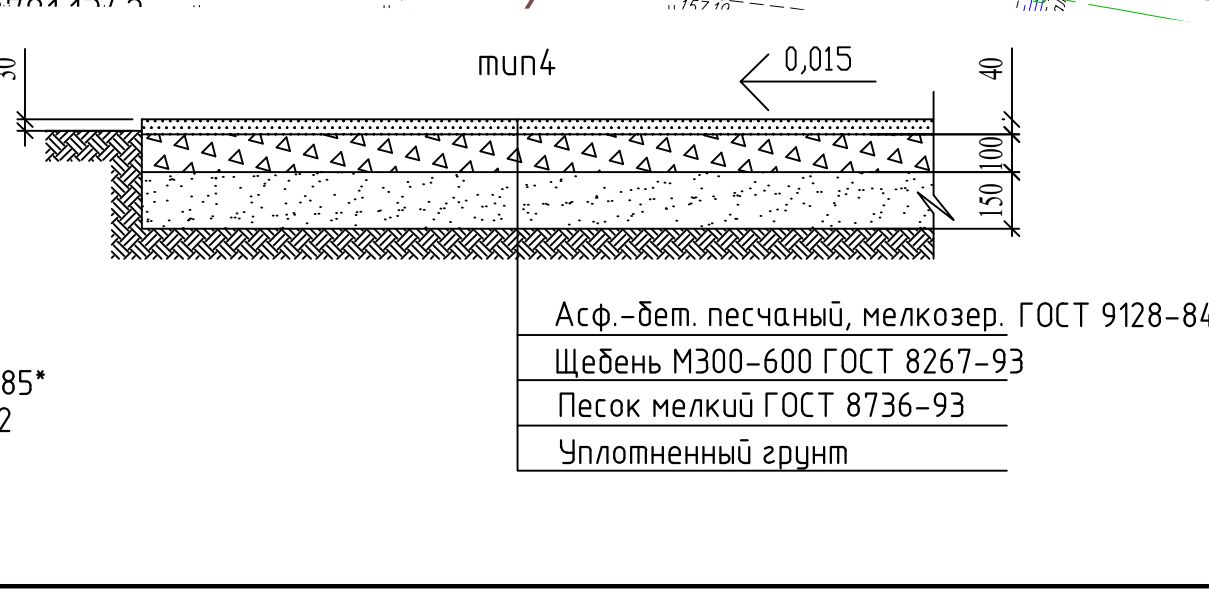
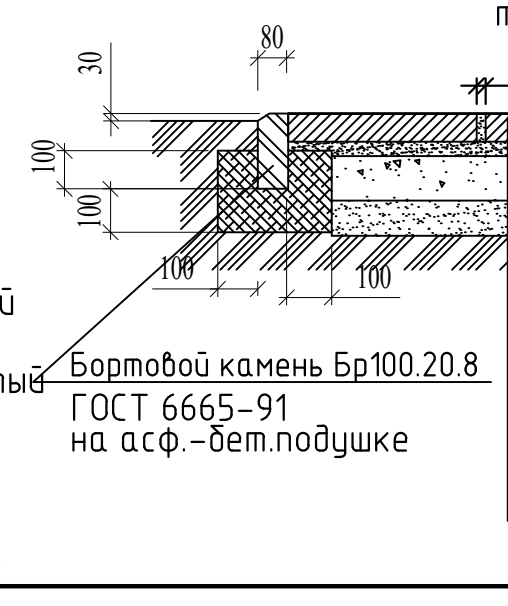
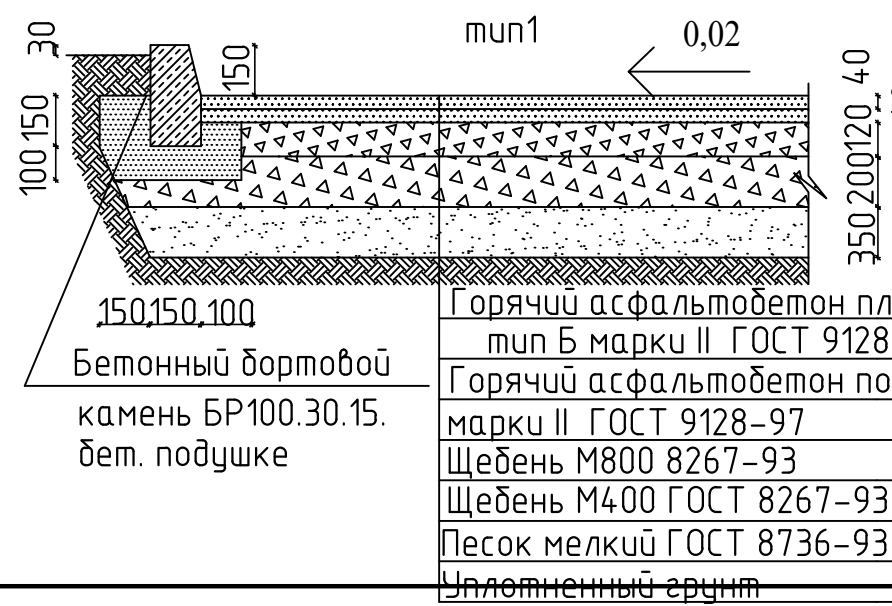
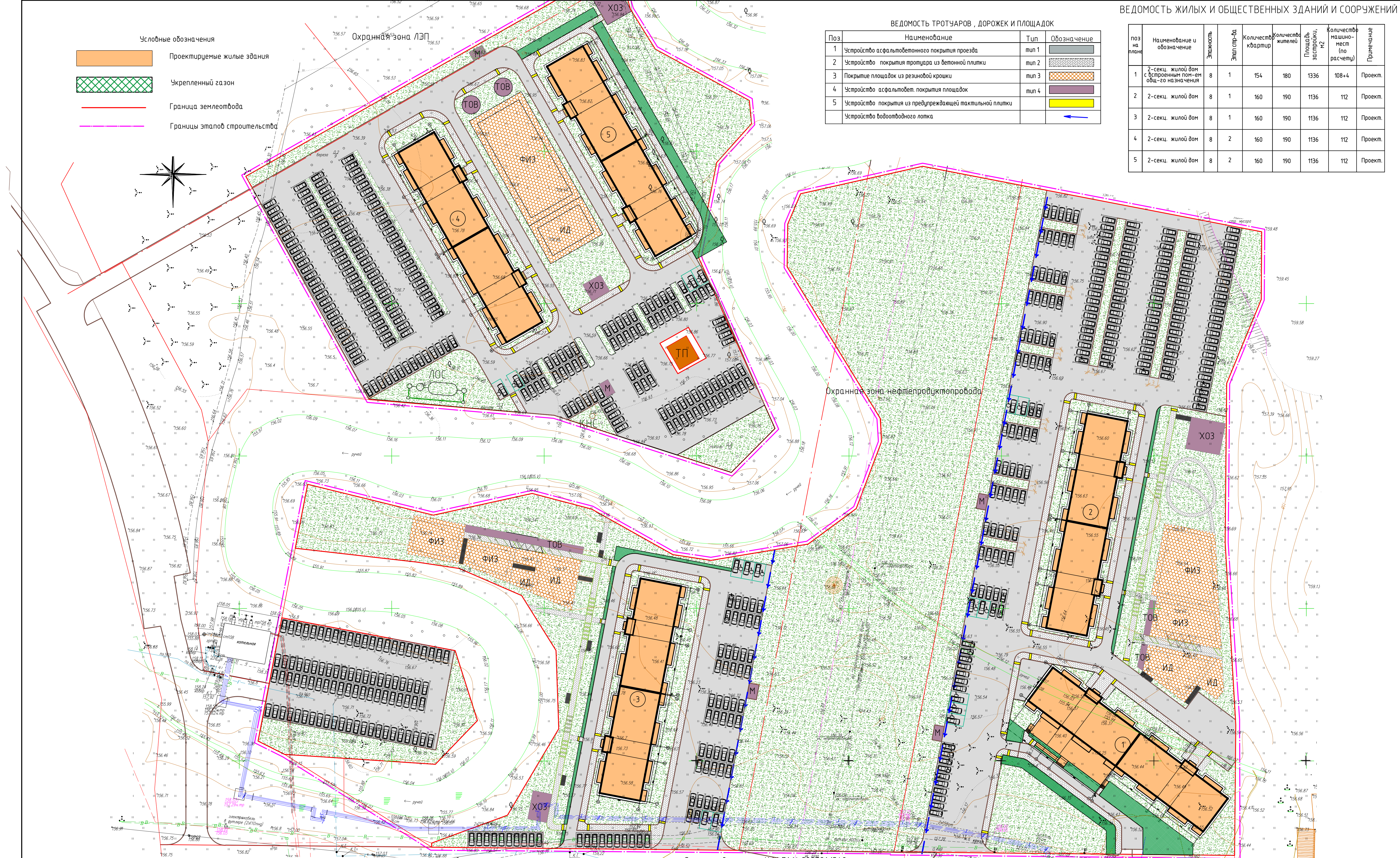
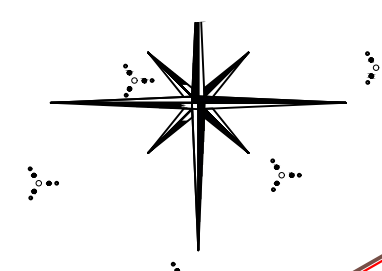


ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК

Поз	Наименование	Тип	Обозначение
1	Устройство асфальтобетонного покрытия проезда	тип 1	
2	Устройство покрытия тротуара из бетонной плитки	тип 2	
3	Покрытие площадок из резиновой крошки	тип 3	
4	Устройство асфальтобет. покрытия площадок	тип 4	
5	Устройство покрытия из предупреждающей тактильной плитки		
	Устройство водоотводного лотка		

поз на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Этап стр-ва	Количество квартир	Количество жителей	Площадь застройки, кв.м	Количество машино-мест (по расчету)	Примечание
1	2-секц. жилой дом с встроенным пом-ем общ-го назначения	8	1	154	180	1336	108+4	Проект.
2	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
3	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
4	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.
5	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.

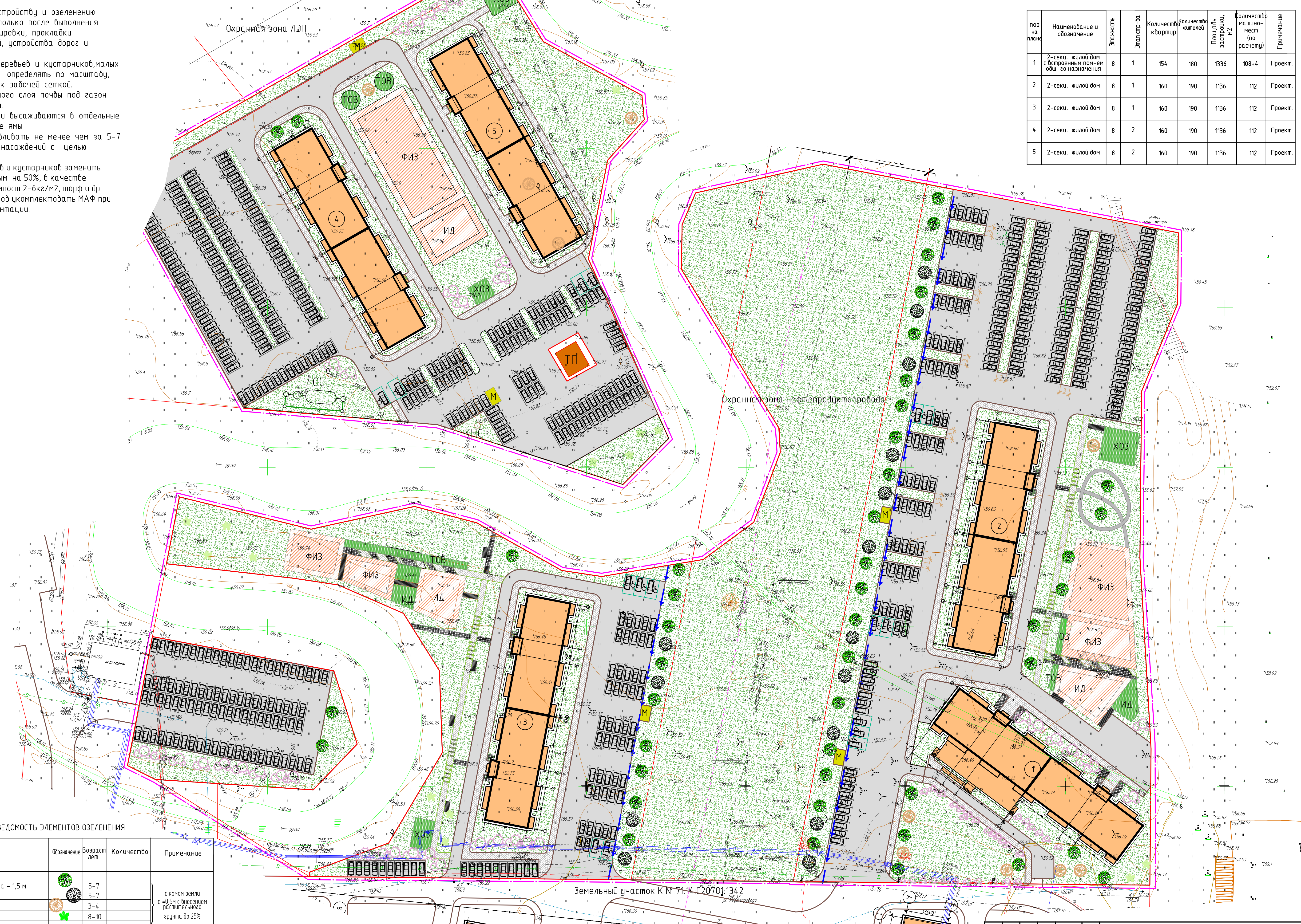
- Условные обозначения
- Проектируемые жилые здания
  - Укрепленный газон
  - Граница земельного участка
  - Границы этапов строительства



Изм.			Лист № док.			Дата		
Разраб.			Гульдишская			И.И.		
Провер.			Царев			И.И.		
Н.контр.			Гречиников			И.И.		
65/21-2-Р2-ПЗУ						Жилой комплекс "Самобарофф" в г. Туле		
Стадия			Лист			Листов		
Р			5					
Схема покрытий						000"ЭкспертПроект"		
Копировал						А1		



- Общие указания.
1. Работы по благоустройству и озеленению должны производиться только после выполнения работ вертикальной планировки, прокладки подземных коммуникаций, устройства дорог и площадок.
  2. Положение групп деревьев и кустарников, малых форм благоустройства, определять по масштабу, пользуясь краями дорог как рабочей сеткой.
  3. Толщину плодородного слоя почвы под газон принимать не менее 20 см.
  4. Деревья кустарники высаживаются в отдельные ямы и траншеи Посадочные ямы 1,5x0,85м(глубиной)подготавливать не менее чем за 5-7 дней до посадки зеленых насаждений с целью протренирования почвы.
  5. При посадке деревьев и кустарников заменить местный грунт растительным на 50%, в качестве удобрений использовать компост 2-6кг/м2, торф и др.
  6. Площадки жилых домов укомплектовать МАФ при разработке рабочей документации.



Поз на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Этап стр-ва	Количество квартир	Количество жителей	Площадь застройки, м2	Количество машино-мест (по расчету)	Примечание
1	2-секц. жилой дом с встроенным пом-ем общ-го назначения	8	1	154	180	1336	108+4	Проект.
2	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
3	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
4	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.
5	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.

ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Наименование	Обозначение	Возраст лет	Количество	Примечание
Деревья					
1	Береза бородавчатая высота - 1,5 м		5-7		с коном земли d=0,5м с внесением растительного грунта до 25%
2	Липа крупнолистная		5-7		
3	Рябина обыкновенная		3-4		
4	Ель обыкновенная		8-10		
Кустарник					
5	Сирень		3-4		через 0,5м с внесением растительного грунта до 25%
Газон обыкновенный					
6	Состав смеси А) гребница 20% Б) обсыпка красная 20% В) луговая земля 10% Г) дерн пасыщенный 20% Д) Канада-грн-30%				

Условные обозначения

	Проектируемые жилые здания		Озеленение
	Проезды и площадки проектируемые		Граница землеотвода
	Тротуары проектируемые		Границы этапов строительства

65/21-2-Р2-ПЗУ

Жилой комплекс "Самобарофф" в г. Туле

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата
Разраб.	Гульдишская			
Провер.	Царев			
Н.контр.	Гречишников			

Стадия	Лист	Листов
Р	6	

Схема благоустройства

000"ЭкспертПроект"

Копировал

А1



Поз. на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Этап стр-ва	Количество квартир	Количество жителей	Площадь застройки, м2	Количество машино-мест (по расчету)	Примечание
1	2-секц. жилой дом с встроенным пом-ем общ-го назначения	8	1	154	180	1336	108+4	Проект.
2	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
3	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
4	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.
5	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.



Условные обозначения

	Проектируемые жилые здания		Озеленение
	Проезды и площадки проектируемые		Граница землеотвода
	Тротуары проектируемые		Границы этапов строительства
			Направления движения транспорта

65/21-2-Р2-ПЗУ

Жилой комплекс "Самоборфф" в г. Туле

Изм.	Кол. у.	Лист	№ док.	Дата
Разраб.	Гульдишская			
Провер.	Царев			
Н.контр.	Гречинников			

Стадия	Лист	Листов
Р	7	

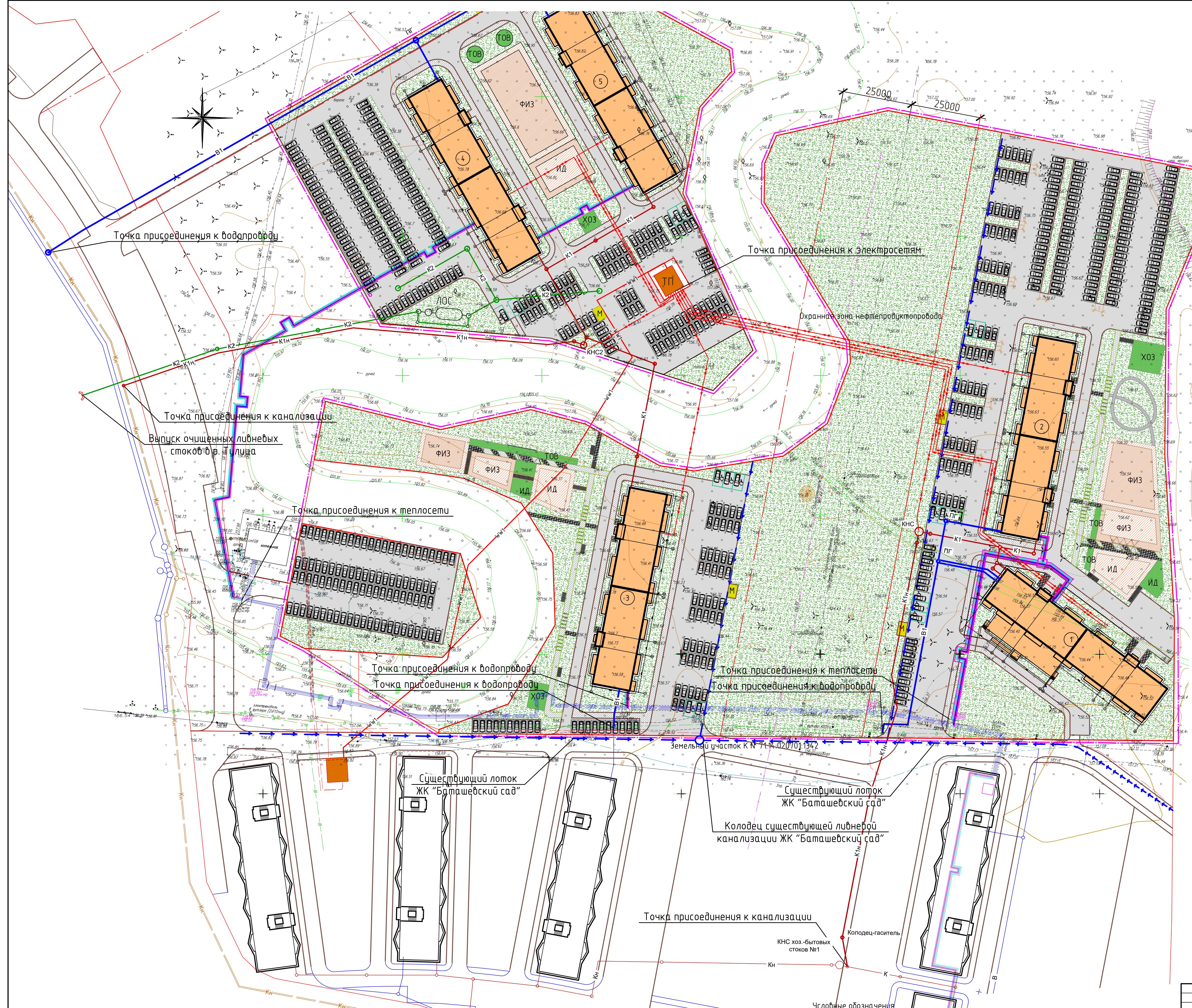
Схема организации движения транспорта ООО "ЭкспертПроект"

Копировал А1



Поз на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Этап стр-ва	Количество квартир	Количество жителей	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Количество машино-мест (по расчету)	Примечание
1	2-секц. жилой дом с встроенным пом-ем общ-го назначения	8	1	154	180	1336	108+4	Проект.
2	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
3	2-секц. жилой дом	8	1	160	190	1136	112	Проект.
4	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.
5	2-секц. жилой дом	8	2	160	190	1136	112	Проект.

- Сеть наружного (внутриплощадочного) электроснабжения 0,4 кВ
- WW1 Сеть электроснабжения 6 кВ.
- В1 Хоз.-питьевой водопровод
- К1 Бытовая канализация самотечная
- Кн Бытовая канализация напорная
- К2 Ливневая канализация
- Кн Бытовая канализация напорная
- Водосборный лоток
- Теплотрасса



- Проектируемые жилые здания
- Проезды и площадки проектируемые
- Тропушки проектируемые
- Озеленение
- Граница землеотвода
- Границы этапов строительства

				65/21-2-P2-ПЗУ		
				Жилой комплекс "Самодаров" в г. Туле		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Дата	Стация	Листов
Разраб.	Гульдицкая	Царев			Р	8
Провер.						
Н.контр.	Гречишников				000"ЭкспертПроект"	
				Сводный план инженерных сетей		