



ВЕРТИКАЛЬ

Архитектурно-Строительное проектирование

«АСП Вертикаль»

Общество с ограниченной ответственностью

ИНН 7204187504 КПП 720301001 Расчетный счет 40702810538290003933

Филиал "Екатеринбургский" АО "АЛЬФА-БАНК"

Корреспондентский счет 30101810100000000964 БИК 046577964

Юр адрес: 625048, г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, д.19-62,

Офис: 625003, г. Тюмень, ул. Чернышевского 26, корпус 2

Vertikal072@mail.ru, тел 8(3452)705020

Заказчик – ООО «Оскар. Специализированный застройщик»

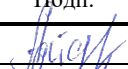
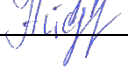
**Многоквартирный жилой дом с подземной парковкой
автомобилей, магазином и помещениями
общественного назначения в квартале улиц Жукова-
Масленникова-Пушкина-Разина в Центральном
административном округе города Омска**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного
участка**

211-23-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док	Подп.	Дата
1	211-01П		05.23
2	211-02П		08.23

Тюмень, 2023 г.



ВЕРТИКАЛЬ

Архитектурно-Строительное проектирование

«АСП Вертикаль»

Общество с ограниченной ответственностью

ИНН 7204187504 КПП 720301001 Расчетный счет 40702810538290003933

Филиал "Екатеринбургский" АО "АЛЬФА-БАНК"

Корреспондентский счет 30101810100000000964 БИК 046577964

Юр адрес: 625048, г. Тюмень, ул. 50 лет ВЛКСМ, д.19-62,

Офис: 625003, г. Тюмень, ул. Чернышевского 26, корпус 2

Vertikal072@mail.ru, тел 8(3452)705020

Заказчик – ООО «Оскар. Специализированный застройщик»

**Многоквартирный жилой дом с подземной парковкой
автомобилей, магазином и помещениями
общественного назначения в квартале улиц Жукова-
Масленникова-Пушкина-Разина в Центральном
административном округе города Омска**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

**Раздел 2. Схема планировочной организации земельного
участка**

211-23-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А.И. Петров

А.В. Айдакова

Тюмень, 2023 г.

Разрешение		Обозначение	211-23-ПЗУ		
211-01п		Наименование объекта строительства	Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры в границах улиц Интернациональная, объездная дорога (г. Тюмень). Жилой дом ГП-1 с многоэтажной стоянкой автомобилей		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
1		Откорректированы технико-экономические показатели Добавлен расчет машино-мест			

Согласованно
И.Колуп

Изм. внёс	Ишмухаметова		05.23	ООО «АСП Вертикаль»	Лист	Листов
Составил	Ишмухаметова		05.23		1	1
ГИП	Айдакова		05.23			
Утвердил						

Разрешение		Обозначение	211-23-ПЗУ		
211-02п		Наименование объекта строительства	Многоэтажные жилые дома с объектами инфраструктуры в границах улиц Интернациональная, объездная дорога (г. Тюмень). Жилой дом ГП-1 с многоэтажной стоянкой автомобилей		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
2		<p>Откорректирован расчет машино-мест, с учетом изменения жилых комнат.</p> <p>Исключены 12 машино-мест расположенные по улице Пушкина на земельном участке с кадастровым номером 55.36.000000:1468</p> <p>Исключены 7 машино-мест расположенные по улице Маршала Жукова на земельном участке с кадастровым номером 55.36.090107:132</p> <p>Откорректированы технико-экономические показатели</p>			


Согласованно

Н.Кочипр

Изм. внёс	Ишмухаметова		05.23	ООО «АСП Вертикаль»	Лист	Листов
Составил	Ишмухаметова		05.23		1	1
ГИП	Айдакова		05.23			
Утвердил						


Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
211-23-ПЗУ-С	Содержание тома	1
211-23-ПЗУ-СП	Состав проектной документации	3
211-23-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	3
211-23-ПЗУ.ГЧ	Графическая часть	16

Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата	211-23-ПЗУ-С			
Разраб.		Шлидт			04.23	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							П	2	1
Н. контр.		Валиев			04.23		ООО«АСП Вертикаль»		

Содержание

Содержание	3
1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	4
2. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.....	6
3. 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.....	6
4. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка.....	7
5. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	9
6. Обоснование и описание 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.....	10
7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	10
8. Описание решений по благоустройству территории	11
9. Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения	12
10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения	12
11. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения....	12
12. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения	12

						211-23-ПЗУ.ТЧ			
Изм.	Кодуч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка Текстовая часть			
Разраб.	Шлидт				04.23				
						П	1	11	
Н. контр.	Вилиев				04.23	ООО «АСП Вертикаль»			

Текстовая часть

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

В административном отношении участок проектирования расположен в квартале улиц Жукова-Масленникова-Пушкина-Разина в Центральном административном округе города Омска. Участок свободен от застройки, по территории проходят сети канализации.

Проектирование осуществляется на следующих земельных участках, согласно техническому заданию:

- 55:36:090107:7839 общей площадью 3 947,0 м²;
- 55:36:090107:7834 общей площадью 120,0 м²;
- 55:36:090107:7835 общей площадью 345,0 м²;
- 55:36:090107:136 общей площадью 601,0 м²;
- 55:36:090107:7819 общей площадью 107,0 м²
- участок без кадастрового номера площадью 1917,0 м²

Размещение ОКС выполнено на земельном участке с кадастровым номером 55:36:090107:7839 (ГПЗУ № РФ-55-2-36-0-00-2022-0964).

В геоморфологическом отношении территория приурочена ко II надпойменной террасе р. Иртыш. Поверхность земли участка (по устьям выработок и точек статического зондирования) характеризуется абсолютными отметками от 89,78 м до 90,65 м.

В геологическом строении участка на изученную глубину 30,0 м принимают участие четвертичные аллювиальные пластичные супеси и мягкопластичные суглинки второй надпойменной террасы р. Иртыш (а2QIII), подстилаемые полутвердыми суглинками и твердыми глинами таволжанской свиты неогена (N1tv). С поверхности природные отложения перекрыты техногенными (насыпными) грунтами (tQH).

В инженерно-геологическом разрезе участка изысканий, согласно ГОСТ 20522-2012, выделено 5 инженерно-геологических элементов (ИГЭ):

ИГЭ 1 (tQH) Техногенные (насыпные) грунты: супесь пластичная, перемешанная с суглинком, почвой, песком разной крупности, с включением строительного мусора, щебня до 5-10%. Вскрыты повсеместно мощностью от 0,7 м до 1,8 м. Техногенные (насыпные) грунты в качестве основания не предусматриваются.

ИГЭ 2 (а2QIII) Супесь пластичная, с прослойками суглинка тугопластичного. Распространена повсеместно общей мощностью от 1,5 м до 3,5 м.

ИГЭ 2а (а2QIII) Суглинок мягкопластичный, с прослойками супеси пластичной. Распространен повсеместно общей мощностью от 0,8 м до 2,6 м.

ИГЭ 3 (N1tv) Суглинок полутвердый, прослоями тугопластичный, с прослойками супеси пластичной, глины тугопластичной, слабонабухающий, с включением щебня мергеля до 15%. Распространен повсеместно общей вскрытой мощностью от 8,2 до 16,1 м.

ИГЭ 4 (N1tv) Глина твердая, прослоями полутвердая, с прослойками суглинка полутвердого, сильнонабухающая, с включением щебня мергеля до 30%. Распространена повсеместно общей вскрытой мощностью от 8,7 м до 15,6 м.

Рекомендуемые для проектирования нормативные и расчётные значения физико-механических характеристик грунтов выделенных ИГЭ при природной влажности приведены в приложениях Д, Е, Ж; расчетные значения плотности и прочностных характеристик приведены при доверительных вероятностях 0,85 и 0,95.

						211-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата		2

По данным анализа водной вытяжки грунты незасоленные по содержанию легко- и среднерастворимых солей. Грунты выше уровня подземных вод преимущественно неагрессивные по отношению к бетону и на арматуру в железобетонных конструкциях.

На отдельных участках отмечена следующая степень агрессивности грунтов:

- в скважине 6 по содержанию сульфатов слабоагрессивная по отношению к бетону марки по водонепроницаемости W4 на портландцементе I группы по сульфатостойкости;
- в скважине 13 по содержанию сульфатов сильноагрессивная по отношению к бетону марки по водонепроницаемости W4, среднеагрессивная - к бетону марки по водонепроницаемости W8, слабоагрессивная - к бетону марки по водонепроницаемости W10-W14 на портландцементе I группы по сульфатостойкости;

По результатам лабораторных определений удельного электрического сопротивления и средней плотности катодного тока (УЭС) коррозионная агрессивность грунтов до глубины 6,0 м по отношению к углеродистой и низколегированной стали высокая и средняя.

По результатам полевых геофизических измерений коррозионная агрессивность грунтов по отношению к углеродистой и низколегированной стали до глубины 6,0 м – средняя и высокая; при замере разности потенциалов между двумя точками земли наличие блуждающих токов в земле не установлено.

По характеристике подземной воды и значениям УЭС грунты ниже уровня подземных вод – слабоагрессивные, выше – слабоагрессивные и среднеагрессивные на металлические конструкции (из углеродистой стали).

По результатам химического анализа, коррозионная агрессивность грунтов до глубины 1,0 м по отношению к свинцовой и алюминиевой оболочкам кабеля – высокая.

Нормативные значения коэффициента фильтрации по данным опытно-фильтрационных работ для аналогичных гидрогеологических условий составляют:

- супеси ИГЭ 1, ИГЭ 2 – 0,4 м/сут.,
- суглинки ИГЭ 2а - 0,2 м/сут.,
- суглинки ИГЭ 3 – 0,1-0,2 м/сут.,
- глины ИГЭ 4– 0,03 м/сут.,

Согласно ГОСТ 25100-2020, грунты ИГЭ 2а, ИГЭ 3, ИГЭ 4 относятся к слабоводопроницаемым, грунты ИГЭ 1, ИГЭ 2 – к водопроницаемым.

Тип режима подземных вод – террасовый. Питание осуществляется преимущественно за счет инфильтрации атмосферных осадков. Подземные воды неагрессивные к бетонам; средняя является неагрессивной на стальную арматуру железобетонных конструкций.

К специфическим грунтам на данном участке относятся техногенные и набухающие грунты. Из опасных геологических и инженерно-геологических процессов на исследуемой территории отмечается подтопление грунтов подземными водами и пучение грунтов.

Уровень подземных вод в период максимального положения (май-июнь) с учётом сезонной поправки при сложившемся гидрогеологическом режиме ожидается на глубине от 1,7 м до 2,0 м от поверхности земли, на абсолютных отметках от 87,85 м до 88,80 м;

По характеру подтопления территории является неподтопленной (глубина залегания УПВ менее 3 м). По наличию, условиям и времени развития процесса подтопления территория с учётом положения критического уровня (H_{кр.} = 4,5 м) относится к I области, району I-Б, участку I-Б-1 (постоянно подтопленная в техногенно измененных условиях).

По степени морозоопасности грунты в зоне сезонного промерзания, открытых котлованах и траншеях классифицируются:

						211-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата		3

- супесь пластичная – техногенная (насыпная) (ИГЭ 1) – слабопучинистая;
- супесь пластичная – (ИГЭ 2) – среднепучинистая;
- суглинок мягкопластичные (ИГЭ 2а) – сильнопучинистый;
- суглинок полутвердый (ИГЭ 3) – среднепучинистый;
- глина твердая (ИГЭ 4) – слабопучинистая.

Нормативная глубина сезонного промерзания в г. Омске составляет: для супесей – 2,21 м, для суглинков и глин 1,82 м.

Сейсмичность в исследуемом районе 5 баллов (карта А ОСР-2016) шкалы MSK-64.

Возможность развития процесса подтопления, проявления сейсмичности оценивается как умеренно опасная. Инженерную защиту территории, зданий и сооружений от опасных геологических процессов рекомендуется осуществлять согласно СП 116.13330.2012.

2. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Согласно приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 04.10.2017 № 792-п «Об утверждении карт (схем), на которых отображены границы полос воздушных проходов и границы санитарно-защитных зон аэродромов гражданской авиации», земельный участок с кадастровым номером 55:36:090107:7839 расположен в проекции границ полос воздушных подходов аэродрома Омск (Центральный).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.06.2022 № КУВИ-001/2022-100732793 для земельного участка с кадастровым номером 55:36:090107:7839 обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 55:36:000000:699.

3. 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

Создание санитарно-защитных зон (СЗЗ) предусмотрено Градостроительным кодексом РФ от 7 мая 1998г. (ст. 37), Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 мая 1999г. (ст. 12), Федеральным законом «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002г. №7-ФЗ (ст. 52) и устанавливаются в целях охраны окружающей среды в местах проживания населения.

Согласно положениям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 («Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», гл.VII «Санитарная классификация объектов») на участке нет объектов капитального строительства, для которых устанавливается специальная территория с особым режимом использования (СЗЗ).

Размеры санитарных разрывов от проектируемых автостоянок, рекомендованные разделом 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды».

Организуемые парковки размещены от фасадов жилого дома: вместимость от 11 п/м до 50 п/м включительно – более 15 м. Разрывы могут приниматься с учетом интерполяции.

									211-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата					4

4. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Планировочная организация земельного участка выполнена на основании задания на проектирование, градостроительного плана земельного участка №РФ-55-2-36-0-00-2022-0964, постановления №40-п от 31.01.2020 г. Администрации города Омска о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, СТУ на проектирование и строительство, в части обеспечения пожарной безопасности, объекта: «Многokвартирный жилой дом с подземной парковкой автомобилей, магазином и помещениями общественного назначения в квартале улиц Жукова – Масленникова – Пушкина – Разина в Центральном АО г. Омска» и в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий», МНГП установленными Решением Омского городского Совета от 22.03.2017 №519 и РНГП установленные Приказом Министерства строительства, транспорта и дорожного хозяйства Омской области от 08.07.2019 N 1-п "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области".

Земельный участок расположен в границах территориальной зоны жилой застройки высокой этажности Ж-4/32, элемент планировочной структуры № 10 микрорайона № 15 планировочного района IV, зона планируемого размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), хранения автотранспорта, объектов делового управления, магазинов.

Проектом предусматривается размещение на участке пятнадцатиэтажного многоквартирного жилого дома с подземным паркингом и встроенными помещениями общественного назначения (офисы) на первом этаже.

Планировочная организация земельного участка обеспечивает наиболее благоприятные условия для игр, отдыха и занятия спортом, рациональное и экономное использование земельного участка и наибольшую эффективность капитальных вложений. При планировочной организации земельного участка учтены природные особенности района строительства (уровень грунтовых вод, рельеф, климат и др.).

При планировочной организации земельного участка проектом предусматриваются следующие мероприятия:

- организация рельефа с максимальным использованием выработанного грунта для обратной засыпки;
- организация отвода поверхностных вод по продольным и поперечным уклонам проездов, площадок, тротуаров, спланированным газонам;
- функциональное зонирование территории с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований;
- устройство внутриквартальных проездов, автостоянок, тротуаров и площадок (для отдыха взрослых, для игр детей, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей) с усовершенствованными покрытиями, обладающими хорошими эксплуатационными характеристиками, удобными в использовании (нескользкие) и внешне привлекательные;

							Лист
							5
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата	211-23-ПЗУ.ТЧ	

- освещение территории;
- оснащение площадок оборудованием (игровое, спортивное, хозяйственное) и малыми архитектурными формами (МАФ);
- озеленение территории.

В соответствии с СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» с двух продольных сторон жилого дома на расстоянии 6,0 и 9,0 метров запроектированы проезд шириной 6,0 метров с покрытием из асфальтобетона и тротуары 4,2 и 6,0, пригодные для проезда спецтехники. Смежно с проездом размещаются площадки для хранения автомобилей на 25 машино-мест. Подземный паркинг вместимостью 101 машино-мест.

Проектом предусмотрено размещение необходимых площадок: для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и для хозяйственных целей. Расчет площадок выполнен в соответствии с требованием МНГП г. Омск, (п.8.2.16, т.8.2.11) действующие на момент выдачи ГПЗУ. ДП: $274 \times 0,7 = 191,8 \text{ м}^2$, ПО: $274 \times 0,1 = 27,4 \text{ м}^2$, ХП: $274 \times 0,3 = 82,2 \text{ м}^2$, СП: $274 \times 2,0 = 548,0 \text{ м}^2$ (допускается уменьшать, но не более чем на 50%). Детская площадка рассчитана для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, и расположена на расстоянии не менее 12 м от окон жилых домов. Площадка для занятий физкультурой предусмотрена для физических упражнений, с соответствующими габаритами, расстояние от площадки до окон жилых домов – не менее 10,0 м. Запроектирована также хозяйственная площадка для сушки белья и чистки ковров. Сбор ТКО осуществляется в мусорокамере. Расчет ТКО выполнен в соответствии с требованием МНГП г. Омск, (п.7.3.2, т.7.3.2). $274 \text{ чел.} \times 1000 \text{ л.} / 365 \text{ дней} = 781 \text{ л. в день}$. Емкость одного контейнера 750 л.

Дорожно-тропиночная сеть предусматривается с целью обеспечения подходов к площадкам различного назначения, к транзитным тротуарам и проездам.

Предусмотрены мероприятия, обеспечивающие для инвалидов и других МГН доступ к жилому дому, элементам благоустройства, а также создающие повышенные качества среды обитания, необходимые условия для жизнедеятельности.

При планировочной организации земельного участка выполнена непрерывность пешеходных и транспортных путей. Пути движения стыкуются с внешними по отношению к участку коммуникациями. Обеспечены удобные пути движения ко всем функциональным зонам и площадкам участка (детской игровой площадке, физкультурной, площадке для отдыха взрослых и хозяйственной), а также входу, элементам благоустройства.

Тротуар запроектирован шириной более 2,0 м, в соответствии с п. 4.1.7 СП 59.13330.2020. Продольный уклон тротуара – 0,5%, поперечный – 1,5%.

При устройстве съездов с тротуара на проезжую часть уклон предусмотрен 1:10. Перепад высот в местах съезда – 0,015 м (п. 4.1.8 СП 59.13330.2020).

Высота бордюров по краям пешеходных путей принята 0,05 м (п. 4.1.9 СП 59.13330.2012).

Покрытие тротуаров выполнено из тротуарных плиток (брусчатки) со швами толщиной 0,01 м (п. 4.1.11 СП 59.13330.2016).

Для инвалидов предусмотрены места для парковки личных автомобилей. При этом для машин инвалидов резервируются места, максимально приближенные к входам в здание. Они выделяются разметкой и обозначаются специальными символами. Ширина

						211-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата		6

таких стоянок - 3,6 м при длине 6,2 м. Количество мест для машин инвалидов принято 10% из расчетного числа, в т.ч. 5% для инвалидов-колясочников.

5. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Проект разработан в соответствии с заданием на проектирование.

Отступлений от действующих нормативных документов нет.

Таблица – Основные показатели участка застройки (в границах проектирования)

№ п/п	Наименование показателей	Количество, м2	Количество, %
1	<i>Площадь участка в границах проектирования, в т.ч.:</i>	<i>7037,00</i>	
1.2	Площадь земельного участка по ГПЗУ (с кадастровым номером 55:36:090107:7839), в т.ч.:	3947,00	100
1.2.1	-площадь застройки	3621,35	91,7
1.2.2	-площадь покрытий	225,3	5,7
1.2.4	-площадь озеленения	100,35	2,6
1.3	Площадь участков для внешнего благоустройства, в т.ч.:	3090,0	
1.3.1	<i>Площадь участка с кадастровым номером 55:36:090107:7834, в т.ч.:</i>	<i>120,0</i>	
1.3.1.1	-площадь покрытий	85,0	
1.3.1.2	-площадь озеленения	35,0	
1.3.2	<i>Площадь участка с кадастровым номером 55:36:090107:7835, в т.ч.:</i>	<i>345,0</i>	
1.3.2.1	-площадь покрытий	298,0	

№ п/п	Наименование показателей	Количество, м2	Количество, %
1.3.2.2	-площадь озеленения	47,0	
1.3.3	<i>Площадь участка с кадастровым номером 55:36:090107:136, в т.ч.:</i>	601,0	
1.3.3.1	-площадь покрытий	471,0	
1.3.3.2	-площадь озеленения	130,0	
1.3.4	<i>Площадь участка с кадастровым номером 55:36:090107:7819, в т.ч.:</i>	107,0	
1.3.4.1	-площадь покрытий	91,0	
1.3.4.2	-площадь озеленения	16,0	
1.3.5	<i>Площадь участка без кадастрового номера, в т.ч.:</i>	1917,0	
1.3.5.1	-площадь покрытий	1432,0	
1.3.5.2	-площадь озеленения	485,0	

6. Обоснование и описание 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

Так как строительство объекта капитального строительства планируется на застроенной территории в г. Омск, район хорошо дренирован, грунты не просадочные, проектом не предусматривается инженерная подготовка территории.

7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проект вертикальной планировки предусматривает комплекс инженерно-технических мероприятий по преобразованию существующего рельефа территории, обеспечивающих технологические требования на взаимное размещение зданий и площадок, отвод атмосферных осадков с территории.

При устройстве твердых покрытий предусмотрена возможность свободного стока талых и ливневых вод с территории участка за ее пределы.

Перепад в высотном отношении по территории существующей площадки от 89,77 до 91,02 м. В соответствии с требованиями СП 42.13330-2016 и условием формирования рельефа застраиваемой территории, обеспеченного отводом поверхностных вод, выполняется выравнивание ландшафта подсыпкой грунтом. Планировочные отметки

											Лист
											8
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата	211-23-ПЗУ.ТЧ					

земли от 89,80 до 91,10 м. Максимальная высота насыпи составляет 1,45 м, средняя – 0,40 м.

Вертикальная планировка выполнена на основании топографического плана участка. Планировочные отметки по опорным точкам назначены из условий обеспечения оптимальных объемов земляных масс, максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, отвода поверхностных вод. Вертикальная планировка выполнена методом проектных (красных) горизонталей. Расчет объемов земляных масс выполнен методом квадратов.

План организации рельефа предусматривает открытую систему водоотвода. Отвод поверхностных вод с участка осуществляется по продольным и поперечным уклонам проездов, площадок, тротуаров, спланированным газонам. Продольные уклоны проезжей части, в т.ч. тротуары, пригодные для проезда спец. Техники, в пределах нормы – 4, 5 промилле. Съезды на ул. Пушкина выполнены с уклоном 40 и 66 промилле.

8. Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство территории включает работы с растительным грунтом, устройство внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оборудование мест отдыха, озеленение и устройство освещения на придомовой территории.

Проезды, тротуары, площадки

В соответствии с СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги», ТСК 3.503-71/88 «Дорожные одежды автомобильных дорог общего пользования» на проездах, пригодных для проезда спецтехники, принят капитальный тип дорожной одежды - покрытие из асфальтобетона ГОСТ 9128-2013. Автостоянки выполнены с покрытием из асфальтобетона.

Ширина проезда – шесть метров. Кромка проезжей части проезда укрепляется бортовым камнем БР 100.30.15.

Продольный уклон проезжей части 5%.

Расчет конструкции дорожной одежды произведен в соответствии с ОДН 218.046-01 (МОДН 2-2001). Расчетный срок службы дорожной одежды – 10 лет.

Тротуары запроектированы шириной 2,0 и более метров с покрытием из тротуарной плитки (брусчатки).

Площадка детская игровая и площадка для занятий физкультурой с покрытием из резиновой крошки. Площадка для хозяйственных целей с покрытием из тротуарной плитки (брусчатки).

В ПЗУ разработано четыре типов дорожной одежды.

Из асфальтобетона для проезда и парковок, из тротуарной плитки для тротуаров, в т.ч. для проезда пожарной техники, и хозяйственных площадок, наливные из резиновой крошки для детской и спортивной площадок.

Под дорожную одежду устраивается корыто глубиной равной толщине дорожной одежды.

Вдоль края покрытия устраивается дорожный бордюр Бр 100.30.15 (для проезда) и Бр 100.20.08 (для тротуаров и площадок). Возвышение бордюра Бр 100.30.15 над проезжей частью 0,15 м.

Озеленение

										211-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата						9

Озеленение территории — неотъемлемая и важная задача благоустройства. Размещение открытых газонных участков взаимосвязано с расположением площадок, их размерами и конфигурацией, с различными сооружениями.

Вдоль тротуара предусматривается посадка живой изгороди из ивы шаровидной.

Вся оставшаяся в границах работ, отсыпанная почвой, площадь озеленяется устройством декоративного газона (обыкновенного).

Оборудование и малые архитектурные формы

Одна из задач благоустройства – повышение разнообразия и художественной выразительности застройки и открытых озелененных пространств. Размещение малых архитектурных форм (МАФ) и оборудования в той или иной зоне соответствует процессам жизнедеятельности населения. Для благоустройства территории используются малые архитектурные формы: утилитарного массового использования (скамьи, урны, светильники и т.д.) и игрового и физкультурного назначения (качели, горки и т.д.). Цветовое решение оборудования и МАФ вносит в жилую застройку жизнерадостный колорит и разнообразие.

9. Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения

Данный пункт не разрабатывается, т.к. объект не производственного назначения.

10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе междомовые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения

Данный пункт не разрабатывается, т.к. объект не производственного назначения.

11. Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения

Данный пункт не разрабатывается, т.к. объект не производственного назначения.

12. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения

Проектируемый объект расположен в г. Омск. Подъезд к объекту предусматривается с ул. Пушкина и ул. Степана Разина. С двух продольных сторон жилого дома предусматриваются проезд шириной 6,0 метров и тротуар шириной 4,2 и 6,0 метров, пригодный для проезда спец. техники. Конструкция дорожной одежды внутриквартальных проездов рассчитана для проезда специальной техники.

В соответствии с МНГП г. Омск №519 от 22.03.2017г, расчет количества жителей выполнен по п.8.2.5, г.8.2.4.

						211-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
							10
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подп.	Дата		

Количество комнат в квартире	Количество жилых комнат	Количество квартир	Количество жителей
1	1	97	97
2	2	44	88
3	3	15	45
4	4	2	8
Итого		158	238

Количество проживающих в квартирах – 238 чел.

Расчет количества работающих (офисы): 12 офисов x 3 работника = 36 чел.

Количество работающих (офисы) – 36 чел.

Расчет автостоянок выполнен в соответствии с требованием МНГП г. Омск, (п.5.10.3, т.5.10.2, п 5.10.10, т. 5.10.7, п.5.10.12, т.5.10.9) действующие на момент выдачи ГПЗУ:

Количество машино-мест для жилья – 116 м-м, в т.ч.:

- места для постоянного хранения транспорта – из расчета 390 (2023 г.) м-м на 1000 чел.:

$390 \times 238 / 1000 = 93$ м-м.

- места для временного хранения транспорта – из расчета 97,5 (2023 г.) м-м на 1000 чел.: $97,5 \times 238 / 1000 = 23$ м-м.

Количество машино-мест для офисов – из расчета 25 м-м на 100 работающих:

$36 \times 25 / 100 = 9$ м-м.

Общее количество машино-мест: $116 + 9 = 125$ м-м.

Пути движения автомобильного транспорта и пешеходов изолированы. Решения по организации проездов выполнены с соблюдением требований нормативных документов и обеспечивают комфортное и безопасное движение обслуживающего транспорта.

						211-23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата		11

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3			
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	январь	всего		
1	Многоэтажный жилой дом	12,15	1	158	3619,94	3619,94	17081,76	17081,76	79645,63	79645,63
2	ТП		1							

Ведомость площадок

Номер на плане	Наименование	Площадь, м2	
		По проекту	Расчетная
1	Площадка для игр детей	191,90	191,80
2	Площадка для отдыха взрослого населения	27,60	27,40
3	Площадка для хозяйственных целей	91,70	82,20
4	Площадка для занятий физкультурой	298,70	274,00*
5	Площадка для временной стоянки автомобилей жильцов	675,00 27 м-м	675,00 27 м-м
6	Площадка для стоянок автомобилей постоянного хранения	2675,00 107 м-м	2675,00 107 м-м
7	Площадка для временной стоянки автомобилей служащих	225,00 9 м-м	225,00 9 м-м

*-Допускается уменьшать, но не более чем на 50%.

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол.
1		Скамья 1560x650x775мм	23
2		Урна	13
3		Тройной каскад турников для отжиманий и подтягиваний	1
4		Мини- комплекс 4600*2300*2500	1
5		Мини- комплекс 6200*1600*2500	1
6		Одноместные качели для малышей Категория 1-4 лет	2
7		Качели Гнездо 1840*2250*2550 Категория 10 +	2
8		Детская карусель	1
9		Стойки для чистки ковров	6

Типы и конструкции покрытий смотри лист 2

211-23-ПЗУ					
Изм.	Кол.	Лист	Наим.	Подп.	Дата
Разраб.		Шлифт			04.23
Проверил					04.23
ГИП					04.23
Н.контр.		Айдакова			04.23

Ведомость элементов озеленения

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст лет	Кол.	Примечание
1	Липа мелколистная	5	8	С камом 0,8x0,8x0,6м
2	Газон		1267,7	Толщина плодородного слоя -150 мм, м2

Расчет числа жителей

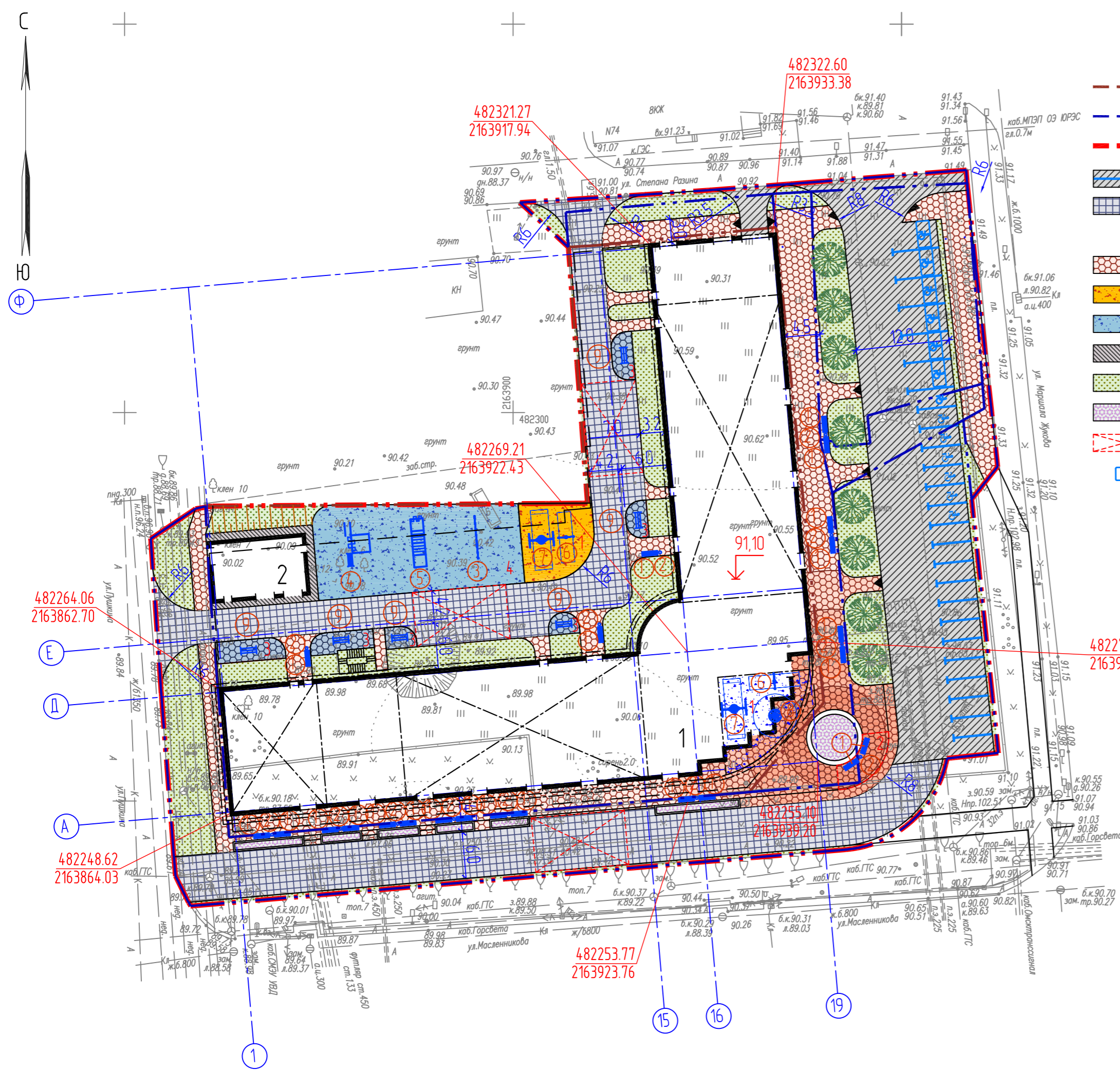
Количество комнат в квартире	Количество жилых комнат	Количество квартир	Количество жителей
1	1	97	97
2	2	44	88
3	3	15	45
4	4	2	8
		Итого	238

Расчет автостоянок для хранения автомобилей

Показатели	Расчетное значение	Проектное значение
Места для постоянного хранения (390 м/м на 1000 жителей)	93	93
Места для временного хранения (97,5 м/м на 1000 жителей)	23	23
Приобъектные парковочные места (офисы 25 м/м на 100 работающих)	9	9
Всего машино-мест	125	126
в т.ч. подземной автостоянки		101
в т.ч. расположенные на земельном участке		25
из них для МНГ (10% от общего числа)		13
в т.ч. специализированные машино-места для транспортных средств инвалидов передвигающихся на креслах-колясках		6

Условные обозначения

- - - - - Граница по ПЗУ
- - - - - Граница ЗУ под благоустройство
- - - - - Граница проектирования
- ▨ - Проезд и парковки
- ▨ - Тротуары с возможностью проезда пожарной техники
- ▨ - Тротуары
- ▨ - Площадка для игр детей
- ▨ - Площадка для занятий физкультурой
- ▨ - Отмостка
- ▨ - Газон
- ▨ - Цветник
- ▨ - Стоянки пожарной техники
- ▨ - Машино-место для стоянки автомашин инвалидов на кресле-коляске
- ▨ - Машино-место для стоянки МГН
- ▨ - Съезд с тротуара на проезжую часть



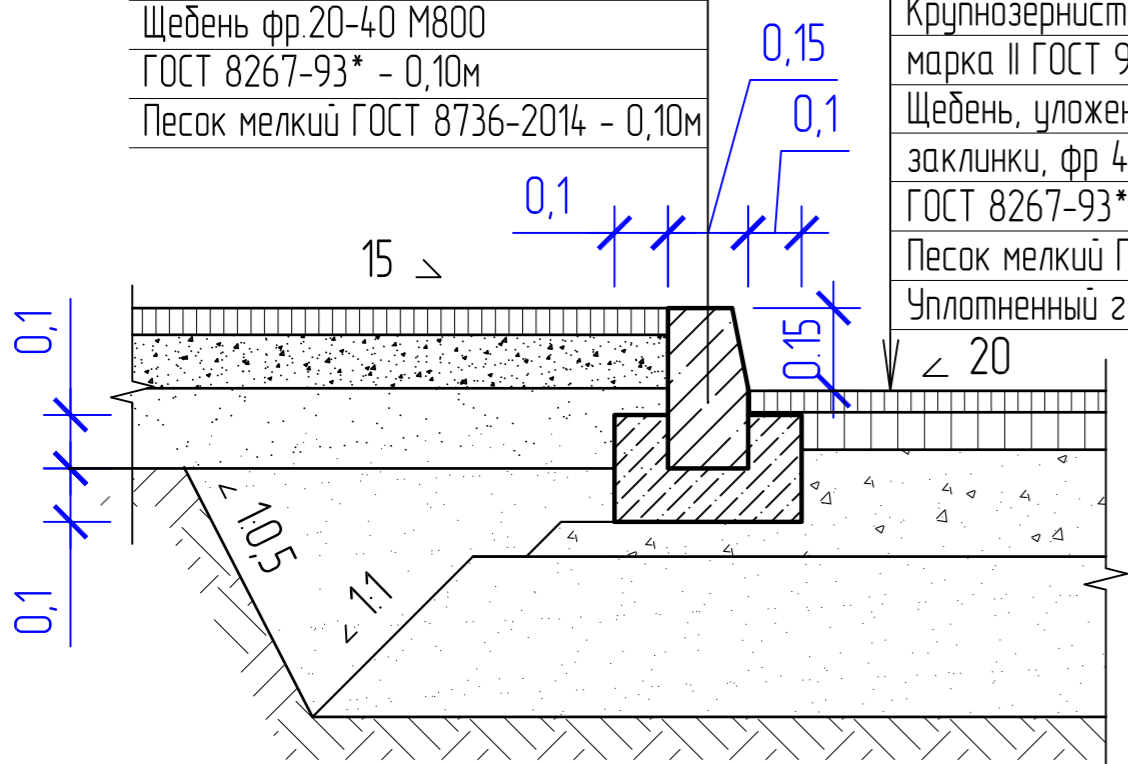
Взам. инв. N
Полный и дата
Инв. N посл.

Типы и конструкции покрытий, М1:20

Проезды, автостоянки (Тип 1)

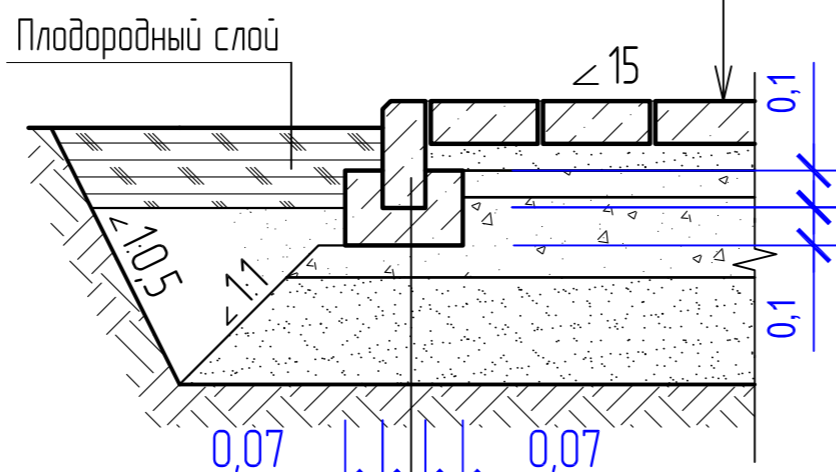
БР 100.30.15 по ГОСТ 6665-91
Бетон В 15 ГОСТ 26633-91
Щебень фр.20-40 М800
ГОСТ 8267-93* - 0,10м
Песок мелкий ГОСТ 8736-2014 - 0,10м

Мелкозернистый асфальтобетон
Тип Б, Марка III ГОСТ 9128-2013 - 0,04м
Крупнозернистый асфальтобетон,
марка II ГОСТ 9128-2013 - 0,06 м
Щебень, уложенный по способу
заклинки, фр 40-70 (10-20), марка 800
ГОСТ 8267-93* - 0,20 м
Песок мелкий ГОСТ 8736-2014 - 0,20м
Уплотненный грунт



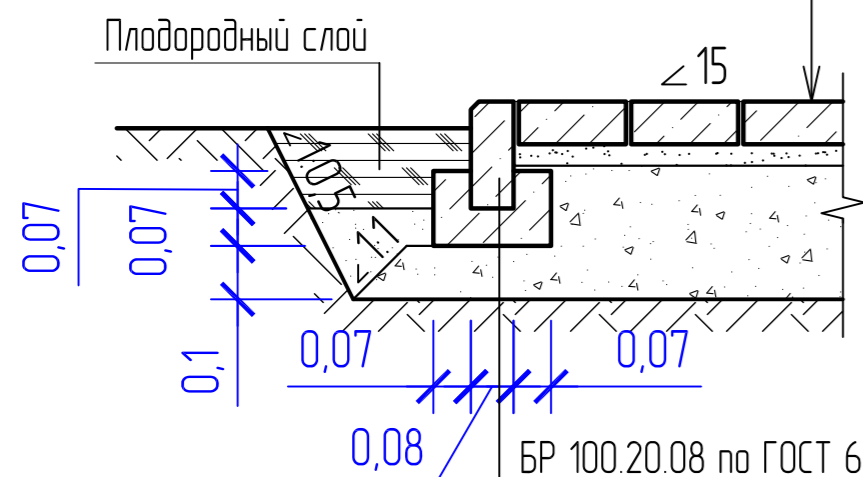
Тротуар (Тип 3)

Плитки бетонные тротуарные
ГОСТ 17608-2017 - 0,08м
Цементно-песчаная смесь (1:3) - 0,05м
Щебень фр 5-10 М800 ГОСТ 8267-93*-0,05м
Щебень, уложенный по способу
заклинки, фр 40-70 (10-20), марка 800
ГОСТ 8267-93* - 0,15 м
Песок мелкий ГОСТ 8736-2014 - 0,20м
Уплотненный грунт



Тротуар, площадка для отдыха (Тип 2)

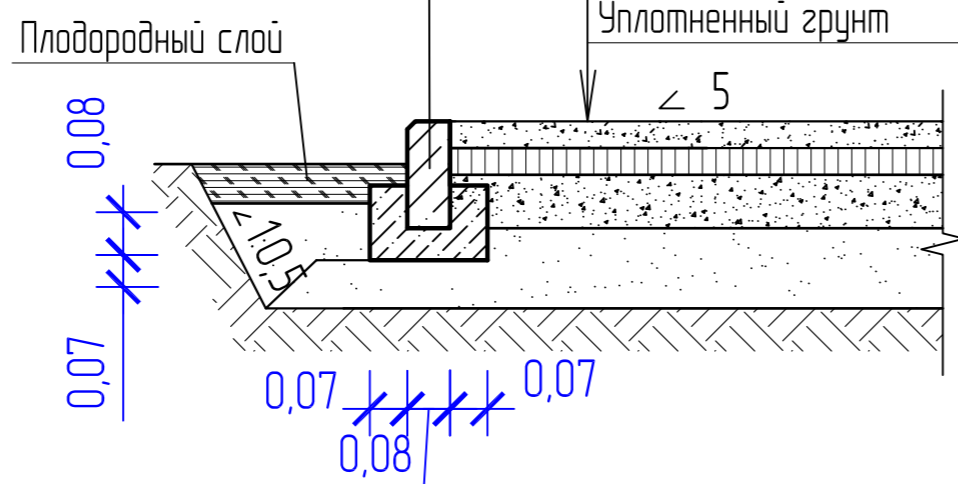
Плитки бетонные тротуарные
ГОСТ 17608-2017 - 0,08 м
Цементно-песчаная смесь (1:8) - 0,04 м
Щебень Ф5-20, марка 800 ГОСТ 8267-93*-0,05м
Щебень Ф20-40, марка 800 ГОСТ 8267-93*-0,20м
Уплотненный грунт



БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91
Бетон В 15 ГОСТ 26633-91
Щебень фр.20-40 М800
ГОСТ 8267-93* - 0,10м

Детская игровая площадка,
площадка для занятий физкультурой (Тип 4)

Бордюр резиновый 1000x260x40мм
Бетон В 15 ГОСТ 26633-91
Щебень фр.20-40 М800
ГОСТ 8267-93* - 0,10м

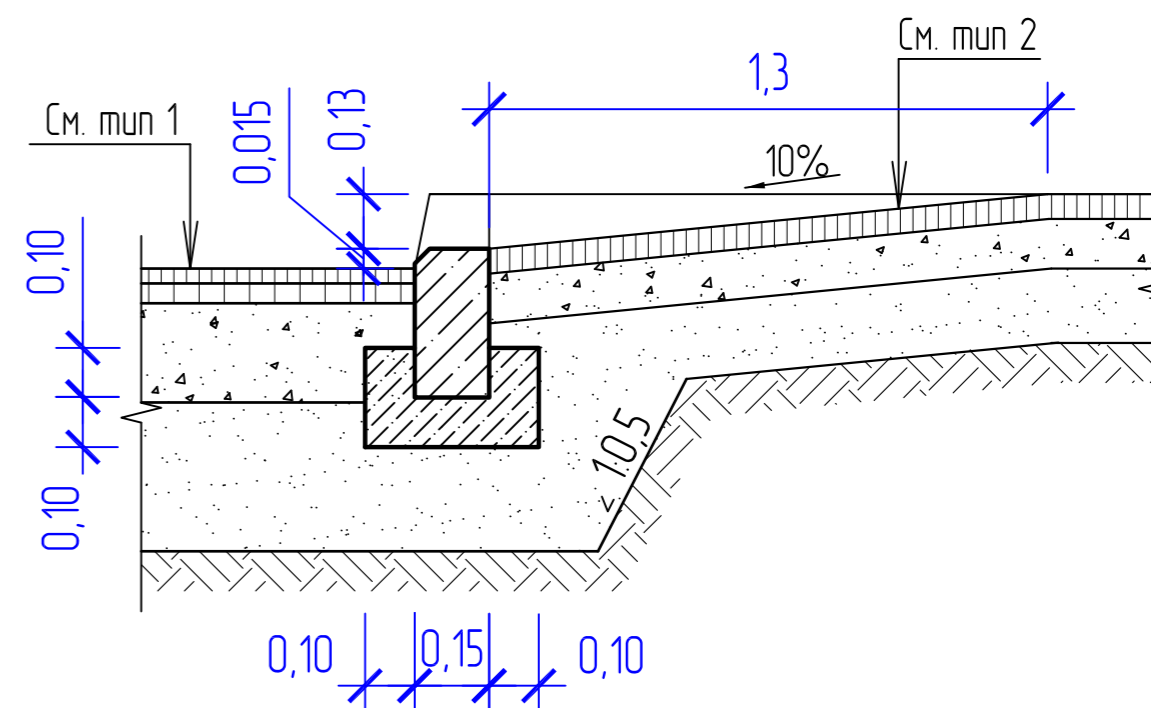


Наливное покрытие из резиновой
крошки "Мастерфайбр" - 0,06м
Мелкозернистый асфальтобетон
Тип Б, Марка II ГОСТ 9128-2013 -0,05м
Щебень, уложенный по способу
заклинки, фр 40-70 (10-20), марка 800
ГОСТ 8267-93* - 0,15 м
Песок мелкий ГОСТ 8736-2014 - 0,15 м
Уплотненный грунт

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок


Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м2	Примечание
1	Площадка детская игровая с бордюром из бортового камня БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91, l=98,0 п.м.	4	18,50	
		6	173,40	см. АР
2	Площадка для отдыха взрослых с бордюром из бортового камня БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91, l=91,0 п.м.	2	27,60	
3	Площадка для хозяйственных целей с бордюром из бортового камня БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91, l=91,0 п.м.	8	91,70	см. АР
5	Площадка для занятий физкультурой с бордюром из бортового камня БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91, l=91,0 п.м.	4	104,90	
		6	193,80	см. АР
6	Проезд и автостоянки с бордюром из бортового камня БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91, l=1012,0 п.м.	1	1239,00	
7	Тротуар с бордюром из БР 100.20.08 по ГОСТ 6665-91, l=3460п.м.	2	968,00	
		3	720,80	
		5	811,00	см. АР

Съезд с тротуара на проезжую часть



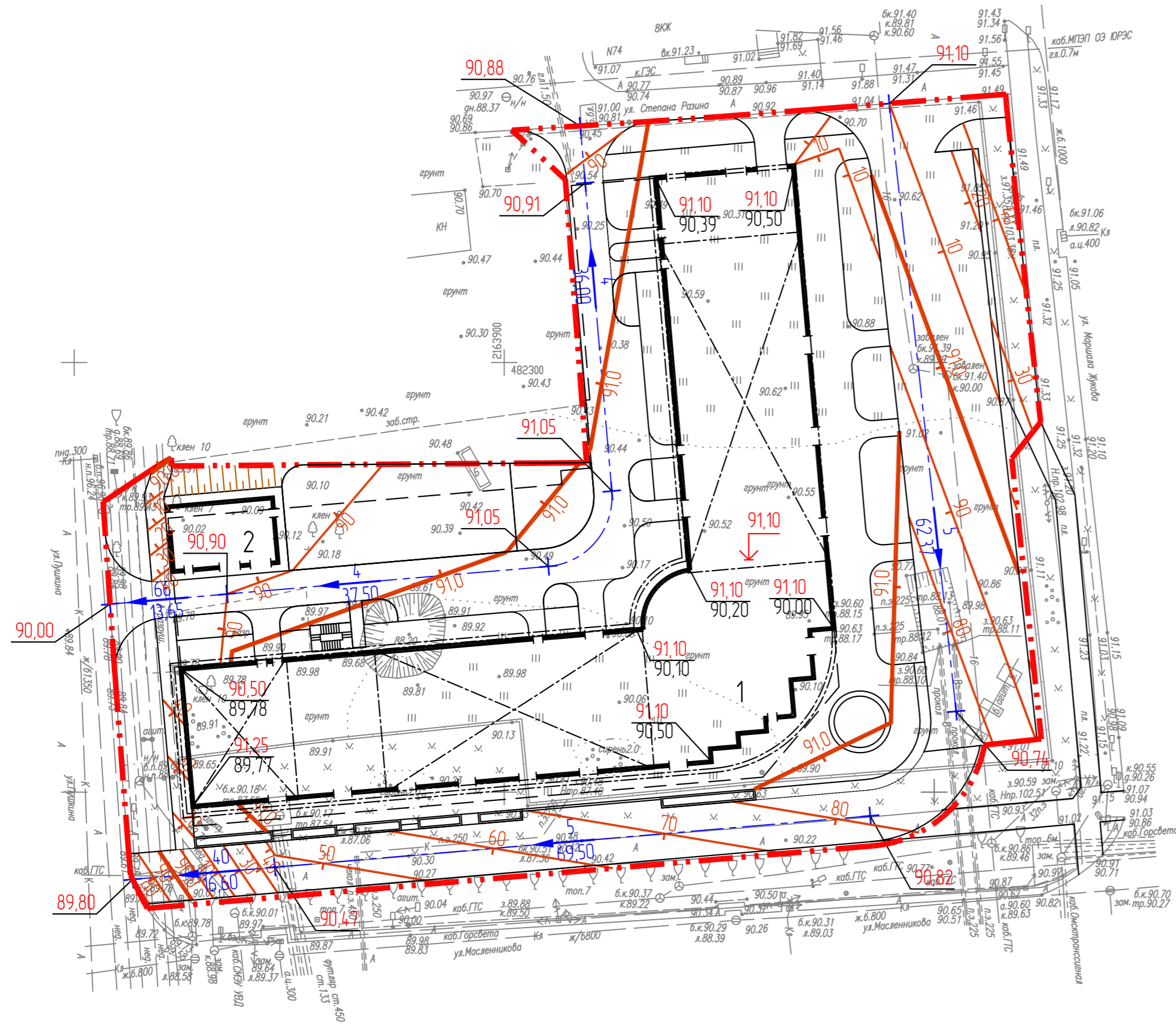
Данный лист смотри с листом 1.

Инв. N посл.	Взам. инв. N
Послпись и дата	


						211-23-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом с подземной парковкой автомобилей, магазином и помещениями общественного назначения в квартале улиц Жукова-Масленникова-Пушкина-Разина в Центральном АО города Омска			
Изм.	Кол.	Лист	Индок	Подп.	Дата	Благоустройство территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шлидт		Aug	04.23		П	2	
Проверил		-			04.23				
ГИП		-			04.23				
Н.контр.		Айдакова		Aug	04.23	Типы и конструкции покрытий, М1:20	 АСП Вертикаль		

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая		ядро	осев		
			здания	всего	здания	всего	здания	всего			
1	Многоэтажный жилой дом	12,15	1	158	158	3619.94	3619.94	17081.76	17081.76	79645.63	79645.63
2	ТП		1								

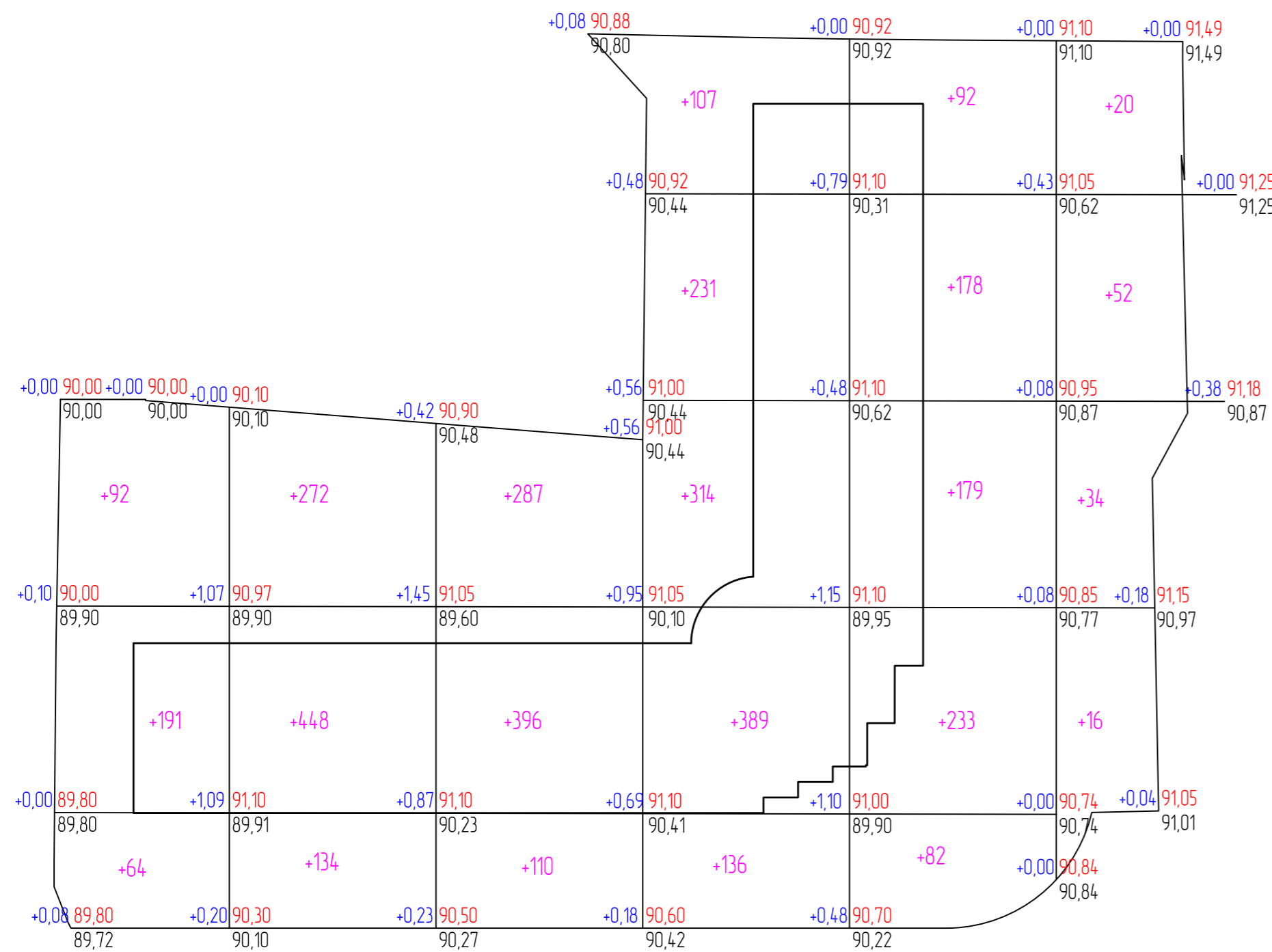


Инв. N подл. Поступить в дата Взам. инв. N

211-23-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с подземной парковкой автомобилей, магазином и помещениями общественного назначения в квартале улиц Жукова-Масленникова-Пушкина-Разина в Центральном АО города Омска					
Изм.	Кол.	Лист	Издк	Подп.	Дата
Разраб.		Шлидт			04.23
Проверил					04.23
Благоустройства территории			Стадия	Лист	Листов
			П	3	
ГИП					04.23
Н.контр.	Айдакова				04.23
План организации рельефа, М 1:500			 АСП Вертикаль		

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м ³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	4068	-	
2. Вытесненный грунт, в т. ч. при устройстве:		19134	
а) подземной части зданий		(18000)	
б) автодорожных покрытий		(453)	
в) тротуаров, площадок		(578)	
г) водоотводных сооружений		-	
д) плодородной почвы на участках озеленения		(103)	
3. Поправка на уплотнение (10)%	407		
4. Всего пригодного грунта	4475	19134	
5. Избыток пригодного грунта	14659		
6. Плодородный грунт, всего, в т. ч.		103	
а) используемый для озеленения территории	103		
б) избыток плодородного грунта			
7. Итого перерабатываемого грунта	19237	19237	



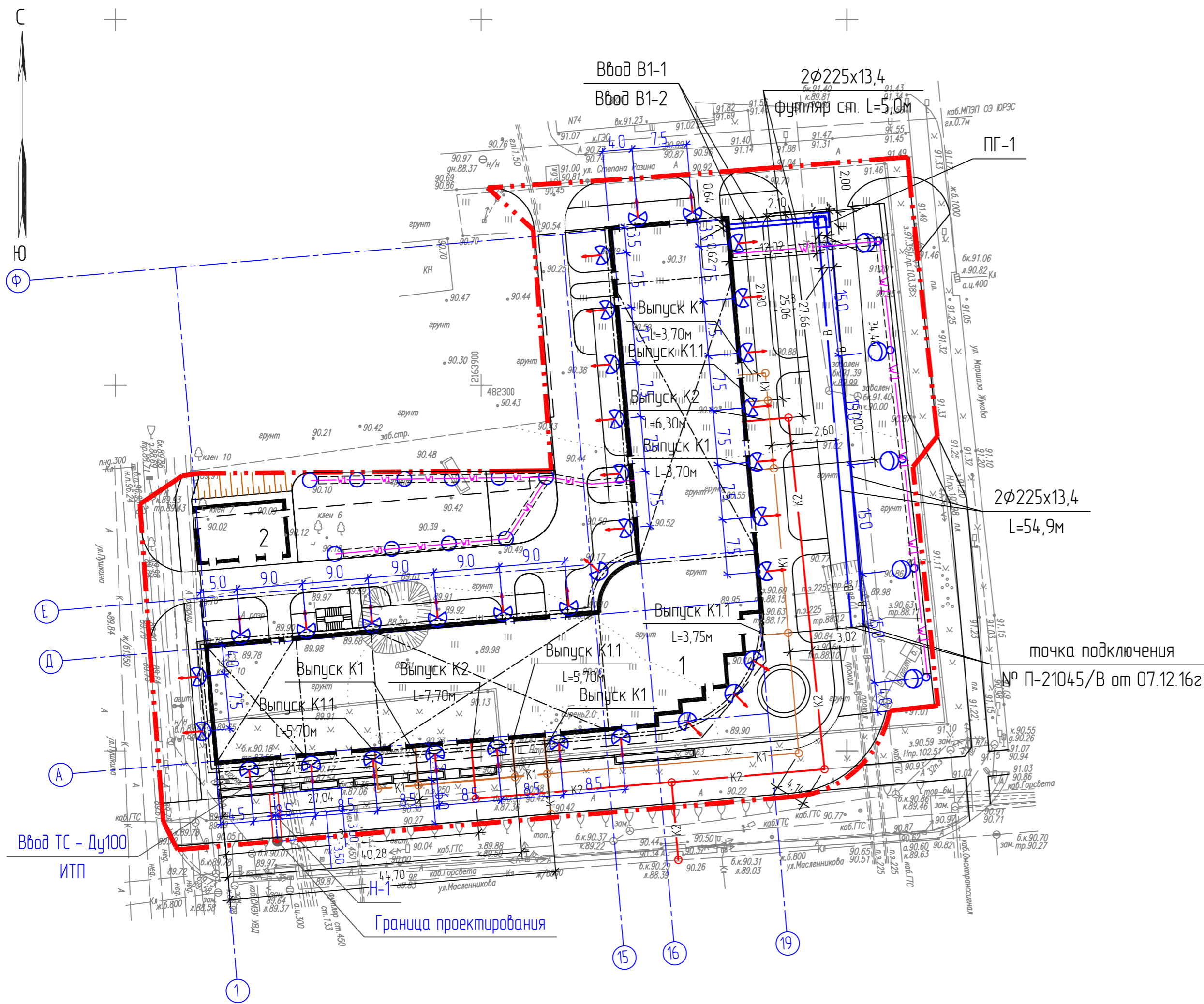
Итого, м ³	Насыпь(+)	+358	+854	+793	+1177	+764	+122	Итого, м ³	+4068
	Выемка(-)	-	-	-	-	-	-		-

Инд. в подл. Подпись и дата Взам. инд. N




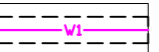
211-23-ПЗУ					
Изм.	Кол.	Лист	Инд.	Подп.	Дата
Разраб.		Шлидт		<i>Шлидт</i>	04.23
Проверил		-			04.23
ГИП		-			04.23
Н.контр.		Айдакова		<i>Айдакова</i>	04.23
Благоустройства территории					
План земляных масс, М 1:500					
Стадия	Лист	Листов			
П	4				
АСТ Вертикаль					

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений


Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²				Строительный объем, м ³		
			зданий	квартир	застройки	общая нормируемая	яруса	всего			
1	Многоэтажный жилой дом	12,15	1	158	158	3619,94	3619,94	17081,76	17081,76	79645,63	79645,63
2	ТП		1								



Условные обозначения

- В — Проектируемый водопровод
- К1 — Проектируемая хозяйственно-бытовая канализация
- К2 — Проектируемая ливневая канализация
- — Проектируемые сети теплоснабжения
-  — Светильник на консоли на стене
-  — Светильник на опоре освещения 7м
-  — Светильник парковый на опоре 2,5м
-  — Кабель в траншее в земле в трубе

Имя, И.П.О. Поступил в дата Взам. инв. №

211-23-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с подземной парковкой автомобилей, магазином и помещениями общественного назначения в квартале улиц Жукова-Масленникова-Пушкина-Разина в Центральном АО города Омска					
Изм.	Кол.	Лист	Издок	Подп.	Дата
Разраб.		Шлидт		<i>Шлидт</i>	04.23
Проверил					04.23
Благоустройства территории			Стадия	Лист	Листов
			П	5	
ГИП					04.23
Н.контр.	Айдакова			<i>Айдакова</i>	04.23
Сводный план инженерных сетей, М 1500					
			 АСП Вертикаль		

