

452750, Республика Башкортостан, г. Туймазы, пр.Ленина, д. 5В

Регистрационный номер СРО-П-200-23052018,

выдан саморегулируемой организацией

Ассоциацией проектировщиков "Национальное Проектное Объединение" от 28 января 2022 г.

Жилой дом блокированной застройки секции 3 по ул.Южная, в г.Туймазы, Республики Башкортостан

Схема планировочной
организации земельного участка

Проект 434-2025-ПЗУ

Раздел 2

452750, Республика Башкортостан, г. Туймазы, пр.Ленина, д. 5В

Регистрационный номер СРО-П-200-23052018,

выдан саморегулируемой организацией

Ассоциацией проектировщиков "Национальное Проектное Объединение" от 28 января 2022 г.

Жилой дом блокированной застройки секции 3 по ул.Южная, в г.Туймазы, Республики Башкортостан

Схема планировочной
организации земельного участка

Проект 434-2025-ПЗУ

Раздел 2

Руководитель

Сагидуллин Р.В.

ГИП

Сагидуллин Р.В.



**Жилой дом блокированной застройки секции 3 по
ул.Южная, в г.Туймазы, Республики Башкортостан**

**Текстовая часть раздела ПЗУ: «Схема планировочной организации
земельного участка»**

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

Кадастровый номер: 02:65:011602:459

Участок, отведенный под строительство жилого здания блокированной застройки расположен по адресу ул.Южная, в г.Туймазы, Республики Башкортостан.. Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-3. Жилая зона.

Зона для блокированной жилой застройки жилыми домами высотой не более 3 этажей с земельными участками от 0,04га до 0,06га (за исключением участков, расположенных в пределах утвержденного проекта планировки территории (со стороны мкр.Тубанкуль), ограниченной ул.Южная, пер.Луначарского жилого района Южный, для которых установить площадь земельных участков от 0,02 да 0,06га)

Установлен градостроительный регламент.

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

Проект санитарно-защитной зоны разрабатывается отдельным томом.

					434-2025-ПЗУ			
Изм.	Лист	№ докum.	Подпись	Дата				
					Пояснительная записка			
ГИП		Сагидуллин						
Выполнил		Зайцев						
						Лит.	Лист	Листов
							1	4
						"Люкс-Проект"		
						ИП Сагидуллин Р.В.		

в) Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка: Градостроительный план земельного участка РФ-03-4-46-1-01-2025-0088-0 от 20.06.2025

Площадка под строительство располагается по адресу ул.Южная, в г.Туймазы, Республики Башкортостан Организация рельефа выполнена на основании топографических изысканий в увязке с существующей застройкой и прилегающей территорией. Основные планировочные решения обусловлены выполнением норм проектирования, норм пожарной безопасности, градостроительных норм. На формирование решения планировочной организации земельного участка повлияли следующие факторы:

- максимальное сохранение направлений существующих проездов;
- озеленение территорий;
- техническое задание на проектирование

Общая территория под строительство со спокойным рельефом.

г) Технико-экономические показатели по генплану:

Наименование	Ед.изм.м2	Ед.изм.%
Площадь участка	281,0	100
Площадь застройки	82,71	20
Площадь покрытий	90,88	21
Площадь озеленения	42,04	10
Наименование	Показатель	
	на 1 секцию	на таунхаус
Площадь застройки здания	82,71	420,54
Общая площадь здания	141,38	734,94
Общая площадь помещений	133,9	669,5
Строительный объем здания	1449,0	7245,0
Строительный объем подземной части	-	-
Количество этажей	2	2
Количество подземных этажей	-	-
Высота здания	5,92	5,92
Коэффициент застройки	0,202	
Коэффициент плотности застройки	0,314	

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

При разработке генерального плана проектируемой площадки предусматривается комплекс инженерно-технических мероприятий по преобразованию существующего рельефа осваиваемой территории, обеспечивающих технологические требования на отвод атмосферных осадков с территории и ее защиту от затопления поверхностными стоками с прилегающих к площадке земель – инженерная подготовка территории.

На территории предусмотрены мероприятия по исключению скопления поверхностных вод, профиль рельефа с уклоном обеспечивает защиту от подтопления поверхностными водами с прилегающих к площадкам земель, отвод атмосферных осадков с территории площадок.

Устройство асфальтобетонной отмостки по периметру здания обеспечивает предотвращение физико-геологических процессов, приводящих к изменению проектного состояния грунтов в основании здания, а также к недопустимым нарушениям природных условий окружающей среды.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Проектом предусмотрена вертикальная планировка территории с учетом сложившегося рельефа и продольных профилей по существующим проездам с привязкой к застройке.

Вертикальная планировка выполнена таким образом, чтобы сохранить преимущественное направление уклонов по существующему рельефу с северо-западной части в юго-восточную для отведения дождевых и талых вод в ливневую канализацию.

По проездам запроектированы продольные и поперечные уклоны в соответствии с нормативами

					434-2025-ПЗУ	Лист
						2
Изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ж) Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство территории – это комплекс мероприятий, направленных на улучшение санитарного, экологического и эстетического состояния участка. Расчетная единица - 1 машино-мест 3 работника. Итого требуется 1 м/м принимаем 3 м/м. Размеры парковочных мест составляют 5,3х2,5. Озеленение решено за счет газонов и кустарников.

Схемы транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства разработаны в соответствии с СП 4.13130.2013 п.8

К основным элементам благоустройства территории относятся устройство дорожных одежд, озеленение.

Площадки оборудованы необходимыми малыми формами.

Территория, свободная от застройки и покрытий, озеленяется голубыми елями и кустарниками разных пород..

Проект озеленения предусматривает деревьев, кустарников и устройство обыкновенного газона. Посадка деревьев и кустарников производится с учётом застройки и проектируемых инженерных сетей. При озеленении используется посадочный материал местных пород деревьев и кустарников.

Посадочные ямы для деревьев роют диаметром 1.0 м. глубиной 0.8 м. для одиночных кустарников – 0.7 м и глубиной 0.5 м.. Траншеи для живой изгороди роются шириной 0.5 м. и глубиной 0.5 м.. Основные расстояния между деревьями приняты 5.0 м. Кустарники однорядной живой изгороди рассаживаются на расстоянии 0.3 м. друг от друга. Посадку деревьев и кустарников производить весной, до распускания почек или осенью до начала массового листопада.

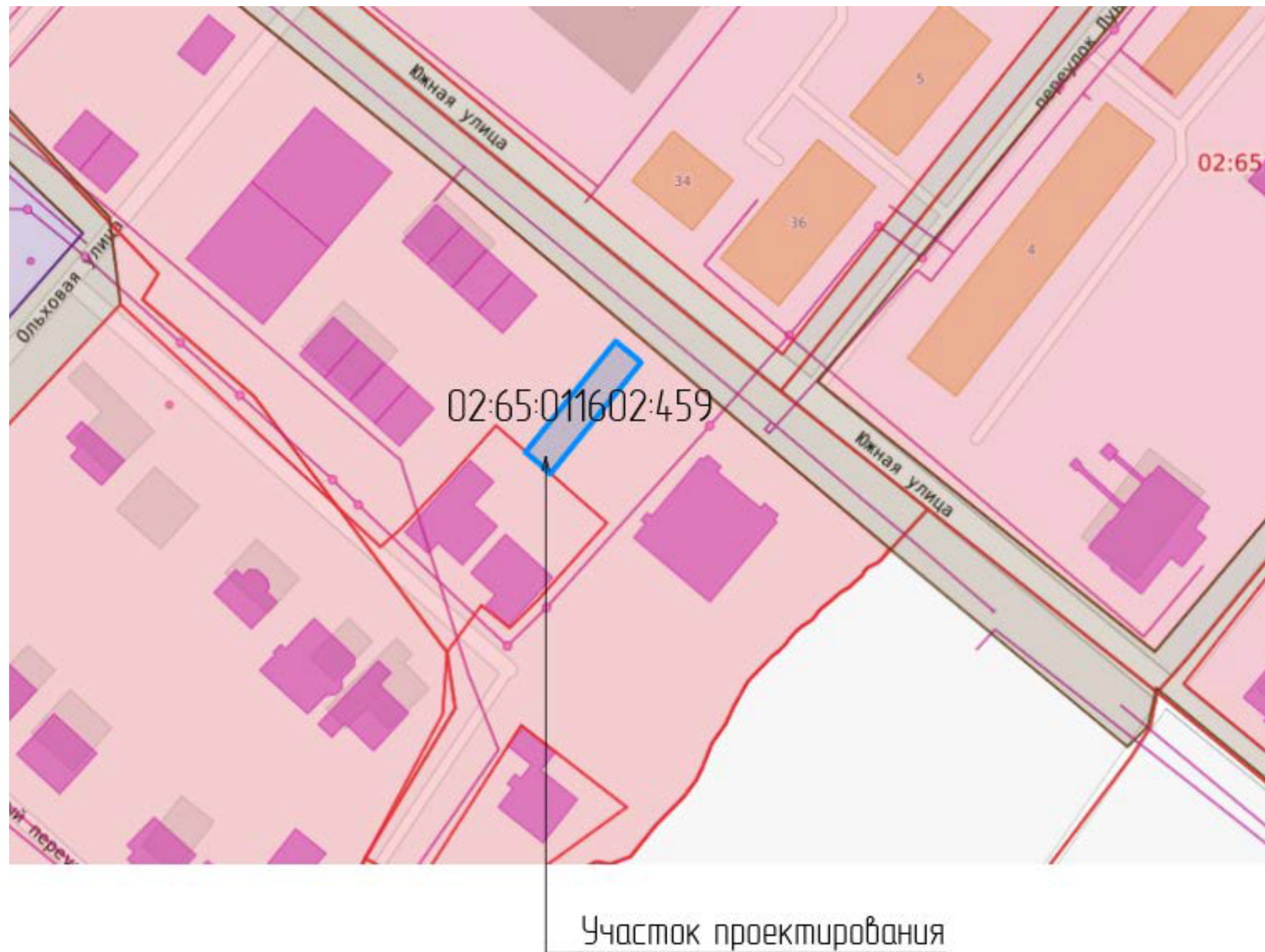
з) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства:

Внешний подъезд к зданию предусматривается с юго-западной стороны участка по проектируемым проездам на территории по внутриквартальному проезду с ул. Южная. Для осуществления транспортных связей по участку предусмотрено асфальтобетонное покрытие участка с возможностью подъезда автотранспорта к зданию с трех стороны для технического и противопожарного обслуживания проектируемого объекта.

					434-2025 - ПЗУ	Лист
Изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		3

Ведомость листов основного комплекта									
Лист		Наименование					Примечание		
1		Общие данные							
2		Ситуационный план							
3		Разбивочный план							
4		Благоустройство и транспортная схема земельного участка							
5		Схема планировочной организации земельного участка							
Технико-экономические показатели проекта									
Наименование						Ед.изм.		Количество	
Площадь земельного участка						м2		281,0	
Площадь освоения						м2		281,0	
Площадь застройки						м2		82,71	
Площадь твёрдых покрытий						м2		90,88	
Площадь озеленения						м2		42,04	
Общие указания									
1. Характеристики зданий									
-Степень огнестойкости здания.....II									
-Класс конструктивной пожарной опасности.....CO									
-Класс функциональной пожарной опасности здания.....Ф 1.4									
-Класс ответственности здания.....III									
2. Проект разработан в соответствии с требованиями									
-СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты.									
-СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы от 22.07.2008 г."									
-№ 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"									
-СП 4.13130.2009 "Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям"									
-СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения"									
-Выпуск 1 "Рекомендации по проектированию окружающей среды, зданий и сооружений с учётом потребностей инвалидов и других маломобильных групп населения"									
-СП 42.1333.2011 (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) Градостроительство".									
Планировка и застройка городских и сельских поселений.									
-Республиканские нормативы градостроительного проектирования "Градостроительство".									
-Планировка и застройка городских и сельских поселений Республики Башкортостан									
3. Система координат-МСК-02, система высот-Балтийская.									
						434-2025-ПЗЧ			
						Жилой дом блокированной застройки секции 3 по ул.Южная, в г.Туймазы, Республики Башкортостан			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
ГИП		Сагидуллин				Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист
Выполнил		Зайцев						п	1
						Общие данные		"Люкс Проект" ИП Сагидуллин Р.В.	
Н.контроль									

Ситуационный план

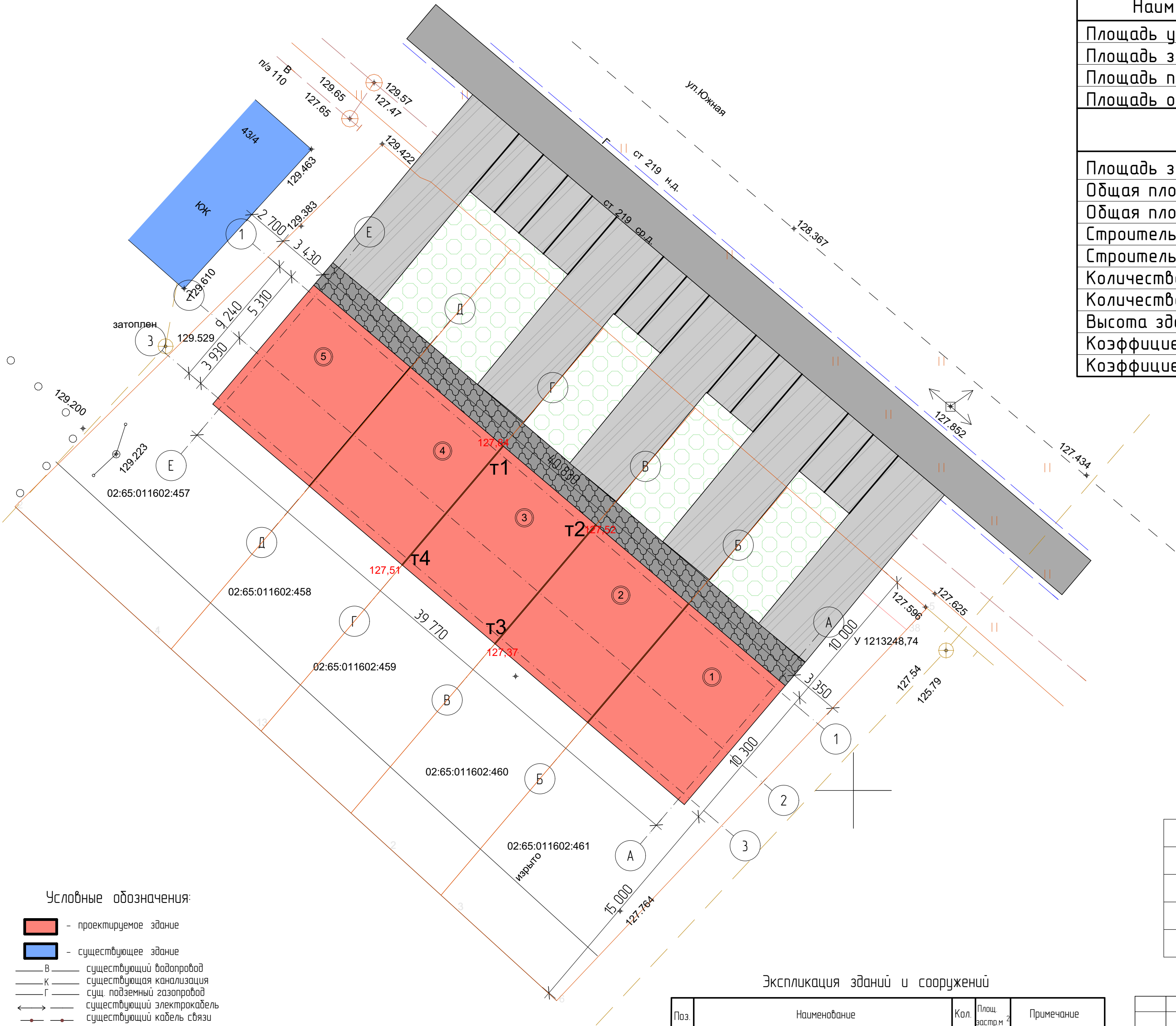


						434-2025-ПЗЧ				
						Жилой дом блокированной застройки секции 3 по ул.Южная, в г.Туймазы, Республики Башкортостан				
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
ГИП		Сагидуллин				Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Зайцев						п	2	
						Ситуационный план		"Люкс Проект" ИП Сагидуллин Р.В.		
Н.контроль										

Разбивочный план земельного участка

Технико-экономические показатели

Наименование	Ед.изм.м2	Ед.изм.%
Площадь участка	281,0	100
Площадь застройки	82,71	20
Площадь покрытий	90,88	21
Площадь озеленения	42,04	10
Наименование		Показатель
		на 1 секциюна таунхаус
Площадь застройки здания		82,71420,54
Общая площадь здания		141,38734,94
Общая площадь помещений		133,9669,5
Строительный объем здания		1449,07245,0
Строительный объем подземной части		-
Количество этажей		22
Количество подземных этажей		-
Высота здания		5,925,92
Коэффициент застройки		0,202
Коэффициент плотности застройки		0,314



Условные обозначения:

- проектируемое здание
- существующее здание
- существующий водопровод
- существующая канализация
- сущ. подземный газопровод
- существующий электрокабель
- существующий кабель связи
- опора ЛЭП напряжением 6(10) кВ
- граница выделенного участка
- проектируемая дорога
- проектируемое озеленение
- существующий тротуар
- существующая дорога

Координаты точек пересечения осей

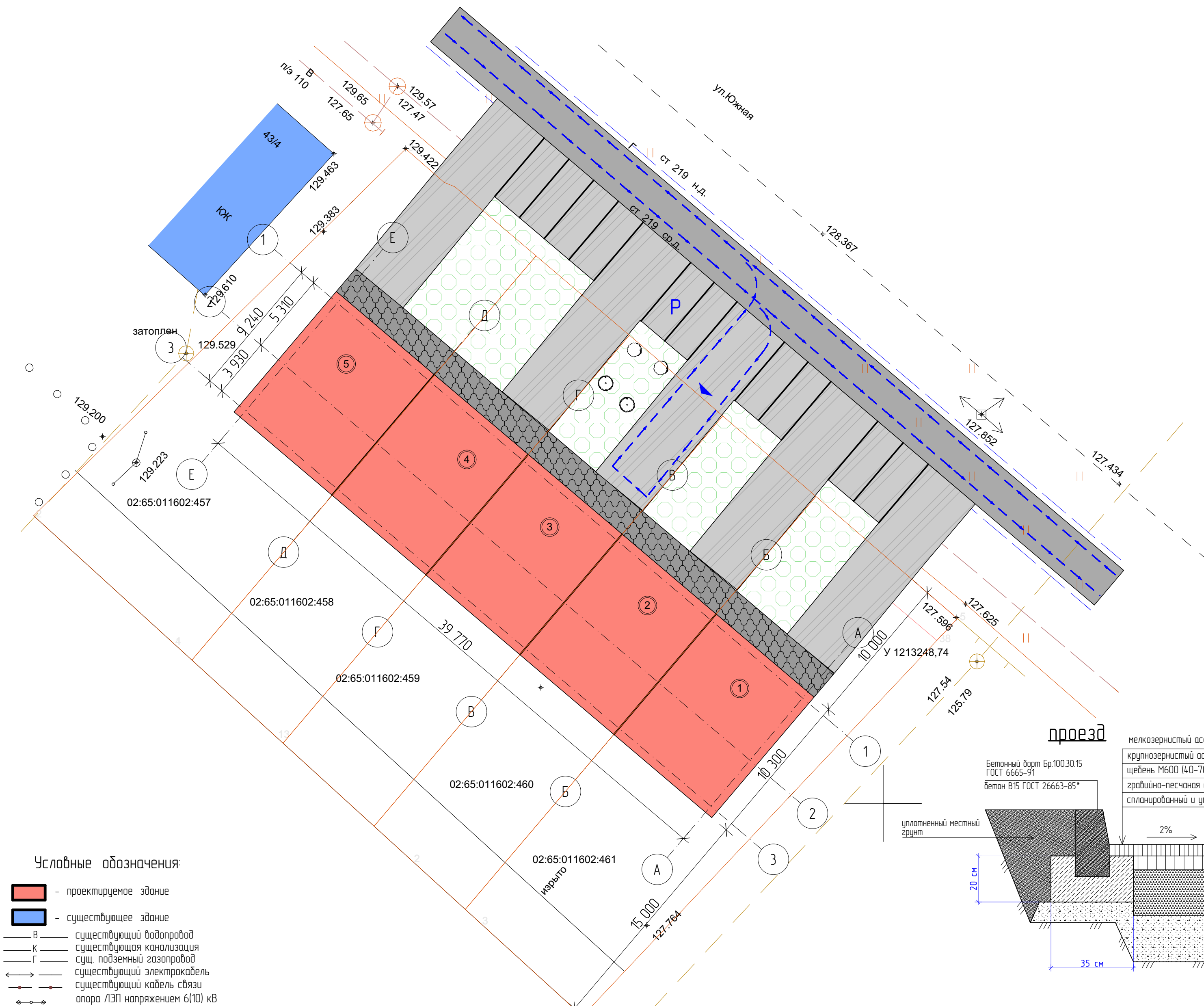
	X	Y
1	643422,73	1213226,88
2	643417,53	1213233,00
3	643409,68	1213226,34
4	643414,88	1213220,22

Экспликация зданий и сооружений

Поз	Наименование	Кол.	Площ. застр. м2	Примечание
1	Секция 1	1	86,21	Проектир.
2	Секция 2	1	82,71	Проектир.
3	Секция 3	1	82,71	Проектир.
4	Секция 4	1	82,71	Проектир.
5	Секция 5	1	86,21	Проектир.

						434-2025-ПЗУ			
						Жилой дом блокированной застройки секции 3 по ул.Южная, в г.Туймазы, Республики Башкортостан			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Сагидуллин					п	3	
Выполнил		Зайцев				Разбивочный план земельного участка	"Люкс Проект" ИП Сагидуллин Р.В.		
Н.контроль									

Транспортная схема и благоустройство участка



- Условные обозначения:
- проектуемое здание
 - существующее здание
 - существующий водопровод
 - существующая канализация
 - сущ. подземный газопровод
 - существующий электрокабель
 - существующий кабель связи
 - опора ЛЭП напряжением 6(10) кВ
 - граница выделенного участка
 - проектируемая дорога
 - проектируемая парковка
 - проектируемое озеленение
 - существующий тротуар
 - существующая дорога
 - направление движения автотранспорта
 - въезд на участок

ПРИМЕЧАНИЕ:

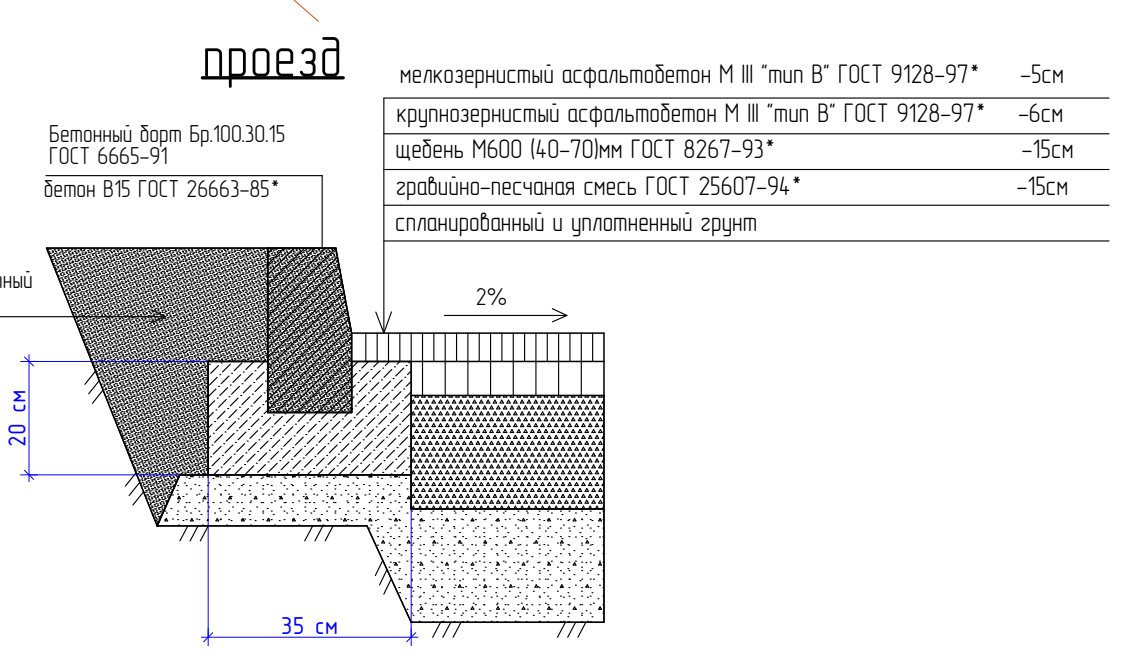
1. Работы по озеленению производить после устройства подземных сетей и сооружений, освобождения территории от стройматериалов и мусора, строительства подъездов и тротуаров.

2. При размещении деревьев и кустарников принимаются следующие расстояния:

для деревьев.....в рядах – 4,0–5,0м	до оси	до
для кустарников.....в рядовой посадке – 0,25м	ствола дерева	кустарника
в группах – 0,5–3,0м		

3. Расстояния между посадками и различными сооружениями следует принимать:

от наружных стен здания.....5,0м	1,5м
от бортового камня или кромки укрепленной полосы обочины дороги.....2,0м	1,2м
от края тротуара.....0,7м	0,5м
от мачт и опор осветительной сети.....4,0м	
от газопровода, к анализиции.....1,5м	
от стенки теплотрассы.....2,0м	1,0м
от водопровода, дренажей.....2,0м	0,7м
от силового электрокабеля.....2,0м	0,7м

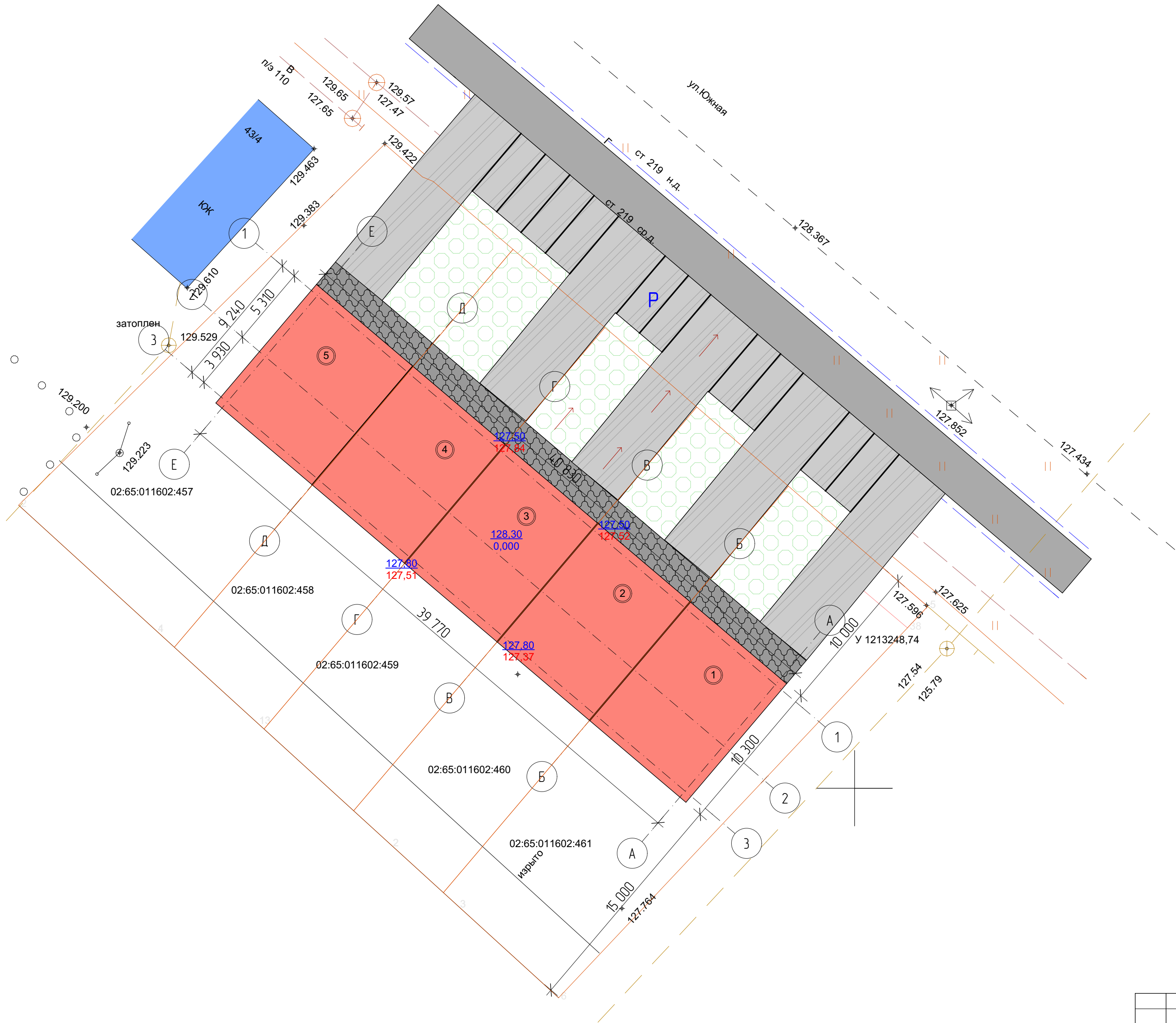


ВЕДОМОСТЬ ЭЛЕМЕНТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

Поз.	Обозн. на генплане	Наименование породы или вида насаждения	Возраст лет	Кол.	Примечание
1		Газон обыкновенный		42,04 м2	
2		Акация	3-5 лет	2 шт.	
3		Лиственница/рябина	3-5 лет	2 шт.	

						434-2025-ПЗУ			
						Жилой дом блокированной застройки секции 3 по ул. Южная, в г. Тулматы, Республики Башкортостан			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Сагидуллин					п	4	
Выполнил		Зайцев							
						Разбивочный план земельного участка	"Люкс Проект" ИП Сагидуллин Р.В.		
Н. контроль									

Схема планировочной организации земельного участка



- Условные обозначения:
- проектируемое здание
 - существующее здание
 - В — существующий водопровод
 - К — существующая канализация
 - Г — сущ. подземный газопровод
 - — существующий электрокабель
 - — существующий кабель связи
 - — опора ЛЭП напряжением 6(10) кВ
 - — граница выделенного участка
 - — проектируемая дорога
 - — существующий тротуар
 - — существующая дорога
 - 135.25 0.000 — проектная отметка "нуля"
 - 135.15 — планировочная отметка
 - 134.52 — существующая отметка
 - — направление уклона

						434-2025-ПЗУ				
						Жилой дом блокированной застройки секции 3 по ул.Южная, в г.Туймазы, Республики Башкортостан				
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Сагидуллин						п	5	
Выполнил		Зайцев				Схема планировочной организации земельного участка		"Люкс Проект" ИП Сагидуллин Р.В.		
Н.контроль										