



## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка.

#### 2.1. Характеристика земельного участка.

Участок строительства расположен в мкр. Канищево в г. Рязани (№40 по ППТ Семчино 9,10).

Участок граничит:

- с северо-запада и запада - внутриквартальный проезд;
- с юга - территория, свободная от застройки;
- с востока - территория, свободная от застройки;

Участок свободен от застройки и сетей.

#### 2.2. Обоснование границ санитарно-защитной зоны объекта.

Проектируемый жилой дом с нежилыми помещениями расположен во вновь организованной жилой зоне.

Промышленные предприятия отсутствуют.

Памятников историко - культурного наследия на участке строительства и на прилегающей территории нет.

#### 2.3. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом.

Проект разработан в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным планом земельного участка. Проектируемый жилой дом согласно градостроительному плану № RU 62326000-00645-17, выполнен на земельном участке с кадастровым № 62:29:0020005:5727 расположен в зоне общественно-жилой застройки Ж5.

#### 2.4. Техничко-экономические показатели земельного участка.

Площадь участка, отведенного под строительство жилого дома - 11462м<sup>2</sup>.

Площадь застройки жилого дома - 1906,43 м<sup>2</sup>.

Строительный объем здания - 90841,36 м<sup>3</sup>.

Общая площадь здания - 26933,96 м<sup>2</sup>.

Общая площадь квартир - 18101,49 м<sup>2</sup>.

Площадь асфальтового покрытия дорог - 4247,3 м<sup>2</sup>.

Площадь асфальтового покрытия тротуаров, отмостки - 297,0 м<sup>2</sup>.

Площадь плиточного покрытия (с площадкой для отдыха взрослых) - 1432,6 м<sup>2</sup>.

Площадь покрытия детской площадки - 524,8 м<sup>2</sup>.

Площадь покрытия спортивной площадки - 1455,4 м<sup>2</sup>.

Взап. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ уч.	Подп.	Дата	444-ПЗ-ПЗУ	Лист
							2



Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» удельные размеры для детских площадок составляет 0,7 м<sup>2</sup>/чел., для отдыха взрослых 0,1 м<sup>2</sup>/чел., для занятий физкультурой 2 м<sup>2</sup>/чел.

Для 726 жителей по расчету площадь детской площадки должна составлять 508,2 м<sup>2</sup> (726 х 0,7=508,2 м<sup>2</sup>), по проекту площадь детской площадки - 524,8 м<sup>2</sup>, площадка для отдыха взрослых по расчету - 72,6 м<sup>2</sup> (726 х 0,1=72,6 м<sup>2</sup>), по проекту - 129,4 м<sup>2</sup>, площадка для занятий физкультурой по расчету - 1452 м<sup>2</sup> (726 х 2 = 1452 м<sup>2</sup>), по проекту - 1455,4 м<sup>2</sup>.

Расстояние от детских площадок и площадки для занятий физкультурой до мусорных контейнеров и окон жилого дома принято согласно СП 42.13330.2011.

## 2.8. Зонирование территории земельного участка.

Проектируемый многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями согласно правил землепользования и застройки в г. Рязани расположен в зоне общественно-жилой застройки Ж-5.

Предельные параметры разрешенного строительства нормируются с соблюдением размеров земельного участка в кондоминиуме.

### Расчет нормативного размера земельного участка многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями (№40 по ППТ, Семчино 9,10 мкр. Канищево в г. Рязани)

Нормативный размер земельного участка.

$$S_{\text{норм}} = S_{\text{к}} \times U_{\text{зд}}$$

$S_{\text{к}}$  - общая площадь жилых помещений

$$S_{\text{к}} = 18101,49 \text{ м}^2$$

Коэффициент  $U_{\text{зд}} = 0,65$  (СП 30-101-98)

$$S_{\text{норм}} = 18101,49 \times 0,65 = 11766 \text{ м}^2$$

$$S_{\text{норм}} = 11462 \text{ м}^2$$

Площадь участка по расчету составляет 11766 м<sup>2</sup>, по проекту - 11462 м<sup>2</sup>.

## 2.9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту.

Для обеспечения транспортной связи предусмотрен круговой проезд вокруг проектируемого многоквартирного жилого дома. Подъезд осуществляется с ул. Семчинской и ул. Интернациональной и далее по внутриквартальным проездам.

Взап. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ уч.	Подп.	Дата	Лист
						4
444-ПЗ-ПЗУ						

Предусматривается проезд пожарных машин по всему периметру здания, ширина проезда для пожарной техники составляет 6 м. Расстояние от края проездов до стен жилого дома 8 м и более. Покрытие проездов принято из асфальтобетона с бортовым камнем, тротуаров и дорожек - из асфальтобетона и бетонной тротуарной плитки с бортовым камнем.

Конструкция проездов и тротуаров рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. На участке предусмотрено устройство открытой временной парковки, на расстоянии не менее нормативного от существующих и проектируемого зданий, общей вместимостью 137 парк/мест, также 18 парк/мест для использования маломобильной группой населения.

## 2.10. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций.

Ширина проездов - 6 м. Поперечные и продольные уклоны по проездам приняты в пределах действующих норм. Покрытие проездов и автостоянок приняты из двухслойного асфальтобетона на щебеночном основании с обрамлением из бортового камня.

Конструкция дорожных одежд указана на листе ПЗУ-4.

## 2.11. Расчет парковочных мест.

Согласно п.11.19 СП 42.13330.2011 и п.3.2/3.3 РНГП 4.5-2010 уровень автомобилизации составляет 300 парк/мест на 1000 чел. Для проживающих в многоквартирном жилом доме 726 человек расчетное количество парк/мест составит:

$726 \text{ чел.} \times 0,3 = 218 \text{ парк/мест}$ ,  $218 \times 0,9 = 196 \text{ парк/мест}$  — постоянного типа;  
 $196 \text{ парк/мест} \times 0,25 = 49 \text{ парк/мест}$  — временного типа.

Итого для жилой части:  $196 + 49 = 245 \text{ парк/мест}$ .

По проекту количество офисных рабочих - 20 человек, по расчету на 100 работающих следует предусматривать 5-7 парк/мест, соответственно для 20 работающих требуется 1 парк/место, которое предусмотрено в генплане.

По расчету общее требуемое количество м/мест для жилой и нежилой частей здания составляет 246 парк/мест, по проекту общее количество мест наземных парковок составляет 133 парк/места, из которых 113 — для временного пользования жителей дома (в т.ч. 18 парк/мест для МГН), 1 парк/место для работающих в нежилых помещениях и 19 парк/мест для постоянного пользования, с нормативным расстоянием 25 м до благоустраиваемых площадок.

В соответствии с п.3.15 СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей», актуализированная редакция СНиП 21-02-99\* длительное (более 12 ч.)

Взап. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ уч.	Подп.	Дата	Лист
						444-ПЗ-ПЗУ
						5

хранение автотранспортных средств должно предусматриваться на стоянках автомобилей на закрепленных за конкретными автовладельцами машино-местах.

Недостаток парковочных мест постоянного хранения автомобилей (177 м/мест) компенсируется многоуровневой парковкой, расположенной в радиусе не более 800 м, согласно согласованному проекту планировки территории.

### 2.12. Расчет объемов мусорных контейнеров.

Согласно «Перечню мероприятий по охране окружающей среды» ТБО жилого дома и нежилых помещений составляет - 1273,31 м<sup>3</sup>/год.

Проектом принята установка 5-и мусорных контейнеров объемом 1,1 м<sup>3</sup> с вывозом 5 раз в неделю.

Разработал

Чехова Е.Е.



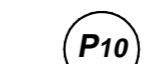





Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаш. инв. №	Изм.	Кол. уч	Лист	№ уч.	Подп.	Дата	444-ПЗ-ПЗУ	Лист
										6

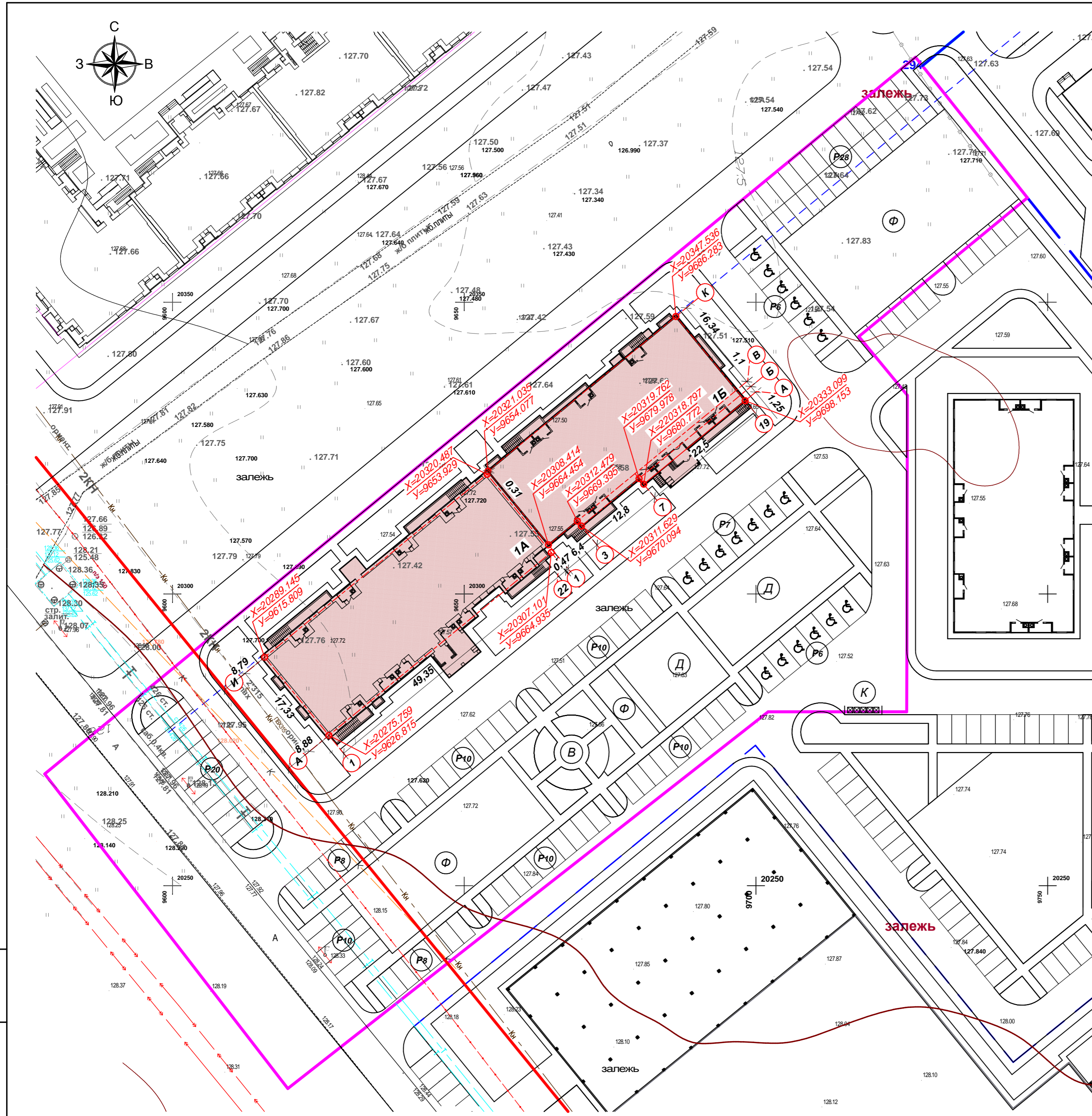


**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

Номер по плану	Обозначение типового проекта	Этажность	зданий	Площадь				Строительный объем			
				квартир		застройки		общая			
				здания	всего	здания	всего	квартир	всего	здания	всего
1А	Жилая секция	15	1	164		1037.38		7813.06		43233.49	
				164		1037.38		7813.06		43233.49	
1Б	Жилая секция	20	1	199		869.05		10288.43		47607.87	
				199		869.05		10288.43		47607.87	
Итого:									18101.49		

**Условные обозначения**

-  Граница отведенного участка
-  Проектируемый жилой дом
-  Парковка
-  Площадка для игр детей
-  Площадка для занятий физкультурой
-  Площадка для отдыха взрослых
-  Мусорные контейнеры
-  Места парковки инвалидов



Инв. №подл. Подпись и дата. Взам. инв. №



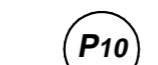





					<b>444-ПЗУ</b>				
					<b>Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (№40 по ППТ, Семчино 9,10 мкр. Канищево в г. Рязани)</b>				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	<b>Схема планировочной организации земельного участка</b>	Стадия	Лист	Листов
Гл. инженер		Крысанова					П	2	
ГАП		Добыш							
Разработал		Чехова				Разбивочный план	ООО "Проектный институт "Ника и Ко" г. Рязань		



**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

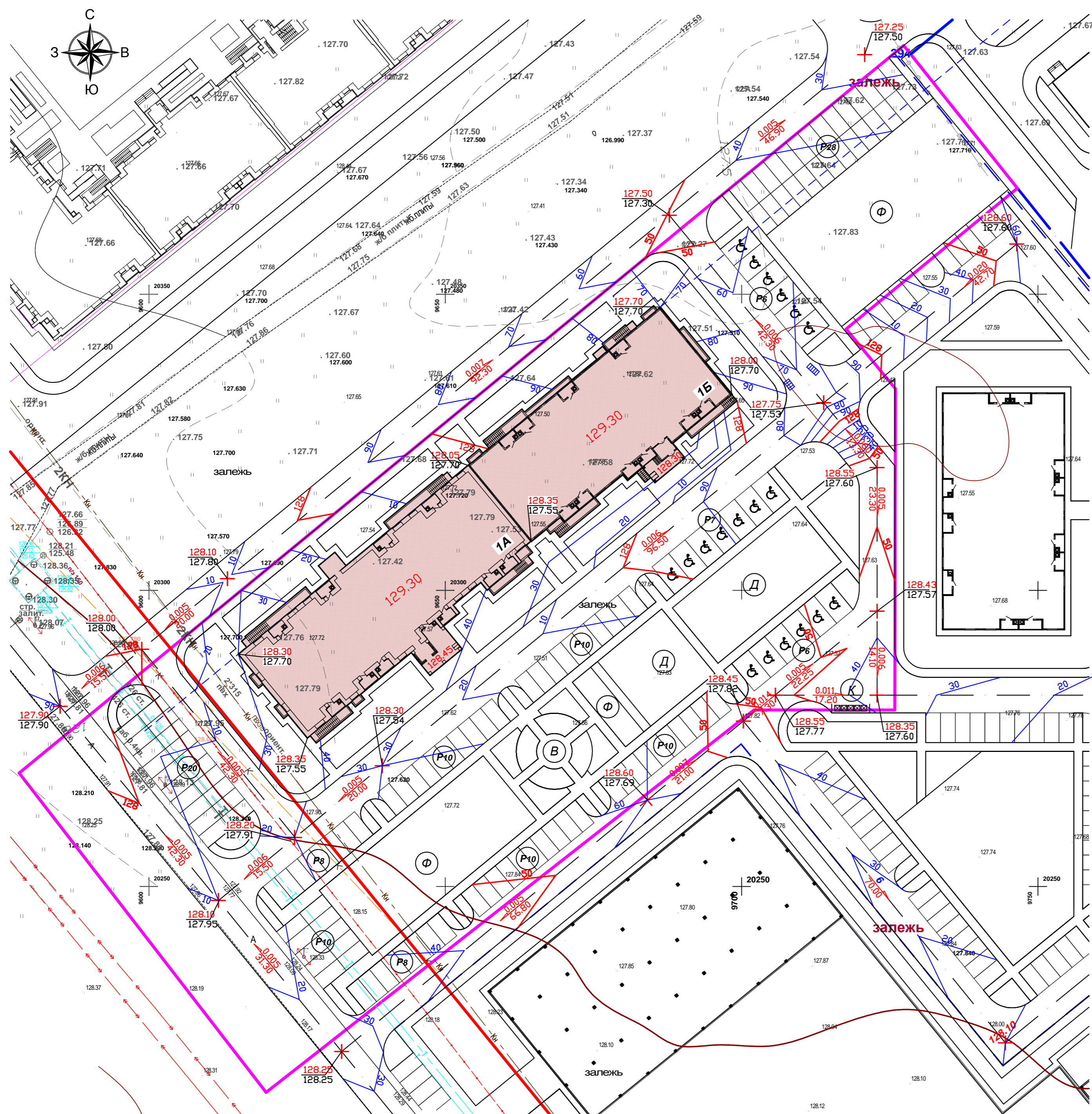
Номер по плану	Обозначение типового проекта	Этажность	зданий	Площадь					Строительный объем		
				квартир		застройки		общая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	квартир	всего		
1А	Жилая секция	15	1	164		1037.38		7813.06		43233.49	
					164		1037.38		7813.06		43233.49
1Б	Жилая секция	20	1	199		869.05		10288.43		47607.87	
					199		869.05		10288.43		47607.87
									Итого:	18101.49	

**Условные обозначения**

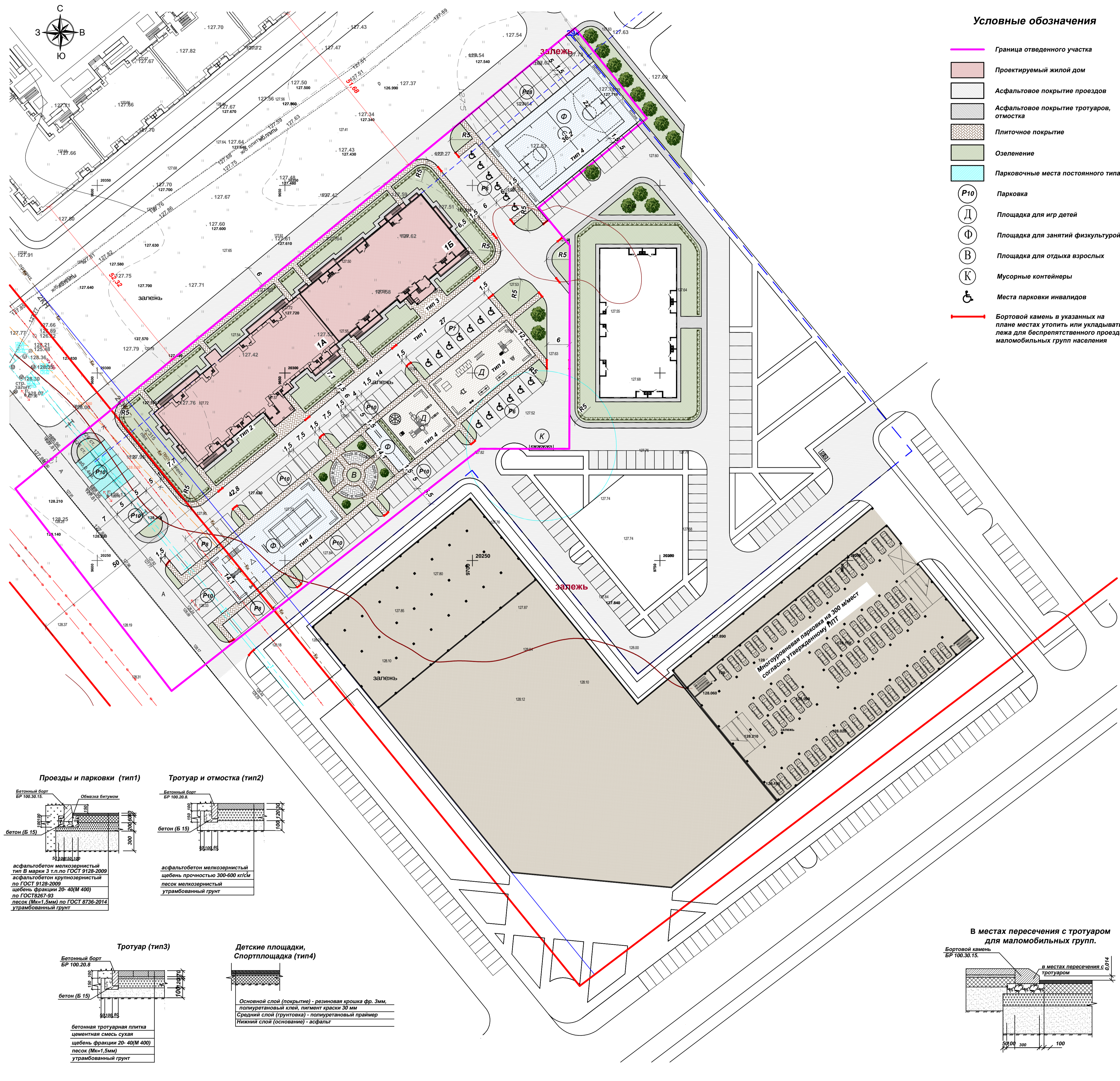
-  Граница отведенного участка
-  Проектируемый жилой дом
-  Парковка
-  Площадка для игр детей
-  Площадка для занятий физкультурой
-  Площадка для отдыха взрослых
-  Мусорные контейнеры
-  Места парковки инвалидов

- Общие данные смотри лист ПЗУ-1
- План организации рельефа выполнен в красных (проектных) горизонталях с сечением рельефа 10 см и увязан с прилегающей территорией.
- Отметки даны по верху покрытий и отмоستок.

					<b>444-ПЗУ</b>				
					<b>Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (№40 по ППТ, Семчино 9,10 мкр. Канищево в г. Рязани)</b>				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
							П	3	
Гл. инженер		Крысанова					План организации рельефа	ООО "Проектный институт "Ника и Ко" г. Рязань	
ГАП		Добыш							
Разработал		Чехова							



Име. Исполн. Подпись и дата Взам. Инж. И.



**Условные обозначения**

- Граница отведенного участка
- Проектируемый жилой дом
- Асфальтовое покрытие проездов
- Асфальтовое покрытие тротуаров, отмостка
- Плиточное покрытие
- Озеленение
- Парковочные места постоянного типа
- Парковка
- Площадка для игр детей
- Площадка для занятий физкультурой
- Площадка для отдыха взрослых
- Мусорные контейнеры
- Места парковки инвалидов
- Бортовой камень в указанных на плане местах утопить или укладывать лежа для беспрепятственного проезда маломобильных групп населения

**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

Номер по плану	Обозначение типового проекта	Этажность	Площадь				Строительный объем	
			зданий	квартир	застройки	общая	здания	всего
1А	Жилая секция	15	1	164	1037.38	7813.06	43233.49	
1Б	Жилая секция	20	1	199	869.05	10288.43	47607.87	
						Итого:	18101.49	

**Ведомость малых архитектурных форм и переносных элементов**

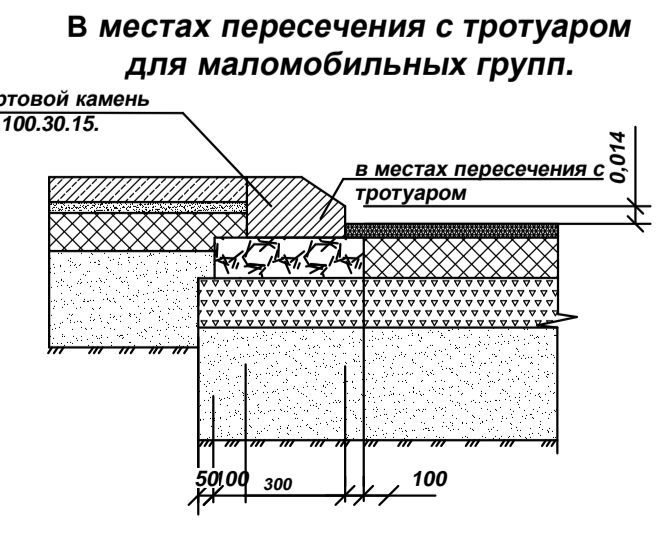
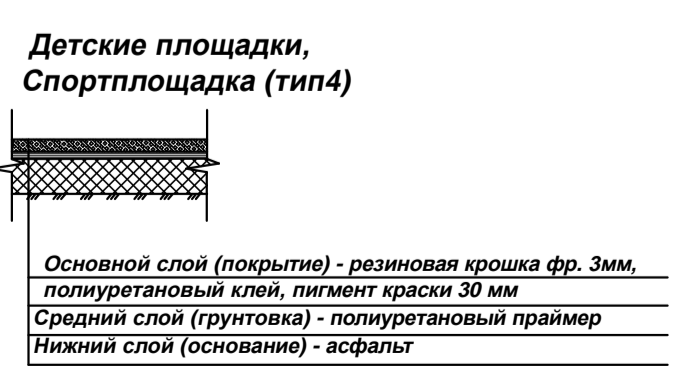
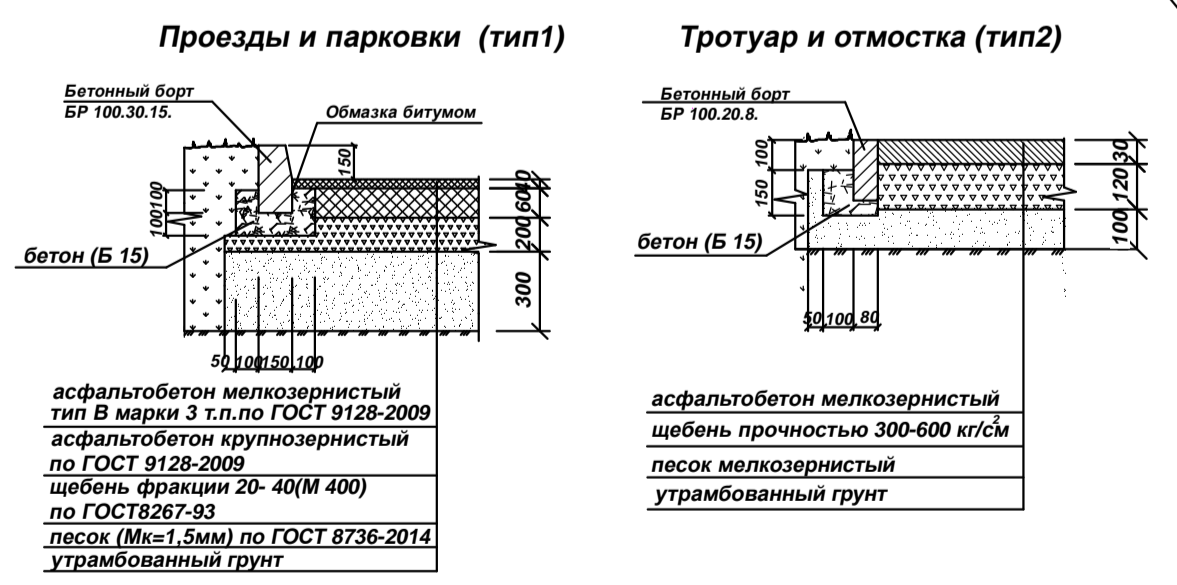
Поз.	Условное изображение	Наименование	Кол.	Примечание
		МФ 3.021-16; Песочница распахная	1	ООО "ДАР"
		МФ 5.33; Счеты со столиками	1	ООО "ДАР"
		ДИО 1.02; Качели базовые двойные	2	ООО "ДАР"
		ДИО 2.01; Карусель с 6-ю сидениями	1	ООО "ДАР"
		ДИО 3.05; Качалка-балансиры "Уточка"	2	ООО "ДАР"
		ДИО 4.02; Качалка на пружине "Джил"	1	ООО "ДАР"
		ДИК 1.252; Игровой комплекс "Росток"	1	ООО "ДАР"
		ДИК 3.17 Игровой комплекс "Мостики"	1	ООО "ДАР"
		СО 1.013; Спортивный комплекс "Параллельный брус с рукоходом"	1	ООО "ДАР"
		СО 1.261; Спортивный комплекс "Жираф"	1	ООО "ДАР"
		СО 2.02; Спортивный комплекс "Лабиринт"	1	ООО "ДАР"
		СО 3.10; Качающийся мостик	1	ООО "ДАР"
		СО 5.01; Спортивные брусья	2	ООО "ДАР"
		СО 7.01; "Тройной каскад турников для аттракционов"	2	ООО "ДАР"
		СО 7.03; "Рукоход классический двухуровневый и 6 турников"	1	ООО "ДАР"
		СО 7.06; "Шведская стенка"	1	ООО "ДАР"
		СО 7.16; "Треугольник"	1	ООО "ДАР"
		СО 7.21; "Базис"	1	ООО "ДАР"
		МФ 1.15; Лавочка бетонная	34	ООО "ДАР"
		МФ 6.061 + МФ 6.062; Уличная урна деревянная на ж/б основании + вставка урны квадратная	19	ООО "ДАР"

**Ведомость проездов, тротуаров, дорожек и площадок**

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
1	Подъезды и площадки для автомобилей с бордюром и из бортового камня БР 100.30.15 L=975 м	1	4247,3	
2	Тротуар и отмостка с бордюром из бортового камня БР 100.20.8 L= 50 м	2	297,0	
3	Плиточное покрытие с бордюром из бортового камня БР 100.20.8 L= 1059 м	3	1432,6	
4	Площадка для занятий физкультурой	4	1455,4	
5	Детская площадка	4	524,8	

**Ведомость элементов озеленения**

№ п/п	Наименование породы или вида насаждения	Возраст	Кол.	Примечание
1	Клен канадский	6-8	7	ком 0,8х0,8х0,5
2	Кустарник рядовой, 239 п.м.		956	4 шт. на 1 п.м.
3	Газон, 2143,0 м²			



Общие данные смотри лист ПЗУ-1.

444-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (№40 по ППТ, Семчино 9,10 мкр. Канищево в г. Рязани)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
				Крысанова	
				Добыш	
Разработал			Чехова		
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист	Листов
			П	4	
План благоустройства территории			ООО "Проектный институт "Ника и Ко" г. Рязань		

Имя, Фамилия, Подпись и дата



**Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений**

Номер по плану	Обозначение типового проекта	Этажность	зданий	Площадь				Строительный объем			
				квартир		застройки		общая			
				здания	всего	здания	всего	квартир	всего	здания	всего
1А	Жилая секция	15	1	164		1037.38		7813.06		43233.49	
				164		1037.38		7813.06		43233.49	
1Б	Жилая секция	20	1	199		869.05		10288.43		47607.87	
				199		869.05		10288.43		47607.87	
									Итого:	18101.49	

**Ведомость установки дорожных знаков**

Условное обозначение	Описание объекта
5.19.1	Пешеходный переход правый
5.19.2	Пешеходный переход левый
5.15	Место стоянки
8.17	Места для инвалидов

**Условные обозначения**

- Граница отведенного участка
- Проектируемый жилой дом
- Парковка
- Площадка для игр детей
- Площадка для занятий физкультурой
- Площадка для отдыха взрослых
- Мусорные контейнеры
- Места парковки инвалидов
- Бортовой камень в указанных на плане местах утопить или укладывать лежа для беспрепятственного проезда маломобильных групп населения

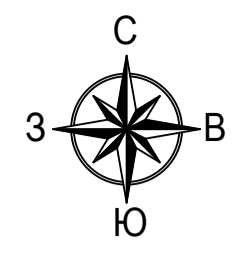
444-ПЗУ

Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (№40 по ППТ, Семчино 9,10 мкр. Канищево в г. Рязани)

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
						Схема планировочной организации земельного участка	П	5	
Гл. инженер									
ГАП						Схема движения автомобильного транспорта			
Разработал									

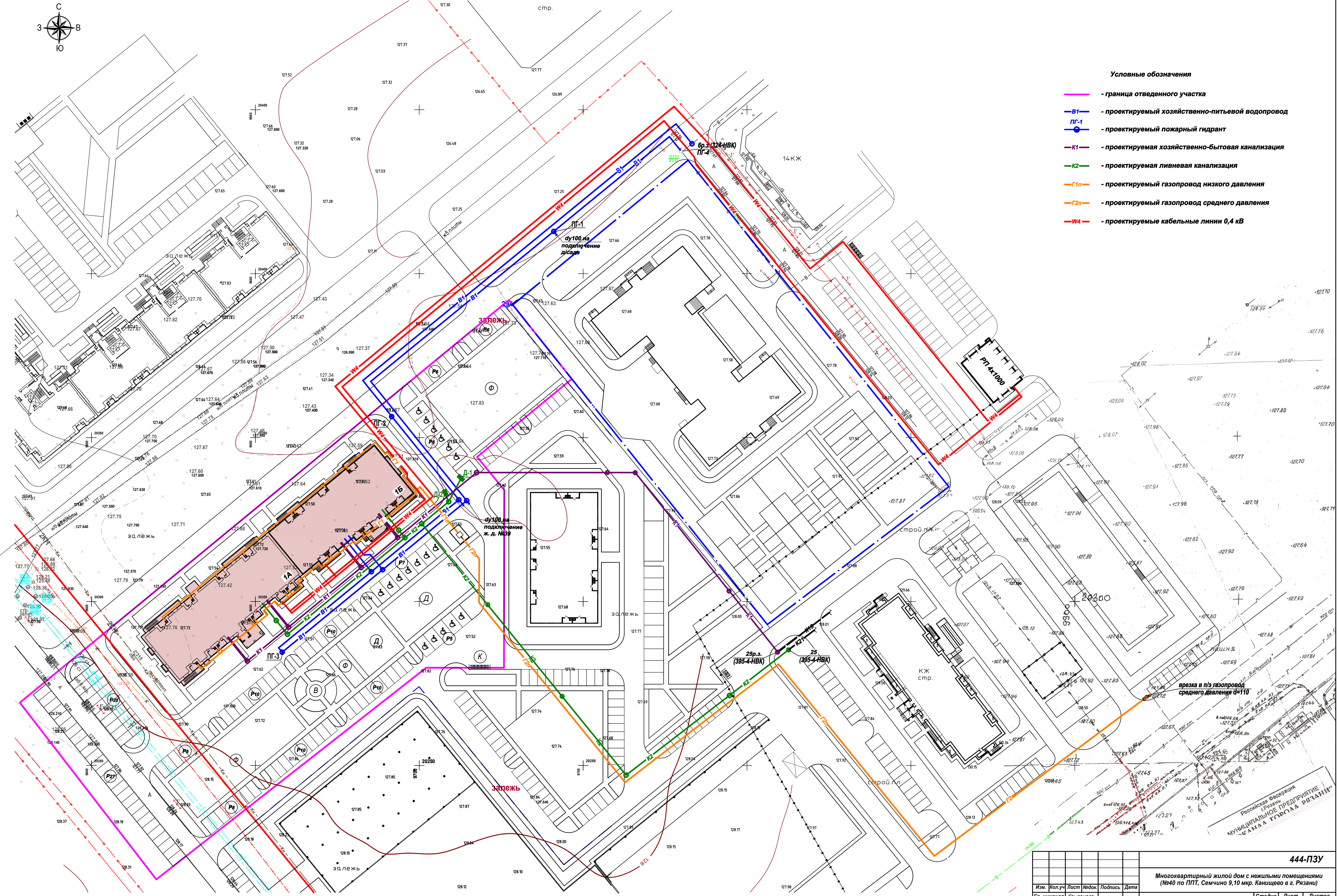
ООО "Проектный институт "Ника и Ко" г. Рязань

Име. Исполн. Подпись и дата Взам. инв. N



**Условные обозначения**

- - граница отведенного участка
- В1 - проектируемый хозяйственно-питьевой водопровод
- ПГ-1 - проектируемый пожарный гидрант
- К1 - проектируемая хозяйственно-бытовая канализация
- К2 - проектируемая ливневая канализация
- Г1п - проектируемый газопровод низкого давления
- Г2п - проектируемый газопровод среднего давления
- W4 - проектируемые кабельные линии 0,4 кВ

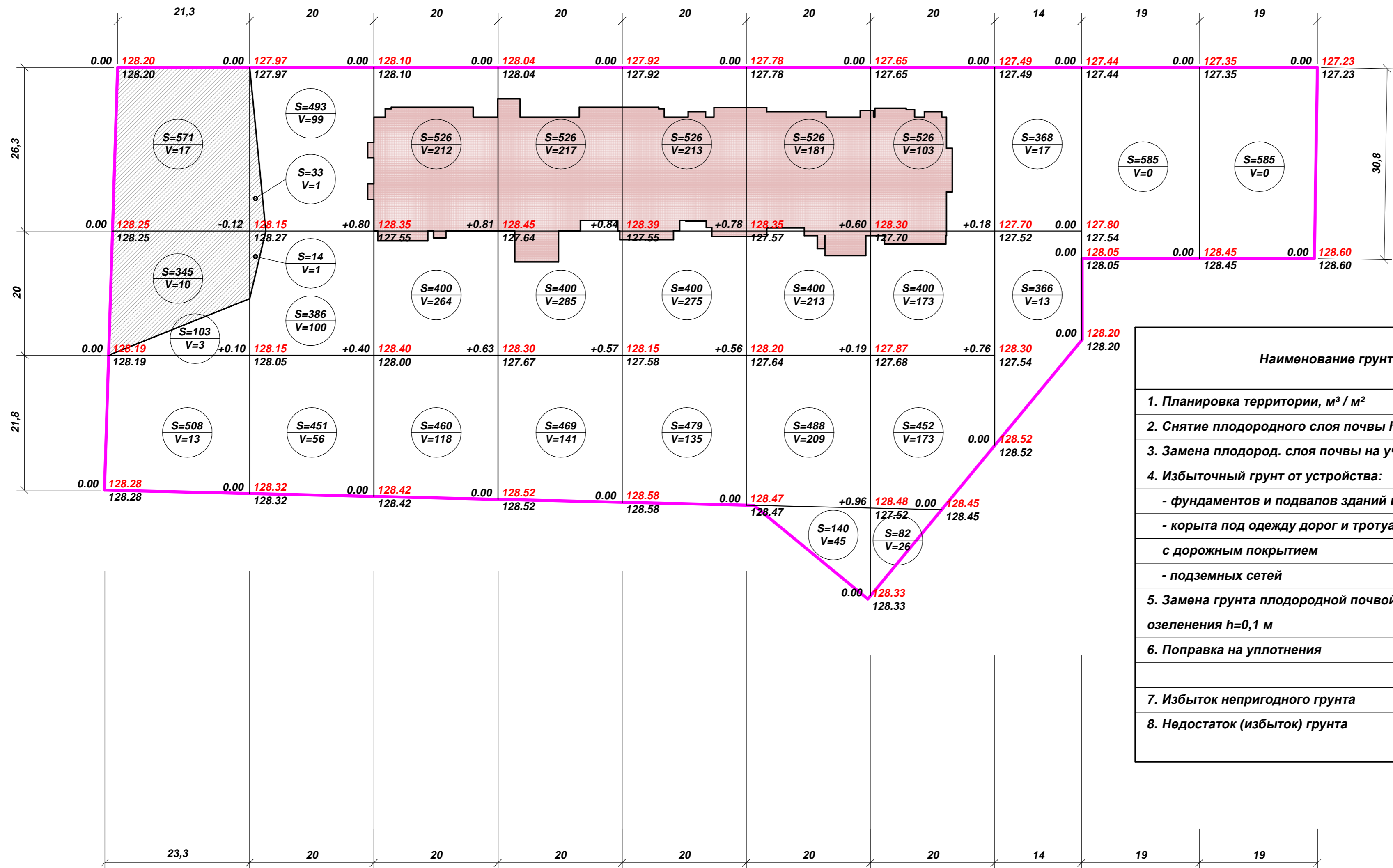


врезка в п/з газопровод среднего давления d=110

Российская Федерация  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ГАИЛА ГОРОДА РЯЗАНЬ»

Имя Инициалы  
Подпись и дата  
Взам. инж. И.

<b>444-ПЗУ</b>				
Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (№40 по ППТ, Семчино 9,10 мкр. Канищево в г. Рязань)				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись
Гл. инженер	Крысанова			
ГАП	Добыли			
Разработал	Чехова			
Схема планировочной организации земельного участка			Стадия	Лист
			П	6
Сводный план инженерных сетей			ООО "Проектный институт "Ника и Ко" г. Рязань	



Наименование грунта	Количество, м³		Примеч.
	насыпь	выемка	
1. Планировка территории, м³ / м²	3284 / 11045	29 / 963	
2. Снятие плодородного слоя почвы h=0,3 м		289	
3. Замена плодород. слоя почвы на участках насыпи	3314	3314	
4. Избыточный грунт от устройства:			
- фундаментов и подвалов зданий и сооружений			
- корыта под одежду дорог и тротуаров с дорожным покрытием		3081	
- подземных сетей			
5. Замена грунта плодородной почвой на участках озеленения h=0,1 м	214	214	
6. Поправка на уплотнения	681		
<b>Итого грунта</b>	<b>7493</b>	<b>6927</b>	
7. Избыток непригодного грунта			
8. Недостаток (избыток) грунта		566	
<b>Баланс</b>	<b>7493</b>	<b>7493</b>	

Итого												Всего
		насыпь	16	255	594	643	623	648	475	30	-	
выемка	27	2	-	-	-	-	-	-	-	-	29	

Име. №подл. Подпись и дата Взам. инв. №

					<b>444-ПЗУ</b>		
					Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (№40 по ППТ, Семчино 9,10 мкр. Канищево в г. Рязани)		
Изм.	Кол.уч	Лист	№вдок.	Подпись	Дата		
Гл. инженер		Крысанова				Схема планировочной организации земельного участка	Стадия
ГАП		Добыш					Лист
Разработал		Чехова				Листов	П
						План земляных масс	7
						ООО "Проектный институт "Ника и Ко" г. Рязань	