

Общество с ограниченной ответственностью

«Проектный центр»

170100 г. Тверь ул. Московская, 26

тел/факс (4822) 655-004

e-mail: volkovproekt@yandex.ru

**Многоквартирный жилой комплекс со встроенными
помещениями жилого назначения и подземным
паркингом бульвар Гусева в г. Твери
(3 очередь строительства, Дом 3)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации
Земельного участка**

428-ПЗУ

Том 2

2022г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Проектный центр»

170100 г. Тверь ул. Московская, 26

тел/факс (4822) 655-004

e-mail: volkovproekt@yandex.ru

**Многоквартирный жилой комплекс со встроенными
помещениями жилого назначения и подземным паркингом
бульвар Гусева в г. Твери
(3 очередь строительства, Дом 3)**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации
Земельного участка**

428-ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта

Захарченко Е.Ю.

Ведущий инженер

Мисюля Е.Ю.

2022г.

СОДЕРЖАНИЕ

а. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения.....
 объекта капитального строительства.....2

б. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального.....
 строительства в пределах границ земельного участка.....2

в. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии
 с градостроительным и техническим регламентами.....3

г. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного.....
 для размещения объекта капитального строительства.....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.....5

е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....5


ж. Описание решений по благоустройству территории.....6

з. Зонирование территории земельного участка, предоставленного.....
 для размещения объекта капитального строительства.....9

и. Обоснование схем транспортных коммуникаций.....9

к. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций.....9

Перечень листов графической части.....10

Взам. инв. №		Подп. и дата	05.22												
Иув. № подл.	247	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	428 - ПЗУТЧ				Стадия	Лист	Листов	
		Разраб.		Мисюля			05.22	Текстовая часть				П	1	10	
												ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР			

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

Месторасположение земельного участка – г. Тверь, бульвар Гусева.

Кадастровый номер земельного участка - 69:40:0200180:10703.

Общая площадь участка – 17167 м².

Участок расположен в территориальной зоне многоэтажной жилой застройки до 17 этажей (Ж-5).

Абсолютные отметки рельефа в границах участка меняются в пределах от 140,30м до 142,50м.

Территория объекта находится в активно развивающемся районе. Удаленность объекта от центра города Твери составляет примерно 3,5 км.

Земельный участок граничит:

- с севера – земли населенных пунктов (земли общего пользования).
- с востока – земли населенных пунктов (многоэтажная жилая застройка).
- с запада – земли населенных пунктов (многоэтажная жилая застройка).
- с юга – земли населенных пунктов (многоэтажная жилая застройка).


На территории земельного участка, в соответствии с заданием на проектирование, планируется строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями жилого назначения и подземным паркингом.

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

Разрывы от парковок до жилой застройки проработаны на этапе разработки генплана участка в соответствии с Региональными Нормативами Градостроительного Проектирования Тверской области, табл.39.

Согласно ГПЗУ №РФ-69-2-40-0-00-2022-0223 участок расположен:

- в границах санитарно-защитной зоны аэродрома;
- в границах зоны с особыми условиями использования территории – охранный зона ВЛ-0,4 кВ №1 ТП 206№31 ПС Южная, реестровый номер 69:40-6.275
- частично в охранный зоне воздушной линии электропередачи ВЛ-0,4 кВ.

Инв. № подл. 247	Подп. и дата  05.22	Взам. инв. №							Лист 2
			428 - ПЗУТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

**в. Обоснование планировочной организации земельного участка
в соответствии с градостроительным и техническим регламентами**

Схема планировочной организации земельного участка разработана на основании следующих документов:

- задание на проектирование;
- ГПЗУ №РФ-69-2-40-0-00-2022-0223;
- инженерно-геодезические изыскания;
- технические условия;
- архитектурно-строительные чертежи.

Проектная документация разработана в соответствии с нормативными требованиями следующих документов:

- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".
- СП 4.13130.2013 "Ограничение распространения пожара на объектах защиты"
- ГОСТ 21.1101-2020 "Основные требования к проектной документации".
- Региональный Нормативы Градостроительного Проектирования Тверской
Области

Согласно публичной кадастровой карте для участка 69:40:0200180:10703:

- категория земель – земли населенных пунктов
- разрешенное использование – Многоэтажная жилая застройка

Основной въезд на проектируемую территорию осуществляется по проектируемому проезду, который стыкуется с ранее запроектированным проездом (объект – "Многоквартирный жилой комплекс со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. Лемешева, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0200180:6937").

Ранее запроектированный проезд, в свою очередь, стыкуется с ул. Левитана и ул. Можайского.

Инд. № подл.	247
Подп. и дата	 05.22
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	428 - ПЗУТЧ	Лист
							3

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

Площадь земельного участка – 17 167 м² – 100%

Площадь застройки – 3 080,0 м² – 17,9%, в том числе:

- многоквартирного жилого дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения – 2 725,0 м², в том числе:

1-ый этап строительства - 1 250,0 м²

2-ой этап строительства - 735,0 м²

3-ий этап строительства - 740,0 м²

- подземный паркинг – 250,0 м², в том числе:

1-ый этап строительства - 100,0 м²

2-ой этап строительства - 150,0 м²

Трансформаторная подстанция (вспомогательное сооружение) – 105,0 м²

Площадь твердых покрытий – 9 687,0 м² – 56,4%

Площадь озеленения – 4 400,0 м² – 25,7%

Коэффициент плотности жилой застройки, $K_{пз} = 1,91$

Коэффициент застройки земельного участка, $K_z = 0,179$

Численность населения – 751 человек.

Количество квартир – 548.

Этажность – 16/2.

Средняя этажность – 14.

Т.к. многоквартирный жилой дом №3 состоит из секций разной этажности (2-х этажная секция - 1 шт. и 16-этажные секции - 3 шт.), то средняя этажность определяется по формуле:

$$Эср. = S_{д} / (S_{сек.1} / Э_{сек.1}) + (S_{сек.2} / Э_{сек.2}) + (S_{сек.3} / Э_{сек.3}) + \dots + (S_{сек.i} / Э_{сек.i})$$

$$Эср. = 30\,657,6 / (825,6/2) + (9\,942,4/16) + (9\,944,0/16) + (9\,943,6/16) = 13,46 \sim 14$$

Инв. № подл.	247
Подп. и дата	 05.22
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	428 - ПЗУТЧ

Лист
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

Планировка территории участка решена в увязке с существующей и прилегающей территорией, с учетом топографических, инженерно-геологических и строительных требований.

Водоотвод поверхностных ливневых стоков осуществляется путем их сбора в дождеприёмные колодцы ливневой канализации, расположенные в пониженных местах автодорог.

Защита территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых и грунтовых вод – не требуется.

До начала строительства необходимо произвести:

- срезку и складирование растительного слоя грунта в специально отведённых местах с последующим вывозом его в отвал;
- срезку и подсыпку грунта в соответствии с планировочными отметками;
- вертикальную планировку строительной площадки с уплотнением насыпей до плотности грунта в естественном состоянии;
- устройство постоянных и временных внутриплощадочных дорог и инженерных сетей, необходимых на время строительства и предусмотренных проектами организации строительства и проектами организации работ.

е. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

План организации рельефа выполнен на основании топографической съемки.

Высотная привязка здания решена в увязке с существующими зданиями и сооружениями и в увязке с существующими проездами.

Определяющими условиями для назначения планировочных отметок являются рельеф участка. Который надо максимально использовать для организации удобных подходов и подъездов к проектируемым зданиям и сооружениям.

До начала строительных работ выполняется вертикальная планировка строительной площадки, работы по водоотводу, устройство постоянных и временных дорог и инженерных сетей, а также работы по очистке площадки от кустарника и редколесья.

Изм. № подл.	247
Подп. и дата	05.22
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	428 - ПЗУТЧ	Лист
							5

Проектом предусматривается исключить подтопление прилегающей к зданию территории приемами вертикальной планировки: планируется осуществлять отвод атмосферных, талых и поливочных вод по спланированной территории в сторону пониженных отметок рельефа по водонепроницаемым дорожным покрытиям.

Продольные и поперечные уклоны по проездам обеспечивают водосток и исключают возможность попадания поверхностных вод к зданию. Все проезды и тротуары запроектированы с твердым покрытием и устройством бордюров, что исключает попадание поверхностных вод к зданию.

При производстве работ по вертикальной планировке необходимо обратить особое внимание на фактическое положение инженерных сетей, особенно - подземных кабелей, работы в зоне трасс кабелей проводить в присутствии представителей кабельной службы.

ж. Описание решений по благоустройству территории

После завершения строительства на территории объекта должен быть убран строительный мусор, ликвидированы ненужные выемки, выполнены планировочные работы и проведено благоустройство земельного участка.

Благоустройство территории в границах отведенной территории предполагает:

- устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста ($S = 530 \text{ м}^2$)
- устройство площадок для отдыха взрослого населения ($S = 200 \text{ м}^2$)
- устройство площадок для занятий физкультурой (52%) ($S = 780 \text{ м}^2$)

Согласно Правилам землепользования и застройки города Твери (в редакции решения Тверской городской Думы от 29.12.2020 года № 320), ст. 30, п.4.7. - допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

На расстоянии ~500 м от проектируемого объекта, расположен ФОК им. С. Ахмерова по адресу: ул. Левитана, д.87.

Инов. № подл.	Взам. инв. №
247	
Подп. и дата	05.22
	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	428 - ПЗУТЧ	Лист
							6



- устройство хозяйственных площадок ($S = 230 \text{ м}^2$)
- устройство проездов с асфальтобетонным покрытием
- устройство тротуаров и площадок с плиточным покрытием
- устройство открытых парковочных мест в количестве 135 штук
- устройство отмостки
- озеленение

Инв. № подл.	Взам. инв. №
247	
Подп. и дата	05.22

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

428 - ПЗУТЧ

- устройство площадки для мусоросборников. Расстояние от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок отдыха взрослых и площадок для игр детей принято не менее 20 м.

Озеленение участка производится после окончания строительных работ, прокладки коммуникаций и очистки участка от строительного мусора.

Элементами озеленения на территории предусматривается посадка газонов из многолетних трав. Добавление растительного грунта при устройстве газонов слоем 20 см.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории – проведен согласно Правилам землепользования и застройки города Твери, ст. 30, п. 4.7.

Расчёт минимального количества мест для стоянки индивидуального автотранспорта – проведен согласно Правилам землепользования и застройки города Твери, ст. 20, п. 6.

Для многоэтажной жилой застройки – 1 м/место на 120 кв.м. общей площади квартир (без учета балконов).

Требуемое кол-во м/мест на 22 354,1 кв.м. общей площади квартир – 187 м/мест.

Проектируемое количество – 203 м/места, в том числе:

- открытая стоянка – 135 м/мест
- подземный паркинг – 68 м/мест.

Минимальные габариты м/места приняты в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 7 декабря 2016 года N 792 и составляют 5,3 x 2,5м.

Согласно СП 59.13330.2016 “Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001”, пункт 5.2.1 - следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью. В том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске при числе мест до 100 включительно – должно составлять 5%, но не менее одного места.

Проектом предусмотрена организация 20 парковочных мест для людей с инвалидностью, в том числе 10 машино-мест с габаритами 6x3,6м для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

Парковочные места расположены с учетом требований Региональных Нормативов Градостроительного Проектирования Тверской области, п. 45, табл. 39.

Изм. № подл.	247
Подп. и дата	05.22
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	428 - ПЗУТЧ	Лист
							8

з. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Зонирование территории земельного участка, предоставленного для строительства объекта не требуется.

и. Обоснование схем транспортных коммуникаций

Основной въезд на проектируемую территорию осуществляется по проектируемому проезду, который стыкуется с ранее запроектированным проездом (объект – “Многоквартирный жилой комплекс со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. Лемешева, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 69:40:0200180:6937”).

Ранее запроектированный проезд, в свою очередь, стыкуется с ул. Левитана и ул. Можайского.

Ближайшие остановки общественного транспорта:

- остановка на ул. Левитана (~450 метров). Автобус - маршрут №2, №12, №21, №30, №42, №43, №55, №205, №223, №228.

- остановка ул. Можайского (~450 метров). Автобусы – маршрут №12, №21, №30, №42, №55, №205, №223.

к. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций

Ширина проектируемых проездов - от 4,5 до 6м.

Ширина проездов удовлетворяет требованиям СП 4.13130.2013. п.8.6. (Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять - не менее 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно).

Расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций проектируемого жилого дома удовлетворяет требованиям СП 4.13130.2013. п.8.8. и составляет 8 метров.

Покрытие проездов и площадок участка рассчитано на нагрузку от пожарной техники в 16 тонн на ось.

Конструкции дорожных покрытий см. на листе №7 428-ПЗУ “Схема организации дорожного движения”.

Инд. № подл.	247
Подп. и дата	05.22
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	428 - ПЗУТЧ	Лист
							9

Перечень листов графической части

428 - ПЗУ лист 1	Общие данные	
428 - ПЗУ лист 2	Ситуационный план	
428 - ПЗУ лист 3	Схема планировочной организации земельного участка	
428 - ПЗУ лист 3.1	Схема планировочной организации земельного участка	(1-ый этап стр-ва)
428 - ПЗУ лист 3.2	Схема планировочной организации земельного участка	(2-ой этап стр-ва)
428 - ПЗУ лист 3.3	Схема планировочной организации земельного участка	(3-ий этап стр-ва)
428 - ПЗУ лист 4	План организации рельефа	
428 - ПЗУ лист 5	План земляных масс	
428 - ПЗУ лист 6	Сводный план инженерных сетей	
428 - ПЗУ лист 7	Схема организации дорожного движения	

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
247	 05.22	

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	428 - ПЗУТЧ

Ведомость чертежей основного комплекта ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационный план	
3	Схема планировочной организации земельного участка	
3.1	Схема планировочной организации земельного участка	1-ый этап стр-ва
3.2	Схема планировочной организации земельного участка	2-ой этап стр-ва
3.3	Схема планировочной организации земельного участка	3-ий этап стр-ва
4	План организации рельефа	
5	План земляных масс	
6	Сводный план инженерных сетей	
7	Схема организации дорожного движения	

Общие указания

1. Место строительства - г. Тверь, бульвар Гусева, участок с к/н 69:40:0200180:10703.
2. Параметры для многоэтажной жилой застройки до 17 этажей (Ж5) отображены в Правилах землепользования и застройки города Твери (в редакции решения Тверской городской Думы от 29.12.2020 года № 320) в ст. 30, п.4.2.
3. Т.к. многоквартирный жилой дом №3 состоит из секций разной этажности (2-х этажная секция - 1 шт. и 16-этажные секции - 3 шт.), то средняя этажность определяется по формуле:

$$Эср. = S_d / (S_{сек.1}/Эсек.1) + (S_{сек.2}/Эсек.2) + (S_{сек.3}/Эсек.3) + \dots + (S_{сек.i}/Эсек.i)$$

$$Эср. = 30\,657,6 / (825,6/2) + (9\,942,4/16) + (9\,944,0/16) + (9\,943,6/16) = 13,46 \sim 14$$
4. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществлен в соответствии с ПЗЗ г. Твери, ст. 30, п. 4.7.
 Площадь озеленения участка установлена согласно ПЗЗ г. Твери, ст. 20, п. 5.
5. Минимальное количество машино-мест для стоянки индивидуального транспорта определено согласно ПЗЗ г. Твери, ст. 20, п. 6.
6. Минимальные габариты проектируемых м/мест приняты в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 7 декабря 2016 года N 792 и составляют 5,3 x 2,5м.
7. Санитарные разрывы от стоянок для временного хранения автомобилей (гостевые) до фасадов жилого дома с окнами приняты в соответствии с табл. 39, п.45, РНГП Тверской области и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
8. Согласно СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)", п.8.1. подъезд пожарных автомобилей к жилому дому обеспечен по всей длине с двух продольных сторон.

Чертежи разработаны в соответствии с действующими нормами и правилами.

Главный инженер проекта  Волков В.В.

Технико-экономические показатели в границах земельного участка

№ п/п	Наименование	Площадь, м²
1	Площадь земельного участка	17 167,0
2	Площадь застройки, из них:	3 080,0
2.1	Площадь застройки многоквартирного жилого дома №3 со встроенными помещениями жилого назначения, в том числе:	2 725,0
	1-ый этап строительства	1 250,0
	2-ой этап строительства	735,0
	3-ий этап строительства	740,0
2.2	Площадь застройки подземного паркинга, в том числе:	250,0
	1-ый этап строительства	100,0
	2-ой этап строительства	150,0
2.3	Трансформаторная подстанция (вспомогательное сооружение)	105,0
3	Площадь твердых покрытий, из них:	9 687,0
	- покрытие проездов	6 095,0
	- отмостка и тротуары	1 852,0
	- площадки дворового благоустройства	1 740,0
4	Площадь озеленения	4 400,0

Согласовано





Взам. инб. №

Подп. и дата

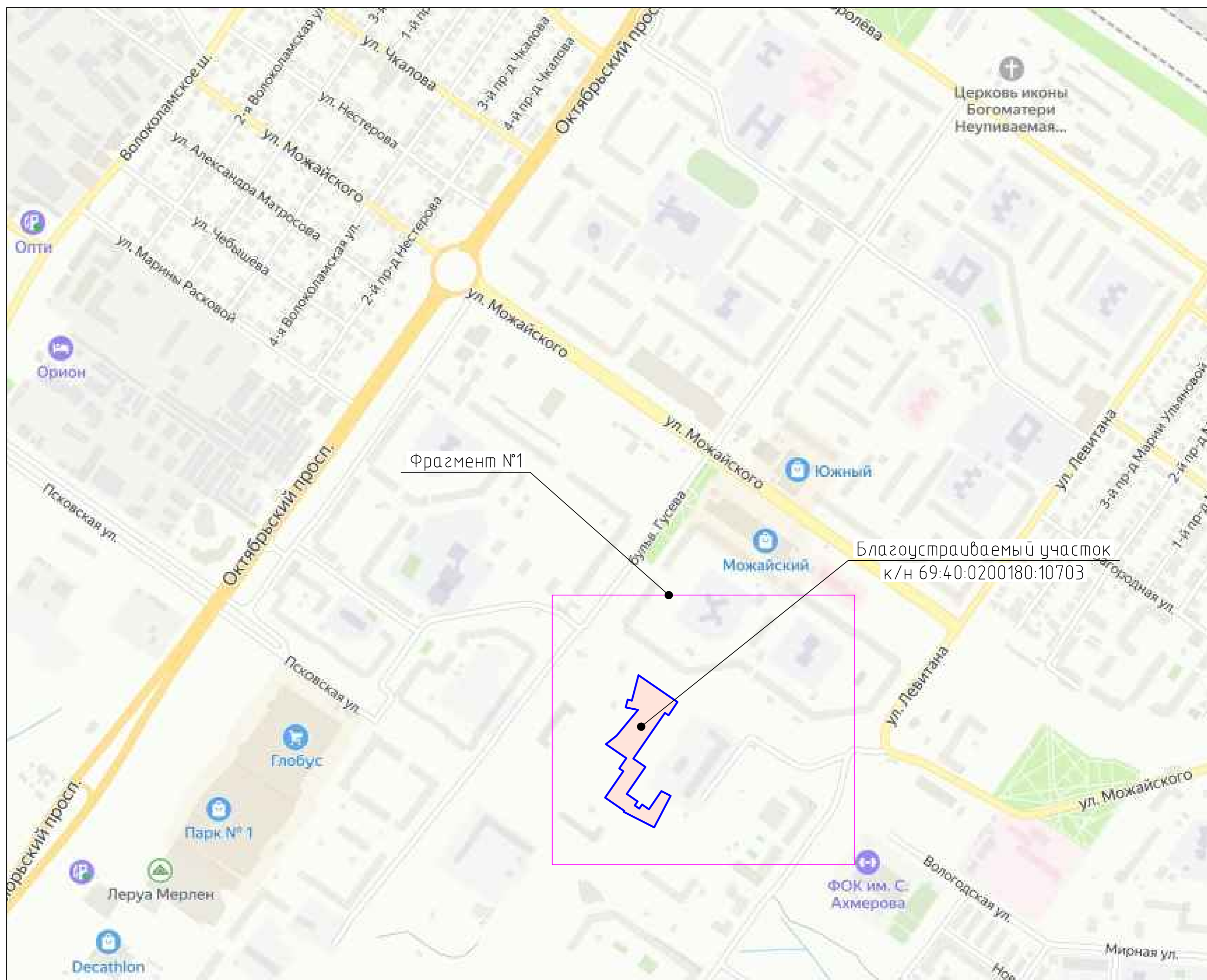
Инб. № подл.

05.22

247

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	428-ПЗУ		
Разраб.		Мисюля			05.22	Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями жилого назначения и подземным паркингом бульвар Гусева в г. Твери (3 очередь строительства, Дом 3)		
ГИП		Волков			05.22	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Захарченко			05.22	П	1	
ГАП		Жужук			05.22	Общие данные		ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР

Ситуационный план



Фрагмент №1

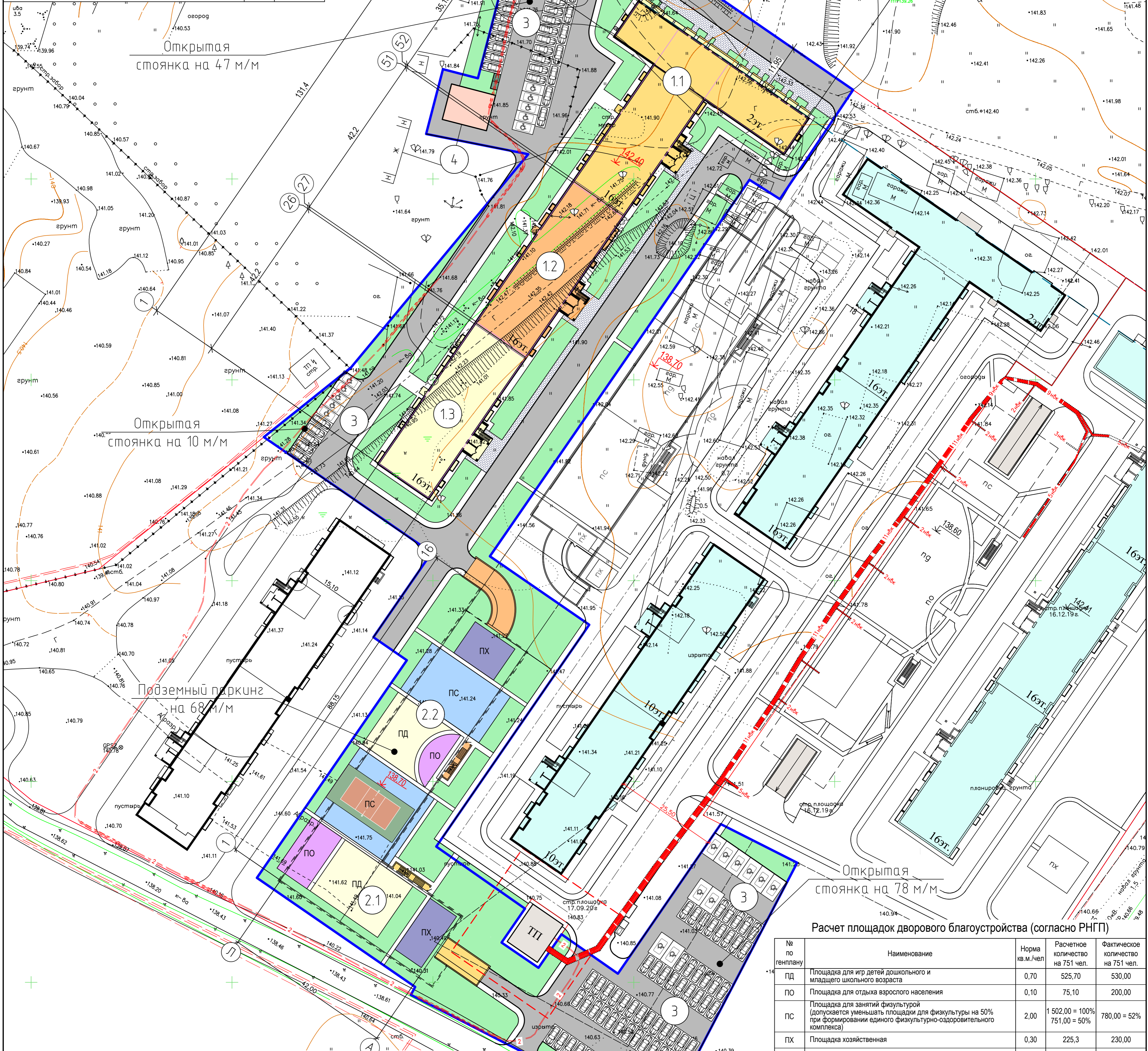


Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Мисюля			05.22
ГИП		Захарченко			05.22
ГАП		Журук			05.22

428-ПЗУ					
Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями жилого назначения и подземным паркингом бульвар Гусева в г. Твери (3 очередь строительства, Дом 3)					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Мисюля			05.22
ГИП		Захарченко			05.22
ГАП		Журук			05.22
Ситуационный план				Лист	Листов
				П	2
ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР					

Основные расчетные показатели по жилым домам

Показатели	Единица измер.	По проекту
Площадь земельного участка с кадастровым номером 69:40:0200033:1086	м ²	17 167,0
Население		
Численность населения	чел.	751
Жилой фонд		
Количество квартир	шт.	548
Этажность	этаж	16/2
Средняя этажность	этаж	14
Площадь застройки (многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения + подземный паркинг + ТП)	м ²	3 080,0
Площадь этажей многоквартирного жилого дома №3 со встроенными помещениями жилого назначения по внешним размерам здания	м ²	32 741,0
Kз - коэффициент застройки земельного участка		0,179
Kплз - коэффициент плотности застройки земельного участка		1,91



Технико-экономические показатели в границах земельного участка

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²	% (относительно площади з.у.)
1	Площадь земельного участка	17 167,0	100
2	Площадь застройки, из них:	3 080,0	17,9
2.1	Площадь застройки многоквартирного жилого дома №3 со встроенными помещениями жилого назначения, в том числе:	2 725,0	
	1-ый этап строительства	1 250,0	
	2-ой этап строительства	735,0	
	3-ий этап строительства	740,0	
2.2	Площадь застройки подземного паркинга, в том числе:	250,0	
	1-ый этап строительства	100,0	
	2-ой этап строительства	150,0	
2.3	Трансформаторная подстанция (вспомогательное сооружение)	105,0	
3	Площадь твердых покрытий, из них:	9 687,0	56,4
	- покрытие проездов	6 095,0	
	- отмстка и тротуары	1 852,0	
	- площадки дворового благоустройства	1 740,0	
4	Площадь озеленения	4 400,0	25,7

Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Проектируемые здания и сооружения 1-ый этап строительства
- Проектируемые здания и сооружения 2-ой этап строительства
- Проектируемые здания и сооружения 3-ий этап строительства
- Вспомогательные здания и сооружения
- Асфальтобетонное покрытие проездов
- Озеленение
- Площадки хозяйственные (ПХ)
- Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (ПД)
- Площадки для отдыха взрослого населения (ПО)
- Площадки для занятий физкультурой (ПС)

Расчет площадок дворового благоустройства (согласно РНГП)

№ по генплану	Наименование	Норма кв.м/чел.	Расчетное количество на 751 чел.	Фактическое количество на 751 чел.
ПД	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,70	525,70	530,00
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	0,10	75,10	200,00
ПС	Площадка для занятий физкультурой (допускается уменьшать площади для физкультуры на 50% при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса)	2,00	1 502,00 = 100% 751,00 = 50%	780,00 = 52%
ПХ	Площадка хозяйственная	0,30	225,3	230,00
ПМ	Площадка для ТБО	1 шт.	1 шт.	1 шт.
	Озеленение - 18 м.кв. на 100 м.кв. общей площади квартир (без учета площади балконов)*		4 023,7 м.кв.	4 400,0 м.кв.
	Стоянки индивидуального автотранспорта - 1 место на 120 м.кв. общей площади квартир (без учета площади балконов)*		~187 м/мест	203 м/места

* Общая площадь квартир (без учета балконов) = 22 354,1 м.кв.

Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Примечание
1.1	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (1-ый этап стр-ва)
1.2	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (2-ой этап стр-ва)
1.3	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (3-ий этап стр-ва)
2.1	Подземный паркинг (38 м/мест)	проектируемый (1-ый этап стр-ва)
2.2	Подземный паркинг (30 м/мест)	проектируемый (2-ой этап стр-ва)
3	Открытая стоянка на 135 м/мест	проектируемая
4	Трансформаторная подстанция	вспомогательное сооружение

428-ПЗУ

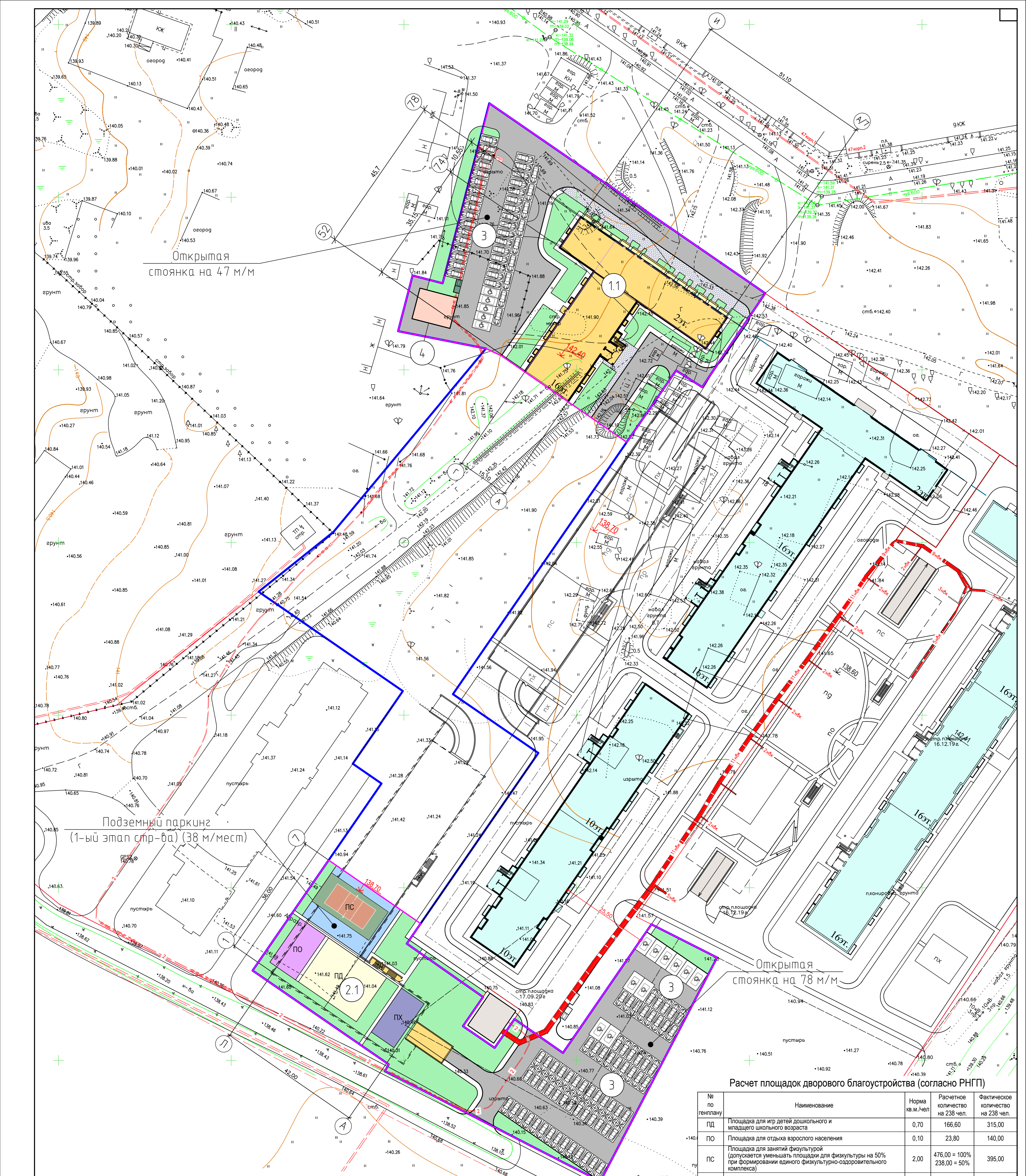
Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями жилого назначения и подземным паркингом бульвар Гусева в г. Твери (3 очередь строительства, Дом 3)

Изм.	Кол. чл.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
					05.22			
					05.22			
					05.22			
					05.22			

Схема планировочной организации земельного участка

ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР

Копирова Л. А1



Технико-экономические показатели в границах земельного участка

№ п/п	Наименование	Площадь, м ²
1	Площадь благоустройства 1-го этапа строительства	9 795,0
2	Площадь застройки, из них:	1 455,0
2.1	Площадь застройки многоквартирного жилого дома №3 со встроенными помещениями жилого назначения, в том числе:	1 250,0
	1-ый этап строительства	1 250,0
2.2	Площадь застройки подземного паркинга, в том числе:	100,0
	1-ый этап строительства	100,0
2.3	Трансформаторная подстанция (вспомогательное сооружение)	105,0
3	Площадь твердых покрытий, из них:	6 025,0
	- покрытие проездов	4 445,0
	- отмостка и тротуары	605,0
	- площадки дворового благоустройства	975,0
4	Площадь озеленения	2 315,0

- Условные обозначения**
- Граница благоустройства 1-го этапа строительства
 - Проектируемые здания и сооружения 1-ый этап строительства
 - Вспомогательные здания и сооружения
 - Асфальтобетонное покрытие проездов
 - Озеленение
 - Площадки дворового благоустройства**
 - ПХ Площадки хозяйственные
 - ПД Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
 - ПО Площадки для отдыха взрослого населения
 - ПС Площадки для занятий физкультурой

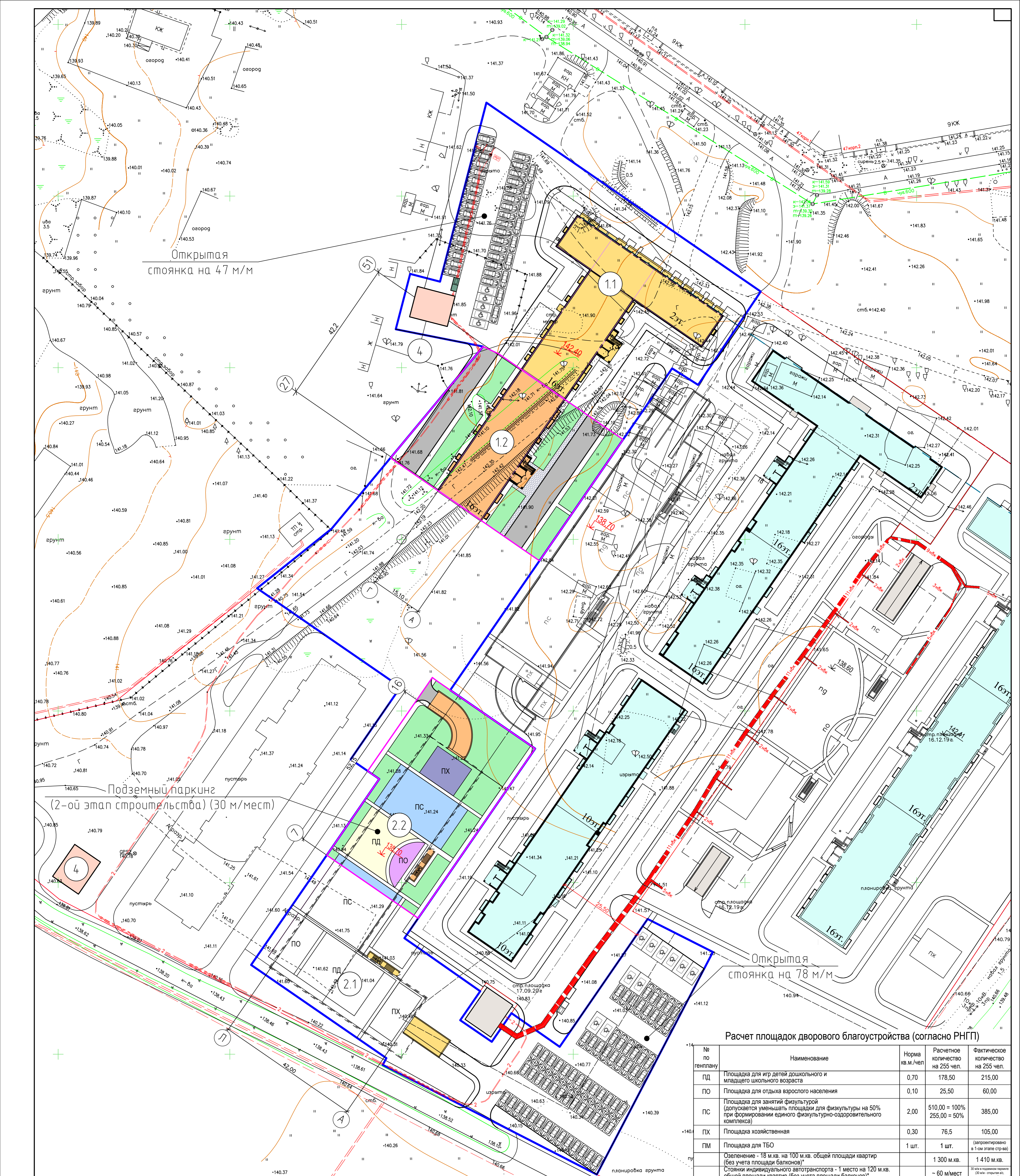
Расчет площадок дворового благоустройства (согласно РНГП)

№ по генплану	Наименование	Норма кв.м/чел	Расчетное количество на 238 чел.	Фактическое количество на 238 чел.
ПД	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,70	166,60	315,00
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	0,10	23,80	140,00
ПС	Площадка для занятий физкультурой (допускается уменьшать площадки для физкультуры на 50% при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса)	2,00	476,00 = 100% 238,00 = 50%	395,00
ПХ	Площадка хозяйственная	0,30	71,4	125,00
ПМ	Площадка для ТБО	1 шт.	1 шт.	1 шт.
	Озеленение - 18 м.кв. на 100 м.кв. общей площади квартир (без учета площади балконов)		1 408,9 м.кв.	2 315,0 м.кв.
	Стоянки индивидуального автотранспорта - 1 место на 120 м.кв. общей площади квартир (без учета площади балконов)		~ 66 м/мест	(25 м/кв (проектная авт) 38 м/кв (проектный паркинг))

*Общая площадь квартир (без учета балконов) = 7 827,7 м.кв.

Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Примечание							
1.1	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (1-ый этап стр-ва)							
2.1	Подземный паркинг (38 м/мест)	проектируемый (1-ый этап стр-ва)							
3	Открытая стоянка на 125 м/мест	проектируемая							
4	Трансформаторная подстанция	вспомогательное сооружение							
428-ПЗУ									
Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями жилого назначения и подземным паркингом бульвар Гусева в г. Твери (3 очередь строительства, Дом 3)									
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	1-ый этап строительства	П	3.1	ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
	Разраб.	Мисюля			05.22				
	ГИП	Волков			05.22				
	ГАП	Захарченко			05.22				
		Жужук			05.22				



Расчет площадок дворового благоустройства (согласно РНГП)

№ по генплану	Наименование	Норма кв.м/чел	Расчетное количество на 255 чел.	Фактическое количество на 255 чел.
ПД	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,70	178,50	215,00
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	0,10	25,50	60,00
ПС	Площадка для занятий физкультурой (допускается уменьшать площади для физкультуры на 50% при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса)	2,00	510,00 = 100% 255,00 = 50%	385,00
ПХ	Площадка хозяйственная	0,30	76,5	105,00
ПМ	Площадка для ТБО	1 шт.	1 шт.	(запроектировано в 1-ом этапе стр-ва)
	Озеленение - 18 м.кв. на 100 м.кв. общей площади квартир (без учета площади балконов)*		1 300 м.кв.	1 410 м.кв.
	Стоянки индивидуального автотранспорта - 1 место на 120 м.кв. общей площади квартир (без учета площади балконов)*		~ 60 мест	

*Общая площадь квартир (без учета балконов) = 7 225,4 м.кв.

Технико-экономические показатели в границах земельного участка

№ п/п	Наименование	Площадь, м²
1	Площадь благоустройства 2-го этапа строительства	4 250,0
2	Площадь застройки, из них:	885,0
2.1	Площадь застройки многоквартирного жилого дома №3 со встроенными помещениями жилого назначения, в том числе:	735,0
	2-ой этап строительства	735,0
2.2	Площадь застройки подземного паркинга, в том числе:	150,0
	2-ой этап строительства	150,0
3	Площадь твердых покрытий, из них:	1 955,0
	- покрытие проездов	525,0
	- отмостка и тротуары	665,0
	- площадки дворового благоустройства	765,0
4	Площадь озеленения	1 410,0

Условные обозначения

- Граница благоустройства 2-го этапа строительства
- Проектируемые здания и сооружения 1-ый этап строительства
- Проектируемые здания и сооружения 2-ой этап строительства
- Вспомогательные здания и сооружения
- Асфальтобетонное покрытие проездов
- Озеленение
- Площадки дворового благоустройства**
- ПХ Площадки хозяйственные
- ПД Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
- ПО Площадки для отдыха взрослого населения
- ПС Площадки для занятий физкультурой

Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Примечание
1.1	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (1-ый этап стр-ва)
1.2	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (2-ой этап стр-ва)
2.1	Подземный паркинг (38 м/мест)	проектируемый (1-ый этап стр-ва)
2.2	Подземный паркинг (30 м/мест)	проектируемый (2-ой этап стр-ва)
4	Трансформаторная подстанция	вспомогательное сооружение

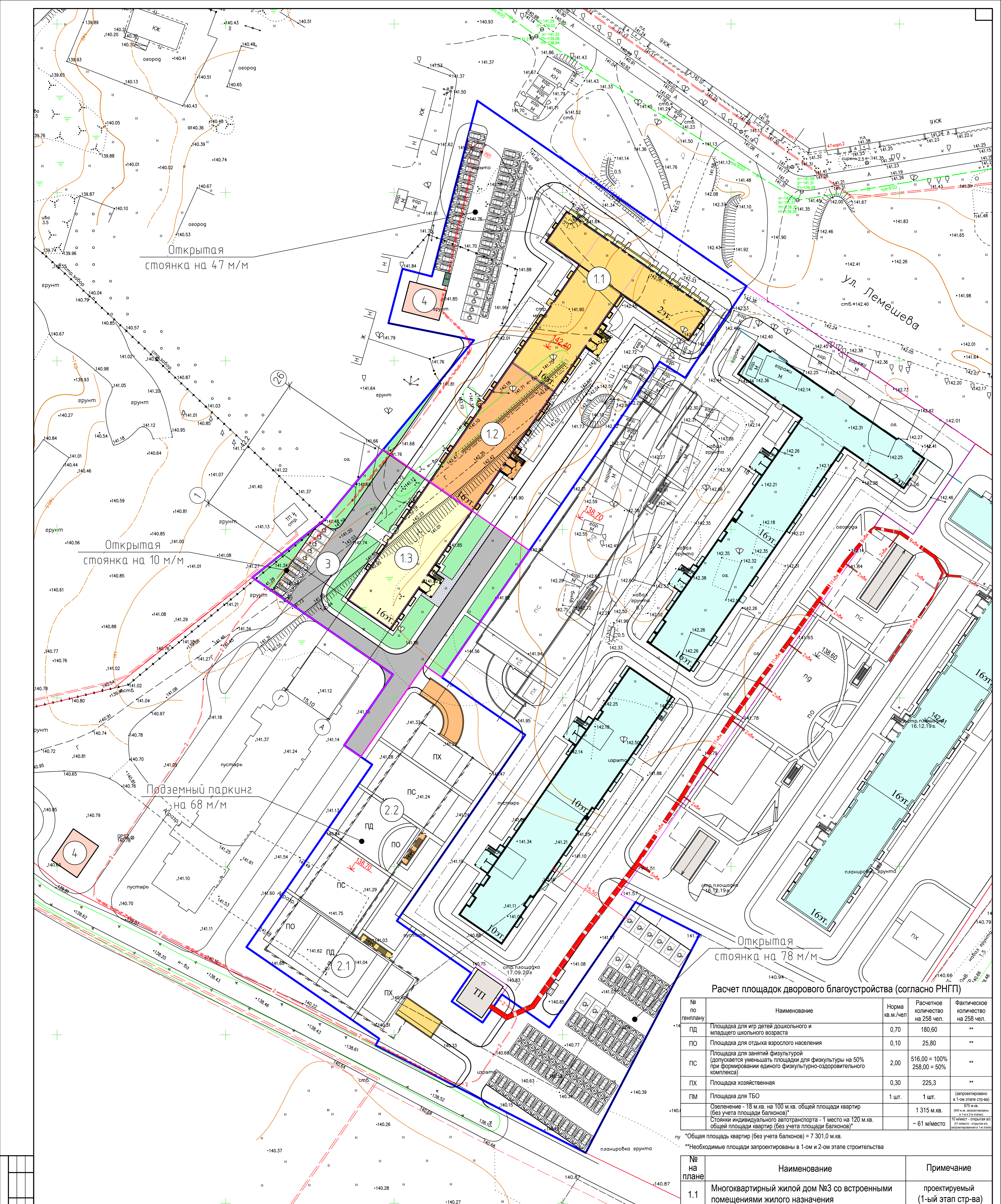
428-ПЗУ

Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями жилого назначения и подземным паркингом бульвар Гусева в г. Твери (3 очередь строительства, Дом 3)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Мисюля				05.22
ГИП	Волков				05.22
ГИП	Захарченко				05.22
ГАП	Журук				05.22

2-ой этап строительства			Стадия	Лист	Листов
			П	3.2	
Схема планировочной организации земельного участка			ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР		

Копировал А1



Расчет площадок дворового благоустройства (согласно РНГП)

№ по генплану	Наименование	Норма кв.м./чел	Расчетное количество на 258 чел.	Фактическое количество на 258 чел.
ПД	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,70	180,60	**
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	0,10	25,80	**
ПС	Площадка для занятий физкультурой (допускается уменьшать площади для физкультуры на 50% при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса)	2,00	516,00 = 100% 258,00 = 50%	**
ПХ	Площадка хозяйственная	0,30	225,3	**
ПМ	Площадка для ТБО	1 шт.	1 шт.	(запроектировано в 1-ом этапе стр-ва)
	Озеленение - 18 м.кв. на 100 м.кв. общей площади квартир (без учета площади балконов)		1 315 м.кв.	(80% кв. озеленены в 1-ом этапе стр-ва)
	Стоянки индивидуального автотранспорта - 1 место на 120 м.кв. общей площади квартир (без учета площади балконов)*		~ 61 м/место	(51 место - открытая авт. стоянка, запроектирована в 1-ом этапе стр-ва)

*Общая площадь квартир (без учета балконов) = 7 301,0 м.кв.
**Необходимые площади запроектированы в 1-ом и 2-ом этапе строительства

Технико-экономические показатели в границах земельного участка

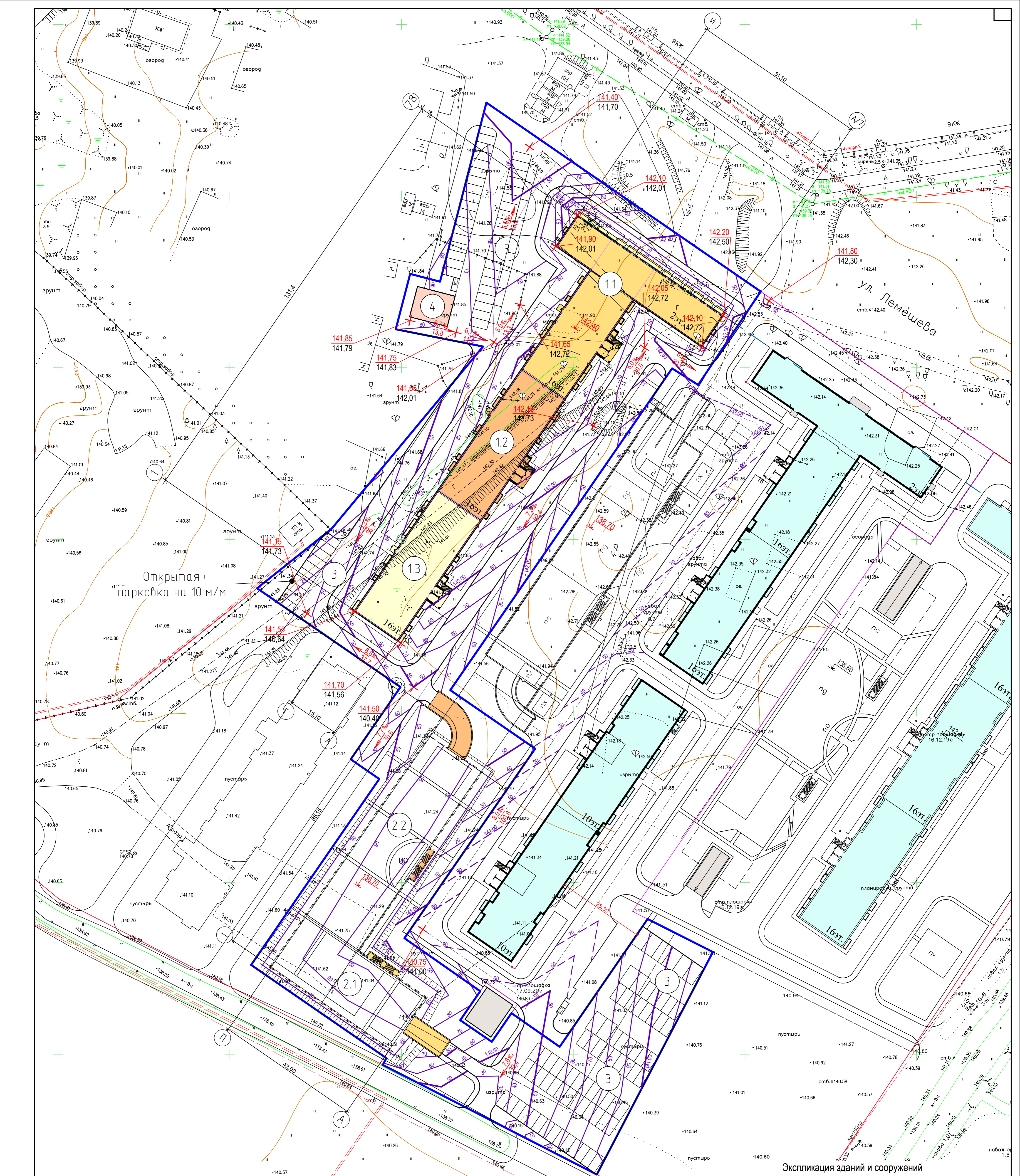
№ п/п	Наименование	Площадь, м ²
1	Площадь благоустройства 3-го этапа строительства	3 122,0
2	Площадь застройки, из них:	740,0
2.1	Площадь застройки многоквартирного жилого дома №3 со встроенными помещениями жилого назначения, в том числе:	740,0
	3-ий этап строительства	740,0
3	Площадь твердых покрытий, из них:	1 707,0
	- покрытие проездов	1 125,0
	- отмостка и тротуары	582,0
4	Площадь озеленения	675,0

- Условные обозначения
- Граница благоустройства 3-го этапа строительства
 - Проектируемые здания и сооружения 1-ый этап строительства
 - Проектируемые здания и сооружения 2-ой этап строительства
 - Проектируемые здания и сооружения 3-ий этап строительства
 - Вспомогательные здания и сооружения
 - Асфальтобетонное покрытие проездов
 - Озеленение

№ на плане	Наименование	Примечание
1.1	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (1-ый этап стр-ва)
1.2	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (2-ой этап стр-ва)
1.3	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (3-ий этап стр-ва)
2.1	Подземный паркинг (38 м/мест)	проектируемый (1-ый этап стр-ва)
2.2	Подземный паркинг (30 м/мест)	проектируемый (2-ой этап стр-ва)
3	Открытая стоянка на 10 м/мест	проектируемая
4	Трансформаторная подстанция	вспомогательное сооружение

428-ПЗУ			
Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями жилого назначения и подземным паркингом бульвар Гусева в г. Твери (3 очередь строительства, Дом 3)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.
Разраб.	Мисюля	05	22
ГИП	Волков	05	22
ГИП	Захарченко	05	22
ГАП	Жужук	05	22
3-ий этап строительства			Стация
Схема планировочной организации земельного участка			Лист
ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР			Листов
Копировал			3.3

Создано: 05.22
Подп. и дата: 05.22
Взам. инв. №: 247



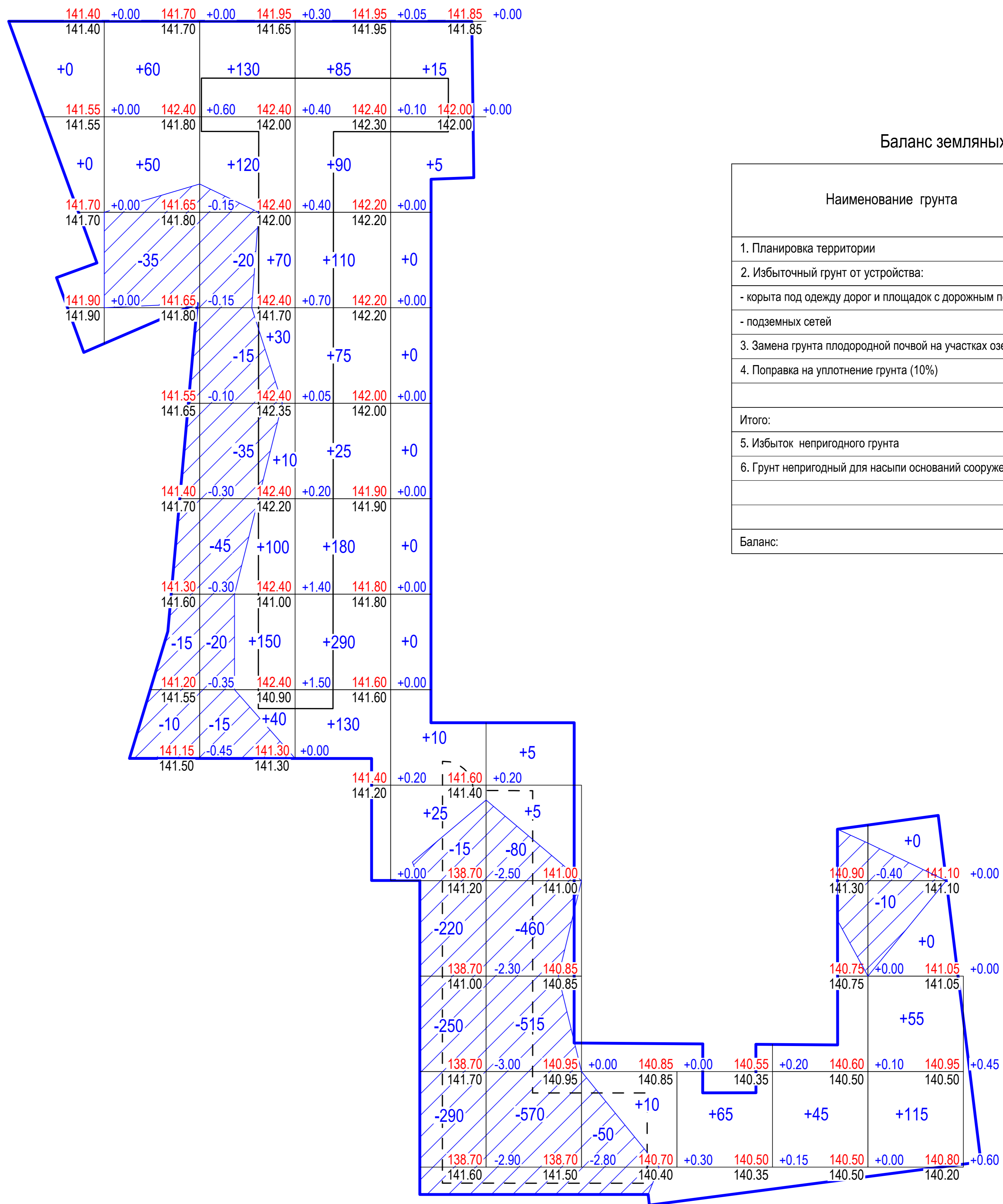
- Условные обозначения**
- Граница земельного участка
 - Проектируемые здания и сооружения 1-ый этап строительства
 - Проектируемые здания и сооружения 2-ой этап строительства
 - Проектируемые здания и сооружения 3-ий этап строительства
 - Проектные горизонтали
 - Ранее запроектированные горизонтали
 - 50.0
7‰ Расстояние
Уклон

Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Примечание
1.1	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (1-ый этап стр-ва)
1.2	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (2-ой этап стр-ва)
1.3	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (3-ий этап стр-ва)
2.1	Подземный паркинг (38 м/мест)	проектируемый (1-ый этап стр-ва)
2.2	Подземный паркинг (30 м/мест)	проектируемый (2-ой этап стр-ва)
3	Открытая стоянка на 135 м/мест	проектируемая
4	Трансформаторная подстанция	вспомогательное сооружение

428-ПЗУ			
Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями жилого назначения и подземным паркингом бульвар Гусева в г. Твери (3 очередь строительства, Дом 3)			
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.
Разраб.	Мисюля	05.22	05.22
ГИП	Волков	05.22	05.22
ГИП	Захарченко	05.22	05.22
ГАП	Жужук	05.22	05.22
План организации рельефа			ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР

Создано: 05.22
 Подп. и дата: 05.22
 Вып. инв. №: 247



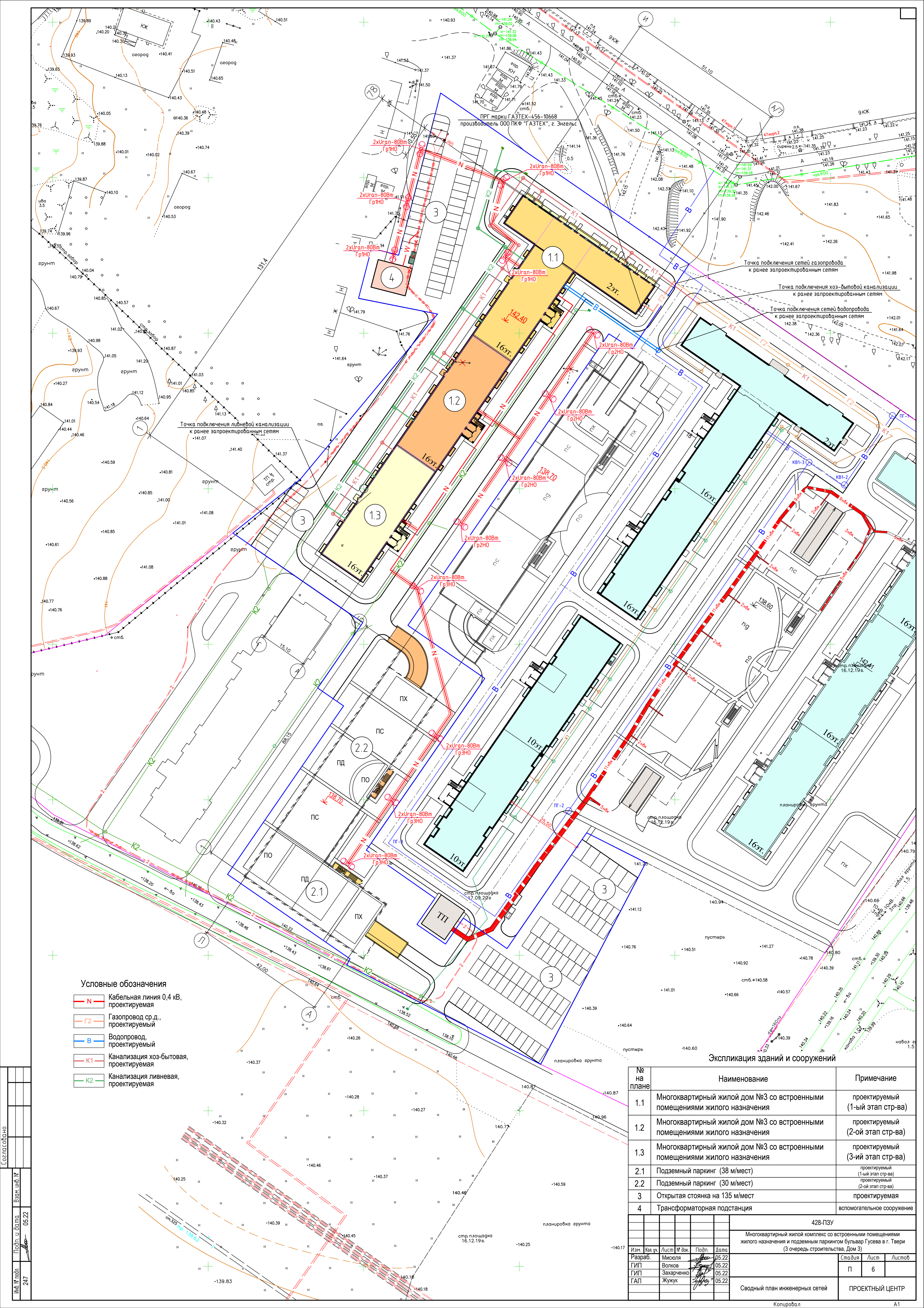
Баланс земляных масс

Наименование грунта	Количество, м3	
	Насыпь (+)	Выемка (-)
1. Планировка территории	2100	2670
2. Избыточный грунт от устройства:		
- корыта под одежду дорог и площадок с дорожным покрытием		3410
- подземных сетей		150
3. Замена грунта плодородной почвой на участках озеленения	880*	880
4. Поправка на уплотнение грунта (10%)	300	
Итого:	3280	7110
5. Избыток непригодного грунта	3830	
6. Грунт непригодный для насыпи оснований сооружений	1785	1785
Баланс:	8895	8895

Итого, м3	Насыпь(+)	0	110	650	985	55	10	10	65	45	170	Итого	2100
	Выемка(-)	0	60	150	0	775	1625	50	0	0	10		2670

1. На плане земляных масс числителем даны проектные отметки, знаменателем отметки существующей поверхности земли
2. Произвести уплотнение грунта на всю толщину до плотности 0.98 под покрытиями и не менее 0.95 в других местах
3. Баланс земляных масс подсчитан в плотном теле (при подвозке и отвозке гр. необходимо учитывать коэффициент разрыхления -1.18)

428-ПЗУ									
Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями жилого назначения и подземным паркингом бульвар Гусева в г. Твери (3 очередь строительства, Дом 3)									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стдия	Лист	Листов	
Разраб.	Мисюля				05.22				
ГИП	Волков				05.22				
ГИП	Захарченко				05.22				
ГАП	Журук				05.22				
План земляных масс							ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР		



- Условные обозначения**
- N — Кабельная линия 0,4 кВ, проектируемая
 - G2 — Газопровод ср.д., проектируемый
 - B — Водопровод, проектируемый
 - K1 — Канализация хозяйственно-бытовая, проектируемая
 - K2 — Канализация ливневая, проектируемая

Экспликация зданий и сооружений

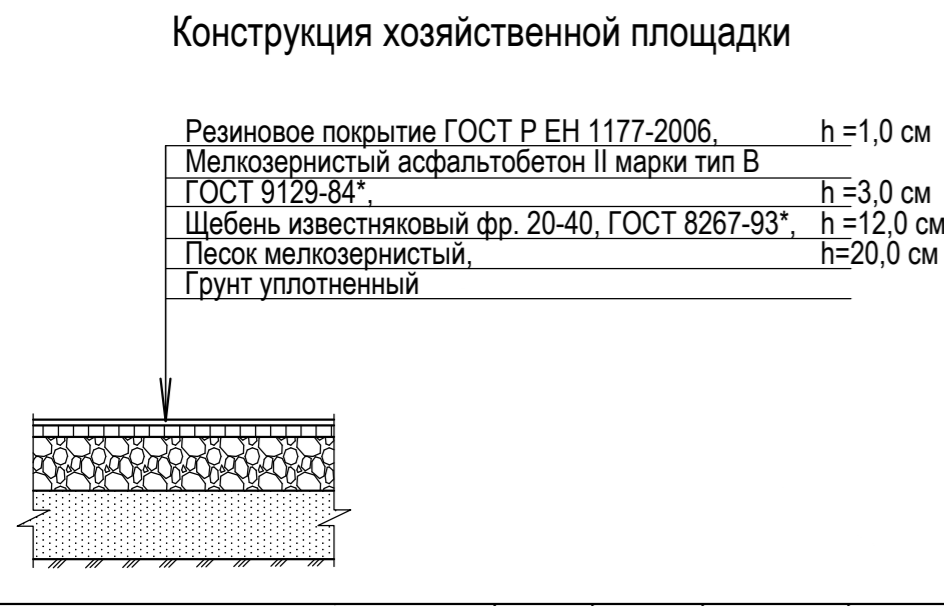
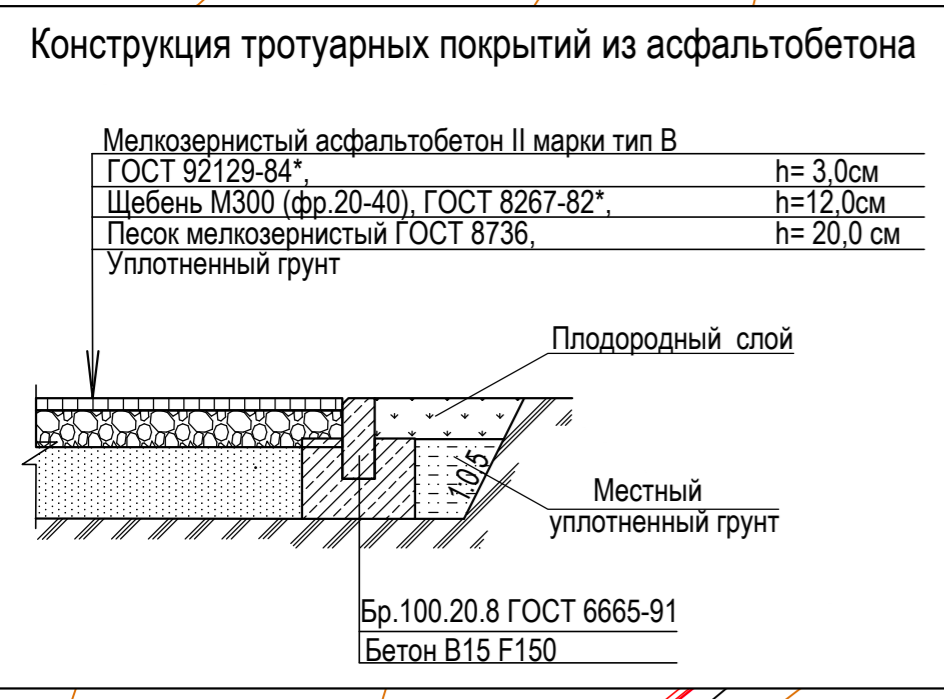
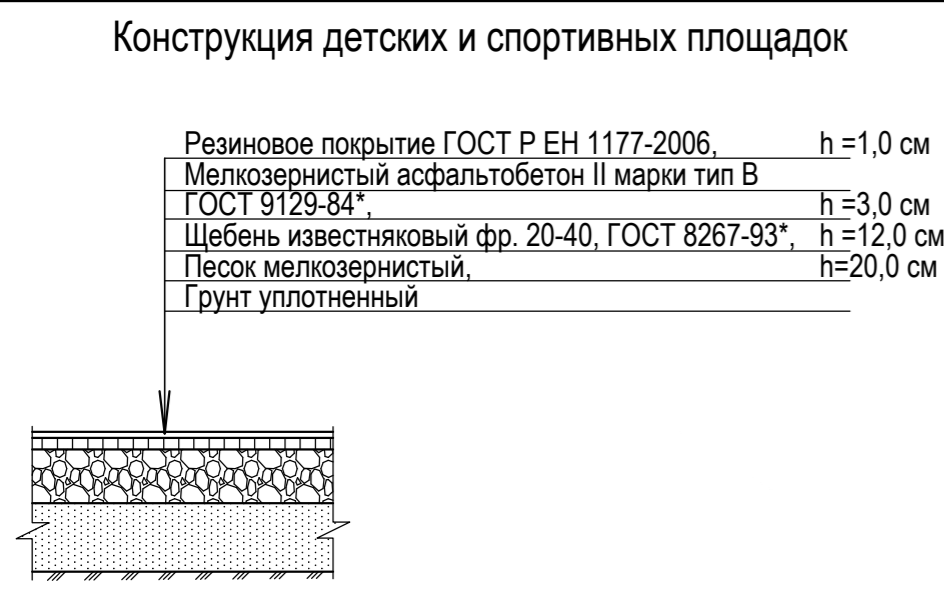
№ на плане	Наименование	Примечание
1.1	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (1-ый этап стр-ва)
1.2	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (2-ой этап стр-ва)
1.3	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (3-ий этап стр-ва)
2.1	Подземный паркинг (38 м/мест)	проектируемый (1-ый этап стр-ва)
2.2	Подземный паркинг (30 м/мест)	проектируемый (2-ой этап стр-ва)
3	Открытая стоянка на 135 м/мест	проектируемая
4	Трансформаторная подстанция	вспомогательное сооружение

428-ПЗУ			
Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями жилого назначения и подземным паркингом бульвар Гусева в г. Твери (3 очередь строительства, Дом 3)			
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.
Разраб.	Мисюля	05.22	
ГИП	Волков	05.22	
ГИП	Захарченко	05.22	
ГАП	Жужук	05.22	
Сводный план инженерных сетей			ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР

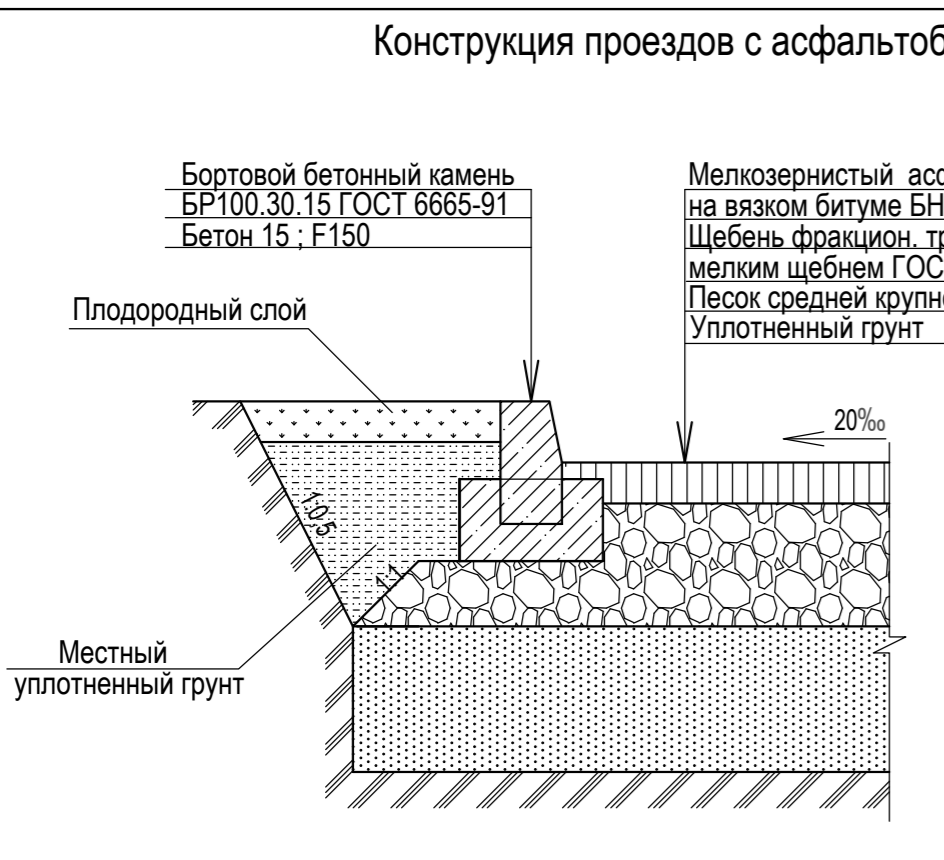
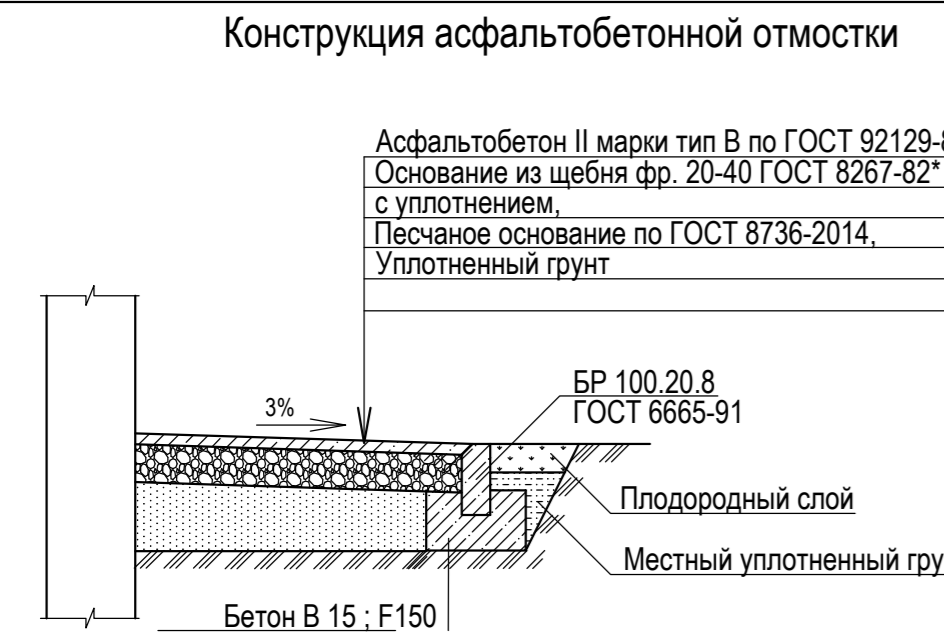
Создано: 05.22
 Подп. и дата: 05.22
 Вып. инд. №: 247



Открытая парковка на 47 м/м



Подземный паркинг на 68 м/м



Спецификация дорожных знаков

Знак	№ знака по ПДД	Наименование знака	Кол-во шт.
	2.4	"Уступите дорогу"	2
	6.4	"Место стоянки"	3
	8.17	"Инвалиды"	1

Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Примечание
1.1	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (1-ый этап стр-ва)
1.2	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (2-ой этап стр-ва)
1.3	Многоквартирный жилой дом №3 со встроенными помещениями жилого назначения	проектируемый (3-ий этап стр-ва)
2.1	Подземный паркинг (38 м/мест)	проектируемый (1-ый этап стр-ва)
2.2	Подземный паркинг (30 м/мест)	проектируемый (2-ой этап стр-ва)
3	Открытая стоянка на 135 м/мест	проектируемая
4	Трансформаторная подстанция	вспомогательное сооружение

- ### Условные обозначения
- Граница земельного участка
 - Проектируемые здания и сооружения 1-ый этап строительства
 - Проектируемые здания и сооружения 2-ой этап строительства
 - Проектируемые здания и сооружения 3-ий этап строительства
 - Вспомогательные здания и сооружения
 - Асфальтобетонное покрытие проездов проектируемое
 - Асфальтобетонное покрытие проездов ранее запроектированное
 - Тротуарная плитка
 - Оси проездов
 - Основные направления движения

428-ПЗУ			
Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями жилого назначения и подземным паркингом бульвар Гусева в г. Твери (3 очередь строительства, Дом 3)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.
Разраб.	Мисюля	05.22	
ГИП	Волков	05.22	
ГИП	Захарченко	05.22	
ГАП	Жужук	05.22	
Схема организации дорожного движения			ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР

Создано в AutoCAD 2014

М.П. 247

Подп. и дата 05.22