ООО "АКБ Масштабпроект"

Жилая застройка района "Тюменская Слобода", г. Тюмень.
Квартал 9.

Многоэтажный жилой дом ГП-2

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Схема планировочной организации земельного участка

24-12/2018-02-ПЗУ

ГИП Захаров В.С.

2019

Содержание раздела

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
24-12/2018-02-ПЗУ.С	Содержание раздела	-
24-12/2018-02-СПД	Состав проектной документации	-
24-12/2018-02-ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	-
24-12/2018-02-ПЗУ	Графическая часть	-

						24-12/2018-02-ПЗУ.С		
Изм.	кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал		Макарова			10.19	Содержание раздела	Стадия	Лист	Листов
							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. 2

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 3

7. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод....4

8. Описание организации рельефа вертикальной планировкой. 4

9. Описание решений по благоустройству территории 4

10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства 4

2. Исходные данные

Проектная документация на объект "Жилая застройка района "Тюменская Слобода", г. Тюмень Квартал 9. Многоэтажный жилой дом ГП-2" разработана на основании:

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

- план земельного участка М1:500;
- кадастровый план земельного участка
- градостроительный план земельного участка;
- топографическая съемка М1:500.
- отчет инженерно-геологических изысканий.
- проект улиц, разработанный ЗАО "Тюменькоммунстрой"

Проект выполнен в соответствии с действующими нормами и правилами.

3. Характеристика земельного участка

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

Участок под строительство расположен в Калининском Административном округе г. Тюмени, квартал 9, жилого района "Тюменская слобода".

Окружающая застройка: с северо-востока, с юго-востока и юго-запада- проектируемые улицы; с северо-запада –территория перспективной застройки.

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

Рельеф площадки ровный, абсолютные отметки земли от 100,63 до 102,44м.

В геоморфологическом отношении площадка изысканий приурочена к IV правобережной надпойменной террасе р. Туры. В геолого-литологическом строении участка изысканий принимают участие техногенные и верхнечетвертичные отложения, представленные озерно-аллювиальными песчано-глинистыми разностями. С поверхности площадки залегает почвенно-растительный слой мощностью 0.1м-0,2м, далее до глубины 1,0-3,8м – суглинки коричневые, твердые, с включениями карбонатных конкреций, ожелезненные.

Гидрогеологические условия участка характеризуются наличием горизонта малонапорных подземных вод, приуроченных к толще песчано-глинистых грунтов. Уровень грунтовых вод был отмечен на глубине 3,5-7,0м., установлен - на глубине 2,0-3,1м.

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

4. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

5. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)

При решении схемы планировочной организации земельного участка учитывались санитарные, противопожарные, природоохранные требования, рациональные людские и транспортные потоки с учетом проектируемой и существующей застройки прилегающих территорий, проездов и улиц.

Проектом предусматривается строительство двухсекционного 18-ти этажного жилого дома.

Въезд на территорию осуществляется с проектируемых улиц.

Для обеспечения наиболее благоприятных условий проживания, на территории жилого дома размещены следующие площадки:

- спортивные площадки
- для игр детей школьного и дошкольного возраста
- для отдыха взрослого населения
- для хозяйственных целей. Расположена на допустимых санитарных расстояниях, предусмотренных СанПиН и "Местными нормативами градостроительного проектирования города Тюмени".

Проектом запланировано обеспечение возможности пожарного проезда и подъезда к зданию с учетом требований противопожарных норм.

Проезды выполнены шириной 6,0м., радиусы поворота 5,0м.

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

П\П	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗМ.	КОЛ-ВО
1	Территория в границах участка №72:17:1313004:1008, в том числе:	га	2.4505
	- Площадь застройки	га	0.4169
	- Площадь проездов, тротуаров,площадок	га	1.68321
	- Площадь озеленения	га	0.2015
2	Процент застройки в границах участка №72:17:1313004:1008	%	17,01

7. Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод

Инженерная подготовка и инженерно-строительная защита проводится для улучшения качества территорий и исключения негативного воздействия на застраиваемые территории с целью создания благоприятных условий для рационального функционирования застройки, системы инженерной инфраструктуры. На застраиваемом участке проводятся обязательные мероприятия по инженерной подготовке в виде вертикальной планировки, способствующей целесообразному строительному использованию и организации отвода поверхностных вод.

8. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Вертикальная планировка решена с учетом формирования рельефа застраиваемой территории, отвечающего требованиям архитектурно-планировочного решения и обеспечивающего отвод поверхностных вод с участка.

Увязка естественного рельефа с условиями застройки обеспечивается за счет подсыпки грунта, созданием допустимых продольных и поперечных уклонов по проездам и тротуарам .

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

Минимальный продольный уклон по проездам - 0.3%, максимальный -5%.

9. Описание решений по благоустройству территории

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

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

Покрытие проездов - асфальтобетон; тротуаров - 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. Временные стоянки для встроенно-пристроенных помещений предусмотрены на открытой автостоянке в границах участка.

Приложение №1 к договору
№ 15/19 от 29.04.2019

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «СЗ МАКстрой»
_____ Харциенко С.А.

Задание на проектирование

«Жилая застройка района "Тюменская слобода", г. Тюмень. Квартал 9. Многоэтажный жилой дом ГП-2»

1. Основание для проектирования	Договор на проектные работы
2. Вид строительства	Новое
3. Стадийность проектирования	Проектная документация (П) Рабочая документация (Р)
4. Требования по вариантной и конкурсной разработке	Нет
5. Особые условия строительства/проектирования	Нет
6. Основные технико-экономические показатели, в т.ч. жилых и общественных зданий, их назначение (этажность, количество секций, квартир, вместимость, пропускная способность	Согласно концепции застройки, эскизного проекта утвержденного заказчиком
7. Назначения и типы помещений общественного обслуживания, их мощность, вместимость, пропускная способность, состав и площади помещений, строительный объём	Согласно концепции застройки, эскизного проекта утвержденного заказчиком
8. Основные требования к архитектурно-планировочному решению комплекса, условиям блокировки, отделки зданий	Согласно концепции застройки, эскизного проекта утвержденного заказчиком
9. Рекомендуемые типы квартир и их соотношение	Согласно концепции застройки, эскизного проекта утвержденного заказчиком
10. Основные требования к конструктивным решениям и материалам несущих и ограждающих конструкций	Фундаменты – ленточные ростверки на забивных сваях. При невозможности устройства ленточных ростверков применить комбинированный плитно-свайный фундамент. О вариантах разработки фундамента информировать заказчика. Конструктивная схема – перекрёстно-стеновой монолитный железобетонный каркас
11. Основные требования к инженерному и технологическому оборудованию	Инженерное оборудование принять по каталогам Российских и зарубежных изготовителей. От городских сетей по ТУ. Мусоропровод в здании не предусматривать, сбор мусора предусмотреть в мусоросборные контейнеры на площадке ТБО
12. Требования по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения	В соответствии с требованиями нормативных документов
13. Требования к благоустройству площадки и малым архитектурным формам	Предусмотреть благоустройство, озеленение уличное освещение, устройство пешеходных и транспортных коммуникаций, автостоянок в соответствии с требованиями действующих нормативных документов
14. Требования по разработке ИТМ по ГО и ЧС	Раздел не разрабатывать на основании статьи 48, п. 12, 14 и статьи 48_1 Градостроительного кодек-

	са Российской Федерации
15. Состав проектной документации	1. Согласно Постановления правительства №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» и ГОСТ Р 21.1101-2013 2. Раздел 6 «Проект организации строительства» разработать в сокращенном объёме: -Стройгенплан М 1:500 -Расчет продолжительности строительства объекта; -Календарный план основных видов работ на объекте. Раздел на экспертизу не предоставляется.
16. Количество экземпляров выдаваемой проектной документации	Проектная документация – 3 экземпляра на бумажном носителе и один экземпляр на электронном носителе; Рабочая документация – 4 экземпляра на бумажном носителе и один экземпляр на электронном носителе

Согласовано

Исполнительный директор _____ В.С. Захаров

ООО «АКБ Масштабпроект»

«____» _____ 2019 г.

Ведомость чертежей марки ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Схема планировочной организации земельного участка М1:800	
3	Разбивочный план М1:500	
4	План организации рельефа М 1:500	
5	Сводный план инженерных сетей М1:500	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

П\П	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗМ.	КОЛ-ВО
1	Территория в границах участка №72:17:1313004:1008, в том числе:	га	2,4505
	- Площадь застройки	га	0,4169
	- Площадь проездов, тротуаров,площадок	га	1,8321
	- Площадь озеленения	га	0,2015
2	Процент застройки в границах участка №72:17:1313004:1008	%	17,01

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		В.Захаров			09.19
Выполнила		А.Макарова			09.19
Н.контр.		Рослякова			09.19

24-12/2018-02-ПЗУ

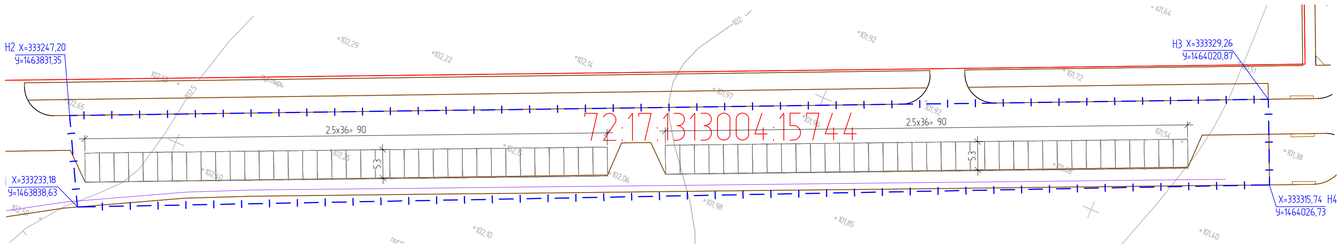
Жилая застройка района "Тюменская Слобода", г. Тюмень, Квартал 9. Многоэтажный жилой дом ГП-2

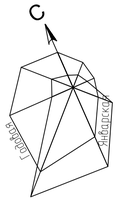
Стадия	Лист	Листов
П	1	4

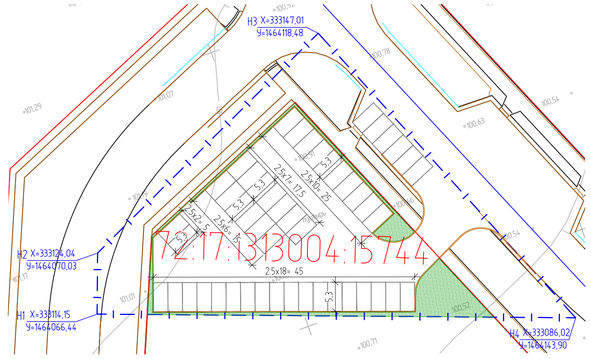
Общие данные

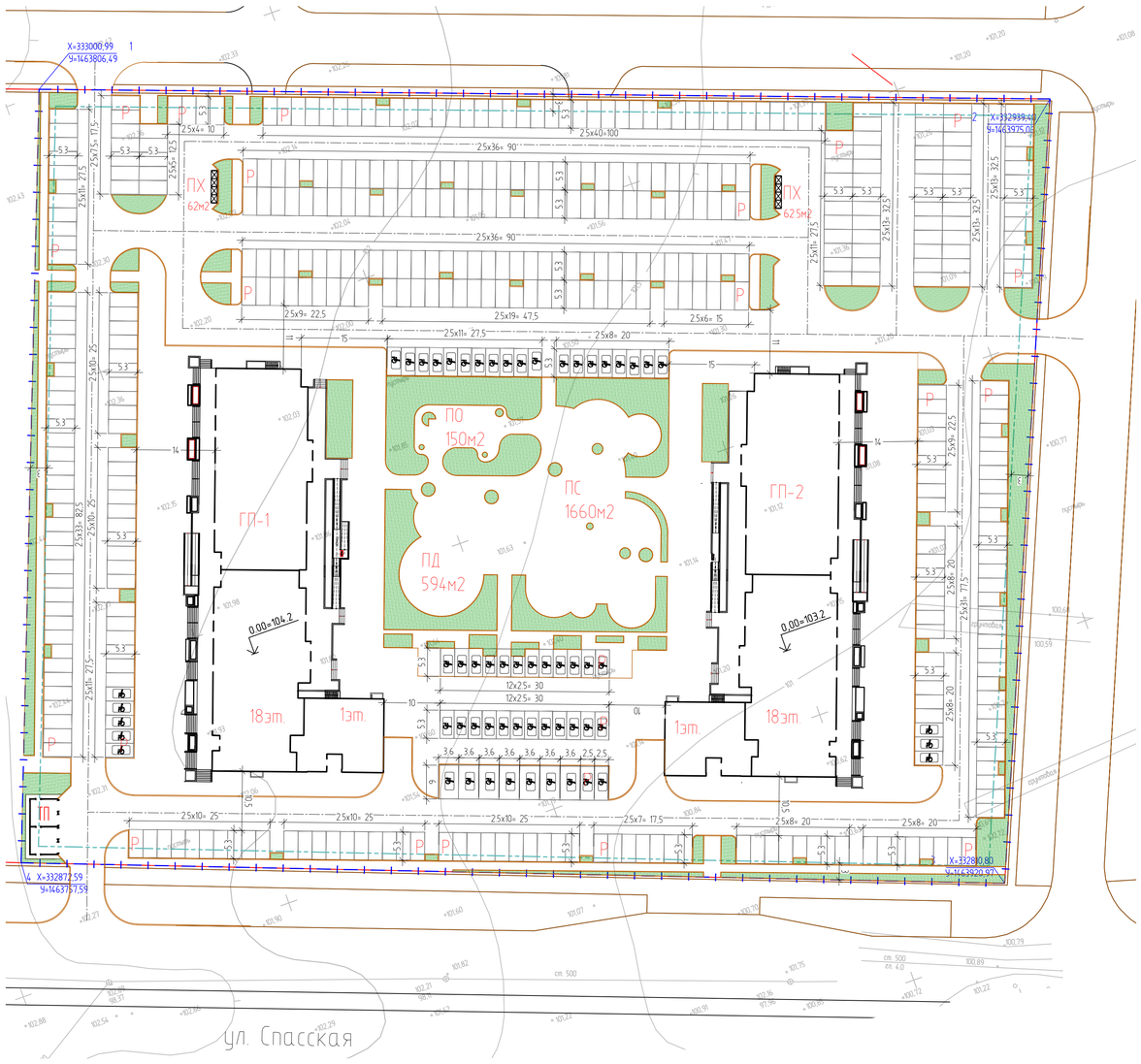
ООО "АКБ Масштабпроект"

Формат А3

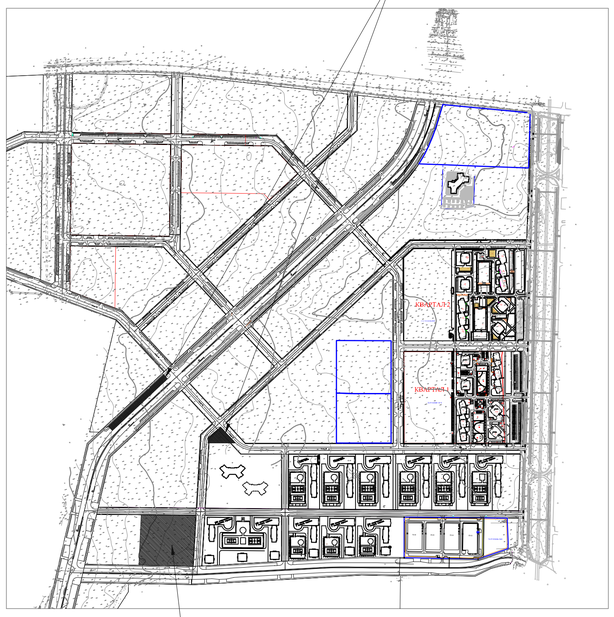








Ситуационный план



Расчет стоянок для постоянного хранения автомобилей

Исходные данные:
1) Жилой дом ГП-1 - 272 квартиры;
   Жилой дом ГП-2 - 272 квартиры
   Итого общее количество квартир - 544 единицы

В соответствии с п.4 пл "б" "Местных нормативов градостроительного проектирования города Тюмени" расчетное количество мест для постоянного хранения автомобилей равно
Количество машино-мест = А• 1,7 х Б • 2 х В
где:
А - количество квартир с D до 30 м2 включительно (массовое);
Б - количество квартир с D свыше 30 до 40 м2 включительно (комфортное);
В - количество квартир с D свыше 40 м2 (высококомфортное)

Общая площадь квартиры, приходящаяся на 1 проживающего, рассчитывается по формуле:
D=S/(N•1)
где:
D - общая площадь квартиры, приходящаяся на 1 проживающего;
S - общая площадь квартиры;
N - количество жилых комнат в квартире.
В проектируемых домах отсутствуют квартиры с обеспеченностью более 30м2 (D<30м2), следовательно расчетное количество машино мест составит:
1) 544х1•1,7х0•2х0=544 единиц

В соответствии с пб. п.п.б "Местных нормативов градостроительного проектирования города Тюмени" расчетные показатели обеспеченности объектов многоэтажной жилой застройки машино-местами для постоянного хранения автомототранспорта обеспечиваются в границах жилого района. - не менее 40% от расчетного количества, 50% размещаются в пределах максимальной территориальной доступности не более 500 метров от объектов многоэтажной жилой застройки.
Итого требуемое количество машиномест составит:
1) 544х40:100=544х50:100=490 единиц

Расчет стоянок для временного хранения автомобилей (расчет гостевых стоянок)

В соответствии с п.4 пл "б" "Местных нормативов градостроительного проектирования города Тюмени" расчетное количество мест для временного хранения автомобилей составит:
1) 490х12,5:100=62 единиц (12,5% от количества машино-мест на автостоянках для постоянного хранения автомототранспортных средств, при обеспечении объектов многоэтажной жилой застройки машино-местами для постоянного хранения автомототранспортных средств в размере не менее 40% от расчетного количества в границах земельного участка)

Расчет гостевых, временных автостоянок для встроенно-пристроенных помещений

Исходные данные:
1) Жилой дом ГП-1 - Объекты торговли, встроенные в жилые дома, торговой площадью до 200 кв. м. - торговой площадью 456м²
2) Жилой дом ГП-2 - Объекты торговли, встроенные в жилые дома, торговой площадью до 200 кв. м. - торговой площадью 456м²

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 м2 торговой площади объекта) - 456:100х5= 23 единицы
2) Объекты торговли, встроенные в жилые дома, торговой площадью до 200 кв.м. (5 машиномест на 100 м2 торговой площади объекта) - 456:100х5= 23 единицы

Итого требуемое количество машиномест для ГП-1, ГП-2, - 598 единицы (в том числе 60м/мест для МГН)

В границах отвода земельного участка, с кадастровым №72:17:1313004:1008 предусмотрена 497 машиномест (в том числе 60 машиномест для МГН)

В границах отвода земельного участка, с кадастровым №72:17:1313004:15744 предусмотрено 121

Итого фактическое количество - 618 машиномест.

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир		застройки		общая приведенная или рабочая			
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего
ГП-1	Многоэтажный жилой дом	19	1		0	2060	2060				
ГП-2	Многоэтажный жилой дом	19	1			2060	2060				
ТП	Трансформаторная подстанция	1	2 (сооруж)	-	-	24.5	49				

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

П.П.	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗМ	КОЛ-ВО
1	Территория в границах участка №72:17:1313004:1008, в том числе	га	2,4505
	- Площадь застройки	га	0,4169
	- Площадь проездов, тротуаров,площадок	га	1,8321
	- Площадь озеленения	га	0,2015
2	Процент застройки в границах участка №72:17:1313004:1008	%	17,01

ВЕДОМОСТЬ НОРМИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ТЕРРИТОРИИ

Nп/п	Наименование	Расчетная единица	Показатель	Удельные размеры площадок м²/чел	Нормативное количество площадок	Фактическое количество площадок
1	Количество квартир	кв.	544	-	-	-
2	Количество жителей	чел.	830	-	-	-
3	Площадок всего, в том числе:	м²	3,1	-	-	-
4	для игр школьного и младшего школьного возраста	м²	-	0,7	581	594
5	для отдыха взрослого населения	м²	-	0,1	83	150
6	для занятий физкультурой	м²	-	2,0	1660	1660
7	для хозяйственных целей	м²	-	0,3	249	249(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 124.5 м².

Условные обозначения

- участок в границах отвода
- Граница допустимого размещения объекта
- красная линия
- ГП-1 10эт. проектируемое здание, сооружение (номер по ГП/количество продаваемых этажей)
- охранная зона полос воздушных падходов а/п Тюмень (Рощино)

Экспликация площадок

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		В.Захаров			09.19
Выполнила		А.Макарова			09.19
Н.контр.		Рослякова			09.19

24-12/2018-02-ПЗУ

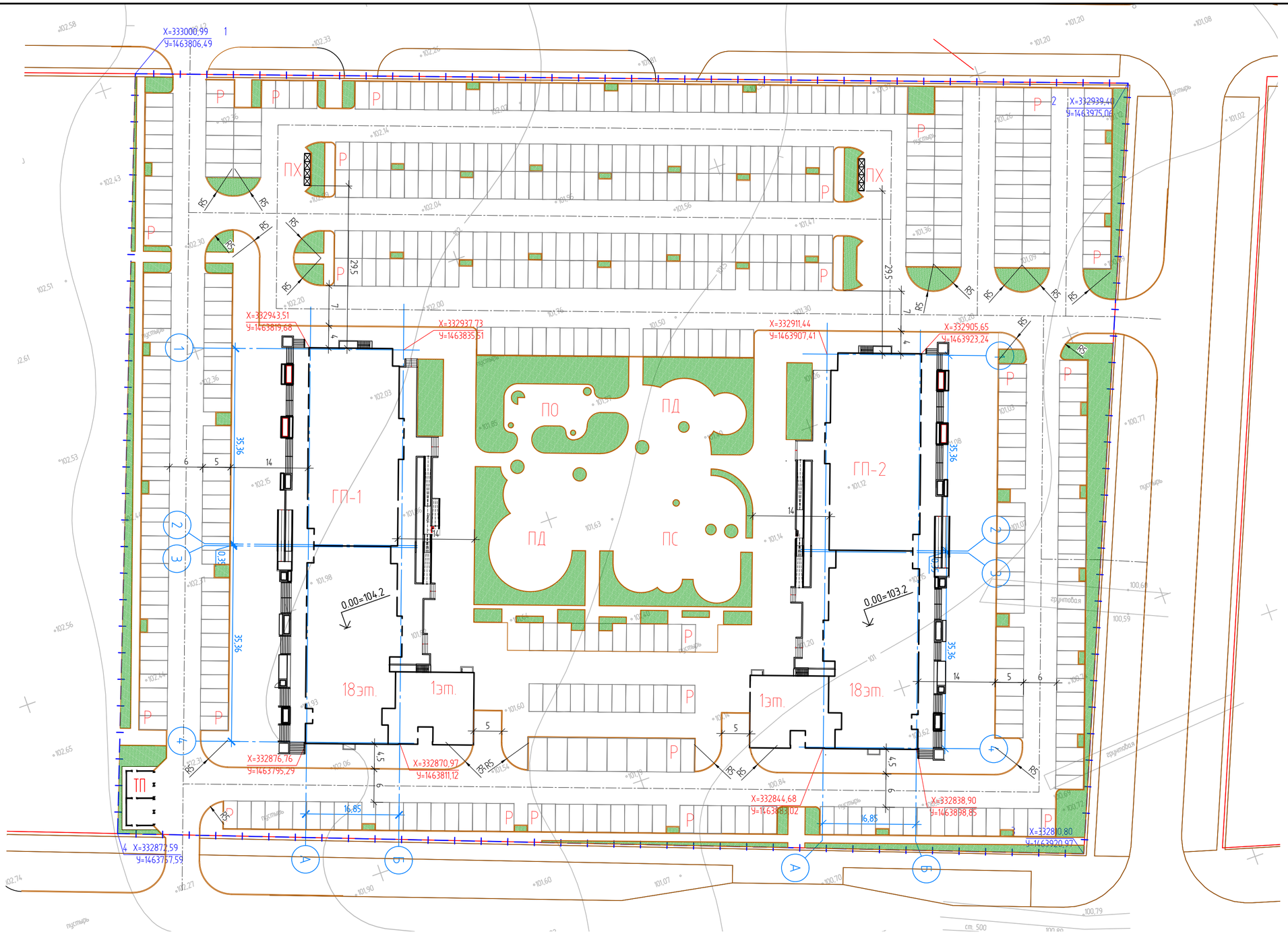
Жилая застройка района "Тюменская Слобода", г. Тюмень, Квартал 9. Многоэтажный жилой дом ГП-2

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

ООО "АКБ Масштабпроект"

Формат А1



Условные обозначения

участок в границах отвода

красная линия

x=14329.47
y=19885.90 координаты углов проектируемого здания

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.
ГИП		В.Захаров			09.19
Выполнила		А.Макарова			09.19
Н.контр.		Рослякова			09.19

24-12/2018-02-ПЗУ

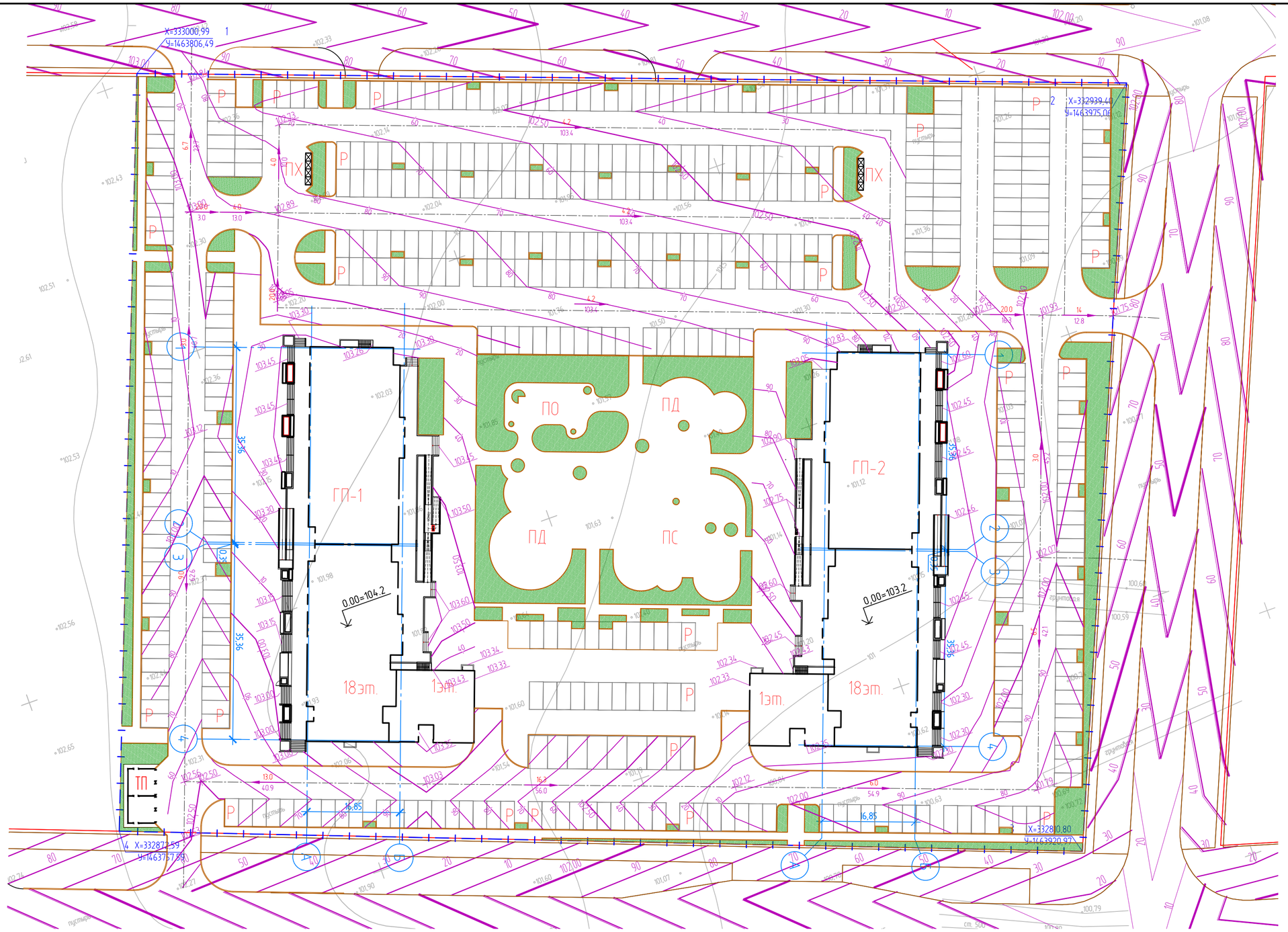
Жилая застройка района "Тюменская Слобода", г. Тюмень, Квартал 9. Многоэтажный жилой дом ГП-2

Стадия	Лист	Листов
П	3	

Разбивочный план
М 1:500

ООО "АКБ Масштабпроект"

Формат А2



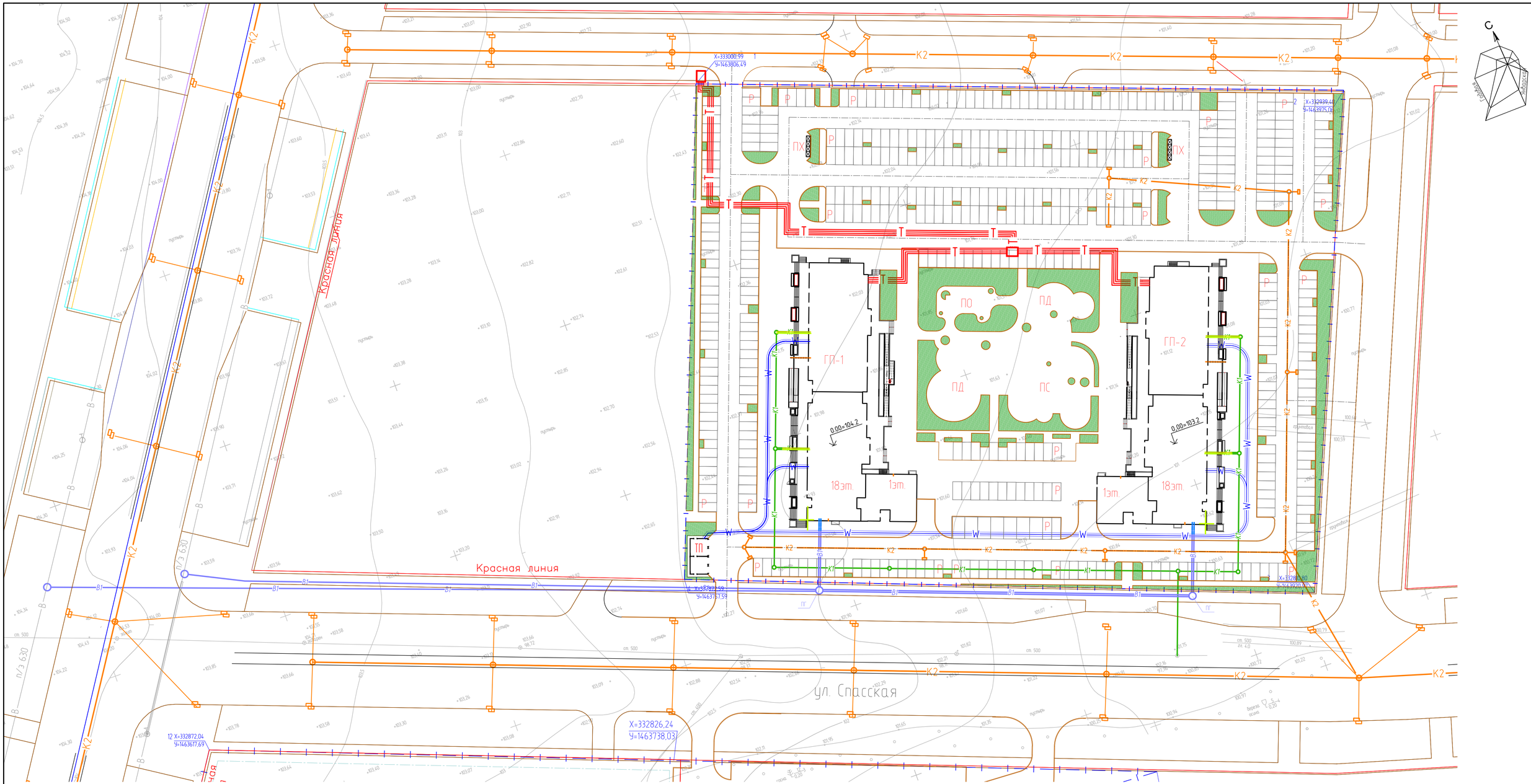
Условные обозначения

участок в границах отвода

красная линия

						24-12/2018-02-ПЗУ	
						Жилая застройка района "Тюменская Слобода", г. Тюмень, Квартал 9. Многоэтажный жилой дом ГП-2	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата.		
ГИП		В.Захаров			09.19		Стадия: П; Лист: 3; Листов:
Выполнила		А.Макарова			09.19		
Н.контр.		Рослякова			09.19		
						План организации рельефа. М 1:500	ООО "АКБ Масштабпроект"

Формат А2



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			зданий	квартир		застройки		общая приведенная или рабочая			
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего
ГП-1	Многоэтажный жилой дом	19	1		0	2060	2060				
ГП-2	Многоэтажный жилой дом	19	1			2060	2060				
ТП	Трансформаторная подстанция	1	2 (сооруж.)	-	-	24.5	49				

Проектируемые инженерные сети

- B1 — Хозяйственно-питьевой противопожарный водопровод проектируемый
- K1 — Хозяйственно-бытовая канализация проектируемая
- K2 — Ливневая канализация
- W — Проектируемая КЛ-0,4кВ в траншее ПЭ трубе
- T — Проектируемая тепловая сеть

Существующие инженерные сети

0,4кВ — существующая кабельная линия

Условные обозначения

- участок в границах отвода
- красная линия

Экспликация площадок

- ПС площадка спортивная
- ПО площадка для отдыха
- ПИ площадка игровая
- ПХ площадка хозяйственная
- Р автостоянка

Примечания:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24-12/2018-02-ПЗУ		
						Жилая застройка района "Тюменская Слобода", г. Тюмень, Квартал 9. Многоэтажный жилой дом ГП-2		
ГИП			В.Захаров		09.19			
Выполнила			А.Макарова		09.19		Стадия	Лист	Листов
Н.контр.			Рослякова		09.19		П	5	
						Сводный план инженерных сетей М 1:500	ООО "АКБ Масштабпроект"	

Формат А1