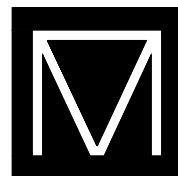


ООО "АКБ Масштабпроект"



Комплекс многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями,
расположенных на земельном участке с кадастровым номером
72:17:1313003:5278
Многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями ГП-53

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Схема планировочной организации земельного участка

24011-53-ПЗУ

ГИП




Захаров В.С.

2020

Содержание раздела

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
24011-53-ПЗУ.С	Содержание раздела	-
24011-53-СПД	Состав проектной документации	-
24011-53-ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	-
24011-53-ПЗУ	Графическая часть	-

						24011-53-ПЗУ.С			
Изм.	кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание раздела	Статья	Лист	Листов
Разработал	Макарова			04.20			П	1	1
						ООО «АКБ Масштабпроект»			


1. Содержание

1.	Содержание.....	1
2.	Исходные данные.....	1
3.	Характеристика земельного участка.....	2
4.	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.	2
5.	Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).....	3
6.	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	3
7.	Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....	4
8.	Описание организации рельефа вертикальной планировкой.	4
9.	Описание решений по благоустройству территории	4
10.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	5

2. Исходные данные

Проектная документация на объект "Комплекс многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313003:5278" разработана на основании:

- задания заказчика на проектирование;
- выкопировка из плана города;

						24011-53-ПЗУ			
Изм.	кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Текстовая часть	Статья	Лист	Листов
Разработал	Макарова				04.20		П	1	5
							ООО «АКБ Масштабпроект»		

- план земельного участка М1:500;
- кадастровый план земельного участка
- градостроительный план земельного участка;
- топографическая съемка М1:500.
- отчет инженерно-геологических изысканий.

Проект выполнен в соответствии с действующими нормами и правилами.

3. Характеристика земельного участка

Район строительства 1В. Расчетная температура наружного воздуха -35°C.

Участок под строительство расположен в Московском МО Тюменского района.

Окружающая застройка: с востока – территория перспективной застройки, ул. Червишевский тракт; с юга, запада,севера – территория перспективной застройки, проектируемые улицы.

Территория, отведенная под строительство, свободна от застройки. По территории не проходят инженерные коммуникации. Зеленых насаждений нет.

Рельеф площадки ровный, абсолютные отметки земли от 91,67 до 92,76м.

В геоморфологическом отношении площадка изысканий представляет собой водораздельное пространство между р. Турой и р.Пышмой.

В геологическом строении площадки изысканий принимают участие современные образования, представленные почвенно-растительным слоем и верхнечетвертичные оозерно-аллювиальные отложения, представленные песчано-глинистыми грунтами. Под почвенно-растительным слоем мощностью 0,2 – 0,3м залегает суглинок желтовато-серый полутвердой консистенции опесчаненый ожелезненный слоем мощностью 0,8-2,1м.

Подземные воды вскрыты скважинами на глубинах 4.5-5.0 м от поверхности земли. Установившийся уровень подземных вод на период изысканий (январь, 2020 г.) зафиксирован на глубинах 3.4-4.6 м (абсолютные отметки 88.07-88.50 м)..

По степени морозостойкости грунты относятся к среднепучинистым. Нормативная глубина сезонного промерзания составляет 1,8м.

4. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Земельный участок попадает в охранную зону полос воздушных проходов а/п Тюмень (Рошино).

						24011-53-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

5. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)

При решении схемы планировочной организации земельного участка учитывались санитарные, противопожарные, природоохранные требования, рациональные людские и транспортные потоки с учетом проектируемой и существующей застройки прилегающих территорий, проездов и улиц.

Проектом предусматривается строительство многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями на первом этаже.

Въезд на территорию осуществляется с проектируемых улиц.

Для обеспечения наиболее благоприятных условий проживания, на территории жилого дома размещены следующие площадки:

- спортивные площадки
- для игр детей школьного и дошкольного возраста
- для отдыха взрослого населения
- для хозяйственных целей. Расположена на допустимых санитарных расстояниях,

предусмотренных СанПиН и "Местными нормативами градостроительного проектирования города Тюмени".

Проектом запланировано обеспечение возможности пожарного проезда и подъезда к зданию с учетом требований противопожарных норм.

Проезды выполнены шириной 6,0м., радиусы поворота 5,0м.

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

ПМ	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗМ.	КОЛ-ВО
1	Территория в границах участка №72:17:1313003:5278, в том числе:	м ²	105196
	- Площадь застройки	м ²	16974
	- Площадь проездов, тротуаров, площадок	м ²	69822
	- Площадь озеленения	м ²	18400
2	Процент застройки в границах участка №72:17:1313003:5278	%	16,57

7. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

Инженерная подготовка и инженерно-строительная защита проводится для улучшения качества территорий и исключения негативного воздействия на застраиваемые территории с целью создания благоприятных условий для рационального функционирования застройки, системы инженерной инфраструктуры. На застраиваемом участке проводятся обязательные мероприятия по инженерной подготовке в виде вертикальной планировки, способствующей целесообразному строительному использованию и организации отвода поверхностных вод.

8. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Вертикальная планировка решена с учетом формирования рельефа застраиваемой территории, отвечающего требованиям архитектурно-планировочного решения и обеспечивающего отвод поверхностных вод с участка.

Увязка естественного рельефа с условиями застройки обеспечивается за счет подсыпки грунта, созданием допустимых продольных и поперечных уклонов по проездам и тротуарам .

Сообщение об отказе в выдаче технических условий на присоединение к сетям дождевой канализации № 00515/02-02 от 15.01.2020.

Согласно утвержденного проекта планировки Тюменского Муниципального района, распоряжение № 104-р от 12.12.2018г., водоотвод поверхностных вод с территории предусмотрен вертикальной планировкой, по лоткам проездов, за счет создания поперечных и продольных уклонов в проектируемую дождевую канализацию с последующим отведением в городскую сеть города Тюмени.

Строительство дождевой канализации будет осуществляться поэтапно в составе реализации проекта строительства дорог. Планируемые сроки строительства 2022-2027г.

План организации рельефа выполнен методом красных горизонталей, сечением рельефа 0.1м.

Минимальный продольный уклон по проездам - 0.3%, максимальный -5%.

9. Описание решений по благоустройству территории

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий в районе проектируемой застройки предусматриваются мероприятия по благоустройству территории:

- устройство тротуаров, проездов;
- посадка деревьев, кустарников, посев газонной травы;

						24011-53-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

- организация мусороконтейнерной площадки,
- установка малых архитектурных форм.

Покрытие проездов - асфальтобетон; тротуаров –асфальтобетон, брусчатка; площадок - безопасное резиновое покрытие.

10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Схема транспортных коммуникаций реализована в виде единой системы, обеспечивающей быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами города.

Подъезды к жилому дому осуществляются по местным проездам.

Движение пешеходов осуществляется по тротуарам. Тротуары запроектированы шириной 1,50-6,0 м, в местах сопряжения проезжей части с тротуарами предусмотрены пандусы для проезда маломобильных групп населения. Вокруг зданий предусмотрены противопожарные проезды шириной 4,5-6м на расстоянии не более 16м от стен здания.

Места для постоянного хранения автомобилей предусмотрены на открытой стоянке в границах участка. Гостевые стоянки предусмотрены на открытой автостоянке, расположенной в границах участка. Временные стоянки для встроенно-пристроенных помещений предусмотрены на открытой автостоянке в границах участка.

						24011-53-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

Ведомость чертежей марки ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Схема планировочной организации земельного участка М1:1000	
3	Сводный план инженерных сетей М1:1000	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

П\П	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗМ.	КОЛ-ВО
1	Территория в границах участка №72:17:1313003:5278, в том числе:	м ²	105196
	- Площадь застройки	м ²	16974
	- Площадь проездов, тротуаров, площадок	м ²	69822
	- Площадь озеленения	м ²	18400
2	Процент застройки в границах участка №72:17:1313003:5278	%	16,57

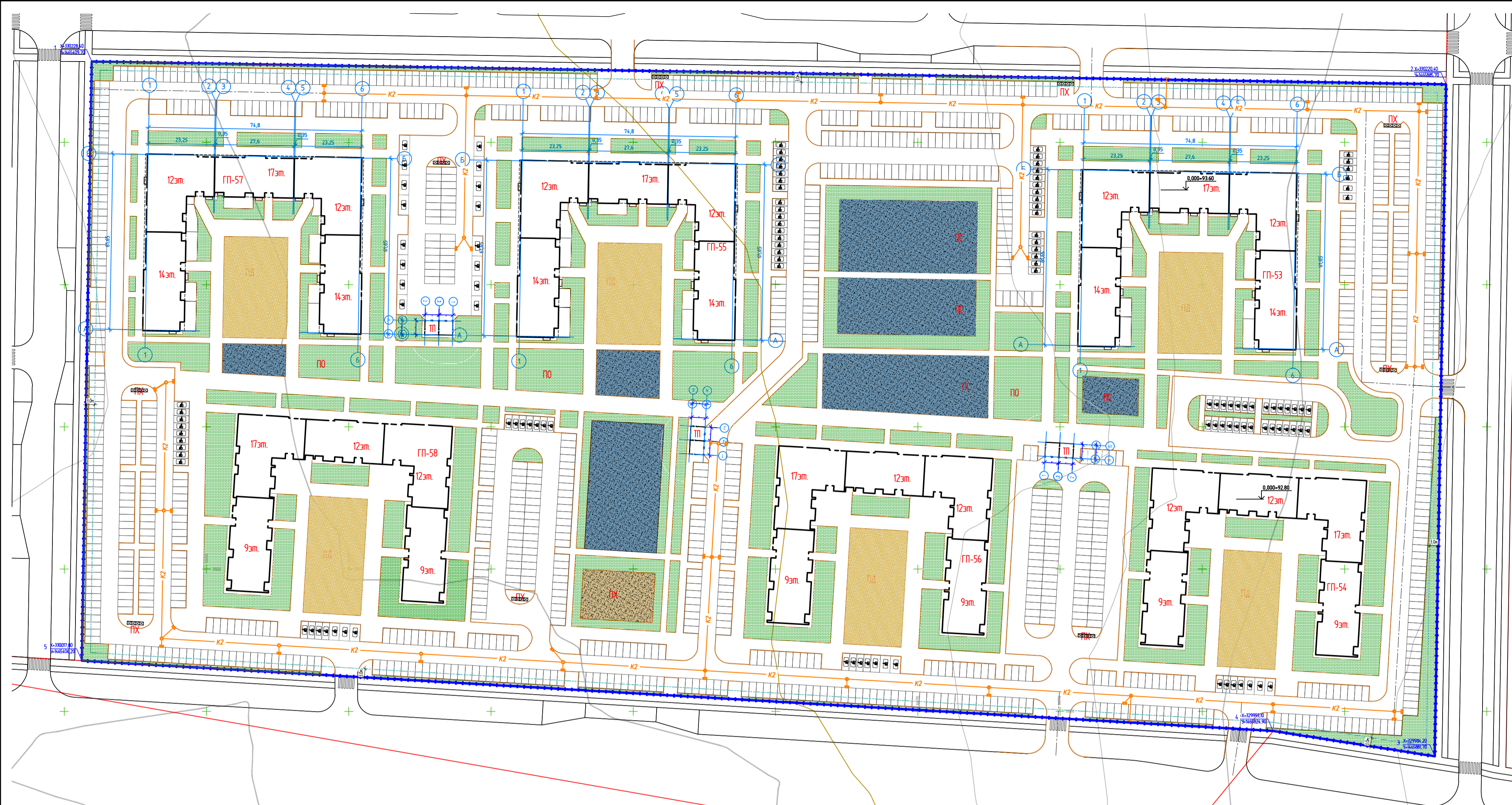
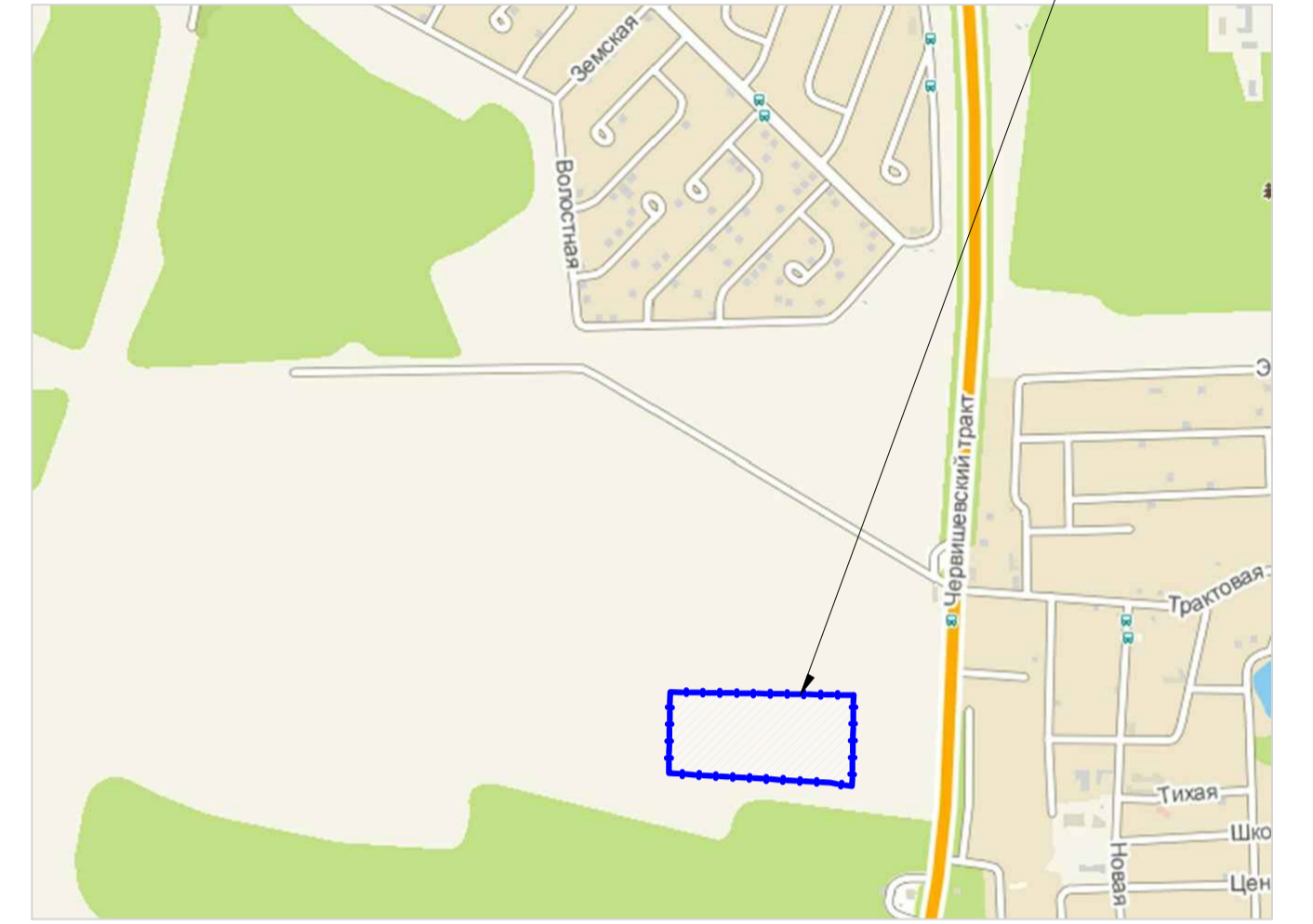
Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

Главный инженер проекта

В.С. Захаров

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						24011-53-ПЗУ		
						Комплекс многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313003:5278		
						Стадия	Лист	Листов
							1	3
						Общие данные		ООО "АКБ Масштабпроект"

Участок с кадастровым номером №72.17.1313003.5278
размещено 1291 машиноместо



Расчет стоянок для постоянного хранения автомобилей

- Исходные данные:
- 1) Жилой дом ПП-53 - 426 квартир
 - 2) Жилой дом ПП-54 - 376 квартир
 - 3) Жилой дом ПП-55 - 426 квартир
 - 4) Жилой дом ПП-56 - 376 квартир
 - 5) Жилой дом ПП-57 - 426 квартир
 - 6) Жилой дом ПП-58 - 376 квартир
- Итого общее количество квартир - 2406 единиц

В соответствии с п.5 п.п. 78 "Местные нормы градостроительного проектирования сельских поселений Тменского муниципального района и местные нормы градостроительного проектирования Тменского муниципального района" расчетные показатели обеспеченности объектов многоэтажной жилой застройки машино-местами для постоянного хранения автомобилей равно

Количество машино-мест = 0,5 х А х 1 х Б + 2 х В

где:

- А - количество квартир с 0 до 30 м² (включительно (комнатное));
- Б - количество квартир с 0 свыше 30 до 40 м² (включительно (комнатное));
- В - количество квартир с 0 свыше 40 м² (высокотарифное)

Общая площадь квартир, принадлежащая на 1 проживающего, рассчитывается по формуле

$Q_{\text{кв}} = \frac{S_{\text{общ}}}{N}$

где:

- Q - общая площадь квартир, принадлежащая на 1 проживающего;
- S - общая площадь квартир;
- N - количество жилых комнат в квартире

В проектных данных отсутствуют квартиры с обеспеченностью более 30м² (0-30м²), следовательно расчетное количество машино-мест составит:

1) 2406х0,5х1х0-2х0=1203 единицы

В соответствии с п.7 п.п. 78 "Местные нормы градостроительного проектирования сельских поселений Тменского муниципального района и местные нормы градостроительного проектирования Тменского муниципального района" расчетные показатели обеспеченности объектов многоэтажной жилой застройки машино-местами для постоянного хранения автомобилей равно не менее 40% от расчетного количества, 50% размещаются в пределах максимальной территориальной доступности не более 500 метров от объектов многоэтажной жилой застройки.

Итого требуемое количество машино-мест составит:

1) 1203х40/100=1203х0,4=1083 единицы

Расчет стоянок для временного хранения автомобилей (расчет гостевых стоянок)

В соответствии с п.5 п.п. 78 "Местные нормы градостроительного проектирования сельских поселений Тменского муниципального района и местные нормы градостроительного проектирования Тменского муниципального района" расчетное количество мест для временного хранения автомобилей равно:

1) 1083х12,5/100=136 единицы (12,5% от количества машино-мест на объектах для постоянного хранения автомобилей)

Итого расчетное количество машино-мест для временного хранения автомобилей составляет:

1) 1083+136=1219 единиц

Расчет гостевых, временных автостоянок для встроено-присоединенных помещений

Исходные данные:

- 1) Жилой дом ПП-53 - Административные помещения объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации) - 50 рабочих мест
- 2) Жилой дом ПП-54 - Административные помещения объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации) - 20 рабочих мест
- 3) Жилой дом ПП-55 - Административные помещения объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации) - 50 рабочих мест
- 4) Жилой дом ПП-56 - Административные помещения объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации) - 20 рабочих мест
- 5) Жилой дом ПП-57 - Административные помещения объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации) - 50 рабочих мест
- 6) Жилой дом ПП-58 - Административные помещения объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации) - 20 рабочих мест

Расчет необходимых мест на временных автостоянках производится в соответствии с "Местные нормы градостроительного проектирования сельских поселений Тменского муниципального района и местные нормы градостроительного проектирования Тменского муниципального района".

Требуемое количество мест на временных автостоянках составит:

1) Административные помещения объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации (20 машино-мест на 100 рабочих мест) - 50/100х20= 10 единиц

2) Административные помещения объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации (20 машино-мест на 100 рабочих мест) - 20/100х20= 4 единицы

3) Административные помещения объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации (20 машино-мест на 100 рабочих мест) - 50/100х20= 10 единиц

4) Административные помещения объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации (20 машино-мест на 100 рабочих мест) - 20/100х20= 4 единицы

5) Административные помещения объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации (20 машино-мест на 100 рабочих мест) - 50/100х20= 10 единиц

6) Административные помещения объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации (20 машино-мест на 100 рабочих мест) - 20/100х20= 4 единицы

Итого требуемое количество машино-мест для ПП-53, ПП-54, ПП-55, ПП-56, ПП-57, ПП-58 - 1261 единицы (в том числе 127 мест для МГН)

В границах отвода земельного участка с кадастровым №72.17.1313003.5278 предусмотрено 1291 машиноместо (в том числе 127 машиномест для МГН)

Итого фактическое количество - 1291 машиноместо.

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объект, м ²		
			зданий	квартир	застройки	общая приобретенная или рабочая	здания	всего	
									здания
ПП-53	Многоэтажный жилой дом	9/10	1	426	426	2769	2769		
ПП-54	Многоэтажный жилой дом	9/10	1	376	376	2840	2840		
ПП-55	Многоэтажный жилой дом	9/10	1	426	426	2769	2769		
ПП-56	Многоэтажный жилой дом	9/10	1	376	376	2840	2840		
ПП-57	Многоэтажный жилой дом	9/10	1	426	426	2769	2769		
ПП-58	Многоэтажный жилой дом	9/10	1	376	376	2840	2840		
ПП	Трансформаторная подстанция	1	3 (сооруж.)	-	-	49	147		

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗМ	КОЛ-ВО
1	Территория в границах участка №72.17.1313003.5278, в том числе:	м ²	105196
	- Площадь застройки	м ²	16974
	- Площадь проездов, тротуаров, площадок	м ²	69822
	- Площадь озеленения	м ²	18400
2	Процент застройки в границах участка №72.17.1313003.5278	%	16,57

ВЕДОМОСТЬ НОРМИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ТЕРРИТОРИИ

№п/п	Наименование	Расчетная единица	Показатель	Удельные размеры площадок /чел	Нормативное количество площадок	Фактическое количество площадок
1	Количество жителей	чел	4150	-	-	-
2	Площадок всего, в том числе:	м ²	3,1	-	-	-
3	для игр школьного и младшего школьного возраста	м ²	-	0,7	2905	4800
4	для отдыха взрослого населения	м ²	-	0,1	415	500
5	для занятий физкультурой	м ²	-	2,0	8300	8400
6	для хозяйственных целей	м ²	-	0,3	1245	1245(см. прим.1)

1. Согласно прим.2 п.7.5 (П. 42.13330.2016 при застройке зданиями 9 этажей и выше допускается уменьшение удельных размеров площадок для хозяйственных целей на 50%. На проектируемом участке предусмотрены хозяйственные площадки площадью 623 м²

Условные обозначения

- |-| - участок в границах отвода
- | ---| ---| - граница допустимого размещения объекта
- ПП-1 - проектируемое здание, сооружение
- ▨ - охранная зона электросетевого комплекса

Экспликация площадок

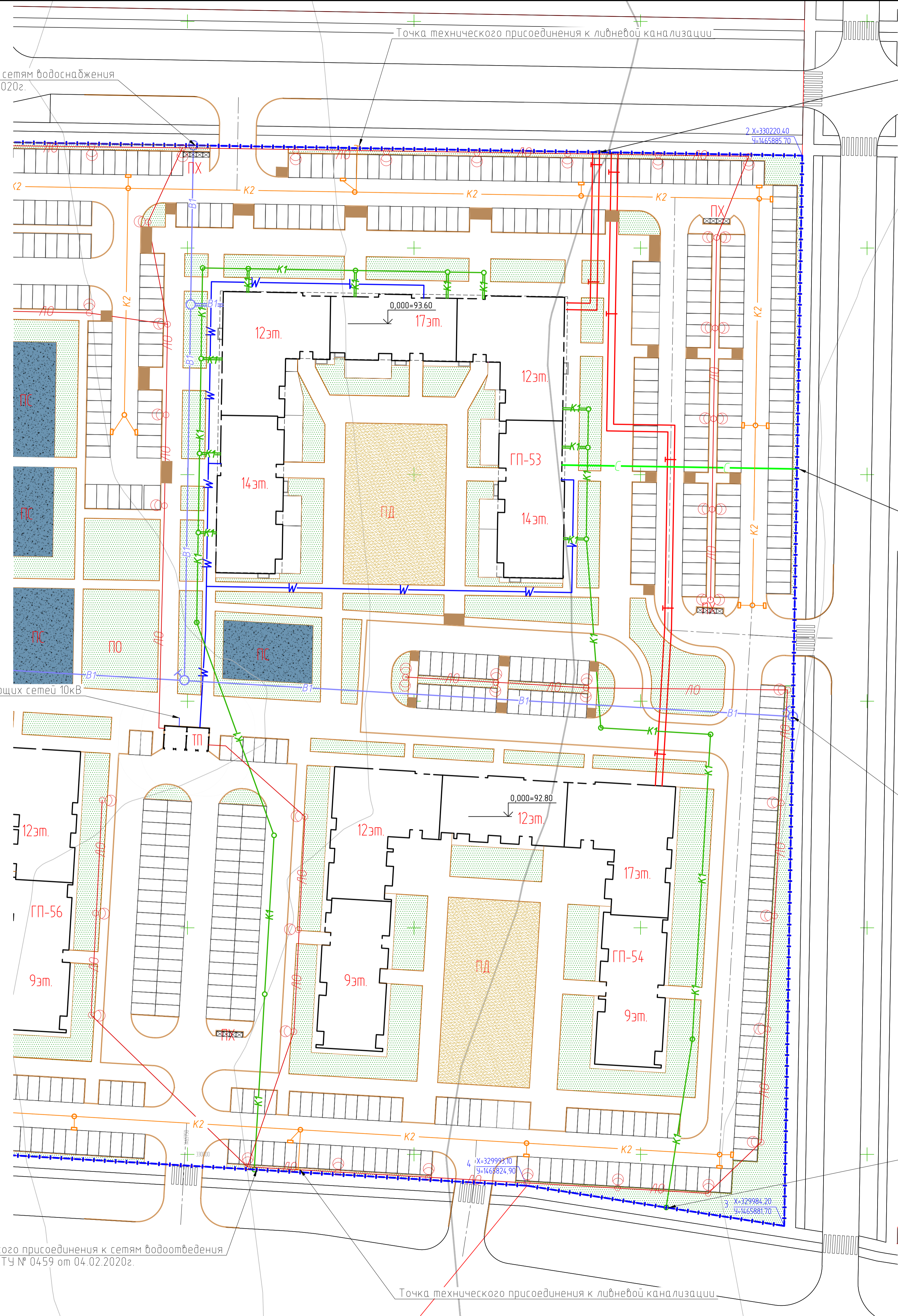
- ПС - площадка спортивная
- ПО - площадка для отдыха
- ПД - площадка детская
- ПХ - площадка хозяйственная
- ПМ - площадка хозяйственная для мусоросборных контейнеров
- Р - автостоянка

24011-53-ПЗУ

Комплекс многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 72.17.1313003.5278						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
				В.Захаров	04.20	
Выполнил	А.Макарова				04.20	
Начитр.	Рослякова				04.20	
Страница					Лист	Листов
					2	
Схема планировочной организации земельного участка					000 "АКБ Масштадпроект"	
М 1:1000						

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²				Строительный объем, м³	
		зданий	квартир	застройки	общая прилегающая или рабочая		Здания	Всего	
Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего
ГП-53 Многоэтажный жилой дом	9/17	1	426	426	2769	2769			
ГП-54 Многоэтажный жилой дом	9/17	1	376	376	2840	2840			
ТП Трансформаторная подстанция	1	3 (корпуса)	-	-	49	147			



Точка технического присоединения к сетям водоснабжения
ТУ № 0459 от 04.02.2020г.

Точка технического присоединения к ливневой канализации

Точка технического присоединения к сетям
ТУ № 0458 от 04.02.2020г.

Точка технического присоединения к сетям телефонизации
ТУ № 11 от 13.01.2020г.

Точка технического присоединения питающих сетей 10кВ
ТУ №20/028 от 14.01.2020г.

Точка технического присоединения к сетям водоснабжения
ТУ № 0459 от 04.02.2020г.

Точка технического присоединения к сетям водоотведения
ТУ № 0459 от 04.02.2020г.

Точка технического присоединения к сетям водоотведения
ТУ № 0459 от 04.02.2020г.

Точка технического присоединения к ливневой канализации

- Проектируемые инженерные сети
- В1 — Хозяйственно-питьевой противопожарный водопровод проектируемый
 - К — Хозяйственно-бытовая канализация проектируемая
 - W — Проектируемая КЛ-0,4кВ в траншее ПЭ трубе
 - Т — Проектируемая тепловая сеть
 - ЛО — Проектируемая кабельная линия уличного освещения в траншее в ПЭ трубе
 - С — Сети связи
 - К2 — Ливневая канализация
 - — Светильник уличного освещения консольный, светодиодный

- Условные обозначения
- участок в границах отвода
 - проектируемое здание, сооружение
- Экспликация площадок
- ПС — площадка спортивная
 - ПО — площадка для отдыха
 - ПД — площадка детская
 - ПХ — площадка хозяйственная
 - Р — автостоянка

Согласовано	
Взам. инд. №	
Подп. и дата	
Инд. № подл.	

					24011-53-ПЗУ		
Комплекс многоквартирных жилых домов с нежилыми помещениями, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1310035:278							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист
Выполнил	В. Захаров		А. Макарова		04.20		
Начинатр	Р. Сидорова		Р. Сидорова		04.20		
Сводный план инженерных сетей М 1:1000						3	
ООО "АКБ Маштадпроект"						Формат А1	