

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-3 со
встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и
встроенно-пристроенным подземным паркингом»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

03-АР/22-03-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-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

03-АР/22-03-ПЗУ

Том 2

Директор ООО "АР"

М.В. Костыренко

Главный инженер проекта

М.В. Костыренко

| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|-------|
| 1 | 13-23 | | 02.23 |
| | | | |
| | | | |

| | | | | | | |
|------------|---------|--|--|--|------------------------|------------|
| Разрешение | | Обозначение | | | 03-AP/22-03-ПЗУ | |
| №13-23 | | 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-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом" | | |
| Изм. | Лист | Содержание изменения | | | Код | Примечание |
| | | Текстовая часть | | | | |
| 1 | 6 | Откорректированы технико-экономические показатели (площадь твердых покрытий, тротуаров, озеленения, процент озеленения) | | | 4 | |
| | | Графическая часть | | | | |
| 1 | 1 | Откорректированы технико-экономические показатели (площадь тротуаров, твердых покрытий, озеленения, процент озеленения) | | | 4 | |
| 1 | 2,3,5,7 | Планы дополнены устройством озеленения в пространстве между пожарными проездами и фасадами. Часть тротуаров с возможностью проезда пожарной техники заменена на укрепленный газон. | | | 4 | |

| | |
|-------------|--|
| Согласовано | |
| | |
| | |
| | |

| | | | |
|-----------|------------|--|-------|
| Изм. внес | Мушка | | 02.23 |
| Составил | Мушка | | 02.23 |
| ГИП | Костыренко | | 02.23 |
| Утвердил | Рябиков | | 02.23 |



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

| | | | | | | |
|-----------------|-------------------|------------|--|-------|--------|-------|
| Взам. инв. № | | | | | | |
| | Подл. дата | | | | | |
| Инв. № подл. | 03-AP/22-03-ПЗУ.С | | | | | |
| | Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подп. | Дата |
| | Разработал | Мушка | | | | 01.23 |
| | Проверил | Бахтиева | | | | 01.23 |
| | ГИП | Костыренко | | | | 01.23 |
| Н. контроль | Рядиков | | | | 01.23 | |
| Содержание тома | | | Стадия | Лист | Листов | |
| | | | П | 1 | 1 | |
| | | | DE VISION Architecture & branding | | | |

Содержание

стр.

| | | |
|-----|--|----|
| 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..... | 15 |
| 10. | Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения..... | 15 |
| 11. | Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения..... | 15 |

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

| | | | | | |
|------------|------------|------|--------|-------|-------|
| | | | | | |
| Изм. | Колуч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| Разработал | Мцшка | | | | 01.23 |
| Проверил | Бахтиева | | | | 01.23 |
| ГИП | Костыренко | | | | 01.23 |
| Н.контроль | Рядиков | | | | 01.23 |

03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ

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

| | | |
|--|------|--------|
| Стадия | Лист | Листов |
| П | 1 | 16 |
| DE VISION Architecture & branding | | |

1. Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.

Проектируемый объект расположен в Тюменской области, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз. Алебашево, в административном отношении расположен в Центральном административно-территориальном округе, на земельном участке, далее ЗУ, с кадастровым номером 72:23:0111001:4-803 площадью 89 463 м².

Участок проектирования правильной формы, расположен в границах красных линий проектируемых улиц Братьев Бондаревых – Евгения Войнова – Разведчика Кузнецова – местный проезд.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Тюмени, участок проектирования входит в территориальную зону Ж-1 – зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами. Проектируемый объект соответствует основным видам разрешенного использования ЗУ (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)).

На отведенном земельном участке предусмотрено размещение 2 этапов строительства: 1 этап – жилой дом ГП-1; 2 этап – жилой дом ГП-2, жилой дом – ГП-3.

В настоящее время на отведенном земельном участке, в границах проектирования 1 этапа строительства, расположен строящийся жилой дом ГП-1, остальная часть земельного участка свободна от застройки и сетей инженерно-технического обеспечения.

Данным проектом предусмотрено благоустройство части ЗУ, которая является частью второго этапа строительства, предусмотренной для проектирования и строительства многоквартирного жилого дома ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом. Площадь благоустройства в границах 2 этапа ГП-3 – 2,4801 га.

В настоящее время это не эксплуатируемая территория. На территории участка проектирования отсутствуют объекты капитального строительства, инженерные сети, подлежащие демонтажу или переносу.

Участок проектирования 2 этапа ГП-3 граничит: с запада – с проектируемым жилым домом первого этапа ГП-1; с севера – с улицей разведчика Кузнецова; с востока – с безымянным местным проездом; с юга – с проектируемым жилым домом второго этапа ГП-2.

В геоморфологическом отношении площадка проектирования расположена на левобережье, в пределах техногенно-нарушенной поймы реки Туры. В 1978–1979 г. на исследуемой территории был произведен гидронамыв песка мощностью 1,5–2,0 м, изменивший как естественный облик местности, так и абсолютные отметки рельефа. Природный рельеф площадки нарушен, абсолютные отметки поверхности изменяются в пределах 55.89 – 58.48 м. Рельеф территории проектирования, с уклоном в северо-западную сторону. Зелёные насаждения на участке представлены в виде зарослей ивняка, болотной растительности.

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

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|--------------------|------|
| | | | | | | 03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ | Лист |
| Изм. | Кол-во | Лист | № док. | Подп. | Дата | | 2 |

В геолого–литологическом строении участка проектирования принимают участие техногенные отложения – насыпные и намывные, верхнечетвертичные, среднечетвертичные отложения и отложения верхнего палеогена, представленные озерно–аллювиальными песчано–глинистыми разностями.

Грунтовые воды имеют переменный характер положения уровня, обусловленный изменением природного рельефа местности, а также наличием водоупорных барьеров, затрудняющих естественные пути фильтрации грунтовых вод (уплотненные грунты под автодорогами, засыпанные понижения рельефа, наличие на площадке глинистых грунтов, имеющих слабые фильтрационные свойства и пр.

Рекомендуется принять прогностный уровень грунтовых вод на отметке 57,69 м, что соответствует наивысшему уровню воды 1% обеспеченности по посту р. Тура– з. 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 2.2.1/2.1.1.200–03 “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–З 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.

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

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|---------------------------|------|
| Изм. | Кол-во | Лист | № док. | Подп. | Дата | 03–АР/22–03–ПЗУ.ТЧ | Лист |
| | | | | | | | 3 |

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 автостоянки приточные и дымоудаления. Удаление воздуха общеобменной вентиляцией подземной автостоянки 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 72:23:0111001:4-803 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 Аледашево, к югу от площадки на расстоянии ~ 530 м протекает река Тура.

Размер водоохранной 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.

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол-во | Лист | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|------|--------|-------|------|

03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ

| |
|------|
| Лист |
| 4 |

Площадь оз. Алебашево 0,42 км² – водоохранный зоны для озер площадью менее 0,5 км² 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 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 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 разной этажности, 23-10-10-10/16-10-10-15-1-этажные с подземным паркингом (секция 3.10). Секции имеют общее дворовое пространство. Площадки благоустройства расположены на эксплуатируемой кровле автостоянки. Въезд транспорта, кроме спецмашин, во двор не предусмотрен. Проезд 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 (п. 8.1 СП 4.13130.2013), а с торцов зданий предусмотрен проезд пожарной техники. На территорию проектируемого объекта ГП-З организовано два въезда – с улицы Кузнецова и безымянной улицы с восточной стороны ЗУ. Въездов в подземный паркинг два, они расположены вблизи въездов на территорию.

Расстояние от внутреннего края проезда до наружных стен проектируемого здания составляет от 5 до 8 м (п. 8.8 СП 4.13130.2013), 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. № |
|--------------|--------------|--------------|

| | | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|--|--------------------|------|
| | | | | | | | 03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ | Лист |
| Изм. | Колуч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | | | 5 |

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 градостроительного проектирования городского округа Муниципального образования город Тюмень. Количество жителей 975 человек.

Проектируемый дом включает объекты социальной инфраструктуры. В жилой группе запроектированы нежилые помещения с торговой площадью менее 200 м², и более 200 м².

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. измерения | Кол-во |
|-----------|---|----------------|-----------|
| 1 | Площадь ЗУ с КН 72:23:0111001:4803 | м ² | 89 463,00 |
| 2 | Площадь благоустройства в границах 2 этапа ГП-З | м ² | 24 801,00 |
| 3.1 | Площадь застройки ГП-З по СП 54.13330.2022 | м ² | 20 085,20 |
| 3.2 | Площадь застройки ГП-З (за вычетом площади подземных частей сооружения) | м ² | 6 117,70 |
| 3.3 | Площадь застройки ГП-З по Постановлению города Тюмени №124-пк от 28.06.2021 г. п. 3.1.2 | м ² | 5 573,30 |
| 4 | Площадь твердых покрытий, в том числе | м ² | 14 826,00 |
| | - проезды, автостоянки | м ² | 8514,00 |
| | - тротуары с возможностью проезда пожарной техники | м ² | 988,00 |
| | - тротуары без возможности проезда пожарной техники | м ² | 3903,00 |
| | - площадки для игр детей | м ² | 522,50 |
| | - велодорожка | м ² | 582,00 |
| | - площадки для отдыха взрослых | м ² | 160,00 |
| | - хозяйственные площадки | м ² | 156,50 |
| 5 | Площадь озеленения | м ² | 4 401,10 |
| 6 | Процент озеленения | % | 18 |

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|
| 1 | - | Зам. | 13-23 | 02.23 | |
| Изм. | Кол-во | Лист | № док. | Подп. | Дата |

03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ

Лист

6

| | | | |
|---|-------------------|---|----|
| 7 | Процент застройки | % | 23 |
|---|-------------------|---|----|

*Баланс территории посчитан в границах благоустройства 2 этапа ГП-3.

Отведенный земельный участок расположен в территориальной зоне застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами Ж-1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади ЗУ для застройки многоквартирными жилыми домами должна составлять не более 32,6%, в соответствии с Постановлением Администрации города Тюмени от 28.06.2021 г. №124-пк "О правилах землепользования и застройки города Тюмени".

Процент застройки рассчитан в границах благоустройства 2 этапа ГП-3, в соответствии с п.3.12 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.

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

Инженерная подготовка и инженерно-строительная защита проводятся для улучшения качества территорий и исключения негативного воздействия на застраиваемые территории с целью создания благоприятных условий для рационального функционирования застройки, системы инженерной инфраструктуры согласно СП 116.13330.2012 "Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов", СП 104.13330.2016 "Инженерная защита территории от затоплений и подтопления".

К негативным инженерно-геологическим процессам на территории проектирования относится затопление территории.

На период проведения инженерных изысканий участка проектирования грунтовые воды были установлены на глубинах 3,5–8,5 м с абсолютными отметками 53,81–55,04 м.

Для защиты территории от затопления, строительных конструкций и фундаментов от разрушения, проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- искусственное повышение отметок поверхности территории до незатопляемых (абсолютные отметки проектируемой поверхности покрытий 61,35–59,96 (+3,08 м));
- вертикальная гидроизоляция стен здания ниже отметки 0,000;
- применение строительных материалов с нормируемыми значениями прочности, морозостойкости и водонепроницаемости.

| | | | | | | | | |
|--------------|--------------|--------------|------|--------|------|--------|-------|------|
| И/в. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | Изм. | Кол-во | Лист | № док. | Подп. | Дата |

03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ

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/м³. 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 проектируемых жилых домов ГП-1 и ГП-2. 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 односторонний 10–20%, продольный уклон – от 5% до 30%. Тротуары вдоль здания запроектированы с односторонним 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/22-03-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.

Внутрдворовое пространство образуется периметром жилых секций 2 этажа ГП-2 и ГП-3. Двор закрыт по периметру ограждением и устроен как пешеходная зона с устройством полосы для возможного проезда пожарной техники и специализированных машин. По всей территории проектируемого объекта обеспечено беспрепятственное движение малоомобильных групп населения. Двор оборудован площадками благоустройства различного назначения – для отдыха взрослого населения, для игр детей. Физкультурно-спортивной зоной для 2 этажа ГП-3 служит велодорожка, устраиваемая по внешнему периметру жилых секций. Остальной комплекс спортивных площадок расположен на территории жилого дома ГП-2.

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. Так как двор представляет собой общее пространство для жильцов домов ГП-2 (см. лист 2 графической части) и ГП-3 расчет площадок благоустройства и баланс площадок рассчитан на оба жилых дома.

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

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|--------------------|------|
| Изм. | Кол-во | Лист | № док. | Подп. | Дата | 03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ | Лист |
| | | | | | | | 9 |

Расчет площадок благоустройства

Таблица 2

| Площадки | Нормы по НГПСО м2/чел | Расчетный показатель чел. | | Расчетное количество, м2 | | Итого ррасчётное количество, м2 | Принято в проекте, м2 | | Итого ппринято в проекте, м2 |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------|------|--------------------------|--------|---------------------------------|-----------------------|--------|------------------------------|
| | | ГП-2 | ГП-3 | ГП-2 | ГП-3 | | ГП-2 | ГП-3 | |
| Площадки для игр детей | 0,7 | 882 | 975 | 617,40 | 682,50 | 1299,90 | 1017,50 | 522,50 | 1540,00 |
| Площадки для отдыха взрослых | 0,1 | 882 | 975 | 88,20 | 97,50 | 185,70 | 422,00 | 160,00 | 582,00 |
| Площадки для занятий спортом | 2,0 (1,0)* | 882 | 975 | 882,00 | 975,00 | 1857,00 | 2143,00 | 582,00 | 2725,00 |
| Площадки для хозяйств. целей | 0,3 (0,15)* | 882 | 975 | 132,30 | 146,25 | 278,55 | 353,50 | 156,5 | 510,00 |

*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.

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

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

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

03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ

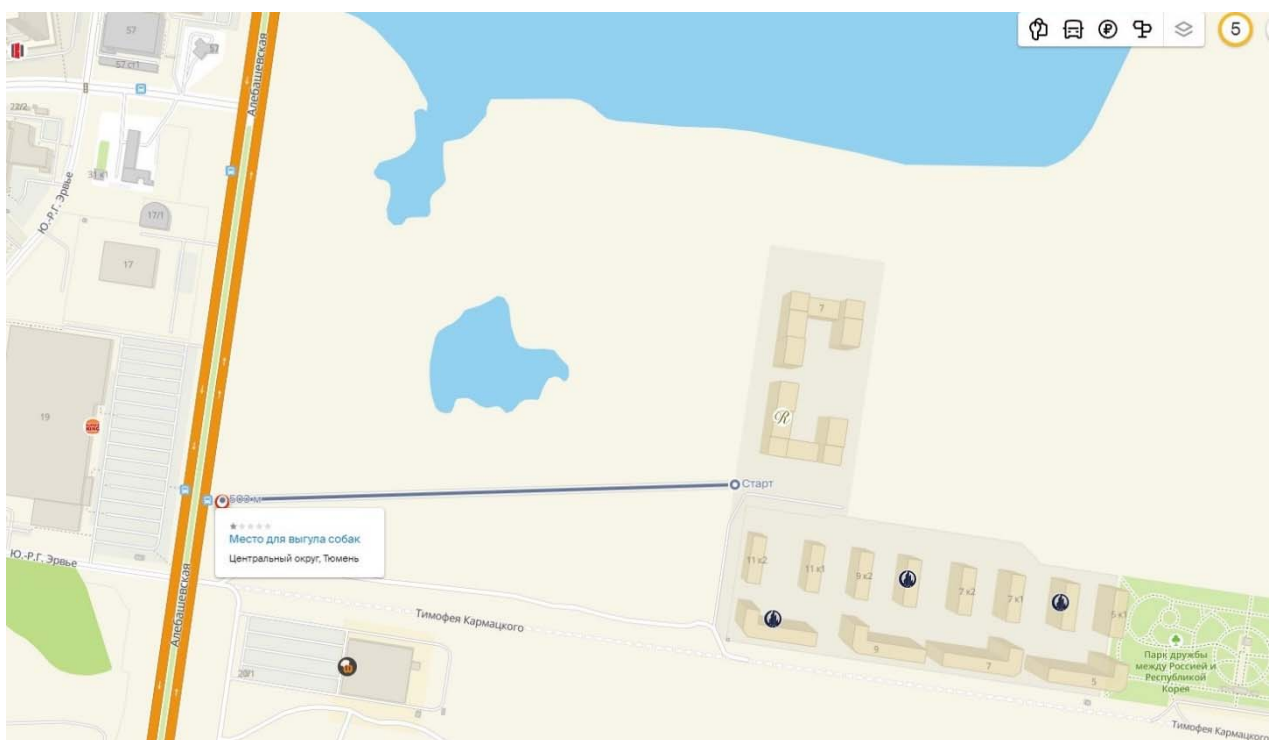
Лист

10

Рис.1



Рис.2



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

Расчет потребности в парковочных местах

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

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

03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ

| |
|------|
| Лист |
| 11 |

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:

A – количество квартир с D до 30 м² включительно – 641 кв;

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

B – количество квартир с D свыше 40 м² включительно – 0 кв;

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

$$641 \times 0,85 + 4 \times 1,4 + 0 \times 1,7 = 551 \text{ м/мест.}$$

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 этапа 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:

$$551 \times 0,4 + 551 \times 0,5 = 496 \text{ м/мест.}$$

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

$$496 \times 12,5\% = 62 \text{ м/м, где}$$

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 этапа строительства.

Всего расчетное количество необходимых парковочных мест для многоквартирного жилого дома – 558.

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

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

| | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол-во | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |

03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ

Лист

12

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.3 в отношении объектов, являющихся частью многоквартирных жилых домов, расчетные показатели обеспеченности парковочными местами уменьшаются на 50%.

В жилом доме ГП-3 запроектированы встроенные нежилые помещения с торговой площадью до 200 м² на один объект общей торговой площадью 1286,70 м²; встроенные нежилые помещения с торговой площадью более 200 м² на один объект общей торговой площадью 888,20 м².

Итого: требуемое количество мест временного размещения для встроенных нежилых помещений с торговой площадью до 200 м² на один объект 1286,70 : 100 x 5 x 0,5 = 33 м/мест;

Итого: требуемое количество мест временного размещения для встроенных нежилых помещений с торговой площадью более 200 м² на один объект 888,20 : 100 x 10 x 0,5 = 45 м/мест;

Всего потребность в парковочных местах проектируемого объекта ГП-3: 558+33+45=636 м/мест.

В проекте предусмотрено 749 м/мест (в т.ч 66 для МГН), в том числе:

- в подземном паркинге на 498 м/мест (в том числе 30 м/м для МГН);
- на открытых парковках 251 м/мест (в том числе 36 м/м для МГН, из них 16 расширенных).

Из обеспеченных в проекте м/мест 91 м/место предусмотрено для обеспечения потребности в парковочных местах смежного проектируемого объекта ЖК Ария (4 этап), к югу от проектируемого ЗУ:

Итого для проектируемого объекта обеспечено 749-91= 658 м/мест. Профицит составляет 658-636=22 м/мест.

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:

$658/100 \times 10 = 66$ м/мест для МГН, в том числе:

$14 + (158/100 \times 1) = 16$ расширенных м/мест.

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 м³/год. Количество проживающих – 975 человек. Работающих в нежилых помещениях – 64 человек.

$(975+64) \times 2,74 = 2846,86$ м³/год.

2.Подземная автостоянка на 498 мест

Норматив накопления – 0,24 м³/год на 1 м/м

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

| | | | | | | | |
|------|--------|------|--------|-------|------|---------------------------|------|
| Изм. | Кол-во | Лист | № док. | Подп. | Дата | 03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ | Лист |
| | | | | | | | 13 |

$$4,98 \times 0,24 = 119,52 \text{ м}^3/\text{год}$$

3.Смет с 1м² твердых покрытий улиц, площадей и парков

$$8 - 20\text{л}/\text{год} = 0.008-0.002 \text{ м}^3/\text{год}$$

Площадь твердых покрытий – 16824,00 м²

$$16824,00 \times 0,02 = 336,48 \text{ м}^3/\text{год}$$

Общее годовое накопление ТБО

$$Q_{\text{год. общее}} = 2846,86 + 119,52 + 336,48 = 3302,86 \text{ м}^3$$

Обще суточное накопления мусора

$$Q_{\text{сут. общее}} = 3302,86 : 365 = 9,05 \text{ м}^3$$

$$N = 9,05 \times 1,25 = 11,31 \text{ м}^3, \text{ где:}$$

1.25 – коэффициент неравномерности

На проектируемом объекте на хозяйственных площадках для сбора твердых бытовых отходов применяются контейнеры заглубленного типа. 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 2 заглубленных контейнера раздельного накопления ТБО, объемом 3,00 м³.

$$(2 \times 3,00 \text{ м}^3) \times 3 = 18,00 \text{ м}^3/\text{сутки.}$$

2.Крупногабаритные отходы

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5% в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

$$3302,86 \times 0,05 = 165,14 \text{ м}^3/\text{год}$$

$$V = 165,14 : 52 = 3,18 \text{ м}^3, \text{ где}$$

52– количество дней вывоза мусора (1 раз в неделю)

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.

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

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

03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ

Лист

14

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-З организовано два въезда – с улицы Кузнецова и безымянной улицы с восточной стороны ЗУ. Въездов в подземный паркинг два, они расположены вблизи въездов на территорию.

Въезд транспорта, кроме спецмашин, во двор не предусмотрен. Проезд 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 (п. 8.1 СП4.13130.2013), а с торцов зданий предусмотрен проезд пожарной техники.

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.

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

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

03-AP/22-03-ПЗУ.ТЧ

| |
|------|
| Лист |
| 15 |

Таблица регистраций изменений

| Изм. | Номера листов (страниц) | | | | Всего листов (страниц) в документе | Номер док. | Подпись | Дата |
|------|-------------------------|-----------------|-------|---------------------|--|---------------|---------|------|
| | Изме- ненных | Заме- ненных | Новых | Аннулиро- ванных | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

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

| | | | | | |
|------|-------|------|--------|-------|------|
| Изм. | Кол-ч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| | | | | | |

03-AP/22-03-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-3 | 24 801,00 |
| 3.1 | Площадь застройки ГП-3 по СП 54.13330.2022 | 20 085,20 |
| 3.2 | Площадь застройки ГП-3 (за вычетом площади подземных частей сооружения) | 6 117,70 |
| 3.3 | Площадь застройки ГП-3 по Постановлению города Тюмени №124-пк от 28.06.2021 г. п.3.1.2 | 5 573,30 |
| 4 | Площадь твердых покрытий, в том числе: | 14 826,00 |
| | - проезды, автостоянки | 8514,00 |
| | - тротуары с возможностью проезда пожарной техники | 988,00 |
| | - тротуары без возможности проезда пожарной техники | 3903,00 |
| | - площадки для игр детей | 522,50 |
| | - велодорожка | 582,00 |
| | - площадки для отдыха взрослых | 160,00 |
| | - хозяйственные площадки | 156,50 |
| 5 | Площадь озеленения | 4 401,10 |
| 6 | Процент озеленения, % | 18 |
| 7 | Процент застройки, % | 23 |

Процент застройки рассчитан в границах благоустройства 2 этапа ГП-3, 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.

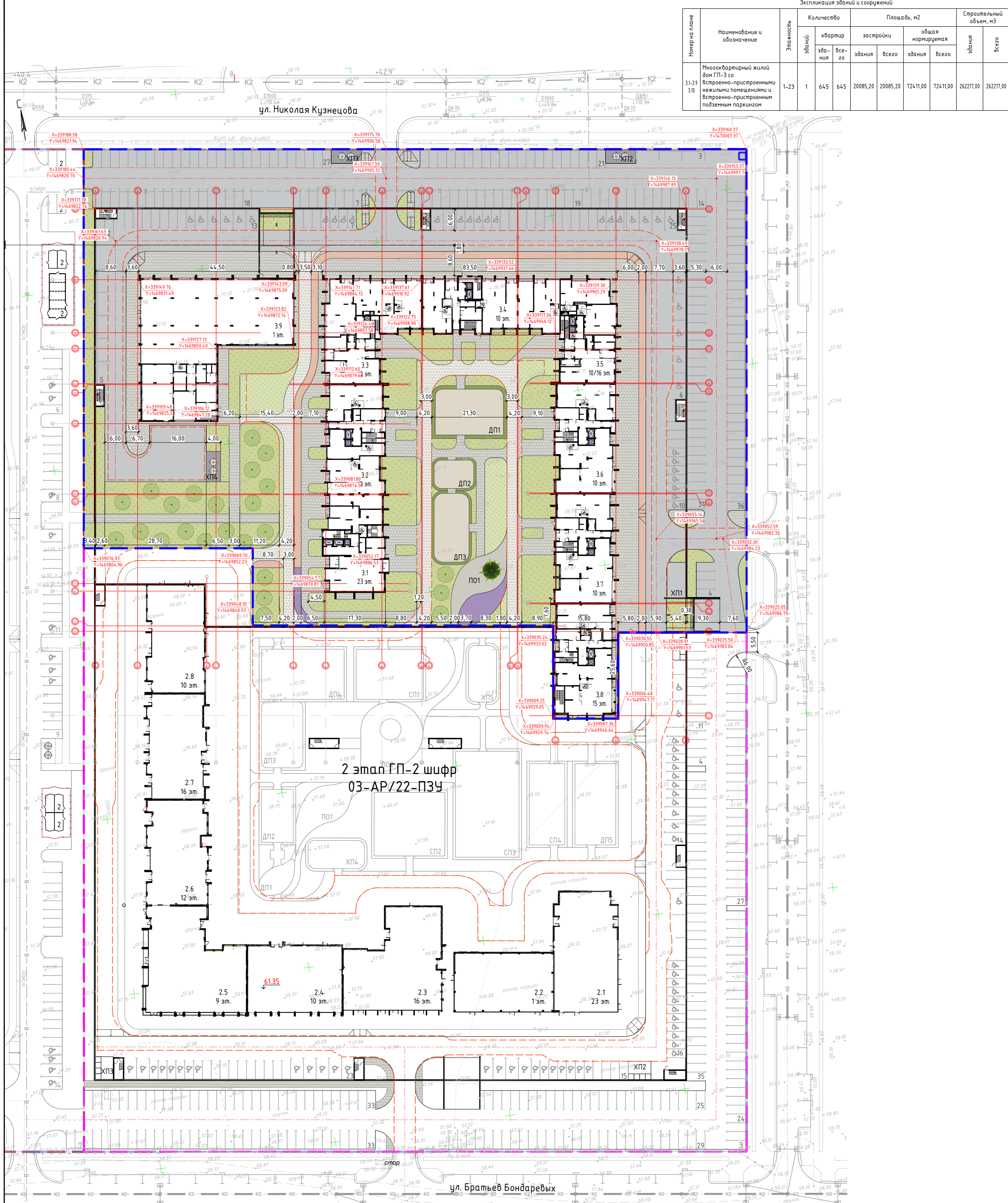
- Условные обозначения
- Граница земельного участка с КН 72:23:0111001:4803 S=89 463,00 м²
 - Граница благоустройства 1 этапа
 - Граница благоустройства 2 этапа ГП-2
 - Граница благоустройства 2 этапа ГП-3
 - Границы ЗУ по сведениям ЕГРН
 - Контур застройки
 - Граница подземного паркинга
- Зоны с особыми 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/22-03-ПЗУ | | |
| 1 | - | Зам. | 13-23 | 02.23 | Застройка ЗУ №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз.Алебашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроено-пристроенными нежилыми помещениями и встроено-пристроенным подземным паркингом | | |
| Изм. | Кол.ч | Лист | № док. | Подпись | Дата | | |
| Разраб. | Мущка | | | | 01.23 | Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроено-пристроенными нежилыми помещениями и встроено-пристроенным подземным паркингом | |
| Проверил | Бахтияева | | | | 01.23 | Стадия | Лист |
| | | | | | | П | 1 |
| Ситуационный план М 1:5000 | | | | | | DE VISION Architecture & branding | |
| Н.контр. Рядиков | | | | | | ООО "АР" | |

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество | | Площадь, м2 | | Строительный объем, м3 | | | | |
|----------------|---|-----------|------------|---------|-------------|-------------------|------------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| | | | зданий | квартир | застройки | общая нормируемая | здания | всего | | | |
| 31-39 310 | Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом | 1-23 | 1 | 645 | 645 | 20085,20 | 20085,20 | 72411,00 | 72411,00 | 262217,00 | 262217,00 |



2 этаж ГП-2 шифр
03-АР/22-ПЗУ

Условные обозначения

- Граница земельного участка с КН 72.23.0111001.8403
- Граница благоустройства 2 этапа ГП-3
- 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
- Границы проезда пожарной техники

| 03-АР/22-03-ПЗУ | | | |
|-----------------|-----------|-------------|---------|
| 1 | Зам. | 13-23 | 02.23 |
| Изм. | Колуч | Лист № док. | Подпись |
| Разработ. | Мущка | Дата | 01.23 |
| Проверил | Бахтияева | Дата | 01.23 |
| Н.контр. | Ряжков | Дата | 01.23 |

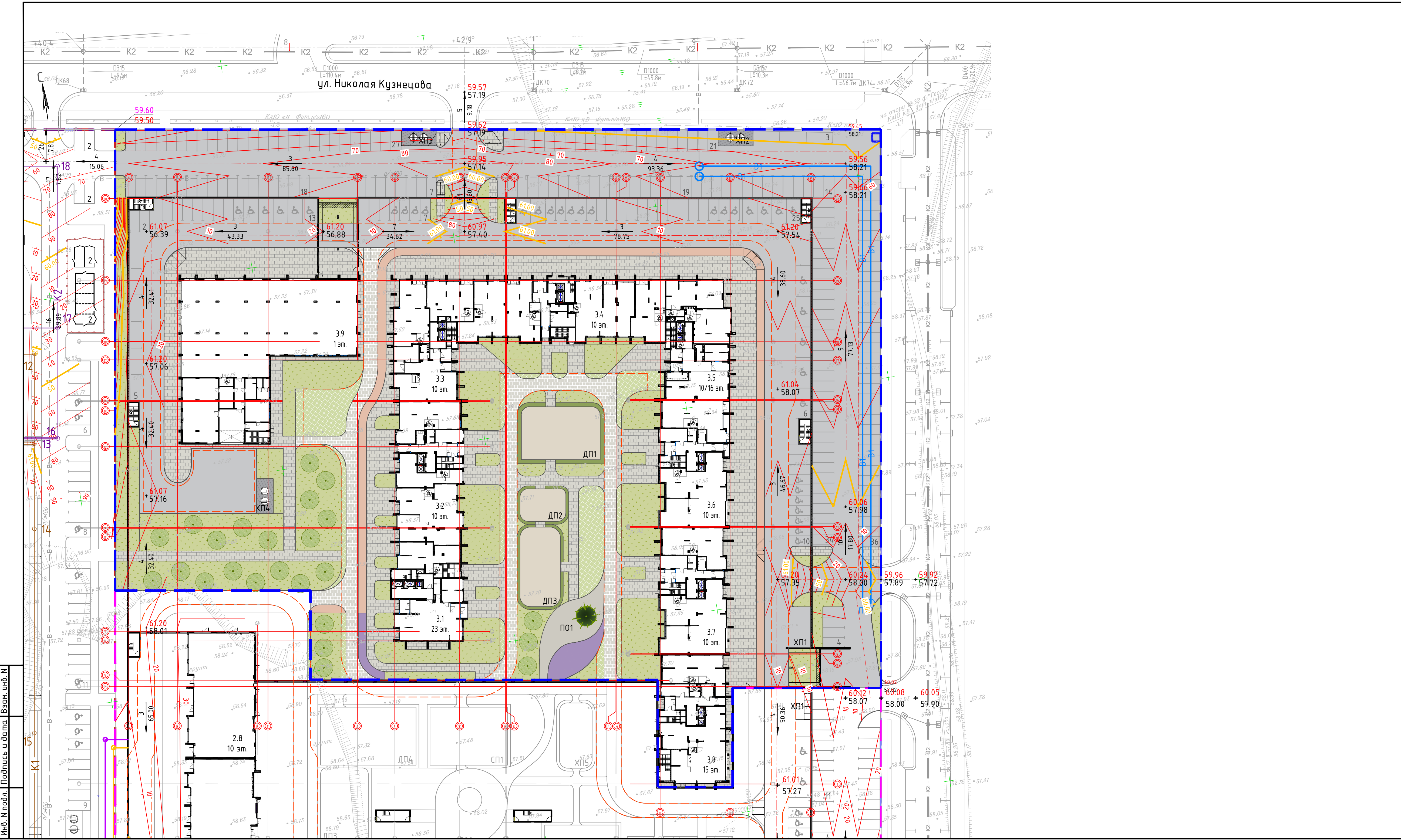
Застройка 3У №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз. Алейское" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

Страница 2 из 2

ООО "АР" VISION

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

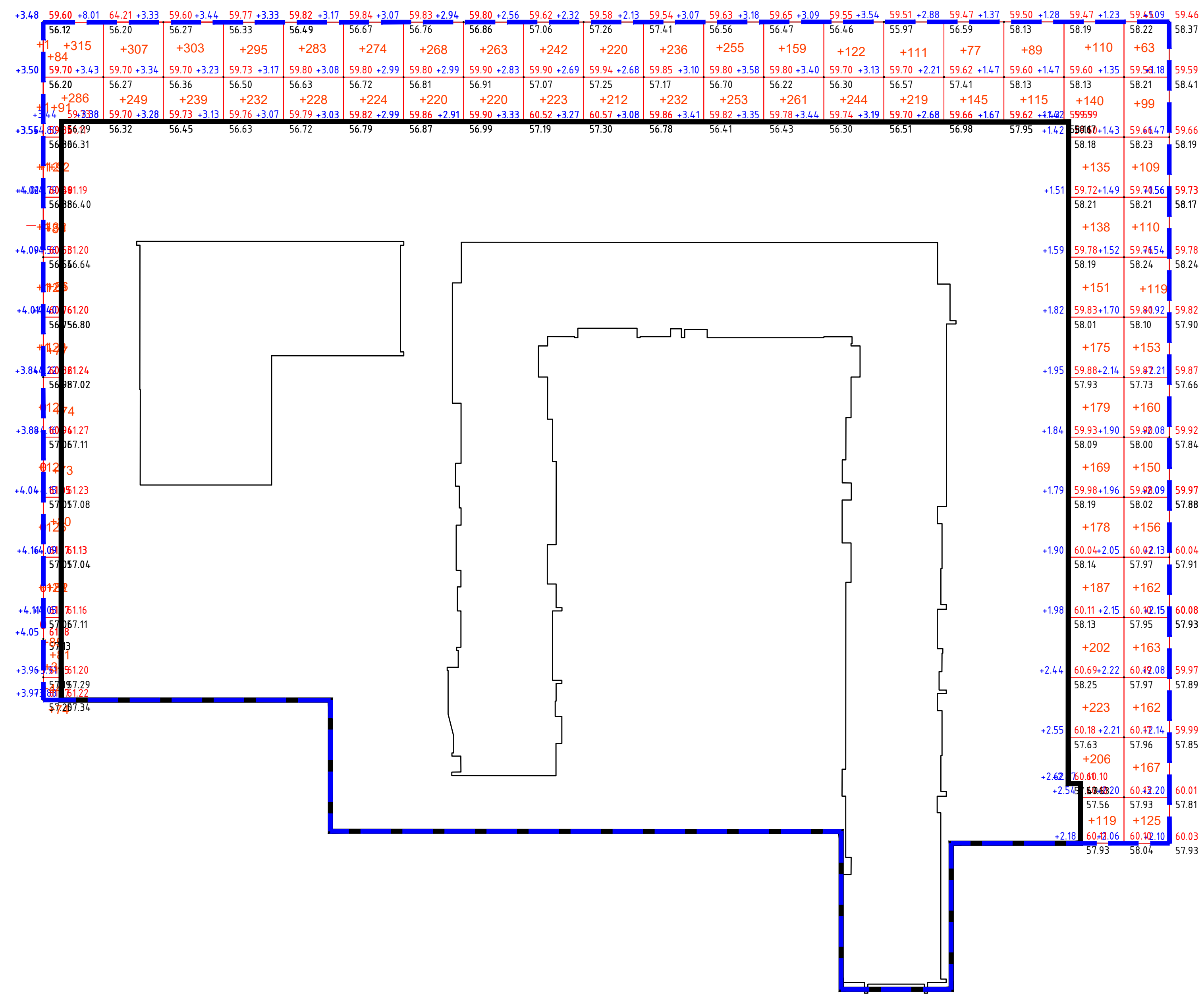


| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество | | | | Площадь, м2 | | | | Строительный объем, м3 | |
|----------------|---|-----------|------------|-------|--------|----------|-------------|----------|-------------------|-----------|------------------------|-------|
| | | | квартир | | здания | | застройки | | общая нормируемая | | здания | всего |
| | | | здания | всего | здания | всего | здания | всего | здания | всего | | |
| 31.39 3.10 | Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом | 1-23 | 1 | 645 | 645 | 20085,20 | 20085,20 | 72411,00 | 72411,00 | 262217,00 | 262217,00 | |

- Условные обозначения
- Граница земельного участка с КН 72:23:0111001:4803
 - Граница благоустройства 2 этапа ГП-3
 - 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
 - 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

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

| 03-AP/22-03-ПЗУ | | | | | | | |
|-----------------|----------|------|--------|---------|--|-------|-------------------------------------|
| 1 | - | Зам. | 13-23 | 02.23 | Застройка ЗУ №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз. Алёвшаево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом | | |
| Изм. | Кол.чл. | Лист | № док. | Подпись | | Дата | |
| Разраб. | Мущка | | | | | 01.23 | |
| Проверил | Бахшиева | | | | | 01.23 | |
| | | | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | П | 3 | |
| Н.контр. | | | | | Рябиков | 01.23 | План организации рельефа М 1:500 |
| | | | | | DE VISION Architecture & branding | | ООО "AP" |



Ведомость объемов земляных масс

| | Количество, м3 | | | | Примечание |
|--|----------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| | ЗУ под здание | | Насыпь (+) | Выемка (-) | |
| | Насыпь (+) | Выемка (-) | | | |
| 1. Грунт планировки территории | 13 001 | - | | | |
| 2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве: | | 3 504 | | | |
| а) автомобильных дорог | | 3 409 | | | корыто под дорожную одежду |
| б) плодородной почвы на участках озеленения | | 95 | | | корыто под озеленение |
| 3. Поправка на уплотнение | 1 181 | | | | |
| Всего пригодного грунта | 14 182 | 3 504 | | | |
| 4. Недостаток пригодного грунта | | 10 678 | | | |
| 6. Плодородный грунт, всего, в т.ч: | | 481 | 481 | | |
| а) используемый для озеленения территории | 481 | - | | | |
| б) недостаток плодородного грунта | | 481 | | | |
| 7. Итого перерабатываемого грунта | 14 663 | 14 663 | | | |

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

Условные обозначения

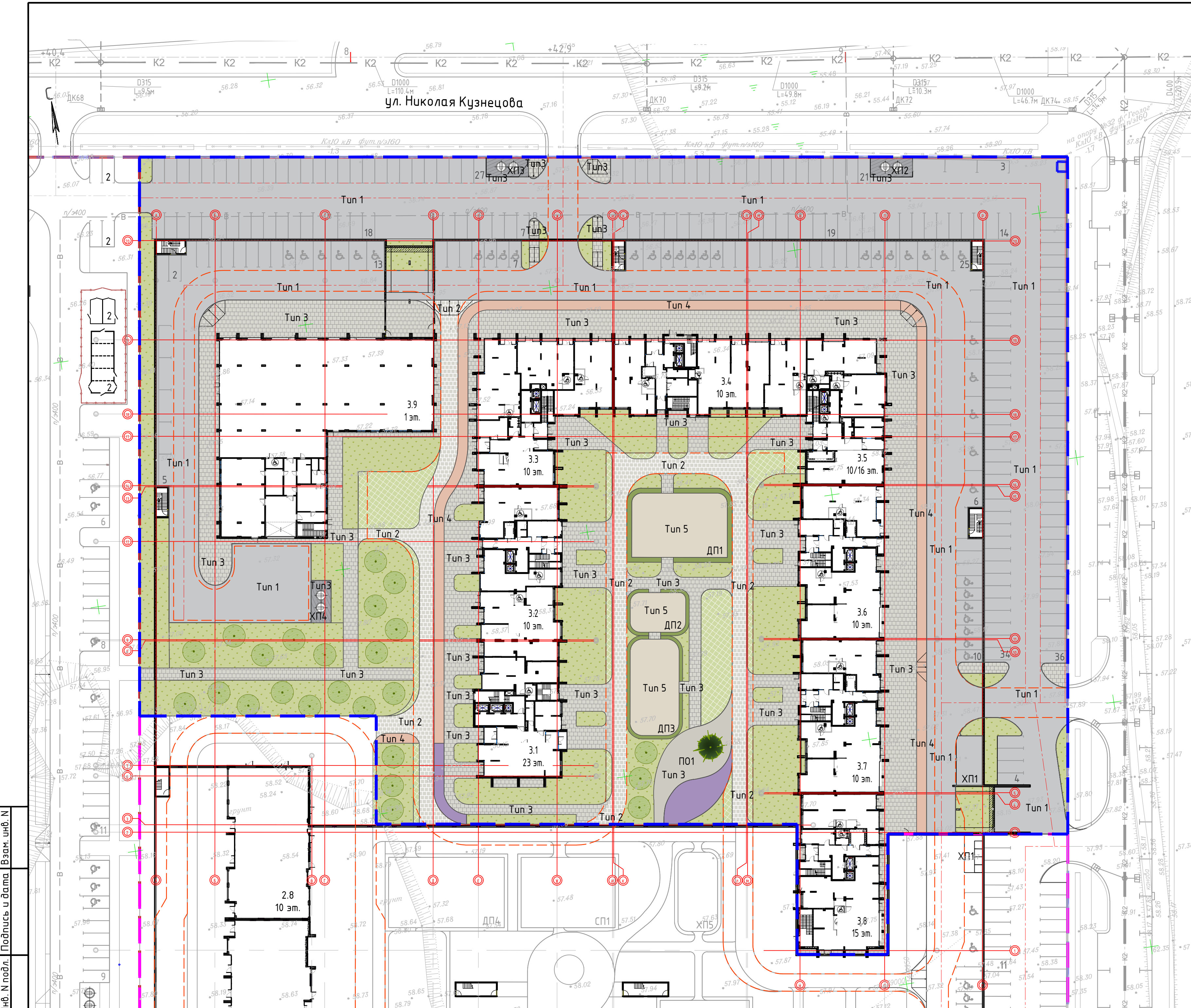
- - - - - Граница благоустройства 2 этапа ГП-3
- - - - - Контур плиты паркинга
- 58.72 - Отметка проектируемых покрытий
- 57.55 - Фактическая отметка рельефа
- +0.10 - Рабочая отметка
- +329 - Объем грунта насыпи, м3

1. Данный лист смотреть совместно с листом 3 и 5.
2. 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.

| Итого, м3 | Насыпь (+) | +6 | +1765 | +556 | +542 | +527 | +511 | +498 | +488 | +483 | +465 | +432 | +468 | +508 | +420 | +366 | +330 | +222 | +204 | +2312 | +1898 | Всего, м3 | +13001 |
|------------|------------|----|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-----------|--------|
| Выемка (-) | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|---------|----------|--------|---------|-------|--|--|--|---|------|--------|--|--|--|
| | | | | | | 03-AP/22-03-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-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом | | | Стадия | Лист | Листов | | | |
| Разраб. | | Мишка | | | 01.23 | | | | П | 4 | | | | |
| Проверил | | Бахтеева | | | 01.23 | | | | | | | | | |
| | | | | | | План земляных масс М 1:500 | | | OOO "AP" VISION Architecture & branding | | | | | |
| Н.контр. | | Рябиков | | | 01.23 | | | | | | | | | |

Имя, И.И. Подпись и дата
Взам. инв. №
Имя, И.И. Подпись и дата



Ведомость элементов озеленения

| Поз. | Наименование породы или вид насаждения | Возраст, лет | Кол. | Примечание |
|------|--|--------------|---------|--|
| 1 | Газон, в т.ч. под живой изгородью, м2 | - | 3698,70 | посев семян газонных трав с поливом по слою растительного грунта толщиной 0,2 м |
| 2 | Укрепленный газон, георешетка, м2 | - | 575,00 | |
| 3 | Цветник, м2 | - | 128,00 | |
| 4 | Пузыреплодник, в живую изгородь, л.м/шт. | - | 110/330 | "живая" изгородь (3 шт/п.м.) траншея 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(φ)x0,6 м с добавлением растительной земли до 50 % |
| 6 | Лиственные деревья, шт. | 3-5 | 24 | |

Экспликация зданий и сооружений

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Количество | | Площадь, м2 | | Строительный объем, м3 | | | |
|----------------|---|-----------|------------|---------|-------------|----------|------------------------|----------|-----------|-----------|
| | | | зданий | квартир | здания | всего | здания | всего | | |
| 31-39 310 | Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом | 1-23 | 1 | 645 | 20085,20 | 20085,20 | 72411,00 | 72411,00 | 262217,00 | 262217,00 |

Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

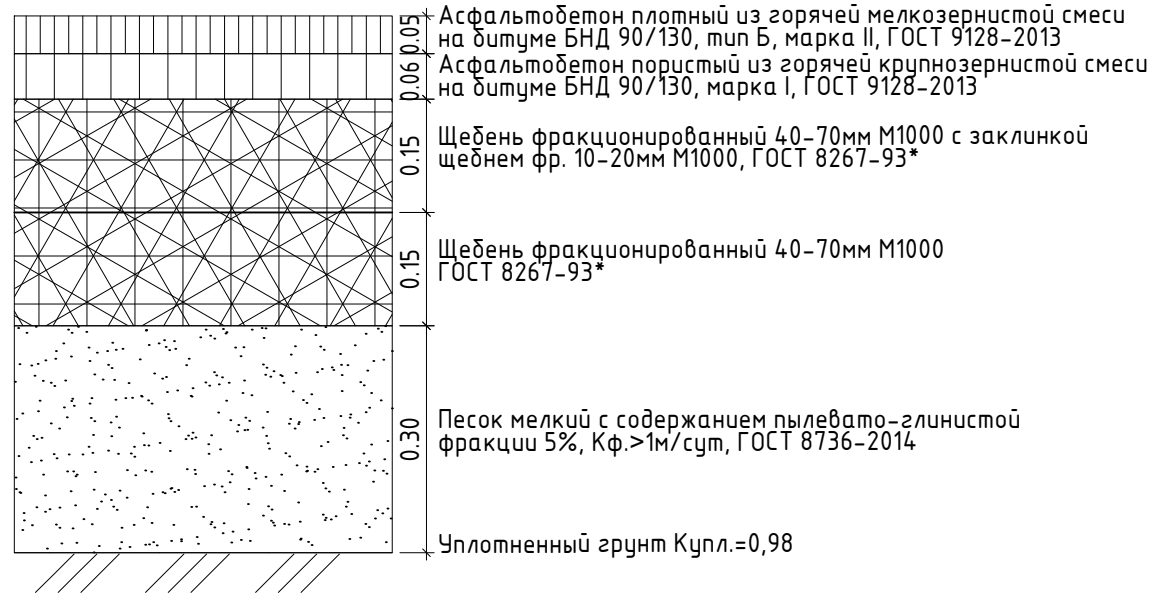
| Поз. | Наименование | Тип | Площадь покрытия, м2 | Примечание |
|---------|---|-----|----------------------|-----------------------|
| - | Проезд и автостоянка с бордюром из бортового камня БР100.30.15 | 1 | 8 514,00 | а/бетон |
| - | Тротуар из бетонной брусчатки с бордюром из бортового камня БР100.20.8 | 2 | 988,00 | брусчатка толщ.0,08 м |
| - | Тротуар из бетонной брусчатки с бордюром из бортового камня БР100.20.8 | 3 | 3 903,00 | брусчатка толщ.0,06 м |
| - | Велодорожка из асфальтобетона с бордюром из бортового камня БР100.20.8 | 4 | 582,00 | а/бетон |
| ДП1-ДП3 | Площадки для игр детей с бордюром из бортового камня БР100.20.8 | 5 | 522,50 | |
| ПО1 | Площадка для отдыха взрослых | 3 | 160,00 | |
| ХП1 | Хозяйственная площадка | 1 | 53,00 | а/бетон |
| ХП2-ХП4 | Хозяйственная площадка для установки контейнеров для раздельного сбора мусора | 3 | 103,50 | |

- Условные обозначения**
- Граница земельного участка с КН 72:03:0111001:4803
 - Граница благоустройства 2 этапа ГП-3
 - Ось проезда
 - Бортовой камень БР 100.30.15
 - Бортовой камень БР 100.20.8

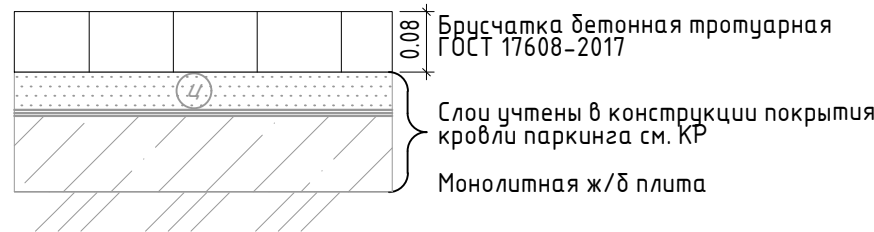
| | | | | | |
|---|----------|------|--------|-----------------------------------|-------|
| 03-AP/22-03-ПЗУ | | | | | |
| Застройка ЗУ №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз.Алешашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
| Разраб. | Мущка | | | | 01.23 |
| Проверил | Бахшиева | | | | 01.23 |
| | | | | Стадия | Лист |
| | | | | П | 5 |
| | | | | DE VISION Architecture & branding | |
| | | | | ООО "АР" | |
| Н.контр. | Рябиков | | | | 01.23 |
| План благоустройства территории М 1:500 | | | | | |

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

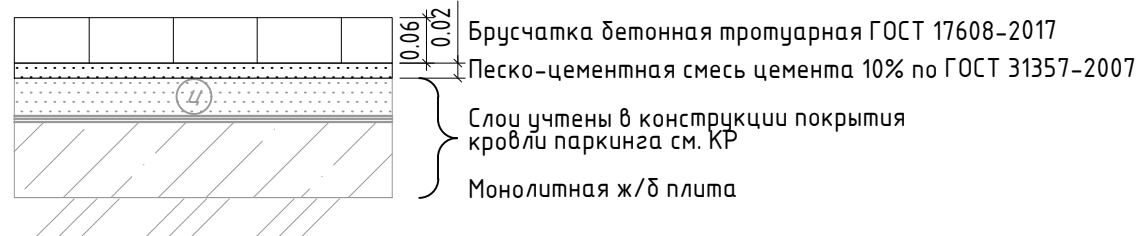
Тип 1
(применяется на проездах и автостоянках, хозплощадках)



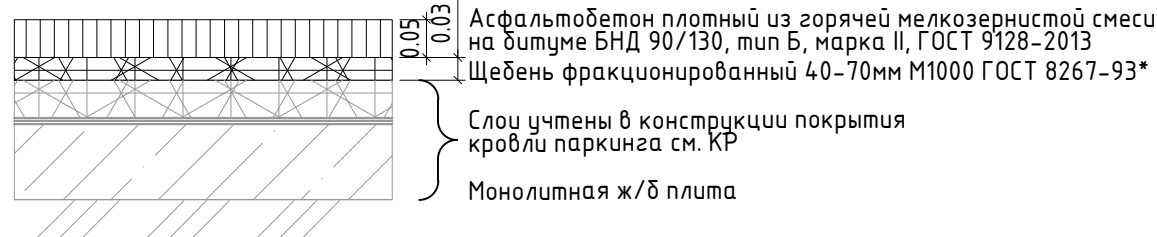
Тип 2
(применяется на тротуарах с возможностью проезда пожарной техники)



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



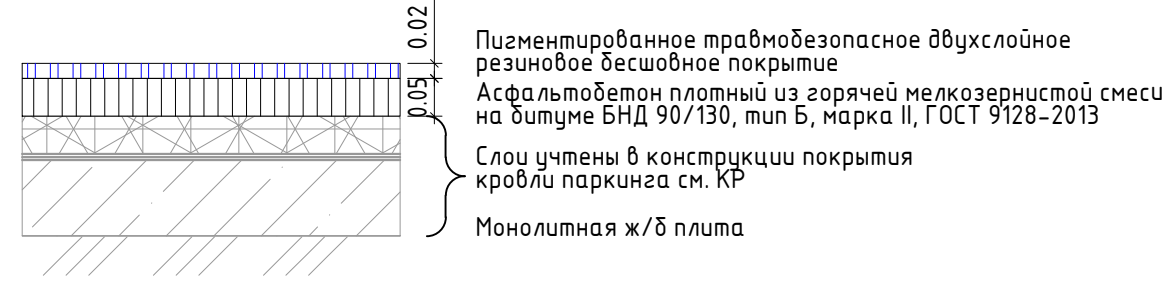
Тип 4
(применяется на велодорожке)



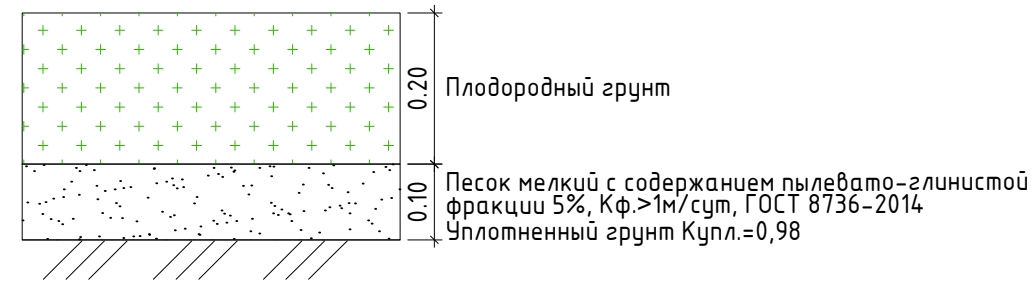
Тип 5
(применяется на площадках для игр детей, для сенсорных игр)



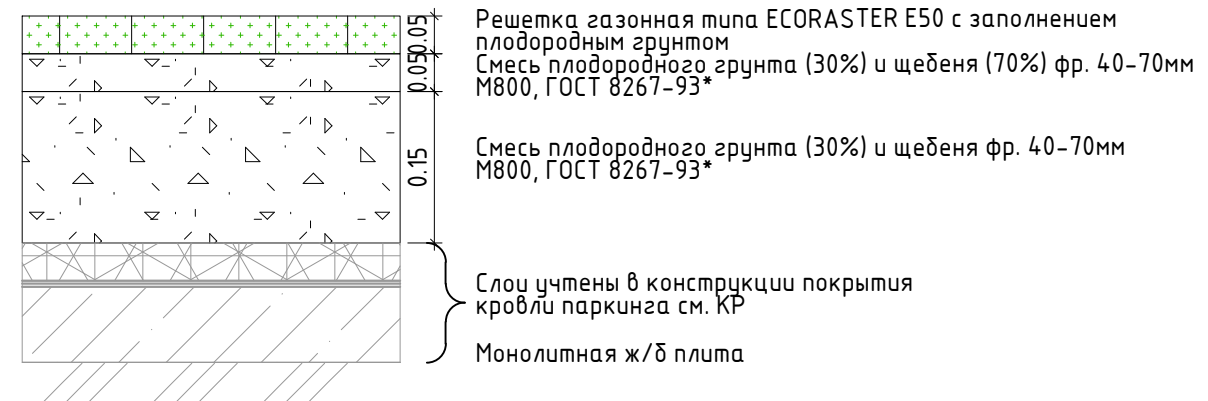
Тип 6
(применяется на спортивных площадках)



Газон



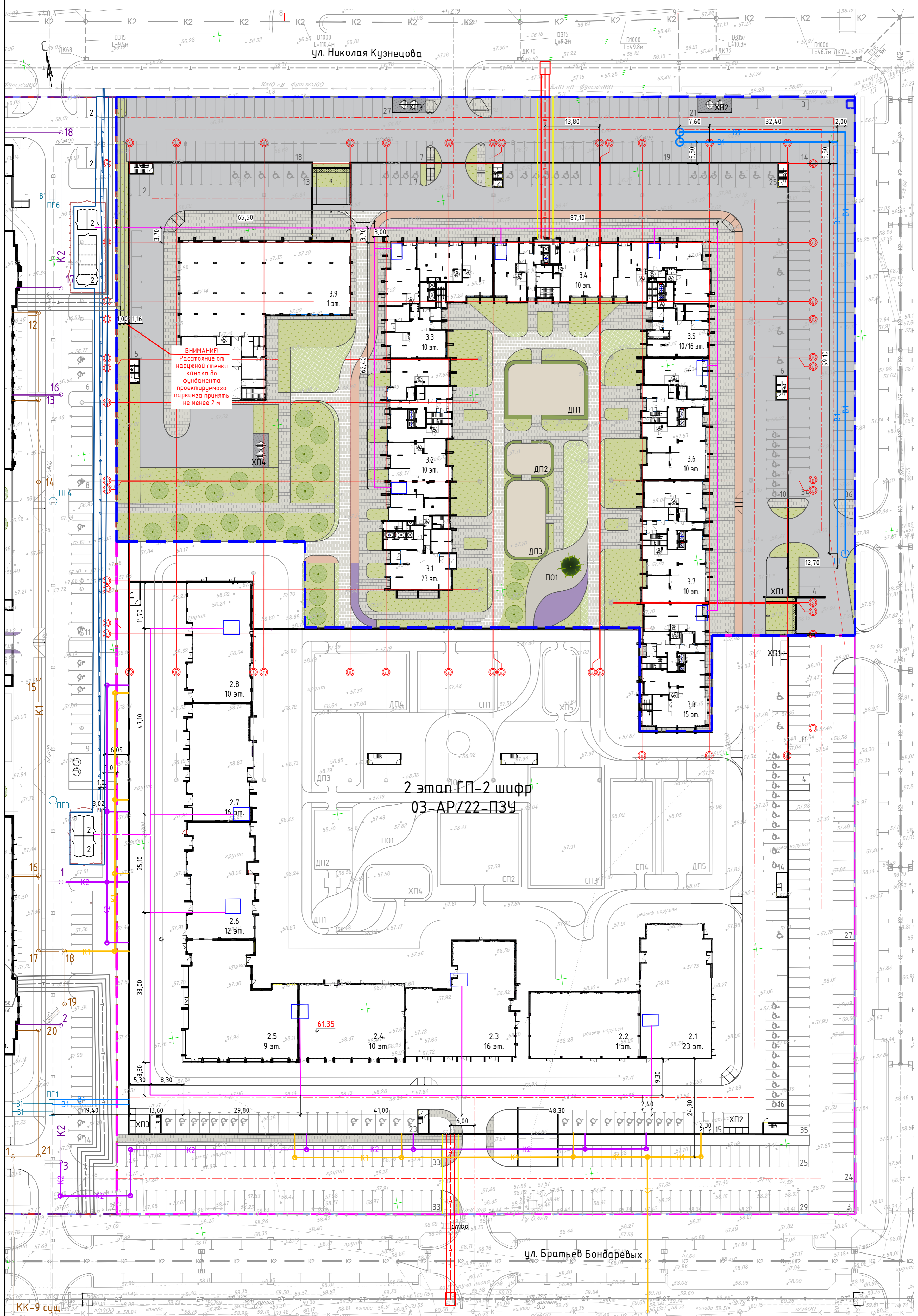
Укрепленный газон



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

| | | | | | | | | | |
|----------|----------|------|--------|---------|-------|---|--------|------------------------|--------|
| | | | | | | 03-AP/22-03-ПЗУ | | | |
| | | | | | | Застройка ЗУ №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз.Аледашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом | | | |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док. | Подпись | Дата | Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом | Стадия | Лист | Листов |
| Разраб. | Мушка | | | | 01.23 | | П | 6 | |
| Проверил | Бахтиева | | | | 01.23 | | | | |
| | | | | | | Конструкция дорожной одежды М 1:500 | | | |
| Н.контр. | Рябиков | | | | 01.23 | DE Architecture & branding | | VISION ООО "AP" | |

| Номер на плане | Наименование и обозначение | Этажность | Экспликация зданий и сооружений | | | | Строительный объем, м3 | | | | |
|----------------|---|-----------|---------------------------------|---------|-------------|-------------------|------------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| | | | Количество зданий | квартир | Площадь, м2 | | здания | всего | | | |
| | | | | | застройки | общая нормируемая | | | | | |
| 31-39/310 | Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом | 1-23 | 1 | 645 | 645 | 20085,20 | 20085,20 | 72411,00 | 72411,00 | 262217,00 | 262217,00 |



2 этаж ГП-2 шифр
03-АР/22-ПЗУ

- Условные обозначения**
- Граница земельного участка с КН 72:23:0111001:4803
 - Граница благоустройства 2 этажа ГП-3
 - 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-АР/22-03-ПЗУ | | | | |
|--|-----------|------------|-----------|--|
| 1 | Зам. | 13-23 | 02.23 | Застройка 3У №7 по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район №5 "Заречный" в районе оз. Алебашево" 2 этап строительства: Многоквартирный жилой дом ГП-3 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом |
| Изм. | Колуч | Лист № док | Подпись | Дата |
| Разраб. | Мущка | | 01.23 | |
| Проверил | Бахтияева | | 01.23 | |
| Н.контр. | Рябиков | | 01.23 | |
| Свободный план инженерных сетей М 1:500 | | | | |
| | | | Стация | Лист |
| | | | П | 7 |
| | | | DE VISION | ООО "АР" |

Приложение А

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

