

Заказчик - ООО "Специализированный застройщик"Инко и К"

«Застройка ЗУ №7 по адресу: Тюменская область, г.  
Тюмень, планировочный район №5 «Заречный» в районе  
оз.Алебашево» 2 этап строительства:  
Многоквартирный жилой дом ГП-2 со  
встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и  
встроенно-пристроенным подземным паркингом»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

## Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

03-АР/22-ПЗУ

Том 2

Заказчик - ООО "Специализированный застройщик"Инко и К"

«Застройка ЗУ №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 «Заречный» в районе оз.Алебашево» 2 этап строительства:  
Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

## Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

### 03-АР/22-ПЗУ

### Том 2

Директор ООО "АР"

М.В. Костыренко

Главный инженер проекта

М.В. Костыренко

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
2	22-22		11.22
3	22-22		11.22
5	22-22		01.23
6	22-22		02.23
7	22-22		03.23

Разрешение		Обозначение			<b>03-AP/22-ПЗУ</b>	
№22-22		Наименование объекта строительства		"Застройка ЗУ № 7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район № 5 "Заречный" в районе оз. Алебашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом"		
Изм.	Лист	Содержание изменения			Код	Примечание
		Текстовая часть				
2	12-13	Устранена опечатка в количестве предусмотренных проектом машиномест			4	

Согласовано	

Изм. внес	Валиева		11.22
Составил	Валиева		11.22
ГИП	Костыренко		11.22
Утвердил	Гончарова		11.22



Общество с ограниченной ответственностью "АР"  
 Рег.номер 269 в реестре Союза  
 "СРОП "Западная Сибирь"

Лист	Листов
1	1

Разрешение		Обозначение	03-AP/22-ПЗУ		
№22-22		Наименование объекта строительства	"Застройка ЗУ № 7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район № 5 "Заречный" в районе оз. Алебашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом"		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
		Текстовая часть			
3	11-13	Откорректирован расчет потребности в парковочных местах согласно предусмотренному в проекте количеству квартир. Откорректировано кол-во предусмотренных проектом/мест		4	
		Графическая часть			
3	2	Лист дополнен координатной привязкой осей паркинга		4	

Согласовано	

Изм. внес	Мушка		11.22	 Общество с ограниченной ответственностью "АР" Рег.номер 269 в реестре Союза "СРОП "Западная Сибирь"	Лист	Листов
Составил	Валиева		11.22		1	1
ГИП	Костыренко		11.22			
Утвердил	Гончарова		11.22			

Разрешение		Обозначение		03-AP/22-ПЗУ					
№22-22		Наименование объекта строительства		"Застройка ЗУ № 7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район № 5 "Заречный" в районе оз. Алебашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом"					
Изм.	Лист	Содержание изменения			Код	Примечание			
Текстовая часть									
5	5	Дополнена информация о подъездах и проездах пожарной техники. Откорректирована этажность секций.			3				
5	6	Откорректирована торговая площадь нежилых помещений, количество жителей, технико-экономические показатели.			3				
5	9-10	Откорректирован расчет площадок благоустройства согласно принятым проектным решениям			3				
5	11-13	Откорректирован расчет потребности в парковочных местах согласно принятым проектными решениями			3				
5	13-14	Откорректирован расчет накопления ТБО и КГО			3				
5	15	Дополнена информация о подъездах и проездах пожарной техники			3				
Графическая часть									
5	1-3,5,7	Планы откорректированы согласно принятым проектными решениями, откорректировано размещение пожарных проездов и площадок благоустройства. Откорректирована площадь застройки, количество квартир			3				
5	1	Откорректированы технико-экономические показатели согласно принятым проектными решениями			3				
5	5	Откорректированы площади покрытий			3				
Согласовано Н. контр.		Изм. внес	Мушка		01.23	Общество с ограниченной ответственностью "АР" Рег.номер 269 в реестре Союза "СРОП "Западная Сибирь"	Лист	Листов	
		Составил	Валиева		01.23		<b>DE</b> Architecture & branding <b>VISION</b>		
		ГИП	Костыренко		01.23				
		Утвердил	Гончарова		01.23			1	1

Разрешение		Обозначение	03-AP/22-ПЗУ		
№22-22		Наименование объекта строительства	"Застройка ЗУ № 7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район № 5 "Заречный" в районе оз. Алебашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом"		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
		Текстовая часть			
6	10	Откорректирована расчетная площадь площадок для занятий спортом и для хозяйственных целей согласно примечанию приложения А1 п.3 пп.6 РНГП Тюменской области		3	
6	11-13	Откорректирован расчет потребности в парковочных местах согласно принятым проектными решениями. Откорректировано кол-во м/мест для смежного проектируемого объекта.		3	
6	12	Откорректировано количество расширенных машиномест для МГН, предусмотренных проектом		3	
		Графическая часть			
6	2-3,5,7	Откорректировано количество мест для МГН, расширенное место заменено на место МГН стандартного размера согласно расчету потребности в парковочных местах.		3	
		Приложения			
6	A	Откорректировано кол-во м/мест для смежного проектируемого объекта.		3	

Согласовано  
Н. контр.

Изм. внес	Мушка		02.23
Составил	Валиева		02.23
ГИП	Костыренко		02.23
Утвердил	Гончарова		02.23



Общество с ограниченной ответственностью "АР"  
Рег.номер 269 в реестре Союза  
"СРОП "Западная Сибирь"

Лист	Листов
1	1

Разрешение		Обозначение			<b>03-AP/22-ПЗУ</b>	
№22-22		Наименование объекта строительства		"Застройка ЗУ № 7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район № 5 "Заречный" в районе оз. Алебашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом"		
Изм.	Лист	Содержание изменения			Код	Примечание
		Текстовая часть				
7	6	Откорректировано количество жителей и общая торговая площадь нежилых помещений согласно разделу 3			4	
7	9-10	Расчет площадок благоустройства откорректирован в соответствии с изменением количества жителей			4	
7	11-13	Откорректирован расчет потребности в парковочных местах и количество предусмотренных парковочных мест в соответствии с принятыми проектными решениями			4	
7	13-14	Откорректирован расчет накопления твердых бытовых и крупногабаритных отходов в соответствии с принятыми проектными решениями, исключен расчет крупногабаритных бытовых отходов (не предусмотрено техническим заданием)			4	
		Графическая часть				
7	2-3,5,7	Откорректирован план первого этажа здания согласно изменениям в разделе 3.			4	

Согласовано  
Н. контр.

Изм. внес	Мушка		03.23
Составил	Валиева		03.23
ГИП	Костыренко		03.23
Утвердил	Гончарова		03.23



Общество с ограниченной ответственностью "АР"  
Рег.номер 269 в реестре Союза  
"СРОП "Западная Сибирь"

Лист	Листов
1	1

Содержание тома		
Обозначение	Наименование	Примечание
03-AP/22-ПЗУ.С	Содержание тома	1 лист (Изм 7)
03-AP/22-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	16 листов (Изм 7)
03-AP/22-ПЗУ	Графическая часть	7 листов
Лист 1	Ситуационный план М 1:5000	Изм. 5 (зам.)
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	Изм. 7 (зам.)
Лист 3	План организации рельефа М 1:500	Изм. 7(зам.)
Лист 4	План земляных масс М 1:500	
Лист 5	План благоустройства территории	Изм. 7 (зам.)
Лист 6	Конструкция дорожной одежды	
Лист 7	Сводный план инженерных сетей М 1:500	Изм. 7 (зам .)
	<b>Приложения</b>	
Приложение А	Схема расположения м/мест для ЗУ 72:23:0111001:2105, 72:23:0111001:2106, 72:23:0111001:2107, 72:23:0111001:2108	Изм. 6 (зам .)

Взам. инв. №													
	Подп. и дата												
Инв. № подл.	7	Все	Зам.	22-22		03.23	03-AP/22-ПЗУ.С						
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата							
	Разработал	Мушка				11.22							
	Проверил	Бахтиева				11.22							
	ГИП	Валиева				11.22							
Н. контроль	Костыренко				11.22								
Содержание тома							<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	1
Стадия	Лист	Листов											
П	1	1											
													

1.	Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.....	2
2.	Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка – в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	3
3.	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).....	5
4.	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	6
5.	Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....	7
6.	Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....	8
7.	Описание решений по благоустройству территории.....	8
8.	Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения.....	14
9.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, – для объектов производственного назначения.....	14
10.	Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения.....	14
11.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения.....	14

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Коллч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Мцшка			11.22
Проверил		Бахтиева			11.22
ГИП		Валиева			11.22
Н.контроль		Костыренко			11.22

03-AP/22-ПЗУ.ТЧ

Раздел 2.  
Схема планировочной организации земельного участка. Текстовая часть.

Стадия	Лист	Листов
П	1	16
<b>DE VISION</b> Architecture & branding		



Рекомендуется принять прогнозный уровень грунтовых вод на отметке 57,69 м, что соответствует наивысшему уровню воды 1% обеспеченности по посту р. Тура- г. Тюмень. Климат города Тюмень относится к резко континентальному климату южной тайги умеренного пояса. Характеризуется суровой продолжительной зимой, сравнительно коротким, но жарким летом, короткими переходными сезонами – весна и осень, поздними весенними и ранними осенними заморозками, коротким безморозным периодом.

По климатической классификации зона проектирования относится к I району, 1В подрайону климатического районирования строительства (приложение А СП 131.13330.2012). Ветровой район – I по СП 20.13330.2016, снеговой район – III по СП 20.13330.2016, зона влажности сухая, влажностный режим помещений зданий – нормальный. Расчетная температура наружного воздуха в холодный период для проектирования отопления и вентиляции – минус 35,0С; средняя температура наружного воздуха в отопительный период – минус 6,80С; продолжительность отопительного периода –223 суток.

Система высот Балтийская. Система координат – МСК 72 зона 1.

В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500 215-ИИК 1-С 000 "ПРИЗ" 2020 г. доз. 06/2020 Свидетельство СРО: ИОС-И-04-443-22012015.

**2. 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.**

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" п. 1.2 источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека являются объекты, для которых уровни создаваемого загрязнения превышают 0,1ПДК.

Проектными решениями предусмотрено строительство многоквартирного жилого дома ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом. Проектируемый объект не является источником воздействия на окружающую среду и не требует назначения санитарно-защитной зоны.

Внутри проектируемой площадки располагаются объекты, требующие соблюдения режима санитарно-защитных зон – открытые парковки для легкового транспорта.

От всех нормируемых объектов выдержаны санитарно-защитные зоны в соответствии с действующими нормативами.

От каждой из парковок выдержана санитарно-защитная зона, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 табл. 7.1.1. От парковок вместимостью 10 и менее машиномест – не менее 10 метров до фасада жилого дома, от парковок вместимостью 11-50 м/мест – не менее 15 м до фасада жилого дома.

Расстояние от площадок благоустройства до окон жилого дома принято в соответствии с СП 4.2.13330.2016 п. 7.5. Расстояние от въезда в паркинг до окон жилого дома –15 м. Вентиляционные шахты на покрытии автопарковки приточные и дымоудаления. Удаление воздуха общеобменной вентиляцией подземной

И/в. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-АР/22-ПЗУ.ТЧ

Лист
3

автопарковки через вытяжную шахту, проложенную по нежилым помещениям дома, на высоту 2х метров выше кровли.

Функциональное зонирование территории дополнено зонами с особыми условиями использования территории (градостроительные ограничения). Основу градостроительных ограничений составляют зоны с особыми условиями использования территорий.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 72:23:0111001:4803 установлены зоны с особыми условиями использования территорий:

- охранная зона Воздушных линий 10 кВ, Геолог по адресу: Тюменская область, город Тюмень, в виде части поверхности участка земли, расположенного под подземными кабельными линиями электропередачи по обе стороны этих линии от крайних кабелей на расстоянии 1 м и глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий (часть ЗУ);

- третья (сектор 11), пятая, шестая подзоны приаэродромной территории аэродрома Плеханово (весь ЗУ).

Проектируемый объект не относится к опасным производственным объектам, объектам, обуславливающим опасность химического загрязнения подземных вод, звероводческим фермам, скотобойням и другим объектам, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц. На территории объекта не размещаются передающие радиотехнические объекты, использующие частоты, выделенные для работы средств РТОП и связи аэродрома.

Согласование размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов деятельности в границах приаэродромных территорий, полос воздушных подходов и СЗЗ аэродромов в составе с 1 по 7 подзоны, в соответствии с нормами Федерального закона 135-ФЗ от 01.07.2017 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны", не требуется. Мероприятия по светоограждению проектируемого объекта, обеспечивающих безопасность пролета воздушных судов предусмотрены в разделе 3 "Архитектурные решения".

К северу от площадки на расстоянии ~140 м расположено озеро Алебашево, к югу от площадки на расстоянии ~ 530 м протекает река Тура.

Размер водоохраной зоны и прибрежно-защитной полосы для р. Туры по данным Отдела водных ресурсов по Тюменской области составляет 200 м. Проектируемые объекты не попадают водоохранную зону и прибрежно защитную полосу р. Туры.

Площадь оз. Алебашево 0,42 км<sup>2</sup> – водоохарнная зоны для озер площадью менее 0,5 км<sup>2</sup> не устанавливается.

В соответствии с письмом Управления Роспотребнадзора по Тюменской области в радиусе 1 км от границ земельного участка имеются следующие промышленные предприятия с установленными санитарно-защитными зонами: ООО "ГРОМ", АЗС №6 ЗАО "Нефтегосстройсервис", МАЗС №14 ОАО "Газпромнефть-Тюмень". Для котельной №5 Тюменского муниципального унитарного предприятия "Тюменские тепловые

И/в. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-AP/22-ПЗУ.ТЧ

Лист

4

сети”, автоцентра со станцией технического обслуживания ООО “Цитадель” санитарно-защитные зоны не установлены. Проектируемые объекты не попадают в отмеченные СЗЗ.

### 3. 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)

Планировочное решение объекта выполнено на основании:

- задания на проектирование;
- отчетов по результатам инженерных изысканий, выполненных ООО “ПРИЗ”;
- выписки из ЕГРН об объекте недвижимости с кадастровым номером 72:23:0111001:4803.

Правоустанавливающие документы на земельный участок представлены в разделе 1 “Пояснительная записка”.

Размещение проектируемого объекта выполнено в соответствии с СП 4.2.13330.2016, СанПиН 2.1.3684–21, с соблюдением противопожарных расстояний (разрывов) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и сооружениями (СП 4.13130.2013 п.4.3).

Проектом предусматривается строительство многоквартирного жилого дома, состоящего из секций и подземного паркинга. Секции 2.1; 2.2; 2.3; 2.4; 2.5; 2.6; 2.7; 2.8 разной этажности, 23-1-16-10-9-12-16-10-этажные с подземным паркингом (секция 2.9). Секции имеют общее дворовое пространство. Площадки благоустройства расположены на эксплуатируемой кровле автостоянки. Въезд транспорта, кроме спецмашин, во двор не предусмотрен. Подъезд пожарной техники организован ко всем точкам жилого дома по твердому покрытию – проездам с асфальтобетонным покрытием, тротуарам с усиленным покрытием и укрепленному газону, **подъезд осуществляется с двух продольных сторон зданий, а с торцов зданий предусмотрен проезд пожарной техники.** На территорию проектируемого объекта ГП-2 организовано два въезда – с улицы Братьев Бондаревых и безымянной улицы с восточной стороны ЗУ. Въезд в подземный паркинг с ул. Братьев Бондаревых. Проезд пожарных автомобилей обеспечен с двух продольных сторон (п. 8.1 СП4.13130.2013) здания класса функциональной пожарной опасности Ф1.3. (многоквартирный жилой дом ст. 32 ФЗ №123).

Расстояние от внутреннего края проезда до наружных стен проектируемого здания составляет от 5 до 8 м (п. 8.8 СП4.13130.2013), при высоте секции проектируемого здания до 28 м включительно (п.3.1 СП 1.13130.2020), и от 8 до 10 м при высоте секции выше 28 м. Ширина проезда, в зависимости от высоты секции составляет 4,2– 6 м.

Временные парковочные места, места для объектов торговли расположены на открытых парковках. Места для постоянного хранения автомобилей жителей дома находятся в подземной автостоянке и на открытых парковках. Средняя жилищная обеспеченность в новом строительстве принята на проектный срок 35,00 кв.м./человека для жилых домов массового типа (по уровню комфорта) в соответствии с Нормативами

И/№, № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

5	-	Зам.	22-22		01.23
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-АР/22-ПЗУ.ТЧ

Лист

5

градостроительного проектирования городского округа Муниципального образования город Тюмень.  
Количество жителей **883** человек.

Проектируемый дом включает объекты социальной инфраструктуры. В жилой группе запроектированы нежилые помещения с торговой площадью менее 200м<sup>2</sup>. Общая торговая площадь нежилых помещений – **1504,20** м<sup>2</sup>.

Инженерные сети запроектированы согласно нормативам и техническим условиям. Прохождение трасс сетей за границами землеотвода до точек подключения выполняется по отдельным договорам, согласно техническому заданию на проектирование.

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

#### 4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства сведены в таблицу 1.

Таблица 1

Номер п/п	Наименование показателей	Ед. изме- рения	Кол-во
1	Площадь ЗУ с КН 72:23:0111001:4803	м <sup>2</sup>	89 463,00
2	Площадь благоустройства в границах 2 этапа ГП-2	м <sup>2</sup>	<b>28 430,00</b>
3.1	Площадь застройки ГП-2 <b>по СП 54.13330.2022</b>	м <sup>2</sup>	<b>16 457,90</b>
3.2	Площадь застройки ГП-2 (за вычетом площади подземных частей сооружения)	м <sup>2</sup>	<b>5 049,20</b>
3.3	Площадь застройки ГП-2 <b>по Постановлению города Тюмени №124-пк от 28.06.2021 г. п. 3.1.2</b>	м <sup>2</sup>	<b>4 660,70</b>
4	Площадь твердых покрытий, в том числе	м <sup>2</sup>	<b>19 016,00</b>
	- проезды, автостоянки	м <sup>2</sup>	<b>8079,00</b>
	- тротуары с возможностью проезда пожарной техники	м <sup>2</sup>	<b>2305,00</b>
	- тротуары без возможности проезда пожарной техники	м <sup>2</sup>	<b>4696,00</b>
	- площадки для игр детей	м <sup>2</sup>	<b>1017,50</b>
	- площадки для занятий спортом	м <sup>2</sup>	<b>1400,00</b>
	- велодорожка	м <sup>2</sup>	<b>743,00</b>
	- площадки для отдыха взрослых	м <sup>2</sup>	<b>422,00</b>
	- хозяйственные площадки	м <sup>2</sup>	<b>353,50</b>
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	<b>4 753,30</b>
6	<b>Процент</b> озеленения	%	<b>17</b>
7	<b>Процент</b> застройки	%	<b>16</b>

\*Баланс территории посчитан в границах благоустройства 2 этапа ГП-2.

И/в. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				

7	-	Зам.	22-22		03.23
Изм.	Кол-ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-АР/22-ПЗУ.ТЧ

Лист

6



Водоотвод поверхностных стоков от проектируемого здания осуществляется открытым способом за счет поперечных и продольных уклонов поверхности с последующим отводом в проектируемые сети дождевой канализации.

Отсыпка территории до руководящей планировочной отметки производится из привозного грунта – песок мелкий, объемный вес – 1,5 т/м<sup>3</sup>. Привозной грунт должен соответствовать ГОСТ 25100–2020 “Грунты. Классификация”. Минимальный требуемый коэффициент уплотнения грунта отсыпки принят согласно табл. 7.3 СП 34.13330.2021 – 0,98. Коэффициент относительного уплотнения принят равным 1,08.

## 6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

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

Проектный рельеф участка выполнен в привязке к отметкам проектируемых автодорог и проектируемого жилого дома ГП-1. Увязка естественного рельефа с условиями застройки обеспечивается за счет насыпи грунта.

В проекте определены планировочные отметки по входам в здание, осям проездов, тротуарам, площадкам.

Принятые проектом поперечные и продольные уклоны по проезжим частям проездов, по тротуарам и площадкам, соответствуют нормативным значениям. Поперечный уклон проезжей части проездов принят одностатный 10–20%, продольный уклон – от 5% до 30%. Тротуары вдоль здания запроектированы с одностатным поперечным уклоном 15% в сторону проездов.

Значение нулевой отметки в здании принято в зависимости от конструктивных особенностей проектируемого сооружения и инженерно-геологических условий земельного участка.

План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей с сечением рельефа через 0.10 м.

Отвод поверхностных вод предусмотрен открытым способом по лоткам проездов и твердых покрытий благоустройства со сбросом в проектируемую сеть ливневой канализации прилегающих проектируемых улиц.

Дворовое пространство запроектировано на кровле паркинга. По пилообразному профилю твердых покрытий поверхностные стоки собираются в местах воронок конверсионной кровли паркинга. С кровли паркинга, где он выступает как подпорная стенка, организованы вертикальные водостоки и далее в ливнеприемники проектируемой внутренней ливневой канализации проектируемого объекта.

Абсолютная отметка нуля принята 61.35. Абсолютные отметки проектируемой поверхности покрытий колеблются от 61,35 до 59,96.

## 7. Описание решений по благоустройству территории

Определяющим фактором решений по благоустройству территории жилого дома является создание удобной и безопасной среды для жителей. В настоящее время проектируемая территория рассматривается как стратегически важная в развитии города Тюмени. Общую тенденцию развития территории, включая

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

03-AP/22-ПЗУ.ТЧ

Лист

8

данную площадку, можно охарактеризовать как активно осваиваемую для застройки с комплексом социальных объектов. Привлекательность данного участка является то, что он расположен в пешеходной доступности к акватории озера Алебашево.

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

Проект благоустройства территории проектируемого объекта предусматривает устройство:

- проезда и автостоянок с асфальтобетонным покрытием с установкой бетонного бортового камня БР 100.30.15;
- тротуаров и площадок благоустройства с покрытием из асфальтобетона и брусчатки с установкой бетонного бортового камня БР100.20.8;
- площадок благоустройства с покрытием из крупнозернистого песка;
- площадок с травмобезопасным покрытием из резиновой крошки;
- малых архитектурных форм и переносных изделий;
- газонов;
- посадки деревьев и кустарников;
- наружного освещения территории.

Озеленение территории предусмотрено посадкой деревьев и кустарников и устройством газонов. В связи с незначительным слоем грунта на кровле паркинга, предлагается деревья и кустарники высаживать в контейнерах с плодородным грунтом и оформлять ландшафтной геопластикой.

Внутродворовое пространство запроектировано как пешеходная зона с устройством полосы для возможного проезда пожарной техники и специализированных машин. По всей территории проектируемого объекта обеспечено беспрепятственное движение маломобильных групп населения. Двор оборудован площадками благоустройства различного назначения - для отдыха взрослого населения, для игр детей, физкультурно-спортивные площадки, парковочными местами для хранения личного транспорта.

#### Расчет площадок благоустройства

Расчет площадок благоустройства производится согласно Постановления Правительства Тюменской области от 19.03.2008 N 82-п "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования" п.3 табл.А.1, далее РНГП Тюменской области, **далее РНГП Тюменской области.**

Расчет площадок благоустройства

Таблица 2

Площадки	Нормы по РНГПО м2/чел	Расчетный показатель чел.	Расчетное количество, м2	Принято в проекте, м2
Площадки для игр детей	0,7	<b>883</b>	<b>618,10</b>	<b>1017,50</b>

И/в. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

7	-	Зам.	22-22		03.23
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-АР/22-ПЗУ.ТЧ

Площадки для отдыха взрослых	0,1	883	88,30	422,00
Площадки для занятий спортом	2,0 (1,0)*	883	883,00	2143,00=1400,00+743,00 (велодорожка)
Площадки для хозяйств. целей	0,3 (0,15)*	883	132,45	353,50

\*Согласно примечанию приложение А1 п.3 пп.6 РНГП Тюменской области:

- допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения;

- допускается организация общей для одного или нескольких микрорайонов оборудованной площадки для выгула собак на территории вне жилой застройки в радиусе до 500 м;

- при расчете обеспеченности площадками дворового благоустройства необходимо учитывать демографический состав населения.

Рис.1



Согласно Генеральному плану городского округа город Тюмень и Решению Тюменской городской Думы от 01.07.2022 №488 "О внесении изменений в Генеральный план городского округа город Тюмень, утвержденный решением Тюменской городской Думы от 27.03.2008 № 9", Приложению 6 к решению ТГД от 01.07.2022 № 488 "Карта функциональных зон городского округа г. Тюмень" (Рис.1), к югу от ЗУ проектирования, на расстоянии ≈339 м предусмотрено размещение единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона. Кроме того проектами, получившими положительное заключение ГАУ ТО УГЭПД "Строительство улично-дорожной сети в районе озера Алебашево", "Строительство улиц в

И/в. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

7	-	Зам.	22-22		03.23
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-AP/22-ПЗУ.ТЧ

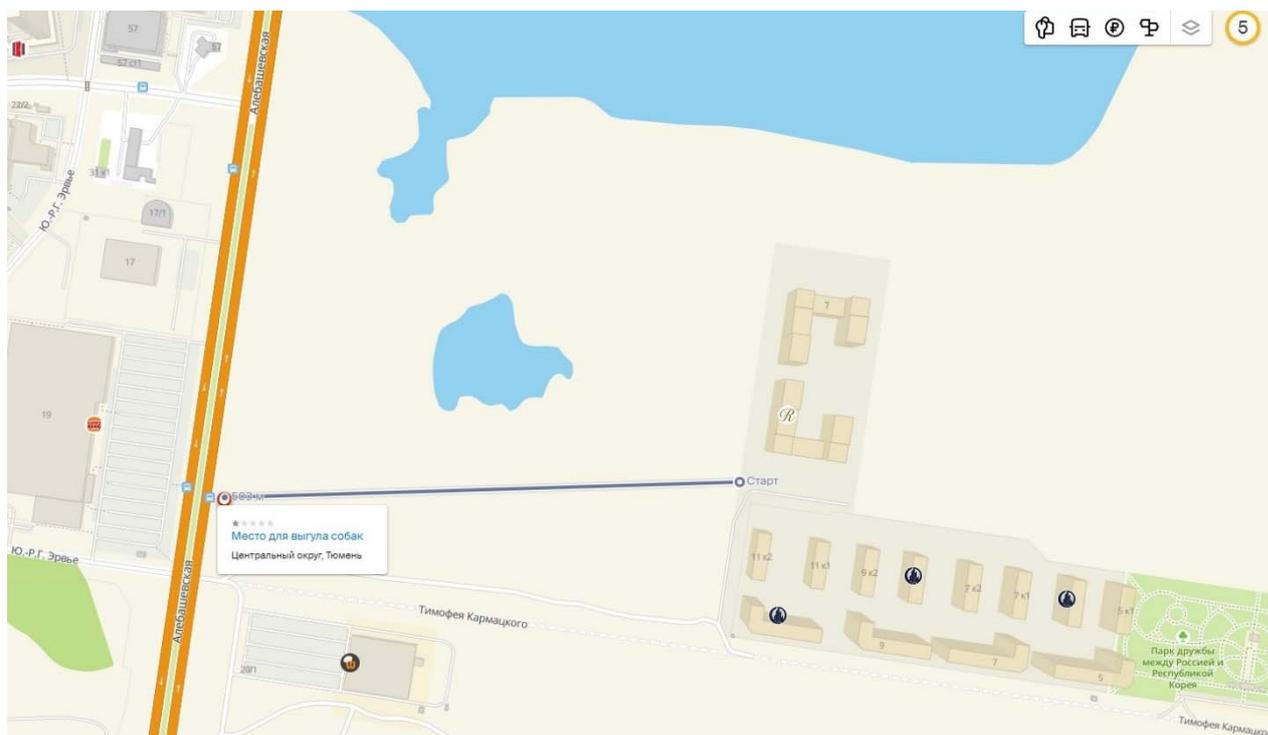
Лист

10

квартале: Алебашевская – Дружбы – Мельникайте – р. Тура”, вдоль проектируемых улиц Братьев Бондаревых, Николая Кузнецова, Евгения Войнова и безымянная улица предусмотрена сеть велодорожек шириной 1,5 м, что также формирует физкультурно-оздоровительный комплекс микрорайона.

Место для выгула собак на территории вне жилой застройки оборудовано юго-западнее ЗУ проектирования в радиусе доступности 500 м (информация с карт 2 ГИС г. Тюмень Рис.2).

Рис. 2



### Расчет потребности в парковочных местах

Расчет производится согласно Местным нормативам градостроительного проектирования города Тюмени (с изменениями на 24 сентября 2020 года (в ред. решений Тюменской городской от 24.09.2020 N 266)).

1. Расчетные показатели обеспеченности объектов многоэтажной жилой застройки на территории города Тюмени местами размещения транспортных средств для постоянного хранения определяются с учетом количества квартир и общей площади квартиры, приходящейся на одного проживающего, по следующей формуле:

Количество мест размещения транспортных средств **для постоянного хранения** =  $0,85 \times A + 1,4 \times B + 1,7 \times B$ , где:

А – количество квартир с D до 30 м2 включительно – **554** кв;

Б – количество квартир с D свыше 30 м2 до 40 м2 включительно – **4** кв;

В – количество квартир с D свыше 40 м2 включительно – **1** кв;

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

7	-	Зам.	22-22		03.23
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-AP/22-ПЗУ.ТЧ

Лист
11

D – общая площадь квартиры, приходящаяся на одного проживающего, рассчитывается по формуле  $D = S / (N + 1)$ , где .

D – общая площадь квартиры, приходящаяся на одного проживающего;

S – общая площадь квартиры;

N – количество жилых комнат в квартире

$$554 \times 0.85 + 4 \times 1.4 + 1 \times 1.7 = 479 \text{ м/мест.}$$

В соответствии с п.6 п.п. д " Местных нормативов градостроительного проектирования города Тюмени ", расчетные показатели обеспеченности объектов многоэтажной жилой застройки местами размещения транспортных средств для постоянного хранения автотранспорта обеспечиваются в границах земельного участка 1 этажа в размере не менее 40% от расчетного количества; 50% размещаются в пределах максимальной территориальной доступности не более 500 м от объектов многоэтажной застройки.

Итого количество мест размещения транспортных средств для постоянного хранения составит:

$$479 \times 0.4 + 479 \times 0.5 = 432 \text{ м/мест.}$$

Расчет стоянок для гостевого размещения транспортных средств, в соответствии с п.6 п.п. д " Местных нормативов градостроительного проектирования города Тюмени ", составит:

$$432 \times 12.5\% = 54 \text{ м/м, где}$$

12.5% – коэффициент от количества м/м для постоянного хранения автотранспортных средств при обеспечении объектов застройки местами для постоянного хранения в размере 40% от расчетного количества в границах земельного участка 1 этажа строительства.

Всего расчетное количество необходимых парковочных мест для многоквартирного жилого дома – 486.

2. Расчет мест временного размещения транспортных средств для встроенных помещений.

Расчетные показатели обеспеченности объектов обслуживания на территории города Тюмени местами временного размещения транспортных средств. (в ред. решения Тюменской городской Думы от 24.11.2016 N 543) прим.4 в отношении объектов, являющихся частью многоквартирных жилых домов, расчетные показатели обеспеченности парковочными местами уменьшаются на 50%.

В жилом доме ГП-2 запроектированы встроенные нежилые помещения с торговой площадью до 200 м2 на один объект, общей торговой площадью 1504,20 м2.

Итого: требуемое количество мест временного размещения  $1504,20 : 100 \times 5 \times 0.5 = 38 \text{ м/мест}$

Всего потребность в парковочных местах проектируемого объекта ГП-2:  $486 + 38 = 524 \text{ м/мест.}$

В проекте предусмотрено 871 м/мест (в т.ч 87 для МГН), в том числе:

– в подземном паркинге на 579 м/мест (в том числе 37 м/м для МГН);

– на открытых парковках 292 м/мест (в том числе 50 м/м для МГН, из них 18 расширенных).

Изн. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

7	-	Зам.	22-22		03.23
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-AP/22-ПЗУ.ТЧ

Лист

12

Количество м/мест для МГН в соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 следует выделять не менее 10% от общей вместимости автостоянки, а расширенные м/места для автостоянок свыше 501 м/места следует выделять 14 мест + 1% числа мест свыше 500. Таким образом, следует выделять м/мест для МГН:

$871/100 \times 10 = 87$  м/мест для МГН, в том числе:

$14 + (371/100 \times 1) = 18$  расширенных м/мест.

Следующие, из обеспеченных в проекте м/мест, предусмотрены для обеспечения потребности в парковочных местах смежного проектируемого объекта ЖК Ария, к югу от проектируемого ЗУ:

- 61 м/место постоянного хранения для ЗУ :2105 (1 этап);

- 60 м/мест постоянного хранения для ЗУ :2106 (2 этап);

- 88 м/мест постоянного хранения для ЗУ :2107 (3 этап);

- 106 м/места постоянного хранения для ЗУ :2108 (4 этап, из них 15 на территории проектируемого жилого дома ГП-2, 91 на территории проектируемого жилого дома ГП-3.

Итого для проектируемого объекта обеспечено  $871 - 61 - 60 - 88 - 15 = 647$  м/мест. Профицит составляет  $647 - 524 = 123$  м/места.

#### Расчет накопления твердых бытовых и крупногабаритных отходов

Расчет производится согласно Распоряжению Департамента тарифной политики Тюменской области от 25.12.2018 г. №624/01-21

1.Количество твердых коммунальных отходов на 1 чел. в год в многоквартирных жилых домах 2,74 мЗ/год. Количество проживающих – 883 человека. Работаящих в нежилых помещениях – 76 человек.

$(883 + 76) \times 2,74 = 2627,66$  мЗ/год.

2.Подземная автостоянка на 579 мест

Норматив накопления – 0,24 мЗ/год на 1 м/м

$579 \times 0,24 = 138,96$  мЗ/год

3.Смет с 1 м<sup>2</sup> твердых покрытий улиц, площадей и парков

8 – 20 л/год = 0.008–0.002 мЗ/год

Площадь твердых покрытий – 19016,00 м<sup>2</sup>

$19\ 016,00 \times 0,02 = 380,32$  мЗ/год

Общее годовое накопление ТБО

Q<sub>год. общее</sub> =  $2627,66 + 138,96 + 380,32 = 3146,94$  мЗ

Обще суточное накопления мусора

Q<sub>сут. общее</sub> =  $3146,94 : 365 = 8,62$  мЗ

И/в. № подл.	Взам. инв. №	
	Подп. и дата	

7	-	Зам.	22-22		03.23
Изм.	Кол-ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-АР/22-ПЗУ.ТЧ

Лист

13

$N = 8,62 \times 1,25 = 10,78$  м<sup>3</sup>, где:

1.25 – коэффициент неравномерности

На проектируемом объекте на хозяйственных площадках для сбора твердых бытовых отходов применяются контейнеры для раздельного накопления ТБО. Разнообразие предложений на рынке позволяет выбрать нужный объем контейнера в зависимости от расчетного количества. Выбор типа и объема контейнеров, удовлетворяющих требования СанПиН 2.1.3648–21, остается за Заказчиком.

В проекте предусмотрено устройство 3х площадок по 4 контейнера раздельного накопления ТБО, объемом 1м<sup>3</sup>.

$(4 \times 1 \text{ м}^3) \times 3 = 12$  м<sup>3</sup>/сутки.

8. Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для объектов производственного назначения

Не требуется, проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, – для объектов производственного назначения

Не требуется, проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

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

Не требуется, проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

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

На территорию проектируемого объекта ГП-2 организовано два въезда – с улицы Братьев Бондаревых и безымянной улицы с восточной стороны ЗУ. Въезд в подземный паркинг с ул. Братьев Бондаревых.

Въезд транспорта, кроме спецмашин, во двор не предусмотрен. Доступ пожарной техники организован ко всем точкам жилого дома по твердому покрытию – проездам с асфальтобетонным покрытием, тротуарам с усиленным покрытием и укрепленному газону. **Подъезд пожарной техники осуществляется с двух продольных сторон зданий** (п. 8.1 СП4.13130.2013) здания класса функциональной пожарной опасности Ф1.3. (многоквартирный жилой дом ст. 32 ФЗ №123), **а с торцов зданий предусмотрен проезд пожарной техники.**

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

7	-	Зам.	22-22		03.23
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-АР/22-ПЗУ.ТЧ

Лист
14

Расстояние от внутреннего края проезда до наружных стен проектируемого здания составляет от 5 до 8 м (п. 8.8 СП4.13130.2013), при высоте секции проектируемого здания до 28 м включительно (п.3.1 СП 1.13130.2020), и от 8 до 10 м при высоте секции выше 28 м. Ширина проезда, в зависимости от высоты секции составляет 4,2– 6 м.

И/в. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

5	-	Зам.	22-22		01.23
Изм.	Кол-ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-АР/22-ПЗУ.ТЧ

Лист

15

Таблица регистраций изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в документе	Номер док.	Подпись	Дата
	Измененных	Замененных	Новых	Аннулированных				
2	-	12, 13	-	-	2	22-22		11.22
3	-	11-13	-	-	3	22-22		11.22
5	-	5-6, 9-15	-	-	9	22-22		01.23
6	-	10, 12-13	-	-	3	22-22		02.23
7	-	6,9-14	-	-	7	22-22		03.23

И/№, № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

7	-	Зам.	22-22		03.23
Изм.	Кол-ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

03-AP/22-ПЗУ.ТЧ

Лист

16



Технико-экономические показатели		
№ п/п	Наименование	Площадь, м2
1	Площадь ЗУ с КН 72:23:0111001:4803	89 463,00
2	Площадь благоустройства в границах 2 этапа ГП-2	28 430,00
3.1	Площадь застройки ГП-2 по СП 54.13330.2022	16 457,90
3.2	Площадь застройки ГП-2 (за вычетом площади подземных частей сооружения)	5 049,20
3.3	Площадь застройки ГП-2 по Постановлению города Тюмени №124-пк от 28.06.2021 г. п.3.1.2	4 660,70
4	Площадь твердых покрытий, в том числе:	19 016,00
	- проезды, автостоянки	8079,00
	- тротуары с возможностью проезда пожарной техники	2305,00
	- тротуары без возможности проезда пожарной техники	4696,00
	- площадки для игр детей	1017,50
	- площадки для занятий спортом	14,00,00
	- велодорожка	743,00
	- хозяйственные площадки	353,50
5	Площадь озеленения	4 753,30
6	Процент озеленения, %	17
7	Процент застройки, %	16

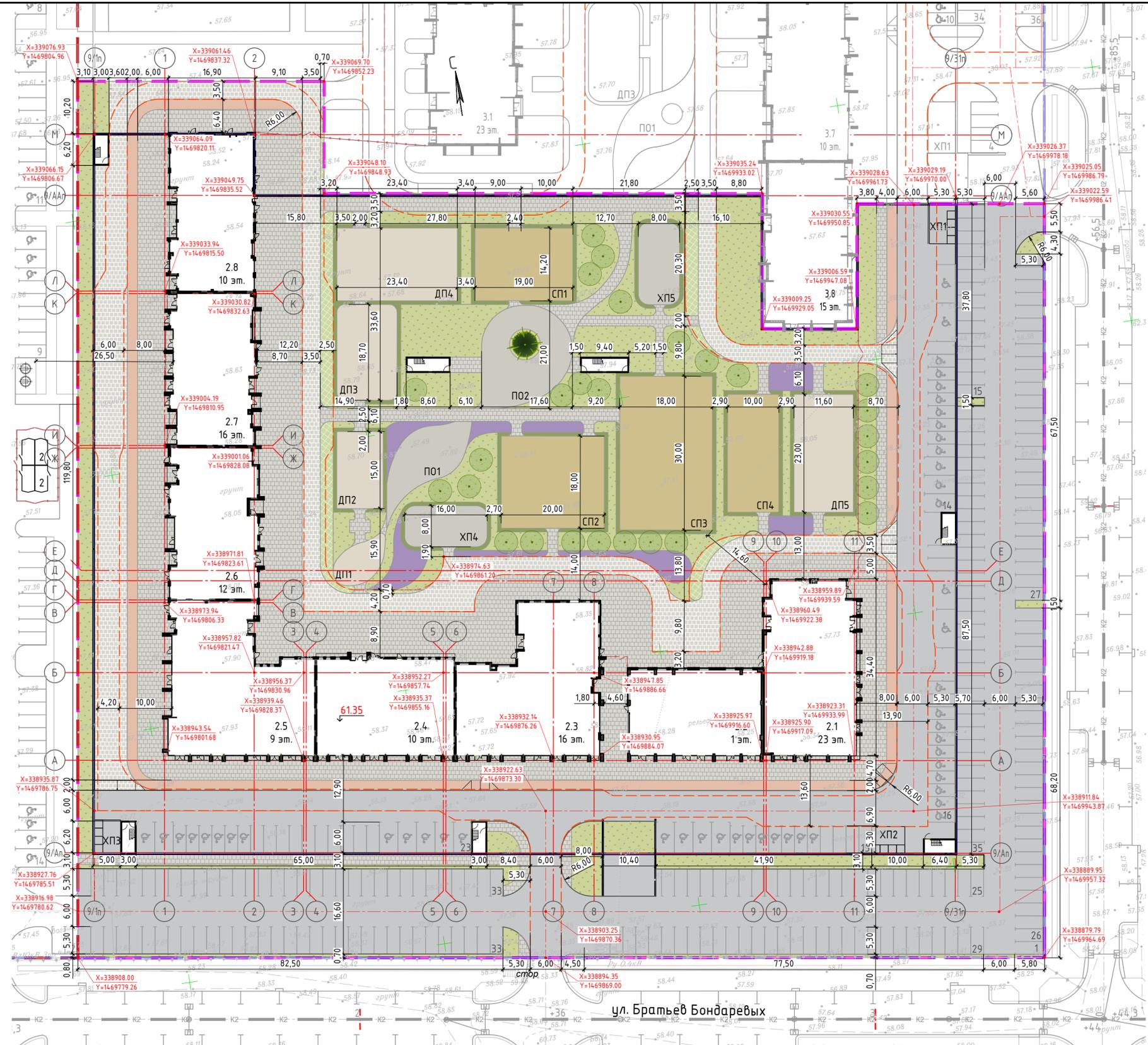
Процент застройки рассчитан в границах благоустройства 2 этапа ГП-2, в соответствии с п.3.1.2 Постановления города Тюмени от 28.06.2021 г. №124-пк "О правилах землепользования и застройки города Тюмени". В расчет максимального процента застройки в границах земельного участка не входит площадь подземных объектов и подземных частей объектов капитального строительства, пристроенных и встроено-пристроенных объектов капитального строительства при условии использования кровли пристроенного объекта, имеющей общий выход с основным объектом капитального строительства на уровень планировочной отметки земли, под территорию благоустройства.

- Условные обозначения**
- Граница земельного участка с КН 72:23:0111001:4803 S=89 463,00 м<sup>2</sup>
  - Граница благоустройства 1 этапа
  - Граница благоустройства 2 этапа ГП-2
  - Граница благоустройства 2 этапа ГП-3
  - Границы ЗУ по сведениям ЕГРН
  - Контур застройки
  - Граница подземного паркинга
- Зоны с особыми условиями использования территории:**
- охранный зона КЛ 10кВ, подземная прокладка, 1 м по обе стороны кабеля (Постановление №160 от 24.02.2009)
  - охранный зона водопровода, 5 м
  - прибрежная зона озера Алебашево, 50 м (Водный Кодекс РФ №74-ФЗ ст.65)
  - водоохранная зона и прибрежно-защитная полоса р. Туры, 200 м (по данным Отдела водных ресурсов по Тюменской области, приложение У 64/2021-ИЗИ)
  - СЗЗ предприятий ООО "ГРОМ", АЗС №6 ООО "Нефтегазстройсервис", МАЭС №14 ОАО "Газпромнефть-Тюмень", согласно данным Управления Роспотребнадзора по Тюменской области (приложение Л 64/2021-ИЗИ)

Инв. N подл. Подпись и дата

Взам. инв. N

					03-AP/22-ПЗУ		
5	-	Зам.	22-22	01.23	Застройка ЗУ №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз.Алебашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроено-пристроенными нежилыми помещениями и встроено-пристроенным подземным паркингом		
Изм.	Колуч.	Лист	Ивок.	Подпись	Дата		
Разраб.	Мушка	11.22			11.22	Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроено-пристроенными нежилыми помещениями и встроено-пристроенным подземным паркингом	
Проверил	Бахтиева				11.22	Стадия	Лист
						П	1
ГИП	Косыренко				11.22	Ситуационный план М 1:5000	
Н.контр.	Рябиков				11.22		

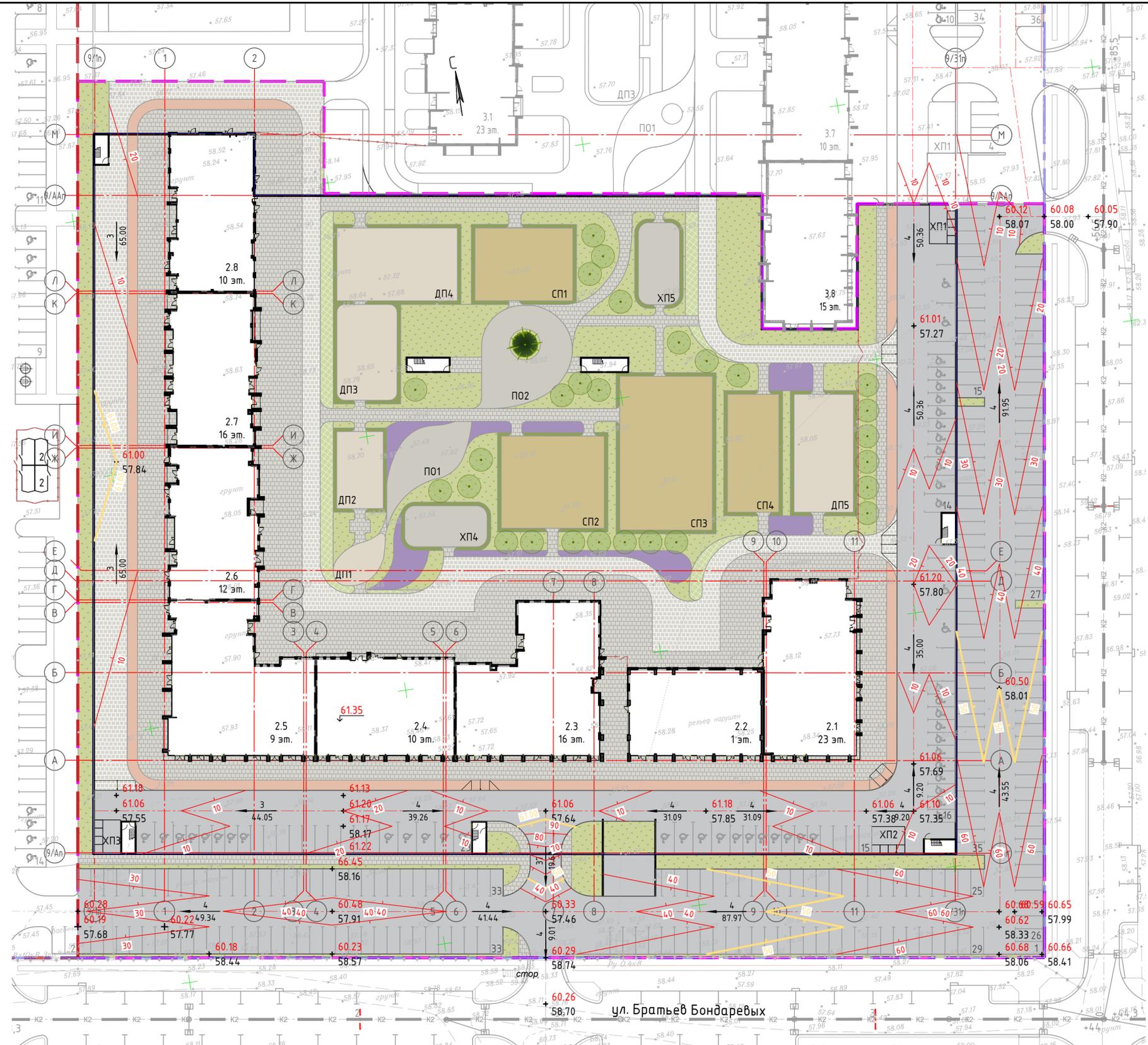


Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			зданий	квартир		застройки		общая нормируемая		здания	всего	
				зда-ния	все-го	здания	всего	здания	всего			
21-28 29	Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом	1-23	1	559	559	16457,90	16457,90	71945,20	71945,20	266707,40	266707,40	

- Условные обозначения
- Граница земельного участка с КН 72:23-0111001:4803
  - Граница благоустройства 2 этапа ГП-2
  - Ось проезда
  - Бортовой камень БР 100.30.15
  - Бортовой камень БР 100.20.8
  - Проезд асфальтобетонный
  - Тропуар из бетонной брусчатки с возможностью проезда пожарной техники
  - Тропуар из бетонной брусчатки без возможности проезда пожарной техники
  - Велодорожка
  - Спортивные площадки с двухслойным резиновым покрытием
  - Площадки для игр детей с покрытием из песка
  - Газон
  - Цветник
  - Укрепленный газон (георешетка)
  - Живая изгородь
  - Границы проезда пожарной техники

				03-AP/22-ПЗУ				
7	-	Зам.	22-22	03.23	Застройка ЗУ №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз.Алебашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом			
6	-	Зам.	22-22	02.23				
5	-	Зам.	22-22	01.23				
2	-	Зам.	22-22	11.22				
Изм.	Колуч.	Лист	№вок.	Подпись				
Разраб.	Мушка	Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом			Ставия	Лист	Листов	
Проверил	Бахшиева				П	2		
ГИП	Костыренко				11.22	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500		<b>DE VISION</b> Architecture & branding
Н.контр.	Рябиков				11.22			

Инв. N подл. Подпись и дата. Взам. инв. N

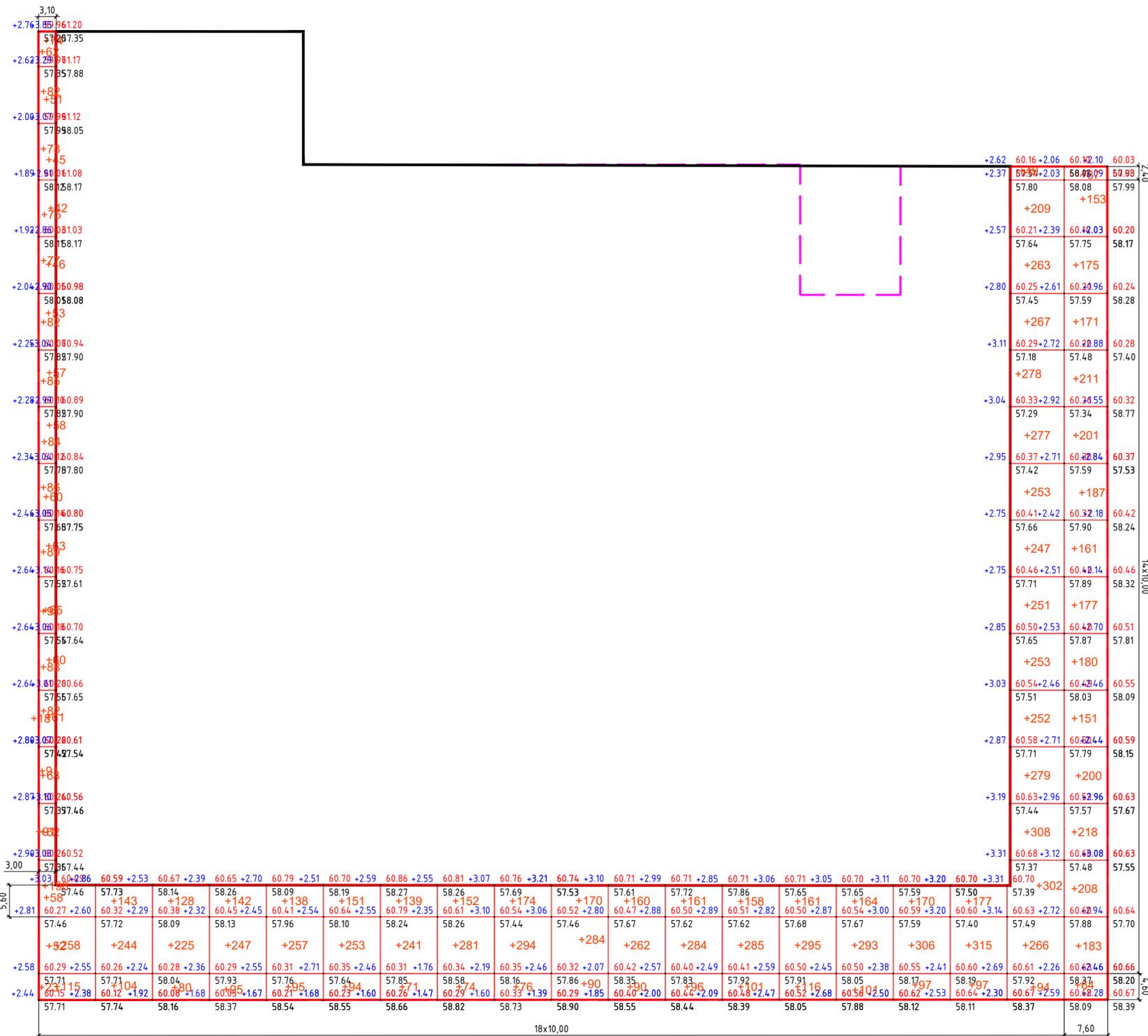


Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Экспликация зданий и сооружений						Строительный объем, м3		
			Количество		Площадь, м2				здания	всего	
			зданий	квартир	здания	всего	здания	всего			
21.28 29	Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом	1-23	1	559	559	16457,90	16457,90	71945,20	71945,20	266707,40	266707,40

- Условные обозначения**
- Граница земельного участка с КН 72:23:0111001:4803
  - Граница благоустройства 2 этапа ГП-2
  - Ось проезда
  - Бортовой камень БР 100.30.15
  - Бортовой камень БР 100.20.8
  - Проезд асфальтобетонный
  - Тротуар из бетонной брусчатки с возможностью проезда пожарной техники
  - Тротуар из бетонной брусчатки без возможности проезда пожарной техники
  - Велодорожка
  - Спортивные площадки с двухслойным резиновым покрытием
  - Площадки для игр детей с покрытием из песка
  - Газон
  - Цветник
  - Укрепленный газон (георешетка)
  - Живая изгородь
- 90 61,00 Проектные горизонталы, через 0,1 м  
42 Направление уклона проектного рельефа с указанием величины в промилле и расстояния в метрах  
9,09  
59,85 Отметки проектируемого дорожного покрытия  
60,00 Отметки проектируемого тротуарного покрытия, верха бортового камня  
57,68 Фактические отметки рельефа

03-AP/22-ПЗУ									
7	-	Зам.	22-22	03.23					
6	-	Зам.	22-22	02.23					
5	-	Зам.	22-22	01.23					
Изм.	Колуч.	Лист	№вок.	Подпись	Дата	Застройка ЗУ №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз.Алешашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом	Ставия	Лист	Листов
Разработ.	Мушка	11.22					П	3	
Проверил	Бахтеева	11.22							
ГИП	Костыренко	11.22							
Н.контр.	Рябиков	11.22				План организации рельефа М 1:500			<b>DE VISION</b> Architecture & branding

Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №



Итого м³	Насыль (+)	+1832	+491	+433	+484	+490	+498	+451	+507	+544	+544	+512	+541	+544	+572	+558	+573	+589	+384.8	+2677	Всего м³	+16688
	Выемка (-)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--		--

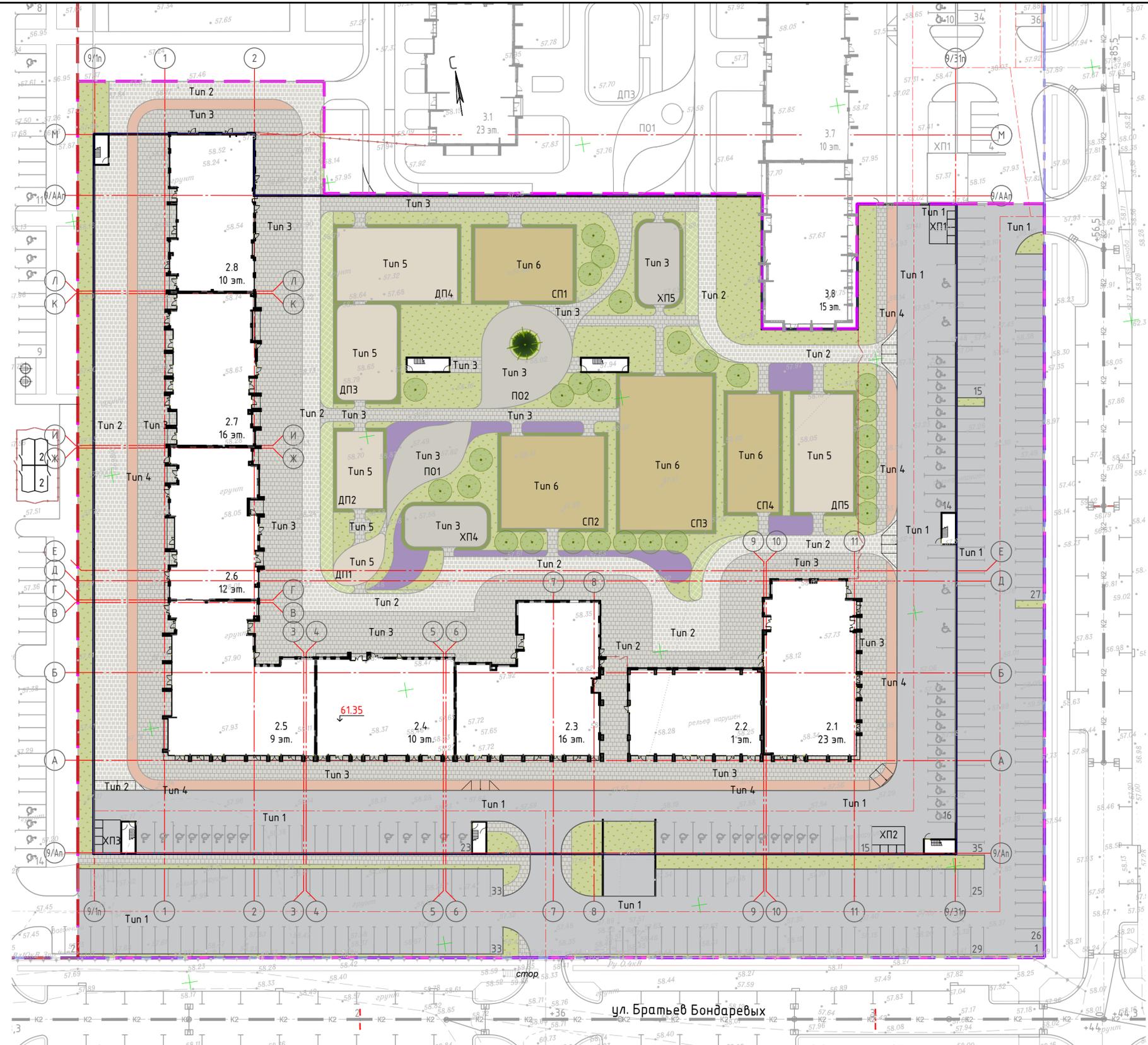
	Количество, м³				Примечание
	ЗУ под здание				
	Насыль (+)	Выемка (-)	Насыль (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	16 688	-			
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		6 194			
а) автомобильных дорог		5 832			корыто под дорожную одежду
б) плодородной почвы на участках озеленения		362			корыто под озеленение
3. Поправка на уплотнение	1 515				
Всего пригодного грунта	18 203	6 194			
4. Недостаток пригодного грунта			12 009		
6. Плодородный грунт, всего, в т.ч.:	831	831			
а) используемый для озеленения территории	831	-			
б) недостаток плодородного грунта			831		
7. Итого перерабатываемого грунта	19 034	19 034			

- Вытесненный грунт от инженерных сетей учтен в разделе 5.
- Вытесненный грунт от устройства подземных частей здания учтен в разделе 6.
- Грунт для озеленения территории рассчитан слоем 0,2 м на площадь озеленения.

- Условные обозначения
- Граница благоустройства 2 этапа ГП-2
  - Контур плиты паркинга
  - 58.72 — Отметка проектируемых покрытий
  - 57.55 — Фактическая отметка рельефа
  - +0.10 — Рабочая отметка
  - +329 — Объем грунта насыпи, м³

- Данный лист смотреть совместно с листом 3.
- Минимальный требуемый коэффициент уплотнения грунта земляного полотна в соответствии с п. 7.16 СП 34.13330.2012 принят - 0,98. Коэффициент относительного уплотнения в теле насыпи принят равным 1,08. Коэффициент потери грунта на транспортировку принят 1,01.

03-AP/22-ПЗУ					
Застройка ЗУ №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз. Алевашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом					
Изм.	Колуч.	Лист	№вок.	Подпись	Дата
Разраб.	Мушка	11.22	Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом		
Проверил	Бахтеева	11.22	Стадия	Лист	Листов
			П	4	
ГИП	Костыренко	11.22	План земляных масс		
Н.контр.	Рябиков	11.22	М 1:500		
					<b>DE VISION</b> Architecture & Branding



**Ведомость элементов озеленения**

Поз.	Наименование породы или вид насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
1	Газон, в т.ч. под живой изгородью, м2	-	4162,30	посев семян газонных трав с половком по слою растительного грунта толщиной 0,2 м
2	Укрепленный газон, георешетка, м2	-	290,00	
3	Цветник, м2	-	301,00	
4	Пузыреплодник, в живую изгородь, л.м/шт.	-	713/ 2139	"живая" изгородь (3 шт/п.м.) граница сечением 0,50x0,50 м с добавлением растительной земли до 50 %
5	Ель обыкновенная, шт.	5-7	1	посадка с круглым комом земли 0,8(Ф)х0,6 м с добавлением растительной земли до 50 %
6	Лиственные деревья, шт.	3-5	27	

**Экспликация зданий и сооружений**

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3				
			зданий	квартир	здания	всего	здания	всего			
2.1-2.8 2.9	Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом	1-23	1	559	559	16457,90	16457,90	71945,20	71945,20	266707,40	266707,40

**Ведомость тротуаров, дорожек и площадок**

Поз.	Наименование	Туп	Площадь покрытия, м2	Примечание
-	Проезд и автостоянка с бордюром из бортового камня БР100.30.15, L=1201 п.м.	1	8 079,00	а/бетон
-	Тротуар из бетонной брусчатки с бордюром из бортового камня БР100.20.8	2	2 305,00	брусчатка толщ.0,08 м
-	Тротуар из бетонной брусчатки с бордюром из бортового камня БР100.20.8	3	4 696,00	брусчатка толщ.0,06 м
-	Велодорожка из асфальтобетона с бордюром из бортового камня БР100.20.8	4	743,00	а/бетон
ДП1	Площадка для игр детей с бордюром из бортового камня БР100.20.8	5	68,00	
ДП2	Площадка для игр детей с бордюром из бортового камня БР100.20.8	5	135,00	
ДП3	Площадка для игр детей с бордюром из бортового камня БР100.20.8	5	217,00	
ДП4	Площадка для игр детей с бордюром из бортового камня БР100.20.8	5	332,00	
ДП5	Площадка для игр детей с бордюром из бортового камня БР100.20.8	5	265,50	
СП1	Спортивная площадка для командных игр	6	270,00	
СП2	Площадка для тренажеров	6	360,00	травмобезопасное двухслойное резиновое покрытие
СП3	Многofункциональная спортивная площадка для командных игр	6	540,00	
СП4	Полоса препятствий	6	230,00	
ПО1	Площадка для отдыха взрослых	3	162,00	
ПО2	Площадка для отдыха взрослых	3	260,00	
ХП1	Хозяйственная площадка для установки контейнера для раздельного сбора мусора	1	38,50	
ХП2	Хозяйственная площадка для установки контейнера для раздельного сбора мусора	1	33,00	а/бетон
ХП3	Хозяйственная площадка для установки контейнера для раздельного сбора мусора	1	33,00	
ХП4	Хозяйственная площадка	3	124,50	брусчатка толщ.0,06 м
ХП5	Хозяйственная площадка	3	124,50	

- Условные обозначения**
- Граница земельного участка с КН 72:23:011001:4803
  - Граница благоустройства 2 этапа ГП-2
  - Ось проезда
  - Бортовой камень БР 100.30.15
  - Бортовой камень БР 100.20.8

**03-AP/22-ПЗУ**

7	-	Зам.	22-22	03.23	Застройка ЗУ №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз.Алешаево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом	Стадия	Лист	Листов	
6	-	Зам.	22-22	02.23					
5	-	Зам.	22-22	01.23					
Изм.	Колуч.	Лист	Нвок.	Подпись					Дата
Разработ.	Мушка	11.22							11.22
Проверил	Бахтеева	11.22			11.22				
ГИП	Костыренко	11.22			11.22				
Н.контр.	Рябиков	11.22			11.22				

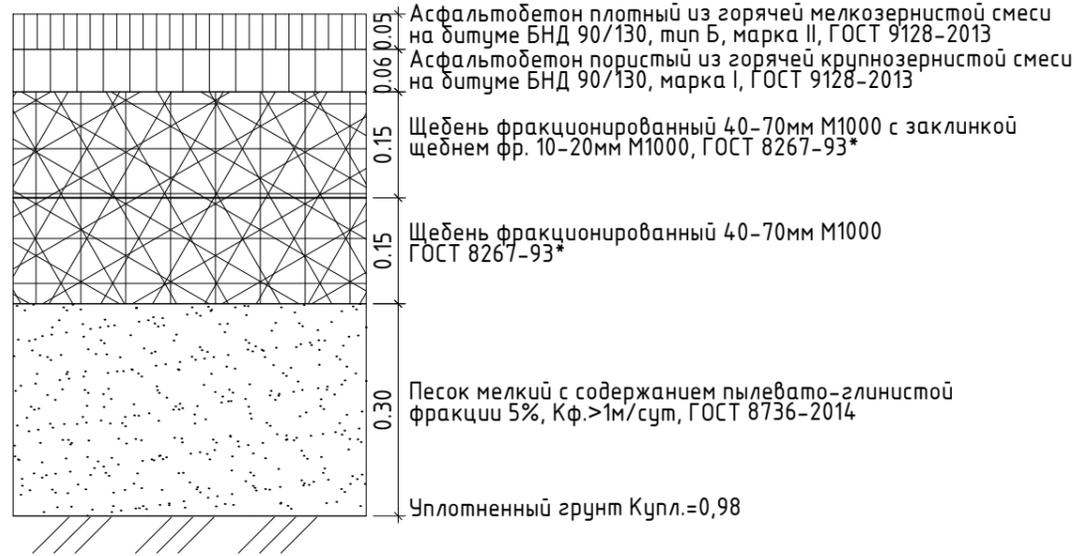
План благоустройства территории  
М 1:500

**DE VISION** Architecture & branding

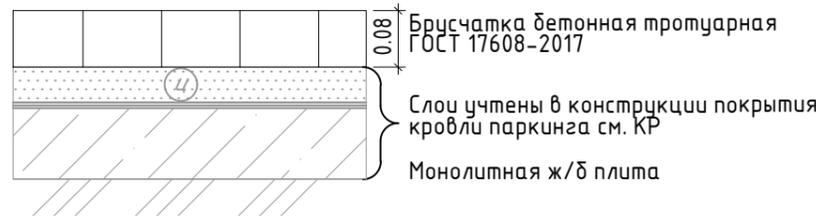
Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

ул. Братьев Бондаревых

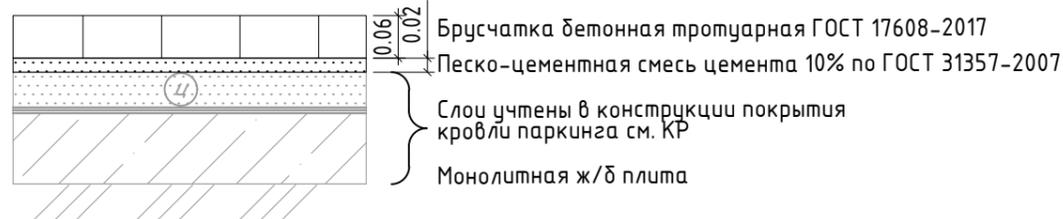
Тип 1  
(применяется на проездах и автостоянках, хозплощадках)



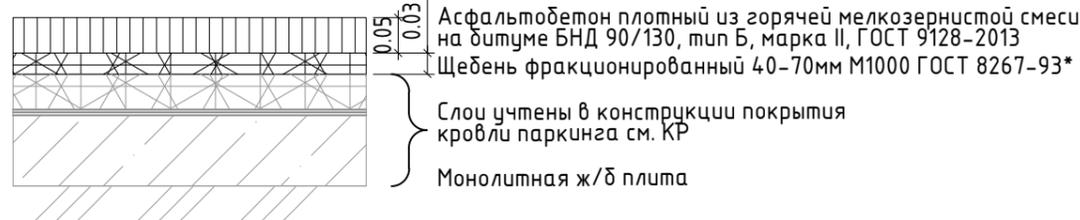
Тип 2  
(применяется на тротуарах с возможностью проезда пожарной техники)



Тип 3  
(применяется на тротуарах без возможности проезда пожарной техники)



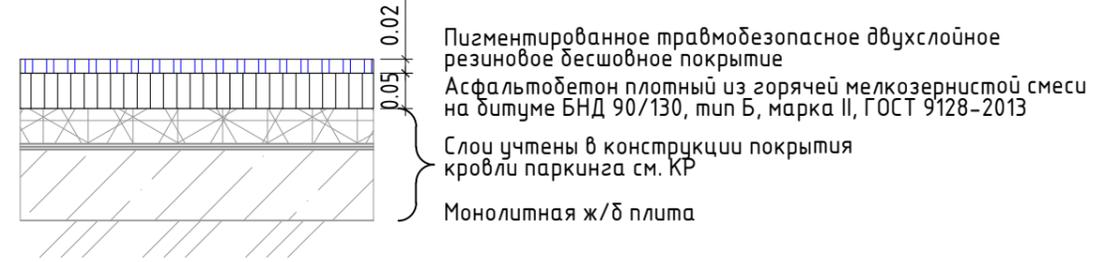
Тип 4  
(применяется на велодорожке)



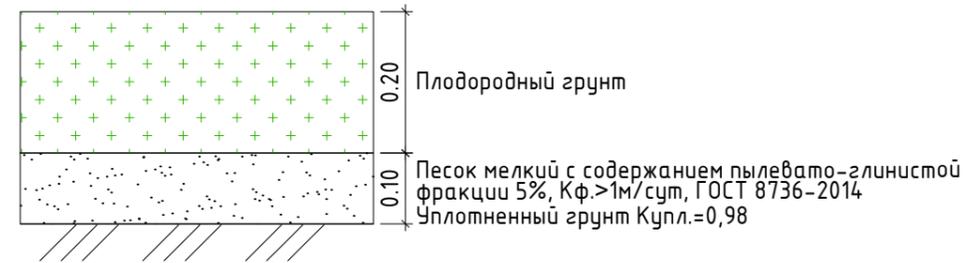
Тип 5  
(применяется на площадках для игр детей, для сенсорных игр)



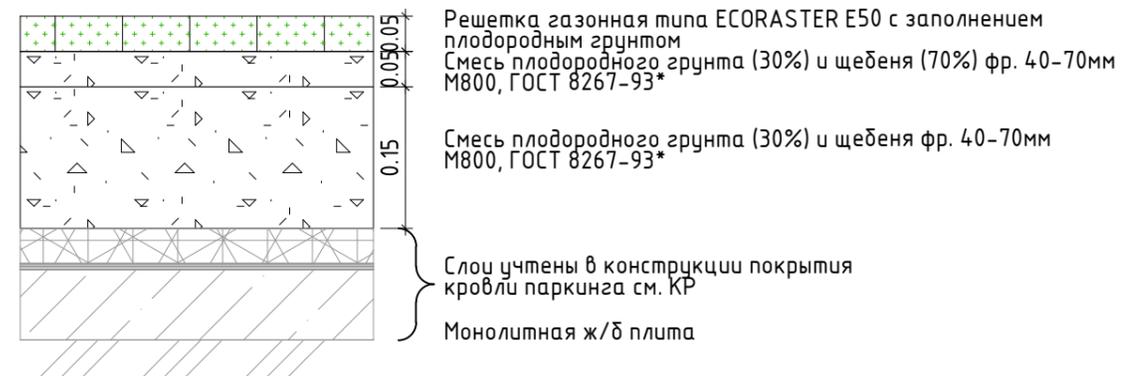
Тип 6  
(применяется на спортивных площадках)



Газон



Укрепленный газон



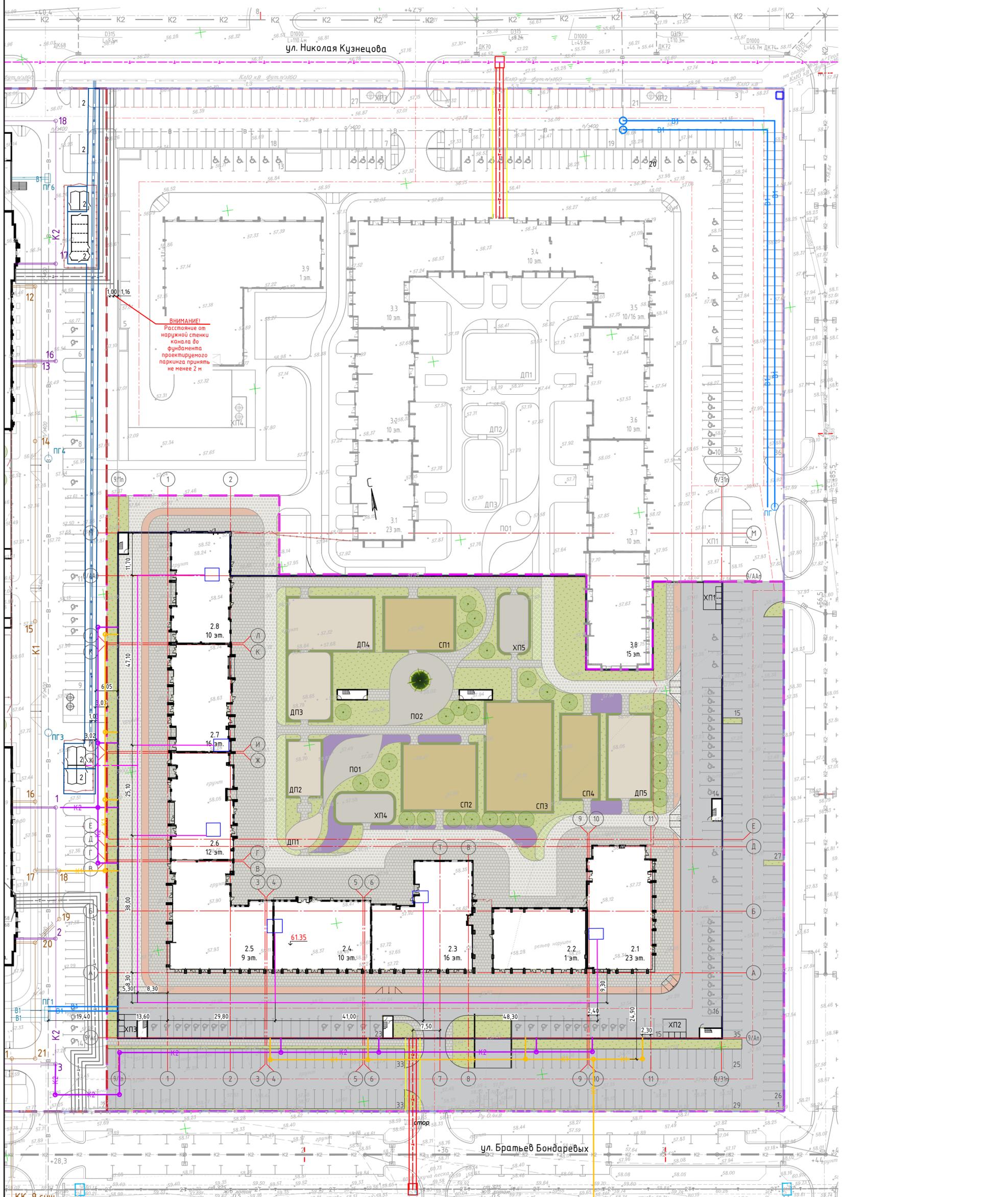
Инв. N подл.

Подпись и дата

Взам. инв. N

						<b>03-AP/22-ПЗУ</b>			
						Застройка ЗУ №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз.Алебашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-2 со			
						встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом			
Изм.	Колуч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Мушка				11.22		П	6	
Проверил	Бахтиева				11.22				
						Конструкция дорожной одежды М 1:500	<b>DE VISION</b> Architecture & branding		
ГИП	Костыренко				11.22				
Н.контр.	Рябиков				11.22				

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Экспликация зданий и сооружений				Строительный объем, м3				
			здание	квартир	Площадь, м2		здания	всего			
					застройки	общая нормируемая					
21-28/29	Многоквартирный жилой дом ГП-2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом	1-23	1	559	559	16457,90	16457,90	71945,20	71945,20	266707,40	266707,40



**ВНИМАНИЕ!**  
Расстояние от наружной стенки канала до фундамента проектируемого паркинга принять не менее 2 м

- Условные обозначения**
- Граница земельного участка с КН 72:23:0111001:4803
  - Граница благоустройства 2 этажа ГП-2
  - Ось проезда
  - Бортовой камень БР 100.30.15
  - Бортовой камень БР 100.20.8
  - Проезд асфальтобетонный
  - Тротуар из бетонной брусчатки с возможностью проезда пожарной техники
  - Тротуар из бетонной брусчатки без возможности проезда пожарной техники
  - Газон
  - Цветник
  - Укрепленный газон (георешетка)
  - Проектируемые инженерные сети:
    - холодного водоснабжения
    - бытовой канализации
    - ливневой канализации
    - КЛ-10 кВ электроснабжения
    - ВРУ
- Перспективные инженерные сети:**
- сервитут для сетей теплоснабжения
  - теплоснабжения (разрабатывается АО "УСТЭК")
  - ливневой канализации (Техностройпроект)
- Существующие инженерные сети:**
- теплоснабжения
  - КЛ-10 кВ электроснабжения
  - холодного водоснабжения
  - бытовой канализации
- Проектируемые инженерные сети в рамках проектирования жилого дома ГП-1:**
- холодного водоснабжения
  - бытовой канализации
  - ливневой канализации
  - КЛ-10 кВ электроснабжения
  - сервитут для КЛ-10 кВ электроснабжения

				03-AP/22-ПЗУ		
7	-	Зам.	22-22	03.23	Застройка 29 №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Зоречный" в районе оз. Алевашиха" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-2 со	
6	-	Зам.	22-22	02.23	встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом	
5	-	Зам.	22-22	01.23	встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом	
Изм.	Копия	Лист	М/ок.	Подпись	Дата	
Разраб.	Мухоморова			11.22	Многоквартирный жилой дом ГП-2 со	
Проверил	Бахтиярова			11.22	встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и	
ГИП	Костыренко			11.22	встроенно-пристроенным подземным паркингом	
Н.контр.	Рябко			11.22	Свободный план инженерных сетей	
				М 1:500		
				DE VISION		Architecture & branding

Приложение А

Схема расположения м/мест для  
ЗУ 72:23:0111001:2105, 72:23:0111001:2106, 72:23:0111001:2107, 72:23:0111001:2108

