



ООО "Домкор Проект НЧ"

Заказ № 3ПР-22

Инв. № 2887-2

Заказчик: ООО Специализированный
застройщик "ДОМКОР"

Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями
нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д. 70А
с наружными инженерными сетями

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка".

3ПР-22-70А-ПЗУ

Том 2

г. Набережные Челны 2022



ООО "Домкор Проект НЧ"

Заказ № ЗПР-22

Инв. № 2887-2

Заказчик: ООО Специализированный
застройщик "ДОМКОР"

Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями
нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д. 70А
с наружными инженерными сетями

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. "Схема планировочной организации земельного участка".

ЗПР-22-70А-ПЗУ

Том 2

Главный инженер

Главный инженер проекта

Главный архитектор

Главный архитектор проекта

Джафарова Р.М.

Абдуллина О.С.

Куклина М.А.

Колеушко А.Н.

г. Набережные Челны 2022

Инв. № подл.	Взам. инв. №
2887-2	
Подп. и дата	

Разрешение

Обозначение

ЗПР-22-70А-ПЗУ

385-22
от
20.06.2022

Наименование
объекта
строительства

«Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д.70А с наружными

Изм.

Стр.

Содержание изменения

Код

Примечание

4

2

Изменение содержания

4

9

В графической части ПЗУ откорректировано размещение гостевых автостоянок нежилых помещений жд Строителей 70Б согласно требуемых разрывов по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в том числе по отношению к близрасположенной застройке.

зам

Внесено 23.08.2022

Служба

Изм. Внес	Гайфутдинов И.	26.22
Гл. арх. по ГП	Корсакова М.В.	
ГИП	Абдулина Д.С.	06.22
Члв. Гл. инжен.	Джафарова Р.М.	06.22



ООО "Домкор Проек-НЧ"

Лист Листов

Разрешение

Обозначение

ЗПР-22-70А-ПЗУ

370-22
от
15.06.2022

Наименование
объекта
строительства

«Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д.70А с наружными

Изм.

Стр.

Содержание изменения

Код

Примечание

3

2

По замечаниям экспертизы

Изменение содержания

4

9

В графической части ПЗУ указан статус всех запроектированных автостоянок. Разрывы гостевых автостоянок автотранспорта согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) не регламентированы.

ИЗМ

9

В графической части ПЗУ указано расстояние от запроектированных контейнерных площадок до нормируемых объектов, в том числе близрасположенной застройки.

ИЗМ

Изм. Внес

Гайфитдинов ИИ

ИИ 08.22

Гл. арх. по ГП

Корсакова М.В.

М.В. 08.22

ГИП

Абдуллина

А.А. 06.22

Утв. Гл. инж.

Джафарова Р.М.


Р.М. 06.22




ООО "Домкор Проектирование"

Лист

Листов

Разрешение		Обозначение		ЗПР-22-70А-ПЗУ					
317-22 от 02.06.2022		Наименование объекта строительства		«Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д.70А с наружными					
Изм.	Стр.	Содержание изменения			Код	Примечание			
2	2 9,11,14	<p>По замечаниям экспертизы</p> <p>Изменение содержания</p> <p>На гостевой стоянке (поз. 6) от парковочных мест для транспортных средств инвалидов предусмотрен пешеходный подход с устройством съезда к существующему тротуару расположенному возле дома Рината Галеева 25</p>			4	изм			
Изм. Внес		Гайфутдинов ИИ	<i>[Signature]</i>	06.22	 ООО "Домкор Проект-НЧ"			Лист	Листов
Гл. арх. по ГП		Корсакова М.В.	<i>[Signature]</i>	06.22					
СИП		АБДУЛЛИНА	<i>[Signature]</i>	06.22					
Утв. Гл. инжен.		Джафарова Р.М.	<i>[Signature]</i>	06.22					

Государственный проект
 10.06.2022
 Г.М.Р.Г.
 Государственный проект

Разрешение		Обозначение		ЗПР-22-70А-ПЗУ.Т	
298-22 от 24.05.2022		Наименование объекта строительства		«Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д.70А с наружными	
Изм.	Стр.	Содержание изменения		Код	Примечание
1	2	По замечаниям экспертизы		4	
	7	Изменение содержания			нов
	4	Добавлено приложение 2 лист «Генеральный план» Корректировка проекта планировки микрорайона "Алсу", расположенного на территории г.Альметьевск, Альметьевского муниципального района РТ в части земельных участков по просп.Строителей д.70"А", д.70"Б" (шифр 798/05-22-ППТ); Обозначены реквизиты проекта планировки - шифр и наименование.			
	6	Дополнена информация о доступности пешеходного подхода от парковочных мест к пешеходным путям .			
	9,10,11,14	Откорректировано расположение м-места для МГН позиция 7 по генплану с учетом доступности до пешеходных путей.			изм
	17	Дополнено приложение 3 Схема с размещением м-мест на предоставленных по соглашению частей ЗУ . В границах выделенных участков отображены машино-места для временного и постоянного хранения автотранспорта с указанием расстояний до жд Строителей 70А			нов
	18	Дополнено приложение 4 Схема с размещением территорий рекреации с указанием расстояний до жд Строителей 70А			нов
	16	Добавлено Приложение 2 "Генеральный план"			нов
Изм. Внес		Гайфутдинов ИИ		05.22	
Гл. арх. по ГП		Корсакова М.В.		05.22	
Утв. Гл. инжен.		Джафарова Р.М.		05.22	
ООО "Домкор Проект-НЧ"				Лист	Листов

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Стр. (Примечания)
ЗПР-22-70А-ПЗУ.С	Содержание тома	2 <i>изм 1, 2, 3, 4</i>
ЗПР-22-70А-ПЗУ.Т	Текстовая часть	3-8.1 <i>изм 1</i>
	Графическая часть	
ЗПР-22-70А-ПЗУ.1	План организации земельного участка	9 <i>изм 1, 2, 3, 4</i>
ЗПР-22-70А-ПЗУ.2	План разбивки осей зданий М 1:500	10
ЗПР-22-70А-ПЗУ.3	План организации рельефа М 1:500	11 <i>изм 2</i>
ЗПР-22-70А-ПЗУ.4	План земляных масс М 1:500	12
ЗПР-22-70А-ПЗУ.5	Сводный план инженерных сетей М 1:500	13
ЗПР-22-70А-ПЗУ.6	Схема организации дорожного движения М 1:500	14 <i>изм 1, изм 2</i>

Прилагаемые документы:


Приложение 1	Письмо о согласии на предоставление в пользование частей земельных участков под организацию автопарковки	15
Приложение 2	Генеральный план М 1:500 (привязка Проекта планировки шифр 798/05-22-ППТ)	16 <i>изм 1 (нов)</i>
Приложение 3	Схема с размещением м-мест на предоставленных по соглашению частей ЗУ	17 <i>изм 1 (нов)</i>
Приложение 4	Схема с размещением территорий рекреации с указанием расстояний.	18 <i>изм 1 (нов)</i>

4	-	-	385-22	<i>[подпись]</i>	06.22
3	-	-	380-22	<i>[подпись]</i>	06.22
2	-	-	317-22	<i>[подпись]</i>	06.22
1	-	-	298-22	<i>[подпись]</i>	05.22

ЗПР-22-70А-ПЗУ.Т

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	

ООО
 "Домкор Проект НЧ"

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

Размещение объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д.70А с наружными инженерными сетями» предусматривается на участке с к.н. 16:45:050116:834 (разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка(высотная застройка) общей площадью 3540 кв.м. Участок размещается по адресу: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г Альметьевск, пр. Строителей, д. 70. Земельный участок с к.н. 16:45:050116:834 предоставлен заказчику ООО Специализированный застройщик "ДОМКОР" на основании договора купли-продажи земельного участка от 29.06.20 № 965/06-20 и акта приёма-передачи земельного участка.

Размещение благоустройства проектируемого жилого дома Строителей 70А предусматривается на участках с к.н.16:45:050116:833,16:45:050116:834(Разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), к.н.16:45:050116:165, к.н.16:45:050116:29. Участок с к.н. 16:45:050116:833 предоставлен заказчику ООО Специализированный застройщик "ДОМКОР" на основании договора купли-продажи земельного участка от 29.06.20 № 965/06-20 и акта приёма-передачи земельного участка. Участки с к.н.16:45:050116:165, к.н.16:45:050116:29 выделены для размещения проездов согласно Постановления ИК Альметьевского муниципального района №1189 от 23.08.2021 "О разрешении на размещение объекта на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности без предоставления земельного участка и установления сервитута".

В границе земельного участка с к.н. 16:45:050116:834 согласно Градостроительного плана земельного участка расположен один объект капитального строительства(сооружения коммунального хозяйства). Объекты культурного наследия отсутствуют. На участках отсутствуют объекты подлежащие сносу.

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на исполнительной топографической съёмке в системе плановых координат – МСК-16. Система высот – Балтийская.

Рассматриваемые участки граничат с севера с проездом и примыкающим к нему существующим жилым домом пр-кт Строителей, д. 68, с запада - с территорией земли общего пользования с проходящими на ней инженерными сетями газоснабжения и электрики. С востока проходит просп. Строителей, с юга расположена незастроенная территория участка 16:45:000000:1015.

По участку 16:45:050116:834 проложена сеть хозяйственной канализации, кабель связи. За пределами участка со стороны существующего ж/д Рината Галеева д.25 проходит сеть газопровода низкого давления.

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка.

Жилой дом является объектом гражданского назначения, санитарно-защитная зона от него не устанавливается.

Жилой дом находится вне санитарной и противопожарной зоны газовых заправок и заправок

Согласовано				
Взам. инв. №				
Подл. и дата				
Инв. № подл.	2887-2			

ЗПР-22-70А-ПЗУ.Т

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Гайфутдинов И.И.		<i>[Подпись]</i>	05.20
Гл.арх. по ГП		Корсакова М.В.		<i>[Подпись]</i>	05.20
ГИП		Абдуллина О.С.		<i>[Подпись]</i>	05.22
Н.контроль		Абдуллина О.С.		<i>[Подпись]</i>	05.24

Текстовая часть



ООО
"Домкор Проект НЧ"

с жидким топливом.

Согласно инженерно-экологического отчёта 1402/08-21-ИЗИ, выполненным ООО ГК "ГеоАльянс" на участке изысканий приаэродромные территории отсутствуют. Согласно изысканий территория проектирования располагается за пределами скотомогильников, биотермических ям и их санитарно-защитных зон. Согласно данным исполнительного комитета Альметьевского муниципального района РТ (представлены в инженерно-экологическом отчёте 1402/08-21-ИЗИ, выполненным ООО ГК "ГеоАльянс") на участке проектирования отсутствуют санитарно-защитные зоны предприятий. На участке проектирования приаэродромные территории отсутствуют.

Согласно отчёта 1402/08-21-ИЗИ сведения о санитарно-защитной зоне ОАО «Альметьевская чулочноносочная фабрика «Алсу» представлены по данным Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Татарстан (Татарстан) (Управление Роспотребнадзора по Республике Татарстан).Проектируемая территория находится вне охранной зоны предприятия.

Таким образом, участок изысканий расположен за пределами санитарно-защитной зоны производственных и иных объектов.

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительными техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом сложившейся градостроительной ситуации и в соответствии с:

- Корректировка проекта планировки микрорайона "Алсу", расположенного на территории г.Альметьевск, Альметьевского муниципального района РТ в части земельных участков по просп.Строителей д.70"А", д.70"Б" (798/05-22-ППТ)шиФР

- Градостроительный план земельного участка №РФ -16-4-45-1-101-2022-00039 выданный от 03.02.22 Комитетом земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности АМР РТ;

По Правилам землепользования и застройки муниципального образования г.Альметьевск утвержденные решением Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан №366 от 25.12.2009г. (с изменениями 15 ноября 2021 года №94) предоставленные земельные участки 16:45:050116:834, 16:45:050116:833 относятся к территориальной зоне Ж-4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами выше 9 этажей).

Согласно ГПЗУ земельного участка с кн 16:45:050116:834 минимальные отступы от границ предоставленного участка -без ограничений. Предельная высота здания- без ограничений. Максимальный процент застройки- без ограничений.

Земельный участок частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории: охранный зона канализации, охранный зона кабеля связи. Проектируемый жилой дом не попадает в охранные зоны.

По заказу ООО "ДОМКОР" на основании договора № 316/02-22 от 17.02.2022 в отношении земельных участков с к.н.16:45:050116:834, 16:45:050116:833 разработан проект межевания территории 316/02-22-ПМТ. Согласно проекта межевания для жилого дома Строителей 70А определена граница межевания.

Требования по теплоизоляции жилого дома, противопожарные требования и требования ГИБДД заложены и соблюдены в проекте. Продолжительность теплоизоляции жилых помещений составляет не менее 2 часов непрерывной и 2,5 часов прерывистой теплоизоляции, а теплоизоляции детских площадок - не менее 3 часов, что соответствует СанПиН 1.2.3685-21 .

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.	2887-2		

1	1	ИЗМ	298.22		03.22
Изм.	Кол.чч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ЗПР-22-70А-ПЗУ.Т

Технико-экономические показатели ж/д Строителей 70А в границах межевания

Поз.	Наименование	Количество	
		м2	%
	Площадь участка ж/д Строителей 70А в границах межевания	3465	100
1	а) площадь застройки	785,82	22,68
	б) площадь твердого покрытия	1456,67	42,04
	в) площадь озеленения	1222,51	35,28
2	Количество парковочных мест стоянок (для жителей дома и нежилых помещений)	19 м.мест	

Технико-экономические показатели ж/д Строителей 70А за границами предоставленных участков в границах проектирования

Поз.	Наименование	Количество	
		м2	%
	Площадь участка за границами предоставленных земельных участков в границах проектирования	1132,54	100
1	Площадь твердого покрытия	827,05	73,03
2	Площадь озеленения	305,49	26,97

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.

Отвод поверхностных вод с территории проектируемого жилого дома предусмотрен по уклону спланированной территории с последующим сбросом в систему закрытой ливневой канализации.

По результатам обследования проявления карста и других опасных инженерно-геологических процессов на площадке и прилегающей территории не отмечено. Инженерная защита территории и жилого дома от последствий опасных геологических процессов, паводковых и грунтовых вод не требуется.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Топографическая съемка участка предоставлена Заказчиком. За отметку относительного нуля жилого дома принята отметка верха плиты перекрытия подвала, которая соответствует абсолютной отметке 129.20. Абсолютные отметки поверхности площадки составляют 128,30-129,60 м БС. Общий уклон местности направлен на восток в сторону проспекта Строителей. Вертикальной планировкой организован сток поверхностных вод (дождевых, ливневых и талых) с территории жилого дома со сбросом в прилегающие проезды.

Организация рельефа территории проектируемого жилого дома выполнена в увязке с учётом прилегающих территорий и организацией поверхностного водоотвода. Обеспечены уклоны проездов, тротуаров необходимые для безопасного и удобного движения транспорта и пешеходов. Решения по вертикальной планировке проектируемого участка представлены на листе ПЗУ "План организации рельефа", объемы земляных работ и план земляных масс размещены на листе ПЗУ "План земляных масс".

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2887-2

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подп. Дата

ЗПР-22-70А-ПЗУ.Т

Лист

3

ж) Описание решений по благоустройству территории.

Проектом предусматривается организация территории дома при которой ограничивается доступ автотранспортных средств во внутрь двора. Организован ограниченный проезд со стороны двора к входной группе для жителей дома с целью загрузки-разгрузки, проезда пожарной техники, машины скорой помощи. На дворовой территории жилого дома расположены детские, спортивные площадки, площадки отдыха, оборудованные современными малыми архитектурными формами. Предусматриваются малые архитектурные формы имеющие сертификаты соответствия качества.

При благоустройстве территории предусматривается:

- устройство отмостки и тротуара с твердым покрытием (тротуар предусмотрен на уровне верха бортового камня);
- устройство проезда для пожарных машин;
- установка урн, скамеек;
- устройство пандусов для съезда маломобильных групп населения и инвалидов;
- устройство искусственного освещения;
- устройство озеленения (газонов, посадка лиственных деревьев, кустарников);
- устройство детских, спортивных площадок, площадки отдыха и хозплощадки с расстановкой малых архитектурных форм, с учётом зон падения.

Для обеспечения безопасности на детских площадках эксплуатант должен разработать и разместить информационные таблички о правилах пользования оборудованием согласно ГОСТ Р 52301-2013 п.7.5; согласно Приказа Минздрава России от 12.05.2014г №214н разместить знак о запрете курения на детских площадках.

Для беспрепятственного движения МГН по участку (маломобильных групп населения) согласно СП 59.13330.2020 на пересечении тротуара с проездом предусмотрены съезды с нормативными уклонами (перепад высот между нижней гранью съезда и проезжей частью не превышает 0,015м). Вход в жилой дом и во встроенные помещения запроектированы с перепадами не более 0,014 м. На автостоянках выделены м-места для МГН в количестве 10% от общего числа предусмотренных машино-мест. В том числе 5% специализированных м-мест с размерами 3.6 м x 6.0 м. Машино-места обозначены установкой дорожных знаков 6.4 ("Парковка") и 8.17 ("Инвалиды") и нанесением горизонтальной дорожной разметки 1.24.3 "Инвалиды" напротив каждого места для МГН. Машино-места, предназначенные для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов, имеют доступные пешеходные подходы к основным пешеходным путям (тротуару), оборудованными съездами с уклоном 5% с нескользким покрытием, в том числе для людей, передвигающихся в кресле-коляске.

Маш-места располагаются от входов в жилой дом не далее 100 м, от входов во встроенные помещения не далее 50 м.

Покрытие проходов части пешеходных дорожек, тротуаров, съездов и лестниц предусматривается из твердых материалов. Ширина проектируемых пешеходных дорожек на путях движения МГН принята не менее 2 м согласно норм СП 59.13330.2020. На путях движения предусмотрены тактильно-контрастные указатели.

На предоставленном участке с к.н. 116:45:050116:833 предусмотрена площадка с мусорными контейнерами для сбора мусора нежилых помещений (позиция 8 на генплане). Расчёт потребности в мусороконтейнерах выполнен согласно Постановления "Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Республике Татарстан" У хозплощадки для сбора твёрдых коммунальных отходов предусмотрено ограждение с навесом для нераспространения мусора. Покрытие площадки выполнено из асфальтобетона, препятствующее проникновению стоков в грунт.

К парковкам проектируемого жилого дома предусматривается асфальтобетонный проезд шириной 6м, тротуары, все

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2887-2

1	1	изм	298-22		25.02
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ЗПР-22-70А-ПЗУ.Т

Лист

4

Озеленение решается посадкой деревьев, кустарников, цветов и посевом многолетних трав. Работы по озеленению территорий рекомендуется выполнять в срок с 20 апреля по 20 мая в весенний период и с сентября по октябрь в осенний период (В соответствии с СП 82.13330.2016 Приложение Б и СП 131.13330.2012 таблица 5.1*)

Для освещения территории предусмотрены светильники.

Расчет необходимости площади детских, спортивных, хозяйственных площадок и площадок отдыха:

Количество жильцов в жилом доме согласно РНГП РТ, табл. 4: $k=p$; где: k -количество комнат; p -количество жильцов.

Минимально допустимые размеры площадок различного функционально-го назначения приняты по "Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Татарстан".

Постановление от 27.12.2013 г. №1071 (с изменениями на 19 июля 2021 года) табл.24 .Расчёт площадок представлен в таблице 1 :

Таблица 1

Количество жильцов в жилом доме (человек)	Расчетная единица - (м ² /чел.)	Нормативный размер площадок (м ²)	Размер площадок по проекту (м ²)	Соотношение
По формуле $k=p$	Для хоз. площадок 0,3	$260 \times 0,3 = 78$	78	1 : 1
Ж/д Строителей 70А - 174 кв. 1 комн с кухней-нишей. - 35 кв. 1 комн. - 70 кв. 2 комн. - 52 кв. 3 комн. - 17 кв. Итого: 260 человек	Для детских площадок 0,7	$260 \times 0,7 = 182$	220	1 : 1,21
	Для спортивных площадок 2	$260 \times 2 = 520$	214	1 : 0,41
	Для отдыха взрослого населения 0,1	$260 \times 0,1 = 26$	28	1 : 1,08
	Итого:	806	540	1 : 0,63

Дополнительно для обеспечения нормативной потребности в площадках спорта предполагается использование территории рекреации и активного отдыха общественного назначения - Альметьевский городской парк "Здоровье", расположенный в пешеходной доступности на расстоянии 680 м от проектируемого жилого дома Строителей 70А. На расстоянии 480 м расположена городская ререакционная зона Городское озеро с пляжем и элементами активного отдыха (волейбольные площадки).

Расчёт потребности в мусороконтейнерах выполнен согласно Постановления от 12 декабря 2016 года N 922 "Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Республике Татарстан"

Для обеспечения нежилых помещений мусорными контейнерами взята норма для административных, офисных объектов 1,15 м³ на 1 место для персонала. Площадь полезная встроенно-пристроенных помещений 268,8 м². С учётом 6м² площади на сотрудника расчётное число -45 сотрудников.

$45 \times 1,15 = 51,75$ м³ мусора в год. $51,75 / 365 = 0,14$ м³ в день. Контейнер объёмом 1,1 м³.

Необходим 1 контейнер для встроенных нежилых помещений. Проектом предусмотрен 1 контейнер. (площадка позиция 8 на генплане)

Расчет необходимого количества м/мест для хранения автомобилей жильцов дома (постоянного хранения) и маш-мест для временного хранения автотранспорта посетителей(гостевые парковки) выполнен с учетом норм РНГП РТ, утвержденных Постановлением от 27 декабря 2013 года N 1071.

Расчётная потребность в маш-местах определена по уровню автомобилизации 314,5 машин на 1000 человек. (Согласно РНГП РТ табл.1 , с изменениями на 19 июля 2021 года)

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2887-2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ЗПР-22-70А-ПЗУ.Т	Лист
							5

Количество жильцов определена по формуле заселения $k=n$, где: k-количество комнат; n-количество жильцов. Проектом предусматривается 260 жилых комнат, 260 жильцов.

$260/1000 \times 314,5 = 82$ м-мест для хранения автомобилей жильцов дома необходимо(постоянного хранения)

Расчет необходимого количества мест для временного хранения автотранспорта(гостевые парковки) на придомовой территории выполнен согласно "РНГП РТ" с изменениями на 9 сентября 2019 года) табл.72 тип жилья массовый 0,24 м-места на квартиру:

$174 \times 0,24 = 42$ маш/мест для временного хранения автотранспорта необходимо.

Расчёт потребности м-мест для встроенных помещений нежилого назначения выполнен согласно норм СП 4.2.13330.2016 Приложение Ж табл.Ж1 (с изменением №2 от 19 декабря 2019 г. N 824/пр) 60 м2 общей площади на 1 маш-место:

Площадь встроенных нежилых помещений 268,8 м2;

$268,8 / 60 = 5$ м-мест необходимо для нежилых помещений.

Итого общая потребность в м-местах составила:

- 82 м-мест постоянного хранения для жильцов дома;
- 42 м-мест гостевого хранения;
- 5 м-мест для нежилых помещений.

На предоставленном участке с к.н. 16:45:050116:834 проектом предусмотрено 14 маш/мест гостевых парковок (позиция 6 по генплану)

На участке с к.н.16:45:050116:165 выделенном согласно Постановления ИК Альметьевского муниципального района №1189 от 23.08.2021 предусматривается размещение 5 м-мест для нежилых помещений (позиция 7 по генплану)

82 м-места для постоянного хранения автомобилей жильцов дома и 28 м-мест гостевых парковок предусматриваются на части земельных участков 16:45:050101:87/ЧЗУ1, 16:45:050101:87/ЧЗУ2, 16:45:050101:88/ЧЗУ1, предоставленных в пользование ООО Специализированный застройщик "ДОМКОР" согласно письма АО "СМП-Нефтегаз" о согласии на предоставление участков под организацию автопарковок №129/21-ИО/01 от 22.04.2021 (Приложение 1).

Участки расположены на расстоянии от 150м до 370м м в пешеходной доступности от ж/д Строителей 70А

Места для хранения автотранспорта на территории дома располагаются на расстоянии согласно нормативов РНГП РТ и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 . (см лист "План организации земельного участка"

- з) Пункт не предусматривается -для объектов производственного назначения.
- и) Пункт не предусматривается -для объектов производственного назначения.
- к) Пункт не предусматривается -для объектов производственного назначения.
- л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.

Для удобства и транспортной доступности на территорию проектируемого жилого дома предусматривается два заезда.

Автоподъезды выполнены с учетом возможности подъезда и работы мусороуборочных, пожарных машин, машин скорой помощи, аварийных служб.

Движение по проектируемой территории организуется установкой дорожных знаков согласно ГОСТ Р 52289-2019.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2887-2

Изм.	Кол.чч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ЗПР-22-70А-ПЗУ.Т

У жилого дома предусмотрен проезд пожарных машин согласно ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изменениями на 30 апреля 2021 года) и СП 4.13130.2013 на расстоянии 8-9 м от стен дома, шириной 6 м.

Проектом предусматривается организация территории дома при которой ограничивается доступ автотранспортных средств во внутрь двора. Подъезды к автостоянкам не пересекают дворовую территорию. Организован ограниченный проезд с установкой шлагбаума со стороны двора к входной группе для жителей дома с целью загрузки-разгрузки, проезда пожарной техники, машины скорой помощи. Все эти положения отражены на листе "Схема организации дорожного движения"

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.
2887-2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ЗПР-22-70А-ПЗУ.Т

Лист

7

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Позиц. на чертеже	Наименование	Код-объект	Количество				Площадь, м2	Строительный объем м3
			Этажи	Квартиры	Здания	Всего		
1	Многоквартирный жилой дом Строителей 70А	18	1	35	70	52	174	785,82
2	Площадка для детей дошкольного возраста с 3 до 7 лет							100
3	Площадка для детей школьного возраста с 7 до 12 лет							120
4	Спортивная площадка							24
5	Площадка для отдыха							28
6	Гостевая административная на 14 маш./мест (в т.ч. 2 м/м. МГН)							-
7	Гостевая административная для нежилых помещений на 5 маш./мест (в т.ч. 1 м/м. МГН)							-
8	Площадка хозяйственная для мусоросборных контейнеров нежилых помещений							78
9	Присоединенные нежилые помещения ж/д Строителей 70Б							-
10	Проектируемый жилой дом Строителей 70Б							-
11	Трансформаторная подстанция (существующая)							-

Технико-экономические показатели ж/д Строителей 70А в границах межевания

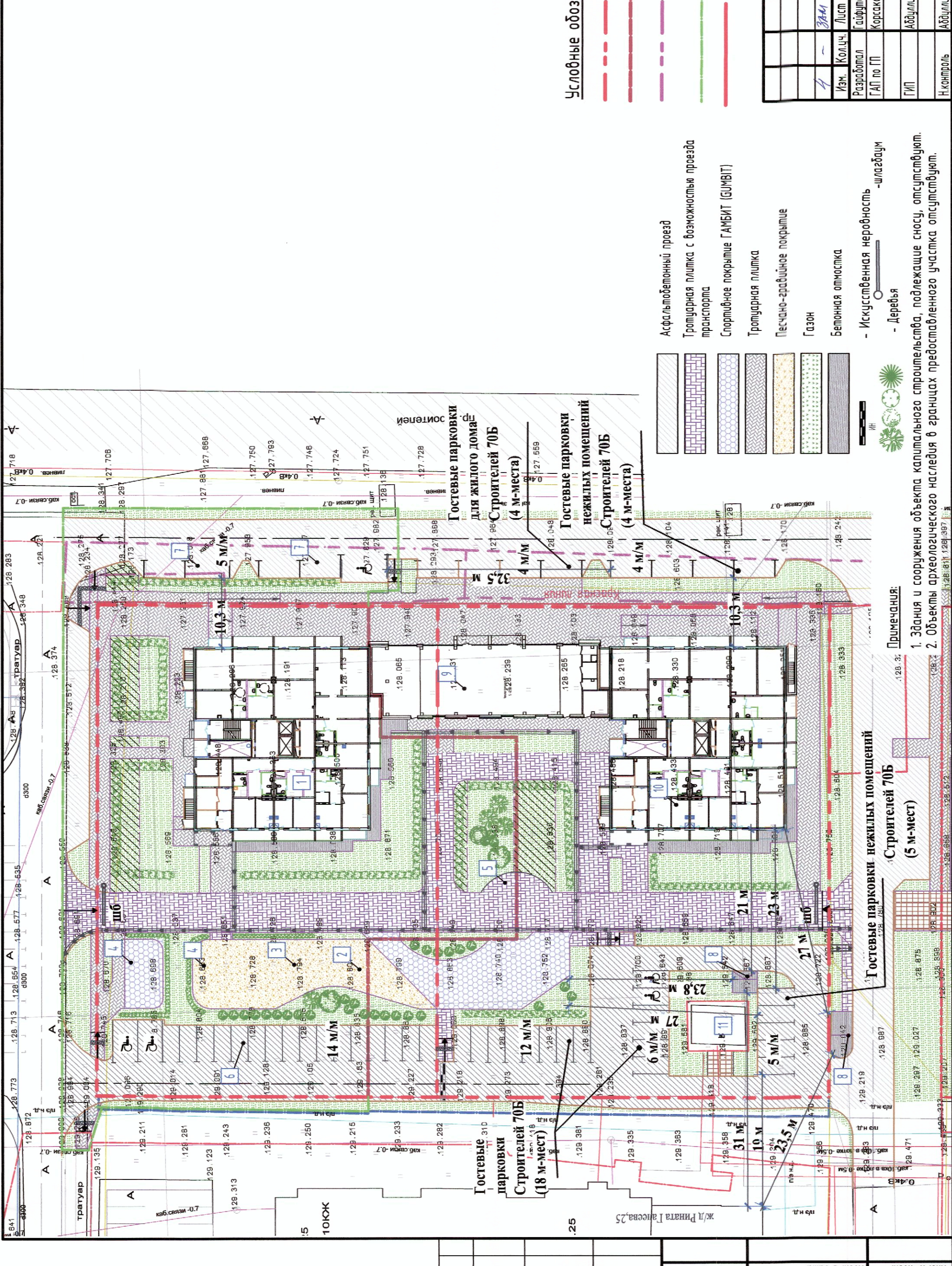
Поз.	Наименование	Количество	
		м2	%
1	Площадь участка ж/д Строителей 70А в границах межевания	3455	100
2	а) площадь застройки	185,82	22,68
3	б) площадь озеленения	145,67	42,04
4	в) площадь твердого покрытия	122,51	35,28
5	г) количество парковочных мест	19	

Технико-экономические показатели ж/д Строителей 70А за границами предоставленных участков в границах проектирования

Поз.	Наименование	Количество	
		м2	%
1	Площадь участка за границами предоставленных земельных участков в границах проектирования	132,54	100
2	Площадь твердого покрытия	827,05	13,03
3	Площадь озеленения	305,19	26,97

Условные обозначения:

- Границы предоставленных земельных участков с к.н.16:45:050116:833, 16:45:050116:834
- Граница межевания согласно проекта межевания
- Границы участков с к.н.16:45:050116:165, к.н.16:45:050116:29 согласно Постановления ИК Альметьевского муниципального района №189 от 23.08.2021
- Граница участка проектирования (за границами предоставленных участков)
- Красная линия



- Асфальтобетонный проезд**
- Тротуарная плитка с возможностью проезда транспорта**
- Спортивное покрытие ГАМБИТ (GUMBIT)**
- Тротуарная плитка**
- Песчано-гравийное покрытие**
- Газон**
- Бетонная отмостка**
- Искусственная неровность -шлагбаум**
- Деревья**

Примечания:

- Здания и сооружения объекта капитального строительства, подлежащие сносу, отсутствуют.
- Объекты археологического наследия в границах предоставленного участка отсутствуют.

ЭПР-22-70А-ПЗУ

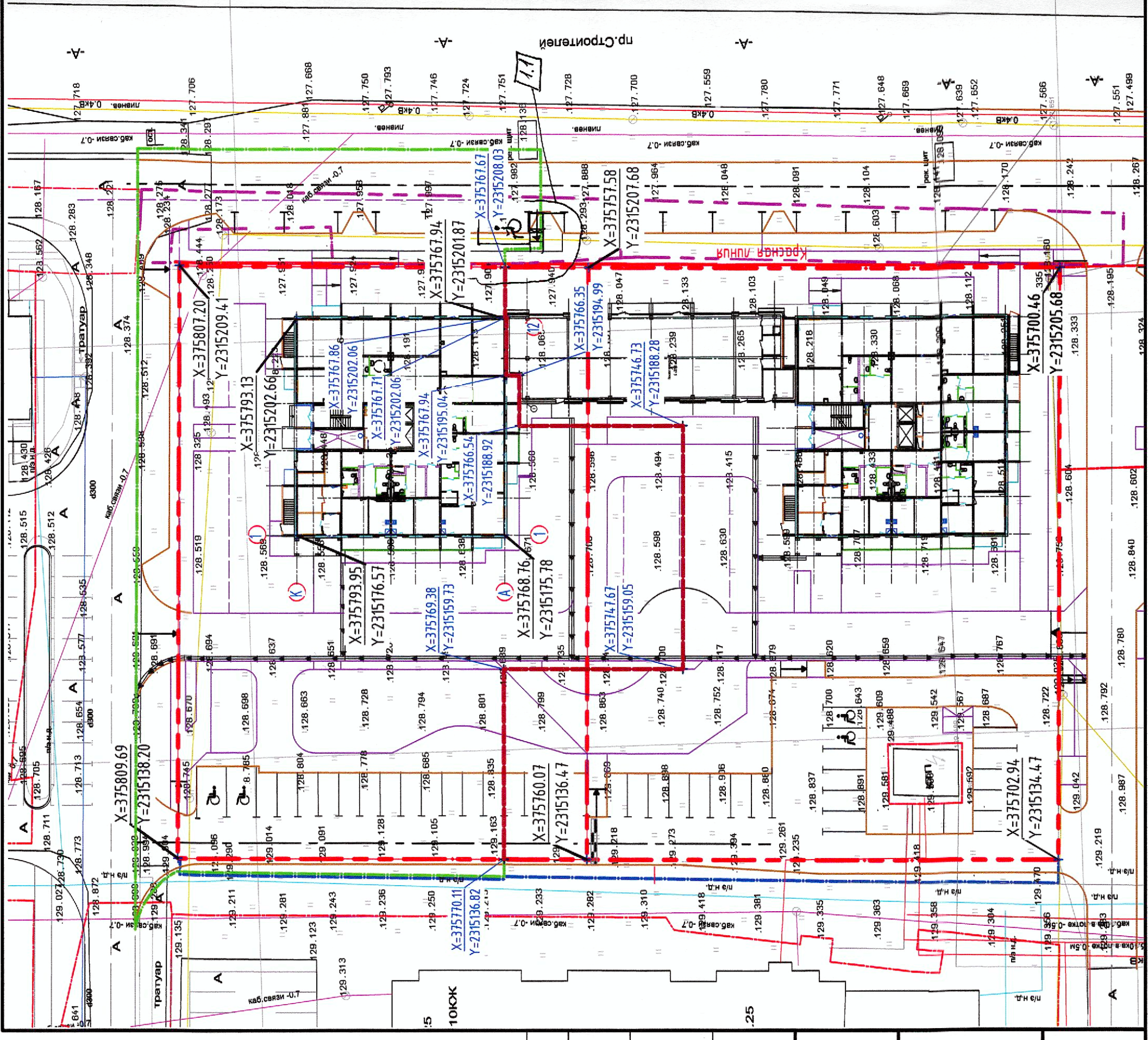
Изм.	Колл.ч.	Лист	Издок.	Подп.	Дата
4	ЗМК	383/2			08.22
Изм.	Колл.ч.	Лист	Издок.	Подп.	Дата
Разработал	Гайфуллин И.И.				28.22
ГАП по ПП	Корсакова М.В.				
ГИП	Абдуллина О.С.				28.22
Н.Контроль	Абдуллина О.С.				06.22

Схема планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка М:500

АОМКОР Проект

"Донкор Проект НЧ" 000



Условные обозначения:

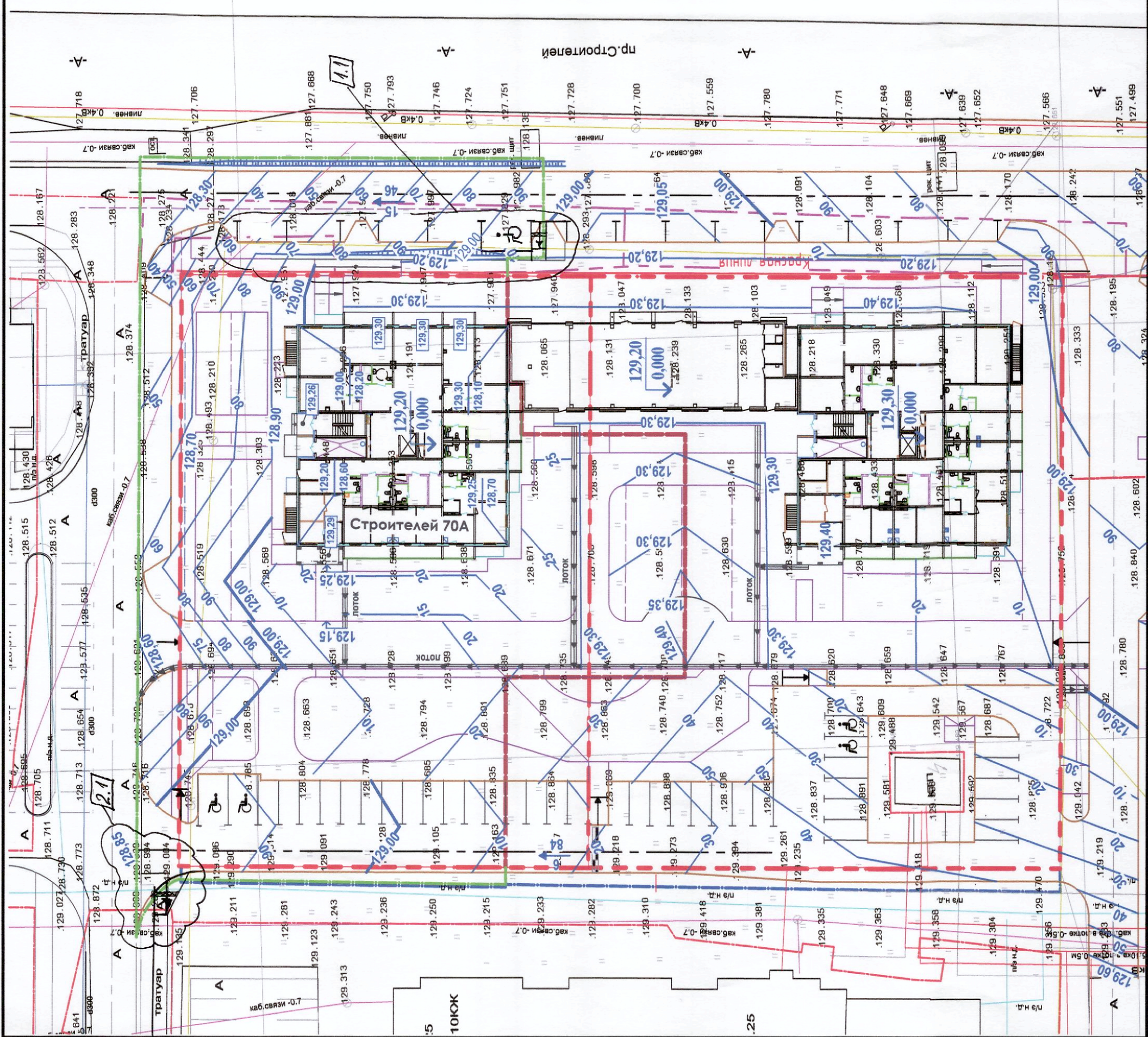
- Границы предоставленных земельных участков с к.н.16:45:050116:833, 16:45:050116:834
- Граница межевания согласно проекту межевания
- Границы участков с к.н.16:45:050116:165, к.н.16:45:050116:29 согласно Постановления ИК Альметьевского муниципального района №1189 от 23.08.2021
- Граница участка проектирования (за границами предоставленных участков)
- -Красная линия
- -Координаты осей жилого дома и характерных точек предоставленных участков
- -Координаты границы межевания

X=46124,349
Y=2287830,34

X=46124,349
Y=2287830,34

ЗПР-22-70А-ПЗУ

«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д.70А с наружными инженерными сетями»	
Изм.	1
Кол.чч.	1
Разработал	Гайфуллин И.И.
ГАП по ПП	Корсакова М.В.
ГИП	Абдуллина О.С.
Н.контроль	Абдуллина О.С.
Лист	2
Листов	2
Специя	П
Схема планировочной организации земельного участка	
План разбивки осей зданий М 1:500	
Дата	15.22
Пробу	
№ док.	128/22
Дата	05.22
Исполн.	Абдуллина О.С.
Исполн.	Абдуллина О.С.



Условные обозначения:

- - - Границы предоставленных земельных участков с к.н. 16:45:050116:833, 16:45:050116:834
- - - Граница участка проектирования (за границами предоставленных участков)
- Красная линия

- Абсолютная отметка, соответствующая (+ 0,000) нулевой отметке

127.60
0,000



Отметка по внешнему контуру зданий

- Проектная отметка

- Черная отметка

- Горизонталы проектные

Направление

Уклон в промиллях

Расстояние в метрах

20 / 30

8 / 17.3

ИИ - Искусственная неровность

Примечание

1. План организации рельефа разработан на основании генплана и задания на проектирование, с учетом отметок верха существующих прилегающих территорий.
2. Сечение рельефа выполнено проектными горизонталями через 0,1м.
3. Отвод поверхностных вод с территории организован по лоткам проездов в закрытую систему ливневой канализации.

ЗПР-22-70А-ПЗУ			
2	1	Изм.	Дата
1	Изм.	№ док.	Подп.
Разработал	Лист	№ док.	Дата
ГАП по ПП	Корсакова М.В.	Абдуллина И.И.	06.12
ГИП	Абдуллина О.С.	Корсакова М.В.	05.12
И.контр.	Абдуллина О.С.	Абдуллина О.С.	05.12
Схема планировочной организации земельного участка			
Специя			
Лист			
П 3			
Листов			
План организации рельефа М 1:500			
«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д.70А с наружными инженерными сетями»			
АО «ДОМКОР»			
Проект			
000			
«ДОМКОР» Домкор Проект НЧ			

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

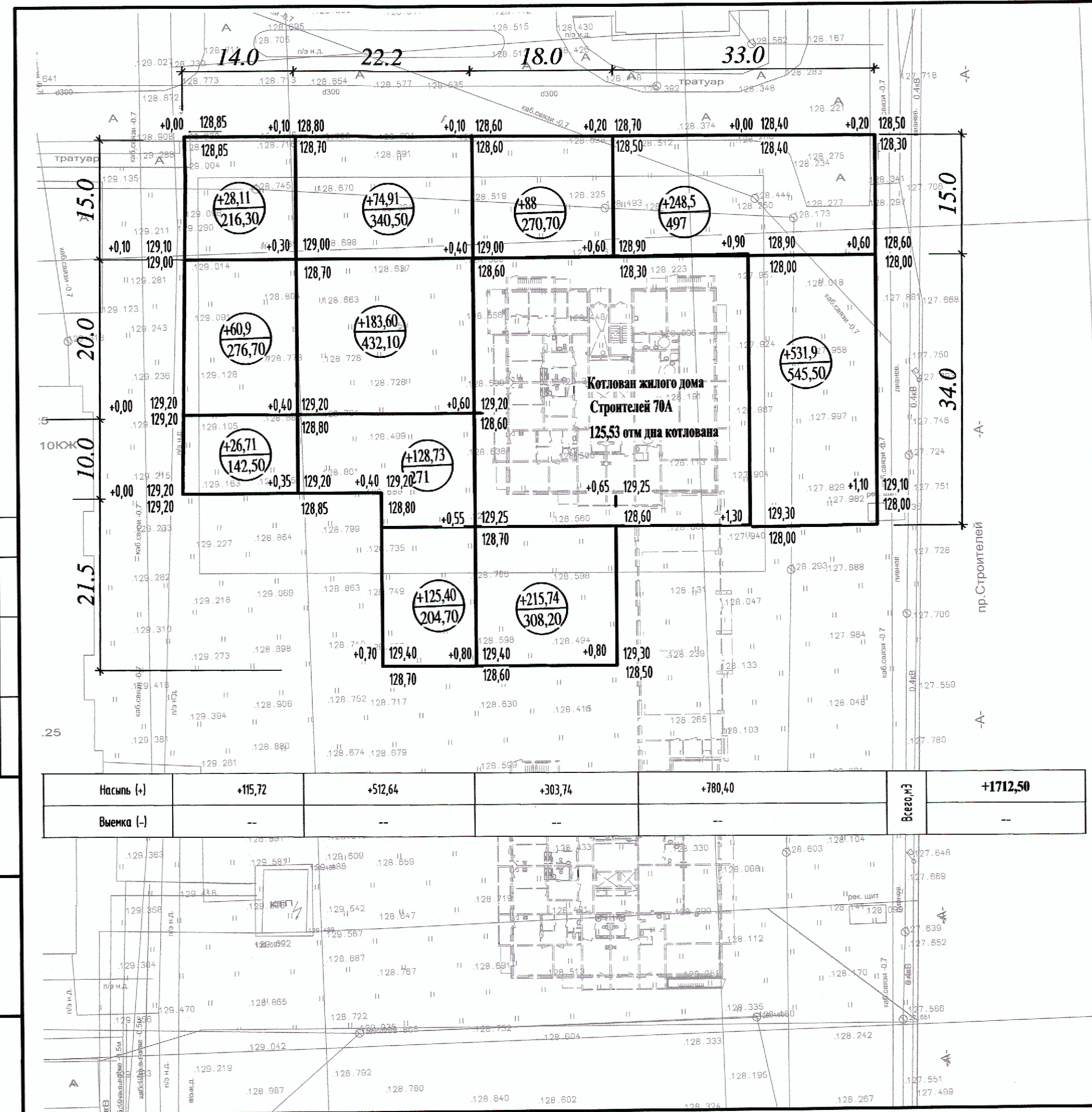
№ п/п	Наименование грунта	Объем, м³		Примечание
		Насыпь(+)	Выемка(-)	
1	Грунт планировки территории	1712,50	-	
2	Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:			
	а) фундаментов зданий и подземн.сооруж.в т.ч.:	-	3360	
	б) автодорожных покрытий		940,40	
	в) плодородной почвы на участках озеленения		187,90	
3	Засыпка пазух	1800	-	
4	Поправка на уплотнение	351,2	-	
Всего пригодного грунта		3863,70	4488,30	
Избыток пригодного грунта			624,60	
Плодородный грунт, всего, в т.ч.:				
5	Используемый для озеленения территории		220	
6	Недостаток плодородного грунта	220	-	
7	Итого перерабатываемого грунта	4083,70	4083,70	

Условные обозначения:

+0.25	120.60	Рабочая отметка	Проектная отметка
	120.35		Отметка земли после срезки растительного слоя
⊙	+71.55	Объем насыпного грунта	
⊙	220.17	Площадь фигуры	

Примечания:

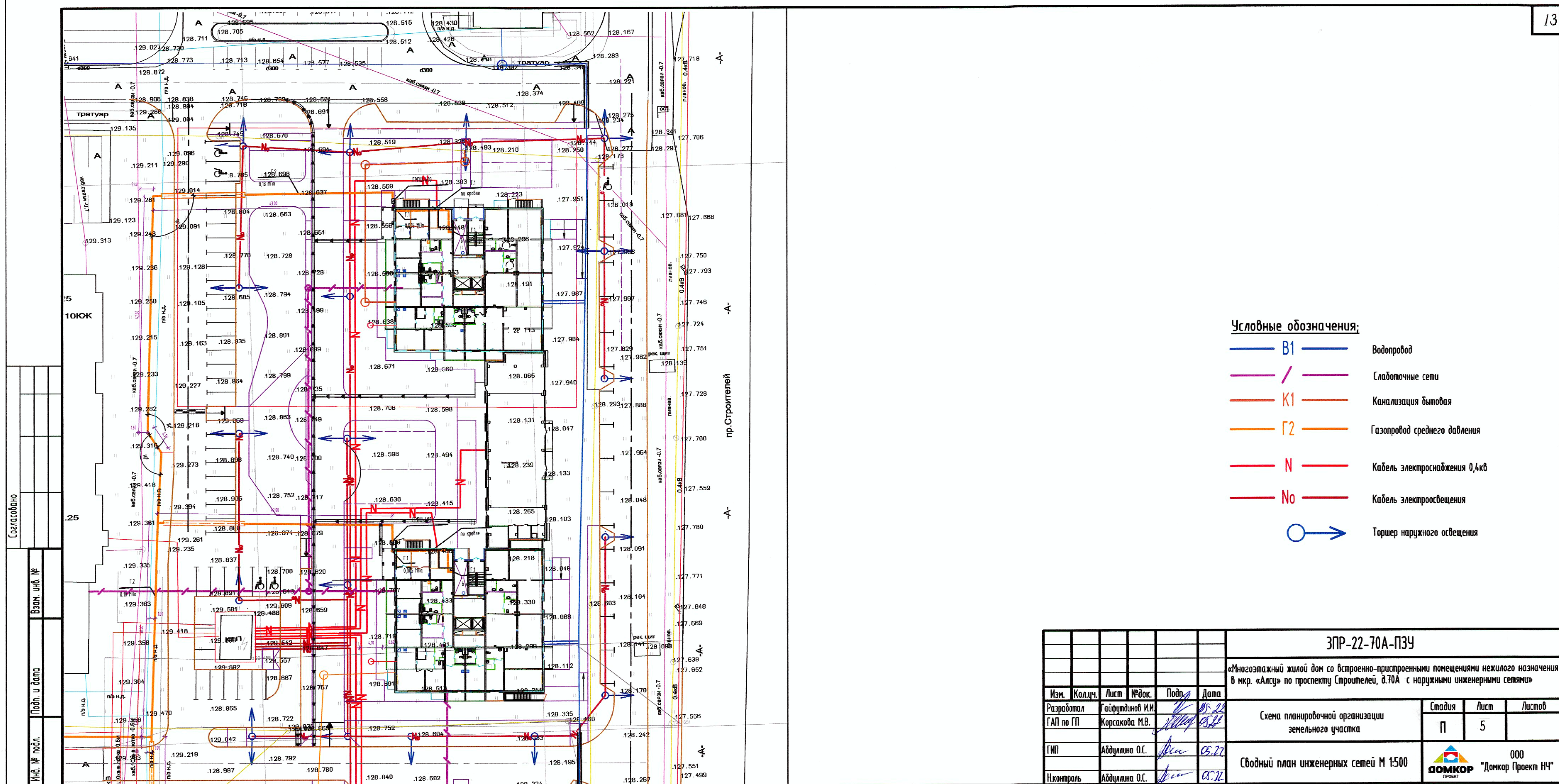
- Перед началом производства земляных работ во избежании повреждения подземных коммуникаций, вызвать на место представителей эксплуатирующих служб.
- Грунт от устройства зданий и сооружений учтен в разделе КС1 ниже отм. 0.000.



Насыпь (+)	+115,72	+512,64	+303,74	+780,40	Всего м³	+1712,50
Выемка (-)	--	--	--	--		--

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

ЗПР-22-70А-ПЗУ					
«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д.70А с наружными инженерными сетями»					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Гайфутдинов И.И.			05.23
ГАП по ГП		Корсакова М.В.			05.23
ГМП		Абдуллина О.С.			05.23
Н.контроль		Абдуллина О.С.			05.23
Схема планировочной организации земельного участка			Стандия	Лист	Листов
План земляных масс М 1:500			П	4	
			ООО "ДОМКОР ПРОЕКТ" "Домкор Проект НЧ"		



Условные обозначения:

- В1 — Водопровод
- / — Слаботочные сети
- К1 — Канализация бытовая
- Г2 — Газопровод среднего давления
- N — Кабель электроснабжения 0,4кВ
- No — Кабель электроосвещения
- → Торшер наружного освещения

Согласовано

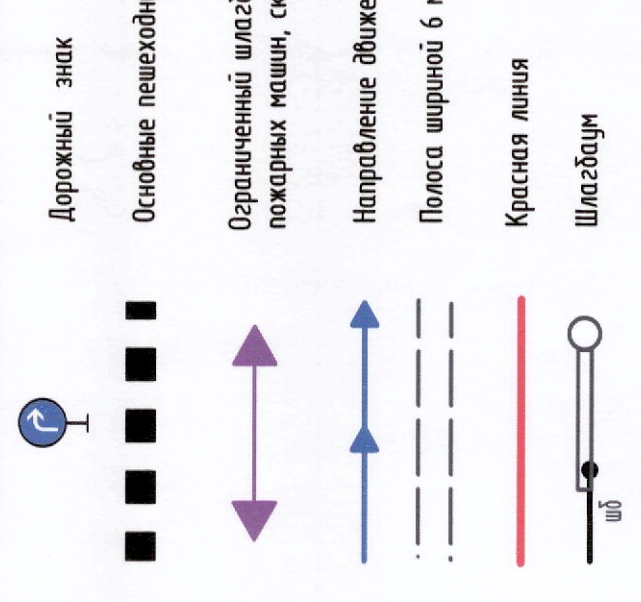
Мин. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

ЭПР-22-70А-ПЗУ					
«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д.70А с наружными инженерными сетями»					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Гайфутдинов И.И.			<i>[Signature]</i>	05.22
ГАП по ГП	Корсакова М.В.			<i>[Signature]</i>	05.22
ГИП	Абдуллина О.С.			<i>[Signature]</i>	05.27
Н.контроль	Абдуллина О.С.			<i>[Signature]</i>	05.22
Схема планировочной организации земельного участка					
Сводный план инженерных сетей М 1:500					
Стадия	Лист	Листов	ООО «ДОМКОР ПРОЕКТ» «Домкор Проект НЧ»		
П	5				

Ведомость дорожных знаков

Поз.	Наименование	Кол. ед. изм.	Примечание
1	Уступите дорогу	шт.	2.4
3	Инвалиды	шт.	8.17
5	Место стоянки	шт.	6.4
6	Стойка дорожного знака	шт.	

Условные обозначения



Дорожный знак

Основные пешеходные направления

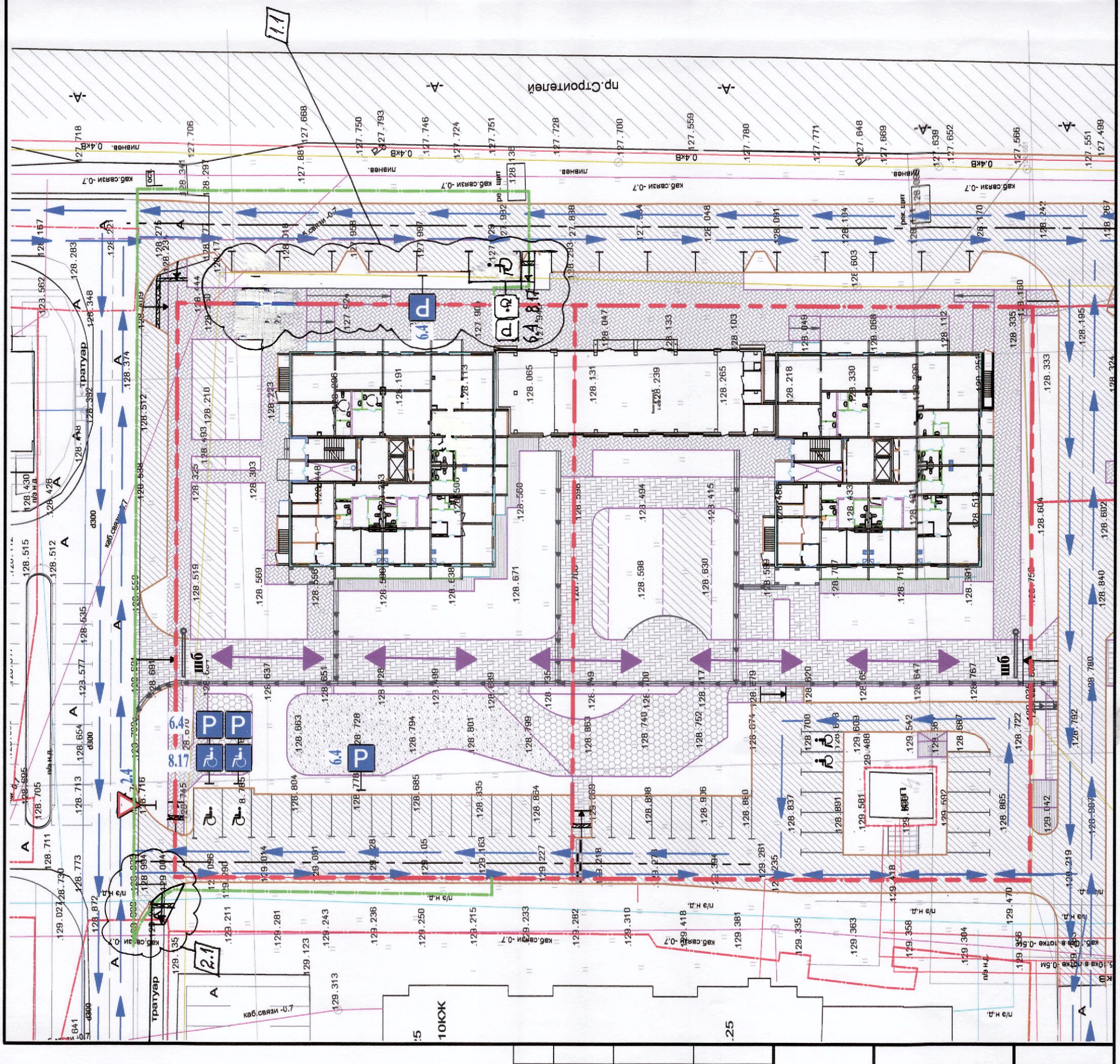
Ограниченный шлагбаум проезд для загрузки-разгрузки жителей, проезда пожарных машин, скорой помощи, аварийных служб

Направление движения автотранспорта

Полоса шириной 6 м для проезда пожарных машин

Красная линия

Шлагбаум



ЭПР-22-70А-ПЗУ

Изм.	Кол. л.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
1	1	1	1	1	06.20
2	1	1	1	1	05.20
Разработал	Гайфуллин И.И.				
ГАП по ПП	Корсакова М.В.				
ГИП	Абдуллина О.С.				
Н. контроль	Абдуллина О.С.				

«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д.70А с наружными инженерными сетями»

Составля	Лист	Листов
Схема планировочной организации земельного участка	П	6
Схема организации дорожного движения		

ООО «ДОМКОР ПРОЕКТ»
"Домкор Проект НЧ"

**АО «СМП - Нефтегаз»**

Акционерное общество
пр. Строителей, 57, г. Альметьевск
Республика Татарстан, 423461

Акционерлык жәмгыяте
Төзүчеләр проспекты, 57, Әлмәт шәһәре
Татарстан Республикасы, 423461

Тел: (8553) 39-43-00, факс: (8553) 39-43-71

e-mail: general@smpneftgaz.ru

ОКПО 47106065, ОГРН 1021601623922, ИНН/КПП 1644015657/ 997250001

Исх. № 129/21-110/01 от « 22 » 04 2021 г.

ПИСЬМО О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ СОГЛАСИЯ

Акционерное общество «СМП-Нефтегаз», в лице генерального директора Камарова Альберта Шавкатовича, действующего на основании Устава, дает согласие на предоставление Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДОМКОР» во временное пользование частей земельных участков (далее по тексту – ЧЗУ и/или Имущество): – 87/ЧЗУ1 часть земельного участка, кадастровый номер 16:45:050101:87, площадью 0,2847 га; - 87/ЧЗУ2 – часть земельного участка, кадастровый номер 16:45:050101:87, площадью 0,5745 га; - 88/ЧЗУ1 – часть земельного участка, кадастровый номер 16:45:050101:88, площадью 0,3106 га, общая площадь ЧЗУ – 11 698 кв.м., категория земельных участков - земли населённых пунктов, разрешенное использование - производственная база, расположенные по адресу: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г Альметьевск, пр-кт Строителей, 57 являющиеся предметом залога согласно Договор залога от 18.03.2019 №228/В-19, под организацию автопарковки., при условии:

- сохранения залога (ипотеки) в пользу АО «СМП-Нефтегаз»;
- регистрации соответствующих изменений в ЕГРН;
- предоставления правоустанавливающих и право подтверждающих документов, на измененные объекты в АО «СМП-Нефтегаз»;
- внесения необходимых изменений в кредитно-обеспечительную документацию в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Генеральный директор

А.Ш. Камаров

№	Наименование	Примечание
1	Мультиэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в микрорайоне по проспекту Строителей, 370А, с подземными инженерными сетями	Проект
2	Мультиэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения в микрорайоне по проспекту Строителей, 370Б, с подземными инженерными сетями	Проект
3	Трансформаторная подстанция	Существующая

Экспликация плоскостных открытых парковок		
№	Наименование	Примечание
4	Открытая плоскостная парковка на 14 м-мест для жилых ж/д Строителей 70А	Проект
5	Открытая плоскостная парковка на 22 м-мест для жилых ж/д Строителей 70Б	Проект
6	Открытая плоскостная парковка на 1 м-мест для нежилых помещений ж/д Строителей 70Б	Проект
7	Открытая плоскостная парковка на 5 м-мест для нежилых помещений ж/д Строителей 70А	Проект
8	Открытая плоскостная парковка на 13 м-мест для нежилых помещений ж/д Строителей 70Б	Проект
9	Площадки для мусорных контейнеров встроенно-пристроенных помещений	Проект
10	Открытая плоскостная парковка на 63 м-места для жилых ж/д Строителей 70А, 70Б	Проекты размещаются на государственной кадастровой карте № 50:08:0080001:018



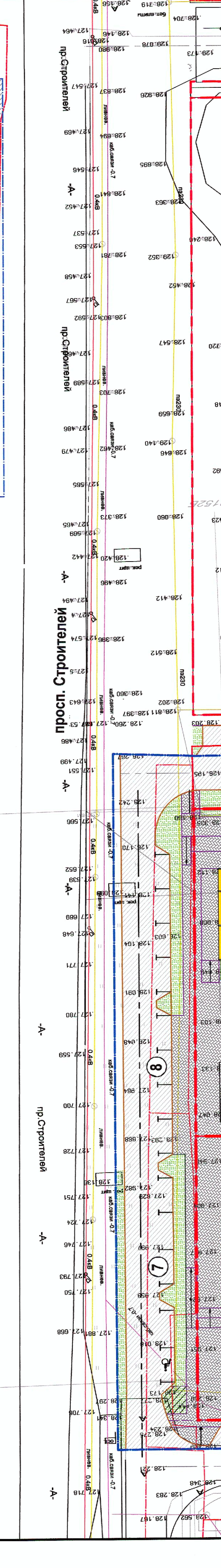
Позиц. на ген-плане	Наименование	Кап-во жилых помещений	Кап-во секций	Количество			Общая площ.	Население чел.	Площадь встроенных нежилых помещений	Площадь приспособленных нежилых помещений
				1 ком.	2 ком.	3 ком.				
1	Мультиэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения по проспекту Строителей, 370А	18	1	35	52	17	8517,5	260	268,8	-
2	Мультиэтажный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения по проспекту Строителей, 370Б	18	1	36	52	17	8568	261	237,4	324,8
Итого:										
			71	140	104	349	17085,5	521	506,2	324,8

Технико-экономические показатели в границах участков с к.н. 16:45:05016:833, 16:45:05016:834

Поз.	Наименование	Количество	
		м ²	%
1	Площадь территории в границах участка с к.н. 16:45:05016:833	7548	100
	а) площадь застройки	1972,13	26,13
	б) площадь твердого покрытия	3541,56	46,92
	в) площадь озеленения	2034,31	26,95

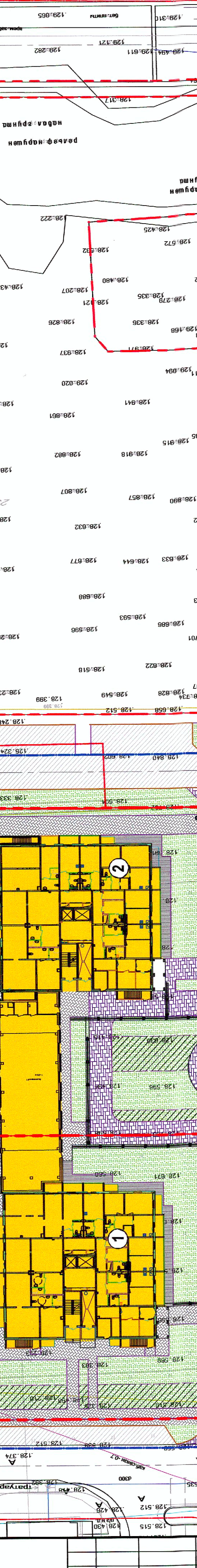
Технико-экономические показатели территории за границами участков с к.н. 16:45:05016:833, 16:45:05016:834 (примыкания проезда, парковки, благоустройство-на территории земель общего пользования)

Поз.	Наименование	Количество	
		м ²	%
1	Площадь территории за границами участков с к.н. 16:45:05016:833, 16:45:05016:834 на территории общего пользования	3091	100
	а) площадь твердого покрытия	2243,11	72,76
	б) площадь озеленения	847,89	27,24

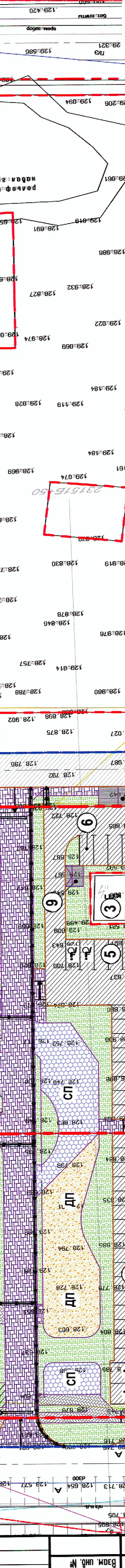


Технико-экономические показатели открытой плоскостной парковки на части земельного участка с к.н. 16:45:05016:888

Поз.	Наименование	Количество	
		м ²	%
1	Площадь открытой плоскостной парковки на части земельного участка с к.н. 16:45:05016:888	3414	100
	а) площадь твердого покрытия	2497,23	73
	б) площадь озеленения	922,77	27



Условно-графические обозначения:
 [Blue line] граница разработки корректировки проекта планировки
 [Red line] граница земельных участков



798/05-22-ППТ-1

РТ, Аляктемский муниципальный район, г.Альктемьск
 микрорайон "Алду", земельные участки по адресу: пр.Строителей д.70А, 70Б

Корректировка проекта планировки территории Алду, расположенная на территории г.Альктемьск Аляктемьского муниципального района РТ, в части земельных участков по пр.Строителей д.70А, 70Б

Уч. №	Контур	Лист	Масш.	Подп.	Дата
Р-001/01	А	1/1	1:500	М.В. Коссакова	2022
Р-001/02	Б	1/1	1:500	М.В. Коссакова	2022
Р-001/03	В	1/1	1:500	М.В. Коссакова	2022
Р-001/04	Г	1/1	1:500	М.В. Коссакова	2022

Генеральный план М 1:500
 ПРИЛОЖЕНИЕ 2
 ООО "Домкор Проект-НЧ"
 КОМКОР

Масштаб: 1:500

Система координат: КМ-94

Система высот: 57

Исполнитель: М.В. Коссакова

Проверенный: М.В. Коссакова

Дата: 2022

Согласно письма АО "СМП-Нефтегаз" о согласии на предоставление участков под организацию автопарковок №129/21-Ю/01 от 22.04.2021 общей площадью ЧЗУ с кн 16:45:050101:87/ЧЗУ1, 16:45:050101:88/ЧЗУ1, 16:45:050101:87/ЧЗУ2, 16:45:050101:88/ЧЗУ2, 16:45:050101:87/ЧЗУ1 — 11698 кв.м. Предусматривается размещение 300-350 м-мест парковок.

55 м-мест парковок
постоянного хранения
жилищного дома Строителей 70А

16:45:050101:88

часть земельного участка
16:45:050101:88/ЧЗУ1

28 м-мест гостевых парковок

27 м-мест парковок
постоянного хранения
жилищного дома Строителей 70А

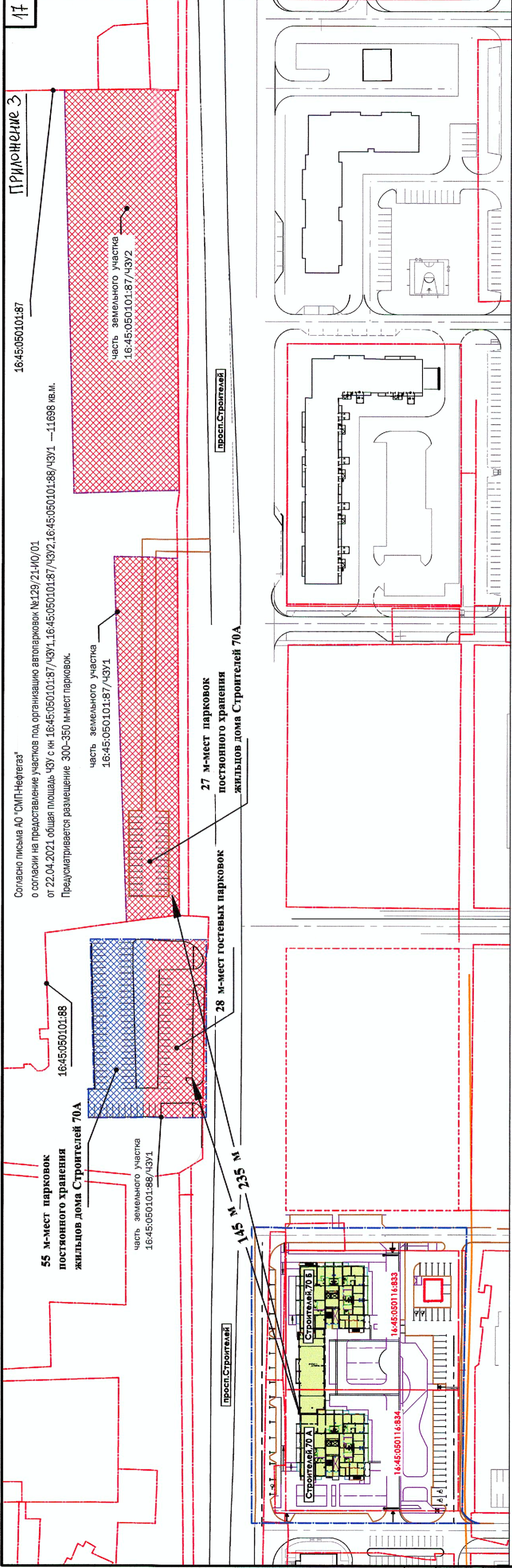
часть земельного участка
16:45:050101:87/ЧЗУ1

часть земельного участка
16:45:050101:87/ЧЗУ2

просп.Строителей

просп.Строителей

145 м — 235 м



Составлено

Вам, инб. №

Подп. и дата

Инб. № подл.

ЭПР-22-70А-ПЗУ

Изм.	Кол.чч.	Лист	№доку.	Подп.	Дата
1	1	1008	29872	[Signature]	29.12.22
Разработал	Ген.директор ИИ			[Signature]	29.12.22
ГАИ по ПП	Корсакова М.В.			[Signature]	29.12.22
ГИП	Абдуллина О.С.			[Signature]	
Н.контроль	Абдуллина О.С.			[Signature]	

«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д.70А с наружными инженерными сетями»

Схема планировочной организации земельного участка

Приложение 3.
Схема с размещением м-мест на предострахованных по согласию частей ЗУ

Статус Лист Листов

П

ООО "Домкор Проект НЧ"



Участок проектирования

Городское озеро с пляжем и элементами активного отдыха (волейбольные площадки).

						ЗПР-22-70А-ПЗУ			
						«Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в мкр. «Алсу» по проспекту Строителей, д.70А с наружными инженерными сетями»			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
1	-	из 2	298.23	И	05.22		П		
Разработал	Гайфутдинов И.И.				05.22	Схема с размещением территорий рекреации с указанием расстояний (Приложение 4)			
ГАП по ГП	Корсакова М.В.				05.22				
ГИП	Абдуллина О.С.					000 "Домкор Проект НЧ"			
Н.контроль	Абдуллина О.С.								

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.