

Общество с ограниченной ответственностью

**«Восемь Пярых»**

625000, г. Тюмень, ул. Республики, д. 65, оф. 708, email: ot.d.proekt.72@gmail.com

Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-042-05112009 от «09» февраля 2022 г.

Ассоциация саморегулируемая организация

«Балтийское объединение проектировщиков»

(Ассоциация СРО «БОП»)

Объект: «Жилой комплекс в д. Дударева, Тюменского района,  
Тюменской области (ГП-6). Корректировка.

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 1. «Схема планировочной организации земельного участка»

Шифр: 12-21-ПЗУ.корр.1

**Том 2**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью

**«Восемь Пярых»**

625000, г. Тюмень, ул. Республики, д. 65, оф. 708, email: ot.d.proekt.72@gmail.com

Регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-042-05112009 от «09» февраля 2022 г.

Ассоциация саморегулируемая организация

«Балтийское объединение проектировщиков»

(Ассоциация СРО «БОП»)

Объект: «Жилой комплекс в д. Дударева, Тюменского района,  
Тюменской области (ГП-6). Корректировка.

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Раздел 2. «Схема планировочной организации земельного участка»

Шифр: 12-21-ПЗУ.корр.1

**Том 2**

Директор:



О.Е. Солдатенко

Главный инженер проекта:

Д.А. Занин

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022 г.

## Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	12-21-ПЗ.корп.1	Раздел 1. Пояснительная записка	
2	12-21-ПЗУ.корп.1	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
3.1	12-21-АР1.корп.1	Подраздел 1. Архитектурные решения. Секция ГП-6.1, ГП-6.2.	
3.2	12-21-АР2.корп.1	Подраздел 2. Архитектурные решения. Секция ГП-6.3	
3.3	12-21-АР3.корп.1	Подраздел 3. Архитектурные решения. Секция ГП-6.4, ГП-6.5.	
4.1	12-21-КР1.корп.1	Подраздел 1. Конструктивные и объёмно-планировочные решения. Секция ГП-6.1, ГП-6.2.	
4.2	12-21-КР2.корп.1	Подраздел 2. Конструктивные и объёмно-планировочные решения. Секция ГП-6.3	
4.3	12-21-КР3.корп.1	Подраздел 3. Конструктивные и объёмно-планировочные решения. Секция ГП-6.4, ГП-6.5.	
5.1	12-21-ИОС1.корп.1	Подраздел 1. Система электроснабжения и электроосвещения	
5.2	12-21-ИОС2.корп.1	Подраздел 2. Система водоснабжения	
5.3	12-21-ИОС3.корп.1	Подраздел 3. Система водоотведения	
5.4	12-21-ИОС4.корп.1	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети.	
5.5	12-21-ИОС5.корп.1	Подраздел 5. Сети связи	
5.5.1	12-21-ИОС5.1.корп.1	Книга 1. Сети связи	
5.5.2	12-21-ИОС5.2.корп.1	Книга 2. Система пожарной сигнализации и оповещения при эвакуации	
5.6	12-21-ИОС6.корп.1	Подраздел 6. Сети газоснабжения.	
6	12-21-ПОС.корп.1	Раздел 6. Проект организации строительства	
8	12-21-ООС.корп.1	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
9.1	12-21-ПБ1.корп.1	Подраздел 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Секция ГП-6.1, ГП-6.2.	
9.2	12-21-ПБ2.корп.1	Подраздел 2. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Секция ГП-6.3	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

12-21-СП.корп.1

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разработал	Занин				07.22
ГИП	Занин				07.22

«Жилой комплекс в д. Дударева, Тюменского района, Тюменской области». (ГП-6). Корректировка.

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
ООО «Восемь пятых»		

## Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
9.3	12-21-ПБЗ.корр.1	Подраздел 3. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Секция ГП-6.4, ГП-6.5.	
10	12-21-ОДИ.корр.1	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10.1	12-21-ОБЭ.корр.1	Раздел 10.1. Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства	
11.1	12-21-ЭЭ.корр.1	Раздел 11.1. Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
11.2	12-21-НПКР.корр.1	Раздел 11.2. Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ	

### Состав инженерных изысканий

1	6-АП-КИ-IV-ИГДИ	Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий	
2	3-АП-КИ- IV-ИГИ	Отчет по инженерно-геологическим изысканиям	
3	3-АП-КИ- IV-ИЭИ	Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	12-21-СП.корр.1	Лист 2
------	--------	------	------	-------	------	-----------------	-----------

**Содержание:**

Содержание: .....	1
1. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	2
1.1. Общие положения. ....	2
1.2. Характеристика земельного участка.....	2
1.3. Обоснование границ санитарно-защитных зон.....	5
1.4. Обоснование планировочной организации земельного участка.....	5
1.5. Техничко-экономические показатели .....	9
1.6. Обоснование решений по инженерной подготовке территории.....	9
1.7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой. ....	10
<b>1.8. Описание решений по благоустройству территории.....</b>	<b>10</b>
<b>1.9 Зонирование территории земельного участка. ....</b>	<b>12</b>
1.10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний проезд к объекту капитального строительства. ....	12
Расчет парковочных мест.....	12
Графическая часть:	
Общие данные. Ситуационный план (1:5000).....	1
Схема планировочной организации земельного участка (1:500).....	2
План организации рельефа (1:500).....	3
План земляных масс (1:500).....	4
Сводный план инженерных сетей. (1:500).....	5

Взам. инв. №								
	<b>12-21-ПЗУ.Т</b>							
Подпись и дата	Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		
Инв. № подл.						Стадия	Лист	Листов
						П	1	5
	Разраб	Какоулина			07.22	Текстовая часть		ООО «Восемь пятых».
	ГИП	Занин			07.22			

# 1. Схема планировочной организации земельного участка.

## 1.1. Общие положения.

Настоящий раздел проекта выполнен на основании задания Заказчика на разработку проектной документации, в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- СП 112.13330.2011 "Пожарная безопасность зданий и сооружений"
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»
- СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»
- СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция»
- РЕШЕНИЕ № 197 от 28.04.2017 г. Тюмень. О внесении изменений в решение Думы Тюменского муниципального района от 30.08.2016 № 130 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования сельских поселений Тюменского муниципального района»

## 1.2. Характеристика земельного участка.

Местоположение объекта: Российская Федерация, Тюменская область, Тюменский район, д.Дударева

*Кадастровый номер земельного участка 72:17:1313004:20803*

*Градостроительный план земельного участка № RU 72516413-2924-21*

*Площадь образуемого земельного участка 17158 кв.м.*

В административном отношении площадка строительства находится на территории Тюменской области, Тюменского района, Московского МО.

Существующий подъезд к площадке с улицы ул. Сергея Джанбровского.

Участок расположен в границах охранной зоны полос воздушных подходов (ПВП) а/п Тюмень (Рощино).

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

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
------	-------	------	---	---------	------

12-21-ПЗУ.Т

Лист
2

Согласно карты градостроительного зонирования участок проектирования расположен в зоне Ж-4 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами). Зона многоэтажной жилой застройки выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных жилых домов, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Разрешенное использование - многоквартирные жилые дома - относится к основным видам разрешенного использования.

Участок проектирования трапециевидной формы, площадь в соответствии с градостроительным планом 17158 м<sup>2</sup>. Основные градостроительные ограничения – красные линии и отступы от границ участка.

Техногенное воздействие на исследуемой территории отсутствует, естественный рельеф не нарушен. Почвенно-растительный слой не сохранен. Площадка для строительства свободна.

Нормативные и расчетные параметры климатических характеристик данного района приняты в соответствии с требованиями СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» по г. Тюмени. Климатические характеристики холодного периода года: температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,94 равна минус 22; абсолютная минимальная температура воздуха °С равна минус 50; средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца, °С равна 9,2; количество осадков за ноябрь-март, равно 107; преобладающее направление ветра за декабрь февраль юго-западное. Климатические характеристики теплого периода года: средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца, °С равна 24,0; абсолютная максимальная температура воздуха, °С равна 38,0; среднемесячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца, 74%; количество осадков за апрель - октябрь, 342 мм; преобладающее направление ветра за июнь – август северо-западное. Средняя месячная годовая температура воздуха по г. Тюмени: январь – минус 17,4, февраль – минус 16,1, март – минус 7,7, апрель – плюс 3,2, май – плюс 11,0, июнь – плюс 15,7, июль-плюс 18,2, август – плюс 14,8, сентябрь –плюс 9,7, октябрь –плюс 1,0, ноябрь – минус 7,9, декабрь – минус 13,7.

Расчетное значение веса снегового покрова для III снегового района - 180 кг/кв.м. Нормативное значение ветрового давления для II ветрового района - 30 кг/кв.м, расчетное - 42 кг/кв.м.

Климатический подрайон – 1 – В. Климатические параметры по г. Тюмени приведены в СНиП 23-01-99. По сейсмической опасности г. Тюмень имеет расчетную сейсмическую интенсивность – 6 баллов. Район сейсмически не активен. В

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

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
------	-------	------	---	---------	------

12-21-ПЗУ.Т

соответствии п.6.12.1 СП 22.13330.2016 проектирование оснований на настоящем объекте проводится без учета сейсмического воздействия.

В геоморфологическом отношении площадка находится на пятом геоморфологическом уровне водораздельной равнины р.р.Тура – Пышма, с абсолютными отметками 104,0 – 106,5 м.

Геологический разрез на глубину исследования (30 м) представлен толщей рыхлых нелитифицированных отложений современного – олигоценового возраста. В верхней части разреза развиты современные аллювиальные четвертичные отложения (а Q IV) пойменной и старичных фаций аллювия. В верхней части разреза развиты насыпные грунты (t Q IV), представленные песком мелким с включением щебня, мощность отложений 0,3 – 1,2 м, выделен в ИГЭ-1.

Абсолютные отметки подошвы насыпных грунтов 104,0 – 106,5 м.

Под насыпными грунтами на большей части территории вскрываются суглинки полутвердые мощностью от 0,8 до 5,0 м, выделенные в ИГЭ-2. Суглинки полутвердые как правило подстилаются супесью пластичной с прослоями песка и суглинка (ИГЭ-3) мощностью от 0,8 до 5,0 м, на отдельных участках супеси вскрываются под насыпными грунтами или в пределах пройденных котлованов с поверхности. С глубины 4,4 – 9,4 м (абсолютные отметки 100,9 – 96,0 м) под грунтами выделенными в ИГЭ-3 или ИГЭ-5 вскрываются пески мелкие плотные насыщенные водой (ИГЭ-4) мощностью 0,8 – 3,4 м, реже грунты выделенные в ИГЭ-4 вскрываются также на глубинах 8,6 – 10,2 м мощностью 0,6 – 1,6 м. С глубины 2,8 м до 15,2 м в разрезе широко представлены пески мелкие средней плотности насыщенные водой (ИГЭ-5) в виде слоев мощностью от 0,8 м до 5,4 м. С глубины 8,8 – 14,8 м под грунтами ИГЭ-4 и ИГЭ-5 вскрываются пески средней крупности средней плотности насыщенные водой (ИГЭ-6) в виде слоев мощностью 0,8 – 3,8 м. С глубины 13,6 – 15,2 м под ИГЭ-6, реже ИГЭ-5 вскрываются суглинки мягкопластичные с примесью органических веществ (ИГЭ-7) мощностью 2,0 – 5,4 м.

С глубины 14,8 – 18,4 м вскрывается толща, представленная суглинками полутвердыми с прослойками песка (ИГЭ-8). Нижняя граница толщи скважинами глубиной 30,0 м не вскрыта. Во всех пройденных скважинах вскрываются грунтовый водоносный горизонт, статический уровень устанавливался (01 – 15.10.21 г.) на глубинах 4,3 – 4,9 м, абсолютные отметки 100,5 – 100,8 м. Природные сезонные колебания уровня грунтовых вод, могут достигать 1,0 м, в зависимости от водности года.

Грунты, находящиеся в пределах сезонного промерзания, по относительной

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

12-21-ПЗУ.Т					
Лист					
4					



деформации пучения относятся к следующим типам:

ИГЭ-1 – практически непучинистый

ИГЭ-2 - слабопучинистый

ИГЭ-3 - слабопучинистый

Категория опасности природных процессов: подтопления территории и пучинистости – оценивается, как умеренно опасные (приложение В СП 115.13330.2016).

### **1.3. Обоснование границ санитарно-защитных зон.**

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: **Охранная зона Полос воздушных подходов (ПВП) а/п Тюмень (Рошино), расположенная в границах г. Тюмени, Тюменского и Нижнетавдинского районов Тюменской области 72:00-6.4.**

Ограничения: Охранная зона установлена на полосы воздушных подходов (ПВП) ИВПП 03/21, ИВПП 12/30 а/п Тюмень (Рошино). Границы полос воздушных подходов на гражданских аэродромах, представляющие собой воздушное пространство в установленных границах и примыкающие к торцам взлетно - посадочной полосы устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов при наборе высоты после взлета и снижении при заходе на посадку. Полосы воздушных подходов на гражданских аэродромах имеют ближнюю границу, дальнюю границу и боковые границы. Ближняя граница полосы воздушных подходов на гражданских аэродромах прилегает к концу летной полосы и совпадает с ней по размерам. Дальняя граница полосы воздушных подходов на гражданских аэродромах параллельна ближней границе и расположена на расстоянии 30 км от конца летной полосы. Боковые границы полосы воздушных подходов на гражданских аэродромах начинаются от ближней границы полосы воздушных подходов на гражданских аэродромах и расходятся под углом 8.5 (15%) в каждую сторону от продолжения осевой линии ВПП до пересечения с дальней границей полосы воздушных подходов. Границы полос воздушных подходов на гражданских аэродромах установлены в соответствии с Приказом Минтранса РФ от 09.11.2010г. №243 "Об утверждении Порядка установления границ полос воздушных подходов на гражданских аэродромах". Полосы воздушных подходов являются элементами приаэродромной территории. Проектирование, строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	5

12-21-ПЗУ.Т

возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома в соответствии с ст. 46 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км от аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 11.03.2010г. №138.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 17158 м2.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории Приаэродромная территория: **Приаэродромная территория аэродрома Плеханово. Пятая подзона.**

Ограничения: Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 17158 м2.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории Приаэродромная территория: **Приаэродромная территория аэродрома Тюмень (Рощино). Шестая подзона, Об установлении приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) №4-п от 12.01.2021.**

Ограничения: Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, в частности: - звероводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов; - подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды и др.), способствующие массовому скоплению птиц.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 17158 м2.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории Приаэродромная территория: **Приаэродромная территория аэродрома Тюмень (Рощино). Третья подзона., Об установлении приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) №4-п от 12.01.2021.**

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

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата	12-21-ПЗУ.Т	Лист
							6

Ограничения: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные Федеральными авиационными правилами «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов», утвержденными приказом Минтранса России от 25.08.2015 № 262 (ФАП № 262). В границах третьей подзоны выделены секторы, соответствующие поверхностям ограничения препятствий в соответствии с ФАП № 262, в каждом из которых установлены ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. Запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов (препятствий), абсолютная высота которых превышает высоту ограничительной поверхности. Абсолютная высота устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 17158 м<sup>2</sup>.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории Приаэродромная территория: **Приаэродромная территория аэродрома Плеханово. Третья подзона.**

Ограничения: Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные Федеральными авиационными правилами «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов», утвержденными приказом Минтранса России от 25.08.2015 № 262 (ФАП № 262). В границах третьей подзоны выделены секторы, соответствующие поверхностям ограничения препятствий в соответствии с ФАП № 262, в каждом из которых установлены ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. Запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов (препятствий), абсолютная высота которых превышает высоту ограничительной поверхности. Абсолютная высота устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года., которая составляет **+153,800;**

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 17158 м<sup>2</sup>.

**Высотные отметки зданий ниже предельной высоты ограничения.**

Абсолютная отметка зданий:

- ГП-6.1 (по металлическому ограждению парапета лестничной клетки) =149,40
- 6.2(по дымовой трубе крышной газовой котельной) =153,80
- 6.3 (по металлическому ограждению парапета лестничной клетки) =153,60

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

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

12-21-ПЗУ.Т

- 6.4 (по металлическому ограждению парапета лестничной клетки) =153,80
- 6.5 (по металлическому ограждению парапета лестничной клетки) =153,80

#### **1.4. Обоснование планировочной организации земельного участка.**

Проектная документация по объекту: «Жилой комплекс в д. Дударева, Тюменского района, Тюменской области». ГП-6. разработана в соответствии с действующими нормами и правилами на основании задания на проектирование.

- *Кадастровый номер земельного участка 72:17:1313004:20803*
- *Градостроительный план земельного участка № RU 72516413-2924-21*
- *Топографическая съемка.*

Участок расположен в границах охранной зоны полос воздушных подходов (ПВП) а/п Тюмень (Роцино).

Для обеспечения требуемых условий инсоляции жилых квартир и дворовой территории, принята переменная этажность секций.

В связи с тем, что участок расположен в границах охранной зоны ПВП а/п Тюмень (Роцино), расположенной в границах Тюменского района Тюменской области, запрещается размещать объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объект, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства РФ.

Размещение зданий на участке обусловлено требованиями санитарно-гигиенического комфорта, функциональными задачами организации территории, эстетическим требованиями и противопожарными нормами.

Градостроительные ограничения - красные линии и отступы от границ участка.

Пространственно-планировочная организация участка многоэтажных жилых домов определена конфигурацией участка под строительство, заданием на проектирование и требованиями действующих строительных норм и правил по планировке и застройке городских территорий и населенных пунктов. На участке расположены многоэтажные дома разной этажности ГП6.1 - 13 этажей; ГП6.2– 14 этажей; ГП6.3, ГП6.4, ГП6.5 - 15 этажей.

Для жителей проектируемых жилых домов на территории в границах участка располагаются открытые парковки.

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

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

Элементы благоустройства расположены на дворовом пространстве в соответствии с расчетом по Местным нормативам градостроительного проектирования. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 32,6%.

### **1.5. Технико-экономические показатели**

- Площадь участка в границах землеотвода	17158 кв.м.
- Площадь застройки на участке	2860 кв.м.
- Площадь озеленения в границах участка	3068,08 кв.м.
- Площадь тротуаров в границах участка	2659,12 кв.м.
- Площадки с грунтовым покрытием (песок)	558,0 кв.м.
- Площадь парковок и проездов (покрытие - асфальт)	7396,1 кв.м
- Площадь площадок с резиновым покрытием	642,5 кв.м
- Процент застройки	16,5 %

### **1.6. Обоснование решений по инженерной подготовке территории.**

Обоснование инженерной подготовки территории являются инженерно-геологические изыскания на участке строительства, выполненные ООО НПО «ТюмГАСУ» в 2021 году, в соответствии с данными изысканиями приняты планировочные отметки территории.

Инженерная подготовка представляет собой комплекс мероприятий, обеспечивающих создание благоприятных условия для строительства и эксплуатации населенных мест, размещения и возведения здания, прокладки тротуаров, обустройства площадок, инженерных сетей с обязательным учетом экологических требований.

Техногенное воздействие на исследуемой территории отсутствует, естественный рельеф не нарушен. Почвенно-растительный слой не сохранен. Площадка для строительства свободна. Проектом предусматривается насыпь грунта под строительство, см. лист 4 графической части раздела 12-21-ПЗУ.

Согласно СП 11-105-97, Часть II [5.2] и СНиП 22-01-95 [5.10] из опасных геологических процессов и неблагоприятных инженерно-геологических явлений на исследуемой территории отмечается морозная пучинистость грунтов.

Категория опасности природных процессов: подтопления территории и пучинистости – оценивается, как умеренно опасные (приложение В СП 115.13330.2016).

Грунты в зоне сезонного промерзания, в открытых котлованах и траншеях подвержены воздействию сил морозного пучения. При промерзании они способны увеличиваться в объёме, что сопровождается подъёмом поверхности грунта и развитием

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

						<b>12-21-ПЗУ.Т</b>	Лист
							9
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата		



На проектируемой территории предусматриваются мероприятия по благоустройству территории: устройство площадок для отдыха взрослого населения, для отдыха и игр детей дошкольного и младшего возраста, физкультурно-спортивных и хозяйственных площадок. Пожарных проездов вокруг здания.

Озеленение территории высевом газонных трав, посадкой деревьев и кустарников. Предусмотрена установка урн и скамеек, детских и спортивных комплексов.

Предусмотрено устройство проездов с твердыми покрытиями из асфальтобетона и тротуаров из брусчатки, физкультурных и детской площадок с грунтовым покрытием.

Расчет потребностей в зеленых насаждениях, площадках физкультурно-спортивных, для игр детей дошкольного и младшего возраста, для отдыха взрослого населения, хозяйственных – приведен в таблице.

Наименование	Требуемое, м2	В границах участка, м2
Площадь озеленения границах участка	$4.5 \cdot 675 = 3037,5$	3068,08
Площадки для игр детей дошкольного и младшего возраста	$0.7 \cdot 675 = 472,5$	558,0
Площадки для отдыха взрослого населения	$0.1 \cdot 675 = 67,5$	82,58
Для занятий физкультурой	$2 \cdot 675 = 1350,0$	1499,5
Для хозяйственных целей (контейнерные и для сушки вещей)	$0.3 \cdot 675 = 202,5$	203,1
ТБО, м3 в сутки	$((675 \cdot 380) \cdot 0,95 / 365) / 180 = 3,71$ м3/сут	(13,0+4,3) м3/сут

Расчет количества человек:

Тип жилья: массовый, норма площади на 1 человека  $30\text{м}^2$ , формула  $k=n$

$n$  – количество человек

$k$  – количество жилых комнат в квартире

Итого:  $k = 222$  (однокомнатных) +  $222 \cdot 2$  (двухкомнатных) +  $3 \cdot 3$  (трехкомнатных) =  $222 + 444 + 9 = n = 675$  человек

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

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата
------	-------	------	---	---------	------

12-21-ПЗУ.Т

Лист

11

### **1.9 Зонирование территории земельного участка.**

Многоквартирный жилой комплекс в д. Дударева – переменной этажности (13,14,15-этажей).

Входы в подъезды для жилых квартир сквозные.

Территория зонирована по функциональному назначению. Расчет дворовой территории выполнен в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования.

Предусмотрены следующие зоны:

- зона размещения зданий,
- транспортно - пешеходная зона (проезды, пешеходные пути),
- зона автостоянки.

На дворовом пространстве размещены игровые зоны, зоны отдыха.

### **1.10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний проезд к объекту капитального строительства.**

В проекте разработана транспортная схема, предусматривающая безопасную эксплуатацию объекта.

Подъезд к многоквартирному жилому дому происходит с улицы Тюменская. Все дворы без машин - парковки вынесены за периметр застройки.

Все парковки и въезды оборудованы соответствующими дорожными знаками и разметкой.

### **Расчет парковочных мест.**

Исходные данные для расчета:

Общее количество квартир – 447 шт.;

Общая площадь центров обучения (нежилых помещений) – 391,5 м<sup>2</sup>;

Обоснование норматива: *РЕШЕНИЕ № 197 от 28.04.2017 г. Тюмень. О внесении изменений в решение Думы Тюменского муниципального района от 30.08.2016 № 130 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования сельских поселений Тюменского муниципального района»*

В соответствии с нормативами, утвержденными думой тюменского муниципального района (*РЕШЕНИЕ № 197 от 28.04.2017 п.5 (б)*), нормативное количество парковочных мест для постоянного хранения автомобилей определяется по формуле:

Количество машино-мест = 0,5 х А + 1 х Б + 1,5 х В

где: А - количество квартир с D до 45 м<sup>2</sup> включительно (массовое);

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			12-21-ПЗУ.Т						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				12



$$D = \frac{S}{N + 1}; \quad (N - \text{количество комнат})$$

Предусмотрены квартиры:

Однокомнатные – максимальной общей площадью до  $m^2 - 44,0m^2$

Двухкомнатные – максимальной общей площадью до  $m^2 - 62,0m^2$

Трехкомнатные – максимальной общей площадью до  $m^2 - 99,4m^2$

Соответственно, в проектируемых жилых домах все квартиры имеют коэф. D до 45 м2, следовательно на одну квартиру требуется 0,5 м/мест.

В проектируемых жилых домах - 447 квартиры. Соответственно требуется парковочных мест:  $0,5 \times 447 = 224 \text{ м/места}$

Нормативное количество парковочных мест для нежилых помещений (Центры обучения, самодеятельного творчества, клубы по интересам) - 1 м/м на 100 м2 общей площади объекта.

*(РЕШЕНИЕ № 197 от 28.04.2017 Расчетные показатели обеспеченности объектов обслуживания на территории сельских поселений, Района объектами хранения автотранспорта (машино-местами на временных автостоянках).*

Общая площадь нежилых помещений, предназначенных для размещения Центров обучения, самодеятельного творчества, клубов по интересам – 391,5 м кв.

Соответственно, для всех нежилых помещений округляем до – **4 м/мест**

Гостевые стоянки - 12,5% от количества мест для постоянного хранения *(РЕШЕНИЕ № 197 от 28.04.2017 п.5 (в)).*

$$224 \times 0,125 = \mathbf{28 \text{ м/мест}}$$

Итого требуемое количество парковок:

$$\mathbf{224 + 4 + 28 = 256 \text{ шт.}}$$

На стоянке (парковке) транспортных средств выделено 26 м/м (10%) машино-мест для людей с инвалидностью, в том числе 9 мест специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске (8 мест и дополнительно 2% (1 шт.) от количества мест свыше 200).

В границах земельного участка расположено **256** машино-мест, в том числе 9 м/мест (8+1=9 шт.) для МГН на кресле-коляске.

Потребность в парковочных местах удовлетворена на 100%

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			12-21-ПЗУ.Т						
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата				

Наименование	Расчетное кол-во м/мест	Проектное кол-во м/мест	Примечание
Количество машиномест постоянного хранения для жилых домов	224	224	
Гостевые парковки	28	28	
Количество временных м/м для нежилых помещений из расчета	4	4	
Итого:	256	256	26 м/м для МГН в т.ч. 9 м/м для МГН колясочников

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

Изм.	Кол.у	Лист	№	Подпись	Дата

12-21-ПЗУ.Т

Лист

14

Ведомость чертежей основного комплекта марки ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план (1:5000)	
2	Схема планировочной организации земельного участка (1:500)	
3	План организации рельефа (1:500)	
4	План земляных масс (1:500)	
5	Сводный план инженерных сетей. (1:500)	
6	План котлована	

Технико-экономические показатели

Площадь участка (4 очередь) в границах землеотвода	17158 кв.м.
Площадь застройки на участке	2860 кв.м.
Площадь озеленения с учетом покрытия газонной решеткой	3068,08 кв.м.
Площадь тротуаров и площадок	2659,12 кв.м.
Площадки с грунтовым покрытием (песок)	558,0 кв.м.
Площадь парковок и проездов (покрытие - асфальт)	7396,1 кв.м.
Площадь площадок с не проницаемым покрытием	642,5 кв.м.
Процент застройки	16,5 %

Общие указания

Чертежи марки ПЗУ разработаны на основании :

- 1) Градостроительного плана земельного участка
- 2) Топоъемки выполненной в 2017 г.

Система координат-МСК-1. Система высот Балтийская, 1977г.

ВНИМАНИЕ! Перед производством земляных работ уточнить прокладку существующих коммуникаций с вызовом соответствующих служб города. Без уточнения существующих коммуникаций приступать к земляным работам ЗАПРЕЩАЕТСЯ!

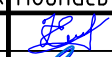



Технические решения, принятые в рабочих чертежах соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории данного объекта Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию данного объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятиями.

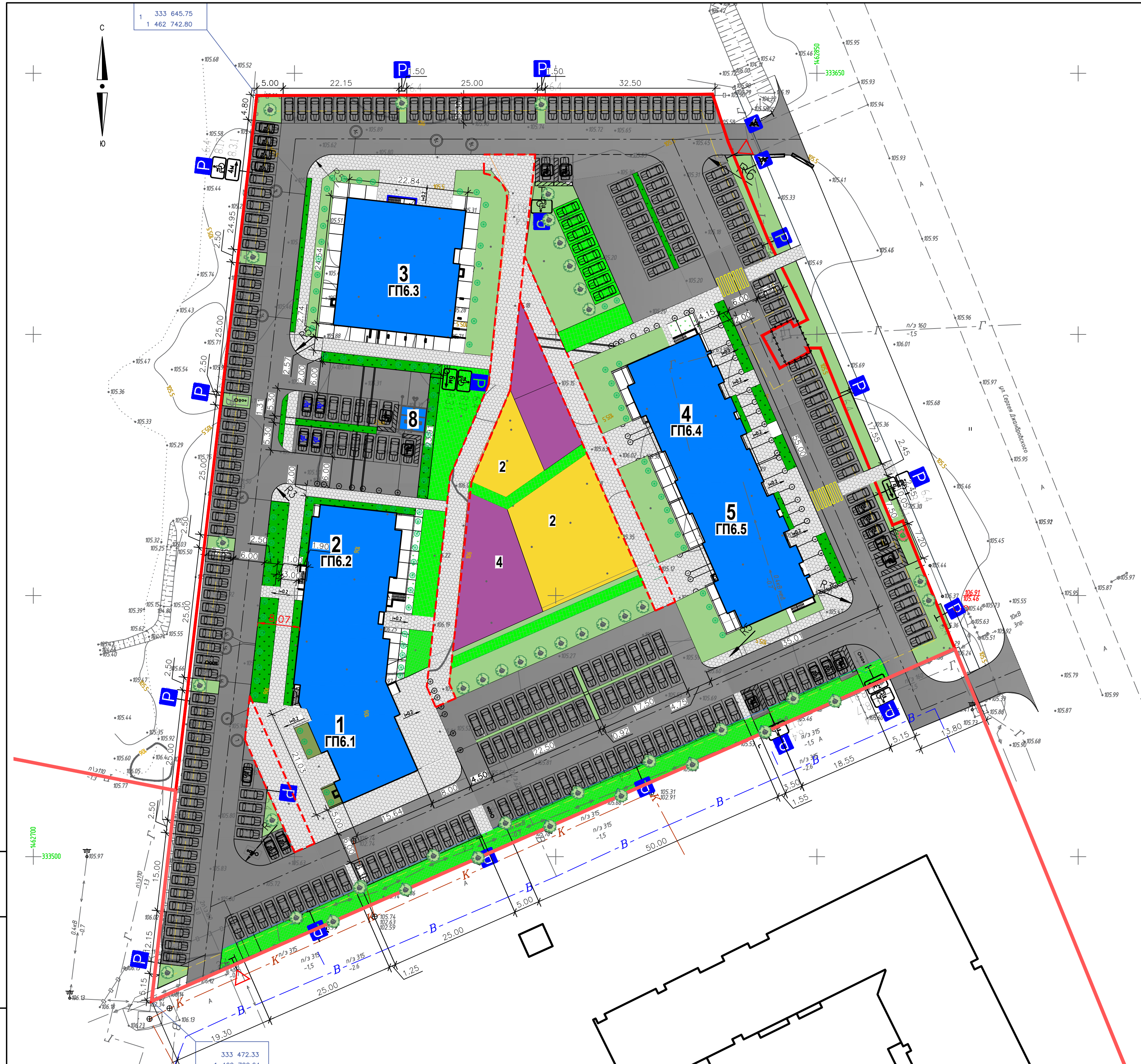
ГИП  Занин Д.А.

Ситуационный план (1:5000)

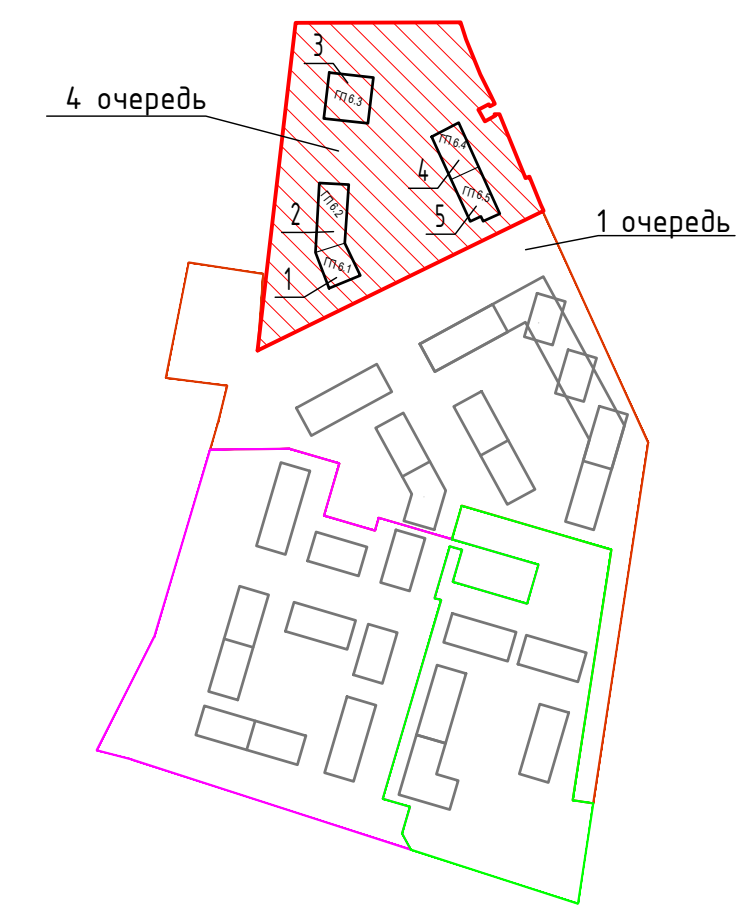


— x — граница охранной зоны полос воздушных подходов (ПВП) а/п Тюмень (Рошино)

12-21-ПЗУ.корр.1					
Жилой комплекс в д. Дударева, Тюменского района, Тюменской области. ГП-6.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.	Какоулина				07.22
Провер.	Занин				07.22
Н. контр.	Соловьева				07.22
ГИП	Занин				07.22
Ситуационный план (1:5000) Общие данные				Стадия	Лист
				П	1
				Листов	6
				8/5	



Компоновочная схема



Условные обозначения:

- граница участка (4 очередь)
- охранный зона Вл 10кВт (согласно ГПЗУ)
- отступ от границ участка по ГПЗУ (3 м)
- система лотков для отвода дождевых и талых вод
- Покрытие тротуаров (брусчатка)
- Покрытие площадок и проездов
- Песок крупнозернистый, речной (крупной фракции)
- Резиновое покрытие
- Газон
- Укрепленный решеткой газон
- Граница пожарного проезда
- граница площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой, отдыха взрослого населения, хозяйственные площадки
- Стояночные места
- Стояночные места для МГН
- Стояночные места для МГН на кресле-коляске
- Площадка для мусоросборников

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			зданий	квартир	всего	застройки	общая нормируемая	здания	всего
1	Многоквартирный жилой дом ГП6.1	13	1	73		471,4			
2	Многоквартирный жилой дом ГП6.2	14	1	83		534,8			
3	Многоквартирный жилой дом ГП6.3	15	1	119		816,5			
4	Многоквартирный жилой дом ГП6.4	15	1	86		518,5			
5	Многоквартирный жилой дом ГП6.5	15	1	86		518,5			
6	Блочная трансформаторная подстанция	1	1			25			

Расчет земельных участков основных элементов благоустройства

Поз.	Наименование	Норма, м²/чел	Расчетное зн-е, м²	Проектное зн-е, м²	Примечание
1	Участки зеленых насаждений	4,5	3037,5	3068,08	
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	472,5	558,0	
3	Площадки для отдыха взрослого населения	0,1	67,5	82,58	
4	Площадки для занятий физкультурой	2,0	1350,0	1499,5	
5	Хозяйственные площадки (контейнерные и для сушки вещей)	0,3	202,5	203,1	
6	Итого по площадкам:		5130,0	5411,26	
7	Расчетная численность населения в проектируемых домах		675		

Ведомость проездов, тротуаров и площадок

Условные обозначения	Тип	Наименование	Площадь покрытия, м²	Бордюр из бортового камня
	1	Проезды, парковки (асфальт)	7396,1	БР 100.30.15, ГОСТ 6665-91
	2	Тротуары (газонная решетка)	302,0	БР 50.20.8, ГОСТ 6665-91
	3	Тротуары, площадки (брусчатка)	2357,12	БР 50.20.8, ГОСТ 6665-91
	4	Площадки с резиновым покрытием	642,5	Резиновый бор, ГОСТ 7338-90
	5	Площадки (песок)	558,0	Резиновый бор, ГОСТ 7338-90

Расчет накопления мусора:  
 Нормативное накопление бытовых отходов составляет 380 кг на 1 чел. в год (Региональные нормы п.3.1.4).  
 Накопление бытовых отходов для жилого дома составляет 380х675=256.5т в год.  
 Ежедневное накопление ТБО (кроме крупногабаритных отходов, составляющих 5% от общего количества отходов) составляет 3,71 м³.  
 Проектом предусмотрено 10 заглубленных контейнера MolokClassic (1,3м³ - 10 шт. общим объемом 13,0м³.  
 Дополнительно предусмотрены 2 заглубленных контейнера объемом 4,3м³ для нежилых помещений.

Наименование	Расчетное кол-во м/мест	Проектное кол-во м/мест	Примечание
Количество машиномест постоянного хранения для жилых домов	224	224	
Гостевые парковки	28	28	
Количество временных м/м для нежилых помещений из расчета	4	4	
Итого:	256	256	26 м/м для МГН в т.ч. 9 м/м для МГН колясочников

12-21-ПЗУ.корп.1					
Жилой комплекс в д. Дударева, Тименского района, Тюменской области. ГП-6.					
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Какошлина		<i>[Signature]</i>	07.22
Провер.		Занин		<i>[Signature]</i>	07.22
Н. контр.		Соловьева			07.22
Схема планировочной организации земельного участка (1:500)					8/5

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		общая нормируемая		
					здания	всего	здания	всего	
1	Многоквартирный жилой дом ГП6.1	13	1	73	471,4				
2	Многоквартирный жилой дом ГП6.2	14	1	83	534,8				
3	Многоквартирный жилой дом ГП6.3	15	1	119	816,5				
4	Многоквартирный жилой дом ГП6.4	15	1	86	518,5				
5	Многоквартирный жилой дом ГП6.5	15	1	86	518,5				
6	Блочная трансформаторная подстанция	1	1		25				



Условные обозначения:

- Красная отметка (планировочная)
- Черная отметка (отметка существующего рельефа)
- Уклоноуказатель
- Граница участка (4 очередь)

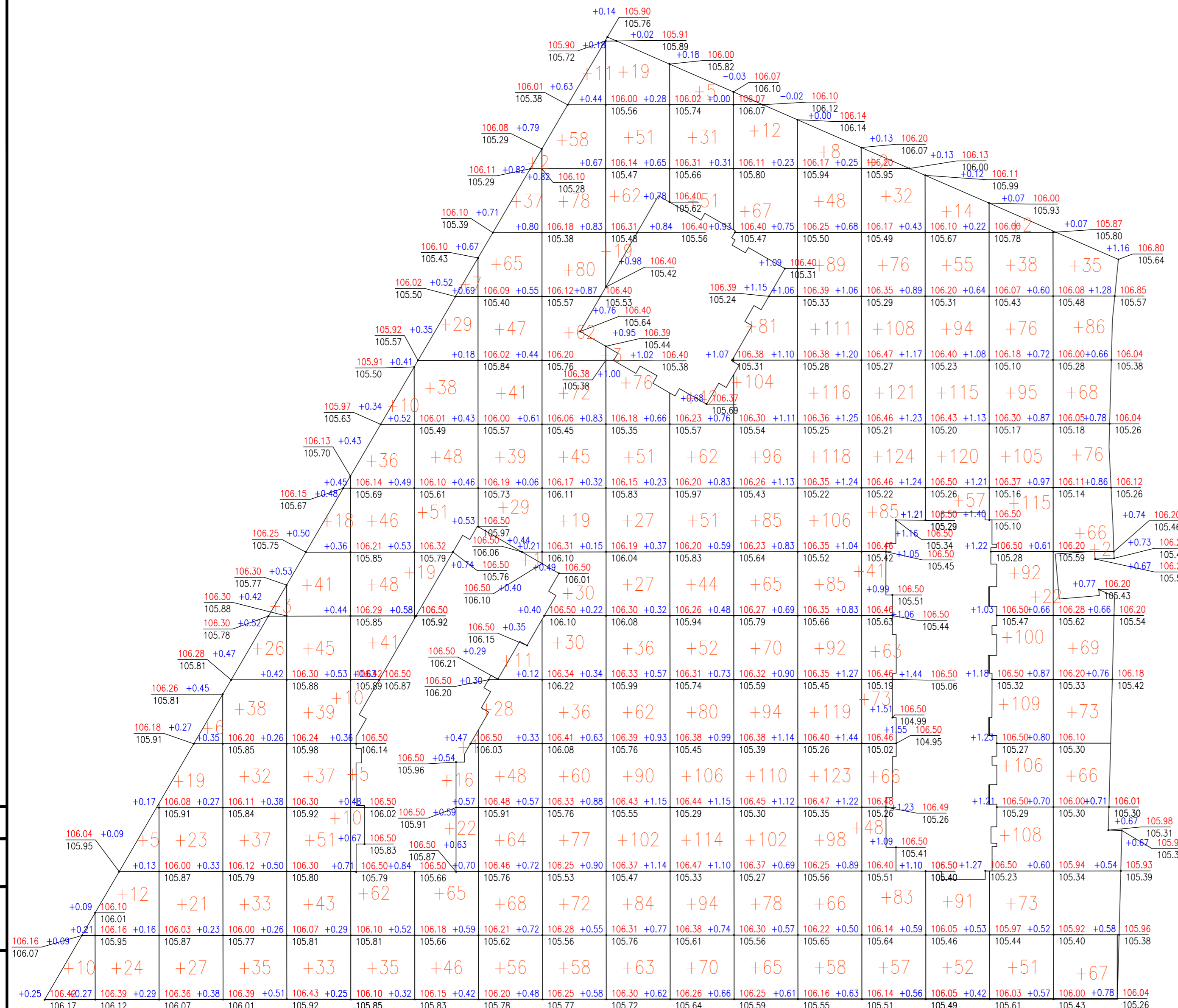
№ коп. \_\_\_\_\_  
 Инв. № подл. \_\_\_\_\_  
 Подп. и дата \_\_\_\_\_  
 Взам. инв. № \_\_\_\_\_

12-21-ПЗУ.корп.1				
Жилой комплекс в д. Дударева, Тюменского района, Тюменской области. ГП-6.				
Изм.	Кол-ч	Лист	№ док	Подпись
Разраб.				07.22
Провер.				07.22
Н. контр.	Соловьева			07.22
			Стадия	Лист
			П	3
			8/5	
План организации рельефа (1:500)				

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м³	
	Насыпь (+)	Выемка (-)
1. Грунт планировки территории	9744	
2. Вытесненный грунт при устройстве покрытий		
а) подземных частей зданий и сооружений	2581*	11449
б) автомобильных покрытий и тротуаров		3832
в) ж.д. путей		
г) подземных сетей		
д) водоотводных сооружений		
е) плодородной почвы на участках озеленения		460
3. Грунт от устройства высоких полов зданий		
4. Поправка на уплотнение	616	
Всего природного грунта		12941 15741
5. Излишки природного грунта	2800	
6. Грунт не пригодный для устройства насыпи оснований зданий, сооружений и подлежащий удалению с территории		
7. Плодородный грунт, всего в т.ч.:		
а) используемый для озеленения территории		460
б) недостаток плодородного грунта	460	
8. Итого перерабатываемого грунта	16201	16201

Примечание: 2581\* - объем грунта на обратную засыпку откосов выемки, после устройства фундаментов



Условные обозначения:

- 0.60 - Рабочая отметка
- 76.75 - Красная отметка (планировочная)
- 76.75 - Черная отметка (отметка существующего рельефа)
- +10 - Насыпь

+10	+41	+96	+204	+307	+303	+342	+536	+788	+772	+802	+1029	+1237	+979	+600	+1068	+630	Всего м³	+9744
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---		


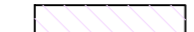
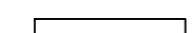
12-21-ПЗУ.корр.1					
Жилой комплекс в д. Дударева, Тюменского района, Тюменской области. ГП-6.					
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.					07.22
Провер.					07.22
И. контр.	Соловьева				07.22
				Стадия	Лист
				п	4
				План земляных масс (1:500)	
				8/5	

Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №. Согласовано.

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		общая нормируемая		
					здания	всего	здания	всего	
1	Многоквартирный жилой дом ГП6.1	13	1	73	471,4				
2	Многоквартирный жилой дом ГП6.2	14	1	83	534,8				
3	Многоквартирный жилой дом ГП6.3	15	1	119	816,5				
4	Многоквартирный жилой дом ГП6.4	15	1	86	518,5				
5	Многоквартирный жилой дом ГП6.5	15	1	86	518,5				
6	Блочная трансформаторная подстанция	1	1		25				

Условные обозначения:

-  - граница участка (4 очередь)
-  - охранная зона Вл 10кВт (согласно ГПЗУ)
-  - отступ от границ участка по ГПЗУ (3 м)

Условные обозначения (проектируемые инженерные сети)

-  В1 - Сети водопровода
-  К1 - Сети канализации
-  - Сети газопровода
-  W - Сети электроснабжения

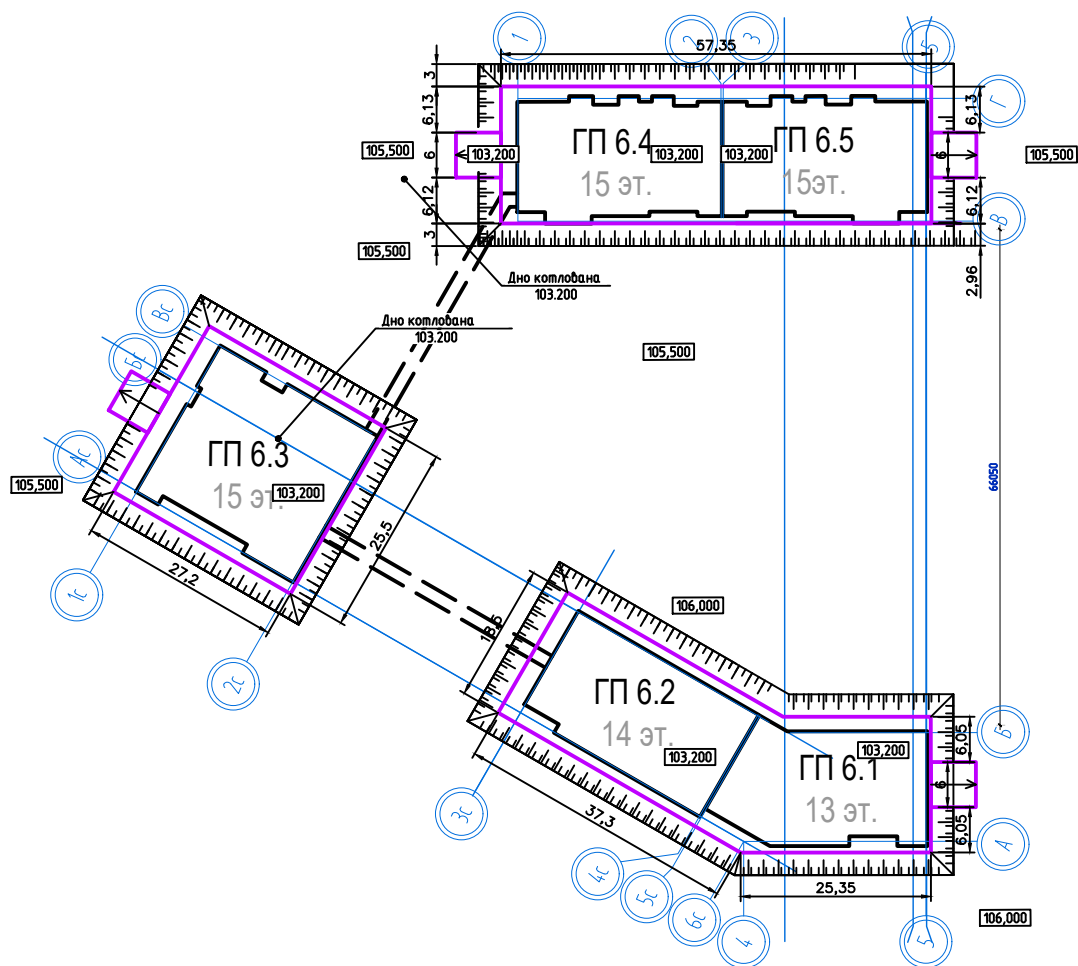


Сущ. ГРПШ  
1 очереди

				12-21-ПЗУ.корр.1		
				Жилой комплекс в д. Дударева, Тюменского района, Тюменской области. ГП-6.		
Изм.	Кол-ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Разраб.		Какоулина		<i>Какоулина</i>	07.22	
Провер.		Занин		<i>Занин</i>	07.22	
Н. контр.		Соловьева			07.22	
				Стадия	Лист	Листов
				П	5	
				Сводный план инженерных сетей(1:500)		8/5

Согласовано  
Взам. инб. №  
Подп. и дата  
Инб. № подл.

# Котлован



№ кап.	Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				12-21-ПЗУ.корр.1		
							Жилой комплекс в д. Дударева, Тюменского района, Тюменской области. ГП-6.		
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
	Разраб.		Какоулина		<i>[Signature]</i>	07.22	П	6	
	Провер.		Занин		<i>[Signature]</i>	07.22			
	Н. контр.		Соловьева		<i>[Signature]</i>	07.22	План котлована		
	ГИП		Занин		<i>[Signature]</i>	15.07.22			