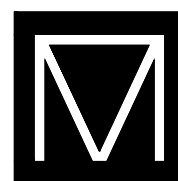


ООО "АКБ Масштабпроект"



Комплекс многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями,
расположенных на земельном участке с кадастровым номером
72:17:1313003:5278

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Схема планировочной организации земельного участка

24011-ПЗУ

ГИП




Захаров В.С.

2021

Содержание раздела

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

						24011-ПЗУ.С			
Изм.	кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание раздела	Статья	Лист	Листов
Разработал	Макарова				06.21		П	1	1
							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 94,55м.

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 озерно-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.

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

Участок располагается в секторе 3.6 третьей подзоны приаэродромной зоны аэродрома Тюмень (Рощино). Участок располагается в 11 секторе 3 подзоны приаэродромной территории аэродрома Плеханова.

За относительную отметку 0.000 м принят уровень чистого пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке на местности: ГП-53 - +93,60м; ГП-54 - +92,80м; ГП-55 - +94,60м; ГП-56 - +93,60м; ГП-57 - +95,15м. Наивысшая относительная отметка здания: ГП-53, ГП-54, ГП-55, ГП-56, ГП-57 - +56.65м.

Абсолютная высота наивысшей точки здания: ГП-53 - +150.25м; ГП-54 - +149,45м; ГП-55 - +151,25м; ГП-56 - +150,25м; ГП-57 - +151,8м.

По ограничениям установленным аэродромом Тюмень (Рощино) абсолютная допустимая высота объекта, м (в балтийской системе высот (БСВ) 1977 года) 265,18м.

По ограничениям установленным аэродромом Плеханова абсолютная допустимая высота объекта, м (в балтийской системе высот (БСВ) 1977 года) 203,8м.

В этой связи установлено, высотность запроектированных зданий не превышает установленные ограничения.

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".

						24011-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

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

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	14220
	- Площадь проездов, тротуаров,площадок	м ²	62418
	- Площадь озеленения	м ²	15320
	- территория свободная от застройки (перспективная застройка)	м ²	13238
2	Процент застройки в границах участка №72:17:1313003:5278	%	13,88
3	Общая площадь квартир	м ²	103898
4	Плотность застройки	м ² /га	9876,61
5	Плотность населения	чел./га	271

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.

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

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;
- 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.

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

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-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

Расчет требуемого количества машино-мест

Участок с кадастровым номером № 72:17:1313003:5278

Расчет стоянок для постоянного хранения автомобилей

Исходные данные:

- Жилой дом ГП-53 - 426 квартиры.
- Жилой дом ГП-54 - 346 квартиры,
- Жилой дом ГП-55 - 426 квартиры,
- Жилой дом ГП-56 - 346 квартиры,
- Жилой дом ГП-57 - 426 квартиры.

Итого общее количество квартир - 1970 единицы.

В соответствии с п.5 п.п "б" "Местные нормативы градостроительного проектирования сельских поселений Тюменского муниципального района и местные нормативы градостроительного проектирования Тюменского муниципального района" расчетное количество мест для постоянного хранения автомобилей равно

Количество машино-мест = 0.5 x А + 1 x Б + 1.5 x В

где:

- А - количество квартир с D до 30 м² включительно (массовое);
- Б - количество квартир с D свыше 30 до 40 м² включительно (комфортное);
- В - количество квартир с D свыше 40 м² (высококомфортное)

Общая площадь квартиры, приходящаяся на 1 проживающего, рассчитывается по формуле:

$$D=S/(N+1)$$

где:

- D - общая площадь квартиры, приходящаяся на 1 проживающего;
- S - общая площадь квартиры;
- N - количество жилых комнат в квартире.

В проектируемых домах отсутствуют квартиры с обеспеченностью более 30м² (D<30м²), следовательно расчетное количество машино мест составит:

1) 1970x0.5+1x0+1.5x0=985 единиц.

Расчет стоянок для временного хранения автомобилей (расчет гостевых стоянок)

В соответствии с п.5 п.п "в" "Местные нормативы градостроительного проектирования сельских поселений Тюменского муниципального района и местные нормативы градостроительного проектирования Тюменского муниципального района" расчетное количество мест для временного хранения автомобилей составит:

1) 985x12,5:100=123 единиц (12,5% от количества машино-мест на автостоянках для постоянного хранения автотранспортных средств, при обеспечении объектов многоэтажной жилой застройки машино-местами для постоянного хранения автотранспортных средств в размере не менее 40% от расчетного количества в границах земельного участка)

Расчет гостевых, временных автостоянок для встроенно-пристроенных помещений

Исходные данные:

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

Ведомость чертежей марки ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационный план	
3	Схема планировочной организации земельного участка М1:1000	
4	Сводный план инженерных сетей М1:1000	
5	План земельных масс 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	14220
	- Площадь проездов, тротуаров, площадок	м ²	62418
	- Площадь озеленения	м ²	15320
	- территория свободная от застройки (перспективная застройка)	м ²	13238
2	Процент застройки в границах участка №72:17:1313003:5278	%	13,88
3	Общая площадь квартир	м ²	103898
4	Плотность застройки	м ² /га	9876,61
5	Плотность населения	чел./га	271

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

24011-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
	ГИП	В.Захаров			06.21
	Выполнила	А.Макарова			06.21
	Н.контр.	Рослякова			06.21
				Стадия	Лист
					1
				Листов	3
Общие данные				000 "АКБ Масштабпроект"	

Ситуационный план

Участок с кадастровым номером №72:17:1313003:5278
размещено 1167 машиномест



Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

24011-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
ГИП		В.Захаров		<i>В.Захаров</i>	06.21
Выполнила		А.Макарова		<i>А.Макарова</i>	06.21
Н.контр.		Рослякова		<i>Рослякова</i>	06.21

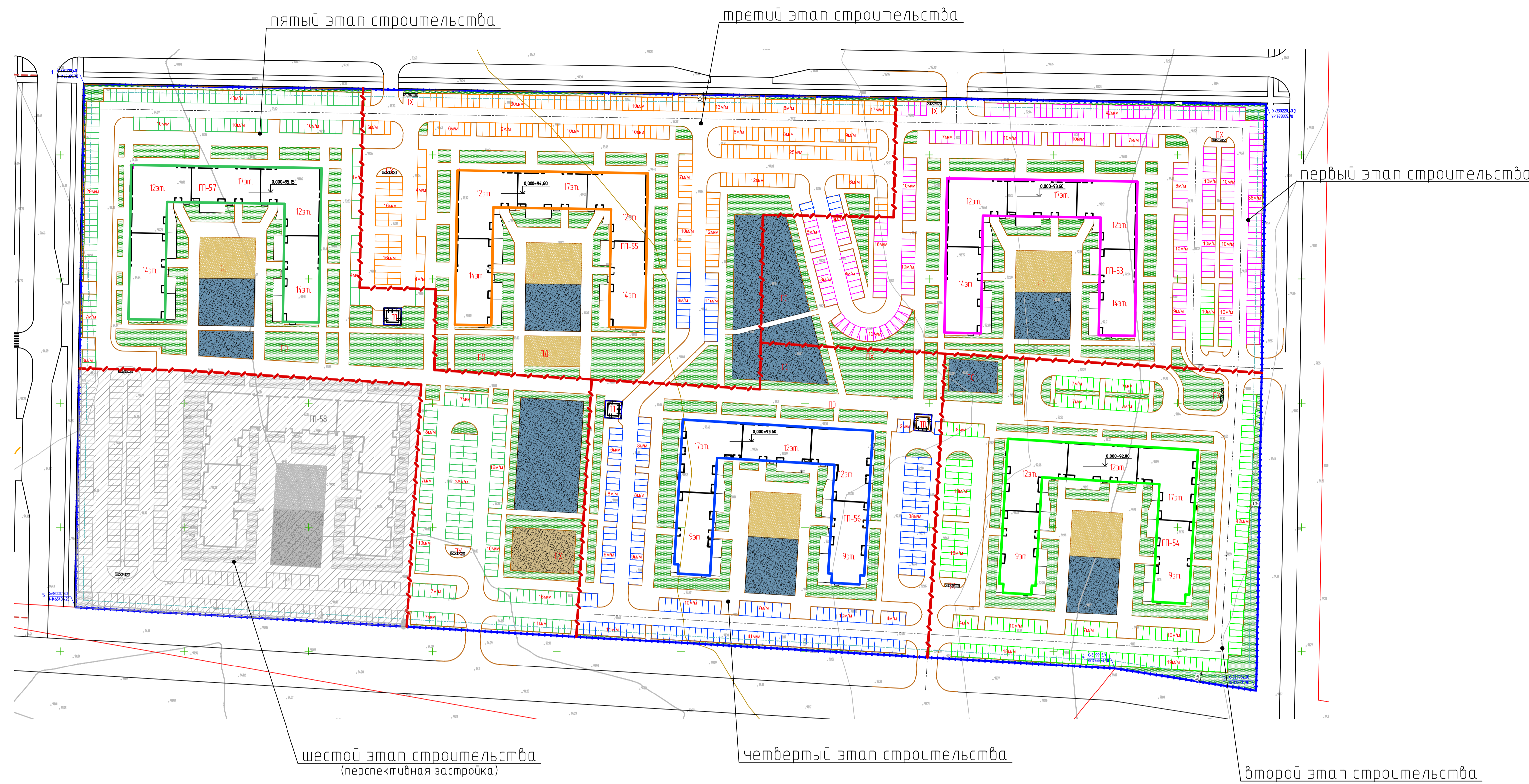
Стадия	Лист	Листов
	2	

Ситуационный план

ООО "АКБ Масштабпроект"

Формат

A4



ВЕДОМОСТЬ НОРМИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ТЕРРИТОРИИ

Np/n	Наименование	Расчетная единица	Показатель	Удельные размеры площадок м ² /чел.	Нормативное количество площадок	Фактическое количество площадок
Жилой дом ГП-53						
1	Количество жителей	чел	592	-	-	-
2	Площадки всего, в том числе:	м ²	3,1	-	-	-
3	для игр школьного и младшего школьного возраста	м ²	-	0,7	414,4	415
4	для отдыха взрослого населения	м ²	-	0,1	59,2	60
5	для занятий физкультурой	м ²	-	2,0	1184	1200
6	для хозяйственных целей	м ²	-	0,3	177,6	177,6(см. прим.1)
Жилой дом ГП-54						
1	Количество жителей	чел	538	-	-	-
2	Площадки всего, в том числе:	м ²	3,1	-	-	-
3	для игр школьного и младшего школьного возраста	м ²	-	0,7	376,6	377
4	для отдыха взрослого населения	м ²	-	0,1	53,8	54
5	для занятий физкультурой	м ²	-	2,0	1076	1076
6	для хозяйственных целей	м ²	-	0,3	161,4	161,4(см. прим.2)
Жилой дом ГП-55						
1	Количество жителей	чел	592	-	-	-
2	Площадки всего, в том числе:	м ²	3,1	-	-	-
3	для игр школьного и младшего школьного возраста	м ²	-	0,7	414,4	715
4	для отдыха взрослого населения	м ²	-	0,1	59,2	60
5	для занятий физкультурой	м ²	-	2,0	1184	1200
6	для хозяйственных целей	м ²	-	0,3	177,6	177,6(см. прим.3)
Жилой дом ГП-56						
1	Количество жителей	чел	538	-	-	-
2	Площадки всего, в том числе:	м ²	3,1	-	-	-
3	для игр школьного и младшего школьного возраста	м ²	-	0,7	376,6	377
4	для отдыха взрослого населения	м ²	-	0,1	53,8	100
5	для занятий физкультурой	м ²	-	2,0	1076	1100
6	для хозяйственных целей	м ²	-	0,3	161,4	161,4(см. прим.4)
Жилой дом ГП-57						
1	Количество жителей	чел	592	-	-	-
2	Площадки всего, в том числе:	м ²	3,1	-	-	-
3	для игр школьного и младшего школьного возраста	м ²	-	0,7	414,4	415
4	для отдыха взрослого населения	м ²	-	0,1	59,2	60
5	для занятий физкультурой	м ²	-	2,0	1184	1400
6	для хозяйственных целей	м ²	-	0,3	177,6	458

1. Согласно прим.2 п.75 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 89м²

1. Согласно прим.2 п.75 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 89м²

1. Согласно прим.2 п.75 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 89м²

1. Согласно прим.2 п.75 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 89м²

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая приобъемная или рабочая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
ГП-53	Многоэтажный жилой дом (первый этап строительства, строящееся здание)	10/Перем	1	426	426	2769	2769				
ГП-54	Многоэтажный жилой дом (второй этап строительства, строящееся здание)	10/Перем	1	346	346	2883	2883				
ГП-55	Многоэтажный жилой дом (третий этап строительства)	10/Перем	1	426	426	2769	2769				
ГП-56	Многоэтажный жилой дом (четвертый этап строительства)	10/Перем	1	346	346	2883	2883				
ГП-57	Многоэтажный жилой дом (пятый этап строительства)	10/Перем	1	426	426	2769	2769				
ГП-58	Многоэтажный жилой дом (шестой этап строительства) (перспективная застройка)										
ТП	Трансформаторная подстанция		1	3	(сооруж)	-	-	49	147		

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	ЕДМ	КОЛ-ВО
1	Территория в границах участка №72.17.13130035278, в том числе:	м ²	105196
	- Площадь застройки	м ²	14220
	- Площадь проездов, тротуаров, площадок	м ²	62418
	- Площадь озеленения	м ²	15320
	- территория свободная от застройки (перспективная застройка)	м ²	13238
2	Процент застройки в границах участка №72.17.13130035278	%	13,88
3	Общая площадь квартир	м ²	103898
4	Плотность застройки	м ² /га	9876,61
5	Плотность населения	чел./га	271

- Условные обозначения
- граница участка в границах отвода
 - граница допустимого размещения объекта
 - проектируемое здание, сооружение
 - граница этапов строительства
- Экспликация площадок
- ПС площадка спортивная
 - ПО площадка для отдыха
 - ПД площадка детская
 - ПХ площадка хозяйственная
 - ПМ площадка хозяйственная для мусоросборных контейнеров
 - Р автостоянка

24.011-ПЗУ			
Комплекс многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 72.17.13130035278			
Изм.	Кол.чл.	Лист	№ док.
Выполн.	В.Захаров	06.21	06.21
Начин.	Рослякова	06.21	06.21
Схема планировочной организации земельного участка М 1:1000			3
ООО "АКБ МасштадПроект"			Формат А1

Точка технического присоединения к сетям теплоснабжения
Согласно ТУ

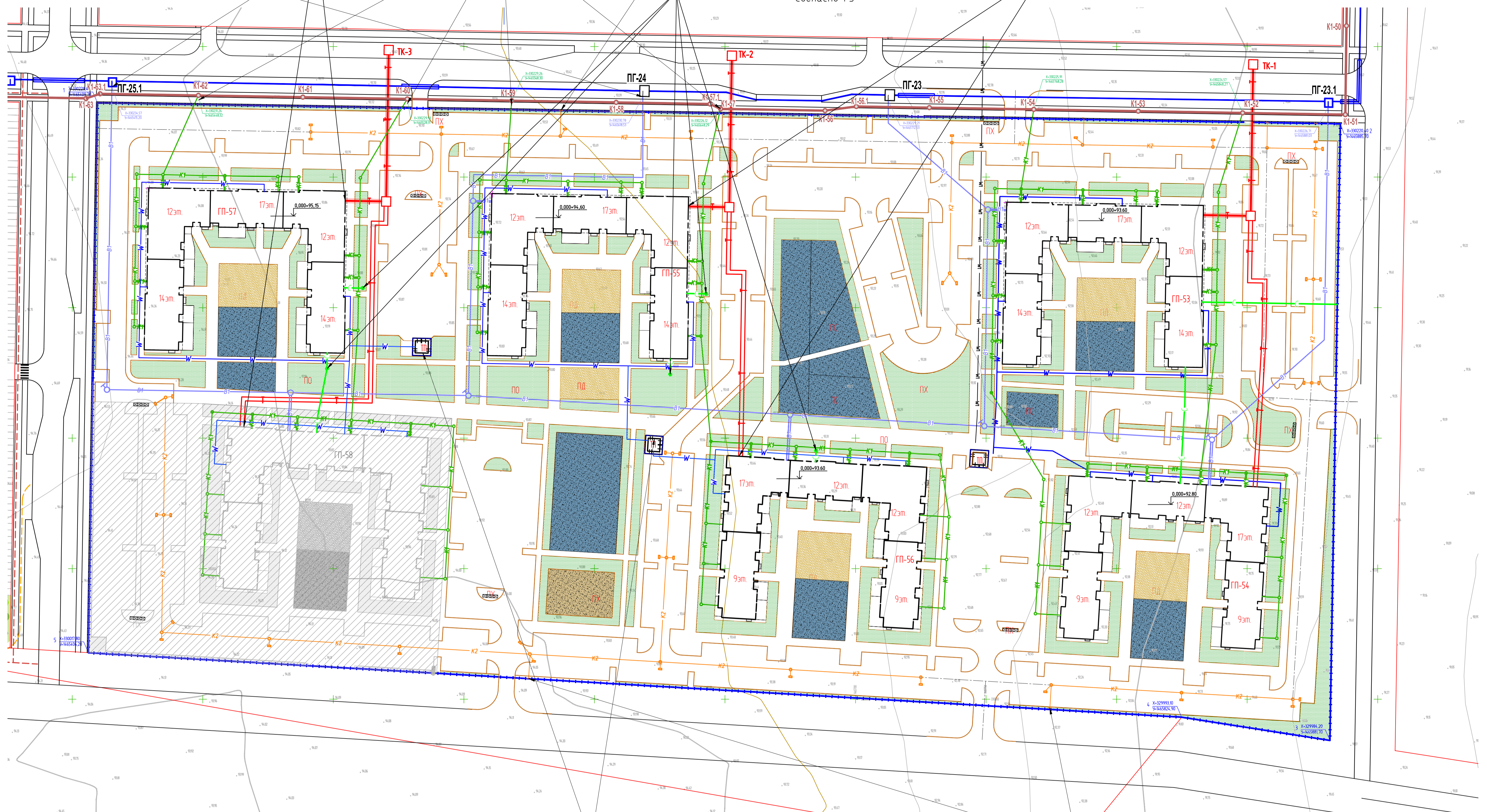
Точка технического присоединения к сетям водоснабжения
Согласно ТУ

Точка технического присоединения к сетям водоотведения
Согласно ТУ

Точка технического присоединения к лифтовой канализации
Согласно ТУ

Точка технического присоединения к сетям телефонизации
Согласно ТУ

Точка технического присоединения к сетям теплоснабжения
Согласно ТУ



Точка технического присоединения питающих сетей 10кВ
Согласно ТУ

Точка технического присоединения к лифтовой канализации
Согласно ТУ

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки		общая приоб-денная или рабочая		
					здания	Всего	здания	Всего	здания
ПП-53	Многоэтажный жилой дом (первый этап строительства, строящееся здание)	10/Полн	1	426	426	2769	2769		
ПП-54	Многоэтажный жилой дом (второй этап строительства, строящееся здание)	10/Полн	1	346	346	2883	2883		
ПП-55	Многоэтажный жилой дом (третий этап строительства)	10/Полн	1	426	426	2769	2769		
ПП-56	Многоэтажный жилой дом (четвертый этап строительства)	10/Полн	1	346	346	2883	2883		
ПП-57	Многоэтажный жилой дом (пятый этап строительства)	10/Полн	1	426	426	2769	2769		
ПП-58	Многоэтажный жилой дом (шестой этап строительства) (перспективная застройка)	10/Полн	1	426	426	2769	2769		
ТП	Трансформаторная подстанция	1	3 (сооруж)	-	-	49	147		

Проектируемые инженерные сети

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

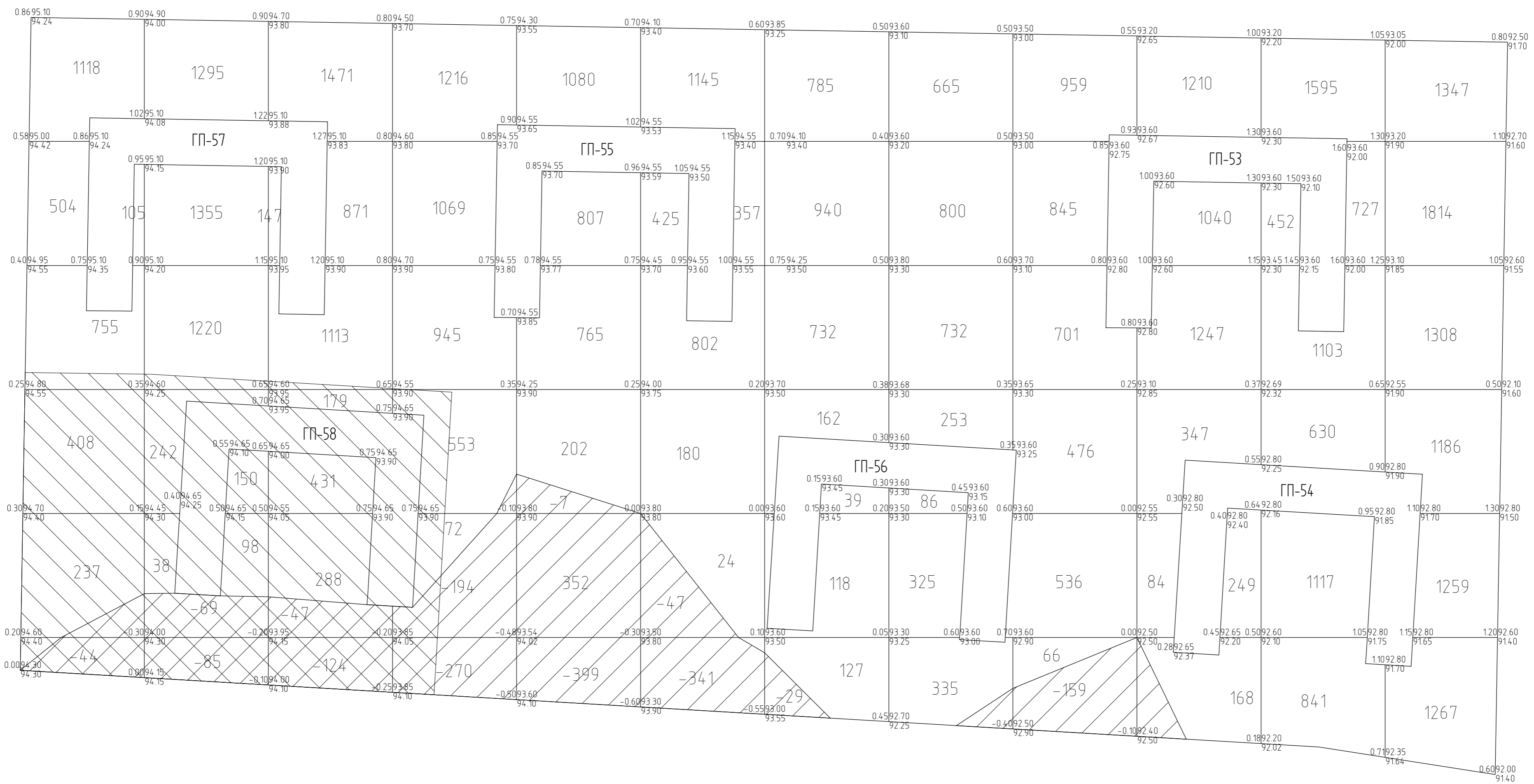
Условные обозначения

- участок в границах отвода
- П-1 — проектируемое здание, сооружение

Экспликация площадок

- ПС — площадка спортивная
- ПО — площадка для отдыха
- ПД — площадка детская
- ПХ — площадка хозяйственная
- Р — автостоянка

24011-ПЗУ					
Комплекс многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1310035:278					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Выполн.	А.Макарова	3			06.21
Инж.пр.	Рослякова				06.21
Сводный план инженерных сетей М 1:800					Страница 3
ООО "АКБ Масштабпроект"					Формат А1



Итого, м ³	
Насыль(+)	Выемка(-)
13886	0
12258	0
11423	0
5596	0
4725	-263
2804	-1552
Всего, м ³	
50692	-1815

24011-ПЗУ					
Комплекс многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313003:5278					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		В.Захаров		<i>[Подпись]</i>	06.21
Выполнила		А.Макарова		<i>[Подпись]</i>	06.21
Н.контр.		Раслякова		<i>[Подпись]</i>	06.21
План земельных масс М 1:1000					000 "АКБ Масштабпроект"
Формат					А2