

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ООО "Мастерская архитектора Табанакова А.В."

Заказчик ООО «КУБ»

Экз. _____

«Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3, в городе Тюмени (р-он оз. Песьяное). 2 этап строительства (2 очередь). Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

08-2022-00-ПЗУ

Том 2

Изм	№ док.	Подп	Дата
1	157/22	<i>Саш</i>	01.23
2	157/22	<i>Саш</i>	01.23

2022



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Мастерская
архитектора
Табанакова А.В.

ООО «Мастерская архитектора Табанакова А.В.»

СОГЛАСОВАНО

Главный инженер проекта
(ООО «Мастерская архитектора Табанакова А.В.»)

И.Н. Селиванова

«20» Октября 2022 г.

«Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3, в городе Тюмени (р-он оз. Песьяное). 2 этап строительства (2 очередь). Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

08-2022-00-ПЗУ

Том 2

Директор

А.В.Табанакوف

Главный инженер проекта

И.Н.Селиванова

Изм	№ док.	Подп	Дата
1	157/22		01.23
2	157/22		01.23

2022

Разрешение 157/22		Обозначение 08-22-00-ПЗУ		Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в з. Тюмени (р-он оз. Песьяное). 2 этап строительства (2 очереди) Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2			
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание		
1	6	Текстовая часть Внесены изменения в таблицу с ТЭПами		4			
	1-10	Внесены изменения в порядок и нумерацию пунктов					
	3	Внесены изменения в информацию о территории размещения проектируемого объекта					
	2.1	Графическая часть Добавлен новый лист		4			
		2	Устранены разночтения в размерах				
		2-6	Обозначены границы 2 этапа строительства				
		3	Добавлена отметка чистого пола				
		4	План дополнен топографической подосновой				
		6	Указаны точки подключения проектируемых сетей Дополнены условные обозначения сетей.				
	2	Текстовая часть Внесены изменения в ТЭПы				4	
		4	Внесены изменения в ТЭПы				
		1,12	Внесены изменения в порядок и нумерацию пунктов				
11		Внесены изменения в информацию о территории размещения проектируемого объекта					
Графическая часть Внесены изменения в ТЭПы							
1-2.1,5	Внесены изменения в ТЭПы						
6	Откорректированы точки подключения проектируемых сетей						

Согласовано:

Н.Контроль

ГИП	Селиванова	<i>С</i>	01.23	ООО Мастерская архитектора Табанакова	Лист	Листов
Составил	Восканян	<i>В</i>	01.23		1	
Изм. внес						

Содержание раздела

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ	ПРИМЕЧАНИЕ
08-2022-00-ПЗУ.С	Содержание раздела	-
08-2022-00-ПЗУ.ПЗ	Текстовая часть	-
08-2022-00-ПЗУ	Графическая часть	-

						08-2022-00-ПЗУ.С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание раздела	Статья	Лист	Листов
Разраб.		Восканян			11.22		П	1	1
Рук. гр.									
Нач. отд.									
Н.контр.		Селиванова Вяткин			11.22 11.22		ООО «Мастерская архитектора Табанаква А. В.»		

Содержание

Содержание.....	1
Исходные данные.....	2
а) Характеристика земельного участка.....	2
б) 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
в) 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)	4
г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....	6
д) Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....	6
е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.	7
ж) Описание решений по благоустройству территории	8
з) Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения.....	11
и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки) - для объектов производственного назначения.....	12
к) характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких - ля объектов производственного назначения.....	12
л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства.....	12

									Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

Исходные данные

Проектная документация на объект «Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в городе Тюмени (р-он оз. Песьяное). 2 этап строительства (2 очередь). Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2» разработана на основании:

- задания заказчика на проектирование;
- план земельного участка М1:500;
- кадастровый план земельного участка
- градостроительный план земельного участка;
- топографическая съемка М1:500.
- отчет инженерно-геологических изысканий.
- проект улиц
- ГПЗУ РФ-72-3-04-0-00-2021-1544, КН 72:23:0222001:10323, площадь земельного участка 32856 кв.м.

а) Характеристика земельного участка

Участок под строительство расположен в Восточном Административном округе г. Тюмени.

Окружающая застройка:

- с севера – малоэтажная многоквартирная застройка;
- с востока – многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2;
- с юга – зона свободная от застройки;
- с запада – озеро Песьяное.

Территория, отведенная под строительство, свободна от застройки. Рельеф площадки относительно ровный, абсолютные отметки земли от 53.87 до 55.81 м.

По «Схеме орографического районирования» г. Тюмень находится в юго-восточной оконечности Туринской заболоченной равнины. Город расположен в долине реки Тура на надпойменных террасах и пойме, абсолютные отметки изменяются от 50 до 108 м

Гидрографические объекты на территории участка отсутствуют.

Система координат – МСК 1. Система высот - Балтийская.

Рассматриваемая территория характеризуется резко континентальным климатом с суровой, продолжительной зимой, теплым коротким летом и непродолжительными весенними и осенними периодами.

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

По схематической карте климатического районирования СП 131.13330.2018 (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*"Строительная климатология") площадка строительства относится к району 1, подрайону 1В.

По весу снегового покрова район строительства относится к III району (карта 1), по нормативному значению ветрового давления – к I району (карта 3) согласно классификации по СП 20.13330.2016 с изм.2 (Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85 "Нагрузки и воздействия" с картами). Нормативное значение нагрузки от снегового покрова составляет 1,6 кПа (по табл. К.1 Приложения К), нагрузки от ветрового давления - 0,23 кПа (по табл. 11.1).

Согласно СП 131.13330.2018 (актуализированная редакция СНиП 23-01-2003 «Строительная климатология») средняя годовая температура воздуха 0°С с колебаниями от минус 50°С до плюс 35°С. Продолжительность морозного периода в среднем составляет 160 дней.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха (наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92) согласно СП 131.13330.2018 «Строительная климатология» (Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*) принята минус 35°С.

Нагрузки для расчета строительных конструкций согласно СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия» (Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*) приняты следующие:

- нормативная снеговая нагрузка - 1,6 кПа (160кг/м²);
- нормативное ветровое давление - 0,23 кПа (23 кг/ м²).

б) 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.

Не требуется.

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

в) 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)

Схема планировочной организации земельного участка разработана с учетом следующих регламентирующих документов:

- Градостроительного плана земельного участка, расположенного в г. Тюмени: ГПЗУ РФ-72-3-04-0-00-2021-1544 от 01.04.2021 для ЗУ № 72:23:0222001:10323;
- Техническое задание на проектирование объекта: «Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в городе Тюмени (р-он оз. Песьяное). 2 этап строительства (2 очередь). Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования в Тюменской области "Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов";
- Местные нормативы градостроительного проектирования г. Тюмени. Решение от 25 декабря 2014 года N 243 (в редакции решений Тюменской городской Думы от 24.09.2020 N 266).

Планировочные решения по «Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в городе Тюмени (р-он оз. Песьяное). 2 этап строительства (2 очередь). Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2» приняты в соответствии с требованиями противопожарных и санитарных норм проектирования.

Планировочная организация земельного участка выполнена в соответствии с градостроительными и техническими регламентами.

Освоение территории предполагается в 3 этапа: 1 этап строительства:

объект: «Жилой дом ГП-1»;

объект: «Газовая котельная ГП-4»;

объект: «Трансформаторная подстанция ГП-5».

2 этап строительства. 1 очередь:

объект: «Жилой дом ГП-2».

2 этап строительства. 2 очередь:

- объект: «Жилой дом ГП-3.1».

- объект: «Жилой дом ГП-3.2».

Территориальная зона застройки – Ж2.

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

Градостроительный план земельного участка № РФ-72-3-04-0-00-2021-1544.

Основной вид разрешенного использования: для размещения малоэтажной жилой застройки. Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная ширина земельного участка – 16 м;

минимальная площадь земельного участка – 400м²;

минимальный отступ от границы земельного участка (кранной линии) – 3м;

минимальное количество этажей – 2;

максимальное количество этажей – 4;

максимальный процент застройки в границах земельного участка 42%.

Вспомогательный вид разрешенного использования: для размещения объектов хранения легкового автотранспорта, для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства РФ.

Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства РФ.

Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная отступ от границ земельного участка – 0 м;

максимальное количество этажей – 1.

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

Проектом запланировано обеспечение возможности пожарного проезда и подъезда к зданию с учетом требований противопожарных норм.

Проезды выполнены шириной 3.5-6 м., радиусы поворота 5,0м.

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

ПП	НАИМЕНОВАНИЕ	ИЗМ.	КОЛ-ВО
1	Площадь территория в границах участка №72:23:0222001:10323, в том числе:	м2	32856
	- площадь участка в границах 2 этапа строительства (1 очередь)	м2	18106
	- площадь участка в границах 2 этапа строительства (2 очередь)	м2	14750
	Площадь территории объекта капитального строительства	м2	14750
	- Площадь застройки всего, в том числе	м2	4249,1
	площадь застройки ГП-3.1	м2	1335.8
	площадь застройки ГП-3.2	м2	2913.3
	- Площадь проездов, тротуаров, площадок	м2	8972.8
	- Площадь озеленения	м2	1528.1

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

Вертикальная планировка участка выполнена в насыпи, предусматривает высотное размещение проектируемых зданий (сооружений); увязана с проектными отметками соседних застраиваемых участков и прилегающих улиц; учтены проектные решения вертикальной планировки территории, предусмотренные проектом планировки территории планировочного района № 7 «Гилевский».

Отвод ливневых и талых вод решен за счет продольных и поперечных уклонов в сторону проектируемых дождеприемных колодцев с последующим их отводом по сетям внутриквартальной ливневой канализации в накопительную емкость с последующим опорожнением. Расчет требуемого объема накопительной емкости приведен в подразделе 3 «Система водоотведения» (Том 23 (ш. 03/20-01-ИОС3)). Защиту от паводковых вод территории обеспечивает дамба.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

Схема вертикальной планировки разработана с учетом природных условий, архитектурных, инженерно-технических и экономических требований, проекта по комплексному освоению территории и отметок существующих проездов.

План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей с учетом обеспечен поверхностного водоотвода, безопасности движения транспорта и пешеходов и минимальн объемов работ, связанных с перепланировкой рельефа. Продольные уклоны по проезд приняты от 3 до 16 0 /00.

Отметка пола первого этажа ГП -3 составляет 59.50м.

Вертикальную планировку территории необходимо выполнить в насыпи из непучинистых грунтов (песок средне или мелкозернистый с содержанием пылеватых частиц не более 7%).

Водоотвод на проектируемой территории обеспечивается за счет создания поперечных (15-20‰) и продольных уклонов (3-11,5‰) поверхности дорожного покрытия и спланированных участков территории.

В проекте определены планировочные отметки по осям проездов. Принятые проектом поперечные и продольные уклоны по проезжим частям соответствуют нормативным значениям.

На территории принят поперечный профиль проездов с устройством бортового камня.

В проекте за относительную отметку 0,000принят уровень чистого пола 1 этажа здания котельной, что соответствует абсолютной отметке для -59.50, на местности по Балтийской системе высот

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

ж) Описание решений по благоустройству территории

Руководствуясь Региональными нормами градостроительного проектирования в Тюменской области (приложению А) и нормами СП 42.13330.2011 в жилых микрорайонах, квартал необходимо предусматриваться благоустройство дворовых территорий.

В границах 2 этапа строительства (14 750 м²) проектом предусмотрено размещение жилых домов ГП-3.1 ГП-3.2, дворовых площадок (спортивных, детских, хозяйственных и т.д.), организация открытой парковки. Для расчета элементов благоустройства количество проживающих в жилых домах принято – 268 чел (принято в соответствии с РНГП прил А табл. А.1 примечание 1. Показатель приведен с учетом средней расчетной жилищной обеспеченности 35 кв. м/чел. в многоквартирной жилой застройке.)

Показатели дворовых площадок (2 очередь)

№	Наименование	Ед. изм.	Показатель
1	Площадки для игр детей		
	Обеспеченность по проекту	м ²	377,7
	Потребность для жилых домов ГП-3.1 ГП-3.2	м ²	187,6
2	Физкультурно-спортивные площадки		
	Обеспеченность по проекту	м ²	471,1
	Потребность для жилых домов ГП-3.1 ГП-3.2	м ²	268*
3	Площадки для отдыха взрослого населения		
	Обеспеченность по проекту	м ²	107,4
	Потребность для жилых домов ГП-3.1 ГП-3.2	м ²	26,8
4	Хозяйственные площадки		
	Обеспеченность по проекту	м ²	138,5
	Потребность для жилых домов ГП-3.1 ГП-3.2	м ²	80,4
5	Площадь озеленения	м ²	
	Обеспеченность по проекту	м ²	**2092.8
	Потребность для жилых домов ГП-3.1 ГП-3.2	м ²	1206

* удельные размеры площадок уменьшены на 50%: для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения: в соответствии с утвержденным проектом планировки планировочного района №7 "Гилевский" в радиусе доступности 600м. располагается общеобразовательная школа со спортивным ядром, в радиусе доступности 100 м. располагается объект спорта.

** в площадь отдельных участков озеленения территории включены площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки площадью не более 30% от общей площади участка, а также покрытия из газонной брусчатки на автостоянке.

Расстояние от площадок, связанных с благоустройством дворовой территории, до окон жилых: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 12 м;

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

для занятий физкультурой, за исключением хоккейных и футбольных площадок – 10 м,
для установки мусорных контейнеров – 20 м.

Расчет накопления бытовых отходов.

Нормы накопления твердых бытовых отходов приняты согласно Распоряжения №624/01-21 от 25.12.2018г. (с изм.) Департамента ценовой и тарифной политики Тюменской области

Для многоквартирных благоустроенных жилых домов годовая норма накопления ТБО составляет 2,74 куб. м на одного человека.

Для расчета принимаем периодичность вывоза – ежедневно (360 дней в году), емкость контейнеров ТКО 1,1 м3.

Общее количество жильцов– 268 чел. Нобр.ТБО – $268 \times 2,74 : 360 = 1263,14 \text{ м}^3 / \text{год} : 360 = 2,04 \text{ м}^3 / \text{день}$ Количество контейнеров:

$2,1 \text{ м}^3 / \text{день} : 1,1 \text{ м}^3 = 1,9 = 2$ контейнера

В границах 2 этапа строительства проектом предусмотрены 2 контейнерные площадки.

На контейнерной площадке проектом предусмотрено 2 мусоросборника ТКО 1 бункер для накопления КГО.

Расстояние от контейнерных площадок до жилых зданий не менее 20 м, но не более 100 м. Площадки обеспечены подъездными путями, водонепроницаемым покрытием с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждением, обеспечивающим предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки.

Расчет потребности в парковочных местах для объектов жилой застройки квартала.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами хранения автотранспорта на территории города Тюмени и максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения определены в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Тюмени, утвержденными решением Тюменской городской думы от 25 декабря 2014г.

№243(в ред. решений Тюменской городской Думы от 26.02.2015г. №272, от 25.06.2015г. №333, от 24.11.2016г. №543, от 29.06.2017г. №614, от 22.02.2015г. №683, от 28.03.2019г. №98, от 24.09.2020г. №266).

Расчет потребности в парковочных местах для жилых домов ГП-3.1 ГП-3.2.

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

Нормируемый уровень обеспеченности жилых домов парковочными местами для долговременного хранения.

В соответствии с пунктом «б» части 4 Местных нормативов градостроительного проектирования, количество парковочных мест составит:

$0,85A + 1,4 \times B + 1,7 \times B$, где:

A - количество квартир с D до 30 кв.м;

B - количество квартир с D от 30 до 40 кв.м; B - количество квартир с D свыше 40 кв.м;

а) D до 30 м² включительно – 0,85 м/место; б) D свыше 30 до 40 м² - 1,4 м/места;

в) D свыше 40 м² – 1,7 м/места.

$0,85 \cdot 179 + 1,4 \cdot 0 + 1,7 \cdot 0 = 153$ м/места (100%)

В соответствии с пунктом «б» части 6 Местных нормативов расчетное количество мест для долговременного хранения автомобилей составит:

138 м/место (90%), в т.ч. для МГН $138 \text{ м/место} \times 0,1 = 14$ м/мест (из них 7м/мест с габаритами 3,6 x 6,0м.).

В границах 2 этапа строительства (2 очередь) проектом предусмотрено размещение 156 м/места для долговременного хранения автотранспорта. Места для личного автотранспорта инвалидов проектом предусмотрены вблизи входов – не далее 100м..

Нормируемый уровень обеспеченности жилых домов ГП-3.1 ГП-3.2 гостевыми парковочными местами.

В соответствии с пунктом «в» части 4 Местных нормативов градостроительного проектирования, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектов многоэтажной жилой застройки определяются в размере 25% от количества м/мест на автостоянках для постоянного хранения автотранспортных средств. При обеспечении объектов многоэтажной жилой застройки местами размещения транспортных средств для постоянного хранения в размере не менее 40% от расчетного количества в границах земельного участка, предоставленного для размещения многоэтажной жилой застройки, допускается уменьшение 25-процентного расчетного показателя обеспеченности местами гостевого размещения транспортных средств не более чем на 12,5%.

$153 \text{ м/место} \times 0,125 = 18 \text{ м/места}$, в т.ч. для МГН $18 \text{ м/место} \times 0,1 = 2 \text{ м/мест}$ (из них 1м/мест с габаритами 3,6 x 6,0м.).

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

В границах 2 этапа строительства (2 очередь) проектом предусмотрено размещение 22 м/места для гостевого размещения транспортных средств. Места для личного автотранспорта инвалидов проектом предусмотрены вблизи входов – не далее 100м..

Вывод: дефицит парковочных мест отсутствует.

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

Весь земельный участок находится в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома Плеханова. Запрещено размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Также запрещается размещать: звероводческие фермы, скотобойни, подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды).

Проектируемый жилой дом не входит в перечень объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, согласование не требуется.

Весь земельный участок находится на территории сильного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод 0,3м).

В границах зон затопления, подтопления запрещается: использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод.

Согласно ГПЗУ п 2.2 проектируемый объект находится в зоне застройки Ж-2, выделенной для размещения малоэтажных жилых домов. [Проектируемые дома относятся к 2 виду разрешенного использования земельных участков – для малоэтажной многоквартирной жилой застройки \(код 2..1.1\)](#)

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

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

Не требуется

к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких - ля объектов производственного назначения

Не требуется

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

Схема транспортных и пешеходных коммуникаций принята с учетом проектных решений Проекта планировки территории планировочного района № 7 «Гилевский».

Движение пешеходов в жилой зоне разрешается как по тротуарам, так и по проезжей части. Минимальная ширина тротуара – 2 м.

Минимальная ширина внутриквартального проезда – 6 м. Тупиковых проездов нет.

Конструкция дорожной одежды проезда принята из асфальтобетонной смеси на щебеночном основании. Проезжая часть с тротуаром сопрягается бортовым камнем высотой 0,15 м. марки БР 100.30.15 по ГОСТ6665-91.

Покрытие тротуаров предусмотрено из брусчатки на щебеночном основании (внутренний двор) и из асфальтобетонной смеси на щебеночном основании (по периметру застройки).

Покрытие хоз.площадок из асфальтобетонной смеси на щебеночном основании. Покрытие детских площадок – песок.

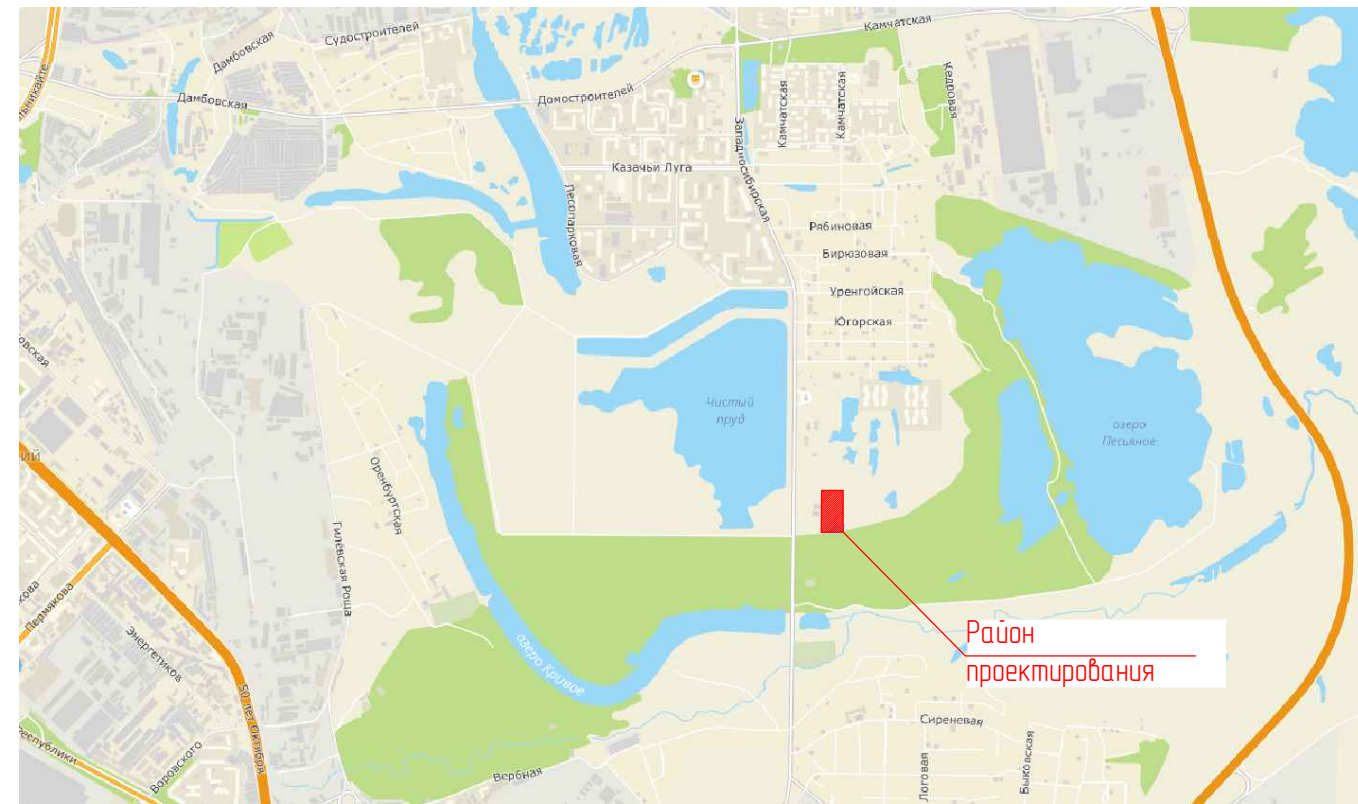
Покрытие спортивных площадок – резиновое.

Сопряжение покрытий внутридворовых площадок – резиновый бордюр 490x45x210мм (ТУ 2533-001-67799165-2012) и бортовой камень высотой 0,80 м. марки БР 100.30.8 по ГОСТ6665-91.

Учитывая интересы маломобильных групп населения, на пересечении улиц и тротуаров предусмотрен пониженный бордюр.

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



Технико-экономические показатели

Наименование	Количество
Площадь участка к.н.72.23.0222001.10323, в том числе:	32 856,0 м ² (100%)
- площадь участка в границах 2 этапа строительства (1 очередь)	18106,0 м ² (55%)
- площадь участка в границах 2 этапа строительства	14750,0 м ² (45%)
Площадь участка в границах 2 этапа строительства (2 очередь, в т.ч.:	14750,0 м ²
- площадь застройки	4249,1 м ²
- площадь проездов, тротуаров, площадок	8972,8 м ²
- площадь газона	1528,1 м ²
Процент застройки, %	29,0

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

1. Раздел разработан на основании задания на проектирование, утвержденного заказчиком, градостроительного плана земельного участка № РФ-72-3-04-0-00-2021-1544 и инженерно-топографических изысканий, выполненных в 2020 ООО "ТюменьГеоКом"

2. Система высот Балтийская, система координат местная.

3. Графическая часть выполнена в соответствии с СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"; СП 4.13130-2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям"; Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 N87; ГОСТ 21508-93, ГОСТ 21.204-93, ГОСТ 21.1101-2013, ГОСТ Р 52289-2004, ГОСТ Р 52290-2004

4. Технические решения, принятые в графической части раздела, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасность, для жизни и здоровья людей, эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных мероприятий.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница участка 72.23.0222001.10323

08-2022-00-ПЗУ												
2	-	Зам.	2/23	<i>[Signature]</i>	01.23	Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в г. Тюмени (р-он оз. Песчаное). 2 этап строительства (2 очередь) Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата							
Разработал	Восканян	<i>[Signature]</i>			12.22	Ситуационная схема						
ГИП	Селиванова	<i>[Signature]</i>			12.22							
Н.контр.	Вяткин	<i>[Signature]</i>			12.22	<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>П</td> <td>1</td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	
Стадия	Лист	Листов										
П	1											

ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

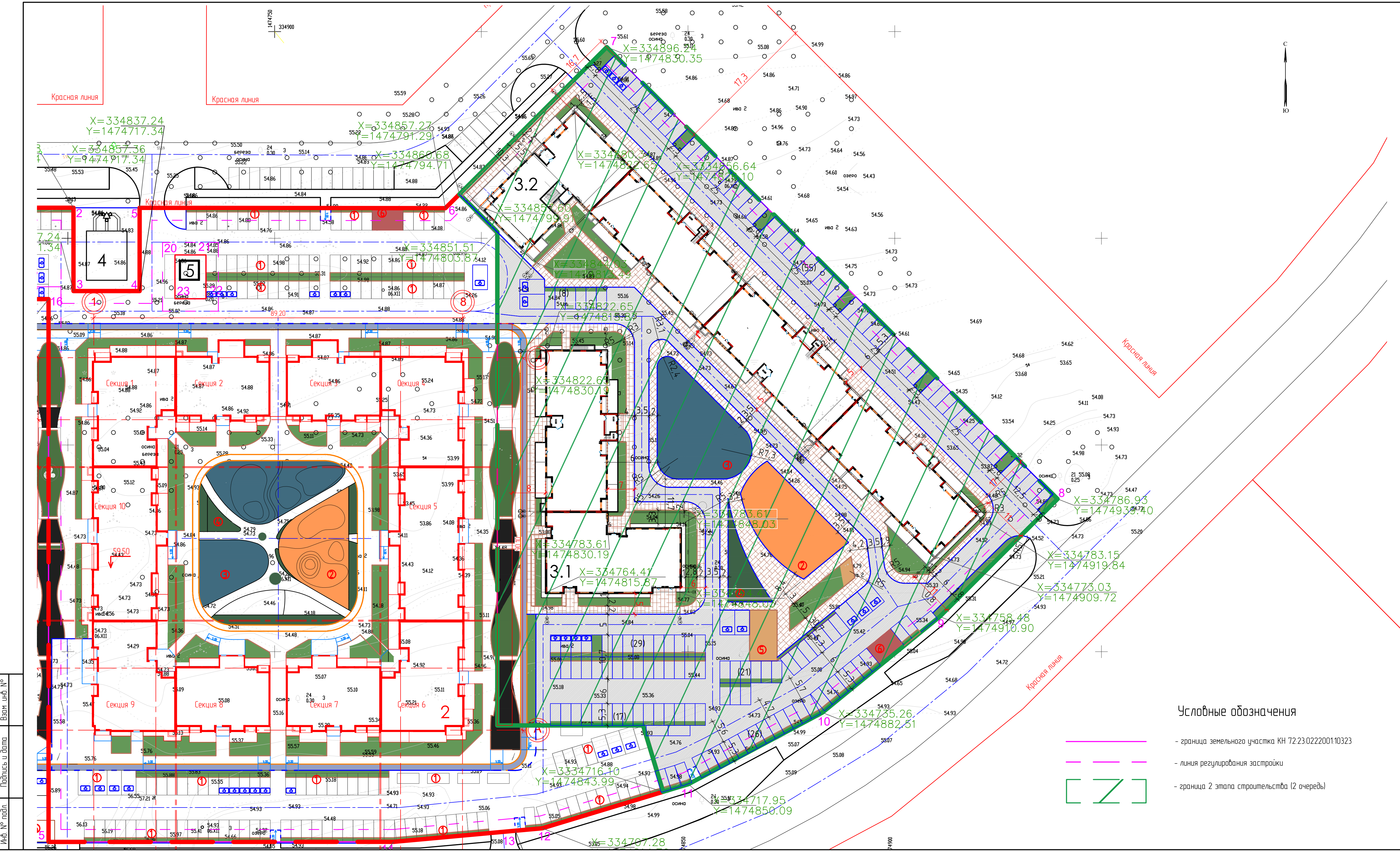
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3	
			зданий	в здании	застройки		общая нормируемая	
					зданий	всего	зданий	всего
1 этап строительства								
1	Жилой дом	4	1	223	223	5800,7	17388,3	63964,6
4	Газовая котельная	1	1	-	-	14,26		
5	Трансформаторная подстанция	1	1	-	-	25,0		
2 этап строительства (1 очередь)								
2	Жилой дом	4	1	225	225	5937,3	17471,9	65251,0
2 этап строительства (2 очередь)								
3.1	Жилой дом	4	1	55	55	1335,8	4692,01	19734,69
3.2	Жилой дом	4	1	124	124	2913,3	10395,28	30938,56

Экспликация площадок

Номер на плане	Наименование	Количество	
		норматив	проект
1	Стоянки автомашин, шт	156	156
2	Площадка для детей м2	322,7	377,7
3	Физкультурно-спортивная площадка, м2	4610	4711
4	Площадка для отдыха взрослого населения, м2	46,1	107,35
Хозяйственные площадки, в том числе:		138,3	138,5
5	-площадка для чистки ковров, м2		98,5
6	-площадки для сбора мусора и пищевых отходов, м2		40
Площадь озеленения, м2		1528,1	

Условные обозначения

- граница земельного участка КН 72.23.0222001.10323
- линия регулирования застройки
- граница 2 этапа строительства (2 очередь)



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

08-2022-00-ПЗУ				
2	-	Зам	2/23	01.23
1	-	Зам	2/23	01.23
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись
Разраб	Восканян			12.22
ГИП	Селиванова			12.22
Разбивочный план М 1:500				
И. контр.	Вяткин			12.22


Мастерская архитектора Табанакова А.В. Формат А3х3

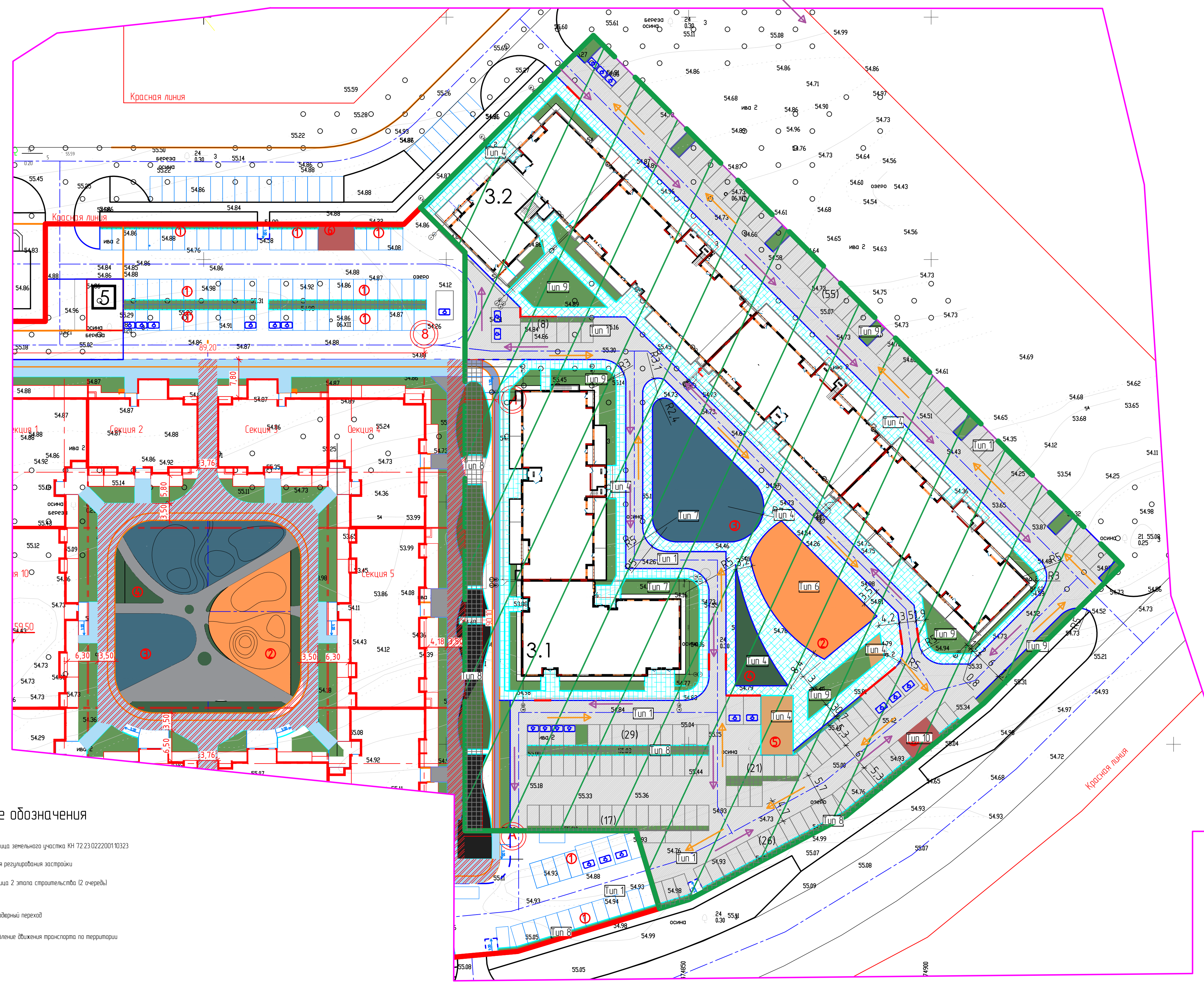
Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
1	Проезды, стоянки, площадки под мусорные контейнера с асфальтобетонным покрытием, с установкой бордюрного камня марки БР100.30.15	1, 10	5140.2	
2				
3	Тротуары из брусчатки формата 200x200мм, с установкой бордюрного камня марки БР100.20.8	4	2400.9	
4	Песчаное покрытие детской площадки	6	377.7	
5	Утолщенное резиновое покрытие спортивных площадок, (цвет А/цвет Б)	7	4711	
6	Газонная брусчатка на автопарковках и пох. проездах	8	558.3	
7	Площадка для отдыха взрослого населения из брусчатки формата 200x200мм, с установкой бордюрного камня марки БР100.20.8	4	107.35	
8	Площадка для чистки кобров из брусчатки формата 200x200мм, с установкой бордюрного камня марки БР100.20.8	4	98.5	
9	Отмостка		165.2	см.раздел АС
10	Бордюрный камень марки БР100.30.15, м.			
11	Бордюрный камень марки БР100.20.8, м.			
12	Резиновый бордюр (500x200x50мм), м.			






Экспликация площадок

Номер на плане	Наименование	Количество	
		норматив	проект
①	Стоянки автомашин, шт	156	156
②	Площадка для детей м2	322.7	377.7
③	Физкультурно-спортивная площадка, м2	4610	4711
④	Площадка для отдыха взрослого населения, м2	46.1	107.35
	Хозяйственные площадки, в том числе:	138.3	138.5
⑤	-площадка для чистки кобров, м2		98.5
⑥	-площадки для сбора мусора и пищевых отходов, м2		40

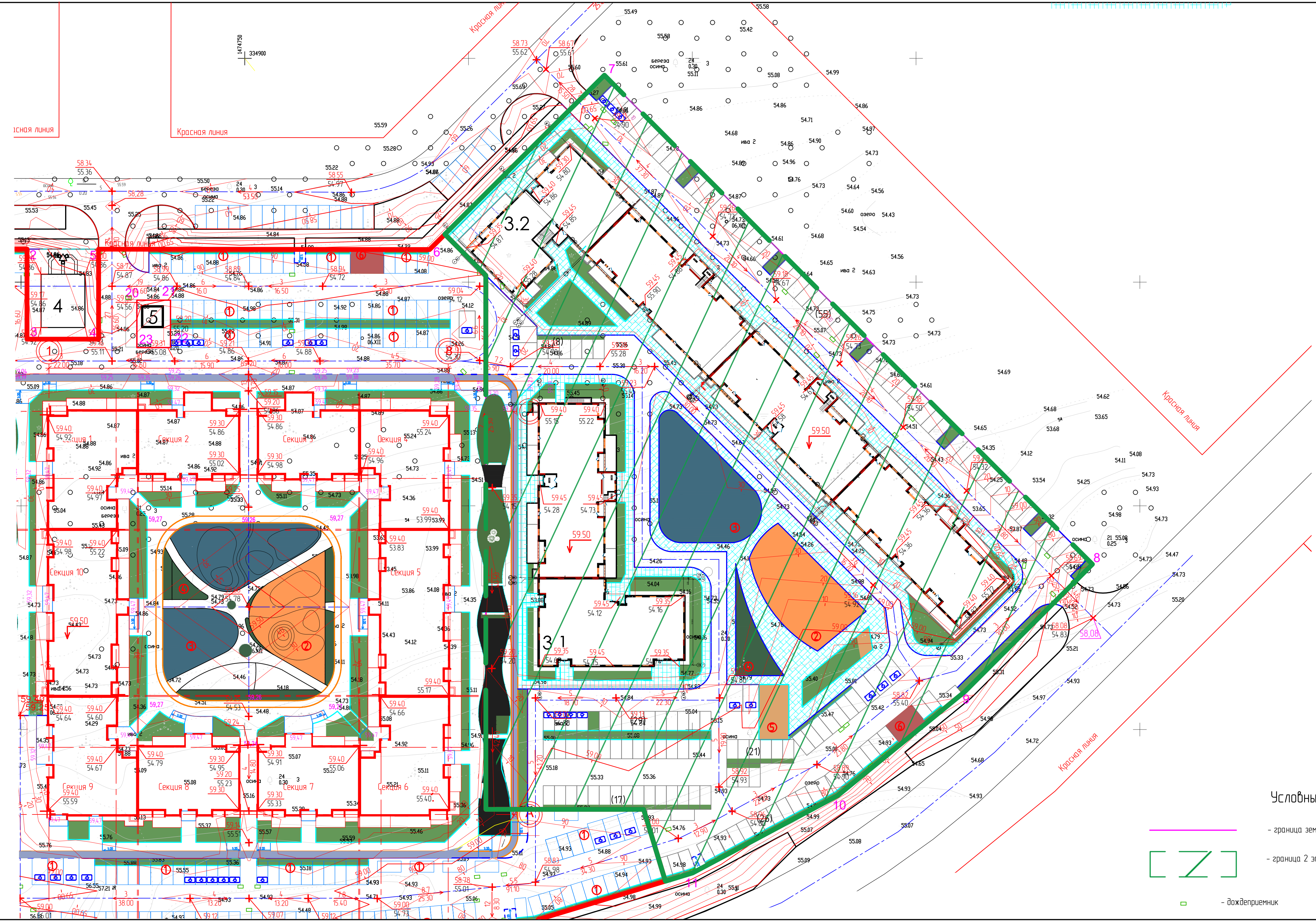
08-2022-00-ГП					
2	-	Зам	2/23	И	01.23
1	-	Ноб	2/23	И	01.23
Изм	Код изд	Лист	№ док	Подп	Дата
Разработал	Восканян				12.22
ГИП	Селиванова				12.22
Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в г. Тюмени (р-он оз. Песчаное). 2 этап строительства (2 очереди) Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2					
				Ставля	Лист
				П	2.1
Схема планировочной организации земельного участка М 1500					
Н контр	Вяткин				12.22
 МАСТЕРСКАЯ АРХИТЕКТОРА ТАБАНАКОВА А.В.					






Условные обозначения

-  - граница земельного участка КН 72.23.0222001.10323
-  - линия регулирования застройки
-  - граница 2 этапа строительства (2 очереди)
-  - бордюрный переход
-  - направление движения транспорта по территории

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



Условные обозначения

-  - граница земельного участка КН 72.23.0222001.10323
-  - граница 2 этапа строительства (2 очереди)
-  - дождеприемник

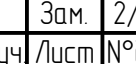
ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность		Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3	
		Этажи	в здании	квартир	всего	застройки	общая нормируемая	здания	всего
1 этап строительства									
1	Жилой дом	4	1	223	223	5800,7		17388,3	63964,6
4	Газовая котельная	1	1	-	-	142,6			
5	Трансформаторная подстанция	1	1	-	-	25,0			
2 этап строительства (1 очередь)									
2	Жилой дом	4	1	225	225	5937,3		17471,9	65251,0
2 этап строительства (2 очередь)									
3.1	Жилой дом	4	1	55	55	1335,8		4692,01	19734,69
3.2	Жилой дом	4	1	124	124	2913,3		10395,28	30938,56

Экспликация площадок

Номер на плане	Наименование	Количество	
		норматив	проект
1	Стоянки автомашин, шт	156	156
2	Площадка для детей м2	322,7	349,2
3	Физкультурно-спортивная площадка, м2	461,0	471,1
4	Площадка для отдыха взрослого населения, м2	46,1	107,35
5	Хозяйственные площадки, в том числе: - площадки для чистки ковров, м2	138,3	138,5
6	- площадки для сбора мусора и пищевых отходов, м2		40

08-2022-00-ПЗУ

Изм.		Зам	2/23		01.23	Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в г. Тюмени (р-он оз. Песчаное). 2 этап строительства (2 очереди) Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2	Статья	Лист	Листов
Разраб.	Восканян	Лист	№ док	Подпись	Дата		Р	3	
ГИП	Селиванова				12.22				

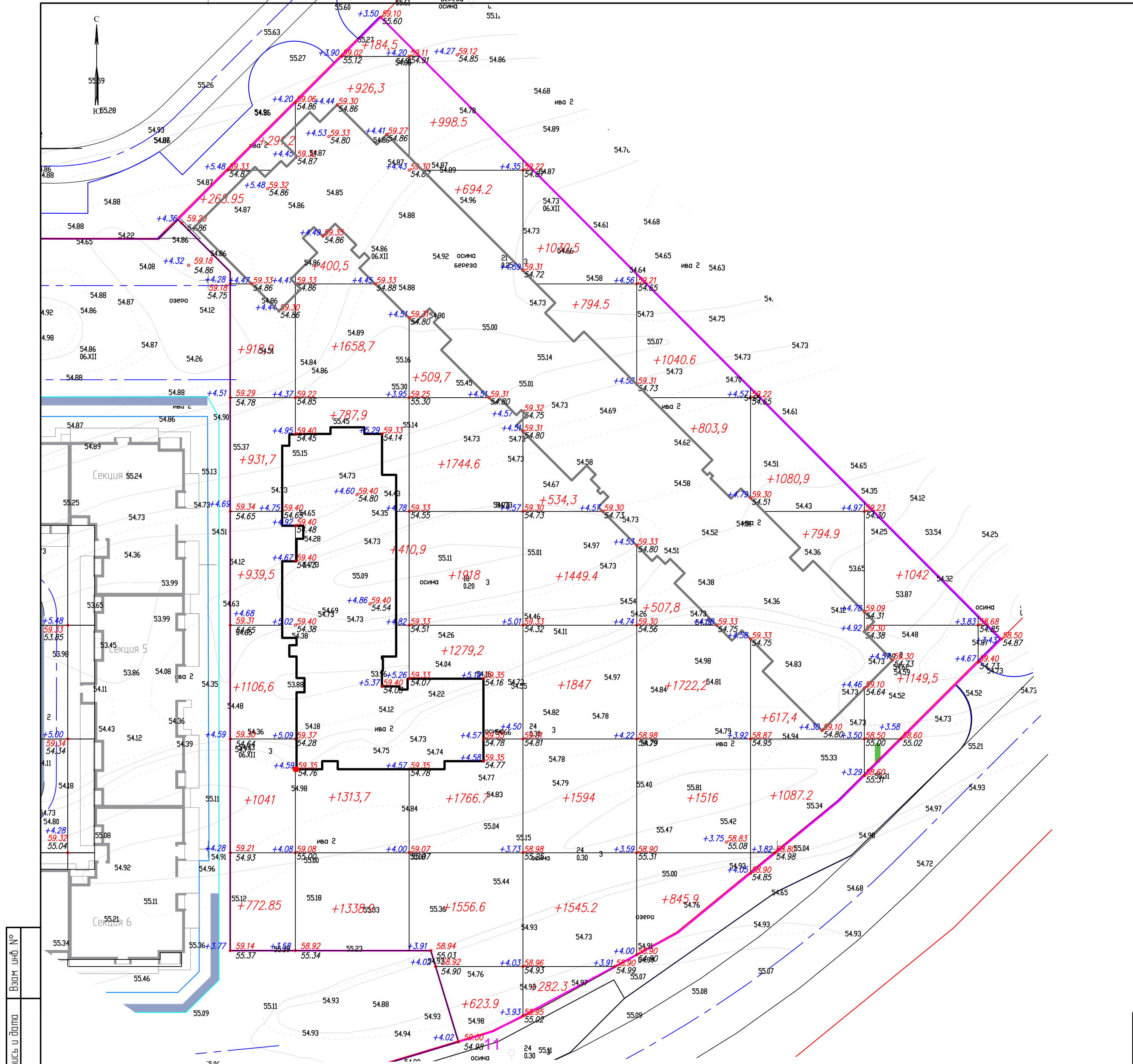
План организации рельефа
М 1500

Мастерская архитектора
Табанакова А.В.
Формат А3х3

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

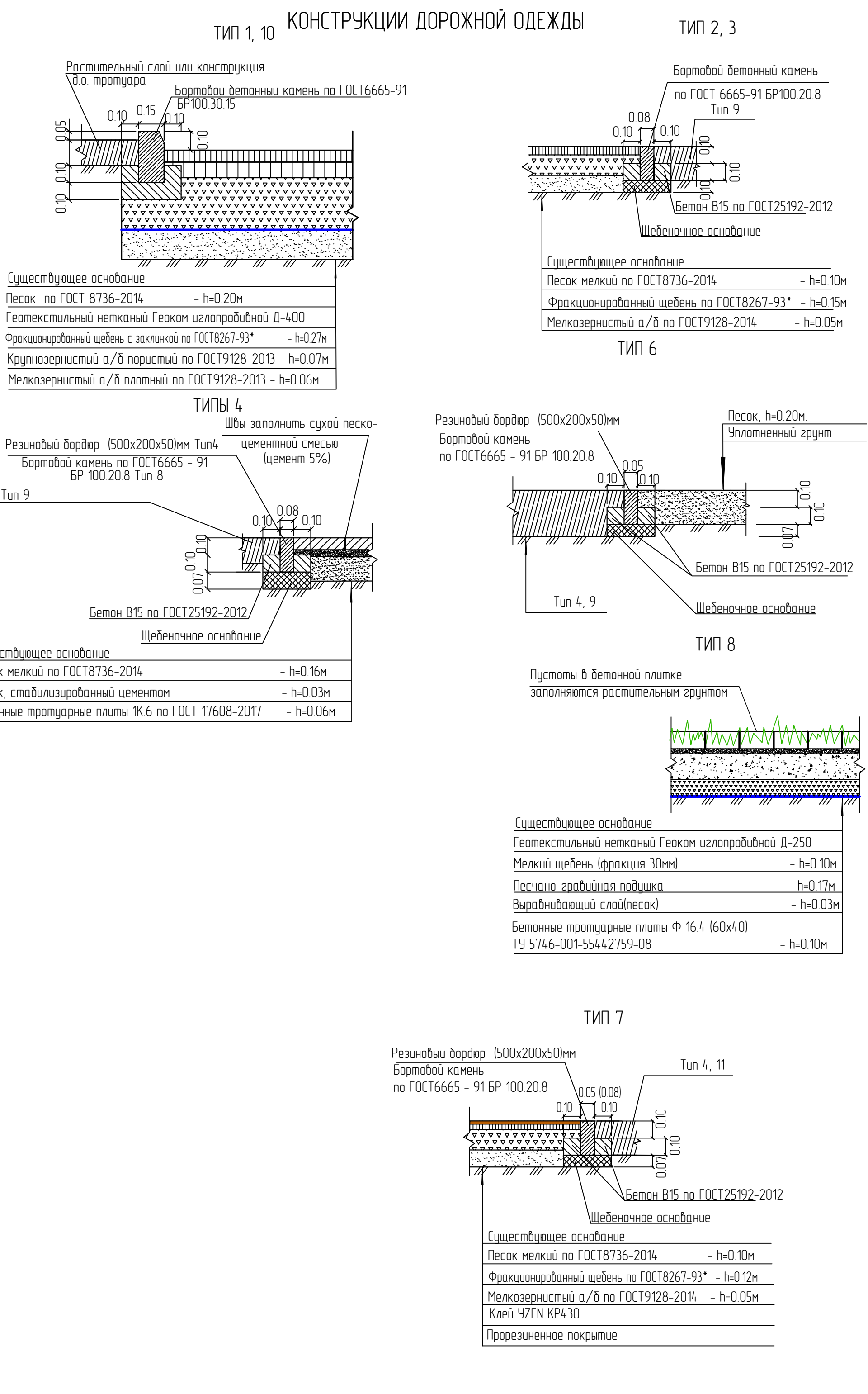
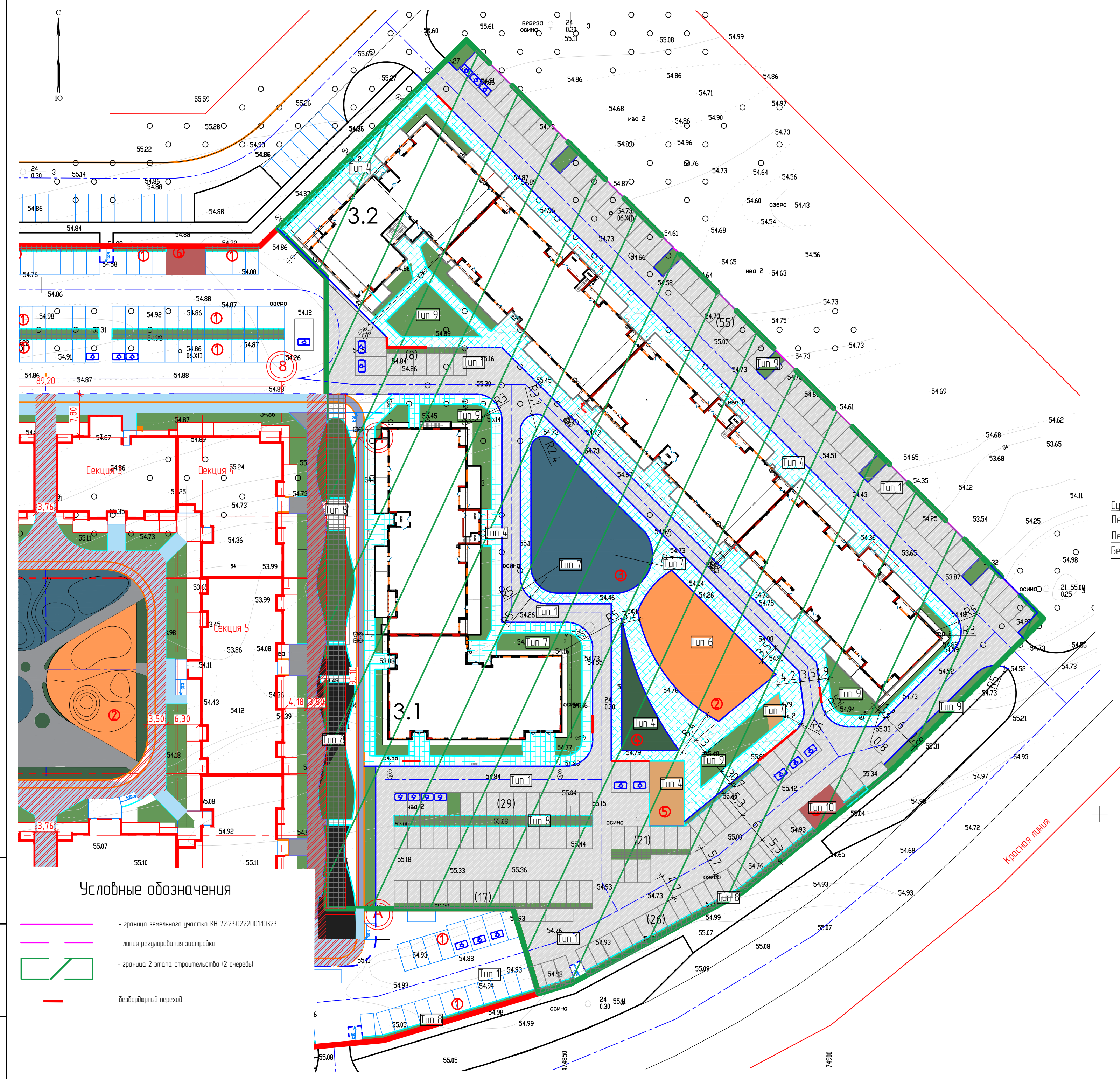
Ведомость земляных масс

Наименование грунта	Количество м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	45678	0	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:	0	4247	
а) подземных частей зданий и сооружений	0	0	
б) корыта под асфальтобетонное покрытие проездов и площадок (Тип 1,8)	-	3109	s=5181,2кв.м, n=0,60м
в) корыта под тротуары и площадки из брусчатки (200x200x60)мм (Тип 2)	-	647	s=2590,55кв.м, n=0,25м
ж) корыта под уплотненное резиновое покрытие спортивных площадок (Тип 3)	-	127	s=471,1кв.м, n=0,27м
з) корыта под покрытие проездов из брусчатки в местах парковки автомобилей (Тип 4)	-	151	s=377,7кв.м, n=0,40м
к) корыта на газонах с планировкой растительным грунтом (Тип 7)	-	150	s=998кв.м, n=0,15м
л) корыта на газонах, усиленных георешеткой (Тип 6)	-	64	s=211,8кв.м, n=0,30м
3. Поправка на уплотнение грунта, K=0,1	4568	-	
Всего пригодного грунта	50246	4247	
4. Недостаток пригодного грунта		45999	
5. Итого перерабатываемого грунта	50246	50246	



Инв. № подл.	Всего, м³	Возм. инв. №								Всего, м³	
		Насыпь	6 270,7	6 610,5	11 502,3	9 086,2	6 436,4	3 580,4	2 191,5		
	Всего, м³	45 678									45 678
	Выемка	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

08-2022-00-ПЗУ					
1	-	Зам	2/23	<i>[Signature]</i>	0123
Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в г. Тюмени (р-он оз. Песьяное). 2 этап строительства (2 очередь) Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.	Восканян	<i>[Signature]</i>			12.22
ГИП	Селиванова	<i>[Signature]</i>			12.22
П		4			
План земляных масс М 1500					
Н. контр.	Вяжкин	<i>[Signature]</i>			12.22



Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м²	Примечание
1	Проезды, стоянки, площадки под мусорные контейнера с асфальтобетонным покрытием, с установкой бордюрного камня марки БР100 30 15	1, 10	5140.2	
2				
3	Тротуары из брусчатки формата 200x200мм, с установкой бордюрного камня марки БР100 20 8	4	2400.9	
4	Песчаное покрытие детской площадки	6	377.7	
5	Утолщенное резиновое покрытие спортивных площадок, (цвет А/цвет Б)	7	4711	
6	Газоная брусчатка на автопарковках и под проездах	8	558.3	
7	Площадка для отдыха взрослого населения из брусчатки формата 200x200мм, с установкой бордюрного камня марки БР100 20 8	4	107.35	
8	Площадка для чистки ковров из брусчатки формата 200x200мм, с установкой бордюрного камня марки БР100 20 8	4	98.5	
9	Отмостка		165.2	
10	Бордюрный камень марки БР100 30 15, м.			
11	Бордюрный камень марки БР100 20 8, м.			
12	Резиновый бордюр (500x200x50мм), м.			

Экспликация площадок

Номер на плане	Наименование	Количество	
		норматив	проект
1	Стоянки автомашин, шт	156	156
2	Площадка для детей м2	322.7	377.7
3	Физкультурно-спортивная площадка, м2	4610	4711
4	Площадка для отдыха взрослого населения, м2	46.1	107.35
	Хозяйственные площадки, в том числе:	138.3	138.5
5	-площадки для чистки ковров, м2		98.5
6	-площадки для сбора мусора и пищевых отходов, м2		40

1. Конструкция дорожной одежды тип 13 приведена на листе 8.

08-2022-00-ГП			
2	Зам	2/23	01.23
Изм	Код изд	Лист № док	Подп
Разработал	Восканян	12.22	12.22
ГИП	Селиванова	12.22	12.22
Н контр	Вяткин	12.22	12.22

Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в г. Тюмени (р-он оз. Песчаное).
 2 этап строительства (2 очередь) Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2

Статус Лист Листов
 п 5

План благоустройства территории

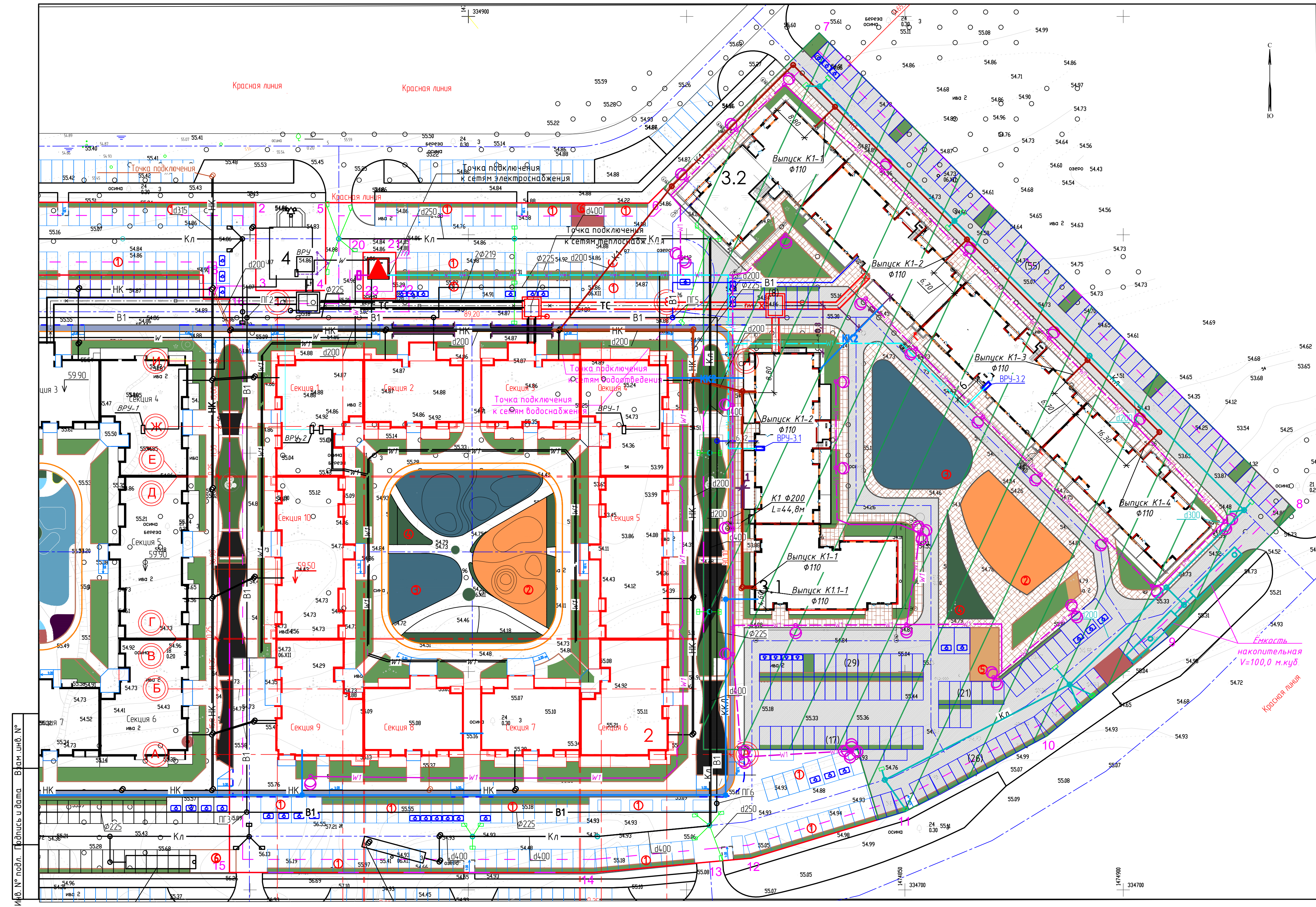
Мастерская архитектора Табанакова А.В.

ФОРМАТ

Условные обозначения

- граница земельного участка КН 72.23.0222001.10323
- линия регулирования застройки
- граница 2 этапа строительства (2 очереди)
- безбарьерный переход

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



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2		Строительный объем, м3	
			в здании	всего	застройки	общая нормируемая	здания	всего
1 этап строительства								
1	Жилой дом	4	1	223	223	5800,7	17388,3	63964,6
4	Газовая котельная	1	1	-	-	14,26		
5	Трансформаторная подстанция	1	1	-	-	25,0		
2 этап строительства (1 очередь)								
2	Жилой дом	4	1	225	225	5937,3	17471,9	65251,0
2 этап строительства (2 очередь)								
3.1	Жилой дом	4	1	55	55	1335,8	4692,01	19734,69
3.2	Жилой дом	4	1	124	124	2913,3	10395,28	30938,56

Условные обозначения

- граница земельного участка КН 72.23.0222001.10323
- граница 2 этапа строительства (2 очередь)

- | Проектируемые сети | | Существующие сети | |
|--------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------|
| КЛ | - дождевая канализация | КЛ | - дождевая канализация |
| КД | - бытовая канализация | НК | - бытовая канализация |
| В1 | - сети водоснабжения | В1 | - сети водоснабжения |
| ТС | - сети теплоснабжения | ТС | - сети теплоснабжения |
| W1 | - сети наружного освещения | W1 | - сети электроснабжения |
| W1 | - сети электроснабжения | КК2 | - сети связи |
| КК2 | - сети связи | | |

08-2022-00-ПЗУ				
2	-	Зам.	2/23	01.23
1	-	Зам.	2/23	01.23
Многоквартирные жилые дома ГП-1, ГП-2, ГП-3 в г. Тамени (р-он оз. Песьяное). 2 этап строительства (2 очередь) Жилые дома ГП-3.1, ГП-3.2				
Разраб.	Восканян	№ док.	Подпись	Дата
ГИП	Селиванова			12.22
Сводный план инженерных сетей М 1500				
Н. контр.	Вяткин		12.22	
		Таблица	Лист	Листов
		П	6	
Мастерская архитектора Табанакова А.В. Формат А3х3				