

*Российская Федерация  
Ханты-Мансийский автономный округ  
ООО "Архитектурно-строительный проектный институт"*

*Многоквартирный жилой дом по ул. Молодежная №21  
в пгт Березово ХМАО-Югры*

*Проектная документация*

*Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"*

*24-07-19-ПЗУ*

*Том 2*

*г.Сургут, 2019г.*

*Российская Федерация  
Ханты-Мансийский автономный округ  
ООО "Архитектурно-строительный проектный институт"*

*Многоквартирный жилой дом по ул. Молодежная №21  
в пгт Березово ХМАО-Югры*

*Проектная документация*

*Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"*

*24-07-19-ПЗУ*

*Том 2*

*Директор  
Главный инженер проекта*

*И.И. Магро  
Б.Ж. Утетледов*

*г.Сургут, 2019г.*

**1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА**

<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
<b>24-07-19-ПЗУС</b>	1. Содержание тома	
<b>24-07-19-ПЗУ.ТЧ</b>	2. Текстовая часть	
	2.1. Исходные данные	
	2.2. Характеристика земельного участка	
	2.3. Обоснование границ санитарно-защитных зон	
	2.4. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка	
	2.5. Техничко-экономические показатели земельного участка	
	2.6. Обоснование решений по инженерной подготовке территории	
	2.7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой	
	2.8. Описание решений по благоустройству территории	
	2.9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства	
<b>24-07-19-ПЗУ.ГЧ</b>	3. Графическая часть	
<i>Лист 1</i>	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
<i>Лист 2</i>	Схема планировочной организации земельного участка	
<i>Лист 3</i>	Разбивочный план. М 1:500. Ситуационный план	
<i>Лист 4</i>	Общий план организации рельефа. М 1:500	
<i>Лист 5</i>	Общий сводный план инженерных сетей. М 1:500	
<i>Лист 6</i>	План проездов, тротуаров, дорожек, площадок. Ведомость дорожных	

Согласовано

Взят. инв. №

Подп. и дата

Инв. №люди

						<b>24-07-19-ПЗУ.С</b>		
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата			
ГИП		Утетледов			09.19	Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Лиер С			09.19	П	1	2
Н.контрол		Самигуллина			09.19	ООО "Архитектурно-строительный проектный институт"		
						<b>Содержание</b>		

	покрытий. М 1:500	
<i>Лист 7</i>	Конструкции дорожных покрытий	
<i>Лист 8</i>	План озеленения и благоустройства. Ведомость элементов озеленения. Ведомость малых архитектурных форм. М 1:500	
<i>Лист 9</i>	План земляных масс. Ведомость объема земляных масс	

									Лист
									2
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата	24-07-19-ПЗУ.С			



## 2. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

### 2.1 Исходные данные

Проект объекта: «Многоквартирный жилой дом по ул. Молодежная №21  
в пгт Березово ХМАО-Югры»

разработан на основании задания на проектирование выданного заказчиком.

Проект разработан в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федеральный закон от 30 декабря 2009 года №384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";

- Федеральный закон от 22 июля 2008 года №123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";

- ГОСТ Р.21.1101-2013 Система проектной документации для строительства.

Основные требования к проектной и рабочей документации.

- СП 2.13130.2012 Система противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты.

- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требование к объемно-планировочным и конструктивным решениям;

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

- СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003;

- СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01- 2001;

- СНиП 21-01-97\* Пожарная безопасность зданий и сооружений.

### 2.2 Характеристика земельного участка

Проектируемый объект: «Многоквартирный жилой дом по ул. Молодежная №21  
в пгт Березово ХМАО-Югры.» граничит:

- с севера- с улицей молодежная;

- с востока –с проектируемым зданием №19;

Проектируемый участок расположен в пределах задровой равнины в центральной части Западно-Сибирской низменности, которая представляет собой плоскую слабонаклонную от Сибирских Увалов к долине р. Оби поверхность, образованную в период приледникового стока и сложенную от поверхности песками. Территория характеризуется пологостью рельефа со слабо выраженными речными долинами и широким развитием на междуречьях болотных и болотно-озерных комплексов. Для речной сети этой равнины характерно параллельно-древовидное направление речных долин. Прирусловые участки обычно дренированы. Площадка изысканий расположена на озерно-аллювиальной относительно ровной верхнечетвертичной II надпойменной террасе.

Абсолютные отметки площадки изысканий по устьям пробуренных скважин изменяются от 30,10 до 30,55 м.

Площадка изысканий расположена на озерно-аллювиальной относительно ровной верхнечетвертичной II надпойменной террасе, в разрезе (до глубины 14,00 м) которой

										Лист
										2
Изм.	Колуч.	Лист	№докум.	Подпись.	Дата					

вскрываются верхнечетвертичные песчано-суглинистые отложения озерно-аллювиального генезиса, перекрытые с поверхности современными биогенными отложениями.

В геологическом строении площадки изысканий по результатам буровых работ до глубины 14,00 метров выделено 2 структурно-генетических комплекса (СГК):

СГК-I – Современные биогенно-минеральные образования (hQh)

Слой П – hQh – Почвенно-растительный слой: дерново-подзолистые почвы, с включением корней растений. Встречен всеми скважинами с поверхности. Мощность слоя 0,20-0,30 м.

СГК-II – Озерно-аллювиальные отложения верхнего неоплейстоцена-голоцена (laQN3-Qh)

ИГЭ-1 – laQN3-Qh – Песок коричневого цвета, мелкозернистый, средней плотности, средней степени водонасыщения, неоднородный. Слой встречен всеми скважинами под почвенно-растительным слоем на глубине 0,20-0,30 м. Максимальная вскрытая мощность слоя – 6,30 м.

ИГЭ-2 – laQN3-Qh – Суглинок коричневого и светло-коричневого цвета, тяжелый, тугопластичный. Слой встречен всеми скважинами под слоем ИГЭ-1 на глубине 5,20-5,60 м. Мощность слоя: 2,30-2,70 м.

Район изысканий по сложности инженерно-геологических условий (геоморфологических – один геоморфологический элемент, геологических – два ИГЭ грунтов; гидрогеологических – подземные воды не вскрыты; имеются специфические грунты; геологические и инженерно-геологические процессы – вероятность морозного пучения) относится ко второй (средней) категории сложности, согласно приложения Б СП 11-105-97 (I).

Из современных активных геологических и инженерно-геологических процессов и явлений в процессе изысканий отмечаются:

- вероятность морозного пучения;

Территория находится в стабильном состоянии.

Вероятность морозного пучения. Согласно п. 6.8.2, грунты ИГЭ-1 (пески мелкие), относятся к пучнистым грунтам. Нормативная глубина промерзания по СП 25.13330.2012 и метеоданным по СП 131.13330.2012 составляет для песка мелкого 3,10 м. При длительном замачивании в холодное время года возможно проявление морозного пучения в пределах данного грунта.

### **2.3 Обоснование границ санитарно-защитных зон**

Проектируемый жилой дом располагается в районе жилой застройки, производственных объектов, выделяющих какие-либо вредные вещества, шум и др., в окружении нет, определение границ санитарно-защитных зон не требуется.

### **2.4 Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка**

Проектным решением предусмотрено расположение 3-х одинаковых параллельно стоящих 4-этажных жилых домов, на участках №17, №19, №21. Для этих домов запроектирована общая открытая автостоянка на 117 м/мест, детские игровые площадки и площадки для отдыха взрослого населения.

Данным проектом предусмотрено расположение на участке дома №21 следующих объектов:

										Лист
										3
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись.	Дата	24-07-19-ПЗУ.ТЧ				

- 4-х этажный жилой дом,
- детская игровая площадка ,
- площадка для отдыха взрослого населения,
- парковка на 35 м/мест.

### Расчет парковочных мест:

Расчет требуемых машино/мест произведен согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29 декабря 2014 года N 534-п г. Ханты-Мансийск и Местным нормативам градостроительного проектирования Городского поселения Березово № 213 от 21.12.2017г.

На территории проектируемого жилого дома проживают 67 человек:

$2009,6\text{ м}^2$  (общая площадь квартир)/ $30\text{ м}^2$  (норма обеспеченность на 1 чел.)=67 чел.

По таблице 106, МНГП п. Березово, значение расчетного показателя минимально допустимого уровня обеспеченности городского поселения объектами иного значения - 35% на жилые районы.

$67 \times 35\% = 23,45 = 24$  м/мест - необходимое количество м/мест

Из них 3 м/места для МГН, в том числе 1 специализированное м/место для инвалидов на кресле-коляске.

Для здания №17, №19, №21 требуется 72 м/место ( $24\text{ м/место} \times 3 = 72\text{ м/мест}$ )

### Расчет площадок дворового пространства для дома №21

По проекту предусмотрено, что в доме проживают 67 человек.

Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста

-  $67\text{ чел.} \times 0,7\text{ кв.м/ чел.} = 46,9\text{ кв.м.}$

Площадка для отдыха взрослого населения

-  $67\text{ чел.} \times 0,1\text{ кв.м/ чел.} = 6,7\text{ кв.м.}$

Площадка для занятий физкультурой

-  $67\text{ чел.} \times 1,5\text{ кв.м/ чел.} = 100,5\text{ кв.м.}$

Хозяйственная площадка

-  $67\text{ чел.} \times 0,3\text{ кв.м/ чел.} = 20,1\text{ кв.м.}$

Допускается уменьшать размеры площадок, но не более чем на 50%

(СП 42.13330.2016 7.5)

По проекту предусмотрено:

Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 47,10 кв.м

Площадка для занятий физкультурой - 103,00 кв.м.

Площадка для отдыха взрослого населения - 13,20 кв.м.

Хозяйственная площадка - 26,50 кв.м.

### Общий расчет площадок дворового пространства на 3 дома: №17, №19 и №21

По проекту предусмотрено проживание 67 человек в одном доме.

Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста

-  $46,9\text{ кв.м.} \times 3 = 140,7\text{ кв.м.}$

Площадка для отдыха взрослого населения

-  $6,7\text{ кв.м.} \times 3 = 20,1\text{ кв.м.}$

Площадка для занятий физкультурой

-  $100,5\text{ кв.м.} \times 3 = 301,5\text{ кв.м.}$

Хозяйственная площадка

-  $20,1\text{ кв.м.} \times 3 = 60,3\text{ кв.м.}$

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата

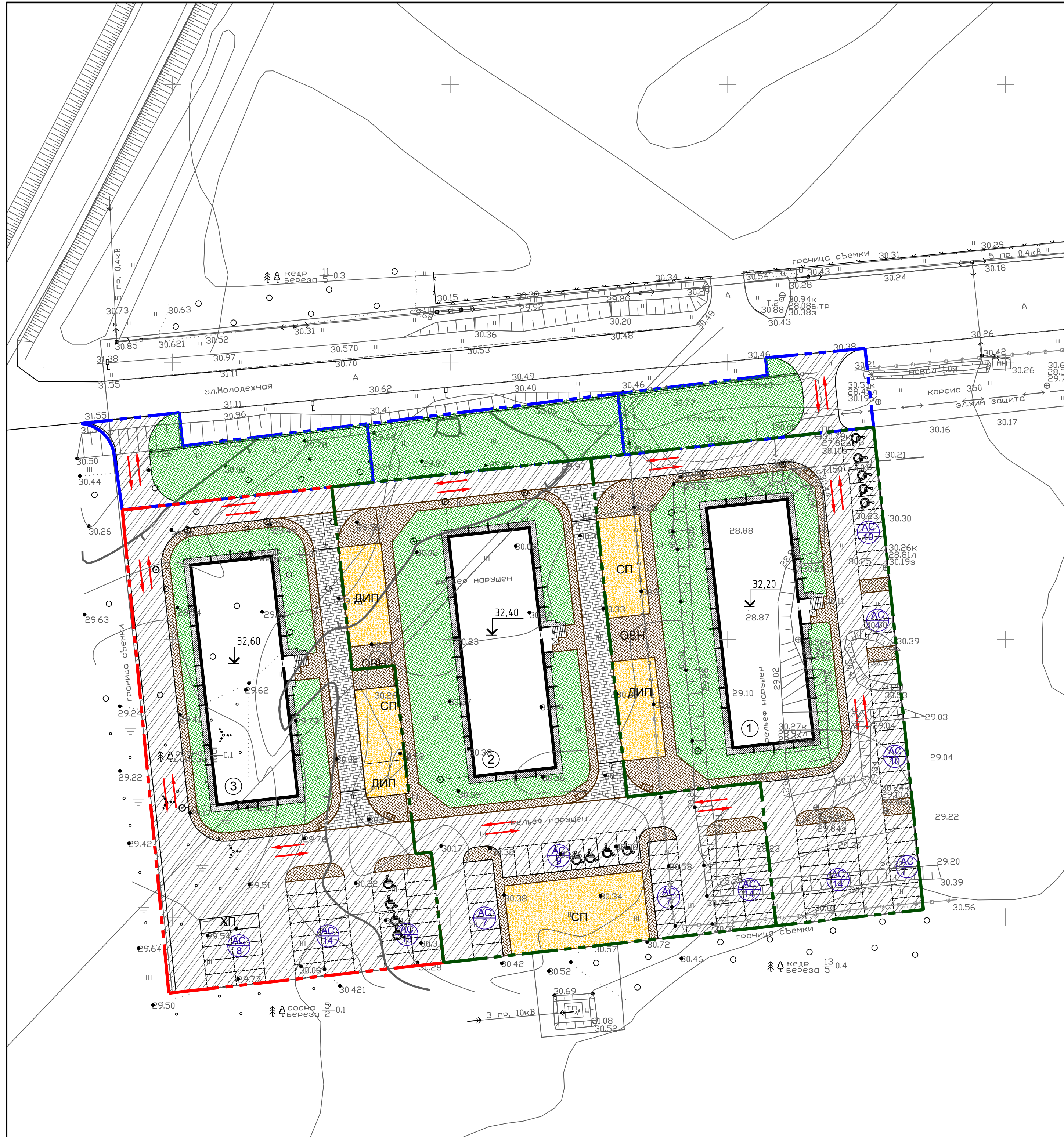








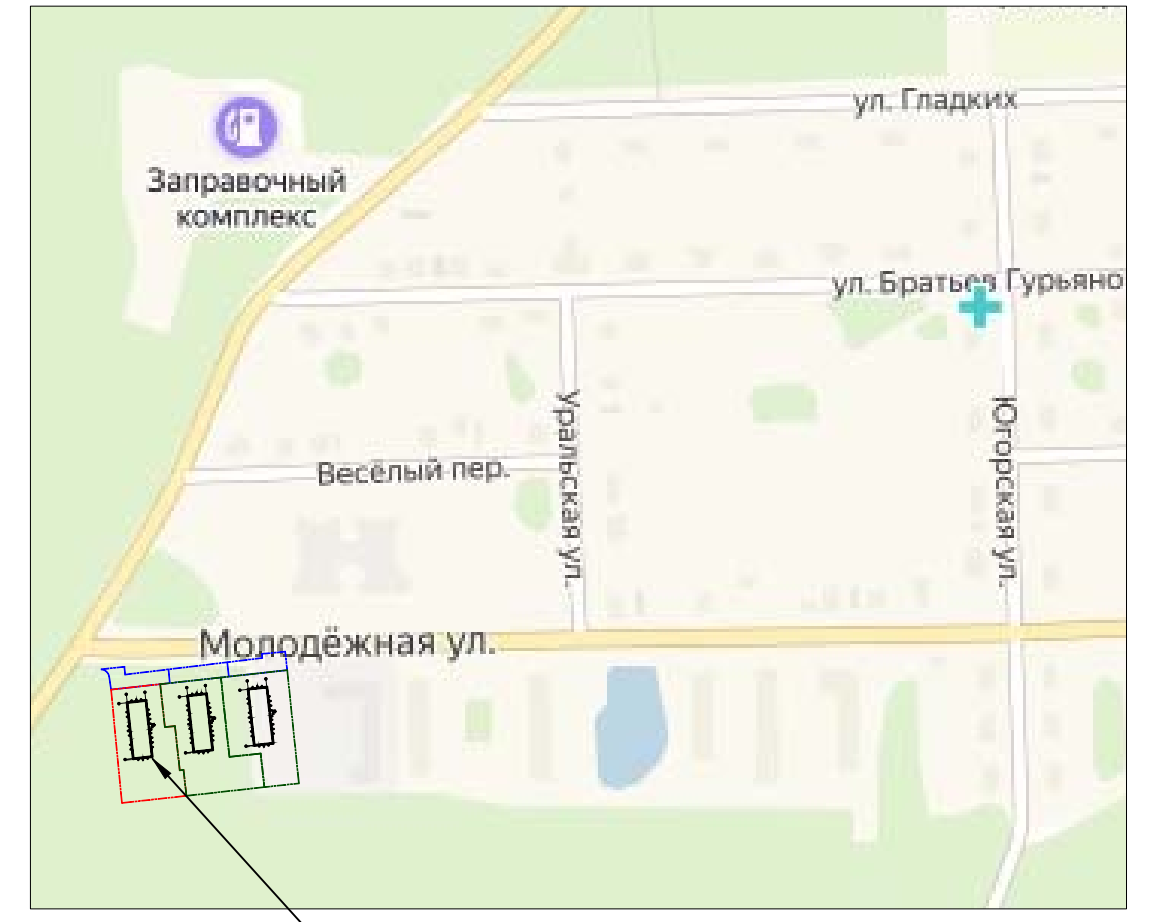




ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м <sup>2</sup>			Строительный объем, м <sup>3</sup>
			зданий	квартир	застройки	площадь жилого здания	полезная встроенных помещений	
Проектируемые здания и сооружения								
1	Жилой дом № 17	4	1	47	662.6	2747.3	-	10737.3
2	Жилой дом № 19	4	1	47	662.6	2747.3	-	10737.3
3	Жилой дом № 21	4	1	47	662.6	2747.3	-	10737.3

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница участка строительства
- Граница примыкающих участков строительства
- Граница благоустройства участка
- Проектируемые и существующие здания
- Газон
- Проезд
- Направление движения транспорта
- Тротуар
- Тротуар (возможность проезда пожарной техники)
- Отмостка
- Игровая и спортивная площадки
- Место на стоянке для машины водителя-инвалида
- Количество парковочных мест

24-07-19-ПЗУ				
«Многоквартирный жилой дом по ул. Молодежная №21 в пгт Березово ХМАО-Югры»				
Изм.	Кол.ч.	Лист	Подк.	Подпись
				Утетледов
ГИП				10.19
Разработал				Лиер С
Н.контр				Самигуллина
			Стадия	Лист
			П	1
			Листов	
			ООО "Архитектурно-строительный проектный институт" г. Сургут	





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

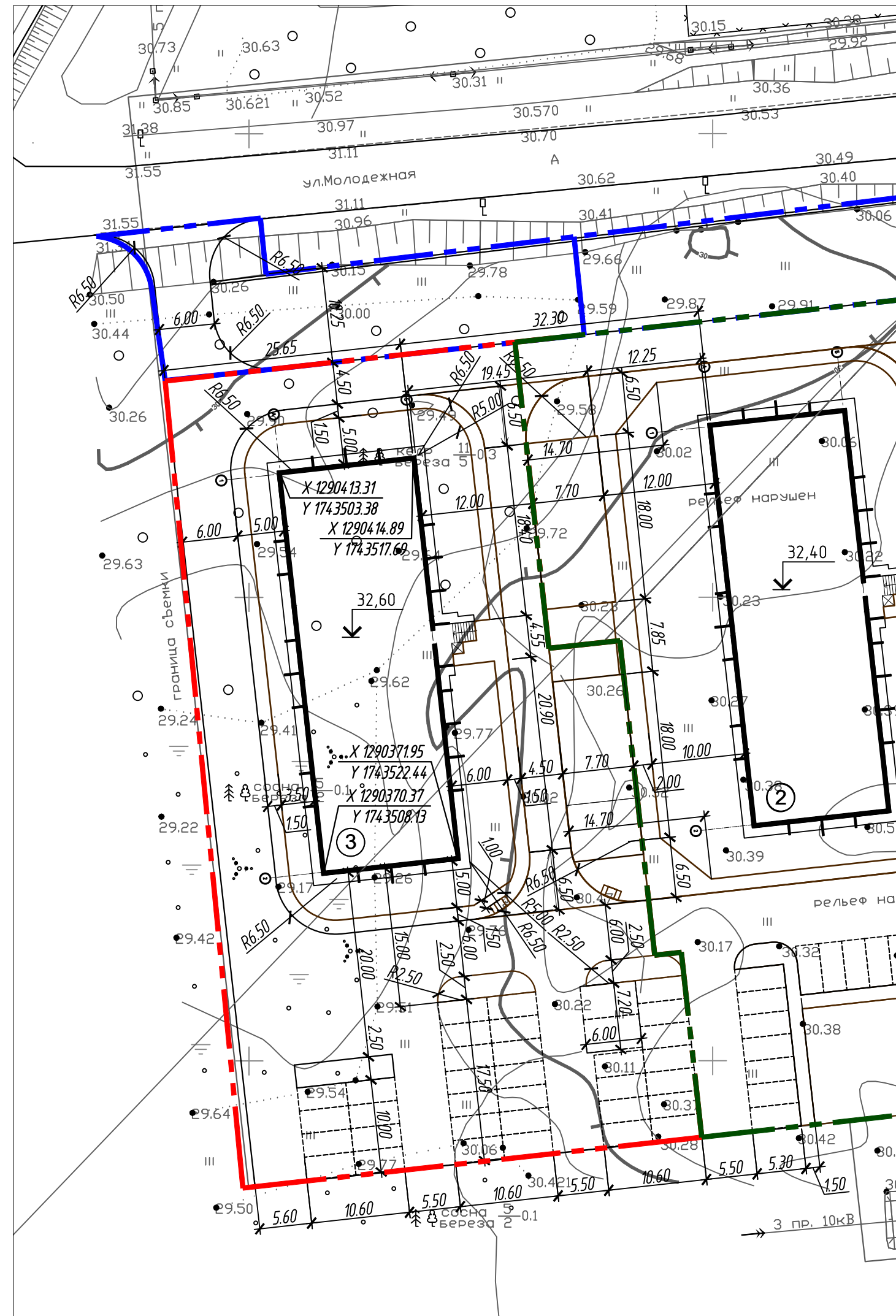
- Граница участка строительства
- Граница примыкающих участков строительства
- Граница благоустройства участка
- Проектируемые и существующие здания
- Газон
- Проезд
- Тротуар
- Тротуар (возможность проезда пожарной техники)
- Отмостка
- Игровая и спортивная площадки
- Место на стоянке для машины водителя-инвалида
- Количество парковочных мест

1. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений смотри л.1



						24-07-19-ПЗУ			
						«Многоквартирный жилой дом по ул. Молодежная №21 в пгт Березово ХМАО-Югры»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
							П	2	
ГИП						Утетледов		10.19	
Разработал						Лиер С		10.19	
Н.контр						Самигуллина		10.19	
Схема планировочной организации земельного участка						ООО «Архитектурно-строительный проектный институт» г. Сургут			



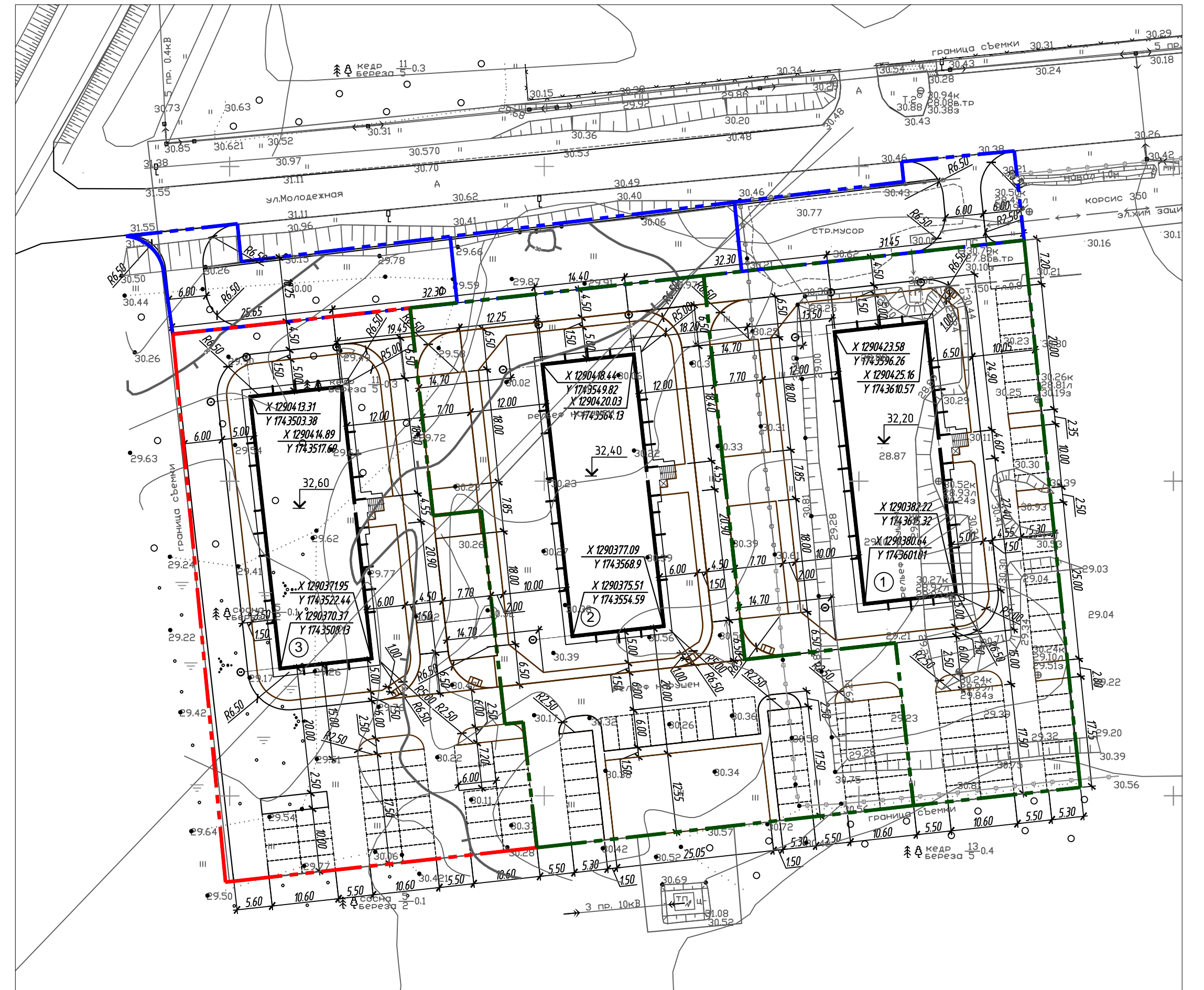
Разбивочный план. М1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

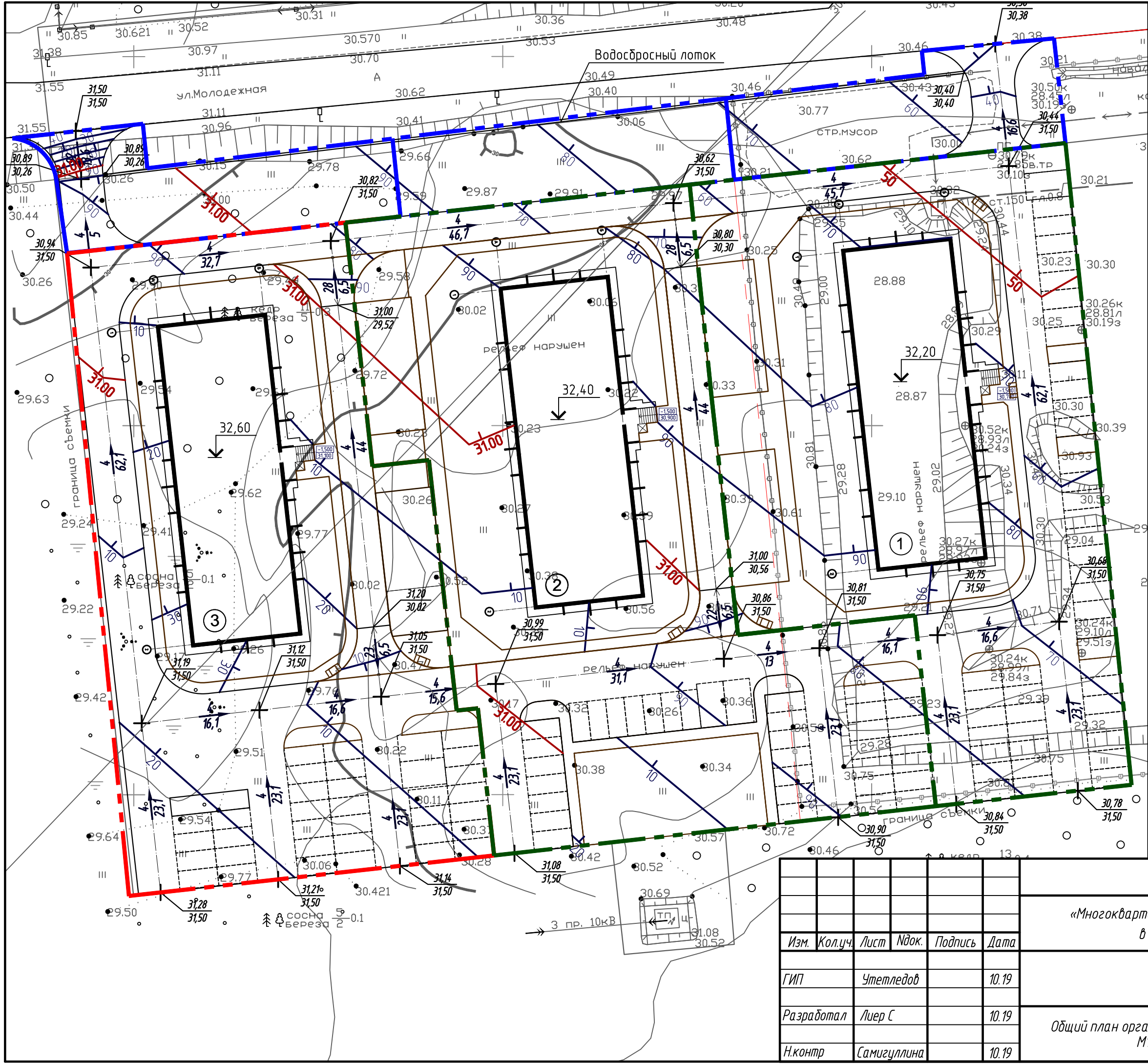
-  Граница участка строительства
-  Граница примыкающих участков строительства
-  Граница благоустройства участка
-  Проектируемые и существующие здания

Общий разбивочный план. М1:1000



				24-07-19-ПЗУ		
				«Многоквартирный жилой дом по ул. Молодежная №21 в пгт Березово ХМАО-Югры»		
Изм.	Кол.ч.	Лист	Изд.	Подпись	Дата	Стадия
						Лист
						Листов
ГИП		Утетледов			10.19	п
Разработал		Лиер С			10.19	3
Н.контр		Самигуллина			10.19	
				Разбивочный план. М1:500 Общий разбивочный план		ООО «Архитектурно-строительный институт» г. Сургут
				Копировал		А2





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- - - Граница участка строительства
- - - Граница примыкающих участков строительства
- - - Граница благоустройства участка
- Проектируемые и существующие здания

Уклоноуказатель на автомобильных проездах:  
 числитель – величина уклона в промилле,  
 знаменатель – длина участка в метрах

Отметки точек перелома продольного профиля на автомобильных проездах:  
 числитель – проектируемые  
 знаменатель – существующие

Проектируемые горизонтали

24-07-19-ПЗУ

«Многоквартирный жилой дом по ул. Молодежная №21  
 в пгт Березово ХМАО-Югры»

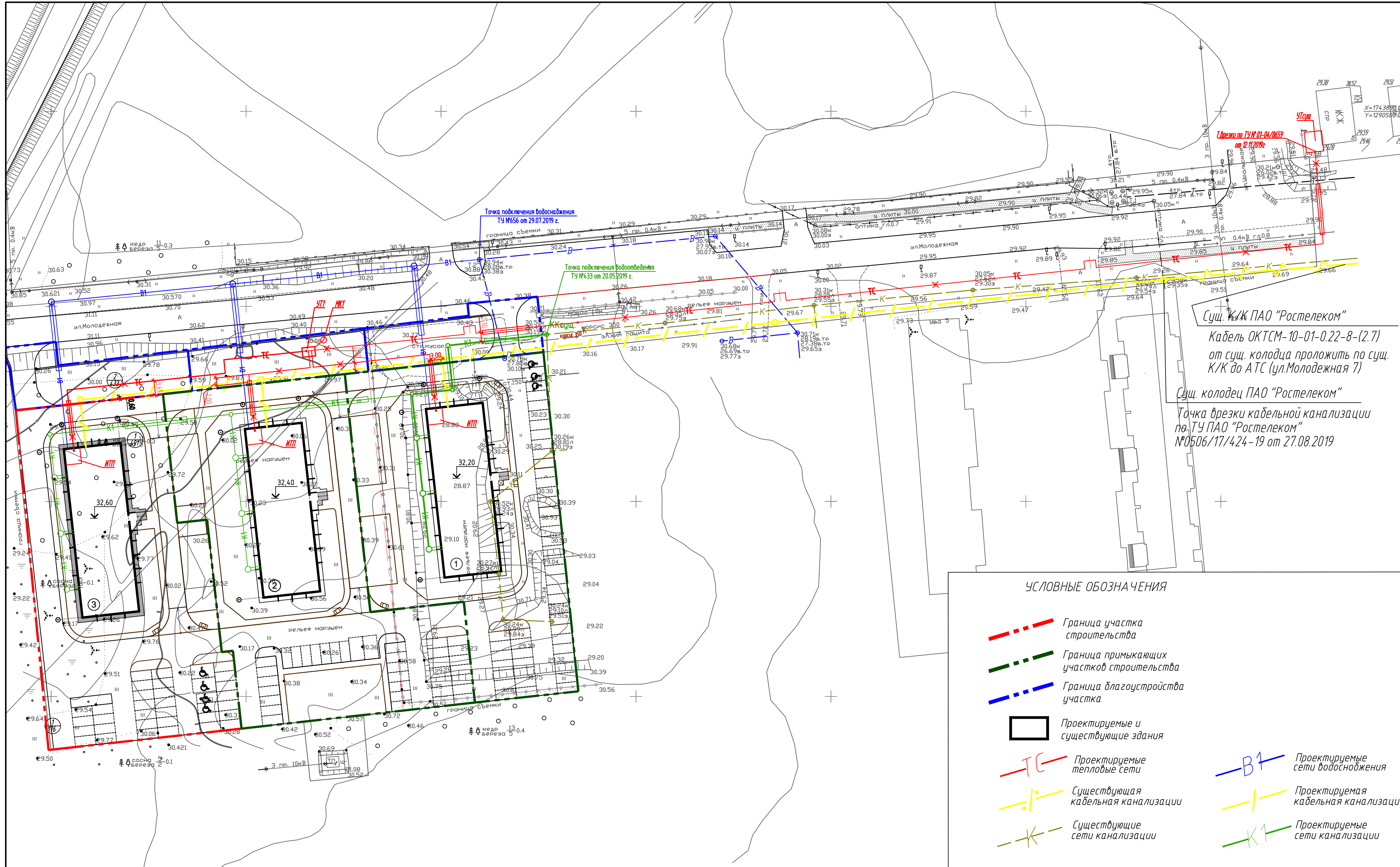
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата
ГИП		Утетледов			10.19
Разработал		Лиер С			10.19
Н.контр		Самигуллина			10.19

Общий план организации рельефа  
 М1:500

Стадия	Лист	Листов
П	4	

ООО "Архитектурно-строительный проектный институт" г. Сургут





ТУ № 01-04/0652  
от 12.11.2019г.

Точка подключения водоснабжения  
ТУ №656 от 29.07.2019 г.

Точка подключения водоотведения  
ТУ №433 от 20.05.2019 г.

Сущ. К/К ПАО "Ростелеком"  
Кабель ОКТСМ-10-01-0.22-8-(2.7)  
от сущ. колодца проложить по сущ.  
К/К до АТС (ул. Молодежная 7)

Сущ. колодец ПАО "Ростелеком"  
Точка врезки кабельной канализации  
по ТУ ПАО "Ростелеком"  
№0506/17/424-19 от 27.08.2019

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

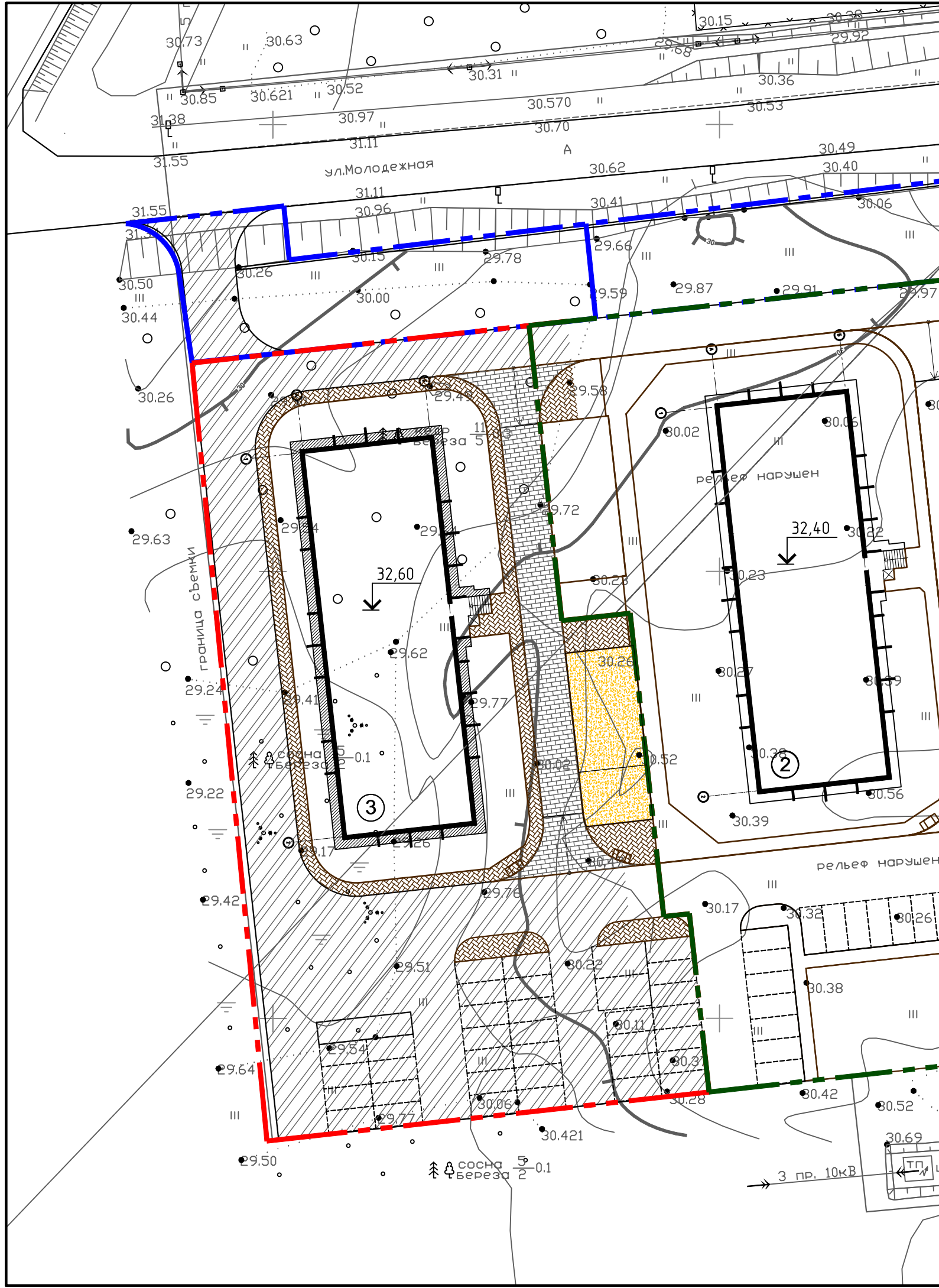
- Граница участка строительства
- Граница примыкающих участков строительства
- Граница благоустройства участка
- Проектируемые и существующие здания
- Проектируемые тепловые сети
- Существующая кабельная канализация
- Проектируемые сети канализации
- Проектируемые сети водоснабжения
- Проектируемая кабельная канализация
- Проектируемые сети канализации

Примечание:  
Система координат МСК86\_1  
Система высот Балтийская 1977  
Горизонталы проведены через 0.25м

					24-07-19-ПЗУ			
					«Многоквартирный жилой дом по ул. Молодежная №21 в пгт Березово ХМАО-Югры»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подк.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	5	
ГИП		Утетледов			10.19	Общий сводный план инженерных сетей М1:500		
Разработал		Лиер С			10.19			
Н.контр		Самигуллина			10.19			



ВЕДОМОСТЬ ТРОТУАРОВ, ДОРОЖЕК И ПЛОЩАДОК



Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м <sup>2</sup>	Примечание
<i>В границах участка строительства</i>				
1	Проезд с бордюром из бортового камня БР 100.30.15	I	1601.30	
2	Тротуар с бордюром из бортового камня БР 100.20.8	II	349.40	
3	Тротуар (возможность проезда пожарной техники)	III	291.40	
4	Отмостка	IV	120,50	
5	Игровые и спортивные площадки	V	150.10	
<i>Вне границ участка строительства (территория отвода воды и возможность проезда)</i>				
1	Проезд с бордюром из бортового камня БР 100.30.15	I	121,20	

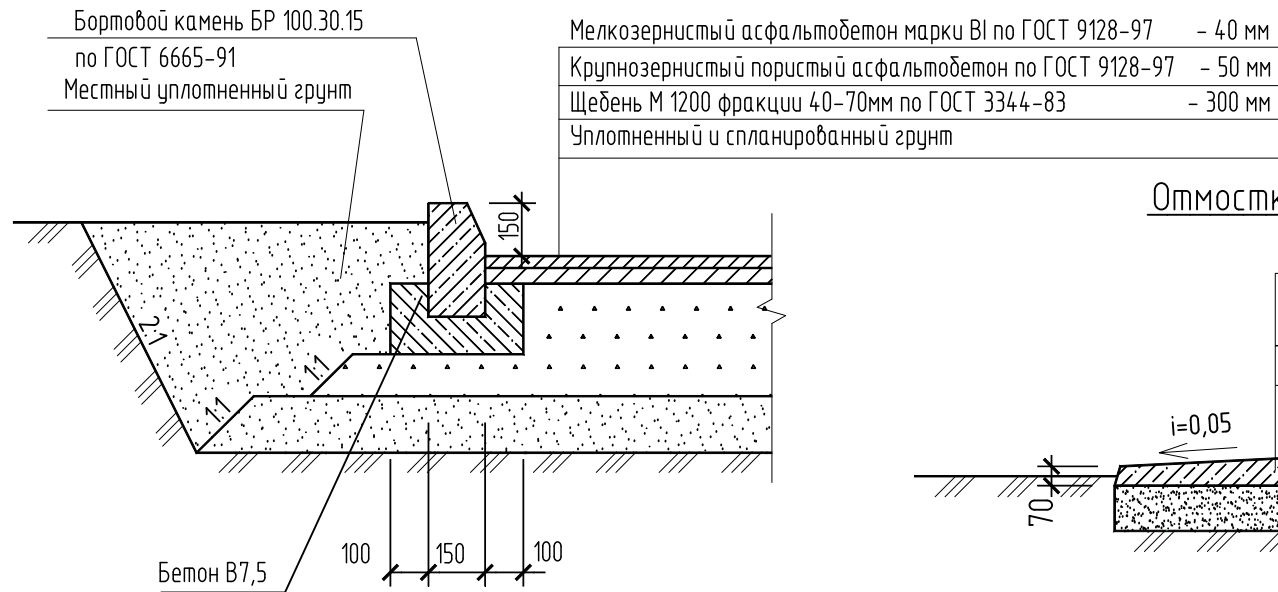
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница участка строительства
- Граница примыкающих участков строительства
- Граница благоустройства участка
- Проектируемые и существующие здания
- Проезд
- Тротуар
- Тротуар (возможность проезда пожарной техники)
- Отмостка
- Игровая и спортивная площадки

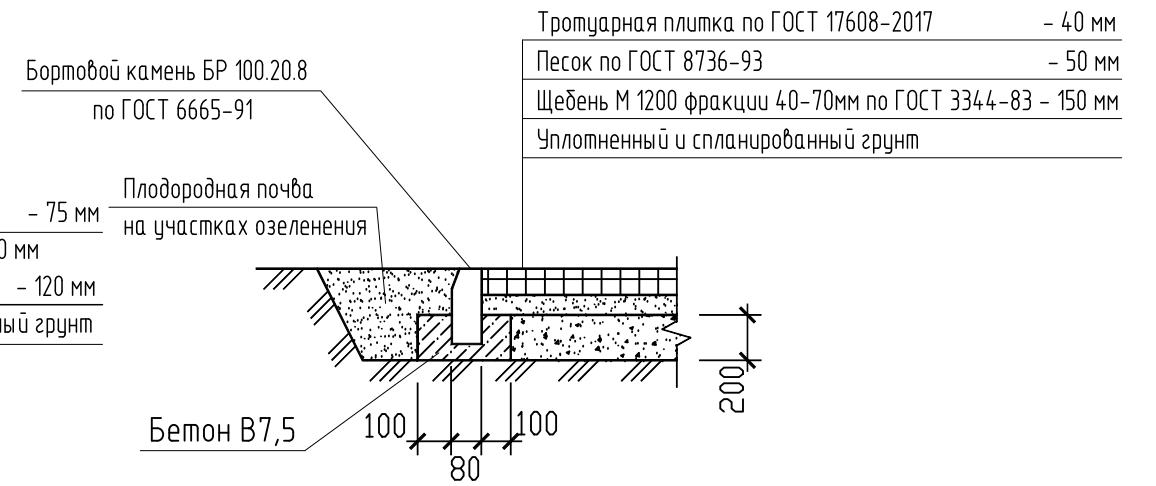
1. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений смотри л.1

						24-07-19-ПЗУ		
						«Многоквартирный жилой дом по ул. Молодежная №21 в пгт Березово ХМАО-Югры»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Утетледов			10.19			
Разработал		Лиер С			10.19	План проездов, тротуаров, дорожек, площадок. Ведомость дорожных покрытий. М 1:500		ООО «Архитектурно- строительный проектный институт» г. Сургут
Н.контр		Самигуллина			10.19			

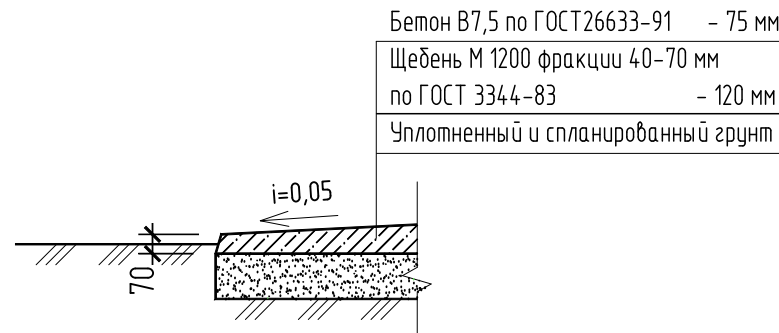
**Проезд, тип I**



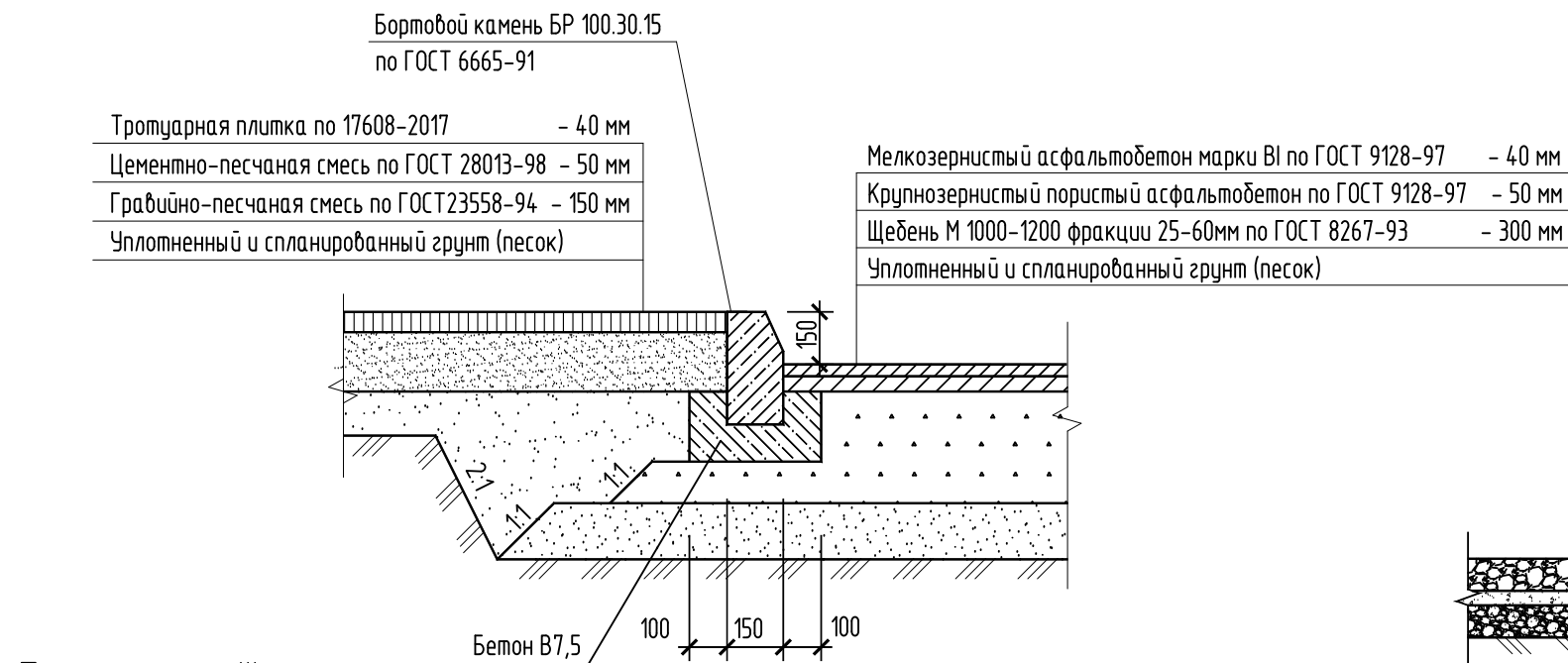
**Тротуар, тип II**



**Отмостка, тип IV**



**Сопряжение тротуара с проездом**



**Детская игровая и спортивная площадки, тип V**

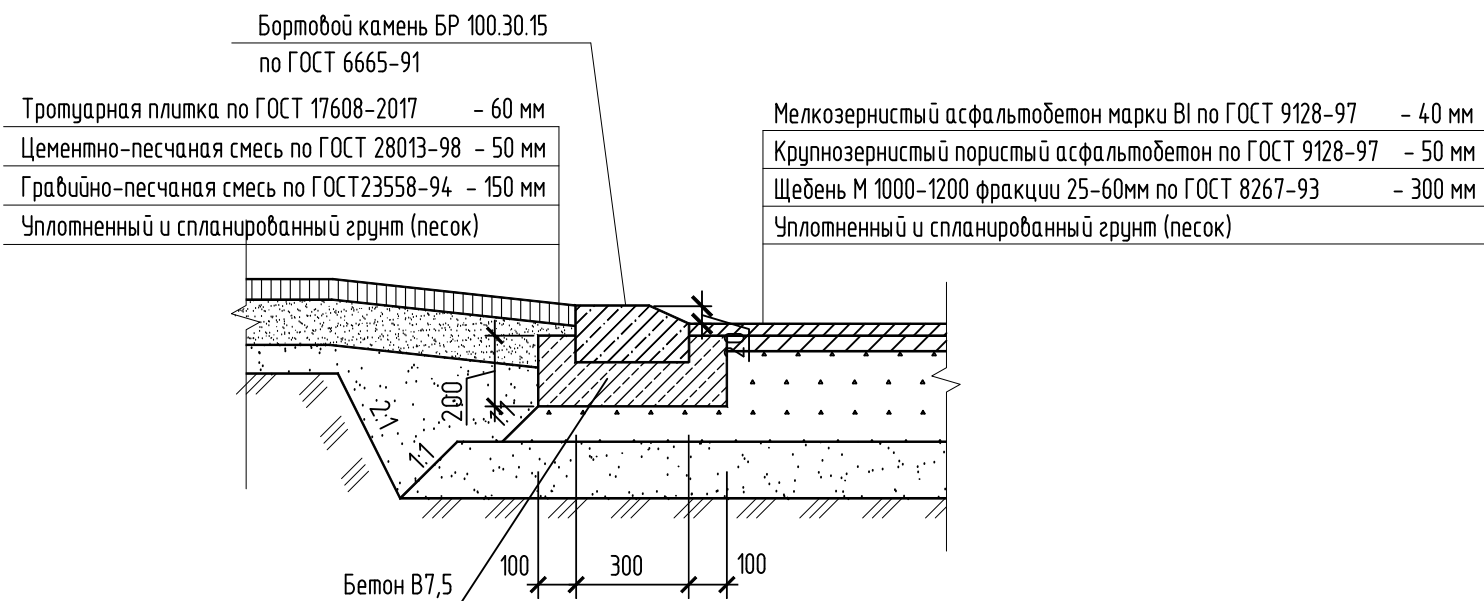
Спецсмесь для нежестких неводостойких покрытий (в % по объему):

глинистые частицы (<0,005 мм)	6-10%
пылеватые частицы (0,005 - 0,05мм)	15-20%
песчаные частицы (0,05 - 2 мм)	45-55%
гравийные частицы (2 - 4 мм)	22-27%
Гравий, щебень, кирпичный бой; фракции порядка 10-20 мм	80 мм
Кирпичный бой и пр.с преобладанием фракций 40-70 мм, гравилистый, крупнозернистый песок	80 мм
Уплотненный и спланированный грунт	



**Тротуар, тип III**

**Сопряжение тротуара (возможность проезда пожарной техники) с проездом**



						24-07-19-ПЗУ					
						«Многоквартирный жилой дом по ул. Молодежная №21 в пгт Березово ХМАО-Югры»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Издок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов			
									П	7	
ГИП		Утетледов			10.19				Конструкции дорожных покрытий		
Разработал		Лиер С			10.19	ООО "Архитектурно-строительный проектный институт" г. Сургут					
Н.контр		Самигуллина			10.19						





ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Наименование породы или вида насаждения	Возраст, лет	Кол-во	Примечание
В границах участка строительства				
1	Газон партерный, м <sup>2</sup>		667,00	посев многолетних трав
Вне границ участка строительства (территория отвода воды и возможность проезда)				
2	Газон партерный, м <sup>2</sup>		433,00	посев многолетних трав

ВЕДОМОСТЬ МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ

Поз.	Обозначение	Наименование	Кол., шт.	Примечание
1	8009	Скамейка Статус	5	ООО "Наш двор" г. Первоуральск
2	9003	Урна Тауэр	3	ООО "Наш двор" г. Первоуральск
3	6506	Карусель	1	ООО "Наш двор" г. Первоуральск
4	5302	Детская игровая песочница	1	ООО "Наш двор" г. Первоуральск
5	6201	Качалка-балансир	1	ООО "Наш двор" г. Первоуральск
6	4301	Детский игровой комплекс	1	ООО "Наш двор" г. Первоуральск
7	1202	Детский игровой комплекс 7-14 лет	1	ООО "Наш двор" г. Первоуральск
8	6310	Качели	1	ООО "Наш двор" г. Первоуральск
9	W0009	Спортивный комплекс серия "Воркаут"	1	ООО "Наш двор" г. Первоуральск
10	7939	Ограждение спортивной площадки 21,7x10,4x4,9 м	1	ООО "Наш двор" г. Первоуральск

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница участка строительства		Газон
	Граница примыкающих участков строительства		Место на стоянке для машины водителя-инвалида
	Граница благоустройства участка		Направление движения транспорта
	Проектируемые и существующие здания		Понижение бордюра

24-07-19-ПЗУ

«Многоквартирный жилой дом по ул. Молодежная №21 в пгт Березово ХМАО-Югры»

Изм.	Кол.уч.	Лист	Идок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	8	
ГИП		Утетледов			10.19	План озеленения. Ведомость озеленения и благоустройства. Ведомость малых архитектурных форм. М 1:500		
Разработал		Лиер С			10.19			
Н.контр		Самигуллина			10.19			

ООО "Архитектурно-строительный проектный институт" г. Сургут

1. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений смотри л.1  
 2. Элементы благоустройства, детские игровые и спортивные площадки фирмы "Наш Двор", либо использовать аналог.

