



**ООО «Открытые мастерские»**

**«Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое»**

**Блок 2**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**Том 2**

**ОМ-145/24-ТР-Б2-ПЗУ**

Москва 2025 г.



**ООО «Открытые мастерские»**

**«Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое»**

**Блок 2**

## **ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

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

**Том 2**

**ОМ-145/24-ТР-Б2-ПЗУ**

Генеральный директор

Главный инженер проект



М.И. Попов

А.В. Вавилина





Москва 2025 г.

# Содержание

Обозначение	Наименование	Стр.
ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ-С	Содержание	3-4
ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ-ПЗ	Пояснительная записка	5-10
	а) Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	5
	а (1)) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территории в пределах границ земельного участка	7
	б) 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	7
	в) Обоснование и описание 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 него не устанавливается градостроительный регламент)	7
	г) Техничко-экономические показатели участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	8
	д) Обоснование и описание 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	8
	е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой	9
	ж) Описание решений по благоустройству территории	9
	з) 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	10
	и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	10
	к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения	10
	л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, для объектов непроизводственного назначения	10

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

ОМ -145/24-ТР-Б2-ПЗУ- С

						ОМ -145/24-ТР-Б2-ПЗУ- С			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ до к	Подпись	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Кулик			06.25	П		1	2	
Нач. отдела	Артамонов			06.25					
ГИП	Вавилина			06.25					
Н.контр.	Вавилина			06.25		ООО «Открытые мастерские»			

	Графическая часть	
ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ лист 1	Ситуационный план М 1:2000	11
ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	12
ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ лист 3	План организации рельефа М 1:500	13
ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ лист 4	План земляных масс М 1:500	14
ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ лист 5	План озеленения и освещения территории М 1:500	15
ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ лист 6	План проездов, тротуаров, дорожек, площадок М 1:500	16
ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ лист 7	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения М 1:500	17

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

							ОМ -145/24-ТР-Б2-ПЗУ- С	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			2





а) ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО  
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектная документация раздела «Схема планировочной организации земельного участка» на строительство объекта «Малозэтажная жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое» разработана на основании:

- Задания на проектирование;
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-50-3-47-0-00-2025-06755-1 от 24.01.2025 г.;
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-50-3-47-0-00-2025-06996-1 от 24.01.2025 г.;
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-50-3-47-0-00-2025-06756-1 от 24.01.2025 г.;
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-50-3-47-0-00-2025-06757-1 от 24.01.2025 г.;
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-50-3-47-0-00-2025-06758-1 от 24.01.2025 г.;
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-50-3-47-0-00-2025-06759-1 от 24.01.2025 г.;
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-50-3-47-0-00-2025-06760-1 от 24.01.2025 г.;
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-50-3-47-0-00-2025-06761-1 от 24.01.2025 г.;
- Градостроительного плана земельного участка №РФ-50-3-47-0-00-2025-15680-1 от 05.03.2025 г.;
- Проекта планировки территории и проекта межевания территории, утвержденных распоряжением Министерства Жилищной политики Московской области от 05.08.2024 г. №УДПТ 25/0020-24;
- Инженерно-топографического плана, выполненного ООО «Геометр» в 2024 г. (заказ ИГДИ-2801-24);
- Технического отчета по результатам инженерно-экологических изысканий, выполненного «СТФ-СТРОЙ» 2024 г. (заказ ГКО-1841/24(Д2410-005)-ИГИ от 21 октября 2024г.);
- Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий, выполненного «СТФ-СТРОЙ» 2024 г. (заказ ГКО-1783/24-ИЭИ от 22 октября 2024г.);
- Технического отчета по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий для подготовки проектной документации, выполненного «ГлобусГео» в 2023 г. (заказ ИГМИ-ГКО-563/23(23017));

При проектировании использовались действующие нормативные документы:

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

						ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ - ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				
Разработал		Кулик			06.25	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела		Артамонов			06.25		П	1	8
							ООО «Открытые мастерские»		
ГИП		Вавилина			06.25				
Н.контр.		Вавилина			06.25				

- Постановление Правительства РФ от 20 мая 2022 г. N 914 " "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 г. N 815";

- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (ред. от 31.05.2022 г.)»;

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (Приказ МЧС России от 24.04.2013 №288 (ред. от 27.06.2023))»;

- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;

- Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 г №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями).

Проектируемая территория расположена в северо-западной части городского округа Мытищи Московской области в границах населенного пункта г. Троицкое.

В соответствии со «Схемой территориального планирования Московской области» и «Региональными нормативами градостроительного проектирования Московской области» проектируемая территория относится к Яхромской устойчивой системе расселения, которая по типологии является рекреационно-аграрной.

В соответствии с Генеральным планом городского округа Мытищи Московской области проектируемая территория отнесена к функциональной зоне «Застройка индивидуальными жилыми домами».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории городского округа Мытищи Московской области проектируемая территория отнесена к территориальной зоне осуществления деятельности по комплексному развитию территории №110 (далее – КРТ-110).

В настоящее время на территории проектирования находится недействующий санаторий «Дружба». Проектом на рассматриваемой территории предлагается разместить 24 блока малоэтажной жилой застройки различного типа, ДОО на 75 мест, многофункциональное здание, объекты инженерной инфраструктуры, улично-дорожную сеть, систему площадок различного назначения, элементы озеленения.

В данном проекте рассматривается планировка блока 2, состоящего из 9 таунхаусов, размещенных на земельных участках общей площадью 2301 м2.

Участок проектирования находится в северной части всей территории проектирования, южнее ул. Московская и ограничен:

- с севера – проектируемым ограждением территории, велосипедной дорожкой и тротуаром
- с юга – красными линиями проектируемых проездов;
- с востока – красными линиями проектируемого проезда, а далее территорией для размещения КНС и ЛОС, расположенной за ним;
- с запада – территорией блока 1 таунхаусов.

В границе проектирования блока 2 имеются существующие здания бывшего санатория «Дружба», которые должны быть снесены к началу строительства. По участку проходит

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	<p>Участок проектирования находится в северной части всей территории проектирования, южнее ул. Московская и ограничен:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- с севера – проектируемым ограждением территории, велосипедной дорожкой и тротуаром</li><li>- с юга – красными линиями проектируемых проездов;</li><li>- с востока – красными линиями проектируемого проезда, а далее территорией для размещения КНС и ЛОС, расположенной за ним;</li><li>- с запада – территорией блока 1 таунхаусов.</li></ul> <p>В границе проектирования блока 2 имеются существующие здания бывшего санатория «Дружба», которые должна быть снесены к началу строительства. По участку проходит</p>							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ - ПЗ				Лист
										2

существующие сети бытовой и ливневой канализации, водопровод, теплотрасса, которые должна быть вынесена к началу строительства.

На территории участка произрастают сохраняемые деревья.

На территории проектирования не зафиксировано обитание и произрастание краснок-нижных животных и растений.

Объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленных объектов культур-ного наследия, отсутствуют.

а (1)) СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВА-  
НИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Зоны с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка отсутствуют.

б) ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - В СЛУЧАЕ НЕОБХОДИ-  
МОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УКАЗАННЫХ ЗОН В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Проектируемое здание и площадки размещаются с соблюдением всех существующих и проектируемых ограничений.

Проектом «Малоэтажной жилой застройки...» восточнее территории блока 2 преду-смотрено строительство трансформаторной подстанции и размещения площадки ТКО. Размер нормативного санитарного разрыва от трансформаторной подстанции, площадки ТКО и территории для размещения ливневых очистных сооружения (ЛОС), канализацион-ной насосной станции (КНС) до жилого здания соблюдены с учетом действующих норм и правил. Другие санитарно-защитные зоны и ограничения на участке проектирования от-сутствуют.

в) ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕН-  
ТАМИ, ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЕСЛИ НА  
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕ-  
ГЛАМЕНТА, ИЛИ В ОТНОШЕНИИ НЕГО НЕ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ  
РЕГЛАМЕНТ)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории городского округа Мытищи Московской области проектируемая территория отнесена к территориаль-ной зоне осуществления деятельности по комплексному развитию территории №110.

Проектом планировки территории предусматривается реорганизация территории пла-нируемого элемента планировочной структуры под строительство блокированной жилой застройки, нормативно обеспеченной улично-дорожной сетью, местами хранения авто-транспорта, объектами социальной и инженерной инфраструктур.

Проектом планировки территории предусмотрено размещение не менее 3,08 га озеле-ненных территорий, включая площадь благоустройства из расчета 4,4 кв. м на 1 человека.

Участок проектирования блока 2 находится в зоне приаэродромных территорий аэро-дрома Москва (Шереметьево) (3-я подзона, сектор 3.1, 6-я подзона, 7-я подзона, зона 7.2)

Взам. инв. №		<p>В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории городского округа Мытищи Московской области проектируемая территория отнесена к территориальной зоне осуществления деятельности по комплексному развитию территории №110.</p> <p>Проектом планировки территории предусматривается реорганизация территории планируемого элемента планировочной структуры под строительство блокированной жилой застройки, нормативно обеспеченной улично-дорожной сетью, местами хранения автотранспорта, объектами социальной и инженерной инфраструктур.</p> <p>Проектом планировки территории предусмотрено размещение не менее 3,08 га озелененных территорий, включая площадь благоустройства из расчета 4,4 кв. м на 1 человека.</p> <p>Участок проектирования блока 2 находится в зоне приаэродромных территорий аэродрома Москва (Шереметьево) (3-я подзона, сектор 3.1, 6-я подзона, 7-я подзона, зона 7.2)</p>						
Подпись и дата								
Инв. № подл.								
							ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ - ПЗ	Лист
								3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			

и полосы воздушных подходов аэродрома Чкаловский, в 20-120 м зоне нормируемых отступов по этажности от границ застройки индивидуальными жилыми домами.

На земельном участке, предложенном под размещение блока 2, предусмотрено возведение 9 таунхаусов со стояночными местами для 2-х автомобилей на каждый таунхаус, площадью 13.74-13.76 м2 для каждого автомобиля, пешеходных дорожек, ведущих ко входам в каждый таунхаус, отстоьтки вокруг всего блока и озеленения свободной от застройки и покрытий территории.

г) ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО  
ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Технико-экономические показатели по схеме планировочной организации земельного участка представлены в таблице 1.

таблица 1

№ п/п	Наименование	Количество	
		м²	%
1	Площадь участка в границе проектирования блока 2, в том числе:	2301.0	100
1.1	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06755-1	336.00	
1.2	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06996-1	223.00	
1.3	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06756-1	225.00	
1.4	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-15680-1	226.00	
1.5	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06757-1	228.00	
1.6	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06758-1	231.00	
1.7	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06759-1	233.00	
1.8	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06760-1	236.00	
1.9	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06761-1	363.00	
2	Площадь застройки в уровне земли в том числе:	608.94	26.46
1.1	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06755-1	65.66	
1.2	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06996-1	62.34	
1.3	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06756-1	62.34	
1.4	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-15680-1	62.45	
1.5	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06757-1	7.53	
1.6	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06758-1	70.42	
1.7	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06759-1	70.44	
1.8	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06760-1	70.52	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата



1.9	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06761-1	74.24	
3	Площадь твердых покрытий в том числе:	532.00	23.12
1.1	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06755-1	76.96	
1.2	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06996-1	59.91	
1.3	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06756-1	59.91	
1.4	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-15680-1	59.77	
1.5	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06757-1	51.80	
1.6	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06758-1	51.77	
1.7	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06759-1	51.77	
1.8	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06761-1	51.78	
1.9	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06761-1	68.33	
4	Площадь озеленения	1160.06	50.42
1.1	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06755-1	193.38	
1.2	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06996-1	100.75	
1.3	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06756-1	102.75	
1.4	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-15680-1	103.78	
1.5	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06757-1	105.67	
1.6	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06758-1	108.81	
1.7	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06759-1	110.79	
1.8	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06761-1	113.70	
1.9	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06761-1	220.43	

Баланс территории по каждому ГПЗУ приведен на листе 2 ГЧ, раздела ПЗУ.

д) ОБОСНОВАНИЕ И ОПИСАНИЕ 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

По климатическому районированию для строительства (СП 131.13330.2020) территория проектирования находится в пределах климатического подрайона ПВ.

Уровень подземных вод подвержен сезонным колебаниям и в период гидрогеологических максимумов возможно повышение уровня на 1,95 м. В периоды снеготаяния, продолжительных дождей, в результате утечек из водонесущих коммуникаций возможно образование временно существующего горизонта подземных вод – «верховодки» в верхней

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
									5
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ - ПЗ

части разреза. Образование «верховодки» происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков, утечек из подземных коммуникаций. Для того, чтобы воды «верховодки» не оказывали влияния на процессы строительства и эксплуатации здания, необходимо зарегулировать поверхностный сток и предусмотреть мероприятия по отводу подземных вод типа «верховодки».

Техногенное радиоактивное загрязнение на участке не обнаружено. По радиационной характеристике грунт может вывозиться и использоваться без ограничений.

По степени опасности почвы и грунты, согласно СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания, относятся к «допустимой» категории и могут быть использованы без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

Почва в слое 0.0-0.4 м, согласно ГОСТ 17.5.3.06-85 «Охрана природы. Земли. Требования к определению норм снятия плодородного слоя почвы при производстве земляных работ», относится к неплодородному слою.

Рельеф площадки претерпел различные техногенные изменения в результате хозяйственной деятельности и связанных с ней планировочных и строительных работ. Организация рельефа участка запроектирована в увязке с прилегающей территорией. Абсолютные отметки существующего рельефа имеют перепад от 171.50 до 173.00 м.

Организация поверхностного стока - одно из мероприятий инженерной подготовки, которое должно обеспечить высокий уровень благоустройства территории проектирования.

Поверхностные воды, образующиеся в результате выпадения осадков или при таянии снега, стекают по лоткам проездов в проектируемые дождеприемные решетки сети закрытой ливневой канализации.

Для обеспечения лучшего отведения поверхностных и талых вод от здания, проектом предусмотрено устройство отмостки вокруг здания.

е) ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

Работа по организации рельефа должна обеспечить условия отвода поверхностного стока. План организации рельефа выполнен на основании инженерно-топографического плана, выполненного ООО «Геометр» в 2024 г. (заказ ИГДИ-2801-24). Система высот Балтийская 1977 г., система координат МСК-50.

Вертикальная планировка выполнена методом проектных (красных) горизонталей, нанесенных на инженерно-топографический план, совмещенный со схемой планировочной организации земельного участка. Красные горизонталы запроектированы с сечением 0.1 м. Продольные уклоны проездов взяты в пределах допустимых норм: от 5 до 30 промилле. Поперечный уклон принят от 10 до 30 промилле. План организации рельефа выполнен с привязкой к существующим отметкам по периметру участка и с сохранением существующих отметок на въездах на участок.

По результатам вертикальной планировки выполнен план земляных масс с объемами земляных работ в границе проектирования.

ж) ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

Планировочная организация земельного участка блока 2 обеспечивает рациональное расположение проектируемых подходов к входам в таунхаусы, размещение парковочных

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ - ПЗ				6

мест. Проектом предусмотрено обеспечение подъезда пожарных машин к главным фасадам таунхаусов со стороны проезжей части проектируемой жилой улицы с учетом тротуара, проходящего вдоль него, выдерживающей нагрузку 16 т на ось. Ширина проезда – 6 м. Согласно п. 8.1.15 СП 4.13130 с Изменениями планировочные решения малоэтажной жилой застройки домами класса функциональной пожарной опасности Ф1.4 (до 3 этажей включительно) должны обеспечивать подъезд пожарной техники к зданиям и сооружениям на расстояние не более 50 м. Данное требование выполняется.

Входы в здания выполнены с одного уровня. Ко входам ведут пешеходные дорожки от тротуара, проходящего вдоль проектируемого проезда. На территории каждого таунхауса устраиваются две площадки для стоянки автомобилей. 9 стоянок, дорожки и отсыпка выполняются из бетонной плитки, другие 9 стоянок – устраиваются на пластиковой газонной решетке, заполняемой плодородным грунтом с посевом трав (лист 6 ГЧ, раздела ПЗУ).

Свободная от застройки и твердых покрытий территория озеленяется. Состав газона указан на листе 5 ГЧ, раздела ПЗУ. Здесь же приведена ведомость элементов озеленения.

з) 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

Проектируемые здания и сооружения не являются объектами производственного назначения.

и) ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЕ И ВНУТРЕННИЕ (В ТОМ ЧИСЛЕ МЕЖЦЕХОВЫЕ) ГРУЗОРЕЗЕРВОЗКИ, - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Проектируемые здания и сооружения не являются объектами производственного назначения.

к) ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ (ПРИ НАЛИЧИИ ТАКИХ КОММУНИКАЦИЙ) - ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Проектируемые здания и сооружения не являются объектами производственного назначения.

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

Согласно ППТ, предусматривается реконструкция существующей улицы местного значения ул. Московская до 2-х полос движения, с шириной проезжей части 6.0 м и строительство пешеходных тротуаров шириной 0.75 м вдоль существующей ул. Дружба.

Подъезд пожарных машин, обслуживающего автотранспорта и легкового транспорта предусмотрен по проектируемым проездам, проходящим по территории проектируемой

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	НАЗНАЧЕНИЯ				
			Проектируемые здания и сооружения не являются объектами производственного назначения.				
			л) ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
Согласно ППТ, предусматривается реконструкция существующей улицы местного значения ул. Московская до 2-х полос движения, с шириной проезжей части 6.0 м и строительство пешеходных тротуаров шириной 0.75 м вдоль существующей ул. Дружба.							
Подъезд пожарных машин, обслуживающего автотранспорта и легкового транспорта предусмотрен по проектируемым проездам, проходящим по территории проектируемой							
						ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ - ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		7

малоэтажной жилой застройки. На существующую улично-дорожную сеть с. Троицкое имеется два выезда: на ул. Московская и ул. Дружбы.

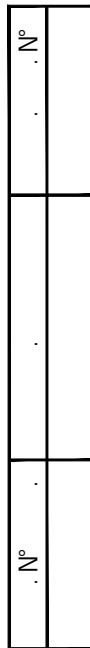
По территории проектирования предусмотрено двустороннее движение по проездам шириной 6 м с разворотными площадками в конце тупиковых проездов.

Подъезд к проектируемому блоку зданий 2 обеспечивается с соблюдением требований п. 8.1.15 СП 4.13130 с Изменениями.

Основные пешеходные тротуары выполнены шириной 2.0 м с понижением бортового камня на пересечениях пешеходных путей.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
										8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ОМ -145/24-ТР-Б2- ПЗУ - ПЗ				

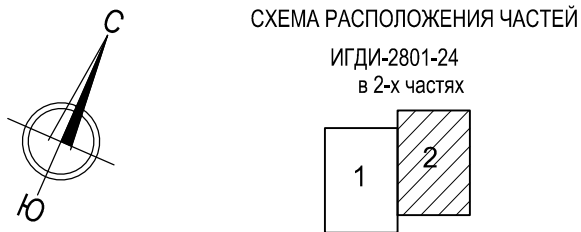


11

Babar


**Открытые мастерские**





Номер на плане	Наименование	Примечание
Тип 1	Блокированная жилая застройка блока 2	проект.

ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06757-1

ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-15680-1

ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06756-1

ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06996-1

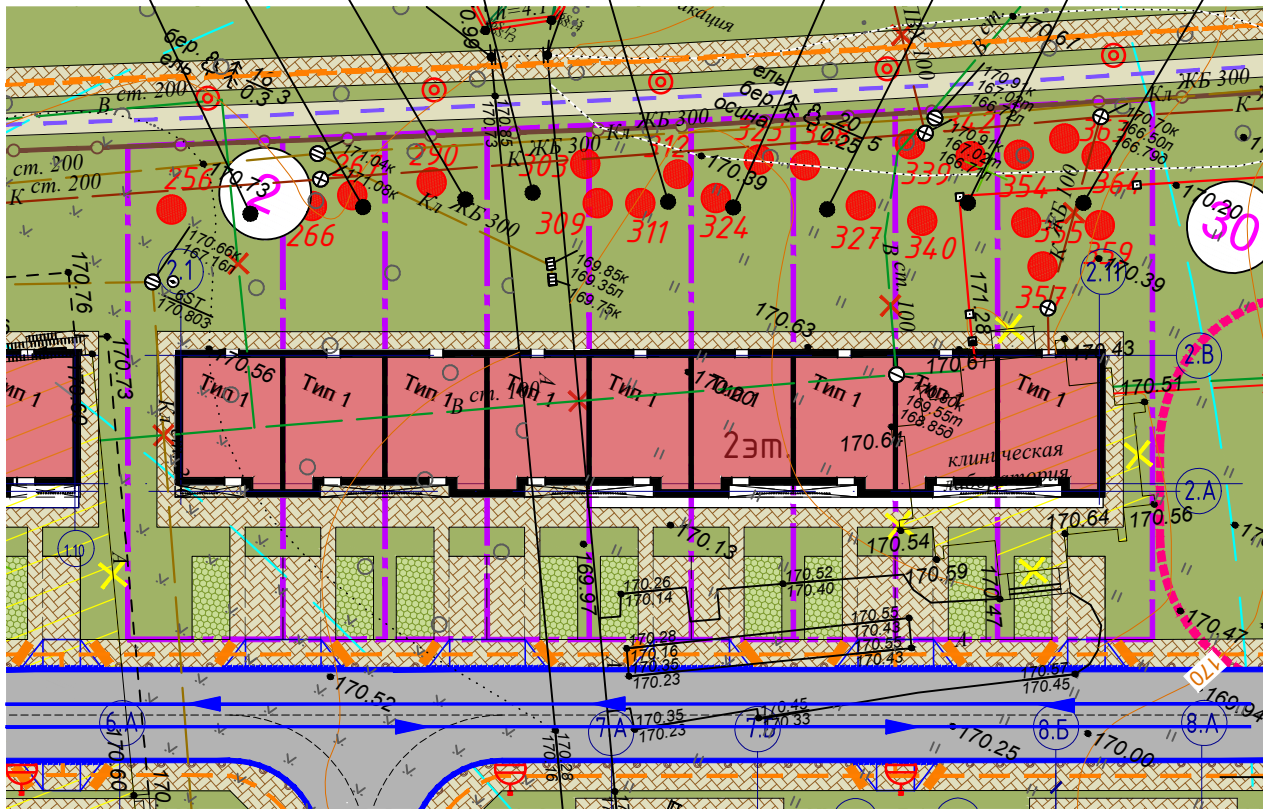
ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06755-1

ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06758-1

ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06759-1

ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06760-1

ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06761-1



Баланс территории

№ п/п	Наименование	Площадь участка в границе ГПЗУ		Площадь застройки в уровне земли*		Площадь твердых покрытий		Площадь озеленения		Примечание
		м2	%	м2	%	м2	%	м2	%	
1	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06755-1	336.0		65.66		76.96		193.38		
2	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06996-1	223.0		62.34		59.91		100.75		
3	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06756-1	225.0		62.34		59.91		102.75		
4	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-15680-1	226.0		62.45		59.77		103.78		
5	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06757-1	228.0		70.53		51.80		105.67		
6	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06758-1	231.0		70.42		51.77		108.81		
7	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06759-1	233.0		70.44		51.77		110.79		
8	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06760-1	236.0		70.52		51.78		113.70		
9	ГПЗУ № РФ-50-3-47-0-00-2025-06761-1	363.0		74.24		68.33		220.43		
ИТОГО по участку проектирования блока 2		2301.0	100	608.94	26.46	532	23.12	1160.06	50.42	

\* Примечание: Площадь застройки в уровне земли, без учета площади застройки нависающей части – 12,77 кв.м.  
Общая площадь застройки Блока2 – 621,71 кв.м.

Условные обозначения

Границы участков по ГПЗУ

Номер блока по ГП

Сохраняемое дерево и его номер по перечетной ведомости

Демонтаж существующих сетей

Места перехода пешеходов

Места понижения борта с тактильными плитками

Проектируемая жилая застройка

Проектируемое озеленение(посевной газон)

Проектируемые проезды, площадки и контейнерные площадки с асфальтовым покрытием

Проектируемые тротуары, площадки, автомобильные стоянки (постоянного хранения) и отмостка с покрытием из бетонной плитки

Проектируемые автомобильные стоянки (временного хранения) с покрытием из пластиковой газонной решетки

Велодорожка

Линии движения транспорта и пожарной техники

Линии движения пешеходов и ММГН

Линии движения велосипедистов

Стационарные парковочные барьеры (столбик)

Проектируемый кабель наружного освещения и светильники на опорах

Сносимые здания и сооружения

Санитарно-защитная зона от ТП, хозяйственной площадки, ЛОС, КНС

- Теплосеть подземная
- Теплосеть наземная
- Газопровод подземный
- Газопровод наземный
- Водопровод подземный
- Водопровод наземный
- Канализация
- Канализация ливневая
- Электрокабель низкого напряжения (подземный)
- Электрокабель выкого напряжения (подземный)
- Подземные кабельные линии связи
- Кадастровые границы участков

Система координат МСК-50  
Система высот Балтийская 1977г.

ИГДИ-2801-2024						ОМ-145/24-ТР-Б2-ПЗУ					
Изм. Кол.уч Лист N док. Подп. Дата						Жилая застройка с объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, городской округ Мытищи, село Троицкое					
Директор по производству Тимофеев С.В.						Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Гл. инженер Новиков М.В.						Разработал	Кулик			06.25	
Начальник иам. отдела Тимофеева А.С.						Нач. отдела	Артамонов			06.25	
						Схема планировочной организации земельного участка					
						Схема планировочной организации земельного участка М 1:500					
						ООО "ГЕОМЕТР" 2024					
						ГИП	Вавилина			06.25	
						Н. контр.	Вавилина			06.25	
						Открытые мастерские					

Данный топографический план является точной копией инженерно – топографического плана М 1:500, выполненного, ООО "Геометр" в 2024г.  
Главный инженер проекта Вавилина А.В.

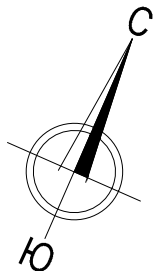
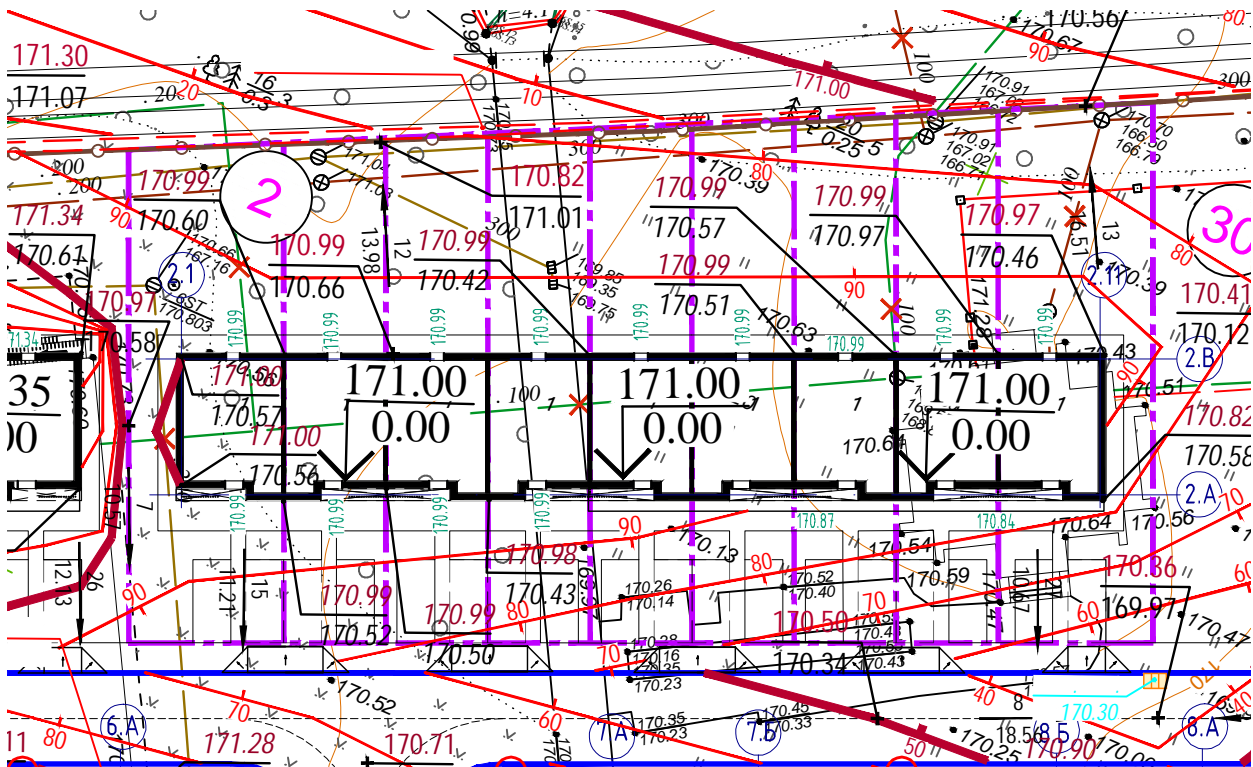
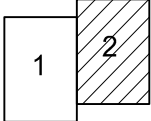


СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ЧАСТЕЙ

ИГДИ-2801-24  
в 2-х частях



1	2	проект.

3

5

26.08

138.50  
138.40

171.94

( )  
( )

-50

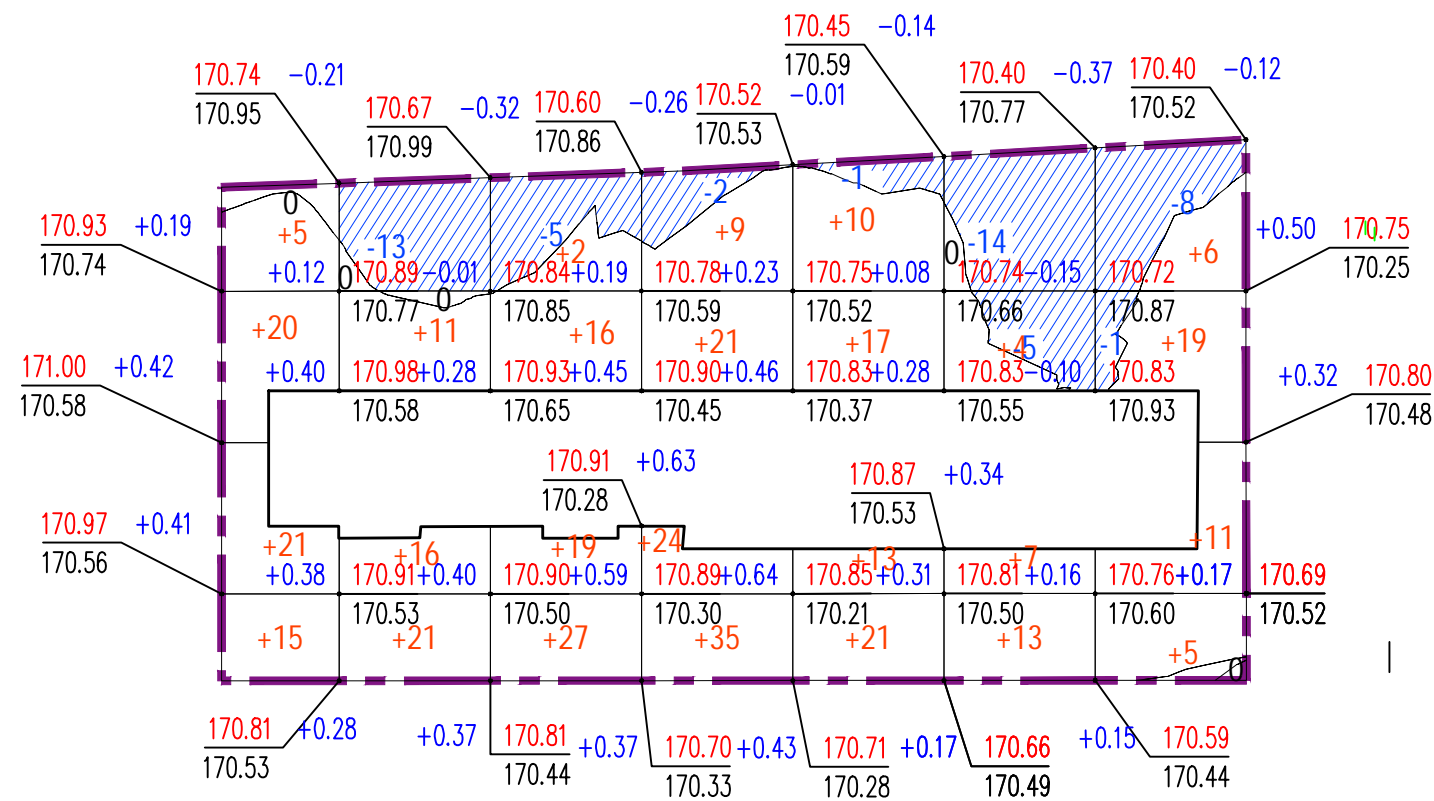
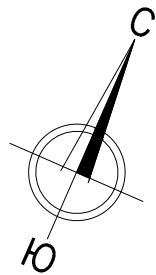
1977 .

1:500

2024 .

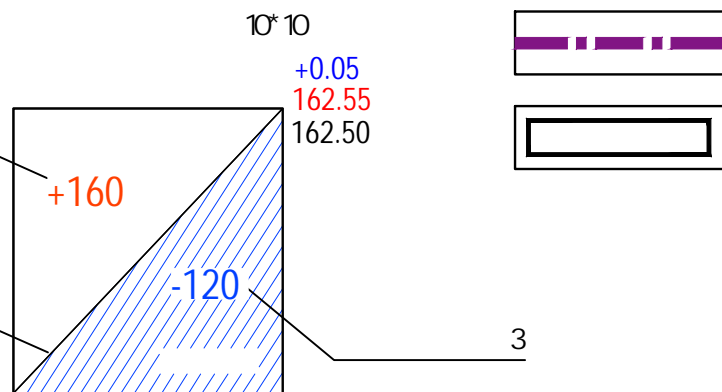
*Вавар*

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Итого, м²	Насыпь (+)	+61	+48	+64	+89	+61	+24	+41	Всего, м²	+388
	Выемка (-)	--	-13	-5	-2	-1	-19	-9		-49

Общая площадь насыпи = 1311 м²  
Общая площадь выемки = 355 м²  
Общая площадь 0-области = 31 м²  
Общая площадь картограммы = 1696 м²



	(+)	(-)	-
1.	388	49	
2.	-	627	-
	-	-	-
)	-	-	
)	-	(290)	-
)	-	(105)	-
)	-	(232)	-
3.	10%	39	-
	427	676	-
4.	249	-	-
5.	-	-	-
	-	-	-
)	232	-	
)	-	232	-
6	908	908	-

						- 145/24- - 2-		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист
Разработал	Сопова				06.25			Листов
Нач. отдела	Артамонов				06.25			4
								7
ГИП					06.25	1:500		
Н. контр.					06.25			

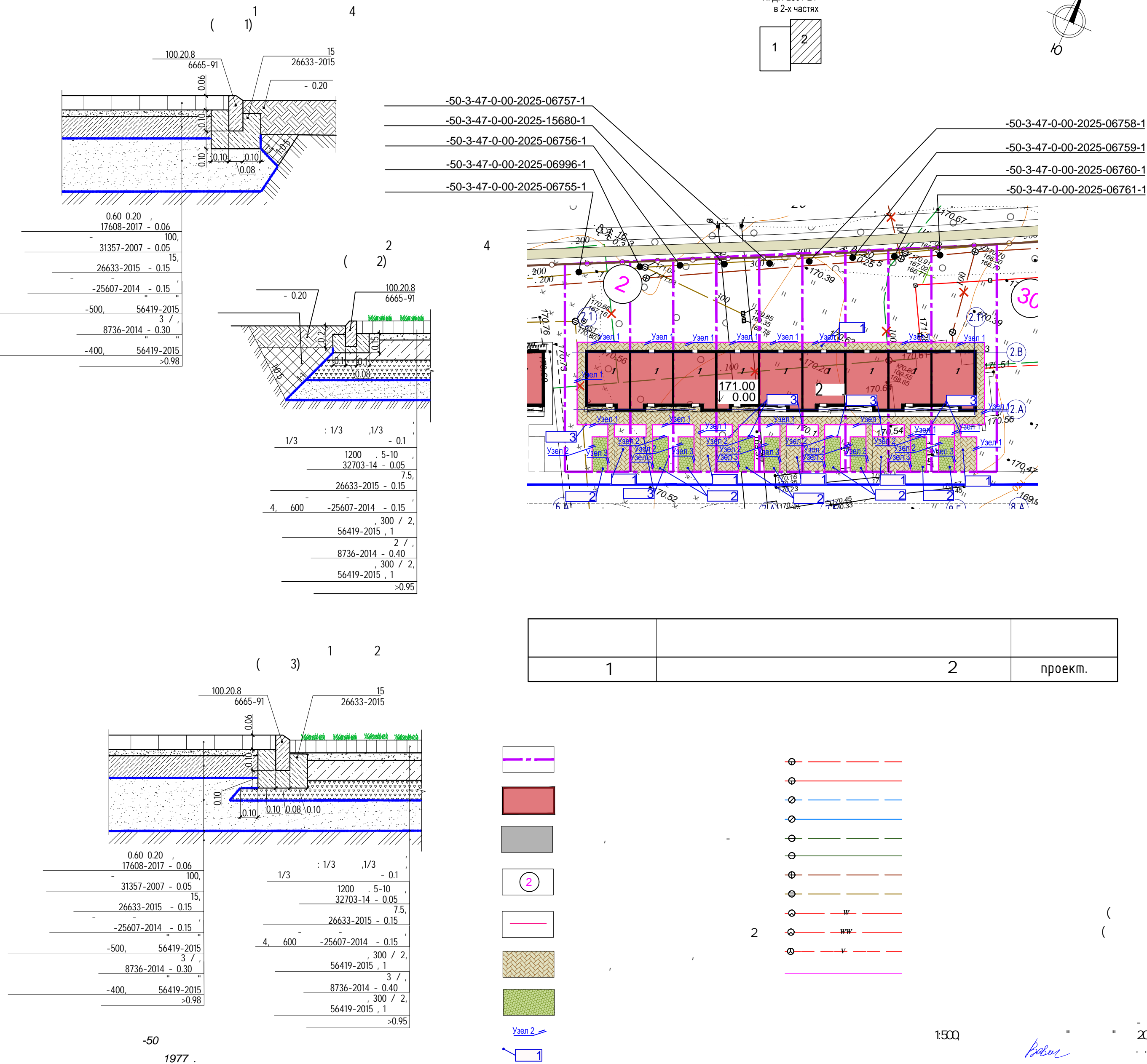


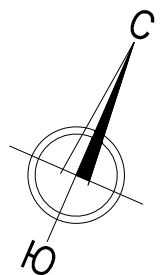


№

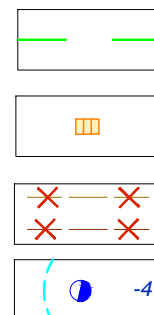
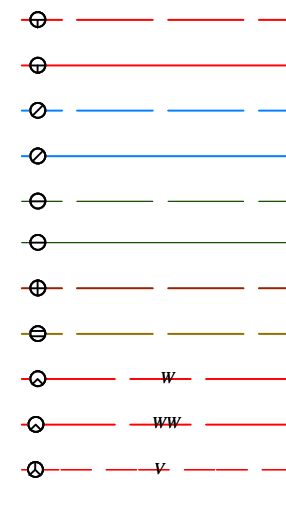
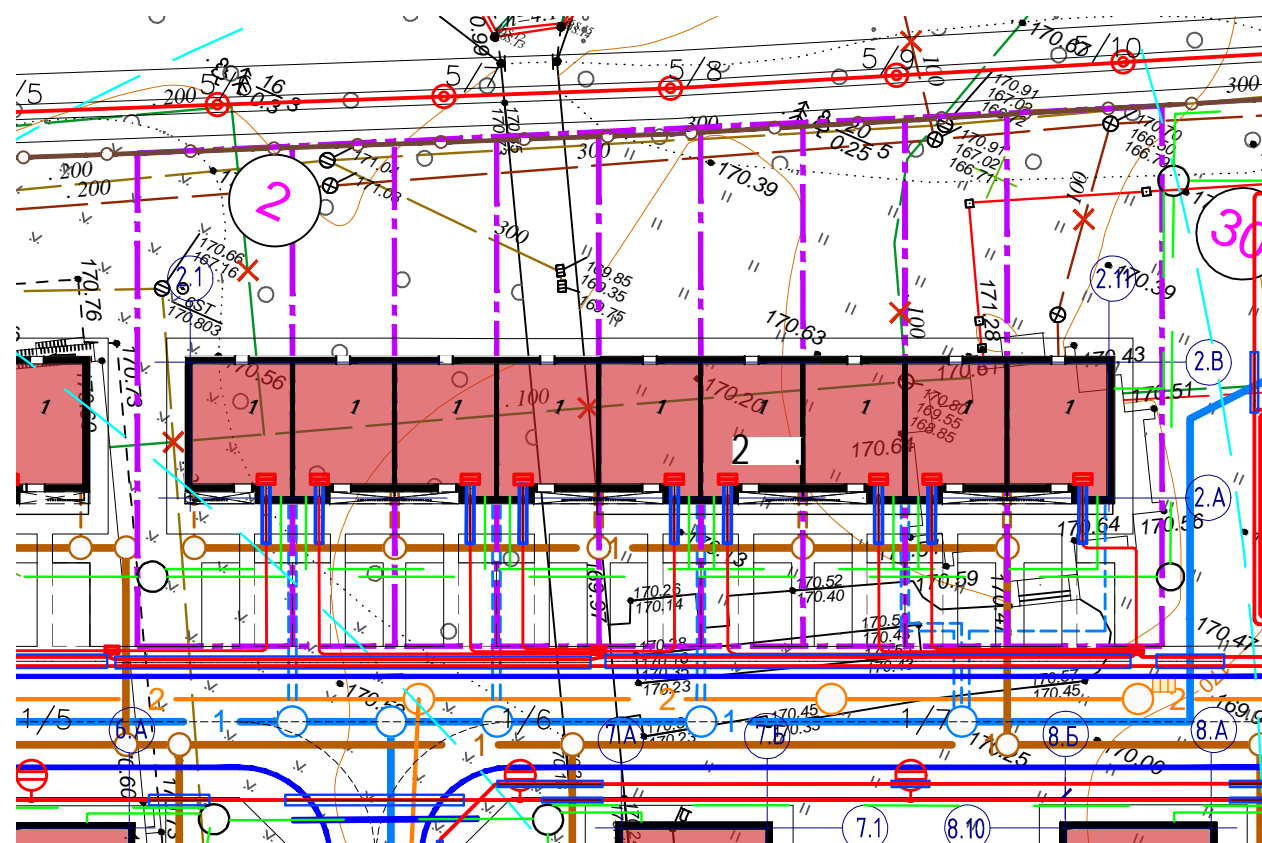
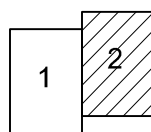
№

			2	
-50-3-47-0-00-2025-06755-1				
		1	63.21	100.208
	( )	2	13.75	100.208
	100.208	3	48.4	
-50-3-47-0-00-2025-06996-1				
		1	46.17	100.208
	( )	2	13.74	100.208
	100.208	3	32.3	
-50-3-47-0-00-2025-06756-1				
		1	46.16	100.208
	( )	2	13.75	100.208
	100.208	3	32.3	
-50-3-47-0-00-2025-15680-1				
		1	46.19	100.208
	( )	2	13.75	100.208
	100.208	3	32.3	
-50-3-47-0-00-2025-06757-1				
		1	38.04	100.208
	( )	2	13.76	100.208
	100.20.8	3	32.3	
-50-3-47-0-00-2025-06758-1				
		1	38.03	100.208
	( )	2	13.74	100.208
	100.20.8	3	32.3	
-50-3-47-0-00-2025-06759-1				
		1	38.02	100.208
	( )	2	13.75	100.208
	100.20.8	3	32.3	
-50-3-47-0-00-2025-06760-1				
		1	38.03	100.208
	( )	2	13.75	100.208
	100.20.8	3	32.3	
-50-3-47-0-00-2025-06761-1				
		1	54.57	100.208
	( )	2	13.76	100.208
	100.20.8	3	53.9	
	1	1	408.42	100.208
	( )	2	*123.75	100.208
	100.20.8	3	328.6	





ИГДИ-2801-24  
в 2-х частях



200

1:500,

1977 .

-  
2024

Baber

[illegible]