



**ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Сергиево-Посадская проектная мастерская»**

№СРО-П-218-15012021

ЗАКАЗЧИК: АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»

**«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ. Малоэтажная жилая застройка с объектами
общественно-делового назначения. 1 очередь - малоэтажная жилая
застройка» по адресу: Московская Область, Сергиево-Посадский городской
округ, г. Сергиев Посад, ОНО ППЗ «Конкурсный»**

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
КОРРЕКТИРОВКА**

**РАЗДЕЛ 2
Схема планировочной организации
земельного участка**

11876-ПЗУ

г. Сергиев Посад
2025 г

**ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Сергиево-Посадская проектная мастерская»**

ЗАКАЗЧИК: АО «СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ»

«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ. Малоэтажная жилая застройка с объектами общественно-делового назначения. 1 очередь - малоэтажная жилая застройка» по адресу: Московская Область, Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад, ОНО ППЗ «Конкурсный»

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
КОРРЕКТИРОВКА**

**РАЗДЕЛ 2
Схема планировочной организации
земельного участка**

11876-ПЗУ

Генеральный директор

А.В. Шурыгин



Главный инженер проекта

Н.В. Кретова

г. Сергиев Посад
2025 г

Согласовано			

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	

Содержание

Обозначение	Наименование	Лист
11876 -ПЗУ	Титульный лист	
11876 -ПЗУ.С	Содержание	
11876 -ПЗУ	Текстовая часть	2-12
11876 - ПЗУ	Графическая часть.	
Лист 1	Схема планировочной организации земельного участка	13
Лист 1.1	Схема благоустройства и озеленения территории.	14
Лист 1.2	Схема движения транспортных средств на стройплощадке	15
Лист 2	План земляных масс.	16
Лист 2.1	План организации рельефа	17
Лист3	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения	18
Лист 4	Ситуационный план размещения объекта капитального строительства.	19
Лист 4.2	Ситуационный план с планировочными ограничениями	19.1

Согласовано

Инв. № подп. Подп. и дата Взам. Инв. №

Инв. № подп. Разработал Изм. Кол.уч Лист №док Подп. Дата

Шурыгина

11876ПЗУ.С

Содержание



ООО «СП Проект»
Сергиево-Посадская
проектная мастерская



Ведомость внесенных изменений при корректировке

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Проект ранее прошедший экспертизу</i>	<i>Внесенные изменения</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	Графическая часть. Л.3 Сводный план сетей		Раздел откорректирован в соответствии с техническими условиями. Внесены изменения в сводный план сетей
2	Графическая часть		Раздел откорректирован в части изменения границ благоустройства
3	Графическая часть		Внесены изменения в размещении и количестве малых архитектурных форм
4	Графическая часть		Внесены изменения в благоустройство
5	ПЗ и Графическая часть		Пересчитаны технико-экономические показатели

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

Введение.

Проектная документация по теме «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ. Малоэтажная жилая застройка с объектами общественно-делового назначения. 1 очередь - малоэтажная жилая застройка» по адресу: Московская Область, Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад, ОНО ППЗ «Конкурсный», разработана в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» на основании следующих документов:

- Задание Заказчика на разработку проектной документации;
- Градостроительный план земельного участка № РФ-50-3-70-0-00-2020-49390, выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области 23.11.2020;
- Технический отчет об инженерно-геодезических изысканиях 268/2-20-ИГДИ, выполненный Общество с ограниченной ответственностью «Земельная Компания», выписка из реестра СРО-И-035-26102012.
- Технический отчет о результатах инженерно-геологических изысканий 047-21-ИИ-ИГИ, ИП Будрик. Свидетельство ОГРИП № 31650500058542 в 2021г.;
- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненный ИП Будрик Кирилл Вячеславович. Свидетельство ОГРИП № 31650500058542 в 2021 г.

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» разработан в соответствии с действующими нормативными и техническими документами РФ:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Приказ Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 22.05.2017 № 242 «Об утверждении Федерального классификационного каталога отходов».
- Постановление Правительства Московской области от 01.06.2021 № 435/18 "Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области"

Принятые проектом градостроительные решения соответствуют требованиям теплозащиты ограждающих конструкций, гигиеническим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.

Состав раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» проекта соответствует Постановлению Правительства РФ №87 от 16.02.2008г. в части состава и содержания текстовой и графической части.

a) Характеристика земельных участков, предоставленных для размещения объекта капитального строительства.

Адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский г. о., г. Сергиев Посад, ОНО ППЗ «Конкурсный»

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №
		Согласованно

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Лист	2
						11876-ПЗУ	

Кадастровый номер земельного участка: 50:05:0040246:16, площадь земельного участка в границах кадастра-44.3595га.

Земельный участок в собственности АО СЗ «КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.11.2020 г.№ КУВИ-002/2020-35889715.

Вид строительства: новое строительство

Площадь земельного участка: 44.3595га

Категория земель: земли населенных пунктов.

ВРИ: малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1.

Участок, предназначенный для строительства малоэтажной жилой застройки с объектами общественно-делового назначения, 1 очередь - малоэтажная жилая застройка, расположен в Юго - Западной части городского поселения Сергиев Посад Московской области. Участок граничит:

- с севера р. Копнинка;
- с востока индивидуальная жилая застройка;
- с запада переулок Ореховый, индивидуальная жилая застройка;
- с юга индивидуальная жилая застройка поселка Южный.

Проектируемая территория состоит из одного двухконтурного земельного участка.

1 очередь строительства малоэтажной жилой застройки состоит из 2-х участков (площадью 1,1195 га. и 1,0269га.): участок №2 и участок №6 согласно утвержденному ППТ и ПМТ (Документация по планировке территории утверждена распоряжением Министерства жилищной политики Московской области от 15.04.2019 г. № П5/0023-19 "Об утверждении документации по планировке территории по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, ОНО ППЗ "Конкурсный").

Номер ГПЗУ: РФ-50-3-70-0-00-2020-49390.

Кем выдан ГПЗУ: Комитетом по архитектуре и градостроительству Московской области.

Планируемая территория относится к ПВ климатическому району.

Рельеф участка ровный, древесно-кустарниковая растительность на участке отсутствует.

Перепад высот по земельному участку первой очереди строительства 238.30 - 232.90.

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

Проектируемый объект находится в 900м от ВЗУ №8 граница ЗСО 1 пояса подземного источника водоснабжения - 25м, границы ЗСО 2 и 3 пояса подземного источника водоснабжения не определены. Мероприятий запрещенных в ЗСО 2 и 3 пояса подземного источника водоснабжения проектом не предусматривается.

Земельный участок частично расположен в границах ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (приказ "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения " Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540 - 1550 г.г", включенного в Список всемирного наследия, а также требований к режимам использования земель и градостроительных ограничений от 29.04.2016 № 1341 выдан: Министерство культуры Российской Федерации), площадью 1538 кв. м.

Земельный участок частично расположен в границах зоны охраняемого природного ландшафта с режимом использования "Л" объекта культурного наследия федерального значения - "Ансамбль Троице-Сергиевской Лавры, 1540-1550 гг.".5 Режим использования земель в границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливается с учетом запрета строительства объектов капитального строительства, ограничения хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей.

Земельный участок частично расположен в границах ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №

Лист

3

11876-ПЗУ

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

(приказ "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения " Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540 - 1550 г.г", включенного в Список всемирного наследия, а также требований к режимам использования земель и градостроительных ограничений от 29.04.2016 № 1341 выдан: Министерство культуры Российской Федерации), площадью 471437 кв. м.1

Земельный участок частично расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с режимом использования "Р-3" объекта культурного наследия федерального значения - "Ансамбль Троице-Сергиевской Лавры, 1540-1550 гг." (Р3-6).

Участки с режимом "Р3"

1. Разрешается:

1.1. капитальный ремонт, реконструкция зданий и сооружений;

1.2. сохранение характера использования территорий;

1.3. строительство жилых и общественных зданий высотой до 12 м до верха кровли на участках "Р3-1", "Р3-2", "Р3-3", "Р3-4", "Р3-5", "Р3-6", "Р3-7", "Р3-8", "Р3-11";

1.4. использование для каждого участка традиционных материалов (камень, кирпич, дерево), нейтральных цветовых оттенков в отделке фасадов в соответствии со сложившимся историческим цветовым решением фасадов зданий, расположенных в данном квартале;

1.5. обеспечение визуального восприятия ансамбля Троице-Сергиевской лавры с учетом сохранения доминантного характера объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде;

1.6. благоустройство основных секторов обзора ансамбля Троице-Сергиевской лавры, расположенных к северо-западу и юго-западу от ансамбля - на участках "Р3-7" и "Р3-8"; РФ-50-3-70-0-00-2020-49390 Лист 37 из 45

1.7. ремонт и реконструкция улично-дорожной сети;

1.8. строительство объектов городской транспортной и инженерной инфраструктуры с учетом требований к сохранению сложившихся элементов планировочной структуры;

1.9. использование приборов уличного освещения, малых архитектурных форм (беседок, скамеек, урн, фонарей, оград) на участках "Р3-9" и "Р3-10" с учетом существующих аналогов в исторически сложившейся застройке;

1.10. благоустройство и озеленение территории.

2. Запрещается:

2.1. размещение объектов, превышающих установленные параметры;

2.2. строительство объектов капитального строительства на участках "Р3-9" и "Р3-10" без обязательного выполнения историко-культурных исследований и визуально-ландшафтных обоснований размещения объектов капитального строительства и согласования с уполномоченными органами охраны объектов культурного наследия;

2.3. проведение всех видов земляных и строительных работ без предварительного археологического обследования;

2.4. использование рекламных растяжек над автодорогами и проездами и рекламных конструкций на фасадах зданий, площадь которых составляет более 10 процентов от площади фасадов зданий на участках "Р3-9" и "Р3-10" зоны регулирования застройки.

-Земельный участок частично расположен в границах береговой полосы реки Копнинка (сведения подлежат уточнению).

-Земельный участок частично расположен в границах прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны реки Копнинка.

-Земельный участок частично расположен в границах прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны ручья б/н.

-Земельный участок частично расположен в границах зон прибрежных защитных полос и водоохраных зон. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства допускается при наличии письменного согласования с территориальным управлением Федерального агентства по рыболовству.

Согласованно		

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

11876-ПЗУ

Лист

- Земельный участок полностью расположен в зоне планируемых особо охраняемых природных территорий областного значения: Планируемые природно-исторические территории (ландшафты) - "Исторический город Сергиев Посад".

Объектов культурного наследия, территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, особо охраняемых природных территорий и иных территорий, влияющих на организацию планируемого участка, на планируемой территории нет.

При условии обеспечения санитарных и противопожарных разрывов, обеспечения разрывов до существующих инженерных коммуникаций, планируемая территория благоприятна для развития строительства, исключены все отрицательные факторы негативного воздействия на объекты с нормируемыми показателями качества среды обитания и участков третьих лиц.

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

На основании ГПЗУ и в соответствии правилами землепользования и застройки территории (части территории) Сергиево-Посадского городского округа Московской области утверждены решением Совета депутатов Сергиево-Посадского городского округа Московской области от 19.12.2019 г.№ 13/14-МЗ "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) Сергиево-Посадского городского округа Московской области";

Земельный участок располагается в двух территориальных зонах:

- **Территориальная зона № 1:**

КУРТ-8 ЗР3-Р3 - зона комплексного устойчивого развития территории (КУРТ-8 ЗР3-Р3 (вид Р3)).

Градостроительные регламенты для зоны КУРТ-8 ЗР3-Р3 (вид Р3); установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540 – 1550 гг.", включенного в список всемирного наследия.

К застройке в зоне КУРТ-8 ЗР3-Р3 (вид Р3); предъявляются дополнительные требования и ограничения по предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с требованиями зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р3.

Разрешается:

- капитальный ремонт, реконструкция зданий и сооружений;
- сохранение характера использования территорий;
- строительство жилых и общественных зданий высотой до 12 м до верха кровли на участках "Р3-1", "Р3-2", "Р3-3", "Р3-4", "Р3-5", "Р3-6", "Р3-7", "Р3-8", "Р3-11";
- использование для каждого участка традиционных материалов (камень, кирпич, дерево), нейтральных цветовых оттенков в отделке фасадов в соответствии со сложившимся историческим цветовым решением фасадов зданий, расположенных в данном квартале;

- **Территориальная зона № 2:**

Р-1 (Р-1-ОПЛ-Л) - зона парков (Р-1-ЗР3-Р1, Р-1-ЗР3-Р2,

Р-1-ЗР3-Р3, Р-1-ЗР3-Р4, Р-1-ОЗ, Р-1-ОПЛ-Л). Градостроительные регламенты для зоны Р-1 (Р-1-ЗР3-Р1, Р-1-ЗР3-Р2, Р-1-ЗР3-Р3, Р-1-ЗР3-Р4, Р-1-ОЗ, Р-1-ОПЛ-Л) установлены с учетом требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Ансамбль Троице-Сергиевской лавры, 1540 - 1550 гг.", включенного в список всемирного наследия.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межзональные) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;

Согласованно		

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

11876-ПЗУ

Лист

На часть земельного участка градостроительный регламент не устанавливается.

На часть земельного участка действие градостроительного регламента не распространяется.

Планируемая территория 1 очереди строительства расположена в территориальной зоне 1.

1 очередь строительства малоэтажной жилой застройки включает в себя 2 земельных участка (площадью 1,1195 га. и 1,0269га.): участок №2 и участок №6 согласно утвержденному ППТ и ПМТ (Документация по планировке территории утверждена распоряжением Министерства жилищной политики Московской области от 15.04.2019 г. № П5/0023-19 "Об утверждении документации по планировке территории по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, ОНО ППЗ "Конкурсный"). Земельные участки №2 и №6(согласно утвержденного ПМТ) расположены вне водоохранной зоны реки Копнинка и водоохранной зоны ручья б/н.

Проектом учтены все планировочные ограничения и параметры градостроительных регламентов .

Функциональное назначение:

Объект - комплекс малоэтажной жилой застройки (в комплекс малоэтажной жилой застройки входят 8 домов трех разных типов):

- 3-х этажный жилой дом поз. по генплану 1, Тип 1
малоэтажная многоквартирная жилая застройка код 2.1.1.
- 3-х этажный жилой дом поз. по генплану 2, Тип 2
малоэтажная многоквартирная жилая застройка код 2.1.1.
- 3-х этажный жилой дом поз. по генплану 3, Тип 1
малоэтажная многоквартирная жилая застройка код 2.1.1.
- 3-х этажный жилой дом поз. по генплану 4, Тип 3
малоэтажная многоквартирная жилая застройка код 2.1.1.
- 3-х этажный жилой дом поз. по генплану 5 , Тип 2
малоэтажная многоквартирная жилая застройка код 2.1.1.
- 3-х этажный жилой дом поз. по генплану 6, Тип 2
малоэтажная многоквартирная жилая застройка код 2.1.1.
- 3-х этажный жилой дом поз. по генплану 7, Тип 1
малоэтажная многоквартирная жилая застройка код 2.1.1.
- 3-х этажный жилой дом поз. по генплану 8, Тип 1
малоэтажная многоквартирная жилая застройка код 2.1.1.

Функциональное зонирование территории выполнено с учётом санитарных, противопожарных и технологических требований, Постановления Правительства Московской области от 01.06.2021 № 435/18 "Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области"

Проектируемые улицы и проезды обеспечивают удобный подъезд автотранспорта к жилым домам.. Возможность подъезда пожарных машин выполнена в соответствии с требованиями СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» глава 8, пункт 8.6 «Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:- 3.5 метров - при высоте зданий и сооружений до 13.0 м включительно». Согласно пункта 8.8 «Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания или сооружения должно быть:-для зданий высотой до 28 метров включительно - 5-8м».

Так как максимальная высота многоквартирных жилых зданий 12.0 м проектом предусматривается ширина проезда для пожарных машин -3.5м, расстояние от внутреннего края проезда до стены здания -5.0 м.

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №	Согласованно

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

11876-ПЗУ

Лист

К проектируемым зданиям обеспечена возможность проезда пожарной техники по проездам с твердым асфальтовым покрытием 6,0 м, а также обеспечена возможность подъезда пожарных машин по тротуарам с толщиной покрытия под нагрузку 16т на ось ECORASTER E50 и шириной не менее 3.5м, возможность подъезда обеспечивается к каждой квартире жилого комплекса. Все примыкания проектируемых проездов имеют радиус закругления 6м. Расстояния от внутреннего края указанных проездов (подъездов) до стен зданий предусмотрены в пределах от 5 м до 8 м, что соответствует требованиям п.8.8 СП.4.13130.2013 «Система противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Расстояние от проектируемых объектов до проектируемых автостоянок составляет не менее 10 м.

Все сети инженерно-технического обеспечения выполняются по отдельным проектам до ввода объекта в эксплуатацию согласно постановлению Правительства РФ №124 от 14.02.2012.

Элементы благоустройства, в том числе дорога и тротуары, попадающие в границы красных линий, строятся по отдельному проекту до ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с СП-27/2022 "Проект благоустройства".

г) Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Основные технико-экономические показатели по земельному участку

<i>№ № п.п.</i>	<i>Наименование показателей</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Количество</i>	<i>Примеч.</i>
1	Площадь з.у.в границах кадастра	га	44.3595	
1.1	Площадь территории существующего благоустройства	га	41.8447	
1.2	Площадь рассматриваемой территории	га	2.5148	
1.3	Площадь благоустраиваемой территории необходимой для реализации Объекта за границами отведенного з.у.	га	0.0403	
2	Площадь застройки рассматриваемой территории	м ²	4936,8	
3	Площадь твердых покрытий в том числе:	м ²	15317.2	
	подъезды с асфальтобетонным покрытием и стоянки автомобилей(проект.)	м ²	7131.5	
	тротуары (проект.) плитка , брусчатка	м ²	4196.8	
	отмостки(проект.)	м ²	662.0	
	покрытие из резиновой крошки фракцией 4-6мм(проект.) детских и физкульт. площадок	м ²	1026.5	
	велодорожки асфальтобетонное покрытие	м ²	629.3	
	тротуары возможностью проезда пожарных машин (16 тонн на ось)	м ²	1671.1	
4	Площадь озеленения рассматриваемой территории	м ²	4894,0	
	Площадь озеленения благоустраиваемой территории необходимой для реализации Объекта за границами отведенного з.у.	м ²	36.0	

Согласованно

Инв. № подп. Подп. и дата Взам. Инв. №

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.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Мероприятия по инженерной подготовке устанавливаются с учетом прогноза изменения инженерно-геологических условий, характера использования и планировочной организации территории.

При проведении вертикальной планировки проектные отметки территории следует назначать исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Схемой вертикальной планировки выполнены проектные отметки, обеспечивающие оптимальные условия для отвода поверхностных стоков, для движения транспорта и пешеходов исходя из условия минимальных объемов земляных работ.

В связи с тем, что по существующему рельефу понижение рельефа в северо-восточном направлении, перепад высот по участку 1 очереди строительства составляет 0.5 м, абсолютные отметки рельефа - 238.30 м – 232.90м , схемой вертикальной планировки предусматривается планирование поверхности земли до отметок, позволяющих увязать планируемый рельеф с естественным рельефом.

За относительную отметку +0.000 м принята отметка чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке:

Тип1

- поз. 1 по генплану - 237.80 м,
- поз. 3 по генплану - 238.90 м,
- поз. 7 по генплану - 237.30 м
- поз. 8 по генплану - 238.20 м

Тип2

- поз. 2 по генплану - 238.30 м,
- поз. 5 по генплану - 237.90 м,
- поз. 6 по генплану - 236.80 м

Тип3

- поз. 4 по генплану - 238.40 м

Общее направление падения рельефа и отвода поверхностных стоков – северо-восточное..

Продольные уклоны проездов приняты от 5 до 10%.

Отвод дождевых и талых вод от зданий предусмотрен по лоткам проезжей части поверхностью способом в дождевую канализацию в проектируемые очистные сооружения..

ж) Описание решений по благоустройству территории

Решения по благоустройству территории 1 очереди строительства малоэтажной жилой застройки приняты в соответствии с требованиями Постановления Правительства Московской области от 01.06.2021 № 435/18 "Об утверждении стандартов жилого помещения и комфортности проживания на территории Московской области"

При благоустройстве территории внутренние дворы группы домов используются преимущественно для обеспечения досуга жителей группы домов без доступа автомобилей (за исключением: обеспечения возможности проезда пожарных машин). Внутриплощадочные

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №	Согласованно

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Лист
						11876-ПЗУ

проектируемые проезды обеспечивают возможность проезда пожарной техники и специализированного транспорта для вывоза бытовых отходов. К проектируемым зданиям обеспечена возможность проезда пожарной техники с твердым асфальтовым покрытием шириной 6,0 м, а также обеспечена возможность подъезда пожарных машин по покрытию из газонной решетки под нагрузку 16т на ось ECORASTER E50 и широких тротуаров к окнам каждой квартиры жилого комплекса. Все примыкания проектируемых проездов имеют радиус закругления 6м. Расстояния от внутреннего края указанных проездов (подъездов) до стен зданий предусмотрены в пределах от 5 м до 8 м, что соответствует требованиям п.8.8 СП4.13130.2013.

Проектируемые тротуары приняты из тротуарной плитки и брусчатки шириной не менее 2м. Сопряжение с озеленением и проездом осуществляется дорожным бортовым камнем .

Проезды и пешеходные дорожки:

- Покрытие проездов - 2-х слойный асфальтобетон шириной проезжей части -6,0 м.

Все внутри дворовое пространство связано пешеходной сетью, что обеспечивает беспрепятственный доступ жителей от входов в здания к парковкам и улично- дорожной сети, к контейнерным площадкам для сбора ТБО , детским игровым площадкам , площадкам для занятий физкультурой и площадкам отдыха. Тротуары отделены от проезжей части парковочными столбиками. В местах пересечения с проезжей частью имеют понижение бортового камня и пешеходные "зебры".

На территории земельного участка для размещения жилых домов запроектированы: детские площадки (для игр детей дошкольного возраста), физкультурные площадки, площадки для отдыха взрослого населения, контейнерные площадки, автостоянки. Благоустройством предусмотрен полный комплекс мер, обеспечивающий комфортное пребывание инвалидов на территории. Для нужд жителей рядом с домом предусматриваются площадки для занятий физкультурой с соответствующим оборудованием. Согласно утвержденному ППТ за пределами 1 очереди строительства на территории жилой застройки предусматриваются спортивные объекты, реализуемые следующими очередями строительства.

Площадки для детей младшего школьного возраста-норматив 0.5-0.7м² на человека.

На 317 жителей требуется -222м².Проектом предусматривается-478м²

Площадки для отдыха взрослых –норматив 0.1-0.2м² на человека.

На 317 жителей требуется-64м².Проектом предусматривается-161м².

Площадки для занятий физкультурой школьного возраста- норматив на 100детей неменее250м².Проектом предусматривается 645м²

Площадка для хозяйственных целей-норматив 0.03м² на человека.

На 317 жителей требуется-10м².Проектом предусматривается-102м².

Для сбора бытового мусора предусмотрены две площадки для сбора мусора на 3 контейнера, огороженные с 3-х сторон и отделенные полосой живой изгороди.

Бытовые отходы собираются и выбрасываются в мусоросборные контейнеры, и ежедневно вывозятся для последующей их утилизации.

Проектом озеленения территории предусмотрена посадка лиственных пород деревьев и кустарников.

Проектом предусмотрено наружное освещение территории уличными светильниками.

Проектом не предусматривается ограждение территории земельного участка, предназначенного под строительство жилых домов, после ввода их в эксплуатацию.

3) зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.

Согласованно		

Изв.	Подп. и дата	Взам. Изв. №

11876-ПЗУ

Лист
9

Комплекс малоэтажных многоквартирных жилых домов не является объектом производственного назначения.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;

Комплекс малоэтажных многоквартирных жилых домов не является объектом производственного назначения.

к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения.

Комплекс малоэтажных многоквартирных жилых домов не является объектом производственного назначения.

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства,- для объектов непроизводственного назначения.

Временная транспортная и пешеходная сеть в данном проекте не предусматривается. Реализация благоустройства, элементов транспортной инфраструктуры и пешеходной сети, а также мест хранения автотранспорта, в том числе места для автотранспорта маломобильных групп населения, предусмотрена проектом одновременно с объектом.

Описание планируемой транспортной доступности от существующего участка улично-дорожной сети:

Транспортная доступность объекта от существующей улично-дорожной сети обеспечена существующими и проектируемыми проездами с твердым асфальтовым покрытием. Въезд и выезд на территорию жилой застройки осуществляется с а/д «Сергиев Посад - Семхоз - Хотьково».

Расстояние от проектируемых жилых домов до существующей улично-дорожной сети составляет 42-210м по проектируемым проездам с покрытием из асфальтобетона, шириной 6,0 - 7,0 м, устройство проездов, улиц, велосипедных дорожек и пешеходных тротуаров будет реализовано одновременно с объектом.

Расстояние от проектируемых объектов до проектируемых автостоянок составляет не менее 10 м.

Реализации планируемых (реконструируемых) участков транспортной и пешеходной сети будет осуществляться одновременно со строительством объектов.

Планируемая пешеходная доступность от существующего участка пешеходной сети.

Пешеходные коммуникации проектируются непрерывными с организацией пешеходных переходов в местах пересечения с проезжей частью, без тупиков и примыкают к существующим пешеходным коммуникациям г. Сергиев Посад.

Расстояние от проектируемой пешеходной сети до существующей пешеходной сети составляет 150м,

На автостоянках предусмотрено 17 м/мест для парковки автомобилей для МГН. На земельном участке под строительство комплекса жилых домов, в рамках реализации объектов предусмотрено количество машиномест - 159 м/м. Разметка мест для стоянки автомобилей МГН составляет 6,0x3,6 м. Для покрытий пешеходных дорожек, тротуаров и **пандусов** применены материалы, не препятствующие передвижению МГН на креслах-колясках или с костылями. Покрытие выполнено из мелкоформатной тротуарной плитки.

Ширина пути движения на участке при движении инвалидов на креслах-колясках запроектирована 2,0 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок по ГОСТ Р 50602. Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5 %. Поперечный уклон пути движения принят 1-2 %. Высота

Согласованно		

Изв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Изв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	11876-ПЗУ	Лист
							10

бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышают 0,015 м. Перед пересечением пешеходного маршрута с проезжей частью на тротуаре или пешеходной дорожке укладываются тактильные плиты. (парковочные места) идентифицируются символами доступности. Обеспечение пассажирских перевозок планируется осуществлять посредством наземного общественного пассажирского транспорта.

Вблизи рассматриваемой территории на а/д «Сергиев Посад - Семхоз - Хотьково», расположены остановки общественного транспорта, которые обслуживаются автобусными маршрутами №55, 388, 11, 55к. Согласно ППТ по улице предусмотрена организация движения общественного транспорта (малой вместимости) и дополнительное размещение остановок. В зоне транспортного обслуживания находится железнодорожная станция «Сергиев Посад» Ярославского направления Московской железной дороги. Сфера обслуживания населения предусматривается согласно утвержденному ППТ.

На территории земельного участка для размещения жилых домов запроектированы: детские площадки (для игр детей дошкольного возраста), физкультурные площадки, площадки для отдыха взрослого населения, контейнерные площадки, автостоянки. Благоустройством предусмотрен полный комплекс мер, обеспечивающий комфортное пребывание инвалидов на территории.

Для сбора бытового мусора предусмотрены две площадки на 3 контейнера, огороженные с 3-х сторон и отделены полосой живой изгороди.

Бытовые отходы собираются выбрасываются в мусоросборные контейнеры, и ежедневно вывозятся, для последующей их утилизации.

Расчет машино-мест.

Количество машино-мест для хранения легковых автомобилей принимается в соответствии с СП 42.1330.2016 (п.11.3*), РНГП постановление 715/30:

Места хранения автотранспортных средств предусмотрены к одновременной реализации с объектом.

Расчётное число жителей - 317 чел.

Расчётное число машино-мест - $317:1000 \times 420 = 133$ м/места исходя из нормы обеспеченности 420 машино-мест на 1000 жит., для постоянного хранения 90% обеспечения $133 \times 0.9 = 120$ м/место. Для временного хранения 18% обеспечения $133 \times 0.18 = 24$ м/мест. На придомовой территории необходимо обеспечение машино-местами не менее 40% от расчетного согласно РНГП $133 \times 0.40 = 53$ м/места.

Для МГН (10%) от расчетного - $133 \times 0.1 = 13.4 = 13$ м/мест,

Проектом предусматривается 159 машино-мест, из них 17 машино-мест для МГН.

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	Согласованно

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

11876-ПЗУ

Лист

Экспликация зданий и сооружений

Основные технико-экономические показатели по земельному участку

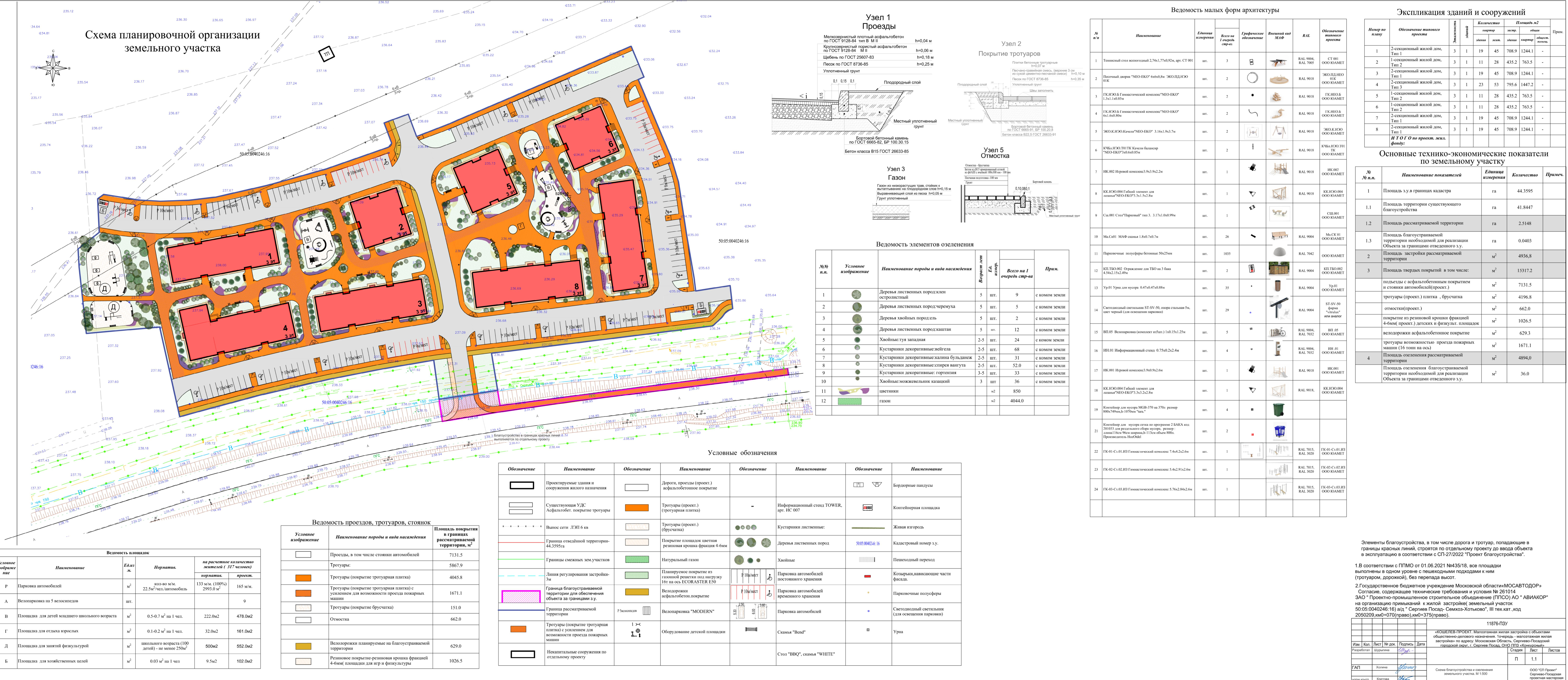
<i>№</i> <i>№ п.п.</i>	<i>Наименование показателей</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Количество</i>	<i>Примеч.</i>
1	Площадь з.у.в границах кадастра	га	44.3595	
1.1	Площадь территории существующего благоустройства	га	41.8447	
1.2	Площадь рассматриваемой территории	га	2.5148	
1.3	Площадь благоустраиваемой территории необходимой для реализации Объекта за границами отведенного з.у.	га	0.0403	
2	Площадь застройки рассматриваемой территории	м ²	4936,8	
3	Площадь твердых покрытий в том числе:	м ²	15317.2	
	подъезды с асфальтобетонным покрытием и стоянки автомобилей(проект.)	м ²	7131.5	
	тротуары (проект.) плитка , брусчатка	м ²	4196.8	
	отмостки(проект.)	м ²	662.0	
	покрытие из резиновой крошки фракцией 4-6мм(проект.) детских и физкульт. площадок	м ²	1026.5	
	велодорожки асфальтобетонное покрытие	м ²	629.3	
	тротуары возможностью проезда пожарных машин (16 тонн на ось)	м ²	1671.1	
4	Площадь озеленения рассматриваемой территории	м ²	4894,0	
	Площадь озеленения благоустраиваемой территории необходимой для реализации Объекта за границами отведенного з.у.	м ²	36.0	

Условные обозначения

<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>
	Проектируемые здания и сооружения жилого назначения		Дороги, проезды (проект.) асфальтобетонное покрытие	(2)	Условный номер образуемого зем.участка жилого назначения по экспликации ,утвержденного ПМТ
	Существующая УДС Асфальтобет. покрытие тротуары		Тротуары (проект.) (тротуарная плитка)		Контейнерная площадка
* * * * *	Вынос сети ЛЭП 6 кв		Тротуары (проект.) (брусчатка)		Бордюрные пандусы
	Граница отведённой территории-44.3595га		Покрытие площадок цветная резиновая крошка фракция 4-6мм	50:05:0040246: 16	Кадастровый номер з.у.
	Граница рассматриваемой территории		Натуральный газон		
	Некапитальные сооружения по отдельному проекту		Планируемое покрытие из тротуарной плитки под нагрузку 16т на ось ECORASTER E50		
	Границы смежных зем.участков		Велодорожки асфальтобетон.покрытие	P 5велосипедов	Велопарковка "MODERN"
	Границы планируемых сервитутов согласно утвержденного ПМТ		Граница благоустраиваемой территории для обеспечения объекта за границами з.у.	2.50 5.30 3.60 6.00	Парковка автомобилей

ементы благоустройства, в том числе дорога и тротуар, попадающие в границы земельных линий, строятся по отдельному проекту до ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с СП-27/2022 "Проект благоустройства".

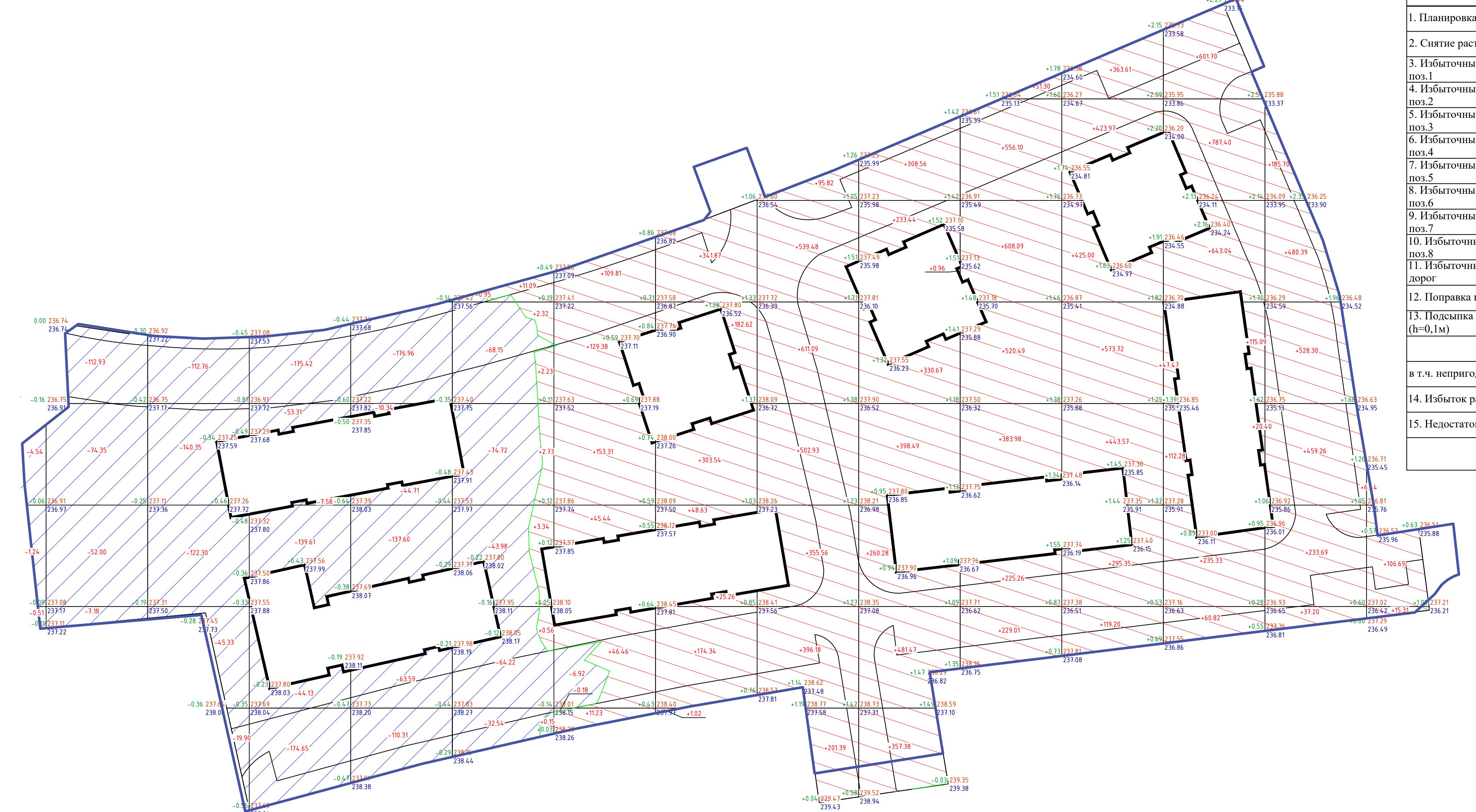
						11876-ПЗУ
						«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ. Малоэтажная жилая застройка с объектами общественно-делового назначения. 1 очередь - малоэтажная жилая застройка» по адресу: Московская Область, Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад, ОНО ППЗ «Конкурсный»
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
а разработал		Шурыгина		<i>Шурыгина</i>		
АП		Холина		<i>Холина</i>		
орм.контр.		Кретова		<i>Кретова</i>		





Баланс земляных масс.

Наименование работ и объемов грунта	Количество, м ³	
	Насыпь (+)	Выемка (-)
1. Планировка территории	16564	2123
2. Снятие растительного грунта	-	7846
3. Избыточный грунт от устройства котлована под здание поз.1	-	1756
4. Избыточный грунт от устройства котлована под здание поз.2	-	434
5. Избыточный грунт от устройства котлована под здание поз.3	-	829
6. Избыточный грунт от устройства котлована под здание поз.4	-	1645
7. Избыточный грунт от устройства котлована под здание поз.5	-	167
8. Избыточный грунт от устройства котлована под здание поз.6	-	29
9. Избыточный грунт от устройства котлована под здание поз.7	-	340
10. Избыточный грунт от устройства котлована под здание поз.8	-	451
11. Избыточный грунт от устройства корыта под одежду дорог	-	1745
12. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление).	834	-
13. Подсыпка растительного грунта на участках озеленения (h=0,1м)	1109	
ИТОГО:	18507	17365
в т.ч. непригодного для насыпи грунта	1109	7846
14. Избыток растительного грунта	6737	-
15. Недостаток грунта.		7879
БАЛАНС:	25244	25244

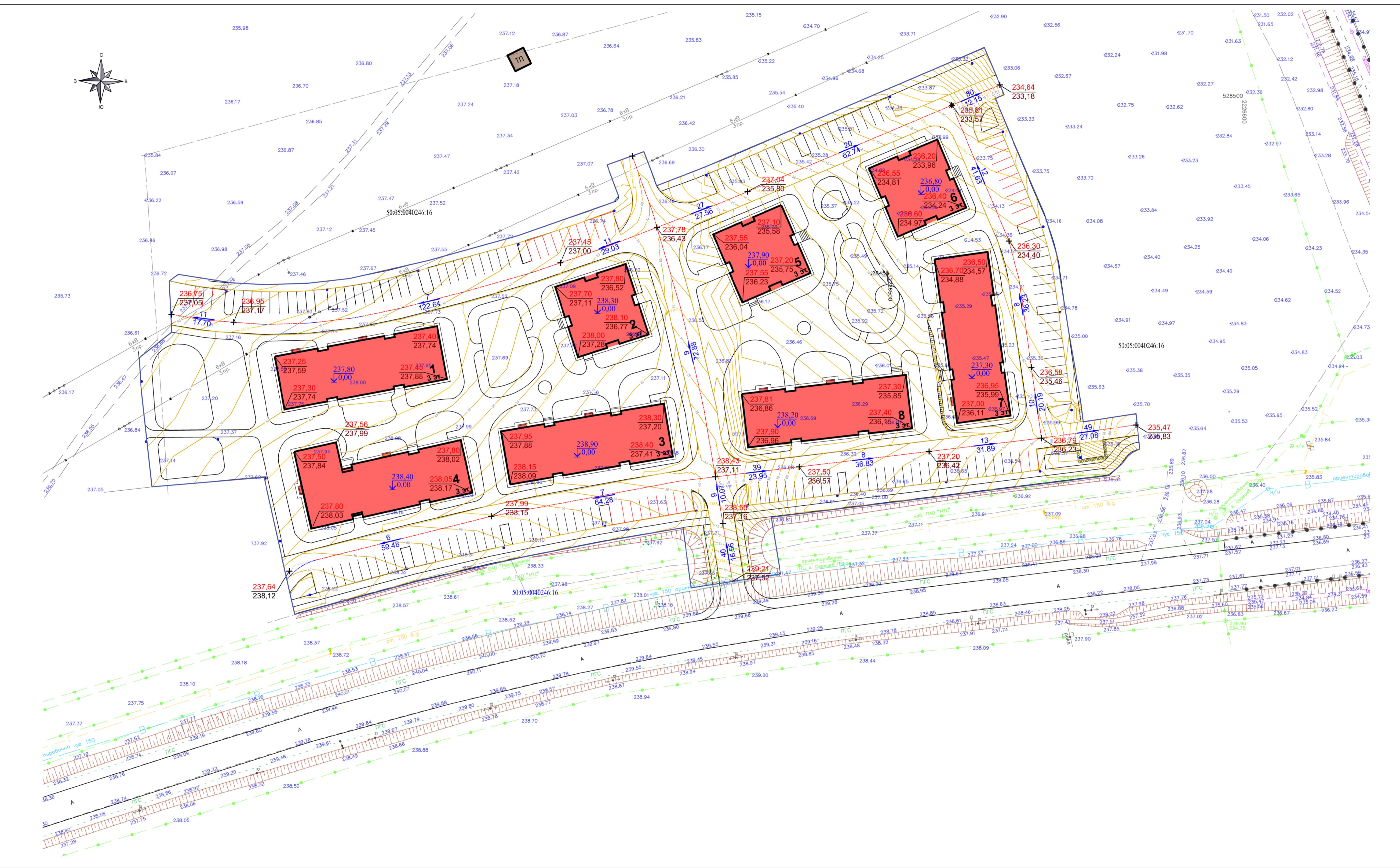


Насыпь	0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+0.00	+22.42	+495.63	+1077.28	+2702.45	+2371.25	+2574.23	+2644.42	+2623.53	+1924.54	+128.44	+16564.19
Выемка	-6.29	-246.46	-440.64	-594.70	-543.51	-284.56	-7.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2123.26

11876-ПЗУ

«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ». Малоэтажная жилая застройка с объектами общественно-делового назначения. 1 очередь - малоэтажная жилая застройка» по адресу: Московская Область, Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад, ОНО ППЗ «Конкурсный»	Изм. Кол. Лист № док. Подп. Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Шурыгина <i>Мария</i>			
ГАП	Холина <i>Анна</i>			
Н.контроль	Кретова <i>Наталья</i>			

План и баланс земляных масс
ООО "СП Проект"
Сергиево-Посадская
проектная мастерская
M 1:500



Экспликация зданий и сооружений

Словарные обозначения

Обозначение	Наименование
223,50 223,60	Проектируемая отметка рельефа Существующая отметка рельефа
8 → 13	Проектный уклон в промилле Направление уклона Расстояние в метрах
+	Точка перелома продольного профиля

11876-ПЗУ

«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ. Малоэтажная жилая застройка с объектами общественно-делового назначения. 1 очередь - малоэтажная жилая застройка» по адресу: Московская Область, Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад, ОНО ППЗ «Конкурсный»

Экспликация зданий и сооружений

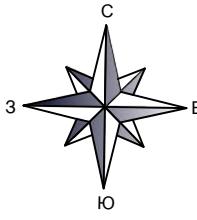
Номер по плану	Обозначение типового проекта	Этажность здания	Количество квартир			Площадь м ²	Прим.
			здания	жил.	общая		
1	2-секционный жилой дом, Тип 1	3	1	19	45	708.9	1244.1 -
2	1-секционный жилой дом, Тип 2	3	1	11	28	435.2	763.5 -
3	2-секционный жилой дом, Тип 1	3	1	19	45	708.9	1244.1 -
4	2-секционный жилой дом, Тип 3	3	1	23	53	795.6	1447.2 -
5	1-секционный жилой дом, Тип 2	3	1	11	28	435.2	763.5 -
6	2-секционный жилой дом, Тип 2	3	1	11	28	435.2	763.5 -
7	2-секционный жилой дом, Тип 1	3	1	19	45	708.9	1244.1 -
8	2-секционный жилой дом, Тип 1	3	1	19	45	708.9	1244.1 -
ИТОГО по проект. жил. фонду:							

водоотведение
по отдельному проекту в городскую сеть канализации

Условные обозначения

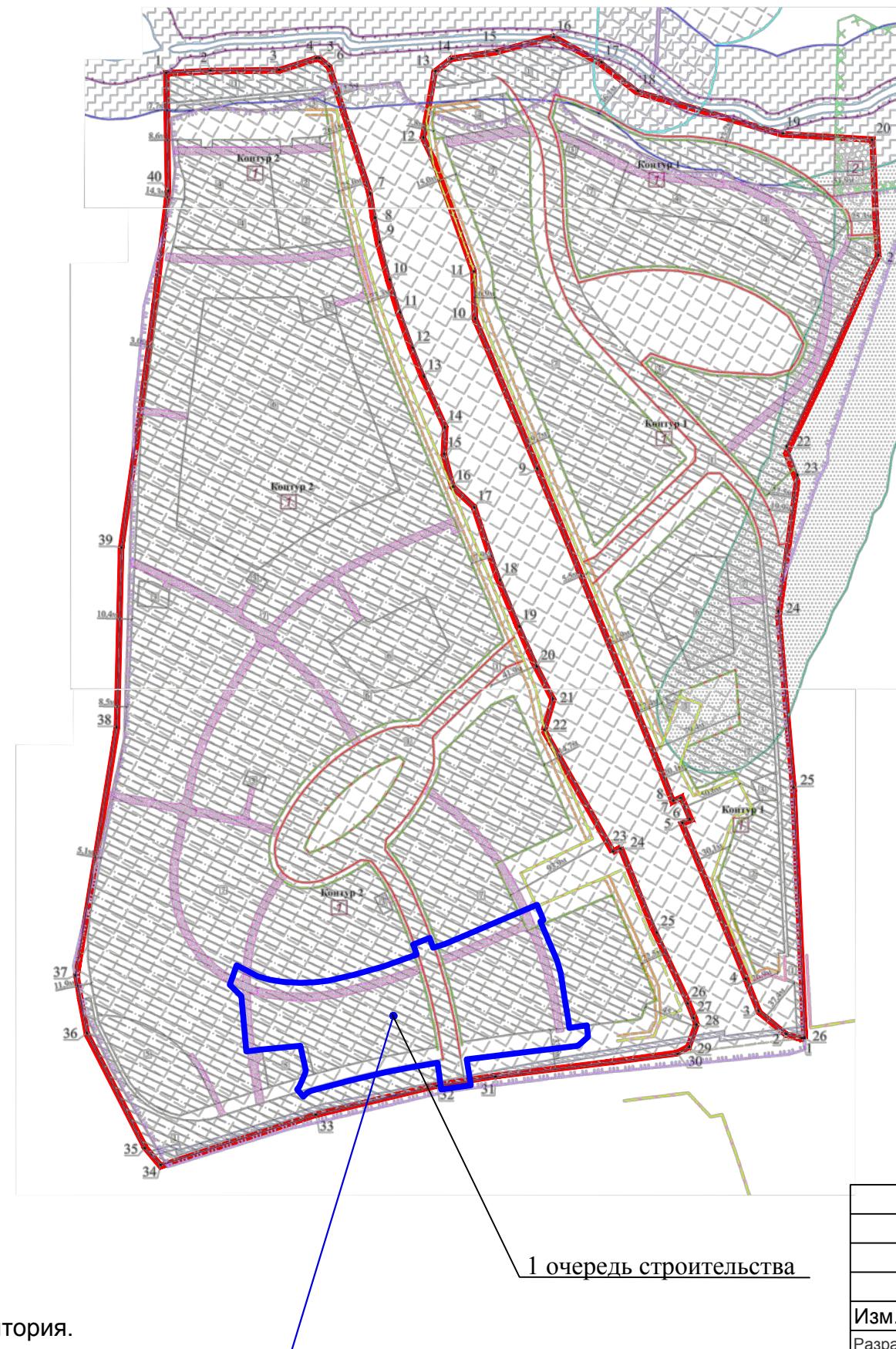
Обозначение	Наименование	Обозначение	Наименование
	Проектируемые здания и сооружения жилого назначения		Кабели "Ростелеком" МТС(сущ.)
	Существующая УДС Асфальтобетон, покрытие тротуары		Газопровод высокого давления(сущ.)
	Вынос сети ЛЭП 6 кВ		Сеть водоснабжения(сущ.)
	Граница отведённой территории-44.3595га		Кабели 0.4 кВт электросети (проект)
	Граница первой очереди строительства		Электрические сети освещения(проект)
	Пожарный гидрант на существующей сети водопровода (проект)		Дождевая канализация дождепренимные колодцы (проект)
	Хозяйственно-бытовая канализация(проект)		Сеть водоснабжения(проект)
	Тепловая сеть, тепловая камера (проект)		Сети связи(проект)

11876-ПЗУ			
«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ» Малоэтажная жилая застройка с объектами общественно-делового назначения. Точерев - малоэтажная жилая застройка» по адресу: Московская Область, Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад, ОНО ППЗ «Бондаревский»			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.
Разработан		Подпись	Дата
ГАП			
Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500			
норм.контр.	Холина	Ульяна	
Кретова	Ульяна		
ООО "СП Проект" Сергиево-Посадская проектная мастерская			



Ситуационный план с планировочными ограничениями. М 1:10000

M 1:10000



Проектируемая территория

Инв. подл.	Подпись и дата	Взам. инв.

	Условные обозначения	шантируемые для установления границ зон действия публичных сервитутов
	ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (постановление Правительства РФ №878 от 20 ноября 2006) ¹	территорией частей участков предоставленные к обременению сервитутом для прохода или проезда через земельный участок (зоны действия публичного сервитута) ²
	ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (приказ от 29.04.2016 № 1341 виды: Министерство культуры Российской Федерации) ³	граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ⁴
	ограничения прав на земельный участок, предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (приказ от 29.04.2016 № 1341 виды: Министерство культуры Российской Федерации) ⁵	граница зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия ⁵
	линии отступа от красных линий ⁶	граница береговой полосы реки Конинка (сведения подлежат уточнению) ⁶
	шантируемые красные линии ⁷	граница прибрежной защитной полосы реки Конинки (сведения подлежат уточнению)
	шантируемые красные линии ⁸	граница прибрежных защитных полос (сведения подлежат уточнению) ⁸
	действующие (существующие) красные линии ⁹	водоохранная зона реки Конинки (сведения подлежат уточнению) ⁹
	шантируемые (установливаемые) красные линии ¹⁰	водоохранная зона ручьи (сведения подлежат уточнению) ¹⁰
	шантируемые (установливаемые) линии отступа от красных линий ¹¹	водоохранная зона (сведения подлежат уточнению) ¹¹
		граница территориальной зоны номер террitorиальной зоны

						11876-ПЗУ						
						«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ. Малоэтажная жилая застройка с объектами общественно-делового назначения. 1 очередь - малоэтажная жилая застройка» по адресу: Московская Область, Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад, ОНО ППЗ «Конкурсный»						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							
Разработал	Шурыгина					<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>4</td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	4	
Стадия	Лист	Листов										
П	4											
ГАП	Холина											
норм.контр.	Кретова											
Ситуационный план с планировочными ограничениями. М 1:10000												
						ООО "СП Проект" Сергиево-Посадская проектная мастерская						

11876-ПЗУ

«КОШЕЛЕВ-ПРОЕКТ. Малоэтажная жилая застройка с объектами общественно-делового назначения. 1 очередь - малоэтажная жилая застройка» по адресу: Московская Область, Сергиево-Посадский городской округ, г. Сергиев Посад, ОНО ППЗ «Конкурсный»

Ситуационный план
с планировочными ограничениями.
М 1:10000



ООО "СП Проект"
Сергиево-Посадская
проектная мастерская