
Свидетельство СРО-П-025-009707027162-1199

Заказчик - ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРЕНА»

«Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Тула, улица
Советская»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

013.01/24-ПЗУ

Том 2



Свидетельство СРО-П-025-009707027162-1199

Заказчик - ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРЕНА»

«Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Тула, улица
Советская»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

013.01/24-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор



Исаева А.С.

Главный инженер проекта

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to A.A. Kolchina.

Колчина А.А.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
013.01/24-ПЗУ.С	Содержание тома	
013.01/24-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка	На 16 листах
013.01/24-ПЗУ	Графическая часть:	
	Ситуационный план. М 1:1000	Лист 1
	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	Лист 2
	План организации рельефа. М 1:500	Лист 3
	План земляных масс. М 1:500	Лист 4
	План покрытий. М 1:500.	Лист 5
	План озеленения и МАФ. М 1:500	Лист 6
	План МАФ. М 1:500	Лист 7
	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	Лист 8

						013.01/24-ПЗУ.С			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Лещинская			11.24		П	1	13
ГИП		Колчина			11.24		ООО «Контекст – Эксперт»		
Н. контр.		Колчина			11.24				

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	3
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ РАЗДЕЛА	3
1.2.	ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	3
2.	СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕНЗИИ	4
3.	ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	5
4.	ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - В СЛУЧАЕ НЕОБХОДИМОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УКАЗАННЫХ ЗОН В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ.	6
5.	ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ, ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЕСЛИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА, ИЛИ В ОТНОШЕ	7
6.	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	8
7.	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	9
8.	ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ	10
9.	ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ	11
10.	ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.	12

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ РАЗДЕЛА

Проектная документация для объекта «Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г.Тула, улица Советская».

1.2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

- Инженерно-топографический план, выполненный ООО "ТулЗемПроект", заказ №02-24-ИГМИ-Г1 от 28.08.2024г;
- Задание на проектирование;
- Градостроительные планы земельных:
ГПЗУ № РФ-71-2-26-0-00-2024-5819-0 с кадастровым номером 77:30:050103:1434 площадью земельного участка 11 025 кв.м;
- Проект разработан согласно ПП-№914 от 20.05.2022 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 г. N 815».

СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

						013.01/24-ПЗУ.ПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2. СВЕДЕНИЯ О ЛИЦЕНЗИИ

ООО «Контекст-Эксперт» имеет свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства Рег. номер СРО №П-025-009707027162-1199 от 19.07.2024г.

						013.01/24-ПЗУ.ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

«Жилой комплекс с подземной автостоянкой располагается в: г. Тула, по ул. Советская.

Территория ограничена:

С Севера и Северо-востока - примыкает к объекту ОКН регионального значения « Б. жилой доходный дом, XIXв.», расположенного по адресу: г.Тула, ул. Советская, д.106;

С Востока и северо-востока – ограничен ул. Спортивная;

С Юга - граничит с ул. Болотникова;

С Юго-запада - ограничен ул. Пионерская;

С Запада и Северо-запада – примыкает к ул. Советская

Климат района умеренно-континентальный, характеризуется теплым летом, умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом и переходными сезонами года – весна и осень.

Температура воздуха. Среднегодовая температура воздуха за многолетний период наблюдений составляет по м/ст Тула 5,2°C. Среднемесячная температура самого холодного месяца, января – минус 8,6 °С, самого теплого – июля – 18,8 °С.

В районе работ наблюдаются опасные явления такие как: сильные морозы; сильный ветер; аномально высокая температура воздуха; чрезвычайная пожароопасность; КНЯ: грозы; аномально низкая температура воздуха; аномально жаркая погода; заморозки; очень сильный снег, метель, снежные заносы; сильное гололедно-изморозевое отложение; сильный продолжительный дождь; сильный дождь. Другие опасные явления в районе работ не наблюдались (смерч, шторм, очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом), сильная метель, сильная пыльная (песчаная) буря, сильный туман, лавина, половодье, зажор, затор, паводок, сель, низкая межень, русловые деформации и абразия берега, цунами, сильное волнение, тягун, штормовой нагон воды).

Участок строительства расположен в городской черте, спланированной насыпными грунтами и характеризуется высоким уровнем развития техногенной нагрузки. Техногенная нагрузка сформирована во время планировки территорий частной застройкой, сетью подземных и надземных коммуникаций, местных автодорог, в т.ч. над которыми проложены контактные сети для движения транспорта (троллейбуса, трамвая). Строительство планируется в Центральном районе города с уже развитой инженерной инфраструктурой и наибольшей концентрацией населения. Комплекс инженерно-технических сооружений и коммуникаций, существующих и вновь строящихся, оказывает влияние на состояние окружающей среды, антропогенное вмешательство является фактором техногенного преобразования рельефа.

						013.01/24-ПЗУ.ПЗ	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

4. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - В СЛУЧАЕ НЕОБХОДИМОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УКАЗАННЫХ ЗОН В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И МЕСТО РАЗМЕЩЕНИЯ.

На территорию жилого комплекса не воздействуют СЗЗ от окружающей застройки.

Жилой комплекс не является объектом наводнения.

						013.01/24-ПЗУ.ПЗ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

5. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМИ, ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЕСЛИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГЛАМЕНТА, ИЛИ В ОТНОШЕНИИ

«Проектная документация для объекта «Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г.Тула, улица Советская» разработана на ГПЗУ № РФ-71-2-26-0-00-2024-1984-0 выданного 20.11.2024г. с кадастровым номером 71:30:050103:1434.

Площадь земельного участка составляет 11 025 кв.м.

Земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ-1», «ЗРЗ-2», «ЗРЗ-3» в соответствии с постановлением правительства Тульской области от 15.03.2017 №49 «об утверждении зон охраны и границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Б. жилой доходный дом, XIXв.», расположенного по адресу: г. Тула, улица Советская, дом 106.

Единой охранной зоне «ЕОЗ» (участок 1) и единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЕЗРЗ-3» (участок 56, 58, 59).

Предельные показатели:

- предельное количество этажей или предельная высота здания – 46м.

- максимальный % застройки: - 50* (с учетом постановления администрации города Тулы от 15.11.2024 №518 «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 71:30:050103:1434.»)

Участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории:

- Приаэродромная территория и полосы воздушных подходов. Аэродром «Клоково» (3-я, 5-я, 6-я подзоны)

- Территория умеренного подтопления в границах зоны подтопления территории, прилегающей к зоне затопления территорий, прилегающих к р. Упы в черте г. Тулы.

						013.01/24-ПЗУ.ПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

6. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Технико-экономические показатели по генеральному плану представлены в таблице 1.

Таблица 1.

	Площадь в границах ГПЗУ	Площадь в границах доп.благоустройства	Итого
Площадь в границах ГПЗУ	11 025 м ²	2 401.3 м ²	13 426.3 м ²
Застройки	5 397.75		5 397.75
Озеленения	2 204.0	309.25	2 513.25
Тв. покрытий	3 423.25	2 092.05	5 515.3

7. 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

На проектируемый участок разработан проект инженерно-геологических изысканий том 02-24-ИГИ, проект инженерно-экологических изысканий том 02-24-ИЭИ.

На основании отчетов участков согласно пробам грунтов на микробиологический, паразитологический анализ. По санитарно-бактериологическим и санитарно – паразитологическим показателям состояние грунтов 0 от «чистая» до «допустимая».

Подстилающий слой для КДО согласно исследованию грунтов определен техногенными (tQIV) насыпными грунтами ИГЭ 12t, 13t (суглинки с линзами и прослоями песка, дресвы и щебня).

По результатам лабораторных исследований определены коэффициенты фильтрации (Кф) грунтов:

– суглинки ИГЭ 12t - слабоводопроницаемые с $K_f=0.008$ м/сут;

– суглинки ИГЭ 13t - слабоводопроницаемые с $K_f=0.010$ м/сут.

Техногенные поверхностные образования тротуарной и дорожной части улицы, выделенные в слой 1, отличаются слоистостью: с поверхности до 0,05 м – асфальтобетон, до 0,7 м - щебень с песком до 30 %, до 1,3 м - смесь дресвы, щебня строительного мусора с суглинком до 45 %;

Техногенные образования, сформировавшиеся в контуре частной застройки при смешивании поверхностного и нижележащих природных грунтов с органическим материалом, строительным и бытовым мусором.

Водоносный горизонт безнапорный. На период изысканий июнь-октябрь 2024 г. установлено наличие гидравлической связи в пределах водоносного комплекса Установившийся уровень грунтовых вод зафиксирован всеми скважинами на глубине 1,0 - 3,2 м.

						013.01/24-ПЗУ.ПЗ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

8. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Вертикальная планировка выполнена в соответствии с инженерными требованиями, требованиями благоустройства, архитектурно-планировочных решений в увязке с существующей территорией. Площадка решена методом красных горизонталей с нормативными поперечными и продольными уклонами. Отвод атмосферных вод осуществляется поверхностным стоком по спланированной территории в водоприемные устройства проектируемой ливневой канализации.

Продольные и поперечные уклоны по проездам и тротуарам приняты в нормативных показателях, с минимальным уклоном от 5 промилле.

Существующая поверхность площадки имеет сложный рельеф с перепадом высотных отметок от 158,52 м до 157,15 м.

Отметка 0.00 здания принята - 158.40.

Организация рельефа продиктована фиксированной отметкой въезда в рампу по отношению к нулю здания, и составляет -0.8м. А также примыканием с трёх сторон к отметкам существующих улиц, Советская, Пионерская и Болотникова. Т.к выезд из подземной автостоянки предусмотрен на ул. Спортивная, то участок улицы выделен в границы дополнительного благоустройства, и организация рельефа будет перестроена под отметки ramпы.

Организация рельефа возле здания АБК сформирована элементами благоустройства в виде ступеней, выполненного каскадом бортового камня БР 100.60.15, между которыми предусмотрена засыпка плодородного грунта с последующим устройством газона.

Примыкание к существующему ОКН в северной части волнено частично откосом, частично увязаны с отметками земли.

Во внутреннем дворе предусмотрено устройство лотка поверхностного водоотведения с подключением его через пескоуловитель в систему дождевой канализации с стороны ул. Спортивная.

						013.01/24-ПЗУ.ПЗ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

9. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Решения по благоустройству, принятые в разделе ПЗУ, обеспечивают комфортное и безопасное пребывание людей на проектируемой территории.

Во внутреннем дворе предусмотрено устройство детской, спортивной площадок и площадки для отдыха взрослого населения.

Проектом предусматриваются мероприятия по обеспечению без барьерного доступа инвалидов и маломобильных групп населения согласно требуемым нормам и рекомендациям по проектированию окружающей среды, зданий и сооружений с учетом потребностей инвалидов и других маломобильных групп населения.

В местах отдыха предусмотрено устройства МАФ – лавок со спинками и урн заводского изготовления и имеющих сертификат соответствия.

Для единообразия решений по благоустройству, участки земли от ГПЗУ до существующих проездов выделены в границу дополнительного благоустройства, с последующими работами по преобразованию прилегающей территории.

Свободная от застройки, проездов и площадок территория засеивается газонными травами. Проектом озеленения также предусматривается посадка деревьев и кустарников с учетом охранных зон фундаментов зданий и инженерных сетей.

На территории предусмотрено наружное освещение, в том числе и декоративное.

Конструкции дорожных одежд выполнены по Альбому СК 61.01-2010. Конструкции дорожных одежд рассчитаны на нагрузку для проезда пожарной техники.

Мусороудаление будет выполнено через мусорокамеру, организованную в пристроенном корпусе фитнес-центра. На территории предусмотрена только площадка для размещения контейнера для КГО с санитарным разрывом 8м.

						013.01/24-ПЗУ.ПЗ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

10. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Подъезд к Жилому комплексу осуществляется с улиц Советская, Пионерская, Болотникова и Спортивной.

Въезд в рампу подземного паркинга предусмотрен с ул. Спортивная.

На расстоянии 50м от проектируемого участка располагается остановка рельсового и колёсного общественного транспорта, с большим выбором направления движения.

РАСЧЕТ ТРЕБУЕМОГО КОЛИЧЕСТВА МАШИНО-МЕСТ.

Расчёт машино-мест принят на основании ПОСТАНОВЛЕНИЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ТУЛЫ от 11 мая 2021 года N 925 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Тула»(с изменениями на 22 мая 2023 года)(в ред. Постановлений администрации г. Тулы от 07.09.2021 N 1371, от 03.08.2022 N 440, от 22.05.2023 N 231) и ТЭП, переданных разработчиками концепции 23.08.2024г.

Согласно п.4.2 Расчетное количество машино-мест для хранения индивидуального автомобильного транспорта для жилой застройки: 0,7 маш.-места на 1 квартиру.

Количество квартир по проекту: 324шт

Кол-во м/м для жилья = $322 \times 0.7 = 226$ м/мест

Согласно п.4.4 Расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей у объектов обслуживания принимать согласно табл. №10.

Для ЖК выделены следующие ВРИ на коммерцию:

Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.): с обеспеченностью 1м/м на 50м² общей площади

Тренажерные залы, фитнес-клубы: с обеспеченностью 1м/м на 8 одновременных посетителей

Согласно СП 59.13330.2020 п.5.2.1 На всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной

						013.01/24-ПЗУ.ПЗ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа: до 100 включительно 5%, но не менее одного места

Площадь коммерческих помещений первого этажа = 1 071.81м²

1 071.81 / 50 = **22 м/м**

22 x 10% = **3 м/м** для МГН, в т.ч 2 м/м для МГН гр. М4

Согласно примечанию 1: Для предприятий бытового обслуживания до 100 кв. м общей площади, общественного питания до 10 посадочных мест, торговли и офисов до 100 кв. м общей площади, расположенных во встроенных помещениях многоквартирных жилых домов, машино-места для парковки легковых автомобилей не предусматриваются.

Фитнес-центр на 100 чел.

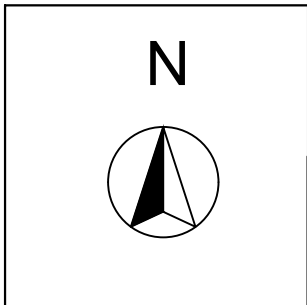
100 / 8 = 13 м/м

13 x 10% = 2 м/м для МГН, в т.ч 1 м/м для МГН гр. М4

ИТОГО: 226 +22+13=261 включительно 5 м/м для МГН в т.ч 3 м/м для МГН гр. М4.

Расчётное количество машино-мест предусмотрено в подземной автостоянке, рассчитанной на 294 машино-мест.

						013.01/24-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		13



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность
1	Жилой комплекс	3-7-10
2	Трансформаторная подстанция	1

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Примечание
1	Объект ОКН «Б. жилой доходный дом, XIXв.»	
2	Таксопарк	
3	Малоэтажная жилая застройка	
4	Многоквартирный жилой дом	
5	Цирк	
6	Бизнес-центр "Троицкий"	
7	ГТРК Тула	
8	Арбитражный суд	
9	Магазин	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
	Граница ГПЗУ 71:30:050103:1434
	Санитарный разрыв ТП
	Ограничения ОКН
	Проектируемые здания
	Контур 2го (нависающего) этажа
	Подземная часть здания

						013.01/24-ПЗУ			
						Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Тула, улица Советская			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Лещинская			11.24		П	1	
ГИП		Колчина			11.24				
						Ситуационный план. М 1:1000	ООО "Контекст-Эксперт"		
Н. контр.		Колчина			11.24				

Формат А1

ЗРЗ-1 Разрешено:

- Строительство ОКС до карниза 12м до конька 15м
- Снос строений
- Благоустройство
- Ограждения решётчатые до 2м
- Наземные парковки
- Размещение нестационарных объектов высотой до 3.5м и габаритами 4.0х3.0м

Запрещено:

- Прокладка коммуникаций наземным способом
- Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, влияющие на объект ОКН
- Изменение существующего рельефа
- Установка глухих непрозрачных ограждений

ЗРЗ-2 Разрешено:

- Строительство ОКС до карниза 28м
- Снос строений

Использование подземного пространства, в т.ч для парковок автомобилей при наличии исследований, подтверждающих отсутствие влияния на ОКН

- Благоустройство
Ограждение решётчатые до 2.5м

Размещение нестационарных объектов высотой до 4.5м и габаритами 10.0х5.0м

Запрещено:

- Прокладка коммуникаций наземным способом
- Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, влияющие на объект ОКН
- Установка глухих непрозрачных ограждений

E3P3 уч.№59

E3P3 уч.№58

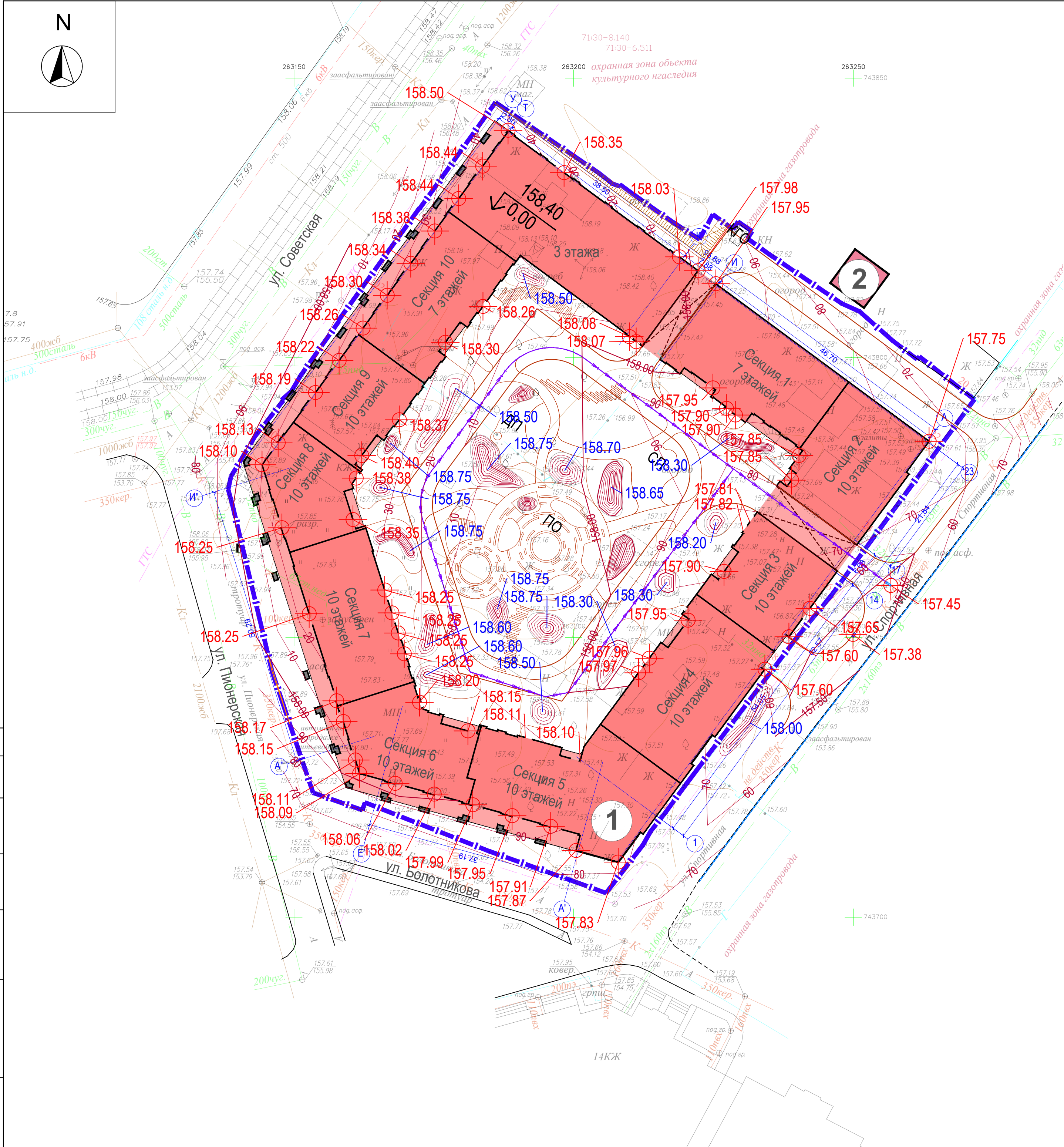
E3P3 yч.№56

3P3-3 Разрешено:

- Строительство ОКС до карниза 38м
- Снос строений
- Устройство автомобильных проездов и стоянок
- Использование подземного пространства, в т.ч. для парковки автомобилей при наличии исследований, подтверждающих отсутствие влияния на ОЖН
- Благоустройство
- Ограждение решетчатое до 2.5м
- Наземные парковки
- Размещение нестационарных объектов высотой до 4.5м и габаритами 10.0х5.0м

Запрещено:

- Прокладка коммуникаций наземным способом
- Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки, влияющие на объект ОКН
- Установка глухих непрозрачных ограждений

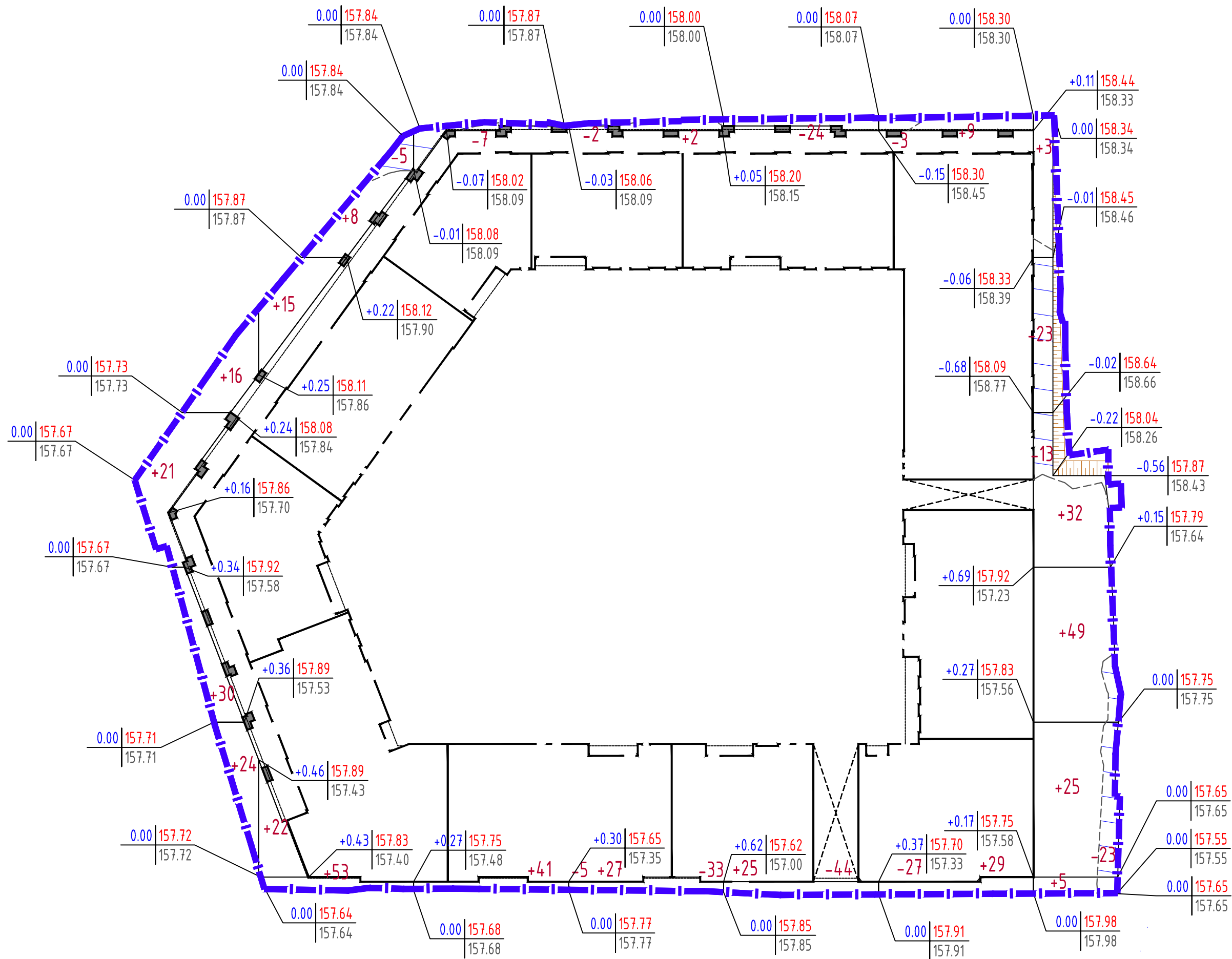
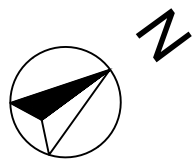


Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность
1	Жилой комплекс	3-7-10
2	Трансформаторная подстанция	1

Обозначение	Наименование
	Граница ГПЗУ 71:30:050103:1434
	Проектируемые здания
	Контур 2го (нависающего) этажа
	Подземная часть здания
	Отметка ноля здания
	Основная горизонталь
	Вспомогательная горизонталь
	Лоток с уклоном по рельефу
	Подпорная стенка
	Дождеприёмная решётка
	Откос

						02-24- ИГМИ-Г.1			
						Многоэтажная жилая застройка по адресу: г. Тула, ул. Советская			
						Кадастровые номера участка –			
						71:30:050103:1416, 71:30:050103:1417, 71:30:050103:799			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата	Карта фактического материала	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Семенihin	<i>Сем</i>		28.08.24	П		1		
Геолог	Калинин	<i>Ка</i>		28.08.24					
Гл. специалист	Калинина	<i>Калин</i>		28.08.24					
Георизик	Медведева	<i>Медведева</i>		28.08.24					
Нормоконтр.	Кузнецова	<i>Ку</i>		28.08.24	(1:500)	000 "СПЕЦГЕОЛОГОРАЗВЕДКА"			

						013.01/24-ПЗУ			
						Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Тула, улица Советская			
Изм.	Кол.уч	Лист	Неодк.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Лещинская			11.24		П	3	
ГИП		Колчина			11.24				
						План организации рельефа. М 1:500	ООО "Контекст-Эксперт"		
Н. контр.		Колчина			11.24				



ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

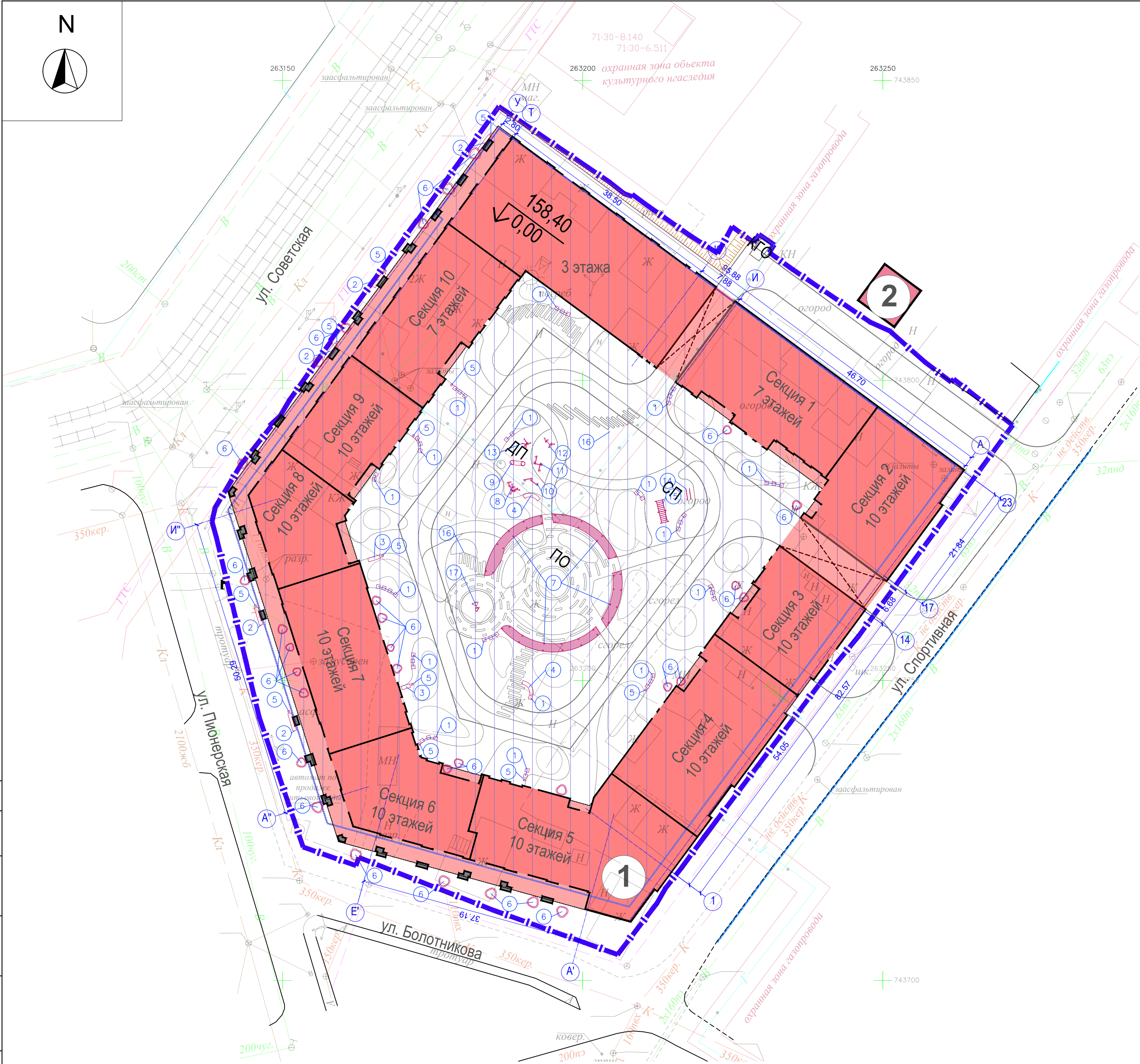
Наименование грунта	Количество, м ³		Примечание
	Насыпь(+)	Выемка(-)	
1. Грунт планировки территории	436	209	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		2 648	
а) подземных частей зданий		(-)	см.раздел 013.01/24-КР
в) автодорожных покрытий		(2 586)	
г) озеленение		(62)	
3. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление)	44		
Всего пригодного грунта	480	2 857	
4. Избыток пригодного грунта	2 377		
5.Недостаток плодородного грунта	62		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
	Граница ГПЗУ 71:30:050103:1434
	Проектируемые здания
	Контур 2го (нависающего) этажа
	Подземная часть здания
	Откос
	Сетка земляных масс, в т.ч.: Рабочая отметка, м Проектная отметка земли,м Фактическая отметка земли,м
	Объем грунта, м3
	Насыпь, м3
	Линия нулевых работ
	Выемка, м3

Итого, м ³	Насыпь	+91	+98	+41	+29	+25	+38	+114	Всего, м ³	+436
	Выемка	-	-5	-12	-35	-68	-30	-59		-209

						013.01/24-ПЗУ			
						Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Тула, улица Советская			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Лещинская				11.24		П	4	
ГИП	Колчина				11.24				
						План земляных масс. М 1:500	ООО "Контекст-Эксперт"		
Н. контр.	Колчина				11.24				

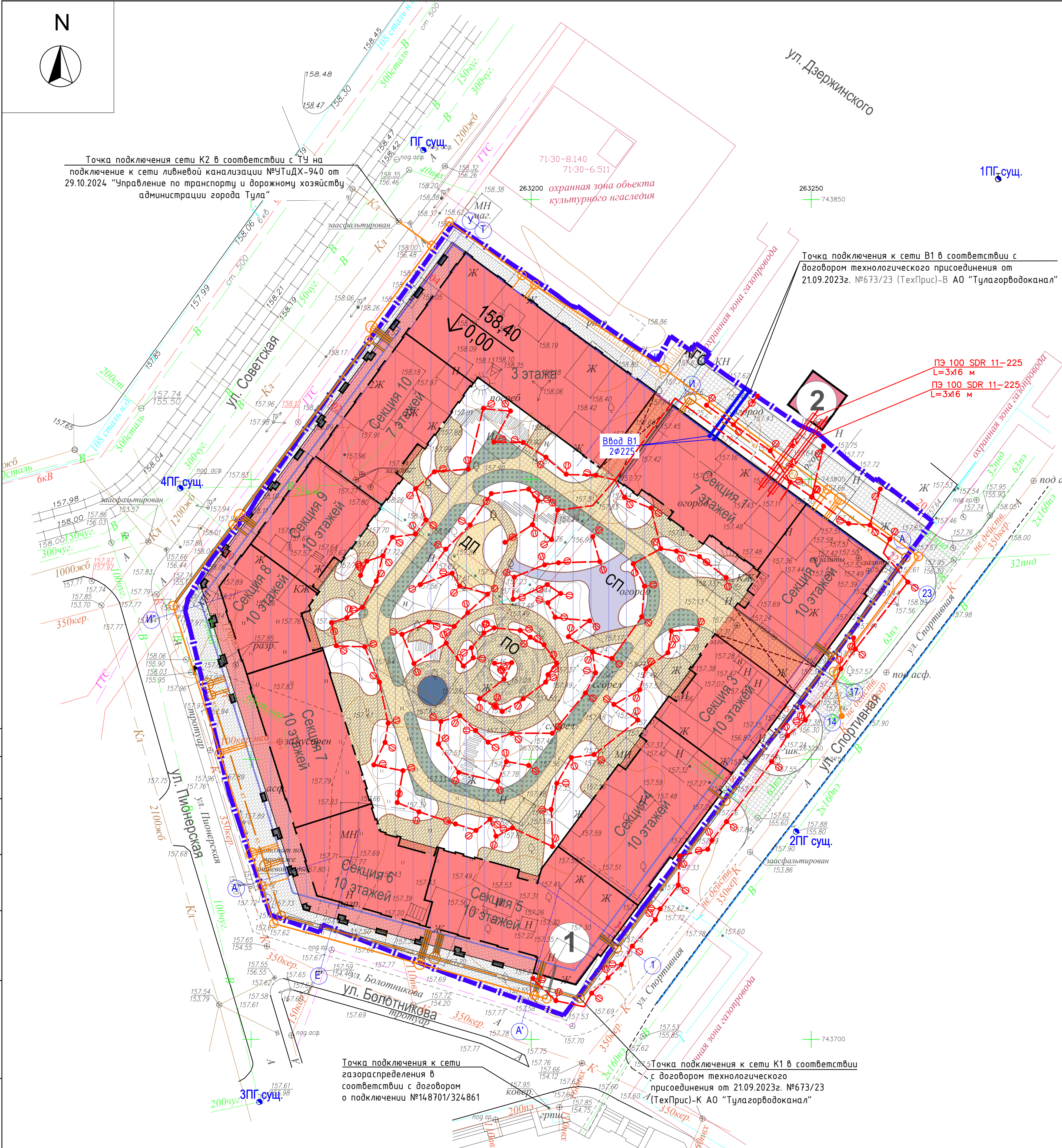


ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность
1	Жилой комплекс	3-7-10
2	Трансформаторная подстанция	1

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ И ПЕРЕНОСНЫХ ИЗДЕЛИЙ				
Позиция		Кол-во, шт.	Наименование	Производитель
1		46	Стул уличный 600х600х500	Уточнить проектом
2		5	Скамья 600х3000х500	
3		2	Скамья 600х2000х500	
4		2	Скамья радиусная	
5		12	Урна	
6		30	Кашпо	
7		1	Теневой навес	
8		1	Игровой комплекс для лазания из брёвен	
9		1	Иеталлическая трубв	
10		1	Игровой комплекс для лазания из брёвен	
11		1	Игровой комплекс для лазания из брёвен	
12		1	Игровой комплекс для лазания из брёвен	
13		1	Игровой комплекс для лазания из брёвен	
14		1	Брусья	
15		1	Рукоход	
16		2	Пергала	
17		1	Скульптура	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Обозначение	Наименование
	Граница ГПЗУ 71:30:050103:1434
	Проектируемые здания
	Контур 2го (нависающего) этажа
	Подземная часть здания
	Подпорная стенка

						013.01/24-ПЗУ			
						Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Тула, улица Советская			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Лещинская			11.24		П	7	
ГИП		Колчина			11.24				
						План МАФ. М 1:500	ООО "Контекст-Эксперт"		
Н. контр.		Колчина			11.24				



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность
1	Жилой комплекс	3-7-10
2	Трансформаторная подстанция	1

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
	Граница ГПЗУ 71:30:050103:1434
	Проектируемые здания
	Контур 2го (нависающего) этажа
	Подземная часть здания
	Подпорная стенка
	Пожарный гидрант
	Покрытие из тротуарной плитки по грунту / над подземной автостоянкой
	Покрытие из газонной решёткой

ПРОЕКТИРУЕМЫЕ СЕТИ

	Бытовая канализация
	Дождевая канализация
	Водопровод
	Кабельные линии
	Наружное освещение

Условные обозначения коммуникаций:

	Водопровод
	Канализация
	Газопровод
	Канализация ливневая
	Кабель связи
	Электрический высоковольтный кабель
	Охранные зоны

ПРИМЕЧАНИЯ:

Топографическая съемка масштаба 1:500, выполненная ООО «ТулЗемПроект», предоставлена Заказчиком.
Система координат: МСК–71.1. Система высот: Балтийская

02–24–ИГМИ–Г.1				
Многоэтажная жилая застройка по адресу: г. Тула, ул. Советская				
Кадастровые номера участка – 71:30:050103:1416, 71:30:050103:1417, 71:30:050103:799				
Изм.	Кол.уч.	ЛистN док	Подп.	Дата
ГИП	Семенов	1	28.08.24	
Геолог	Калинин	2	28.08.24	
Гл.специалист	Калинина	3	28.08.24	
Геозвизик	Медведева	4	28.08.24	
Нормоконтр.	Кузнецова	5	28.08.24	

Стадия	Лист	Листов
П	8	1

Карта фактического материала

ООО "СПЕЦГЕОЛОГОРАЗВЕДКА"

013.01/24-ПЗУ					
Жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Тула, улица Советская					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Разработал	Лещинская	1		28.08.24	
ГИП	Колчина	2		28.08.24	

Стадия	Лист	Листов
П	8	

Схема планировочной организации земельного участка

Сводный план инженерных сетей. М 1:500

ООО "Контекст-Эксперт"

Н. контр.

Колчина

28.08.24

Формат А1