



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ГРАДЪ»

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
СОЮЗ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ «ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ»
(СОЮЗ «ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ») № 472 ОТ 25.09.2019
СРО-П-203-08112018**

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «В72»

**Многоквартирные жилые дома, расположенные по адресу:
г. Тюмень, ул. Московский тракт.
Жилой дом в блоке «А», «Б», «С». Жилой дом в блоке «Д».**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
41-19-00-ПЗУ
Том 2**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2019



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ГРАДЪ»

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
СОЮЗ ПРОЕКТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ «ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ»
(СОЮЗ «ПРОМГРАЖДАНПРОЕКТ») № 472 ОТ 25.09.2019
СРО-П-203-08112018

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «В72»

Многоквартирные жилые дома, расположенные по адресу:
г. Тюмень, ул. Московский тракт.
Жилой дом в блоке «А», «Б», «С». Жилой дом в блоке «Д».

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка
41-19-00-ПЗУ
Том 2

Главный инженер проекта



М.Ф. Петрова

Утверждаю
Генеральный директор

Карпов М.М.



2019



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

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
41-19-00-ПЗУ-С	Содержание тома	2-4
41-19-00-ПЗУ-СП	Состав проектной документации	5-7
41-19-00-ПЗУ	Планировочные решения	
	а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	8
	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	8
	в) 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)	8-9

Инв.№ подл.	Подп.и дата	Взам.инв.№	41-19-00-ПЗУ-С						Стадия	Лист	Листов
			Изм	Кол.уч	Лист	№.док.	Подп.	Дата			
			Разраб.	Гаврилова			09.19	Содержание тома	ООО «Градъ»		
			ГИП	Петрова			09.19				
			Н.контр.	Беднягина			09.19				

Обозначение	Наименование	Примечание
	г) технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	9
	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	9-10
	е) описание организации рельефа вертикальной планировкой	10
	ж) описание решений по благоустройству территории	10-11
	и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	11-12

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Графическая часть		
			Обозначение	Наименование	Примечание
			41-19-00-ПЗУ л.1	Ситуационный план.	13
			41-19-00-ПЗУ л. 2, изм. 1	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	14
			41-19-00-ПЗУ л. 3, изм. 1	План организации рельефа. М 1:500	15
			41-19-00-ПЗУ л. 4	План земляных масс. М 1:500	16
			41-19-00-ПЗУ л.5, изм. 1	План расположения малых архитектурных форм. План озеленения. М 1:500	17

						41-19-00-ПЗУ-С		Лист
								2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№.док.	Подп.	Дата			

Обозначение	Наименование	Примечание
41-19-00-ПЗУ л.6, изм.1	План проездов, тротуаров, дорожек, площадок. М 1:500	18
41-19-00-ПЗУ л.7, изм. 1	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. М 1:500	19

Инв.№ подл.	Подп.и дата	Взам.инв.№

Изм	Кол.уч.	Лист	№.док.	Подп.	Дата	41-19-00-ПЗУ-С	Лист
							3

Состав проектной документации

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	41-19-01-ПЗ	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	41-19-00-ПЗУ	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
		Раздел 3. Архитектурные решения:	
3.1	41-19-01-АР1	Часть 1. Архитектурные решения. Блок А, Б, С	
3.2	41-19-01-АР2	Часть 2. Архитектурные решения. Блок Д	
		Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения:	
4.1	41-19-01-КР1	Часть 1. Фундаменты	
4.2	41-19-01-КР2	Часть 2. Паркинг. Строительные чертежи. Конструкции монолитные железобетонные.	
		Часть 3. Строительные чертежи ниже и выше отметки 0,000	
4.3.1	41-19-01-КР3.1	Книга 1. Строительные чертежи ниже и выше отметки 0,000. Блоки А, Б, С	
4.3.2	41-19-01-КР3.2	Книга 2. Строительные чертежи ниже и выше отметки 0,000. Блок Д	
		Часть 4. Конструкции монолитные железобетонные.	
4.4.1	41-19-01-КР4.1	Книга 1. Конструкции монолитные железобетонные. Схемы каркаса, колонны, стены. Блоки А, Б, С	
4.4.2	41-19-01-КР4.2	Книга 2. Конструкции монолитные железобетонные. Перекрытия, лестницы. Блоки А, Б, С	
4.5	41-19-01-КР5	Часть 5. Узлы гидроизоляции подземной части	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

41-19-00-ПЗУ-СП

Изм	Кол.уч	Лист	№.док.	Подп.	Дата
Разраб.		Петрова			03.19
ГИП		Петрова			03.19
Н.контр.		Беднягина			03.19

Состав проектной документации

Стадия	Лист	Листов
П	1	3

ООО «Градъ»

Планировочные решения

а) характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 72:23:0428002:15377 площадью 6500 м² расположен в зоне многоэтажной жилой застройки - Ж-1, а земельный участок 72:23:0428002:15242 площадью 4462 м², в зоне сложившейся застройки многоэтажными жилыми домами - Ж-4. Участки находятся в Калининском административном округе города Тюмени, границах улиц: Московский тракт, Магнитогорская, Баумана.

На проектируемом участке 72:23:0428002:15377 расположен жилой дом, дворовые площадки. На участке с кадастровым номером 72:23:0428002:15242 запроектированы площадки различного назначения. Территория жилого дома благоустроена в полном объеме в соответствии с действующими нормами и правилами.

Расчет элементов благоустройства приведен на листе 2 «Схема планировочной организации земельного участка».

С западной, восточной и южной стороны к проектируемому жилому дому примыкают участки, застроенные 5-ти, 14-ти и 16-ти этажными жилыми домами.

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.



Земельный участок не попадает в санитарно-защитные зоны.

в) 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).

Планировочная организация земельного участка выполнена в соответствии с требованиями градостроительных планов земельных участков за №RU 72 304000-2432 и № RU 72 304000-2431, выданных 26.08.2019 года, а также на основании разработанного Архитектурным Бюро «ОСА» эскизного проекта - Жилой комплекс «Новомосковский» в г.Тюмени, 2 Этап, от 23.01.2019 года, договор № 001/2018-N.

Планировка обеспечивает рациональное и экономное использование земельного участка.

Посадка зданий выполнена с учетом объектов на смежной территории

Взам. инв. №	Подп. и дата	41-19 – 00 - ПЗУ									
	Инв. № подл.	Изм	Кол.уч	Лист	№.док.	Подп.	Дата	Планировочные решения	Стадия	Лист	Листов
	Разраб.	Гаврилова				09.19	П		1	5	
	ГИП	Петрова				09.19	ООО «Градъ»				
	Н.контр.	Беднягина				09.19					

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

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатели	Количество	
	м2	%
1. Площадь отведенного участка (кад. № 72:23:0428002:15377), в том числе:	6500.00	100.0
1.1 Площадь застройки	1741.0	26.8
1.2 Площадь проездов, тротуаров, площадок	4000.0	61.5
1.3 Площадь озеленения	759.0	11.7
1.4 Процент застройки участка (кад. № 72:23:0428002:15377)	-	26.8
2. Площадь отведенного участка (кад. № 72:23:0428002:15242), в том числе:	4462.0	100
2.1 Площадь проездов, тротуаров, площадок	3547.0	79.5
2.2 Площадь озеленения	915.0	20.5
3. Площадь дополнительных участков благоустройства	1127.0	100
3.1 Площадь проездов, тротуаров, площадок	894.0	79.3
3.2 Площадь озеленения	233.0	20.7

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.

Инженерная подготовка и инженерно-строительная защита проводится для улучшения качества территорий и исключения негативного воздействия на застраиваемые (реконструируемые) территории с целью создания благоприятных условий для рационального использования территории.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№.док.	Подп.	Дата	41-19-00-ПЗУ	Лист
							2

нального функционирования застройки, системы инженерной инфраструктуры, сохранности историко-культурных, архитектурно-ландшафтных и водных объектов, а также зеленых массивов. На застраиваемом участке проводятся обязательные мероприятия по инженерной подготовке в виде вертикальной планировки, способствующей целесообразному строительному использованию и организации отвода поверхностных вод.

е) описание организации рельефа вертикальной планировкой.

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

План организации рельефа выполнен в увязке с прилегающими территориями, без нарушения поверхностного водоотвода.

Отвод поверхностных вод производится продольными уклонами по лоткам проездов рассредоточено на прилегающие улицы и далее в ливневую канализацию.

План организации рельефа выполнен в проектных горизонталях сечением 0,1м. В проекте определены планировочные отметки по осям улиц и проездов, по переломным точкам. Принятые проектом поперечные и продольные уклоны по проезжим частям проездов, по тротуарам и площадкам, соответствует нормативным значениям. Поперечный уклон проезжей части — 20‰, тротуаров — 5‰ до 20‰. Продольный уклон проездов и тротуаров — от 4‰ до 50‰. Для создания рельефа используется сплошная подсыпка высотой от 0.05 м до 1.20 м с коэффициентом уплотнения 0.95.

Значения нулевых отметок в здании приняты в зависимости от конструктивных особенностей проектируемого сооружения и инженерно-геологических условий конкретной площадки.

ж) описание решений по благоустройству территории.

Благоустройство территории жилых домов решено:

-размещением малых архитектурных форм на детских, спортивных площадках, площадках отдыха взрослого населения, подъездов и входов в нежилые помещения.

-озеленением территории (посадка деревьев лиственных пород, кустарников, газонов, цветников);

-освещением территории в темное время суток.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№.док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№.док.	Подп.	Дата	41-19-00-ПЗУ	Лист
							3

Расчет накопления бытовых отходов ГП 1.

Количество жителей в ГП-1 составляет 486 человека.

В соответствии с приложением к табл. 11 Региональных нормативов градостроительного проектирования Тюменской области (в ред. от 2.02.2018) на 1 человека в год количество бытовых отходов составляет 0,47 тонны в год, при плотности твердых коммунальных отходов 0,120 тонн на куб. м.

$0,47 \cdot 486 = 228.4$ тонны в год

$228.4 / 365 = 0,626$ тонны в сутки, или $0.626 / 0.120 = 5.2$ м³/сутки

Расположение контейнерных площадок предусмотрено в соответствии с санитарными и пожарными нормами. В проекте предусмотрено применение заглубленного контейнера для мусора ECOBIN-3500M емкостью 3.5м³ в количестве 2 штук при ежедневном вывозе отходов и контейнера для крупногабаритных отходов.

и) обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства

Проектируемые участки находятся в составе квартала жилой застройки многоэтажными жилыми домами. Схема транспортных коммуникаций реализована в виде единой системы, обеспечивающей быстрые и безопасные связи со всеми функциональными зонами квартала и прилегающих микрорайонов города. Подъезд к жилому дому осуществляется по местным проездам с улиц Московский тракт и Магнитогорская..

Движение пешеходов осуществляется по тротуарам. Тротуары запроектированы шириной 1.5-4.0м, в местах сопряжения проезжей части с тротуарами предусмотрены пандусы для маломобильных групп населения. Вдоль зданий предусмотрены противопожарные проезды шириной 4.2 - 6м на расстоянии 5 - 8 метров от зданий.

Для постоянного, гостевого и временного хранения транспортных средств предусматривается строительство открытых стоянок на 132 машиномест и 130 машиномест в подземной стоянке.

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

Изм	Кол.уч.	Лист	№.док.	Подп.	Дата

41-19-00-ПЗУ

Расчет количества машиномест.

В проектируемом доме количество квартир составляет - 256 кв.

В соответствии с п.6, п/п "б" 40% постоянных машиномест следует размещать в границах жилого района, 50% в пределах пешеходной доступности не более - 500м.

В соответствии с п.4, пп. "в" Решения Тюменской городской Думы от 26.02.2015 №272 - количество гостевых автостоянок принимается как 12,5% от количества постоянных машиномест.

Временные стоянки рассчитываются в соответствии с п.4 пп. "г" «Местных нормативов градостроительного проектирования г. Тюмени»

Постоянных м.м - 256 кв х 0.9 = 230 м.м

Гостевые м.м - 256 кв х 12.5% = 32 м.м

Итого требуется: - 262 машиноместа

Запроектировано: -263 машиноместа

Для МГН на автостоянках выделено 26 машиномест (10% от общего количества открытых автостоянок). В том числе выделены специализированные расширенные машиноместа для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске. Необходимое количество определено по расчету п 5.2.1 (СП 59.13330) и составляет 9 м/мест ($8+62*0,02=9$).

Места для МГН расположены на расстоянии не превышающем 100 м от входа в жилое здание - не далее 100 м.

Запроектированные автостоянки для МГН обозначены знаками и разметкой согласно ГОСТ Р 52289-2004 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств»

Инв.Неподл.	Подп.и дата	Взам.инв.№

Изм	Кол.уч	Лист	№.док.	Подп.	Дата

41-19-00-ПЗУ

Лист

5

Ведомость жилых и общественных зданий

Номер на плане	Наименование и обозначение	Количество этажей	Количество		Площадь (общая), м2		Строительный объем, м3				
			зданий	квартир	здания	здания	здания	здания			
1	Жилой дом с подземным паркингом	4-25	1	256	256	1741	1741	14562,03 427,45	14562,03 427,45	12840	12840
Площадки											
①	Автомобильные стоянки										
②	Площадка сбора ТБО										
③	Площадка для игр детей										
④	Спортивная площадка										
⑤	Площадка для отдыха взрослого населения										
⑥	Гослесга абстостоянка										
⑦	Хозяйственная площадка										

* - включая подвалный этаж, технический чердак

Расчет элементов благоустройства

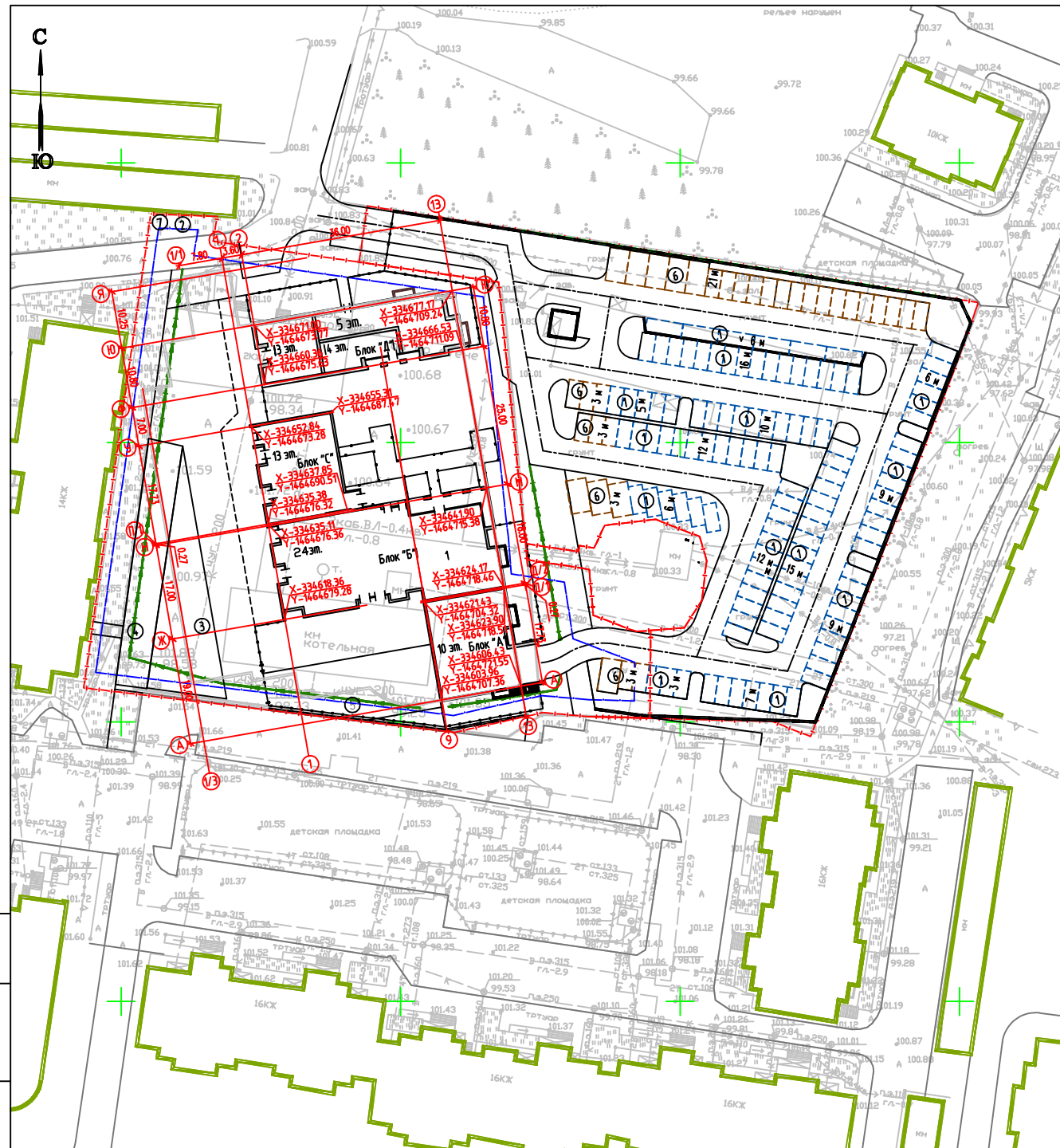
Наименование	Участок проектирования	
	Норма	Фактически
Площадь участка, га	-	1,0962
Площадь застройки, м2	-	1741
Общая площадь квартир, м2	-	14562,03
Количество квартир	-	256
Количество жителей (при жилищной обеспеченности 30м2/чел)	-	486
Количество постоянных абстостоянок	230	230
Количество гостевых абстостоянок (12,5%)	32	33
Детские площадки (0,7м2/чел.)	340	340
Спортивные площадки (2м2/чел) *принято 1м2/чел в связи с расположением в радиусе 500 м общегородских спортивных сооружений (спортивные клубы и центры, фитнес-клубы, детско-юношеский центр со спортивными секциями)	486*	486
Озеленение (4,5 м2/чел)	2187	3456
Площадки отдыха взрослого населения (0,1м2/чел)	49	50
Хозяйственные площадки (0,30м2/чел), *допускается сократить на 50%-0,15м2/чел при застройке 9 этажей и выше	73*	73

Условные обозначения

- Границы отведенных земельных участков
- Граница допустимого расположения зданий и сооружений
- Проектируемые здания и сооружения

41-19-00-ПЗУ					
Многоквартирные жилые дома, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Московский тракт. Жилой дом в блоке "А", "Б", "С". Жилой дом в блоке "Д"					
Изм.	Комп.	Лист	И док.	Табл.	Дата
Разработал	Ковалева				09.19
Проверил	Гаврилова				09.19
				Стадия	Лист
				П	2
ГП				Петрова	09.19
Исполн.				Бедякина	09.19
Схема планировочной организации земельного участка М 1500				ООО "ГРАДЪ"	

Формат А2

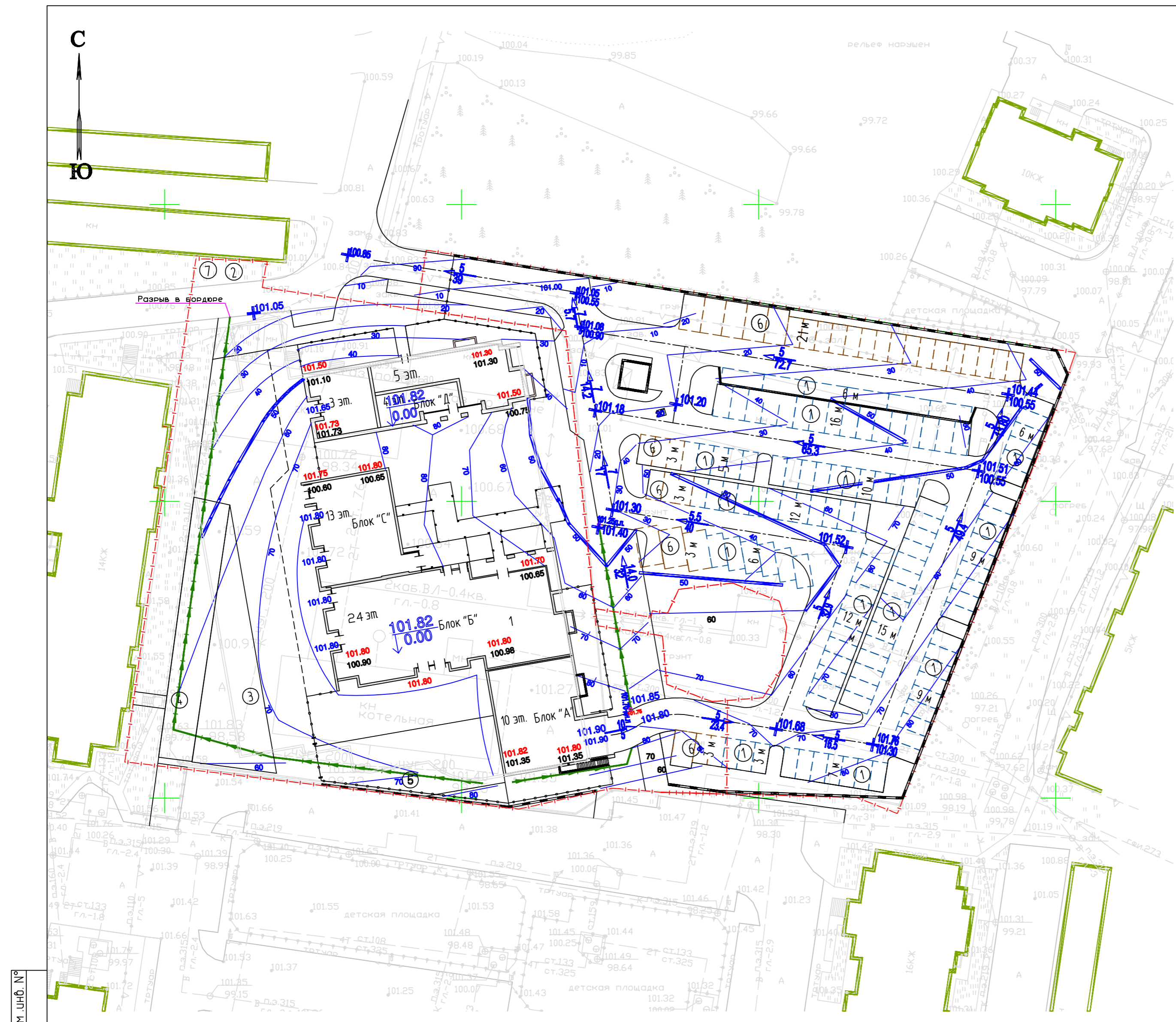


Инд. № подл. Подпись и дата. Взам. инд. №

Ведомость жилых и общественных зданий

Номер на плане	Наименование и обозначение	Количество этажей	Количество		Площадь (общая), м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	зданий	всего	квартир нежилых пом.	всего	зданий	всего	
1	Жилой дом с подземным паркингом	4-25	1	256	256	1741	1741	14562,03 427,45	14562,03 427,45	12840	12840
Площадки											
①	Автомобильные стоянки										
②	Площадка сбора ТБО										
③	Площадка для игр детей										
④	Спортивная площадка										
⑤	Площадка для отдыха взрослого населения										
⑥	Гостевая автостоянка										
⑦	Хозяйственная площадка										

* - включая подвалный этаж, технический чердак



- Условные обозначения
- Границы отведенных земельных участков
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Проектные горизонталы

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

41-19-00-ПЗУ					
Многоквартирные жилые дома, расположенные по адресу: г. Тюмень, ул. Московский тракт. Жилой дом в блоке "А", "Б", "С". Жилой дом в блоке "Д"					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Габрилова			Габ	09.19
Проверил	Кобалева			Коб	09.19
				Стадия	Лист
				П	3
ГИП				Петрова	09.19
Н.контр.				Бедягина	09.19
План организации рельефа М 1:500				ООО "ГРАДЪ"	
Формат А2					

