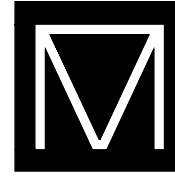


ООО "АКБ Масштабпроект"



Жилая застройка района "Тюменская Слобода", г. Тюмень.

Квартал 6. Участок №72:17:1313004:6329

Многоэтажный жилой дом ГП-3

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Схема планировочной организации земельного участка

22-11/2017-03-ПЗУ

ГИП




Захаров В.С.

2019

Содержание раздела

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
22-11/2017-03-ПЗУ.С	Содержание раздела	-
22-11/2017-03-СПД	Состав проектной документации	-
22-11/2017-03-ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	-
22-11/2017-03-ПЗУ	Графическая часть	-

						22-11/2017-03-ПЗУ.С			
Изм.	кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание раздела	Статья	Лист	Листов
Разработал	Макарова		09.19				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.	3
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	4
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 "Жилая застройка района "Тюменская Слобода", г. Тюмень Квартал 6. Участок № 72:171313004:6329. Многоэтажный жилой дом ГП-3" разработана на основании:

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

22-11/2017-03-ПЗУ					
Изм.	кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Макарова				09.19
Текстовая часть					
		Статья	Лист	Листов	
		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 улиц, разработанный ЗАО "Тюменькоммунстрой"

Проект выполнен в соответствии с действующими нормами и правилами.

3. Характеристика земельного участка

Район строительства 1В. Расчетная температура наружного воздуха -38°C.

Участок под строительство расположен в Калининском Административном округе г. Тюмени, квартал 6, жилого района "Тюменская слобода".

Окружающая застройка: с северо-запада - территория перспективного строительства детского дошкольного учреждения и территория строящейся школы; с северо-востока - территория перспективной жилой застройки; с юго-востока – ул. Василия Подшибякина; с юго-запада – улица №1.

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

Рельеф площадки ровный, абсолютные отметки земли от 98,60 до 102,72м.

В геоморфологическом отношении площадка изысканий приурочена водоразделу рек Туры и Пышмы. В геолого-литологическом строении участка изысканий принимают участие современные отложения представленные почвенно-растительным слоем и верхнечетвертичные отложения представленные озерно-аллювиальными песчано-глинистыми разностями. С поверхности площадки залегает почвенно-растительный слой мощностью 0.2м-0,3м, далее до глубины 1,2-2,6м – суглинки коричневые, полутвердые, с включениями карбонатных конкреций.

Гидрогеологические условия участка характеризуются наличием горизонта малонапорных подземных вод, приуроченных к толще песчано-глинистых грунтов. Уровень грунтовых вод был отмечен на глубине 2,0-4,0м., установлен - на глубине 1,0-2,7м (абсолютные отметки 96,54-97,61м)

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

						22-11/2017-03-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		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.

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

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 двухсекционного 16-ти этажного жилого дома.

Въезд на территорию осуществляется с улицы Василия Подшибякина и с улицы №1.

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.

						22-11/2017-03-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

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

П/П	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗМ.	КОЛ-ВО
1	Территория в границах участка №72:17:1313004:15741, в том числе:	га	1,7913
	- Площадь застройки	га	0,426553
	- Площадь проездов, тротуаров, площадок	га	1,189747
	- Площадь озеленения	га	0,175
2	Процент застройки в границах участка №72:17:1313004:15741	%	23,81

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 .

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

Минимальный продольный уклон по проездам - 0.4%, максимальный -5%.

9. Описание решений по благоустройству территории

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

						22-11/2017-03-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

- устройство тротуаров, проездов;
- посадка деревьев, кустарников, посев газонной травы;
- организация мусороконтейнерной площадки,
- установка малых архитектурных форм.

Покрытие проездов - асфальтобетон; тротуаров - 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 с улицы Василия Подшибякина и улицы №1.

Движение пешеходов осуществляется по тротуарам. Тротуары запроектированы шириной 1,50-4.5 м, в местах сопряжения проезжей части с тротуарами предусмотрены пандусы для проезда маломобильных групп населения. Вокруг зданий предусмотрены противопожарные проезды шириной 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.

						22-11/2017-03-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 М1:800	
3	Разбивочный план М1:500	
4	Сводный план инженерных сетей М1:500	

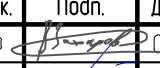

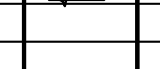
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

П\П	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗМ.	КОЛ-ВО
1	Территория в границах участка №72:17:1313004:15741, в том числе:	за	1,7913
	- Площадь застройки	за	0,426553
	- Площадь проездов, тротуаров, площадок	за	1,189747
	- Площадь озеленения	за	0,175
2	Процент застройки в границах участка №72:17:1313004:15741	%	23,81

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

						22-11/2017-03-ПЗУ		
						Жилая застройка района "Тюменская Слобода", г. Тюмень Квартал 6. Участок № 72:171313004:6329 Многоэтажный жилой дом ГП-3		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
	ГИП	В.Захаров			04.18	П	1	4
	Выполнила	А.Макарова			04.18			
	Н.контр.	Раслякова			04.18			
Общие данные						ООО "АКБ МасштабПроект"		

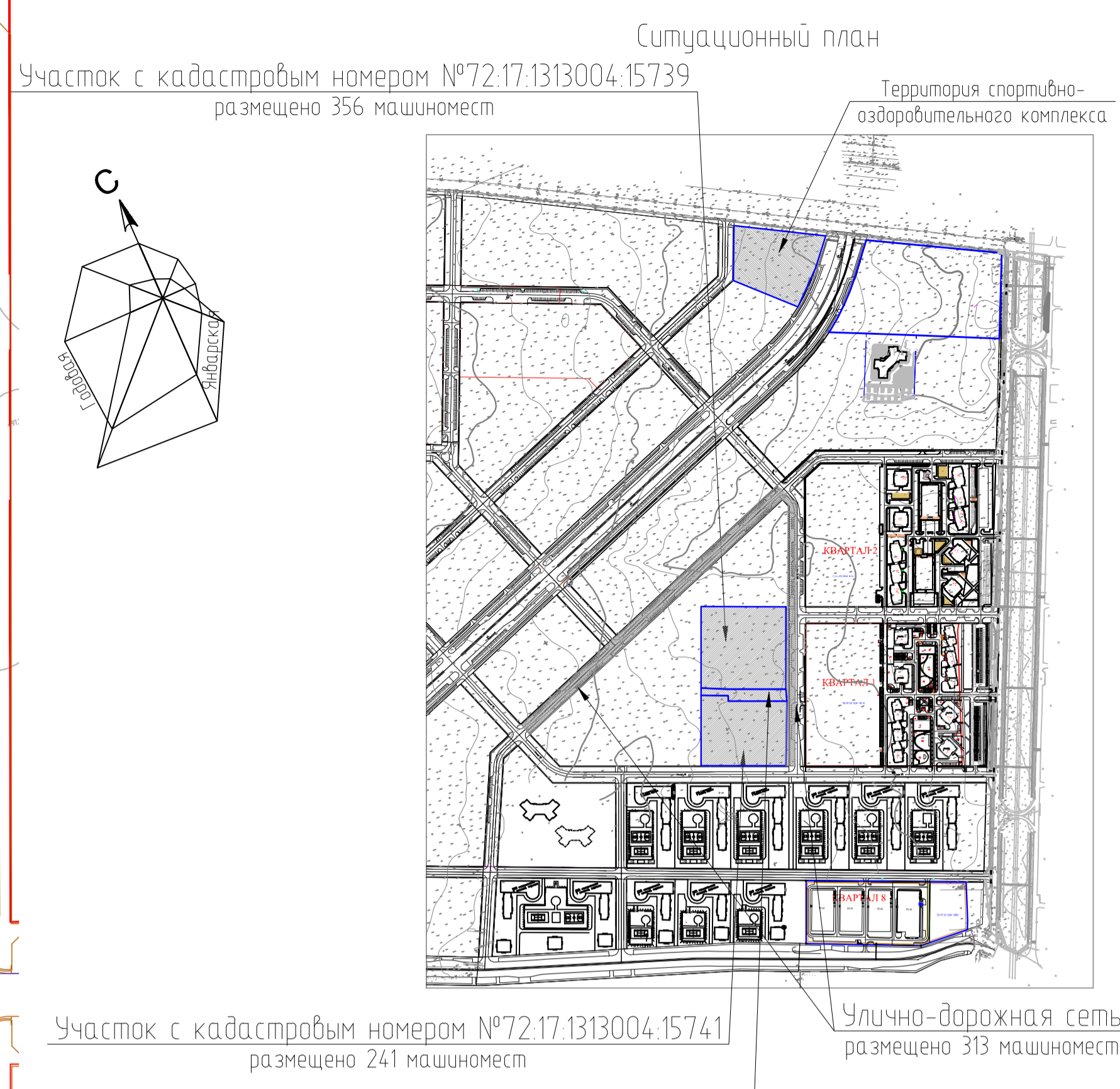
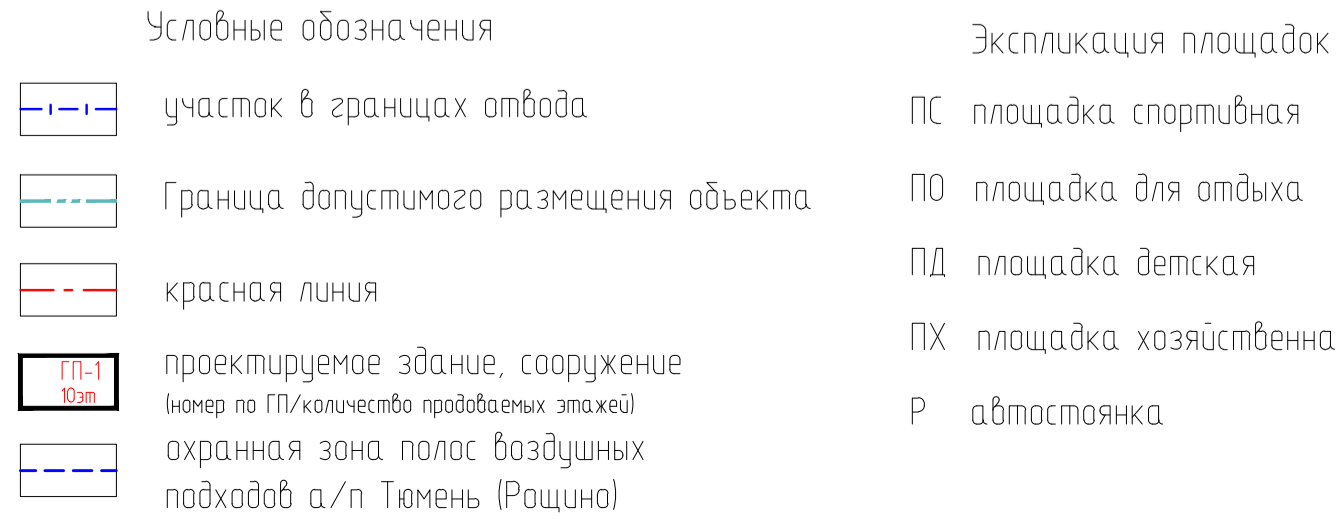
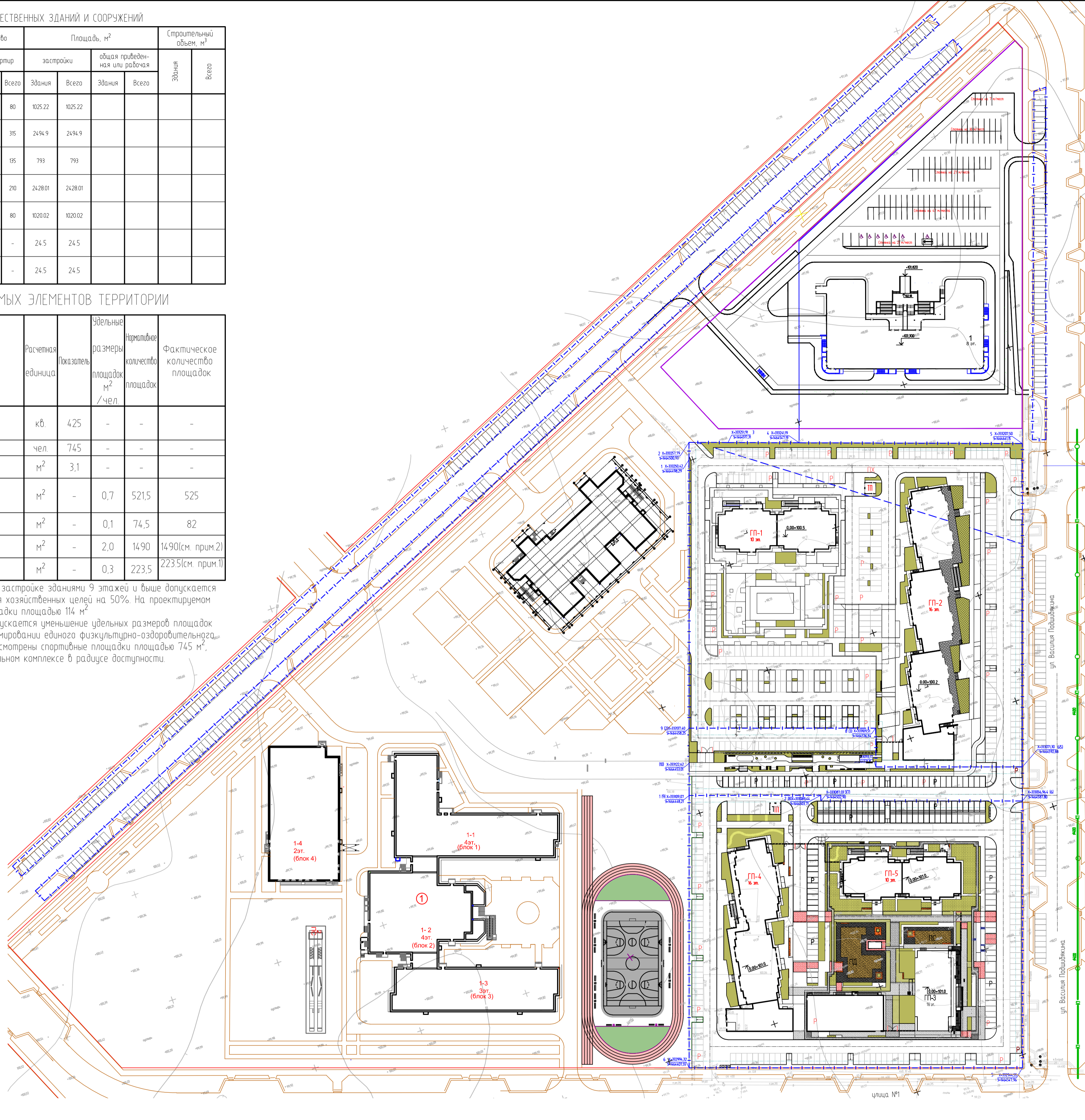
ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ										
№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			зданий	всего	застройки		общая приведенная или равная		Здания	Всего
					здания	всего	здания	всего		
ГП-1	Многоэтажный жилой дом	10	1	80	80	1025,22	1025,22			
ГП-2	Многоэтажный жилой дом	16	1	315	315	2494,9	2494,9			
ГП-3	Многоэтажный жилой дом	16	1	195	195	793	793			
ГП-4	Многоэтажный жилой дом	16	1	210	210	2428,01	2428,01			
ГП-5	Многоэтажный жилой дом	10	1	80	80	1020,02	1020,02			
ТП	Трансформаторная подстанция	1	1 (сооруж.)	-	-	24,5	24,5			
ТП	Трансформаторная подстанция	1	1 (сооруж.)	-	-	24,5	24,5			

ВЕДОМОСТЬ НОРМИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ТЕРРИТОРИИ						
№/п	Наименование	Расчетная единица	Показатель	Удельные размеры площадок м ² /чел	Нормативное количество площадок	Фактическое количество площадок
1	Количество квартир	кв	425	-	-	-
2	Количество жителей	чел	745	-	-	-
3	Площадок всего, в том числе	м ²	3,1	-	-	-
4	для игр школьного и младшего школьного возраста	м ²	-	0,7	521,5	525
5	для отдыха взрослого населения	м ²	-	0,1	74,5	82
6	для занятий физкультурой	м ²	-	2,0	1490	1490(см. прим.2)
7	для хозяйственных целей	м ²	-	0,3	223,5	223,5(см. прим.1)

1. Согласно прим.2 п.7.5 СП 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 114 м².

2. Согласно прим.2 п.7.5 СП 42.13330.2016 допускается уменьшение удельных размеров площадок для занятий физкультурой на 50% при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса. На проектируемом участке предусмотрены спортивные площадки площадью 745 м², 745 м² предусмотрено в спортивно-оздоровительном комплексе в радиусе доступности.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ			
№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗМ	КОЛ-ВО
1	Территория в границах участка №72.17.1313004.15741, в том числе:	га	1,7913
	- Площадь застройки	га	0,426553
	- Площадь проездов, тротуаров, площадок	га	1,89747
	- Площадь озеленения	га	0,175
2	Процент застройки в границах участка №72.17.1313004.15741	%	23,81



Исходные данные:

1. Участок с кадастровым номером №72.17.1313004.15739
 Жилой дом ГП-1 - 80 квартир
 Жилой дом ГП-2 - 315 квартир
 Итого общее количество квартир на участке - 395 единиц

2. Участок с кадастровым номером №72.17.1313004.15741
 Жилой дом ГП-3 - 195 квартир
 Жилой дом ГП-4 - 210 квартир
 Жилой дом ГП-5 - 80 квартир
 Итого общее количество квартир на участке - 425 единиц

В соответствии с п.4 п.10 "Метрических нормативов градостроительного проектирования городов Тюмени" расчетные количества мест для постоянного хранения автомобилей района:

К - количество машино-мест = А + 17 × Б + 2 × В

где:
 А - количество квартир с 0 до 30 кв.м. включительно (исключено);
 Б - количество квартир с 30 кв.м. до 40 кв.м. включительно (исключено);
 В - количество квартир с 40 кв.м. и выше (исключено).

Общая площадь квартир, приходящаяся на 1 машино-место, рассчитывается по формуле:
 Q = S / (K × N)

где:
 Q - общая площадь квартир, приходящаяся на 1 машино-место;
 S - общая площадь квартир;
 N - количество жилых комнат в квартире

В проектируемых домах обеспечены квартиры с обеспеченностью более 30 кв.м. Следовательно расчетное количество машино-мест составит:
 395 × 1,7 × 0,2 + 315 × 0,3 + 80 × 0,4 = 142,25 машино-мест

2. В границах участка с кадастровым номером №72.17.1313004.15741
 425 × 1,7 × 0,2 + 241 × 0,3 + 80 × 0,4 = 241,25 машино-мест

В соответствии с п.6 п.10 "Метрических нормативов градостроительного проектирования городов Тюмени" расчетные показатели обеспеченности объектов многоэтажной жилой застройки машино-местами для постоянного хранения автомобилей (исключено) в границах жилого района - 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. В границах участка с кадастровым номером №72.17.1313004.15739: 395 × 0,4 + 142,25 × 0,6 = 241,25 машино-мест
 2. В границах участка с кадастровым номером №72.17.1313004.15741: 425 × 0,4 + 241,25 × 0,6 = 288,75 машино-мест

Расчет ставок для временного хранения автомобилей (расчет ставок ставок)

В соответствии с п.4 п.10 "Метрических нормативов градостроительного проектирования городов Тюмени" расчетные количества мест для временного хранения автомобилей составят:

2.1 395 × 0,25 × 0,04 = 3,95 машино-мест
 2.2 142,25 × 0,25 × 0,04 = 1,42 машино-мест

Итого количество мест для временного хранения автомобилей составит:
 3,95 + 1,42 = 5,37 машино-мест

Расчет ставок для временного хранения автомобилей для временно-промышленных помещений

Исходные данные:
 1. Участок с кадастровым номером №72.17.1313004.15739
 Жилой дом ГП-2 - Административные помещения (объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации) - 50 машино-мест

2. Участок с кадастровым номером №72.17.1313004.15741
 Жилой дом ГП-3 - Общественные организации, объекты по обслуживанию общества и государства - общей площадью 404,19 кв.м.
 Жилой дом ГП-4 - Общественные организации, объекты по обслуживанию общества и государства - общей площадью 241,25 кв.м.

Расчет необходимых мест на временных автостоянках производится в соответствии с "Метрическими нормативами градостроительного проектирования городов Тюмени".

Требуемое количество мест на временных автостоянках составило:
 1. Административные помещения (объекты управления, кредитно-финансовые, суды, общественные организации) 120 машино-мест на 100 машино-мест - 50 машино-мест
 2. Общественные организации, объекты по обслуживанию общества и государства 14 машино-мест на 100 машино-мест - 284,5 × 0,04 = 11,38 машино-мест

Итого требуемое количество машино-мест для ГП-1, ГП-2, ГП-3, ГП-4, ГП-5 - 956 единиц (в том числе 6 км/час для ГП-1)

В границах отвода земельного участка с кадастровым номером №72.17.1313004.15739 предусмотрено 356 машино-мест (в том числе 3 машино-мест для МПН)

В границах отвода земельного участка с кадастровым номером №72.17.1313004.15741 предусмотрено 241 машино-мест (в том числе 3 машино-мест для МПН)

В границах отвода земельного участка с кадастровым номером №72.17.1313004.15740 предусмотрено 80 машино-мест

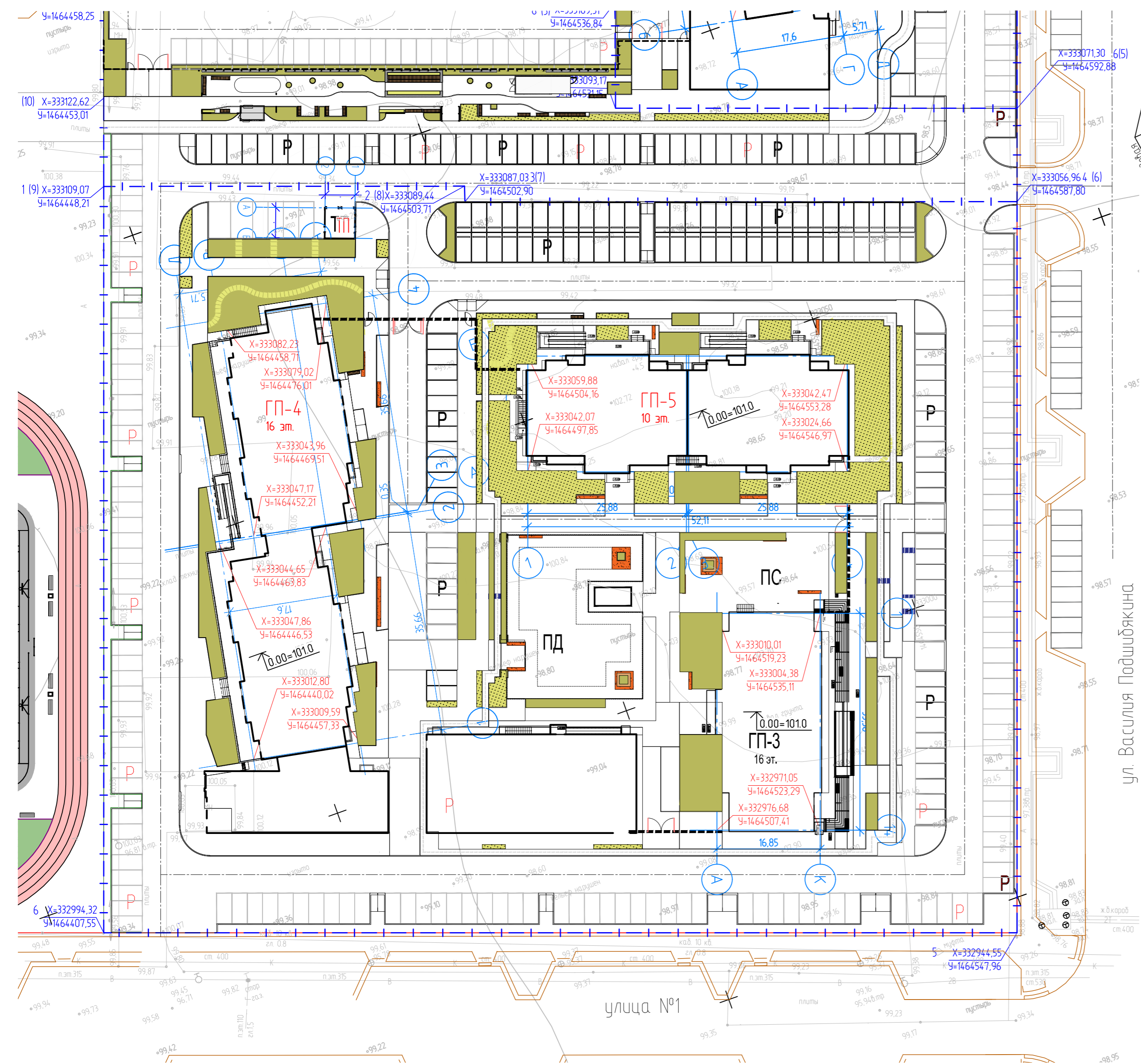
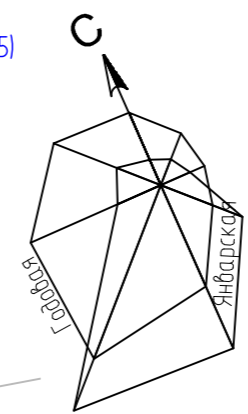
На открытой стороне улично-дорожной сети, граничащей с кварталом, предусмотрено 313 машино-мест

Итого 990 машино-мест

22-11/2017-03-ПЗУ				
Жилая застройка района Тюменская Слобода, г. Тюмень				
Квартал 6. Участок № 72.17.1313004.6329				
Многоэтажный жилой дом ГП-3				
Изм.	Кол. ун.	Лист	№ док.	Дата
Выполнил	В. Захаров			04.18
Начинер	А Макарова			04.18
	Рослякова			04.18
Схема планировочной организации земельного участка				М 1:800
п	2			
ООО "АКБ МаштадПроект"				
Формат А1				

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			квартир		застройки		общая приоб-ренная или рабочая		Здания	Всего
			Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего		
ГП-3	Многоэтажный жилой дом	16	1	135	135	793	793			
ГП-4	Многоэтажный жилой дом	16	1	210	210	2428.01	2428.01			
ГП-5	Многоэтажный жилой дом	10	1	80	80	1020.02	1020.02			
ТП	Трансформаторная подстанция	1	1 (сооруж.)	-	-	24.5	24.5			



ул. Василия Подшибякина

- Условные обозначения
- участок в границах отвода
 - красная линия

- Экспликация площадок
- ПС площадка спортивная
 - ПО площадка для отдыха
 - ПД площадка игровая
 - ПХ площадка хозяйственная
 - Р абтостоянка

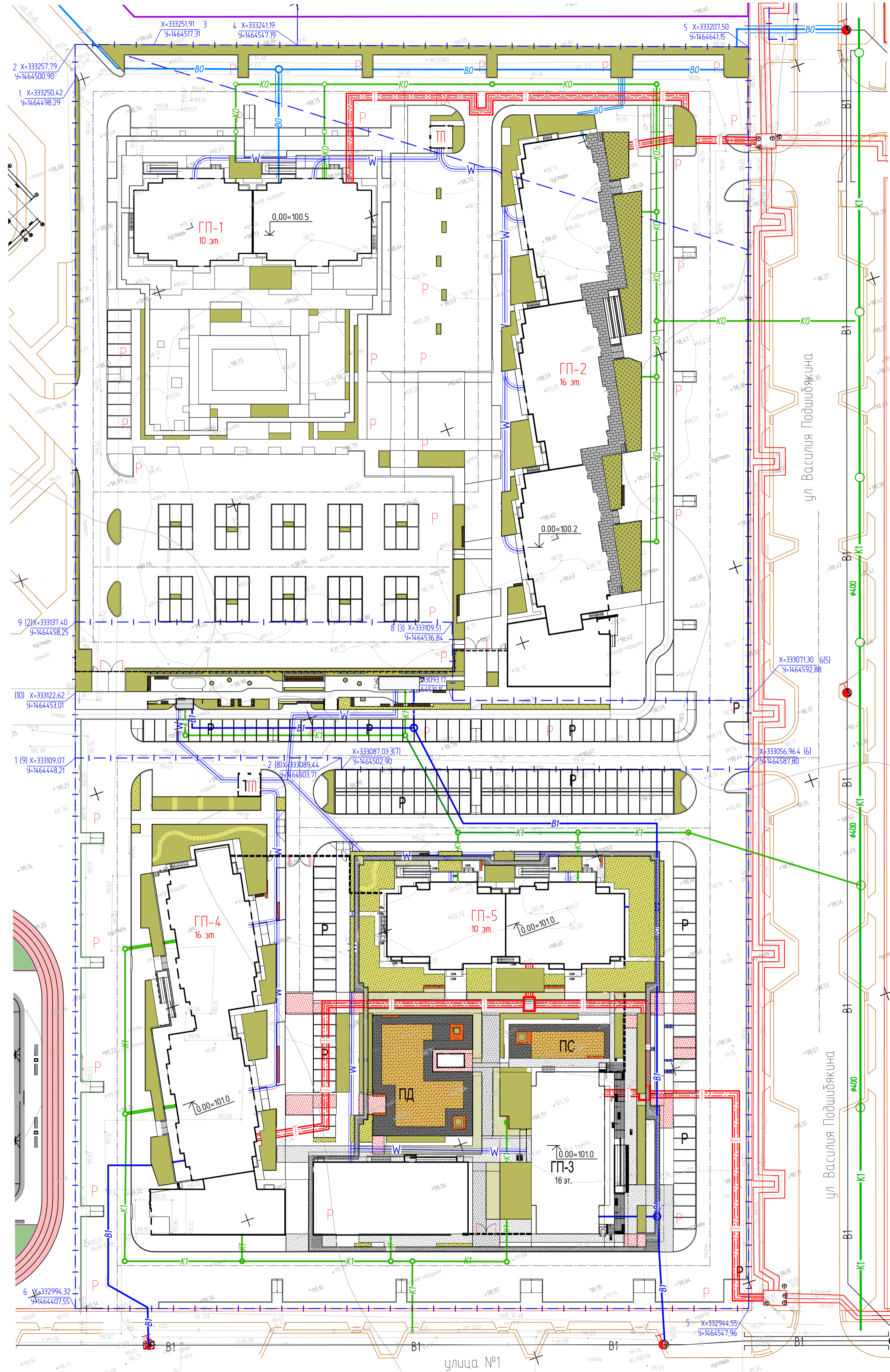
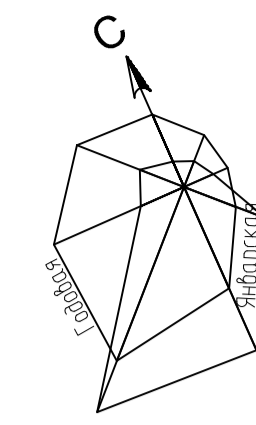
$x=14329.47$
 $y=19885.90$ координаты углов проектируемого здания

$x=14329.47$
 $y=19885.90$ координаты границ участка (согласно кадастровому плану)

22-11/2017-03-ПЗУ					
Жилая застройка района "Тюменская Слобода", г. Тюмень					
Квартал 6. Участок № 72:17:13:004:6329					
Многоэтажный жилой дом ГП-3					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Выполнила				В. Захаров	04.18
Н.контр.				А. Макарова	04.18
				Рослякова	04.18
Разбивочный план М 1:500				Студия	Лист
				п	3
				ООО "АКБ МасштабПроект"	

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²			Строительный объем, м³		
			зданий	квартир	застройки		общая приведенная или рабочая		Здания	Всего
					Здания	Всего	Здания	Всего		
ГП-1	Многоэтажный жилой дом	10	1	80	80	1025.22	1025.22			
ГП-2	Многоэтажный жилой дом	16	1	315	315	2494.9	2494.9			
ГП-3	Многоэтажный жилой дом	16	1	135	135	793	793			
ГП-4	Многоэтажный жилой дом	16	1	210	210	2428.01	2428.01			
ГП-5	Многоэтажный жилой дом	10	1	80	80	1020.02	1020.02			
ТП	Трансформаторная подстанция	1	1 (сооруж)	-	-	24.5	24.5			
ТП	Трансформаторная подстанция	1	1 (сооруж)	-	-	24.5	24.5			



- Проектируемые инженерные сети**
- BO — Хозяйственно-питьевой противопожарный водопровод проектируемый
 - KO — Хозяйственно-бытовая канализация проектируемая
Ливневая канализация
 - W — Проектируемая КЛ-0,4кВ в траншее ПЭ трубе
 - T — Проектируемая тепловая сеть
 - C — Сети связи
- Ранее запроектированные инженерные сети**
- В — Хозяйственно-питьевой противопожарный водопровод
 - K1 — Хозяйственно-бытовая канализация
 - K2 — Ливневая канализация
 - T — Тепловая сеть
- Существующие инженерные сети**
- 0,4кВ — существующая кабельная линия

- Условные обозначения**
- участок в границах отвода
 - красная линия
- Экспликация площадок**
- ПС площадка спортивная
 - ПО площадка для отдыха
 - ПИ площадка игровая
 - ПХ площадка хозяйственная
 - Р абтостоянка

Примечания

- Чертеж выполнен на основании чертежей марки ИОС.ЭОМ, ИОС.ВК, ИОС.ОВ.
- По обеспечению эксплуатационной надежности проектируемых инженерных коммуникаций рекомендации приведены в соответствующих разделах.

22-11/2017-03-ПЗУ				
Жилая застройка района "Теменская Слобода", г.Темень Квартал 6. Участок № 72.17.1313004.6329 Многоэтажный жилой дом ГП-3				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.
Вып.	8	Захаров	2017	04.18
Н.контр.	А.Макарова	Рослякова	04.18	
			Стадия	Лист
			П	4
Свободный план инженерных сетей М 1:500			ООО "АКБ МасштабПроект"	