



ООО «Проект»
ОГРН 1207200007233
ИНН/КПП 7203502062/720301001
Россия, г.Тюмень
daproject@list.ru
www.da-project.com

**«Комплекс многоквартирных домов «Комарово Парк»
переменной этажности с нежилыми помещениями и
паркингами расположенные по адресу: Тюменская
область, г. Тюмень, планировочный район
Комаровский. Этапы 1,2,3,4. Этап 2.»**

**Раздел 2. "Схема планировочной организации
земельного участка"**

Шифр: 07-21-ПЗУ

Том 2



ООО «Проект»
ОГРН 1207200007233
ИНН/КПП 7203502062/720301001
Россия, г.Тюмень
daproject@list.ru
www.da-project.com

«Комплекс многоквартирных домов «Комарово Парк»
переменной этажности с нежилыми помещениями и
паркингами расположенные по адресу: Тюменская
область, г. Тюмень, планировочный район
Комаровский. Этапы 1,2,3,4. Этап 2.»

Раздел 2. "Схема планировочной организации
земельного участка"

Шифр: 07-21-ПЗУ

Том 2



Ген. директор: Жабрев Д.Ю.

ГИП: Рожнов С.А.



Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	07-21-ПЗ	Раздел 1 "Пояснительная записка"	
2	07-21-ПЗУ	Раздел 2 "Схема планировочной организации земельного участка"	
3/1	07-21-АР/1	Раздел 3 "Архитектурные решения"	
4/1	07-21-КР/1	Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения"	
5.1/1	07-21-ИОС1/1	Раздел 5. "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений" Подраздел 1 "Система электроснабжения"	
5.2/1	07-21-ИОС2/1	Раздел 5. "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений" Подраздел 2 "Система водоснабжения"	
5.3/1	07-21-ИОС3/1	Раздел 5. "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений" Подраздел 3 "Система водоотведения"	
5.4/1	07-21-ИОС4/1	Раздел 5. "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений" Подраздел 4 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети".	
5.5/1	07-21-ИОС5/1	Раздел 5. "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений". Подраздел 5 "Сети связи"	

07-21-СП/1					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП		Рожнов			07.21
Разраб.		Рожнов			07.21
Состав проектной документации					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	2
ПРОЕКТ					

5.7/1	07-21-ИОС7/1	Раздел 5. "Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений" Подраздел 7. "Технологические решения"	
6/1	07-21-ПОС/1	Раздел 6. "Проект организации строительства".	
8	07-21-ООС	Раздел 8. "Перечень мероприятий по охране окружающей среды".	
9/1	07-21-ПБ/1	Раздел 9 "Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности".	
10/1	07-21-ОДИ/1	Раздел 10 "Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов".	
10.1/1	07-21-ЭЭ/1	Раздел 10.1 "Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов".	
11.1/1	07-21-ОБЭ/1	Раздел 11.1 "Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства"	
11.2/1	07-21-НПКР/1	Раздел 11.2 "Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ".	

--	--	--	--	--	--

						07-21-СП/1	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

07-21-ПЗУ

Содержание:

Содержание:.....	1
1. СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.	2
1.1. Общие положения.	2
1.2. Характеристика земельного участка.	3
1.3. Обоснование границ санитарно-защитных зон.	4
1.4. Обоснование планировочной организации земельного участка.	4
1.5. Техничко-экономические показатели.	8
1.6. Обоснование решений по инженерной подготовке территории.	8
1.7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой и благоустройства территории.	8
1.8. Зонирование территории земельного участка.....	11
1.9. Расчет парковочных мест.....	11
1.10. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний проезд к объекту капитального строительства.....	14

Согласовано				

Инва. № подл.	
Подп. и дата	
Инва. № подл.	

							07-21-ПЗУ.ТЧ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Инва. № подл.	Разработал		Окулик		10.21	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
	ГИП		Рожнов		10.21		П	1	
							ООО «ПРОЕКТ»		

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

1.1. Общие положения.

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

- СП 1.13130.2020 «Эвакуационные пути и выходы»
- СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные»
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума»
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»
- СП 154.13130.2013 «Встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности»
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения»
- СП 44.13330.2011 «Административные и бытовые здания»
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение»
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий"
- Решение Тюменской Городской Думы от 25 декабря 2014 г. № 243 «О местных нормах градостроительного проектирования города Тюмени» (в ред. решений Тюменской городской Думы от 26.02.2015 N 272, от 25.06.2015 N 333, от 24.11.2016 N 543, от 29.06.2017 N 614, от 22.02.2018 N 683, от 28.03.2019 N 98, от 16.04.2020 N 233)
- Решение Тюменской Городской Думы от 30 октября 2008 года N 154 О Правилах землепользования и застройки города Тюмени (с изменениями на 24 декабря 2019 года)

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №
---------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	07-21-ПЗУ.ТЧ	Лист
							2

- Распоряжение Департамента тарифной и ценовой политики тюменской области от 25 декабря 2018 года N 624/01-21 Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов (с изменениями на 2 июля 2019 года) (в ред. распоряжений Департамента тарифной и ценовой политики Тюменской области от 24.01.2019 N 08/01-21, от 18.02.2019 N 35/01-21, от 02.07.2019 N 143/01-21).

1.2. Характеристика земельного участка.

Местоположение объекта: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень. Кадастровый номер земельного участка 72:17:1313005:1348.

Площадь земельного участка **17533 кв.м.**

Градостроительный план земельного участка № РФ-72-3-04-0-00-2021-5401.

Объект является частью комплекса «Многоквартирных жилых домов «Комарово Парк» переменной этажности с нежилыми помещениями и паркингами, расположенные по адресу: Тюменская область, город Тюмень, планировочный район Комаровский. Этапы строительства 1,2,3,4. Этап 2», представляет собой многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже здания. Этапы строительства 2.1 (ГП-2), 2.2 (ГП-1) являются частью единого земельного участка с кадастровым номером 72:17:1313005:1348. Разделение участка на этапы строительства является условным.

Участок 2 этапа, на котором расположены запроектированные здания граничит:

- с севера, планируемая застройка, многоквартирных жилых домов переменной этажности с нежилыми помещениями и паркингами этап 1;
- с запада, планируемая застройка, многоквартирных жилых домов переменной этажности с нежилыми помещениями и паркингами этапы 1,3;
- с юга, участок свободный от застройки;
- с востока, участок свободный от застройки;

В границах участка Этапа 2 с кадастровым номером 72:17:1313005:1348 запроектирована ТП.

На участке Этапа 2 нет существующих или проектируемых промышленных предприятий, а также объектов транспортной и коммунальной инфраструктуры.

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							07-21-ПЗУ.ТЧ	Лист
										3
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

1.3. Обоснование границ санитарно-защитных зон.

Решение по посадке зданий и размещение стоянок на территории выполнено с учетом существующих санитарно-гигиенических нормативов. Взаиморасположение зданий, проездов и тротуаров, площадок и элементов озеленения находится в соответствии с требованиями местных норм градостроительного проектирования г. Тюмени.

На территории жилого комплекса Этапа 2 расположена трансформаторная подстанция мощностью 10/0,4 кВ. Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 (ред. от 17.05.2016) "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", охранный зона ТП составляет 10 м.

Полосы отчуждения отсутствуют.

1.4. Обоснование планировочной организации земельного участка.

Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки – Ж-1.

Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-1

1. Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами Ж-1 выделена для формирования кварталов с высокой плотностью застройки и включает участки территории города Тюмени, определенные Генеральным планом для размещения многоэтажных многоквартирных домов, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне застройки многоэтажными многоквартирными домами

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			07-21-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
1. Для размещения многоэтажной жилой застройки	<p>Минимальная ширина земельного участка - 30 м.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 6500 кв. м.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м.</p> <p>Максимальное количество этажей - 25.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 32,6.</p>
2. Для размещения общественно-жилых комплексов	<p>Минимальная ширина земельного участка - 30 м.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка - 6500 кв. м.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м.</p> <p>Максимальное количество этажей - 25.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 32,6.</p>

Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взай. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

07-21-ПЗУ.ТЧ

Лист

5

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне застройки многоэтажными жилыми домами

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
1. Для размещения объектов хранения легкового автотранспорта, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации	Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Максимальное количество этажей - 9.
2. Для размещения объектов инженерно-технического обеспечения зданий, сооружений, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарного законодательства Российской Федерации	Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м. Максимальное количество этажей - 2.

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

07-21-ПЗУ.ТЧ

Лист

6

4. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в подзоне застройки многоэтажными жилыми домами

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
7. Для размещения объектов жилой застройки, предназначенных для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения	Минимальная ширина земельного участка - 30 м. Минимальная площадь земельного участка - 5000 кв. м. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Максимальное количество этажей - 16. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 32,6.

Инв. № подл.	Взаим. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

07-21-ПЗУ.ТЧ

Лист

7

1.5. Техничко-экономические показатели.

Площадь участка в границах землеотвода	17533 м ²
Площадь застройки на участке для 1-й очереди строительства (ГП-2)	879,88 м ²
Площадь застройки на участке для 2-й очереди строительства (ГП-1)	2381,85 м ²
Площадь озеленения	3825,35 м ²
Площадь тротуаров (брусчатка)	4461,73 м ²
Площадки с резиновым покрытием	301,03 м ²
Площадки с грунтовым покрытием (песок)	1249,73 м ²
Площадь парковок и проездов (асфальт)	4433,43 м ²
Процент застройки	18,6 %

* Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвал). Площадь под зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м, включаются в площадь застройки (СП 54.13330.2016).

1.6. Обоснование решений по инженерной подготовке территории.

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

1.7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой и благоустройства территории.

Рельеф участка проектирования спокойный, без оврагов и возвышенностей. Общий естественный уклон участка направлен на северо-запад. Увязка естественного рельефа с условиями застройки обеспечивается за счёт подсыпки и срезки грунта.

Проектом предусмотрено благоустройство территории в границах проектирования, с учетом всех требований СанПиН, СНиП и других нормативных документов. При

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №					07-21-ПЗУ.ТЧ	Лист
								8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

решении благоустройства обеспечены требования жизнедеятельности маломобильных групп населения. Необходимые пешеходные и транспортные связи обеспечиваются организацией тротуаров и проездов.

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

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

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

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

Таблица

Расчет земельных участков основных элементов благоустройства **1 очереди ГП-2**

НАИМЕНОВАНИЕ	ТРЕБУЕМОЕ, М2	В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА, М2
Площадь озеленения в границах участка	$4.5 \cdot 378 = 1701,0$	1701,0
Площадки для игр детей дошкольного и младшего возраста	$0.7 \cdot 378 = 264,6$	424,6
Площадки для отдыха взрослого населения	$0.1 \cdot 378 = 37,9$	37,9
Для занятий физкультурой	$2 \cdot 378 = 756,0$	1091,9
Для хозяйственных целей (контейнерные и для сушки вещей)	$0.3 \cdot 378 = 113,4$	113,4

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

07-21-ПЗУ.ТЧ					Лист
					9

Таблица

Расчет земельных участков основных элементов благоустройства **2 очереди ГП-1**

НАИМЕНОВАНИЕ	ТРЕБУЕМОЕ, М2	В ГРАНИЦАХ УЧАСТКА, М2
Площадь озеленения в границах участка	4.5*407=1831,5	2124,35
Площадки для игр детей дошкольного и младшего возраста	0.7*407=284,9	285,4
Площадки для отдыха взрослого населения	0.1*407=40,7	67,0
Для занятий физкультурой	2*407=814,0	495,5*
Для хозяйственных целей (контейнерные и для сушки вещей)	0.3*407=122,1	130,3

*** 318,5 м2 располагается в границах участка 1-й очереди строительства**

Расчет объёмов твердых коммунальных отходов

Согласно распоряжению департамента тарифной и ценовой политики тюменской области от 25 декабря 2018 года N 624/01-21 Об установлении н11 нормативов накопления твердых коммунальных отходов, норматив накопления твердых коммунальных отходов для жилых помещений в Тюменской области 2,74 куб. м в год на 1 проживающего.

Нормативы накопления твердых коммунальных отходов для административных и офисных учреждений 0,07 куб. м в год на 1 кв. метр общей площади.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Смет с 1 м2 твердых покрытий улиц, площадей и парков составляет 20 литров в год, или 0,02 куб. м.

$((2,74 \times 785) + (0,07 \times 1627,27) + (0,02 \times 8699,7))/365 = \mathbf{6,7 \text{ куб. м в сутки} - для 1 и 2 очереди строительства.}$

$((2,74 \times 378) + (0,07 \times 545,6) + (0,02 \times 4082,0))/365 = \mathbf{3,2 \text{ куб. м в сутки} - для 1 очереди строительства.}$

Взаим. инв. №	Подп. и дата	Инд. № подл.					07-21-ПЗУ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.		Подп.

На территории жилого комплекса запроектирована контейнерная площадка для сбора ТКО мощностью 9 куб. м.

На территории 1 очереди строительства жилого комплекса запроектирована временная контейнерная площадка для сбора ТКО мощностью 4 куб. м.

1.8. Зонирование территории земельного участка.

Здания являются частью застройки жилого комплекса. 1 очередь строительства (ГП-2) представляет собой 24-этажный жилой дом. 2 очередь строительства (ГП-1) представляет собой жилой дом переменной этажности, 1/6/9 этажей, состоящий из 5 секций.

Дворовая территория 1 очереди строительства является частью общего двора жилого комплекса. Двор открытый и не имеет ограничений доступа для пешеходов. Вход на территорию двора есть со всех сторон участка. Вход в каждую секцию обеспечен со стороны двора. Квартиры, расположенные на первом этаже здания, имеют обособленный вход.

1.9. Расчет парковочных мест.

В соответствии с Решением Тюменской Городской Думы от 25 декабря 2014 г. № 243 «О местных нормах градостроительного проектирования города Тюмени» (в ред. решений Тюменской городской Думы от 26.02.2015 N 272, от 25.06.2015 N 333, от 24.11.2016 N 543, от 29.06.2017 N 614, от 22.02.2018 N 683, от 28.03.2019 N 98, от 16.04.2020 N 233, от 24.09.2020 N266) 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:

$$\begin{aligned} \text{Количество мест размещения транспортных средств} = \\ = (0,85 \times A) + (1,4 \times B) + (1,7 \times B), \end{aligned}$$

где:

А - количество квартир с D до 30 м² включительно (массовое);

Б - количество квартир с D свыше 30 до 40 м² включительно (комфортное);

В - количество квартир с D свыше 40 м² (высококомфортное).

Для подсчета количества мест размещения транспортных средств принимается:

Взаим. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	07-21-ПЗУ.ТЧ	Лист
							11

Расчетные показатели обеспеченности объектов многоэтажной жилой застройки местами размещения транспортных средств для постоянного хранения обеспечиваются в границах жилого района - не менее 40% от расчетного количества, 50% размещаются в пределах максимальной территориальной доступности - не более 500 метров от объектов многоэтажной жилой застройки.

В проектируемых жилых домах все квартиры имеют коэф. D, следовательно, на одну квартиру требуется 0,85 м/мест.

Расчет парковочных мест для 1 очереди строительства (жилой дом ГП-2)

В проектируемом жилом доме - 240 квартир. Требуемая обеспеченность парковками – 90% (РЕШЕНИЕ № 197 от 28.04.2017 п.7 (б)). Соответственно, требуется парковочных мест:

$$0,85 \times 240 = 204 \times 0,9 (90\%) = 184 \text{ м/места}$$

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

$$184 \times 0,125 (12,5\%) = 23 \text{ м/места}$$

Нормативное количество парковочных мест для нежилых помещений - 4 м/м на 100 м² общей площади объекта. (РЕШЕНИЕ № от 25 декабря 2014 года N 243. О Местных нормативах градостроительного проектирования города Тюмени).

Общая площадь нежилых помещений – 568,80 м кв.

В соответствии с действующим законодательством данные нежилые помещения являются частью многоквартирного жилого дома, расчетные показатели обеспеченности машино-местами уменьшаются на 50%

Соответственно, для всех нежилых помещений предусмотрено

$$(4 \times 5,688) / 2 = 12 \text{ м/мест.}$$

Итого требуемое количество парковок:

$$184+23+12 = 219 \text{ м/мест.}$$

В соответствии с СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001. На индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов, в том числе специализированные места для автотранспорта инвалидов на

Взаим. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

							07-21-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			12

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

Подъезд к зданиям осуществляется с внутриквартальных проездов. Ширина внутриквартальных проездов не менее 6 метров, радиусы поворотов от 3 до 6 метров.

Въезды на территорию квартала осуществляется в южной части участка с запроектированной улицы. Проект участка дороги разработан ЗАО «Институт «Тюменькоммунстрой», наименование объекта «г. Тюмень. Улицы и дороги жилого района в границах улиц: Губернская-Закалужская-Московский тракт» 2018г.

Парковочные места расположены в западной части участка. Пешеходный доступ к придомовой территории не ограничен. Ширина тротуаров в дворовой части и на путях движения инвалидов не менее 2 метров.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			07-21-ПЗУ.ТЧ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Формат	
								A4	

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

07-21-ПЗУ

Лист

Ведомость чертежей основного комплекта марки ПЗУ

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план М 1:3000	
2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	
3	План благоустройства и озеленения территории М 1:500	
4	План благоустройства М 1:500. Малые архитектурные формы	
5	План организации рельефа М1:500	
6	План земляных масс М1:500	
7	Сводный план инженерных сетей. М1:500	

Технико-экономические показатели

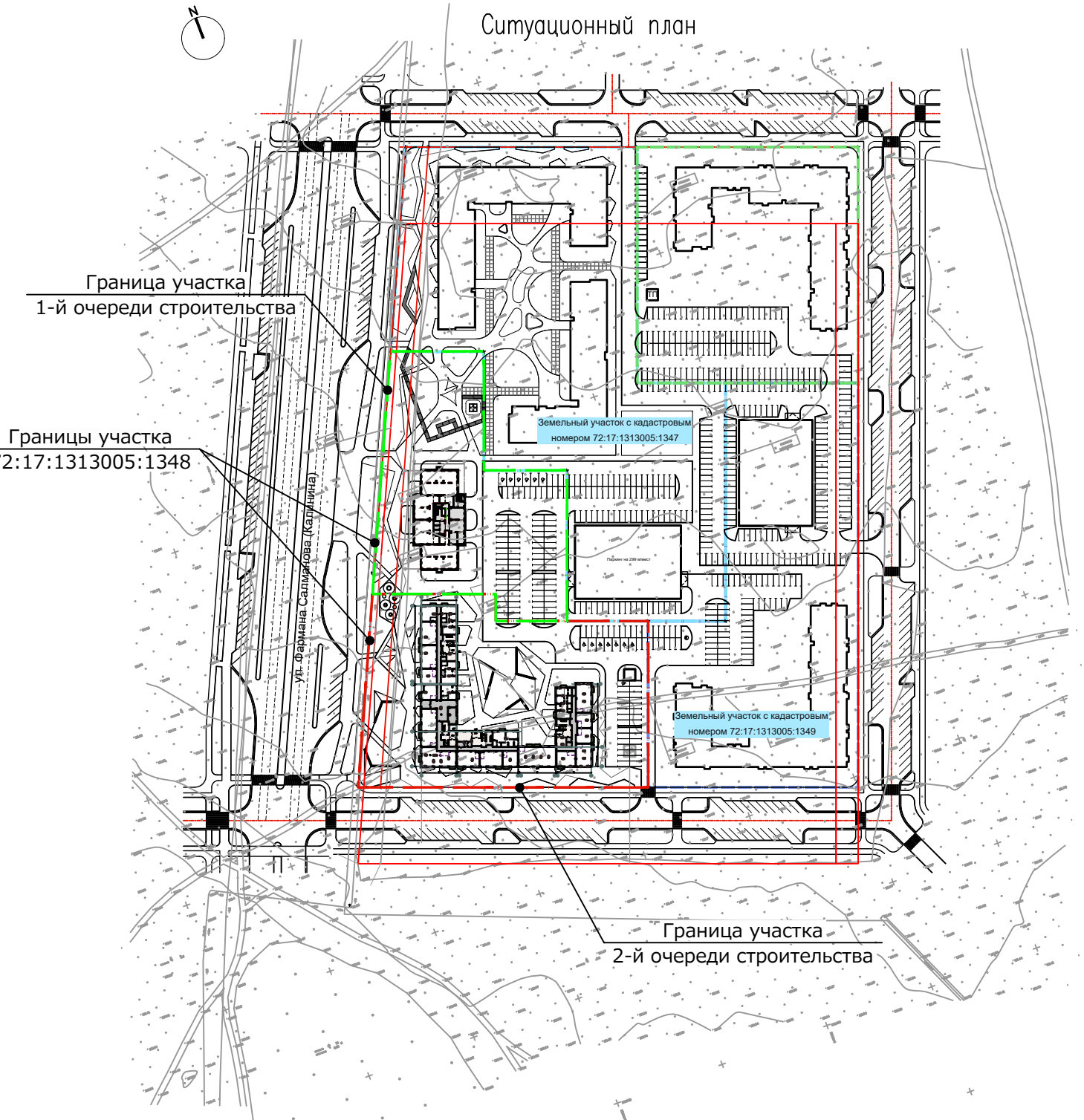
- Площадь участка в границах землеотвода	17533 кв.м.
- Площадь застройки на участке 1-й очереди строительства	879,88 кв.м.
- Площадь застройки на участке 2-й очереди строительства	2381,85 кв.м.
- Площадь парковок и проездов (асфальт)	4433,43 кв.м.
- Площадь озеленения	3825,35 кв.м.
- Площадь тротуаров (брусчатка)	4461,73 кв.м.
- Площадки с резиновым покрытием	301,03 кв.м.
- Площадки с грунтовым покрытием (песок)	1249,73 кв.м.
- Процент застройки	18,6 %

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

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

ГИП

Рожнов С.А.



ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

Чертежи марки ПЗУ разработаны на основании:

- Градостроительного плана земельного участка
- Топосъемки выполненной в 2021 г. Система координат-МСК-1. Система высот Балтийская, 1977г.

						07-21-ПЗУ		
						Комплекс многоквартирных домов «Комарово Парк» переменной этажности с нежилыми помещениями и паркингами расположенные по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район Комаровский. Этапы 1,2,3,4. Этап 2.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Окулик			10.21	П	1	7
ГИП		Рожнов			10.21			
Н.контроль		Жабров			10.21	Общие данные. Ситуационный план М 1:3000		ООО «ПРОЕКТ»

Схема планировочной организации земельного участка М 1:500

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Строительный объем, м³	
			зданий	общего	зданий	общего	зданий	общего
1	Многоквартирный жилой дом ПП-1	1	243	1,6,9	2381,85			56463,0
2	Многоквартирный жилой дом ПП-2	24	1	240	879,88			57660,0
3	ТП	1	1		25,0			

Расчет отступов для 1-й очереди: Жилой дом ПП-2

Поз	Наименование	Расчетные параметры	Расчетное зн-е, м/м	Проектное зн-е, м/м	Примечание
1	Количество машиномест постоянного хранения для жилых домов	90%	184		РЕШЕНИЕ №97 от 28.04.2017
2	Количество машиномест постоянного хранения для жилых домов	40%	82		РЕШЕНИЕ №43 от 25.12.2014
3	Государственные автомобильные парковки для жилых домов	12,5%	23		РЕШЕНИЕ №43 от 25.12.2014
4	Автомобили для личных нужд владельцев объектов недвижимости (общественные организации, объекты по обслуживанию общества и застройщика)	4 м²/на 100 м² общей площади	12		РЕШЕНИЕ №43 от 25.12.2014
5	Итого:		117 (40%) 299 (90%)		23 м/м для МП, в т.ч. 8 м/м МП каска. 178 м/м расположены в паркинге (участок 72:17:1313005-1347)

Расчет отступов для 2-ой очереди: Жилой дом ПП-1

Поз	Наименование	Расчетные параметры	Расчетное зн-е, м/м	Проектное зн-е, м/м	Примечание
1	Количество машиномест постоянного хранения для жилых домов	90%	186		РЕШЕНИЕ №43 от 25.12.2014
2	Количество машиномест постоянного хранения для жилых домов	40%	82		РЕШЕНИЕ №43 от 25.12.2014
3	Государственные автомобильные парковки для жилых домов	12,5%	23		РЕШЕНИЕ №43 от 25.12.2014
4	Автомобили для личных нужд владельцев объектов недвижимости (общественные организации, объекты по обслуживанию общества и застройщика)	4 м²/на 100 м² общей площади	21		РЕШЕНИЕ №43 от 25.12.2014
5	Итого:		126 (40%) 230 (90%)		23 м/м для МП, в т.ч. 9 м/м МП каска. 42 м/м расположены в границах проектируемого участка, 10 м/м расположены в границах участка 72:17:1313005-1349, 178 м/м расположены в паркинге (участок 72:17:1313005-1347)

Расчет земельных участков основных элементов благоустройства для 1-й очереди: Жилой дом ПП-2

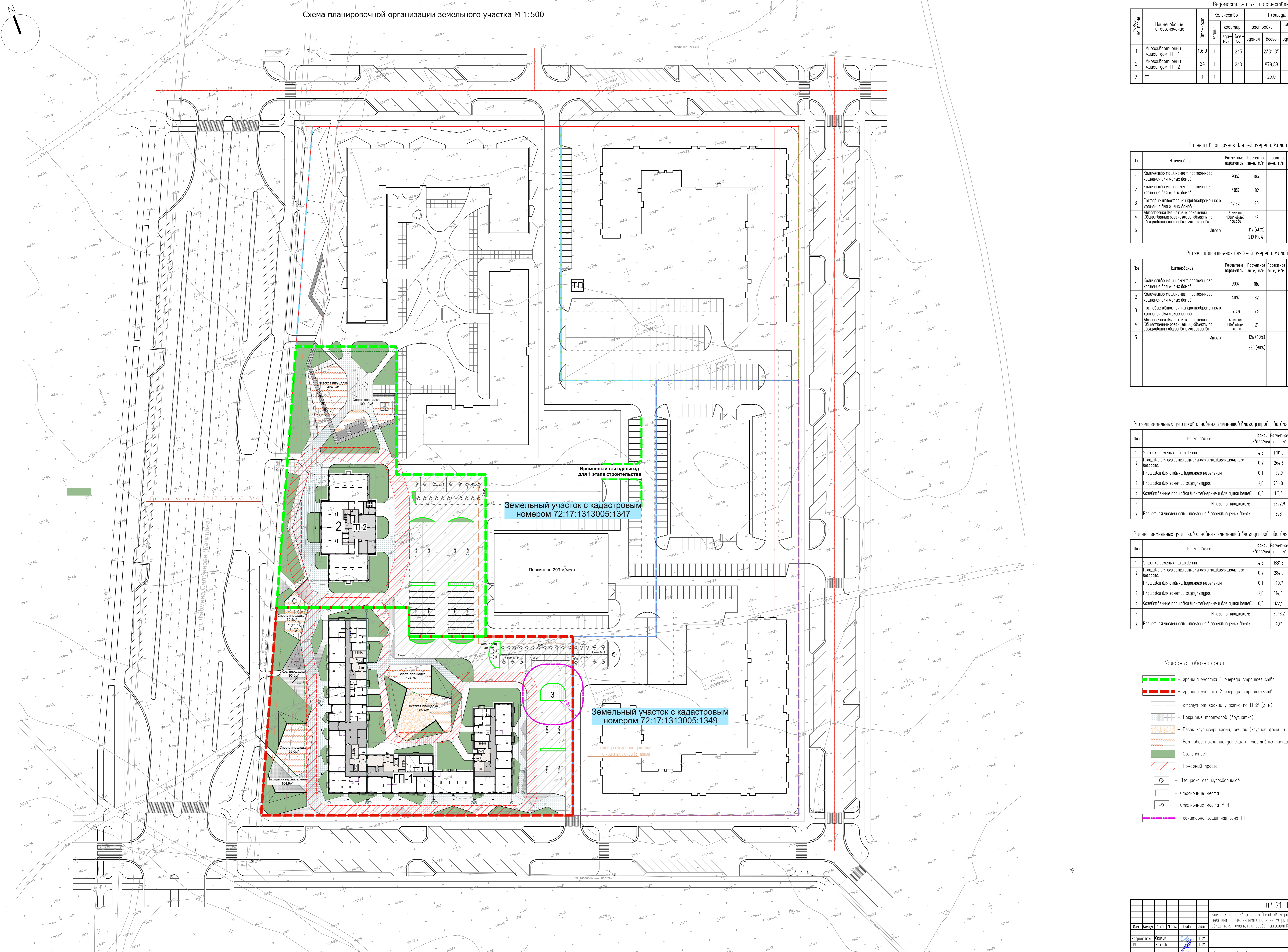
Поз	Наименование	Норма, м²/пер/чел. зн-е, м²	Расчетное зн-е, м²	Проектное зн-е, м²	Примечание
1	Участки зеленых насаждений	4,5	1701,0	1701,0	
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	264,6	424,6	
3	Площадки для отдыха взрослого населения	0,1	37,9	37,9	
4	Площадки для занятий физкультурой	2,0	756,0	1091,9	
5	Хозяйственные площадки (контейнерные и для сжигания мусора)	0,3	113,4	113,4	
6	Итого по площадкам:		2872,9	3368,8	
7	Расчетная численность населения в проектируемых домах			378	

Расчет земельных участков основных элементов благоустройства для 2-й очереди: Жилой дом ПП-1

Поз	Наименование	Норма, м²/пер/чел. зн-е, м²	Расчетное зн-е, м²	Проектное зн-е, м²	Примечание
1	Участки зеленых насаждений	4,5	1831,5	2124,35	
2	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	284,9	285,4	
3	Площадки для отдыха взрослого населения	0,1	40,7	67,0	
4	Площадки для занятий физкультурой	2,0	814,0	495,5	
5	Хозяйственные площадки (контейнерные и для сжигания мусора)	0,3	122,1	130,3	
6	Итого по площадкам:		3093,2	3102,64	
7	Расчетная численность населения в проектируемых домах			407	

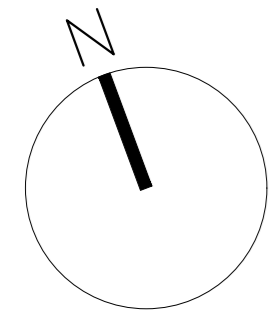
Условные обозначения:

- граница участка 1 очереди строительства
- граница участка 2 очереди строительства
- отступ от границ участка по ППЗУ (3 м)
- Покрытие тротуаров (брусчатка)
- Песок крупнозернистый, речной (крупной фракции)
- Резиновое покрытие детских и спортивных площадок
- Озеленение
- Пожарный проезд
- Площадка для мусоросборки
- Стояночные места
- Стояночные места МП
- санитарно-защитная зона ТП



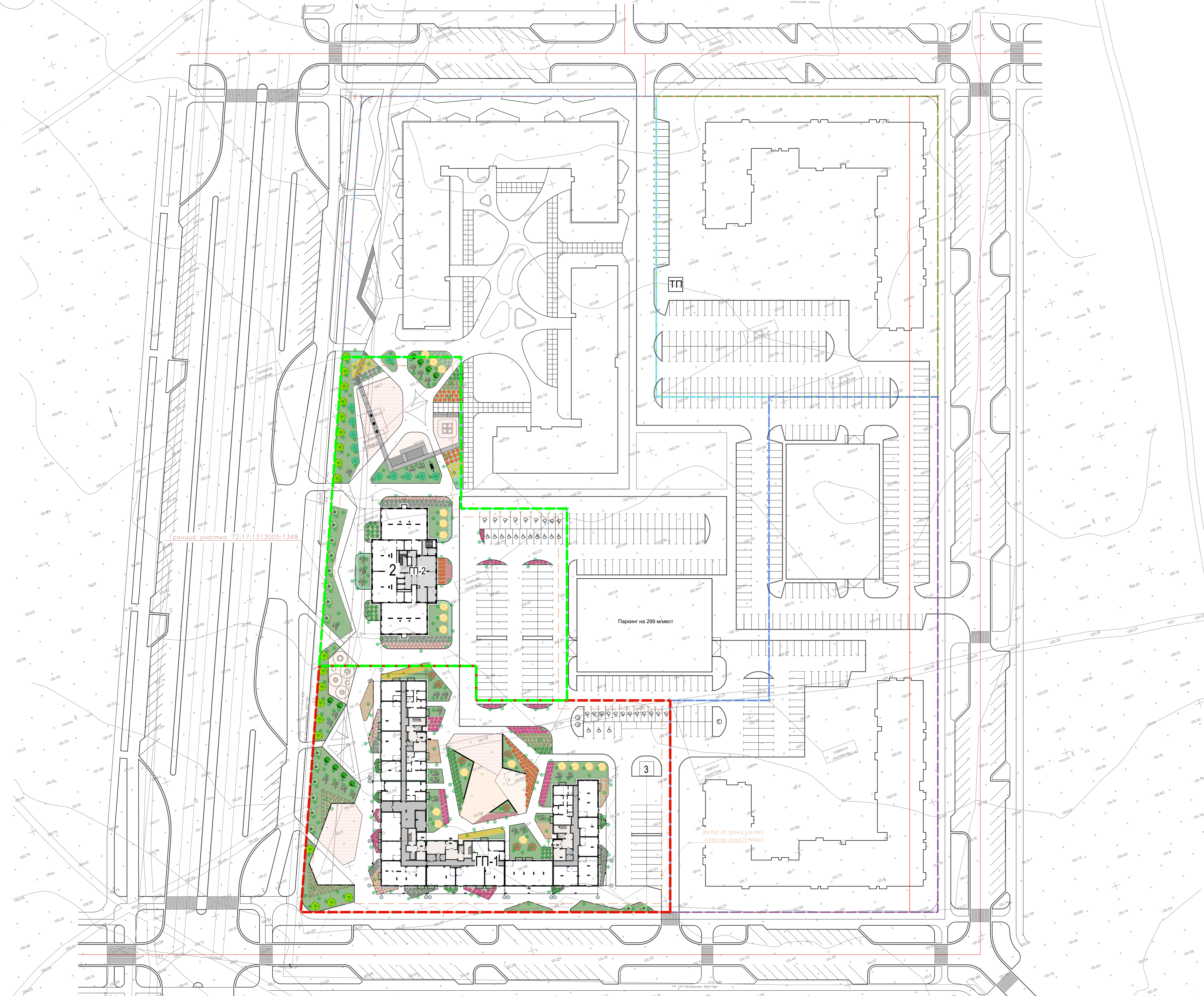
					07-21-ПЗУ				
Проектные мероприятия по благоустройству территории и паркингам расположены по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, планировочный район Канаровский, ЭТАП 1.2.3.4. Этап 2.									
Илл.	Колуч.	Лист	№ доку.	Подп.	Дата	Состав	Лист	Листов	
Разработал	Окруж.	10.21				П	2		
Проверил	Равнов.	10.21							
Исполнитель	Кабров	10.21							
Схема планировочной организации земельного участка М 1:500						ООО «ПРОЕКТ» Формат А0			

План благоустройства и озеленения территории М 1:500



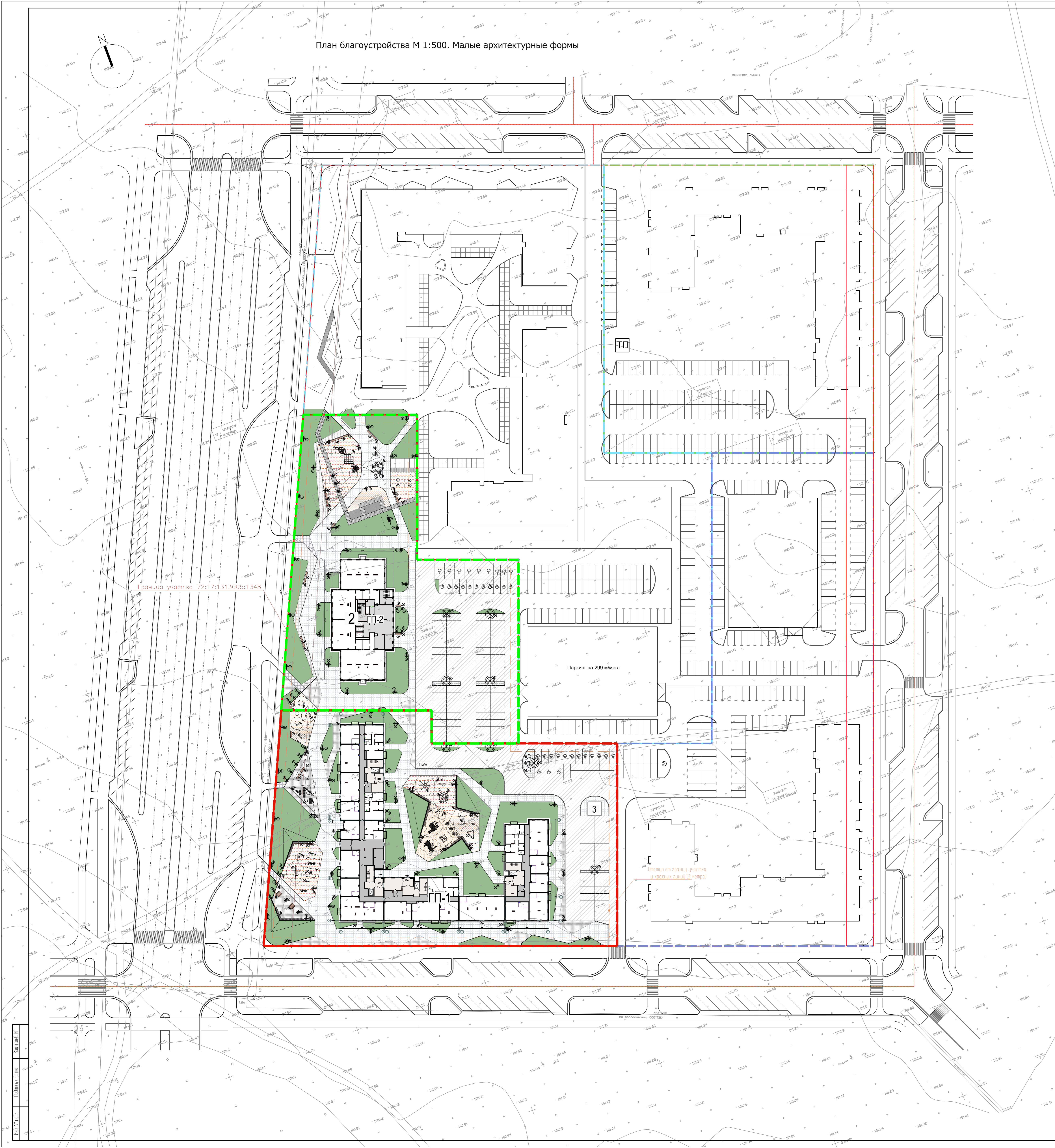
№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м²		Средств. объем, м³	
			зданий	квартир	зданий	общая норма-ручная	зданий	всего
1	Многоквартирный жилой дом ПП-1	1,6,9	1	243	2381,85			56463,0
2	Многоквартирный жилой дом ПП-2	24	1	240	879,88			57660,0
3	ТП	1	1		25,0			

№ п/п	Наименование породы дерева или вида растения	Обозначение	Кол-во	Примечание
а	Газон обыкновенный, м²		2274,0	Склона выложить рулонным газоном
б	Посев мускатной и злаковых трав с газонной мукой, м²		1453,6	
в	Липа, шт		19	
г	Яблоня домашняя malus domestica, шт		16	
д	Клен, шт		18	
е	Клен красный, шт		7	
ж	Ель колючая picea picea, шт		11	
з	Гортензия метельчатая, м²		165,0	Высокие кусты. Между газонами отделить муляей
и	Плющ, м²		60,0	Высокие кусты. Между газонами отделить муляей
к	Шалфей, м²		160,0	Высокие кусты. Между газонами отделить муляей
л	Сосна вечнозеленая, м²		175,0	Высокие кусты. Между газонами отделить муляей
м	Чубушник белоглазый (сортовой жасмин)		27	
н	Рубиния рабанолистная, м²		225,0	Высокие кусты. Между газонами отделить муляей
о	Лунный арктический "Луна" Solista, м²		97,0	Высокие кусты. Между газонами отделить муляей
п	Проста трубчатая Rostkivich, м²		125,0	Высокие кусты. Между газонами отделить муляей
р	Барбарис Тунберга Atropurpurea, м²		210,0	Высокие кусты. Между газонами отделить муляей
с	Барбарис обыкновенный, м²		138,0	Высокие кусты. Между газонами отделить муляей
т	Обаянная сирень, м²		98,0	Высокие кусты. Между газонами отделить муляей
у	Рябина обыкновенная, шт		10	



					07-21-ПЗУ		
					Комплекс многоквартирных домов «Жемчужина Парк» переменной этажности с нежилыми помещениями и паркингами расположенные по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, платкарбонный район Кипарисовый, Эталы 1, 2, 3, 4. Этал 2		
Изм.	Кол-во	Лист	Итого	Дата	Состав	Лист	Листов
Разработал	Окулик			10.21	П	3	
Ген.проект	Розин			10.21			
Инженер	Кабров			10.21			
План благоустройства и озеленения территории М 1:500					ООО «ПРОЕКТ» Формат А0		

План благоустройства М 1:500. Малые архитектурные формы



Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий (начало)

Пояс.	Обозначение	Наименование	Кол-во шт.	Примечание
2	+	Фонарь 3803048 (h - 4000мм)	65	"Аргонат"
3	⊗	Фонарь 3312345 (h - 6000 мм)	8	"Аргонат"
4	△	Навес-парус тип 3 (8x6x8) ЮО 08507-3	1	"ДИОРIT"
5	△	Навес-парус тип 1 (5x5x5) ЮО 08507-3	1	"ДИОРIT"
6	■	Батум «QUAO 120»(1,78x1,78м)	4	"Новые горизонты"
7		Качели "Тригго" NR0906-1102	3	"КОМПАИ"
8		Перевоз с качелями (ч/л 7)	1	Индивидуального изготовления
9		Гоним NR0815-1001	1	"КОМПАИ"
10		Шаманский стол «Лотос» арт. 3005	1	"Аргонат"
11		Скамейка «Нова» без спинки с настилом, арт. 10085	2	"Аргонат"
12		Скамейка «Нова» со спинкой с настилом, арт. 10087	6	"Аргонат"
13		Игровой комплекс «Нова Cubic» 239031M	1	"Новые горизонты"
14		sk 059 Лонг	17	"Аргонат"
15		шт 036 Урна	27	"Аргонат" ("Наш Двор")
16		Велопарковка VAGEN	3	"Новые горизонты"
17		Батум «CIRCLE 15»	1	"Новые горизонты"
18		Батум «CIRCLE 13»	2	"Новые горизонты"
19		Батум «CIRCLE 8»	1	"Новые горизонты"
20		Игровой комплекс NR0826-0801	1	"КОМПАИ"
21		Навес 1	1	Индивидуального изготовления
22		Навес 2	1	Индивидуального изготовления
23		Стол уличный «Парус» (комплект) шт 502	2	"Аргонат"
24		Шезлонг модульный «Фестиваль» арт. 2010	3	"Аргонат"
25		Скамья "Газель"	3	"Аргонат"

Ведомость малых архитектурных форм и переносных изделий (окончание)

Пояс.	Обозначение	Наименование	Кол-во шт.	Примечание
27		Уличная грилья ASTRID	2	"Новые горизонты"
28		Скамья (бетонное основание, деревянный настил)	1	Индивидуального изготовления
29		Скамья (бетонное основание, деревянный настил)	1	Индивидуального изготовления
30		Штанга М	1	"Новые горизонты"
31		СК "Спорт на улице" L	1	"Новые горизонты"
32		7705 Тренажер	1	"Наш Двор"
33		7703 Тренажер	1	"Наш Двор"
34		7709 Тренажер	1	"Наш Двор"
35		7738 Тренажер	1	"Наш Двор"
36		7711 Тренажер	1	"Наш Двор"
37		Скамья (бетонное основание, деревянный настил)	3	Индивидуального изготовления
38		Качели NR0908-0601	1	"КОМПАИ"
39		Игровой комплекс NR0816-1001	1	"КОМПАИ"
40		Балансировочные бревна ИО 09067-4	1	"ДИОРIT"
41		Пиррамида из бревен ИО 09067-1	2	"ДИОРIT"
42		Балансировочные бревна ИО 09067	1	"ДИОРIT"
43		Пешеход на пружине NR0118-0001	2	"КОМПАИ"
44		Песочница ИО 08237-1	1	"ДИОРIT"
45		Качели с двойной горкой NR0409-0601	1	"КОМПАИ"
46		ОАЗИС, песочный карьер NR0532-1001	1	"КОМПАИ"
47		Игровой комплекс NR0852-1001	1	"КОМПАИ"
48		Заслуженный контейнер	3	

07-21-П39

Комплекс многоквартирных домов «Квартал Парк» переменной этажности с жилыми помещениями и паркингами расположенные по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, планировочный район Кварталы, Зона 12.2.4, Этаж 2

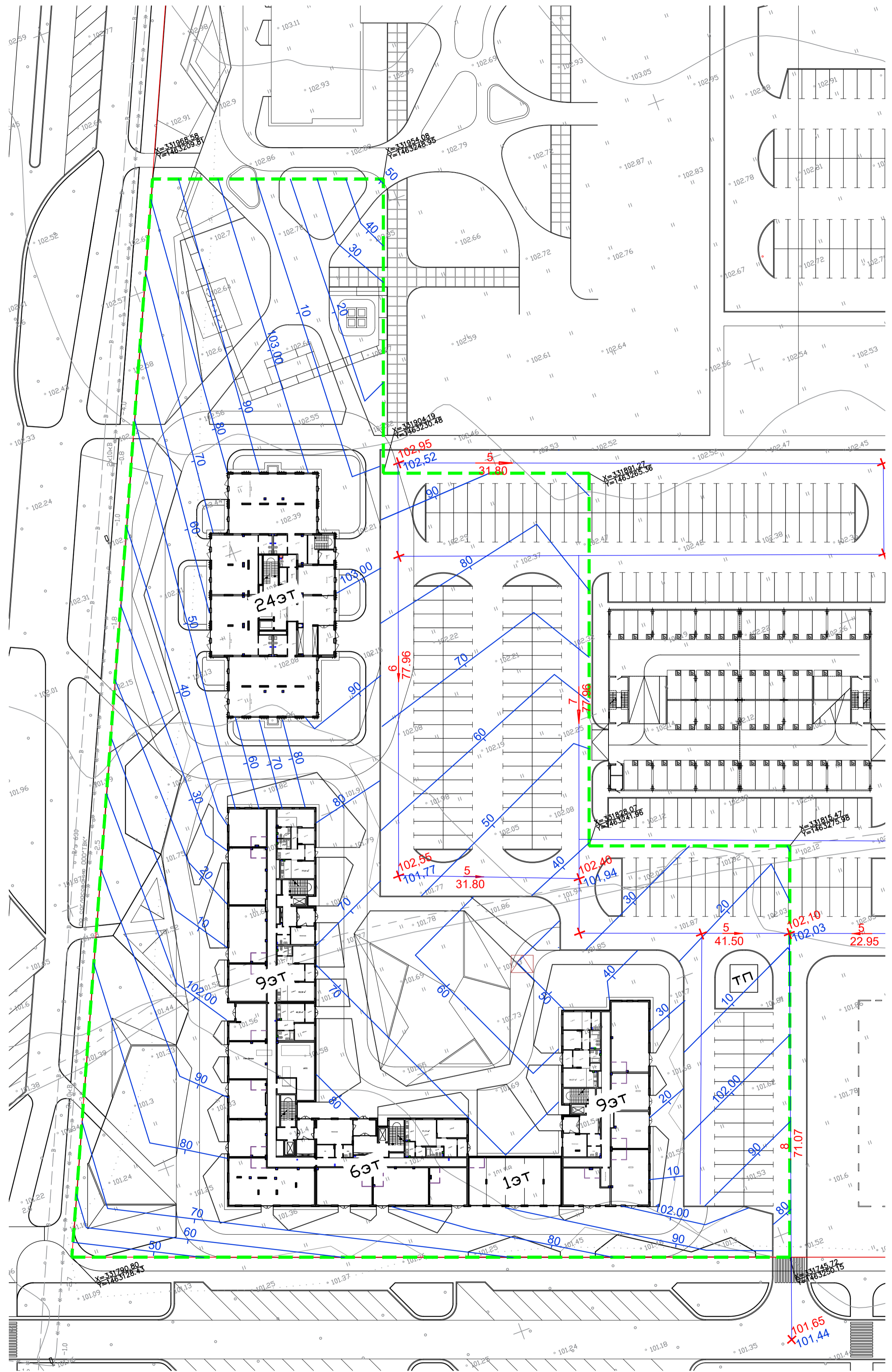
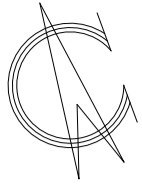
Изм.	Кол-во	Дата	И.Изм.	Подп.	Дата
Разработал	Осипов	10.21			
ГИП	Равилов	10.21			
Инженер	Кабров	10.21			

План благоустройства М 1:500
Малые архитектурные формы

ООО «ПРОЕКТ»

Формат А0

План организации рельефа
Масштаб 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

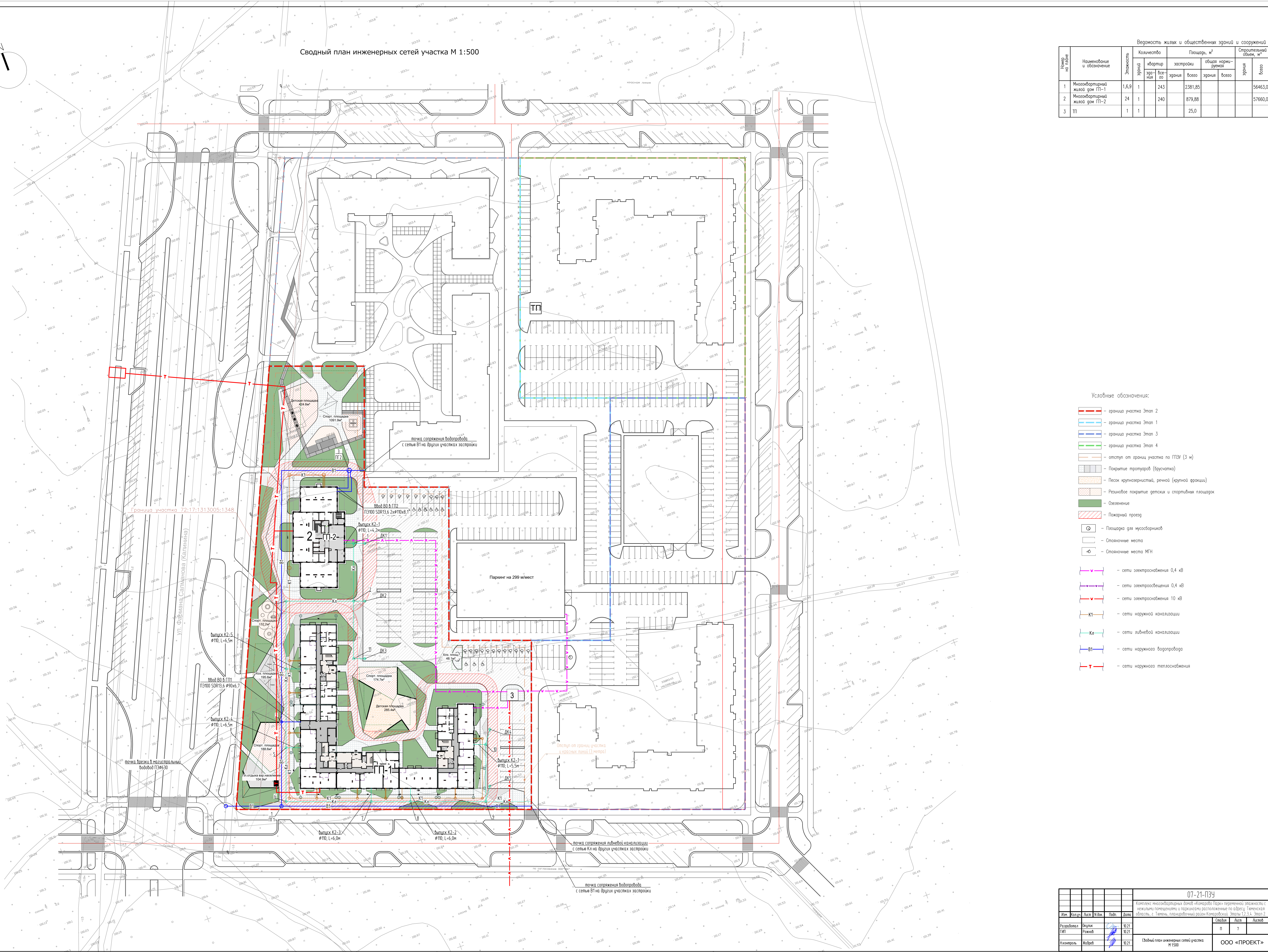
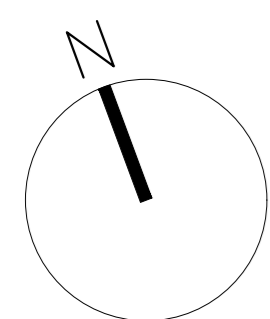
- - - Граница земляных работ
- +102.95 Красная отметка (планировочная)
- +101.94 Черная отметка (отметка существующего рельефа)
- 5 / 31.80 Уклоноуказатель

07-21-ПЗУ					
Комплекс многоквартирных домов «Комарово Парк» переменной этажности с нежилыми помещениями и паркингами расположенные по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район Комаровский. Этапы 1,2,3,4. Этап 2.					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Окулик				10.21
ГИП	Рожнов				10.21
Н.контроль	Жабров				10.21
План организации рельефа Масштаб 1:500					
			Студия	Лист	Листов
			п	5	3
ООО «ПРОЕКТ»					

Сводный план инженерных сетей участка М 1:500

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер по таблице	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³	
			квартир	зданий	застройки	общая нормативная	здания	всего
1	Многоквартирный жилой дом П1-1	1,6,9	1	243	2381,85			56463,0
2	Многоквартирный жилой дом П1-2	24	1	240	879,88			57660,0
3	П	1	1		25,0			



Условные обозначения:

- — граница участка Этап 2
- — граница участка Этап 1
- — граница участка Этап 3
- — граница участка Этап 4
- - - — отступ от границ участка по ПЗУ (3 м)
- Покрытие тротуаров (брусчатка)
- Песок крупнозернистый, речной (крупной фракции)
- Резиновое покрытие детских и спортивных площадок
- Озеленение
- Пожарный проезд
- Площадка для мусоросборки
- Стояночные места
- Стояночные места МП
- — сети электрообеспечения 0,4 кВ
- — сети электрообеспечения 0,4 кВ
- — сети электрообеспечения 10 кВ
- К1 — сети наружной канализации
- Кп — сети ливневой канализации
- В1 — сети наружного водоснабжения
- — сети наружного теплоснабжения

					07-21-П39	
Комплекс многоквартирных домов «Квартал Парк» переменной этажности с нежилыми помещениями и паркингами расположенные по адресу: Тамбовская область, г. Тамбов, платкоробочный район Канаровский, Этапы 1, 2, 3, 4. Этап 2						
Изм.	Коррекц.	Лист	№ Диск.	Лист	Всего	
Разработал	Осипов	10.21				
Проверил	Розин	10.21				
Инженер	Кабачев	10.21				
Сводный план инженерных сетей участка М 1:500						ООО «ПРОЕКТ» Формат А0