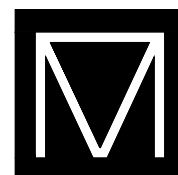




ООО "АКБ Масштабпроект"



Жилой район "Преображенский" в г. Тюмени. Квартал 5.  
Участок 72:17:1313004:1020

Многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями ГП-72.201  
Многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями ГП-72.202  
Многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями ГП-72.203  
Многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями ГП-72.204

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Схема планировочной организации земельного участка

12/2022-ПЗУ

ГИП




Захаров В.С.

2023

**Содержание раздела**

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
12/2022-ПЗУ.С	Содержание раздела	-
12/2022-ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	-
12/2022-ПЗУ	Графическая часть	-

						12/2022-ПЗУ.С			
Изм.	кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание раздела	Статья	Лист	Листов
Разработал	Макарова			01.23			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. ....	5
9.	Описание решений по благоустройству территории .....	5
10.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства .....	5

## 2. Исходные данные

Проектная документация на объект "Жилой район «Преображенский» в г. Тюмени. Квартал 5. Участок 72:17:1313004:1020" разработана на основании:

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

12/2022-ПЗУ					
Изм.	кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Макарова				01.23
Текстовая часть					
		Статья	Лист	Листов	
		П	1	6	
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

Проект выполнен в соответствии с действующими нормами и правилами.

### 3. Характеристика земельного участка

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

Участок под строительство расположен в Калининском административном округе г. Тюмени, в квартале 5, жилого района «Преображенский».

Окружающая застройка: с северо-запада –проектируемая улица; с северо-востока- ул.Уездная; с юго-востока– ул. Фармана Салманова; юго-запада – ул.Василия Подшибякина.

По территории строительства не проходят инженерные коммуникации. Зеленые насаждения отсутствуют. Зеленых насаждений нет.

Рельеф площадки ровный, абсолютные отметки земли от 97,52 до 100,54м.

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-0,4м, далее до глубины 1,2-5,2м - глины 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 11,0-16,0м., установлен - на глубине 1,0-4,6м.

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

						12/2022-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2





## 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:

- 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 с проектируемых улиц.

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 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 и на открытой стоянке вдоль улиц и дорог. Временные стоянки для

						12/2022-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

встроенно-пристроенных помещений предусмотрены на открытой автостоянке в границах участка и на открытой стоянке вдоль улиц и дорог.

						12/2022-ПЗУ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6





Расчет гостевых, временных автостоянок для встроенно-пристроенных помещений

Исходные данные:

- 1) Жилой дом ГП-72.201 - Объекты торговли, встроенные в жилые дома, торговой площадью до 200 кв. м. - торговой площадью 63,17м<sup>2</sup>.
- 2) Жилой дом ГП-72.202 - Объекты торговли, встроенные в жилые дома, торговой площадью до 200 кв. м. - торговой площадью 63,17м<sup>2</sup>.
- 3) Жилой дом ГП-72.203 - Объекты торговли, встроенные в жилые дома, торговой площадью до 200 кв. м. - торговой площадью 305,5м<sup>2</sup>
- 4) Жилой дом ГП-72.204 - Объекты торговли, встроенные в жилые дома, торговой площадью до 200 кв. м. - торговой площадью 305,5м<sup>2</sup>

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

Требуемое количество мест на временных автостоянках составит:

- 1) Объекты торговли, встроенные в жилые дома, торговой площадью до 200 кв. м. (5 машиномест на 100 м<sup>2</sup> торговой площади объекта) –  $63,17:100 \times 5 = 3$  единиц.
- 2) Объекты торговли, встроенные в жилые дома, торговой площадью до 200 кв. м. (5 машиномест на 100 м<sup>2</sup> торговой площади объекта) –  $63,17:100 \times 5 = 3$  единиц.
- 3) Объекты торговли, встроенные в жилые дома, торговой площадью до 200 кв. м. (5 машиномест на 100 м<sup>2</sup> торговой площади объекта) –  $305,5:100 \times 5 = 15$  единиц.
- 4) Объекты торговли, встроенные в жилые дома, торговой площадью до 200 кв. м. (5 машиномест на 100 м<sup>2</sup> торговой площади объекта) –  $305,5:100 \times 5 = 15$  единиц.

Итого расчетное количество машиномест составит : 36 единиц

В соответствии с п.4 примечаний табл. "Местных нормативов градостроительного проектирования города Тюмени"(в ред. решений Тюменской городской Думы от 24.09.2020 №266) расчетные показатели обеспеченности местами для гостевых и временных автостоянок уменьшаются на 50%, являющихся частью многоквартирных жилых домов.

Итого требуемое количество машиномест гостевых, временных автостоянок для встроенно-пристроенных помещений составит:

$36 \times 50 : 100 = 18$  единицы.

Итого требуемое количество машиномест –  $852 + 107 + 18 = 977$  единиц.

В границах отвода земельного участка с кадастровым №72:17:1313004:1020 предусмотрено:

678 машиномест – открытая стоянка

В границах отвода земельного участка с кадастровым №72:17:1313004:1014 предусмотрено:

66 машиномест – открытая стоянка

В границах улично-дорожной сети предусмотрено:

184 машиномест – на участке с кадастровым номером 72:17:1313004:1084

50 машиноместо - на участке с кадастровым номером 72:17:1313004:19309

Итого 978 машиномест.

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					


12/2022-ПЗУ

Ведомость чертежей марки ПЗУ

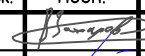

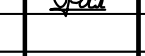
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Ситуационный план	
3	Схема планировочной организации земельного участка М1:800	
3.1	Схема размещения стоянок автомобилей М1:2000	
4	Разбивочный план М1:500	
5	Сводный план инженерных сетей М1:500	
6	План земляных масс М1:1000	

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

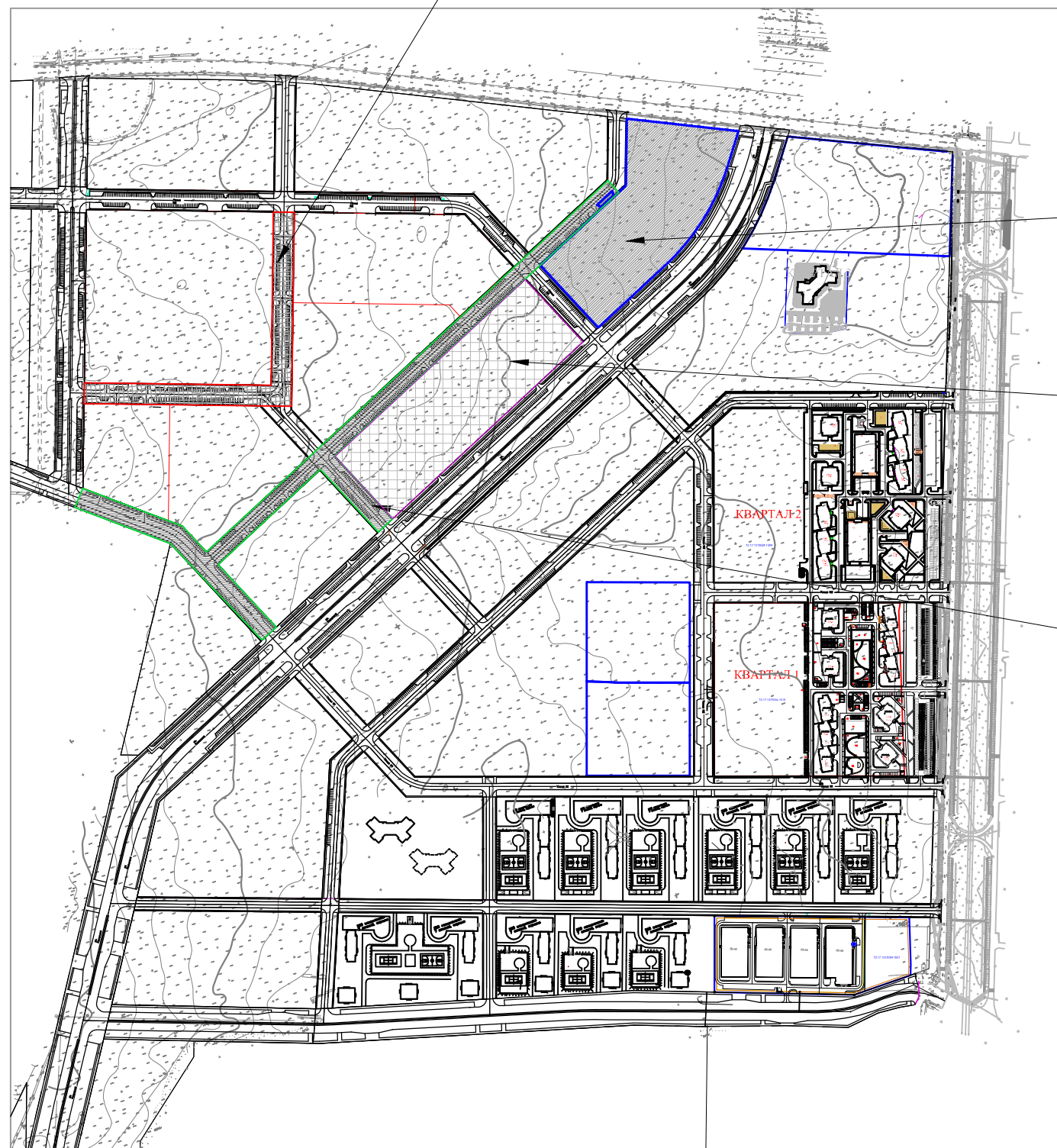
						12/2022-ПЗУ		
						Жилой район "Преображенский" в г.Тюмени. Квартал 5. Участок 72:17:1313004:1020		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		В.Захаров			01.23	П	1	6
Выполнила		А.Макарова			01.23			
Н.контр.		Рослякова			01.23			
Общие данные								

Участок с кадастровым номером №72:17:1313004:19309  
размещено 50 машиномест

Участок с кадастровым номером №72:17:1313004:1020  
размещено 678 машиномест

Участок с кадастровым номером №72:17:1313004:1014  
размещено 66 машиномест

Участок с кадастровым номером №72:17:1313004:1084  
размещено 184 машиномест



						12/2022-ПЗУ		
						Жилой район "Преображенский" в г.Тюмени. Квартал 5. Участок 72:17:1313004:1020		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		В.Захаров		<i>В.Захаров</i>	01.23	П	2	
Выполнила		А.Макарова		<i>А.Макарова</i>	01.23			
Н.контр.		Раслякова		<i>Раслякова</i>	01.23			
						Ситуационный план 000 "АКБ Масштабпроект"		



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	Всего	Всего	застройки		общая приведенная или рабочая		Здания	Всего
							Здания	Всего	Здания	Всего		
Участок с кадастровым номером 72.17.1313004.1020												
П-72.201	Многоэтажный жилой дом нежилыми помещениями П-72.201	17	1	234	234	1114	1114					
П-72.202	Многоэтажный жилой дом нежилыми помещениями П-72.202	17	1	234	234	1114	1114					
П-72.203	Многоэтажный жилой дом нежилыми помещениями П-72.203	24	1	322	322	1000	1000					
П-72.204	Многоэтажный жилой дом нежилыми помещениями П-72.204	24	1	322	322	1000	1000					
ТП	Трансформаторная подстанция	1	2			24,5	49					

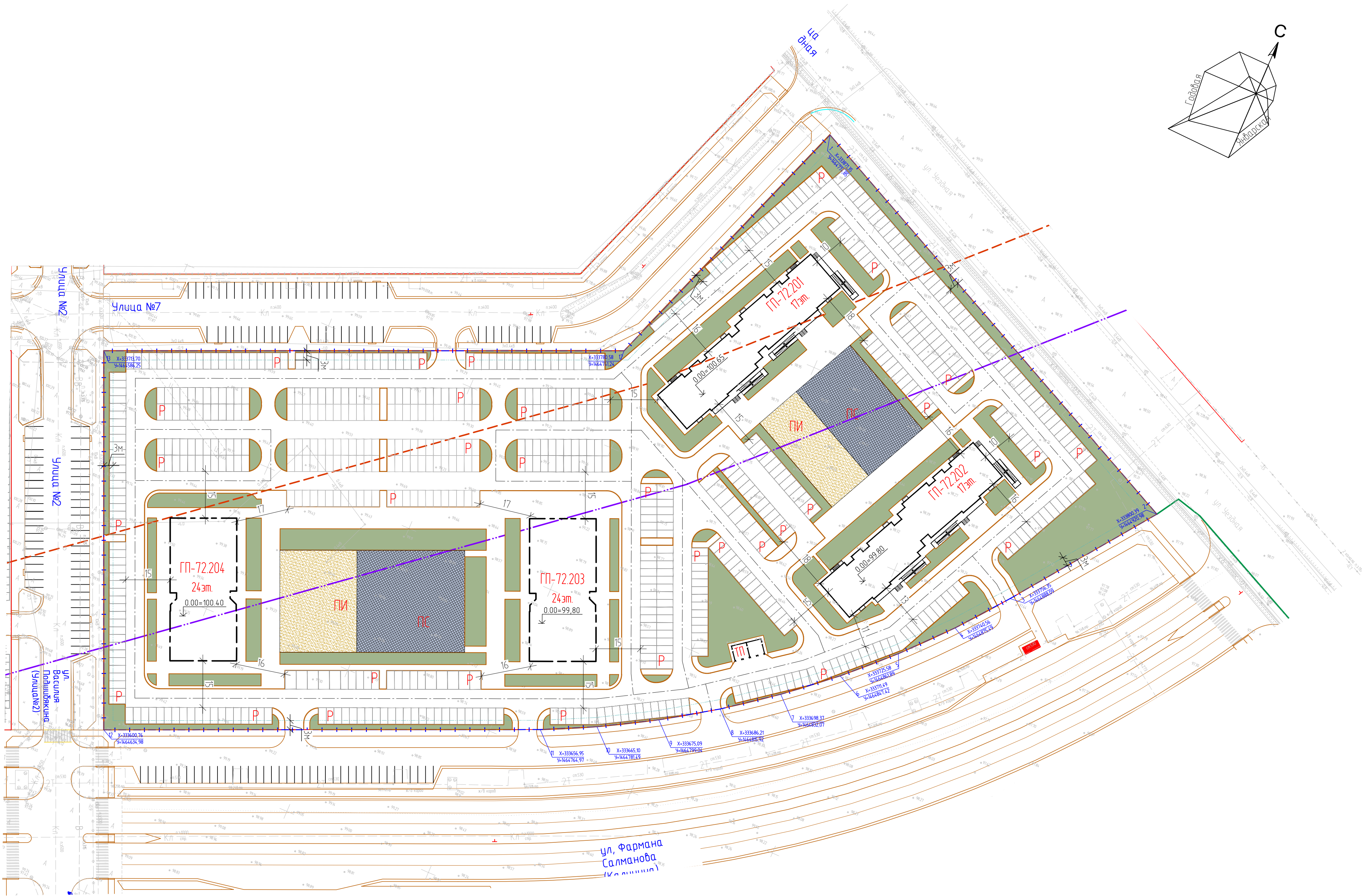
ВЕДОМОСТЬ НОРМИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ТЕРРИТОРИИ

№/п	Наименование	Расчетная единица	Показатель	Удельные размеры площадок м <sup>2</sup> /чел.	Нормативное количество площадок	Фактическое количество площадок
1	Количество квартир	кв	1112	-	-	-
2	Количество жителей	чел.	1694	-	-	-
3	Площадок всего, в том числе:	м <sup>2</sup>	3,1	-	-	-
4	для игр школьного и младшего школьного возраста	м <sup>2</sup>	-	0,7	1185,8	1190
5	для отдыха взрослого населения	м <sup>2</sup>	-	0,1	169,4	170
6	для занятий физкультурой	м <sup>2</sup>	-	2,0	3388	3390
7	для хозяйственных целей	м <sup>2</sup>	-	0,3	508,2	509(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 260 м<sup>2</sup>

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

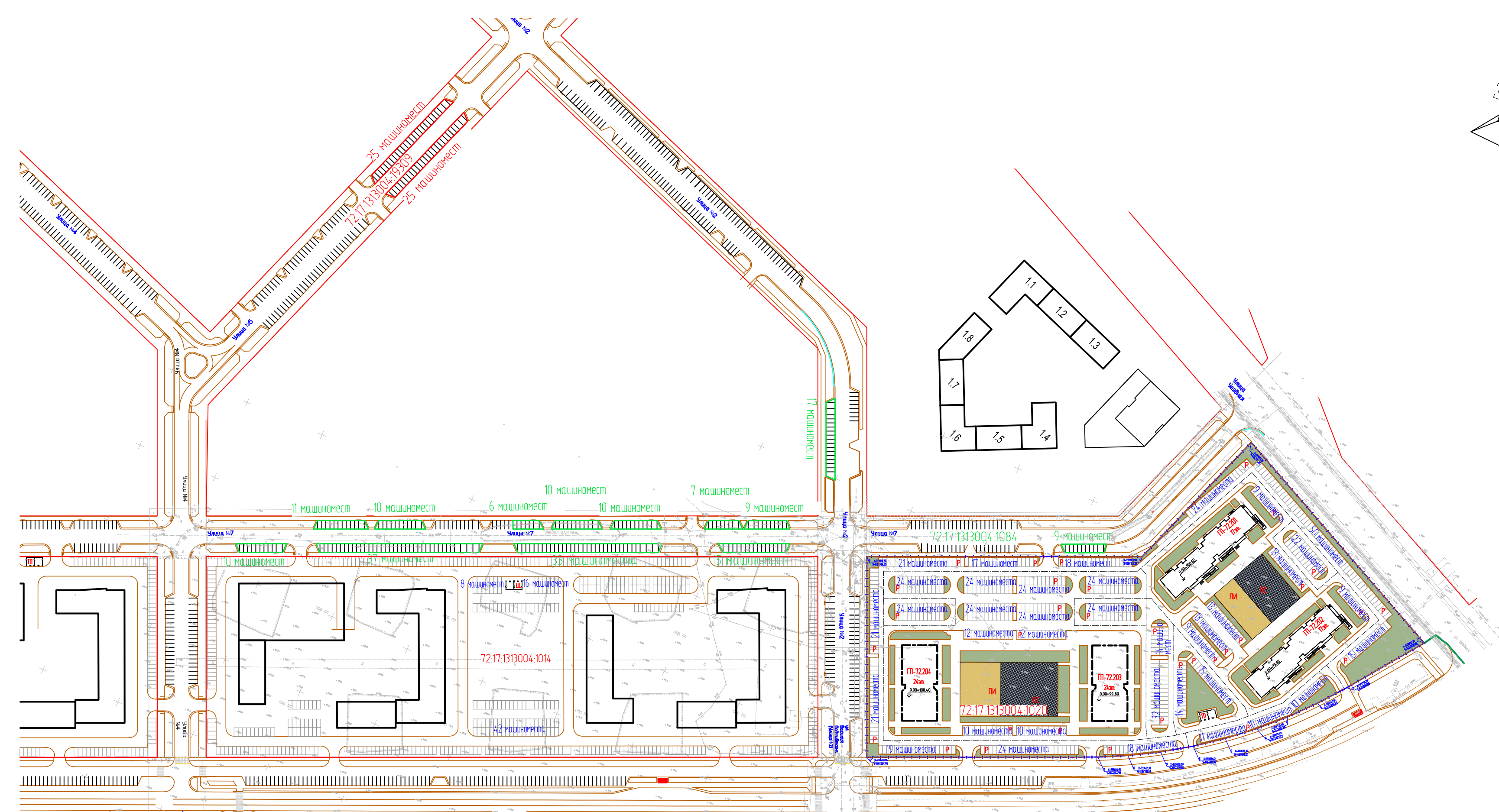
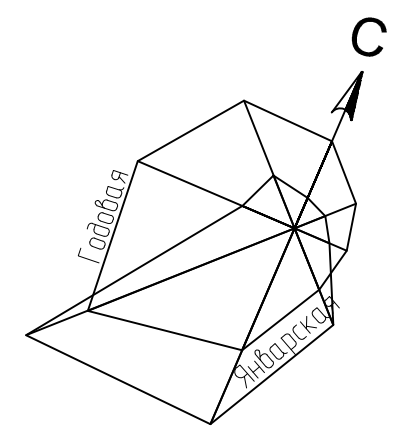
№п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	ЕД.ИЗМ.	КОЛ-ВО
1	Территория в границах участка №72.17.1313004.1020, в том числе:	м2	40366
	- Площадь застройки	м2	4277
	- Площадь проездов, прогулочных площадок	м2	28459
	- Площадь озеленения	м2	7630
2	Процент застройки в границах участка №72.17.1313004.1020	%	10,6



- Условные обозначения**
- участок в границах отвода
  - Граница допустимого размещения объекта
  - красная линия
  - П-1 23м проектируемое здание, сооружение (номер по ПП/количество пролетов/этажей)
  - граница приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово, подзона 3 (сектор 10а)
  - граница зоны размещения с абсолютной допустимой высотой объекта с учетом интерполяции, не превышающей 177м. (на приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово, подзона 3 (сектор 10а))
- Экспликация площадок**
- ПС площадка спортивная
  - ПО площадка для отдыха
  - ПД площадка детская
  - ПХ площадка хозяйственная
  - Р автостоянка

				12/2022-ПЗУ		
				Жилой район "Преображенский" в г.Тюмени. Квартал 5. Участок 72.17.1313004.1020		
Изм.	Кол. л.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стандия
Выполнил						
Н.контр.						П
				Схема планировочной организации земельного участка М 1:800		3
				ООО "АКБ "МастерПроект"		Листов
				Формат		A1





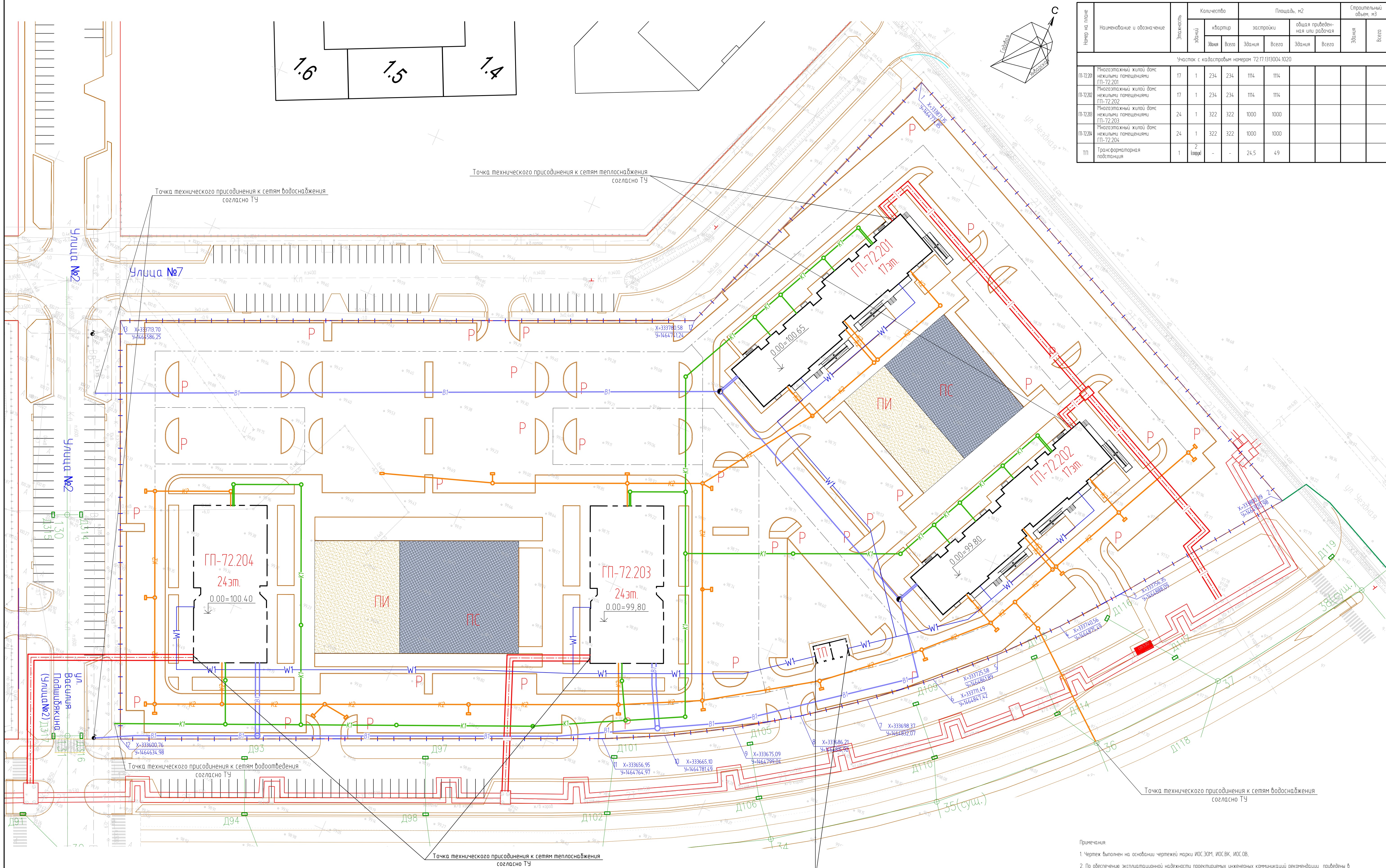
						12/2022-ПЗУ		
						Жилой район "Преображенский" в г.Тюмени. Квартал 5. Участок 72.17.1313004.1020		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						п	31	
Выполнила						А.Макарова		
Н.контр.						Раслякова		
						01.23		
						01.23		
Схема размещения стоянок автомобилей						ООО "АКБ Масштабпроект"		
М 1:2000								
						Формат А2		







Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир	застройки		общая проведённая или ралочая		Здания	Всего		
					Здания	Всего	Здания	Всего				
Участок с кадастровым номером 72:17:1313004:1020												
П-72.201	Многоэтажный жилой дом нежилыми помещениями ПП-72.201	17	1	234	234	1114	1114					
П-72.202	Многоэтажный жилой дом нежилыми помещениями ПП-72.202	17	1	234	234	1114	1114					
П-72.203	Многоэтажный жилой дом нежилыми помещениями ПП-72.203	24	1	322	322	1000	1000					
П-72.204	Многоэтажный жилой дом нежилыми помещениями ПП-72.204	24	1	322	322	1000	1000					
ТП	Трансформаторная подстанция	1	2	-	-	24.5	49					



- Проектируемые инженерные сети**
- В1 — хозяйственно-питьевой противопожарный водопровод проектируемый
  - К1 — хозяйственно-бытовая канализация проектируемая
  - К2 — ливневая канализация
  - W1 — проектируемая КЛ-0,4кВ в траншее ПЗ трубе
  - T — проектируемая тепловая сеть

- Существующие инженерные сети**
- 0,4кВ — существующая кабельная линия

Точка технического присоединения к сетям электроснабжения согласно ТУ

- Условные обозначения**
- участок в границах отвода
  - красная линия

- Экспликация площадок**
- ПС — площадка спортивная
  - ПО — площадка для отдыха
  - ПИ — площадка игровая
  - ПХ — площадка хозяйственная
  - P — абстопанка

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.

12/2022-ПЗУ

Жилой район "Преображенский" в г.Тамени. Квартал 5. Участок 72:17:1313004:1020

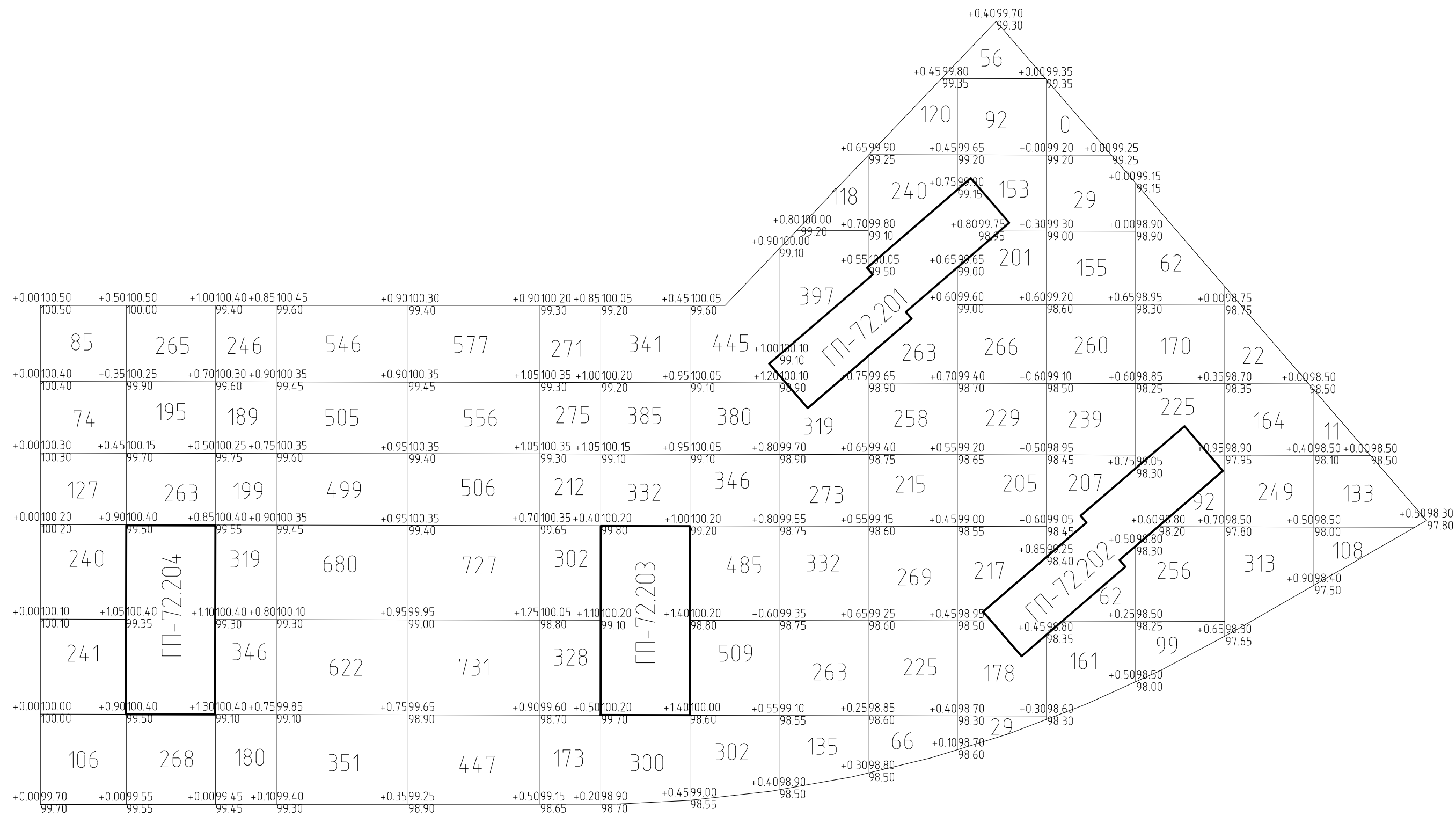
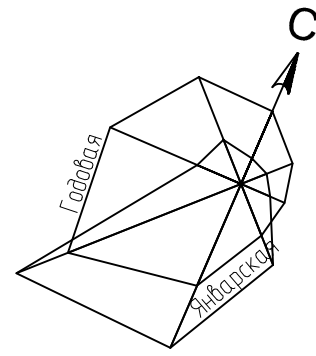
Изм.	Кол. у.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Г/П		В Захаров			01.23
Вып. инж.		А Макарова			01.23
Ин. контр.		Рослякова			01.23

Стадия	Лист	Листов
П	5	

Свободный план инженерных сетей  
М 1:500

Формат А1





Итого, м <sup>3</sup>	Насыпь(+)	Выемка(-)
56		
212		
602		
418		
4154		
4004		
3858		
4248		
3703		
2357		
Всего, м <sup>3</sup>		
23612		

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м <sup>3</sup>				Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	23612	-			
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:					
а) подземных частей зданий (сооружений)	-	-			
б) автомобильных покрытий	-	(14230)			
в) плодородной почвы на участках озеленения	-	(1144,5)			
3. Поправка на уплотнение (остаточное разрыхление)	1653	-			
Всего пригодного грунта	25265	15374,5			
4. Недостаток пригодного грунта	-	9890			
5. Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зд. (соор.), подлежащий удалению с территории					
6. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:					
а) используемый для озеленения территории	(1144,5)	-			
недостаток плодородного грунта	-	(1144,5)			
7. Итого перерабатываемого грунта	25265	25265			

1. Ведомость объемов земляных масс выполнена без учета грунта под здание (подземных частей и высоких полов)

12/2022-ПЗУ					
Жилой район "Преображенский" в г. Тюмени. Квартал 5. Участок 72:17:1313004:1020					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Выполнила	А. Макарова				01.23
Н.контр.	Рослякова				01.23
План земляных масс М 1:1000					Страница Лист Листов п 6