

620075, г. Екатеринбург,
ул. Первомайская, д. 15, оф. 120¹



АЛЬТЕК
Проектирование

e-mail: altekproekt@gmail.com
тел. + 7 (343) 283-07-30, 283-07-37

ООО «АЛЬТЕК ПРОЕКТИРОВАНИЕ»

Заказчик – ООО «Специализированный застройщик «Вершины»

**Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с
кадастровым номером 72:17:1313005:1378. 3 очередь
строительства**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

1/В/78-03-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	529-23	<i>MS</i>	04.23

620075, г. Екатеринбург,
ул. Первомайская, д. 15, оф. 120¹



АЛЬТЕК
Проектирование

e-mail: altekproekt@gmail.com
тел. + 7 (343) 283-07-30, 283-07-37

ООО «АЛЬТЕК ПРОЕКТИРОВАНИЕ»

Заказчик – ООО «Специализированный застройщик «Вершины»

**Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с
кадастровым номером 72:17:1313005:1378. 3 очередь
строительства**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

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

1/В/78-03-ПЗУ

Том 2

Главный инженер проекта

Представитель



Анисимкова И.В.

Леонтьев Д.В.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	529-23	<i>И.В.</i>	04.23

2022

Обозначение	Наименование	Примечание
1/В/78-03-ПЗУ.С	Содержание тома 2	Изм.1 (Зам.)
1/В/78-03-ПЗУ.СВ	Сведения о внесенных изменениях	Изм.1 (Нов.)
1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	Изм.1 (Зам.)
1/В/78-03-ПЗУ	Графическая часть	
л.1	Ситуационный план с указанием зон с особыми условиями использования территории. М1:500	Изм.1 (Зам.)
л.2	Схема планировочной организации земельного участка с указанием типов покрытий и узлов покрытий. М1:500	Изм.1 (Зам.)
л.3	План организации рельефа территории. М 1:500	Изм.1 (Зам.)
л.4	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	Изм.1 (Зам.)
л.5	План земляных масс. М 1:500	Изм.1 (Зам.)
л.6	Схема движения транспорта по территории жилой застройки. М1:500	Изм.1 (Зам.)

Согласовано			

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

1	-	Зам.	529-23	<i>МФ</i>	04.23
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разработал	Стерн			<i>МФ</i>	10.22
Проверил	Стерн			<i>МФ</i>	10.22
ГИП	Анисимкова			<i>МФ</i>	10.22
Н. контр.	Мухамедьярова			<i>МФ</i>	10.22

1/В/78-03-ПЗУ.С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ООО «АЛЬТЕК ПРОЕКТИРОВАНИЕ»		

Сведения о внесенных изменениях:

№ листа	Изменение 1 по замечаниям экспертизы
Текстовая часть	
л.4-л.6	Добавлены сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка. Откорректирован номер и дата ГПЗУ.
л.2,л.23	В наименовании СП 59.13330 актуализирован год с 2016 на 2020.
л.20-л.21	Наименование объектов в текстовой части раздела ПЗУ и АР приведены в соответствии с экспликацией зданий и сооружений.
л.12-л.16	Показатели в расчетах элементов благоустройства приведены в соответствии с разделом АР.
л.17	В выводы после расчетов МГН добавлены номера парковок, на которых они расположены
л.15	Добавлена информация по обслуживанию встроенной мусорокамеры в ж.д. №7 и площадки для мусороконтейнеров А.2(поз. по ПЗУ) спецавтотранспортом.
л.19	Добавлено описание отвода поверхностных вод посредством лотков и закрытой сети дождевой канализации, описаны точки сброса.
Графическая часть	
л.1-л.6	<p>Значок севера на чертежах раздела откорректирован в соответствии с расположением координатной сетки.</p> <p>Добавлена граница допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с ГПЗУ, точки по границе землеотвода.</p> <p>Добавлена информация по проектам окружающих улиц. Охранная зона ТП предусмотрена 5,0м (для линий с изолированными проводниками), машиноместа из охранной зоны ТП исключены. Добавлен размер разрыва до территории площадок 10м в соответствии с п.7.5. СП42. На схему движения добавлена информация о том, что входы в подъезды являются проходными, подъезд автомобилей к подъездам жилых домов осуществляется со стороны улиц и автостоянок, добавлен подъезд машин к встроенной мусорокамере и площадке для мусороконтейнеров, добавлен подъезд машин на загрузку к торговым помещениям и в кафе.</p> <p>На план организации рельефа добавлены проектируемые отметки и уклоны по проектируемым лоткам и точки сброса, дождеприемные колодцы и отметки на них, размещение колодцев приведено в соответствие со сводным планом сетей; добавлены отметки на всех входах в проектируемое здание и увязаны с отметками на плане в разделе АР.</p> <p>Проектируемая КНС добавлена на все листы раздела и включена в Экспликацию зданий и сооружений.</p> <p>На сводный план инженерных сетей добавлены кабели наружного освещения.</p> <p>Проектируемые инженерные сети приведены в соответствие с планами сетей в соответствующих разделах после замечаний экспертов.</p>

Согласовано				

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. №подп.

1	-	Нов.	529-23	<i>МД</i>	04.23
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Составил	Стерн			<i>МД</i>	04.23
Проверил	Стерн			<i>МД</i>	04.23
Н. контр.	Мухамедьярова			<i>МД</i>	04.23

1/В/78-03-ПЗУ.СВ

Сведения о внесенных изменениях

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
ООО «АЛЬТЕК ПРОЕКТИРОВАНИЕ»		

П/П	Содержание	Лист
1.	Исходные положения	2
2.	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	3
3.	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	5
4.	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)	8
5.	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	10
6.	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	17
7.	Описание организации рельефа вертикальной планировкой	19
8.	Описание решений по благоустройству территории	19
9.	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	23
10.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, – для объектов производственного назначения	24
11.	Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения	24
12.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, – для объектов непроизводственного назначения	24

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

1	-	Зам.	529-23	<i>МСТ</i>	04.23
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
				<i>МСТ</i>	10.22
				<i>МСТ</i>	10.22
ГИП		Анисимкова		<i>Анисимкова</i>	10.22
Н. контр.		Мухамедьярова		<i>Мухамедьярова</i>	10.22

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	20

ООО «АЛЬТЕК
ПРОЕКТИРОВАНИЕ»


1. Исходные положения

Исходными данными для разработки проектной документации является:

- Задание на проектирование;
- ГПЗУ **РФ-72-3-04-0-00-2022-0527 от 10.02.2022**;
- Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный Региональным центром строительных исследований «АРТЕЛЬ» в марте 2022 года;
- Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям, выполненный Региональным центром строительных исследований «АРТЕЛЬ» в декабре 2021 года;
- Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям ш.21-773-ИГДИ, выполненный ООО «ИнжГеоСервис» в феврале 2021 года.

Проектная документация выполнена в соответствии со следующими основными действующими нормативными документами:

- СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция;
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных сооружений»;
- СП 59.13330.20**20** «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ – «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Положение "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", утвержденное Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01; «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
- ГОСТ 21.204-93 – «Система проектной документации для строительства. Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений».

Взам. Инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.			Лист
						1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ	2
	1	-	Зам.	529-23		04.23	
	Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

2. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок проектирования под строительство проектируемого жилого комплекса, находится в Тюменской области, в г. Тюмени, планировочный район «Комаровский».

Город Тюмень расположен в юго-западной части Западно-Сибирской равнины на обоих берегах реки Туры, левом притоке Тобола, на территории Туринской низменности, представляющей собой полого-волнистую поверхность с незначительными понижениями, возникшими на месте древних ложбин стока, а также с небольшими увалами и гривами.

В геоморфологическом отношении участок изысканий представляет собой водораздельное пространство между р.Турой и р.Пышмой. Площадка свободна для застройки. Рельеф площадки относительно ровный. Абсолютные отметки устьев геовыработок составляют 101.35–102.52 м.

Участок проектирования граничит:

-с севера территорией проектирования первой очереди строительства; проектные решения отражены в соответствии с ранее разработанным проектом в феврале 2022 года ш.1/В/1138/0-00-ПЗУ ООО НПК «Сибстрой Инжиниринг» и территорией четвертой очереди строительства для расположения перспективной надземной автостоянки;

-с южной стороны свободная территория по которой предусматривается проектирование улицы Василия Малкова (по отдельному проекту);

-с западной стороны свободная территория по которой предусматривается проектирование улицы Бориса Прудаева (по отдельному проекту) и строящийся квартал жилой застройки;

-с восточной стороны свободная территория по которой предусматривается проектирование улицы Кургузова (по отдельному проекту).

На участке проектирования отсутствуют инженерные сети, здания и сооружения попадающие под снос.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
---------------	--------------	--------------

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

1. 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.

В санитарно-гигиенической классификации объектов (в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»), от которых требуется организовывать санитарно-защитную зону, проектируемый объект капитального строительства (жилой дом) отсутствует.

3.1 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.

Согласно п.5 ГПЗУ РФ-72-З-04-0-00-2022-0527 от 10.02.2022 земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

Подзона № 3 приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рошино) сектор 3.6.

Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным представительством РФ федеральным органом исполнительной власти, при установлении соответствующей приаэродромной территории.

В границах третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные Федеральными авиационными правилами «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов», утвержденными приказом Минтранса России от 25.08.2015 № 262 (ФАП № 262).

В границах третьей подзоны выделены секторы, соответствующие поверхностям ограничения препятствий в соответствии с ФАП № 262, в каждом из которых установлены ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта.

Запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов (препятствий), абсолютная высота которых превышает высоту ограничительной поверхности.

Абсолютная высота устанавливается в Балтийской системе высот 1977

Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 12.01.2021 № 4-П «Об установлении приаэродромной территории

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

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

аэродрома Тюмень (Рошино) и для сектора 3.6 максимальная абсолютная отметка составляет 265,18.

По проекту отметка максимальная абсолютная отметка жилого дома №5 составляет -172,76м, что не превышает 265,18.

По проекту отметка максимальная абсолютная отметка жилого дома №6 составляет -173,21м, что не превышает 265,18.

По проекту отметка максимальная абсолютная отметка жилого дома №7 составляет - 155,05м что не превышает 265,18.

Подзона № 5 приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рошино)

Запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС.

В границах пятой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- запрещается размещать магистральные газопроводы и сооружения на них, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу, склады вооружений и боеприпасов, атомные электростанции;

- запрещается размещать опасные производственные объекты 1-2 классов опасности, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

- реконструкция опасных производственных объектов, расположенных в границах пятой подзоны, должна выполняться на основании специальных технических условий, разработанных в соответствии с приказом Минстроя России от 16.04.2016 г. №248/пр «О порядке разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» и содержащих дополнительные технические требования, обеспечивающие безопасную эксплуатацию и функционирование объектов и сооружений, в том числе безопасность полетов воздушных судов.

Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 12.01.2021 № 4-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рошино).

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
---------------	--------------	--------------

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Мероприятий не требуется. Не предусмотрено размещение опасных производственных объектов, функционирование которых может повлиять на безопасность воздушных полетов.

Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино).

В границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора, скотомогильники, свалки бытовых (пищевых) отходов.

- запрещается размещение животноводческих хозяйств, звероводческих ферм, рыбных хозяйств, птицеферм. Допускается сохранение указанных существующих объектов при условии проведения на них мероприятий по предупреждению скопления птиц в целях обеспечения безопасности полетов.

Ограничения установлены Приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 12.01.2021 № 4-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино).

Мероприятий не требуется. Не предусмотрено размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

В пределах границ земельного участка выполнено размещение элементов благоустройства, от которых в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и СП 42.13330.2016 исчисляются и устанавливаются санитарные разрывы до нормируемых объектов.

Расстояние от проектируемой трансформаторной подстанции до окон жилых домов и общественных зданий, существующий площадок благоустройства принято не менее 10 м в соответствии с СП 42.13330.2016.

Зоны с особыми условиями использования территории.

В соответствии Земельным кодексом РФ (статья 106 от 25.10.2001 N 136-ФЗ) Правительством Российской Федерации утверждены положения в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ) и определен перечень ограничений использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

Санитарные разрывы.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
---------------	--------------	--------------

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Размер санитарных разрывов от автостоянок до объектов жилого и общественного назначения регламентируется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Согласно табл. 7.1.2 размер санитарного разрыва от автостоянок для постоянного хранения и автостоянок для коммерческих помещений до жилых домов для количества мест до 10 м/мест составляет 10 м, для количества мест от 11 до 50 м/мест 15,0м.

Разрыв от проектируемых проездов автотранспорта из гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок до фасадов жилых домов и площадок принят 7 метров.

Размер санитарных разрывов от мусорных контейнеров до объектов жилого и общественного назначения регламентируется СП 42.13330.2016 г. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 7.5 и принят в проекте до жилых домов, общественных зданий и площадок - 20 м.

Проектом не предусмотрено размещение жилого дома и песчаных покрытий детской и спортивной площадки, плиточного покрытия площадки отдыха в зоне санитарных разрывов.

Охранные зоны.

Теплотрасса.

Проектом предусмотрено проектирование теплотрассы с установлением охранной зоны 3,0м в каждую сторону в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

В охранную зону не попадают здания и сооружения, расположение проездов, тротуаров допускается в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

Кабель 0,4кВ, кабель 10кВ.

Проектом предусмотрено проектирование кабелей 0,4кВ установлением охранной зоны 1,0м в сторону бортового камня проезжей части и 0,6м в сторону тротуаров в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24-02-2009 №160 «О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ ОХРАННЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА И ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ТАКИХ ЗОН».

В охранную зону не попадают здания и сооружения, расположение проездов, тротуаров допускается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24-02-2009 №160

Трансформаторная подстанция.

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

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Для трансформаторной подстанции установлена охранная зона 5,0м (для линий с изолированными проводниками) в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24-02-2009 №160 «О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ ОХРАННЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА И ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ТАКИХ ЗОН».

В охранную зону не попадают здания и сооружения, расположение проездов, прогнуров допускается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24-02-2009 №160.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. Инв. №
1	-	Зам.	529-23	<i>МФ</i>	04.23	Лист 8
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

4. 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).

4.1. Сведения о размещаемых объектах, противопожарных разрывах между существующими и проектируемыми зданиями и сооружениями

Территория участка размещаемого объекта свободна от застройки, пожарные разрывы соответствуют требуемым значениям.

4.2 Сведения о разработанных и утверждённых ранее документах и соответствие проектных решений требованиям этих документов

Проектные решения принимались в соответствии с Постановлением Администрации города Тюмени от 13.01.2014 № 13 «Об утверждении проекта планировки территории планировочного района № 11 – Комаровский (ул. Федюнинского (первое объездное кольцо) – ул. Червишевский тракт – граница населенного пункта – ул. Московский тракт)»;

Постановление Администрации города Тюмени от 19.08.2016 №71 «Об утверждении проекта изменений в проект планировки территории планировочного района № 11 «Комаровский» и об утверждении проекта межевания территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 72:17:1313003:153, 72:17:1313005:86».

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с ГПЗУ РФ-72-3-04-0-00-2022-0527 от 10.02.2022:

Территория 1 – зона многоэтажной жилой застройки;

Территория 2 – озелененные территории общего пользования.

На территории участка проектирования предусматривается строительство многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, трансформаторные подстанции и площадки различного назначения для жителей дома, что не противоречит градостроительному регламенту в части, касающейся разрешённого использования земельного участка.

Общая площадь застройки 2 очередь строительства – 2961,81м².

Общая площадь застройки 3 очередь строительства – 3192,06м².

Процент застройки земельного участка – 17 %, что не превышает процент застройки по ГПЗУ 32,6%

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
---------------	--------------	--------------

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Расположение объекта проектирования вписывается в границы допустимого размещения зданий, представленные в градостроительном плане земельного участка.

4.3 Сведения о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

Объекты капитального строительства отсутствуют.

Объекты, включённые в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, отсутствуют.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
1	-	Зам. 529-23
Изм.	Кол.чч	Лист
	№ док.	Подп.
	Дата	

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Лист
10

5. Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Технико-экономические показатели земельного участка

Таблица 5.1

Показатели	В границах земельного участка
Площадь территории по ГПЗУ, м ²	34660,00
Площадь территории благоустройства, м ²	16832,27
Общая площадь застройки, м ² , в том числе	3192,06
Площадь застройки жилого дома №6	1328,38
Площадь застройки жилого дома №7	1846,68
Трансформаторная подстанция	17,00
Площадь проездов, м ²	4061,00
Площадь велодорожки, м ²	265,00
Площадь отмостки, м ²	170,00
Площадь тротуаров, м ²	4669,27
Площадь проектируемого озеленения, м ² , в том числе	4474,94
-площадь газона,	2024,94
-площадь укрепленного газона,	880,00
-площадь площадок.	1570,00

* Согласно СП 42.13330.2016 п. 7.5 в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка. В расчет озеленения включено 30% от площади пешеходных плиточных дорожек.

Площадь площадок по проекту 1570 м.кв., что составляет не более 30 % от площади благоустройства территории 3 очереди строительства, а именно 9% (1570x100/16832,27).

5.2 Расчет численности населения

Количество жителей принято с учетом средней расчетной жилищной обеспеченности 30 м²/чел. в многоквартирной жилой застройке.

Третья очередь строительства: **Жилой дом 6 - 11872,73 м.кв/30м.кв/чел.=396 чел.**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					Лист
1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23	11	
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Жилой дом 7 – 10698,88 м.кв/30м.кв/чел.= 356 чел.

5.3. Расчёт потребных площадей элементов благоустройства

Удельные размеры площадок определены согласно Постановлению Тюменской области от 19 марта 2008 года №82-п (с изменением от 27 марта 2020 года) "Региональные нормативы градостроительного проектирования» Приложения А, таблица А.1.

Расчет площадок благоустройства представлен в таблице 5.3.1.

Таблица 5.3.1

Показатели	По нормативам	По проекту
Количество жителей, чел.		752
Площадки детские игровые, м ²	0,70x752=526	529 поз.Д3
Площадки отдыха, м ²	0,1x752=75	75 поз.О3
Спортивная площадка, м ²	2,0x752=1504	265м.кв-велодорожка поз.В3 1782м.кв-площадка поз.С3
Хозяйственные площадки, м ²	0,30x752/2**=113	-
Итого	2218,00	2651,00

Вывод: Для третьей очереди строительства необходимо 526м.кв. детских площадок, проектом предусмотрено 529м.кв. (поз.Д3); 75м.кв. площадок отдыха – проектом предусмотрено 75м.кв. (поз.О3); 1504 м.кв. спортивных площадок – проектом предусмотрено 2047м.кв. (1782м.кв. на площадке поз.С3, 265 м.кв. велодорожка по ГП); 113м.кв. хозяйственных площадок – проектом предусмотрено 113 м.кв. (поз.Х3) во второй очереди строительства.

Согласно примечанию к Приложению А "Региональных нормативов градостроительного проектирования» допускается сокращать:

**Площадки хозяйственные при застройке здания 9 этажей и выше.

5.4. Расчёт озеленения территории

Расчет озеленения территории представлен в таблице 5.4.1.

Таблица 5.4.1

Показатели	По нормативам	По проекту
Количество жителей, чел.		752
Озеленение территории, м ²	752x4,5=3384,00	4474,94
Итого	3384,00	4474,9 (см. таблицу 5.1)

Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Лист

12

5.5. Расчёт накопления твёрдых бытовых отходов

Расчет выполнен на основании распоряжения от 25 декабря 2018 года №624/01-21 «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов».

а) ТБО от жильцов

Норма накопления ТБО в благоустроенном жилом фонде составляет 2,74м³ на 1 человека в год.

Вторая очередь количество жителей – 740 человек.

Третья очередь количество жителей – 395 человек.

Количество бытовых отходов составит:

$$1135 \times 2,74 = 3110 \text{ м}^3/\text{год}$$

б) ТБО при съёте с твёрдых покрытий проездов, тротуаров

Расчетная норма накопления ТБО при съёте с твёрдых покрытий проездов, тротуаров согласно нормам накопления ТБО приложение 11 СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011) составляет 10 л в год с 1 м² или 0,01 м³ в год.

Вторая очередь площадь твердых покрытий – 8378 м².

Третья очередь площадь твердых покрытий – 10425 м².

Количество бытовых отходов составит:

$$18803 \times 0,01 = 188 \text{ м}^3/\text{год}$$

в) ТБО от коммерческих помещений

Норма накопления ТБО составляет 0,07 м³ на 1 кв.м общей площади.

Вторая очередь общая площадь коммерческих помещений составит – 682,66 м.кв.

Третья очередь общая площадь коммерческих помещений составит – 101,30 м.кв.

Количество бытовых отходов составит:

$$783,96 \times 0,07 = 55 \text{ м}^3/\text{год}$$

г) ТБО от помещений общественного питания

Норма накопления ТБО составляет 2,24 м³ на 1 место.

Третья очередь вместимость по проекту – 20 мест в жилом доме 6

Количество бытовых отходов составит:

$$20 \times 2,24 = 45 \text{ м}^3/\text{год}$$

д) ТБО от наземной автостоянки

Норма накопления ТБО составляет 0,24 м³ на 1 место.

Четвертая очередь вместимость по проекту – 495 машиноместа.

$$495 \times 0,24 = 119 \text{ м}^3/\text{год}$$

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
1	-	Зам. 529-23
Изм.	Кол.ч	Лист

№ док.	Подп.	Дата
529-23	<i>ИИ</i>	04.23

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Общее количество ТБО в год составит:

$$3110+188+55+45+119 = 3517 \text{ м}^3/\text{год}$$

Для обслуживания проектируемых домов потребуется :

$$3517 \times 1,25 = 3,44 \text{ контейнера в сутки, где}$$

$$3,5 \times 365$$

1,25–коэффициент неравномерности заполнения контейнера;

365–количество дней вывоза мусора в год.

3,5 – объем контейнера

Расчет для жилого дома 7

а) ТБО от жильцов

Норма накопления ТБО в благоустроенном жилом фонде составляет $2,74 \text{ м}^3$ на 1 человека в год.

Жилой дом 7 – 356 человек.

Количество бытовых отходов составит:

$$356 \times 2,74 = 975 \text{ м}^3/\text{год}$$

б) ТБО от коммерческих помещений

Норма накопления ТБО составляет $0,07 \text{ м}^3$ на 1 кв.м общей площади.

Жилой дом 7 – 723,77 м.кв.

Количество бытовых отходов составит:

$$723,77 \times 0,07 = 51 \text{ м}^3/\text{год}$$

г) ТБО от помещений общественного питания

Норма накопления ТБО составляет $2,24 \text{ м}^3$ на 1 место.

Жилой дом 7 – 24 места.

Количество бытовых отходов составит:

$$24 \times 2,24 = 54 \text{ м}^3/\text{год}$$

Общее количество ТБО в год составит:

$$975+51+54 = 1080 \text{ м}^3/\text{год}$$

Для обслуживания проектируемых домов потребуется :

$$1080 \times 1,25 = 3,36 \text{ контейнера в сутки, где}$$

$$1,1 \times 365$$

1,25–коэффициент неравномерности заполнения контейнера;

365–количество дней вывоза мусора в год.

1,1 – объем контейнера

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
1	-	Зам. 529-23
Изм.	Кол.ч	Лист

№ док.	Подп.	Дата
529-23	<i>МГ</i>	04.23

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Лист

14

Вывод: проектом предусмотрена площадка для сбора мусора с расположением 4 заглубленных контейнеров объемом 3,5 м.куб каждый, для жителей и встроенных помещений только жилого дома 5 и 6. Для жилого дома 7 предусмотрена мусорокамера на 4 контейнера в жилом доме 7, для жителей и встроенных помещений только жилого дома 7.

Обслуживание встроенной мусорокамеры в ж.д. №7 и площадки для мусороконтейнеров А.2(поз. по ПЗУ) спецавтотранспортом осуществляется раз в сутки по договору. К месту остановки машины для сбора мусора в районе расположения мусорокамеры контейнеры выкачивают сотрудники управляющей компании.

Гарантийное письмо о размещении мусороконтейнеров для проектируемой очереди строительства на территории второй очереди см.Приложение 13 ш.1/В/78-03-ПЗ.

5.6. Расчёт автостоянок на автостоянках

Расчет выполнен согласно "МЕСТНЫХ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГОРОДА ТЮМЕНИ" постановление от 25 декабря 2014 года № 243 (с изменениями на 24 сентября 2020года).

Согласно п.4б расчетные показатели обеспеченности объектов многоэтажной жилой застройки на территории города Тюмени местами размещения транспортных средств для постоянного хранения определены из расчета 0,85м/м на 1 кв (с учетом того, что квартиры предусмотрены с D до 30 м2 включительно (массовое)).

Согласно п.6б 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.

Проектом предусмотрено размещение 90% машино/мест в границах жилого квартала.

Согласно п.4в расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектов многоэтажной жилой застройки на территории города Тюмени местами гостевого и временного размещения транспортных средств определяются в размере 25% от количества мест размещения транспортных средств, предназначенных для постоянного хранения. 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

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

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

показателя обеспеченности местами гостевого размещения транспортных средств не более чем на 12,5%.

Проектом предусмотрено размещение 90% машино/мест в границах жилого квартала, в связи с этим обеспеченность местами гостевого размещения транспортных средств принята 12,5%.

Таблица 5.6.1

№ п/п	Наименование	Вторая очередь строительства жилой дом №5	Третья очередь строительства жилой дом №6,7
1	Количество квартир, шт.	415	451
2	Расчетный показатель 0,85м/м на 1 кв*	353 (415x0,85)	383 (451x0,85)
3	Кол-во м/м для постоянного 90%	318м/м(353x0,90)	345м/м(383x0,90)
4	Кол-во м/м для временного хранения 12,5% от постоянного хранения	40м/м(318x0,125)	43м/м(345x0,125)
5	Кол-во м/м для офисов 4м/м на 100м.кв. общей площади	27м/м (682,66 x 4/100)	33 м/м (825,07 x4/100)
6	Кол-во м/м для помещений общественного питания 20м/м на 100 посадочных мест (по проекту 44 места)	-	9м/м (44x20/100)
7	Расчетные показатели обеспеченности объектов обслуживания местами временного размещения транспортных средств встроенных в многоквартирные жилые дома, уменьшаются на 50%, кол-во м/м для коммерческих помещений составит -	14м/м	17м/м + 5м/м
8	Итого по расчету:	372м/м	410м/м
9	По проекту в границах земельного участка, из них:	147м/м (46% от машиномест постоянного хранения)	138м/м (40% от машиномест постоянного хранения)
9.1	По проекту на территории участка машино/места для временного хранения	40м/м (поз.Г2.1-поз.Г2.3)	60м/м (поз.Г3.1-поз.Г3.8)
	По проекту на территории участка машино/места для помещений общественного питания	-	5м/м (поз. К3.1)
9.2	По проекту на территории участка машино/места для офисов	14м/м (поз.К2.1, К2.2)	17м/м (поз.К3.2, К3.3)
9.3	По проекту на территории участка постоянные машино/места	93м/м (поз.П2.1-П2.11)	56м/м (поз.П3.1-П3.9)
10	По проекту на улично-дорожной сети*	20м/м	73м/м
11	По проекту в наземном паркинге постоянные машино/места	205м/м	216м/м
12	Итого по проекту:	372м/м	427м/м

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

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

* Машинместа в границах красных линий улиц приняты для жителей проектируемой застройки на основании проекта шифр 21-0622 «Устройство парковок в зоне улично-дорожной сети по адресу: г.Тюмень, планировочный район "Комаровский" в границах земельного участка с кадастровым номером 72:17:0000000:6810, вблизи земельных участков с кадастровыми номерами 72:17:1313005:1377, 72:17:1313005:1378», разработанного ООО «ТАРС» в рамках договора безвозмездного выполнения работ №12/21 от 28.12.22 см.Приложение 10,11 ш.1/В/78-03-ПЗ.

Расчет машино/мест для маломобильных групп третьей очереди стр-ва.

Проектируемая жилая застройка не предусмотрена для проживания инвалидов, машино/места для постоянного хранения для машин инвалидов проектом не предусматриваются.

Согласно СП 59.13330.2020 п.5.2.1 На всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино- мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа: до 100 включительно..... 5 %, но не менее одного места.

Проектом предусмотрено следующее количество м/м:

- для временного хранения 4м/м (на автостоянке поз.ГЗ.8) (43x0,1=4м/м), в том числе 2м/м (5% от 43м/м) расширенное для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске;
- для офисов и помещений общественного питания 2м/м (на автостоянке поз.КЗ.3) (21x0,1=2м/м), в том числе 1м/м (5% от 21м/м) расширенное для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске.

Вывод для третьей очереди стр-ва.:

Необходимо 410м/м, предусмотрено 427м/м из них:

- 43м/м для временного хранения: в границах земельного участка по ГПЗУ предусмотрено 60м/м на автостоянках (поз.ГЗ.1-поз.ГЗ.8), из них 4м/м (на автостоянке поз.ГЗ.8) для маломобильных групп
- 345м/м для постоянного хранения: 56м/м предусмотрено на автостоянках (поз.ПЗ.1-ПЗ.9) в границах земельного участка по ГПЗУ, 73м/м на автостоянках в границах улично-дорожной

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

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

сети и 216м/м в наземной автостоянке поз.8 по ГП (Строительство и ввод в эксплуатацию наземной автостоянки № 8 по ПЗУ, 4 очередь строительства, должно осуществляться до ввода в эксплуатацию объектов 3 очереди строительства или одновременно);

-17м/м для временного хранения машин коммерческих помещений: в границах земельного участка по ГПЗУ предусмотрено 17м/м на автостоянках (поз.К3.2-поз.К3.3), из них 2м/м (на автостоянке поз.К3.3) для маломобильных групп;

-5м/м для временного хранения машин помещений общественного питания: 5м/м предусмотрено на автостоянках (поз.К3.1) в границах земельного участка по ГПЗУ.

6. 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 вод.

В геологическом строении площадки изысканий принимают участие современные образования, представленные почвенно-растительным слоем и верхнечетвертичные озерно-аллювиальные отложения, представленные песчано-глинистыми грунтами.

С поверхности площадка покрыта почвенно-растительным слоем мощностью 0.2-0.3 м. В некоторых скважинах вскрыт насыпной грунт, представленный песком, щебнем и строительным мусором, мощностью 0.3-0.6 м.

Под почвенно-растительным слоем и насыпным грунтом на площадке залегает глина желтовато-серая от полутвердой до тугопластичной консистенции опесчаная ожеженная. Мощность слоя 1.3-3.0 м. В толще данной глины залегают прослойки и линзы песка желтовато-серого мелкого средней плотности с прослойками суглинка и песок плотный средней степени водонасыщения мощностью 0.1-1.9 м.

С глубины 1.6-4.7 м вскрыт песок желтовато-серого и серого цвета мелкий средней плотности с прослойками суглинка и песок плотный, до уровня грунтовых вод средней степени водонасыщения, ниже - водонасыщенный. Мощность слоя 4.1-14.2 м. В толще данного песка залегают прослойки и линзы суглинка мягкопластичного ожеженного с редкими прослойками песка мощностью 0.3-4.0 м. В центральной и восточной части площадки данный суглинок вскрыт под слоем песка с глубины 11.1-15.5 м мощностью 0.8-8.0 м.

Подземные воды вскрыты скважинами на глубинах 3.5-4.7 м от поверхности земли. Установившийся уровень подземных вод на период изысканий (март, 2022 г.) зафиксирован на глубинах 3.3-4.5 м (абсолютные отметки 97.65-98.46 м).

Инва. № подл.	Подп. и дата		Взам. Инв. №	

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Питание подземных вод олигоцен-четвертичного водоносного комплекса осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков и поверхностных вод. Разгрузка вод происходит по долине р. Тура.

При проектировании инженерной защиты в проекте соблюдаются следующие основные требования:

- Не допускается сосредоточенный сброс поверхностных вод в пониженные места, приводящий к нарушению естественного гидротермического режима водотока и режима грунтовых вод;

- Не допускаются нарушения гидроизоляции и теплоизоляции водопроводящих систем, особенно систем теплоснабжения;

- Обеспечивается незамерзаемость, повышенная герметичность, надежность и долговечность инженерных коммуникаций.

Согласно инженерно-экологическим изысканиям категория загрязнения почв и грунтов оценивается как «чистая».

7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой.

План организации рельефа выполнен в проектных (красных) горизонталях. Вертикальная планировка в проекте принята сплошная. Для проекта вертикальной планировки за исходные данные приняты существующие отметки местности.

Поверхностный водоотвод запроектирован с учетом отметок местности и прилегающей застройки.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа жилого дома 6 секции В6.1, соответствующая абсолютной отметке 103,85.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа жилого дома 7 секции В7.3, соответствующая абсолютной отметке 103,05.

Проектные уклоны по спланированной территории приняты от 5 до 50 % , проектные отметки увязаны с прилегающей территорией.

Поперечные уклоны по проездам и тротуарам - от 10% до 20%.

Отвод воды с проектируемой территории осуществляется:

-вдоль южного фасада здания в дождеприемный колодец поз.Д4 и далее в проектируемую сеть ливневой канализации;

-с дворовой территории в водоотводной лоток и далее через пескоуловители в проектируемую сеть ливневой канализации;

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
---------------	--------------	--------------

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

-с западной стороны частично по проектируемому проезду в дождеприемный колодец поз.Д1 и далее в проектируемую сеть ливневой канализации, частично в дождеприемные колодцы расположенные на территории улично-дорожной сети;

-с северной стороны частично по проектируемому проезду в дождеприемный колодец поз.Д4 и далее в проектируемую сеть ливневой канализации, частично по проездам в северную часть в дождеприемные колодцы расположенные на территории улицы Голышмановская.

Технические условия по ливневой канализации см.Приложение 9 ш.1/В/78-03-ПЗ.

Выпуски водостоков с кровли жилого дома осуществляется в проектируемую сеть ливневой канализации.

8. Описание решений по благоустройству территории.

Основное функциональное назначение объекта строительства – проживание людей. На территории предусматривается строительство многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения.

Вдоль проектируемых проездов предусматривается устройство открытых мест для стоянок автотранспорта, обслуживающих помещения общественного назначения и для постоянного и временного хранения автомобилей жителей квартала.

Строительство жилого комплекса будет осуществляться в четыре очереди.

1 очередь строительства

Жилой дом №2 (многосекционный):

Секция В1 (9-ти этажная секция В1 жилого дома 2);

Секция В2 (9-ти этажная секция В2 жилого дома 2).

Жилой дом №3:

Секция В3 (7-ми этажная секция В3 жилого дома 3).

Жилой дом №4:

Секция В4 (7-ми этажная секция В3 жилого дома 4).

Трансформаторная подстанция.

Проектирование объектов 1 очереди строительства осуществляется ООО НПК «Сибстрой Инжиниринг».

2 очередь строительства

Жилой дом №5 (многосекционный переменной этажности):

Секция В5.1 (21-ти этажная секция В5.1 жилого дома 5);

Секция В5.1 (2-ух этажная секция В5.2 жилого дома 5 с пристроенной одноэтажной частью);

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

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Секция В5.3 (17-ти этажная секция В5.3 жилого дома 5);

Секция В5.4 (9-ти этажная секция В5.4 жилого дома 5 с пристроенной одноэтажной частью).

Трансформаторная подстанция поз.5.1.

КНС (по отдельному проекту)

3 очередь строительства

Жилой дом №6 (многосекционный переменной этажности):

Секция В6.1 (21-ти этажная секция В6.1 жилого дома 6);

Секция В6.2 (9-ти этажная секция В6.2 жилого дома 6 с пристроенной одноэтажной частью);

Жилой дом №7 (многосекционный переменной этажности):

Секция В7.1 (15-ти этажная секция В7.1 жилого дома 7);

Секция В7.2 (8-ми этажная секция В7.2 жилого дома 7 с пристроенной одноэтажной частью);

Секция В7.3 (8-ми этажная секция В7.3 жилого дома 7)

Трансформаторная подстанция поз.7.1

4 очередь строительства

8-ми этажный паркинг на 495 машино/мест

Данным проектом предусмотрена разработка проектной документации на 3-тью очередь строительства.

Проектом предусмотрено два основных въезд к проектируемому жилому дому 6 и 7 осуществляется с запада с проектируемой улицы. Въезд на территорию жилой застройки предусмотрен шириной 6,0м и ведет на автостоянку, второй въезд ведет на тупиковый местный проезд.

С западной стороны жилого дома 6 и 7 проезд ведет вдоль автостоянок, трансформаторной подстанции и заканчивается разворотной площадкой размерами в плане 15х15м. По дворовой территории проезд автомобилей не предусмотрен

В пределах комплексной жилой застройки пешеходное движение играет весьма важную роль в организации быта населения.

Система тротуаров и дорожек обеспечивает подход пешеходов из дворовой территории к объектам обслуживания и остановкам общественного транспорта, а также необходимые пешеходные связи внутри комплекса.

Пешеходная сеть решена с учетом следующих факторов:

- обеспечение кратчайших расстояний до всех объектов;
- удобство пешеходной доступности всех объектов;

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
1		

Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

- удобство для инвалидов и маломобильных граждан;
- организация движения, исключая пересечение пешеходных потоков с путями грузового транспорта.

Ширина основных пешеходных путей составляет – 1,5 м.

8.2. Благоустройство

Мероприятия по благоустройству и озеленению подчинены основному градостроительному требованию – создание максимальных удобств для жителей данных жилых домов в частности, создание эстетической привлекательности проектируемого объекта.

Проект благоустройства территории предусматривает устройство:

- асфальтобетонного покрытия проездов;
- тротуаров с покрытием из плитки;
- площадок для стоянки автомобилей (гостевых, для постоянного хранения);
- площадок для отдыха взрослого населения, игр детей и спорт площадок.

Входы на площадки организованы только с внутриворотовых тротуаров.

Все требуемые элементы благоустройства размещены с учетом санитарно-гигиенических требований, микроклиматических условий, радиуса обслуживания.

Площадки для игр детей приближены к входам в дом, что обеспечивает контроль детей родителями из окон квартир, спортивные площадки с повышенными шумовыми характеристиками удалены от окон домов.

Проектом благоустройства предусмотрено освещение придомовой территории.

Озеленение является важным компонентом благоустройства и средством формирования благоприятных оздоровительных условий на участке жилой застройки, оказывает непосредственное влияние на температуру воздуха, его влажность, солнечную радиацию, способствует ослаблению отрицательных факторов окружающей городской среды.

Проектом предусматриваются следующие мероприятия по озеленению территории:

- устройство газонов с добавлением в грунт чернозема и посевом трав;
- посадка кустарников.

Для устройства газона применяется смесь трав, наиболее устойчивая к вытаптыванию – овсяница, матлик, клевер белый, полевица, тимофеевка.

8.3. Мероприятия по обеспечению доступности для инвалидов

В данном проекте для инвалидов и граждан других маломобильных групп населения предусмотрены условия жизнедеятельности, равные с остальными категориями населения.

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

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

При проектировании транспортной и пешеходной системы предусмотрены следующие мероприятия для беспрепятственного и удобного передвижения инвалидов и маломобильных граждан по территории жилой застройки:

1) В местах сопряжения тротуаров с проезжей частью улиц, на путях движения пешеходов, предусматривается устройство пониженного бортового камня ($h=0,00$ м), пути движения инвалидов предусмотрены по тротуарам шириной 1,5м, с продольным уклоном не более 5% и поперечным уклоном не более 2% (согласно п.5.1.44 и п.5.1.5 СП 59.13330.2020).

2) Места для парковки машин инвалидов выделены с помощью дорожной разметки.

Дорожный знак "Инвалиды" продублирован желтой краской на покрытии парковочного места. Знак необходимо нарисовать по размерам, установленным ГОСТ Р 51256-2018.

3) для транспорта инвалидов на гостевых автостоянках выделены машино/места;

4) Система средств информационной поддержки обеспечена на всех путях движения, доступных для маломобильных граждан.

8.4. Противопожарные мероприятия.

Проектные решения генерального плана жилого дома по вопросам пожарной безопасности направлены на:

- соблюдение безопасных нормативных расстояний от жилых зданий до соседних зданий и сооружений с учетом исключения возможного переброса пламени в случае возникновения пожара;

- соблюдение безопасных нормативных расстояний от мест организованного хранения автотранспорта до зданий с учетом исключения возможного взрыва в случае возникновения пожара;

- создание условий, необходимых для успешной работы пожарных подразделений при тушении пожара.

Для обеспечения пожарной безопасности проектируемого объекта от пожаров на соседних зданиях и сооружениях, предусмотрены соответствующие противопожарные расстояния от него до существующих зданий и сооружений.

Противопожарные расстояния между проектируемыми жилыми домами и другими существующими зданиями приняты в соответствии с требованиями СП 4.13130.2016.

Конструкция дорожной одежды проездов и тротуаров с усиленным покрытием рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

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

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78-03-ПЗУ.ТЧ

Проектом предусмотрен проезд пожарных автомобилей с двух продольных сторон жилого дома, в зависимости от этажности секций на расстоянии 5,0м–8,0м, шириной 4,2м–6,0м.

По дворовой территории жилого дома проезд предусмотрен по укреплённому покрытию тротуаров и дорожек с выездами на проектируемые проезды.

9. 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 производственного назначения.

Данный подраздел в разделе не разрабатывался, так как проектируемое здание относится к объектам непроизводственного назначения.

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

Данный подраздел в разделе не разрабатывался, так как проектируемое здание относится к объектам непроизводственного назначения.

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

Данный подраздел не разрабатывался, так как проектируемое здание относится к объектам непроизводственного назначения.

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

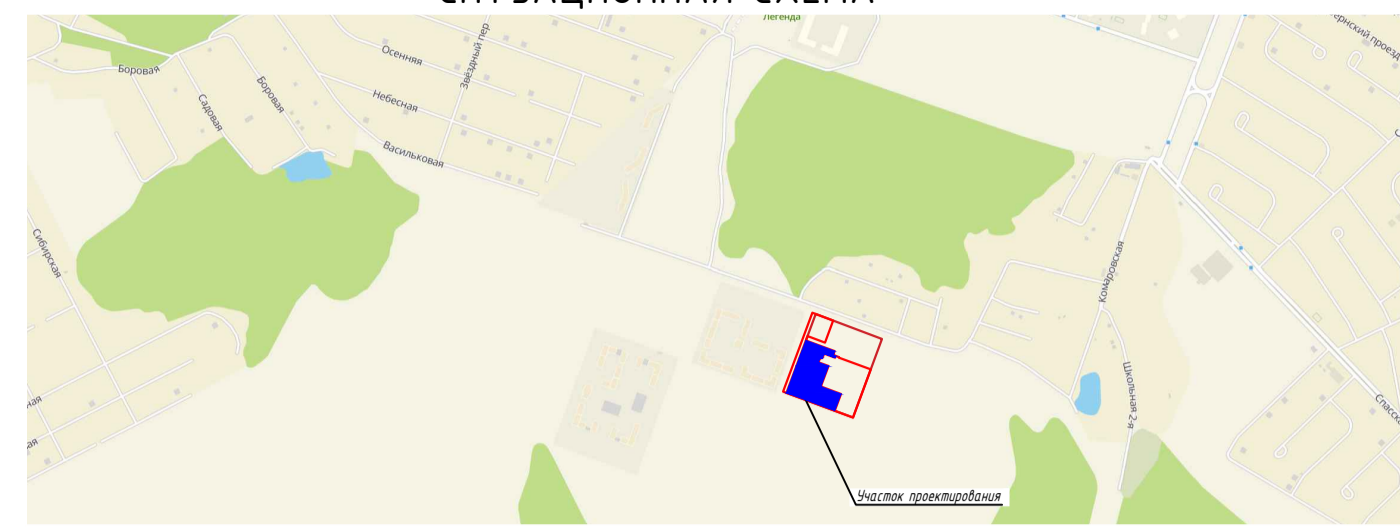
Основные выезды на территорию жилой застройки предусмотрен с проектируемой улицы Бориса Прудаева, с западной стороны земельного участка.

Материалы из проекта ш.47/20–ТСП–ППО.ГЧ "Строительство улиц в планировочном районе "Комаровский". 2 очередь, разработанный ТЕХНОСТРОЙПРОЕКТ в августе 2021 года см.Приложение 12 ш.1/В/78–03–ПЗ.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
---------------	--------------	--------------

1	-	Зам.	529-23	<i>ИИ</i>	04.23
Изм.	Кол.чч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1/В/78–03–ПЗУ.ГЧ



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

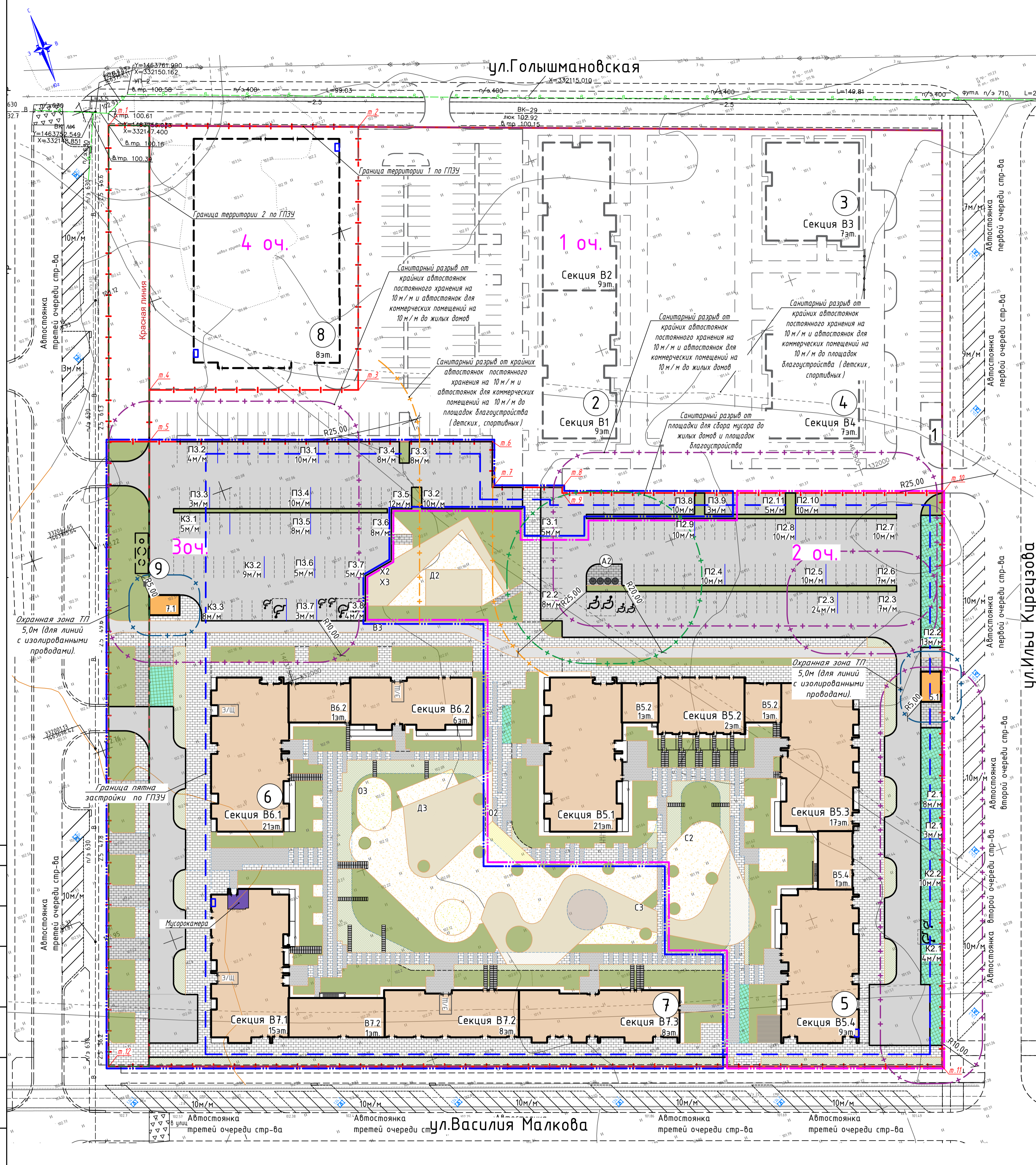
Номер на плане	Наименование	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
3 очередь строительства		
6	Жилой дом №6 (многосекционный переменной этажности)	
B6.1	Секция B6.1 (21-ти этажная секция B6.1 жилого дома 6)	
B6.2	Секция B6.2 (19-ти этажная секция B6.2 жилого дома 6 с пристроенной одноэтажной частью)	
7	Жилой дом №7 (многосекционный переменной этажности)	
B7.1	Секция B7.1 (15-ти этажная секция B7.1 жилого дома 7)	
B7.2	Секция B7.2 (8-ти этажная секция B7.2 жилого дома 7 с пристроенной одноэтажной частью)	
B7.3	Секция B7.3 (8-ти этажная секция B7.3 жилого дома 7)	
7.1	Трансформаторная подстанция	
РАНЕЕ ЗАПРОЕКТИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
2 очередь строительства		
5	Жилой дом №5 (многосекционный переменной этажности)	
B5.1	Секция B5.1 (21-ти этажная секция B5.1 жилого дома 5)	
B5.2	Секция B5.2 (12-ух этажная секция B5.2 жилого дома 5 с пристроенной одноэтажной частью)	
B5.3	Секция B5.3 (17-ти этажная секция B5.3 жилого дома 5)	
B5.4	Секция B5.4 (9-ти этажная секция B5.4 жилого дома 5 с пристроенной одноэтажной частью)	
5.1	Трансформаторная подстанция	
9	КНС	По отдельному проекту
ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
4 очередь строительства		
8	8-ми этажный паркинг на 495 машино/мест	
РАНЕЕ ЗАПРОЕКТИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
1 очередь строительства		
2	Жилой дом №2 (многосекционный переменной этажности)	
B1	Секция B1 (9-ти этажная секция B1 жилого дома 2)	
B2	Секция B2 (9-ти этажная секция B2 жилого дома 2)	
3	Жилой дом №3	
B3	Секция B3 (7-ми этажная секция B3 жилого дома 3)	
4	Жилой дом №4	
B4	Секция B4 (7-ми этажная секция B4 жилого дома 4)	
1	Трансформаторная подстанция	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК БЛАГОУСТРОЙСТВА

Номер на плане	Наименование	Примечание
Проектируемые площадки благоустройства (3 очередь строительства)		
ПЗ.1-ПЗ.9	Автомостка для постоянного хранения транспорта	
ГЗ.1-ГЗ.8	Гостевая автомостка	
КЗ.1-КЗ.3	Автомостка для транспорта ритейла	
ДЗ	Детская площадка	
СЗ	Спортивная площадка	
ОЗ	Площадка отдыха	
ХЗ	Хозяйственная площадка	
ВЗ	Велодорожка	
Ранее запроектированные площадки благоустройства (2 очередь строительства)		
П2.1-П2.11	Автомостка для постоянного хранения транспорта	
Г2.1-Г2.3	Гостевая автомостка	
К2.1-К2.2	Автомостка для транспорта ритейла	
A2	Площадка для ТБО	
D2	Детская площадка	
C2	Спортивная площадка	
O2	Площадка отдыха	
X2	Хозяйственная площадка	
B2	Велодорожка	

1/В/78-03-ПЗУ

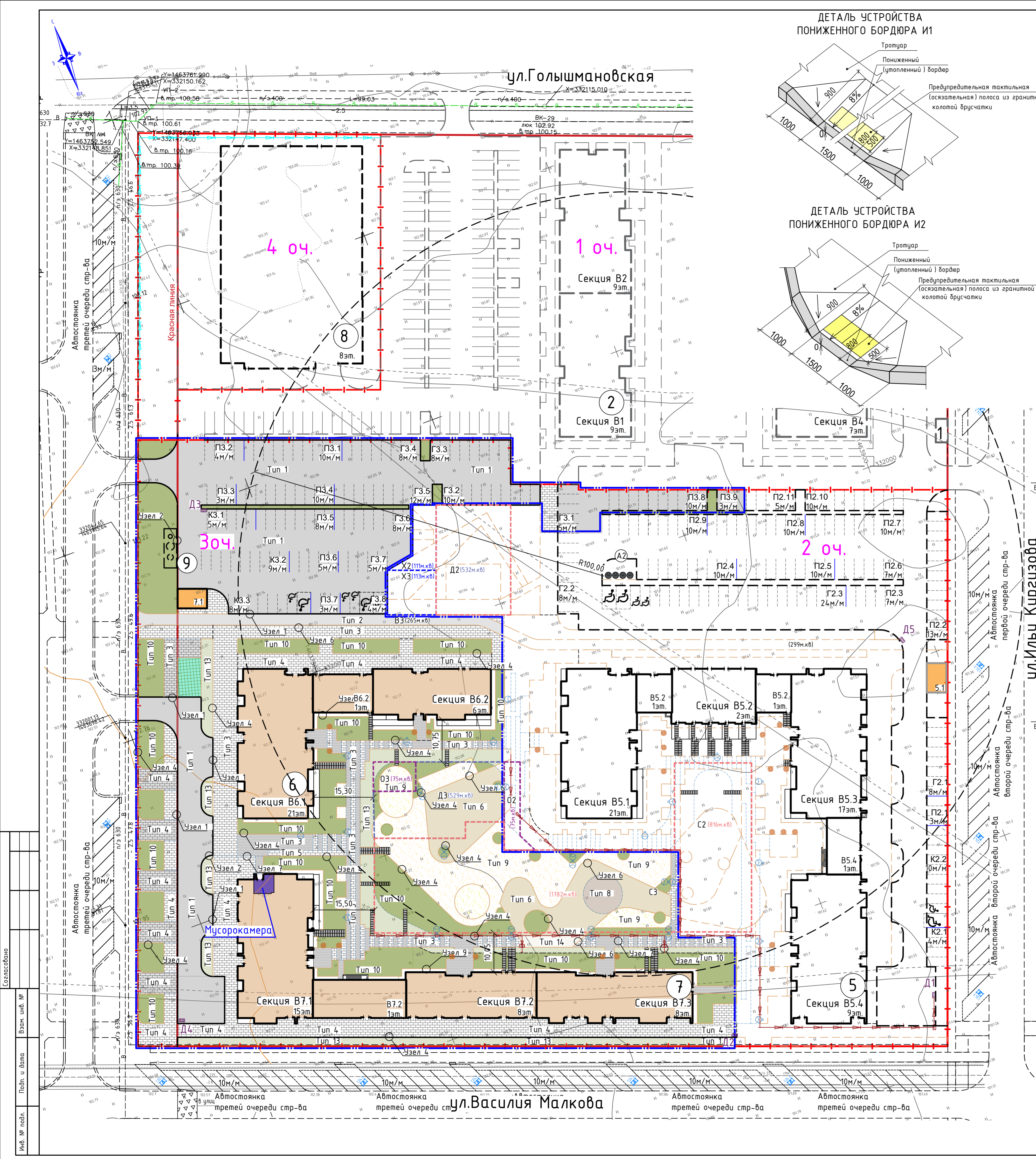
Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1378. 3 очередь строительства				Стадия	Лист	Листов
1	-	Зам.	529-23	04.23		
Изм.	Жалуч	Лист	№ док	Подп.	Дата	
Разраб.	Сперн				10.22	
Проверил	Сперн				10.22	
Н.контр.	Мухомедьярова				10.22	
Ситуационный план с указанием зон с особыми условиями использования территории. М1:500				ООО "АЛТЕК ПРОЕКТИРОВАНИЕ"		



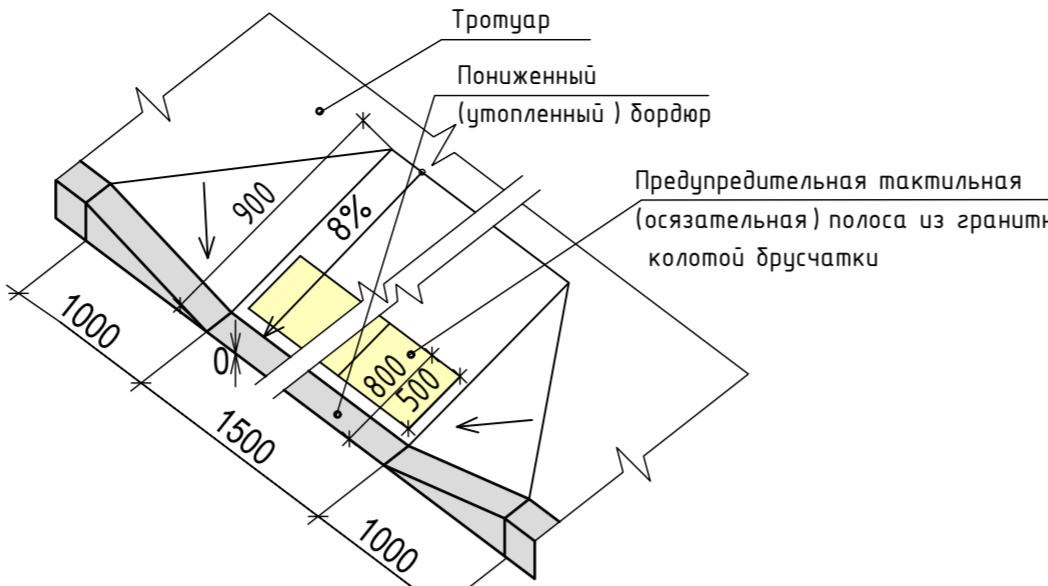
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красная линия улицы
- Граница проектируемого земельного участка
- Граница благоустройства территории 2 очереди стр-ва
- Граница благоустройства территории 3 очереди стр-ва
- Проектируемый жилой дом
- Бортовой дорожный камень
- Бортовой тротуарный камень
- Грань сбивки тротуарной плитки
- Сбивка усиленного покрытия и обычного покрытия
- Проектируемые проезды
- Проектируемые велодорожки
- Проектируемые тротуары
- Проектируемые тротуары из эко плитки
- Проектируемые площадки (резиновое покрытие)
- Проектируемые тротуары (деревянный настил)
- Проектируемые площадки (песчаное покрытие)
- Проектируемые площадки (гравийное покрытие)
- Проектируемые газоны
- Проектируемые тротуары (усиленное резиновое покрытие)
- Проектируемые тротуары (усиленное гравийное покрытие)

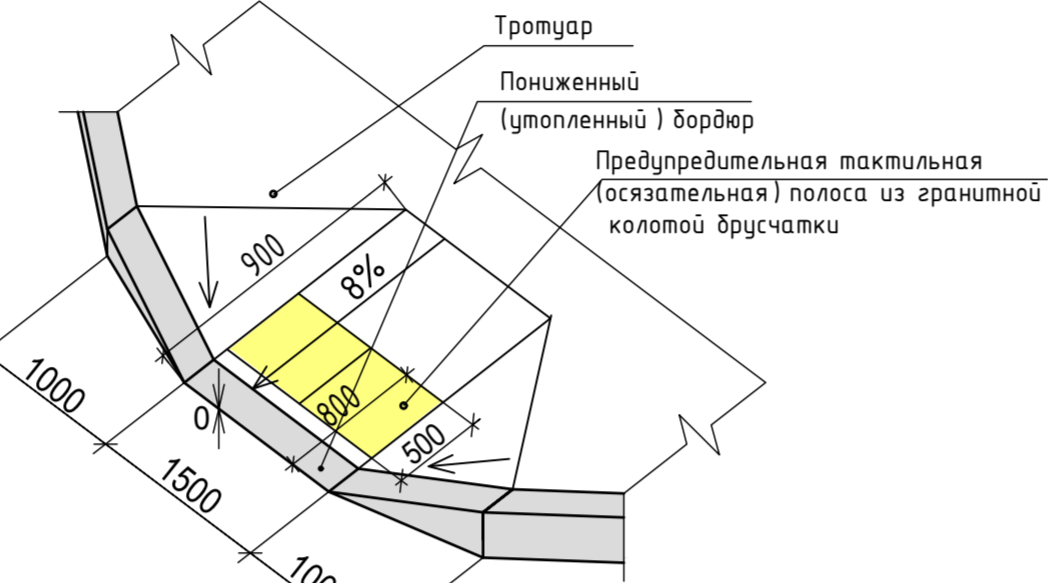
Инф. № подл. План, и дата. Взам. инв. №. Согласовано.



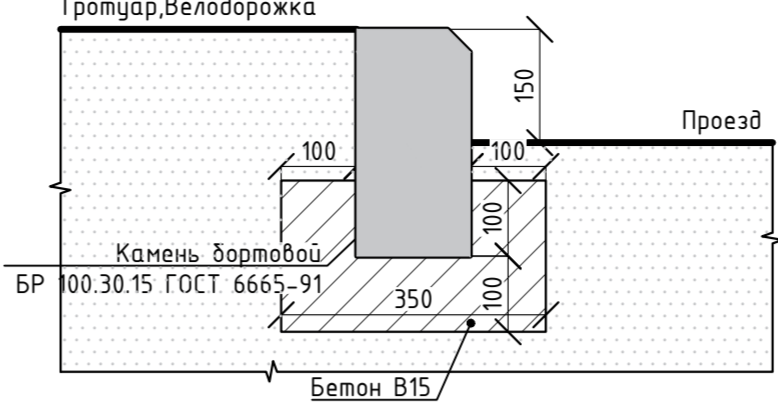
ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА Пониженного бордюра И1



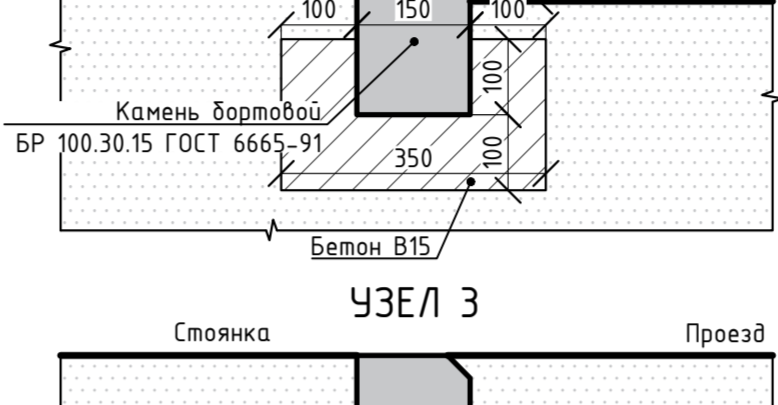
ДЕТАЛЬ УСТРОЙСТВА Пониженного бордюра И2



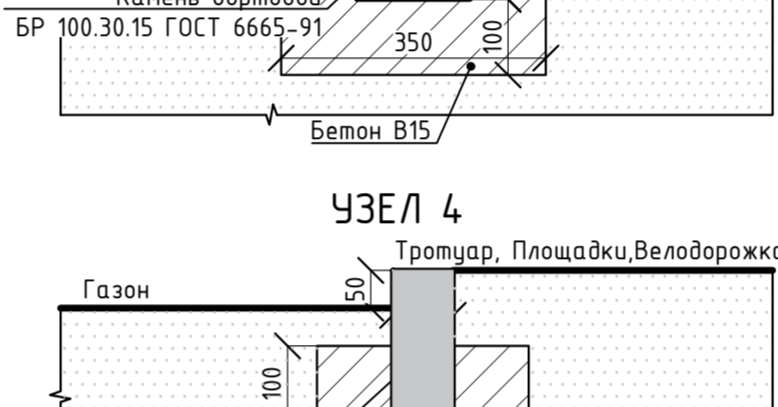
УЗЕЛ 1



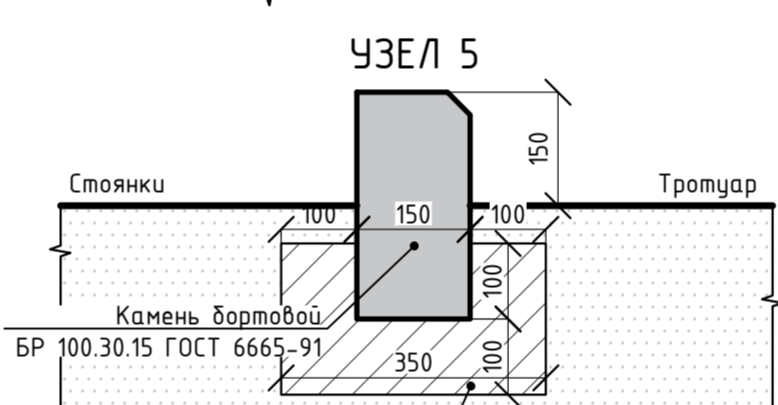
УЗЕЛ 2



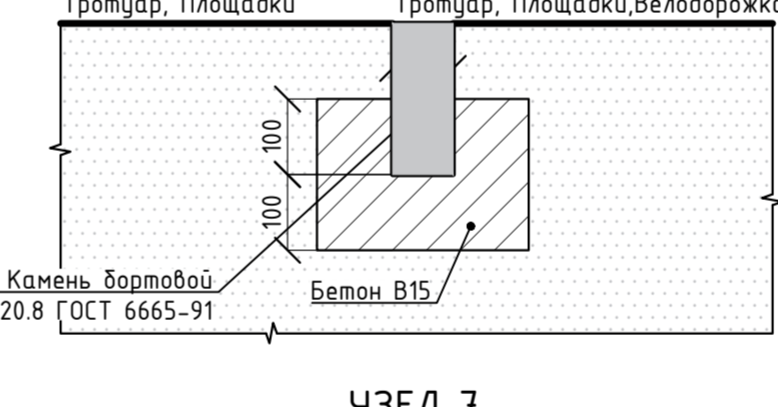
УЗЕЛ 3



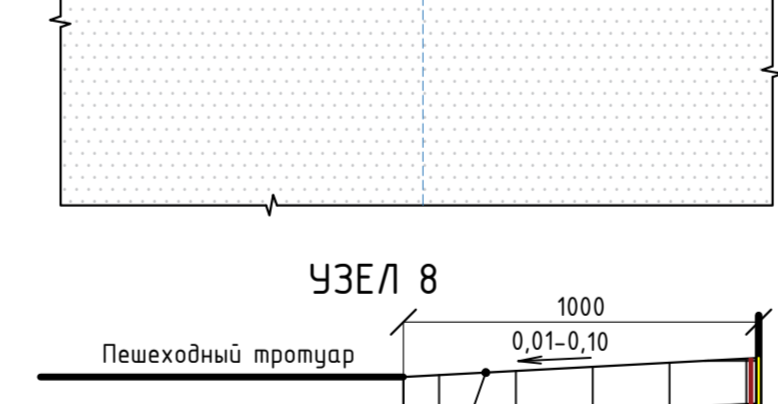
УЗЕЛ 4



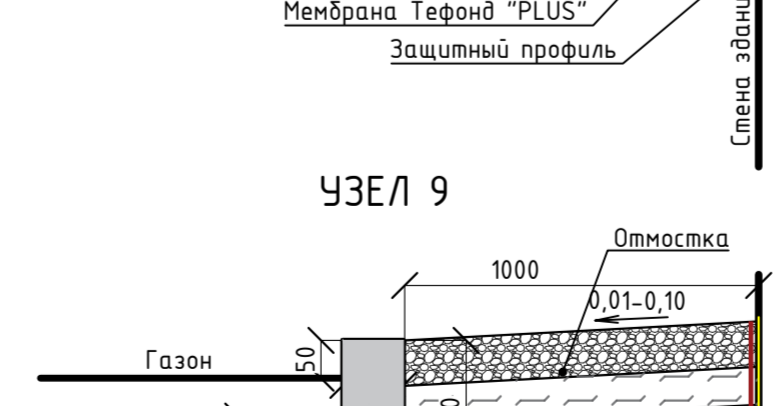
УЗЕЛ 5



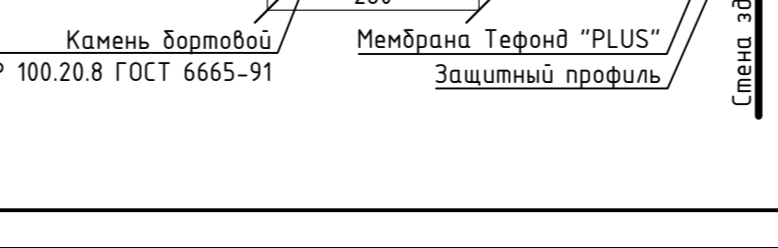
УЗЕЛ 6



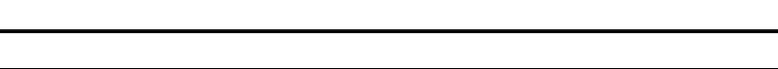
УЗЕЛ 7



УЗЕЛ 8



УЗЕЛ 9



КОНСТРУКЦИИ ПОКРЫТИЙ

Тип пок.	Наим. пок.	Сечение	Материал слоя	Толщ. слой, мм	Примечание
Тип 1	Асфальтобетонное		1. Мелкозернистый асфальтобетон -	40	Дороги местного значения с усиленным покрытием
			2. Крупнозернистый асфальтобетон -	40	
Тип 2	Асфальтобетонное		1. Мелкозернистый асфальтобетон -	50	Велодрожки, предусмотренные для проезда машин
			2. Крупнозернистый асфальтобетон -	80	
Тип 3	Плиточное Укрепленное		1. Плитка бетонная -	60	Тротуары, предусмотренные для проезда машин
			2. Песок крупнозернистый с послойным трамбованием ГОСТ 22856-89 -	50	
Тип 4	Плиточное		1. Плитка бетонная -	60	Тротуары, не предусмотренные для проезда машин
			2. Песок крупнозернистый с послойным трамбованием ГОСТ 22856-89 -	50	
Тип 5	Эко-плитка		1. Плитка бетонная "Эко" с посевом трав -	60	Тротуары, стойкие к воздействию машин
			2. Песок из отсева дробления -	50	
Тип 6	Разное		1. Бесшовное двухслойное резиновое покрытие -	10	Площадки
			2. Песок из отсева дробления -	30	
Тип 7	Деревянный настил		1. Террасная доска (лиственница) 30x140 -	30	Площадки
			2. Лага опорная 50x100 (шаг 500 мм) -	100	
Тип 8	Песчаное		1. Песок (зернистость 0,7мм) -	300	Площадки
			2. Геотекстиль -	100	
Тип 9	Гравийное		1. Гравий (зернистость 0,7мм) -	400	Площадки для игр детей
			2. Геотекстиль 0,2 мм -	200	
Тип 10	Газон		1. Растительный грунт -	200	Газоны
			2. Разрыхленный грунт -	200	
Тип 11	Плиточное		1. Бетонная ступень "Берит" -	150	Дорожки
			2. Песок крупнозернистый с послойным трамбованием ГОСТ 22856-89 -	50	
Тип 12	Гравийное		1. Галька -	50	Отмостка
			2. Цементно-песчаная смесь (уплотненная) -	120	
Тип 13	Укрепленный газон		1. Мелкозернистый асфальтобетон -	50	Газоны
			2. Щебень фракции 5-20мм -	120	
Тип 14	Тротуары с резиновым покрытием		1. Мелкозернистый асфальтобетон -	80	Тротуары с резиновым покрытием, предусмотренные для проезда машин
			2. Щебень фракции 20-40мм (по способу пропитки) -	210	
Тип 15	Укрепленное гравийное		1. Гравий -	60	Тротуары, предусмотренные для проезда машин
			2. Геотекстиль, плотность 300 г/м2 -	50	
Тип 16	Плиточное		1. Бетонные тротуарные плиты по ГОСТ 11608-91 (100x200x60), цвет белый -	60	Отмостка
			2. Цементно-песчаная смесь -	50	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
Номер на плане	Наименование	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
3 очередь строительства		
6	Жилой дом №6 (многоэтажный переменной этажности)	
B6.1	Секция B6.1 (21-ти этажная секция B6.1 жилого дома 6)	
B6.2	Секция B6.2 (9-ти этажная секция B6.2 жилого дома 6 с пристроенной одноэтажной частью)	
7	Жилой дом №7 (многоэтажный переменной этажности)	
B7.1	Секция B7.1 (15-ти этажная секция B7.1 жилого дома 7)	
B7.2	Секция B7.2 (8-ти этажная секция B7.2 жилого дома 7 с пристроенной одноэтажной частью)	
B7.3	Секция B7.3 (8-ти этажная секция B7.3 жилого дома 7)	
7.1	Трансформаторная подстанция	
РАНЕЕ ЗАПРОЕКТИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
2 очередь строительства		
5	Жилой дом №5 (многоэтажный переменной этажности)	
B5.1	Секция B5.1 (21-ти этажная секция B5.1 жилого дома 5)	
B5.2	Секция B5.1 (2-ух этажная секция B5.2 жилого дома 5 с пристроенной одноэтажной частью)	
B5.3	Секция B5.3 (17-ти этажная секция B5.3 жилого дома 5)	
B5.4	Секция B5.4 (9-ти этажная секция B5.4 жилого дома 5 с пристроенной одноэтажной частью)	
5.1	Трансформаторная подстанция	
9	КНС	По отдельному проекту
ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
4 очередь строительства		
8	8-ми этажный паркинга на 495 машино/мест	
РАНЕЕ ЗАПРОЕКТИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
1 очередь строительства		
2	Жилой дом №2 (многоэтажный переменной этажности)	
B1	Секция B1 (9-ти этажная секция B1 жилого дома 2)	
B2	Секция B2 (9-ти этажная секция B2 жилого дома 2)	
3	Жилой дом №3	
B3	Секция B3 (7-ми этажная секция B3 жилого дома 3)	
4	Жилой дом №4	
B4	Секция B4 (7-ми этажная секция B4 жилого дома 4)	
1	Трансформаторная подстанция	

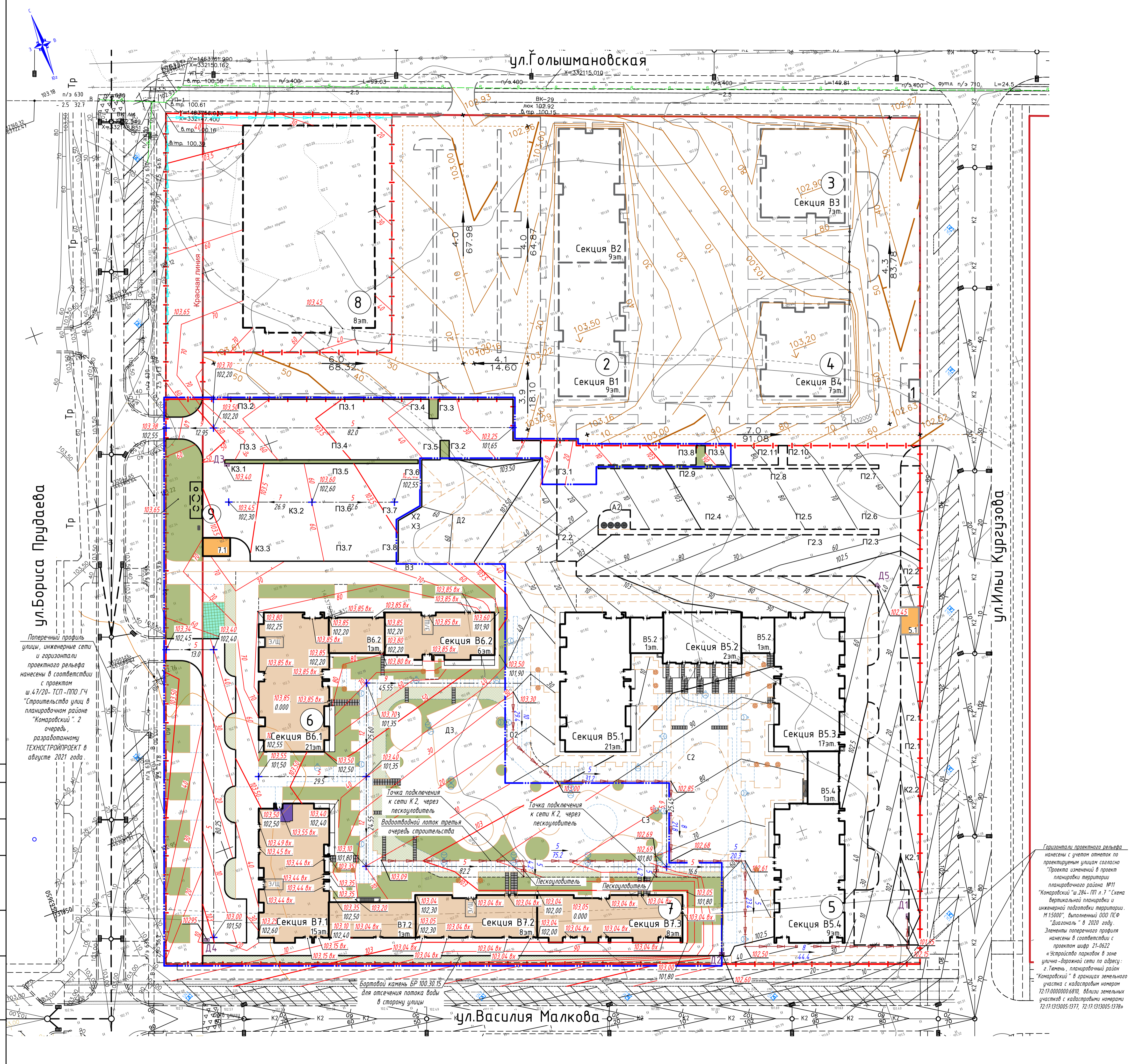
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК БЛАГОУСТРОЙСТВА		
Номер на плане	Наименование	Примечание
Проектируемые площадки благоустройства (3 очередь строительства)		
P3.1-P3.9	Автомостка для постоянного хранения транспорта	
G3.1-G3.8	Гостевая автомостка	
K3.1-K3.3	Автомостка для транспорта ритейла	
D3	Детская площадка	
C3	Спортивная площадка	
O3	Площадка отдыха	
X3	Хозяйственная площадка	
B3	Велодрожка	
Ранее запроектированные площадки благоустройства (2 очередь строительства)		
P2.1-P2.11	Автомостка для постоянного хранения транспорта	
G2.1-G2.3	Гостевая автомостка	
K2.1-K2.2	Автомостка для транспорта ритейла	
A2	Площадка для ТБО	
D2	Детская площадка	
C2	Спортивная площадка	
O2	Площадка отдыха	
X2	Хозяйственная площадка	
B2	Велодрожка	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ			
	Красная линия улицы		Бартовой дорожный камень
	Граница проектируемого земельного участка		Бартовой тротуарный камень
	Граница благоустройства территории		Грань сбивки тротуарной плитки
	Проектируемый жилой дом		Сбивка усиленного покрытия и обычного покрытия
	Дождеприемный колодец		

1/В/78-03-ПЗУ			
Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:131005:1378. 3 очередь строительства			
1	Зам.	529-23	04.23
Изм.	Колуч.	Лист	№док.
Разраб.	Сперн	10.22	
Проверил	Сперн	10.22	
3 очередь строительства			
Схема	Лист	Листов	
Н.компр	Мухомельярова	10.22	
Схема планировочной организации земельного участка М1500			ООО "АЛЬТЕК ПРОЕКТИРОВАНИЕ"

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
3 очередь строительства		
6	Жилой дом №6 (многосекционный переменной этажности)	
B6.1	Секция B6.1 (21-ти этажная секция B6.1 жилого дома 6)	
B6.2	Секция B6.2 (9-ти этажная секция B6.2 жилого дома 6 с пристроенной одноэтажной частью)	
7	Жилой дом №7 (многосекционный переменной этажности)	
B7.1	Секция B7.1 (15-ти этажная секция B7.1 жилого дома 7)	
B7.2	Секция B7.2 (8-ти этажная секция B7.2 жилого дома 7 с пристроенной одноэтажной частью)	
B7.3	Секция B7.3 (8-ми этажная секция B7.3 жилого дома 7)	
7.1	Трансформаторная подстанция	
РАННЕ ЗАПРОЕКТИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
2 очередь строительства		
5	Жилой дом №5 (многосекционный переменной этажности)	
B5.1	Секция B5.1 (21-ти этажная секция B5.1 жилого дома 5)	
B5.2	Секция B5.2 (2-ух этажная секция B5.2 жилого дома 5 с пристроенной одноэтажной частью)	
B5.3	Секция B5.3 (17-ти этажная секция B5.3 жилого дома 5)	
B5.4	Секция B5.4 (9-ти этажная секция B5.4 жилого дома 5 с пристроенной одноэтажной частью)	
5.1	Трансформаторная подстанция	
9	КНС	По отдельному проекту
ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
4 очередь строительства		
8	8-ми этажный паркинг на 495 машино/мест	
РАННЕ ЗАПРОЕКТИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
1 очередь строительства		
2	Жилой дом №2 (многосекционный переменной этажности)	
B1	Секция B1 (9-ти этажная секция B1 жилого дома 2)	
B2	Секция B2 (9-ти этажная секция B2 жилого дома 2)	
3	Жилой дом №3	
B3	Секция B3 (7-ми этажная секция B3 жилого дома 3)	
4	Жилой дом №4	
B4	Секция B4 (7-ми этажная секция B4 жилого дома 4)	
1	Трансформаторная подстанция	
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК БЛАГОУСТРОЙСТВА		
Номер на плане	Наименование	Примечание
Проектируемые площадки благоустройства (3 очередь строительства)		
П3.1-П3.9	Автомойка для постоянного хранения транспорта	
Г3.1-Г3.8	Гостевая автомойка	
К3.1-К3.3	Автомойка для транспорта ритейла	
Д3	Детская площадка	
С3	Спортивная площадка	
О3	Площадка отдыха	
Х3	Хозяйственная площадка	
В3	Велодорожка	
Ранее запроектированные площадки благоустройства (2 очередь строительства)		
П2.1-П2.11	Автомойка для постоянного хранения транспорта	
Г2.1-Г2.3	Гостевая автомойка	
К2.1-К2.2	Автомойка для транспорта ритейла	
А2	Площадка для ТБО	
Д2	Детская площадка	
С2	Спортивная площадка	
О2	Площадка отдыха	
Х2	Хозяйственная площадка	
В2	Велодорожка	



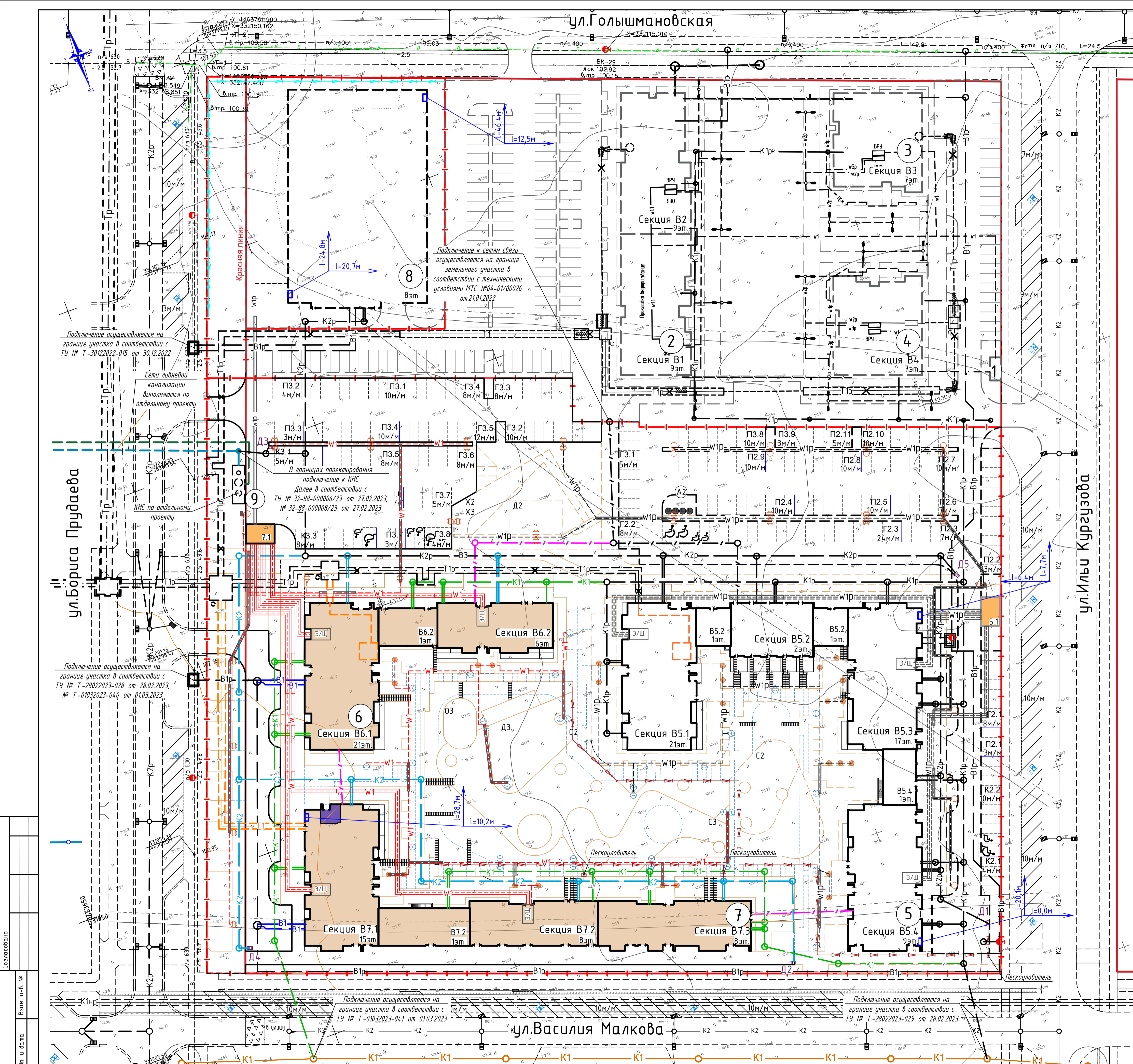
Поперечный профиль улицы, инженерные сети и горизонталь проектного рельефа нанесены в соответствии с проектом ш. 47/20-ТСП-ППО.ГЧ "Строительство улиц в планировочном районе "Комаровский", 2 очередь, разработанному ТЕХНОСТРОЙПРОЕКТ в августе 2021 года.

Горизонталь проектного рельефа нанесены с учетом оттоков по проектируемым улицам согласно Проекта изменений в проект планировки территории планировочного района №11 "Комаровский" ш. 284-ПП ш. 7 "Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:5000", выполненный ООО ПСФ "Диагональ" в 2020 году. Элементы поперечного профиля нанесены в соответствии с проектом шифр 21-0622 "Строительство парковок в зоне улочно-дорожной сети по адресу: г. Тьмень, планировочный район "Комаровский" в границах земельного участка с кадастровым номером 72-17-0000000-0810, 88/лнз земельных участков с кадастровыми номерами 72-17-1313005-1377, 72-17-1313005-1378".

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Красная линия улицы		Бортовой дорожный камень
	Граница проектируемого земельного участка		Бортовой тротуарный камень
	Граница благоустройства территории		Грань сбивки тротуарной плитки
	Проектируемый жилой дом		Сбивка усиленного покрытия и обычного покрытия
	Дождеприемный колодец		

1/В/78-03-ПЗУ			
Жилой комплекс в г. Тьмень на земельном участке с кадастровым номером 72-17-1313005-1378. 3 очередь строительства			
1	Зам.	529-23	04.23
Изм.	Калачу	Лист	№ док
Разраб.	Сперн	1/2	10.22
Проверил	Сперн	1/2	10.22
Н.контр.	Мухомедьярова		10.22
3 очередь строительства		Стадия	Лист
		п	3
План организации рельефа территории. М1:500		ООО "АЛТЕК ПРОЕКТИРОВАНИЕ"	



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
Номер на плане	Наименование	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
3 очередь строительства		
6	Жилой дом №6 (многосекционный переменной этажности)	
B6.1	Секция B6.1 (21-ти этажная секция B6.1 жилого дома 6)	
B6.2	Секция B6.2 (9-ти этажная секция B6.2 жилого дома 6 с пристроенной одноэтажной частью)	
7	Жилой дом №7 (многосекционный переменной этажности)	
B7.1	Секция B7.1 (15-ти этажная секция B7.1 жилого дома 7)	
B7.2	Секция B7.2 (8-ти этажная секция B7.2 жилого дома 7 с пристроенной одноэтажной частью)	
B7.3	Секция B7.3 (8-ти этажная секция B7.3 жилого дома 7)	
7.1	Трансформаторная подстанция	

РАНЕЕ ЗАПРОЕКТИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
2 очередь строительства		
5	Жилой дом №5 (многосекционный переменной этажности)	
B5.1	Секция B5.1 (21-ти этажная секция B5.1 жилого дома 5)	
B5.2	Секция B5.2 (12-ух этажная секция B5.2 жилого дома 5 с пристроенной одноэтажной частью)	
B5.3	Секция B5.3 (17-ти этажная секция B5.3 жилого дома 5)	
B5.4	Секция B5.4 (9-ти этажная секция B5.4 жилого дома 5 с пристроенной одноэтажной частью)	
5.1	Трансформаторная подстанция	
9	КНС	По отдельному проекту

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
4 очередь строительства		
8	8-ми этажный паркинг на 495 машино/мест	

РАНЕЕ ЗАПРОЕКТИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
1 очередь строительства		
2	Жилой дом №2 (многосекционный переменной этажности)	
B1	Секция B1 (9-ти этажная секция B1 жилого дома 2)	
B2	Секция B2 (9-ти этажная секция B2 жилого дома 2)	
3	Жилой дом №3	
B3	Секция B3 (7-ми этажная секция B3 жилого дома 3)	
4	Жилой дом №4	
B4	Секция B4 (7-ми этажная секция B4 жилого дома 4)	
1	Трансформаторная подстанция	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК БЛАГОУСТРОЙСТВА		
Номер на плане	Наименование	Примечание
Проектируемые площадки благоустройства (3 очередь строительства)		
ПЗ.1-ПЗ.9	Автомойка для постоянного хранения транспорта	
ГЗ.1-ГЗ.8	Гостевая автомойка	
КЗ.1-КЗ.3	Автомойка для транспорта ритейла	
ДЗ	Детская площадка	
СЗ	Спортивная площадка	
ОЗ	Площадка отдыха	
ХЗ	Хозяйственная площадка	
ВЗ	Велодорожка	
Ранее запроектированные площадки благоустройства (2 очередь строительства)		
П2.1-П2.11	Автомойка для постоянного хранения транспорта	
Г2.1-Г2.3	Гостевая автомойка	
К2.1-К2.2	Автомойка для транспорта ритейла	
А2	Площадка для ТБО	
Д2	Детская площадка	
С2	Спортивная площадка	
О2	Площадка отдыха	
Х2	Хозяйственная площадка	
В2	Велодорожка	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ					
Наименование	Существующие	Вынос	Ранее запроектированные	Проектируемые	Перспективные
Водопровод хозяйственно-питьевой	— В —	— В1р —	— В1 —	— В1 —	— В1 —
Канализация бытовая	— К —	— К1р —	— К1 —	— К1 —	— К1 —
Канализация ливневая	— Кл —	— Клр —	— К2 —	— К2 —	— К2 —
Электрокабель высокого напряжения	— ↔ —	— W2р —	— W2 —	— W2 —	— W2 —
Электрокабель низкого напряжения	— ↔ —	— W1р —	— W1 —	— W1 —	— W1 —
Канализация связи - кабель ВОЛС	— ↔ —	— W1р —	— W1 —	— W1 —	— W1 —
Теплотрасса	— Тр —	— Тр —	— Тр —	— Тр —	— Тр —

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ					
Наименование	Существующие	Вынос	Ранее запроектированные	Проектируемые	Перспективные
Водопровод хозяйственно-питьевой	— В —	— В1р —	— В1 —	— В1 —	— В1 —
Канализация бытовая	— К —	— К1р —	— К1 —	— К1 —	— К1 —
Канализация ливневая	— Кл —	— Клр —	— К2 —	— К2 —	— К2 —
Электрокабель высокого напряжения	— ↔ —	— W2р —	— W2 —	— W2 —	— W2 —
Электрокабель низкого напряжения	— ↔ —	— W1р —	— W1 —	— W1 —	— W1 —
Канализация связи - кабель ВОЛС	— ↔ —	— W1р —	— W1 —	— W1 —	— W1 —
Теплотрасса	— Тр —	— Тр —	— Тр —	— Тр —	— Тр —

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ					
	Проектируемый жилой дом		Красная линия улицы		Бортовой дорожный камень
	Дождеприемный колодец		Граница проектируемого земельного участка		Бортовой тротуарный камень
	Грань сбивки тротуарной плитки		Граница проектируемого земельного участка		Бортовой тротуарный камень
	Грань сбивки тротуарной плитки		Граница проектируемого земельного участка		Бортовой тротуарный камень
	Грань сбивки тротуарной плитки		Граница проектируемого земельного участка		Бортовой тротуарный камень
	Грань сбивки тротуарной плитки		Граница проектируемого земельного участка		Бортовой тротуарный камень

Составлено	
Взам. инв. №	
План. и дата	
Инв. № подл.	

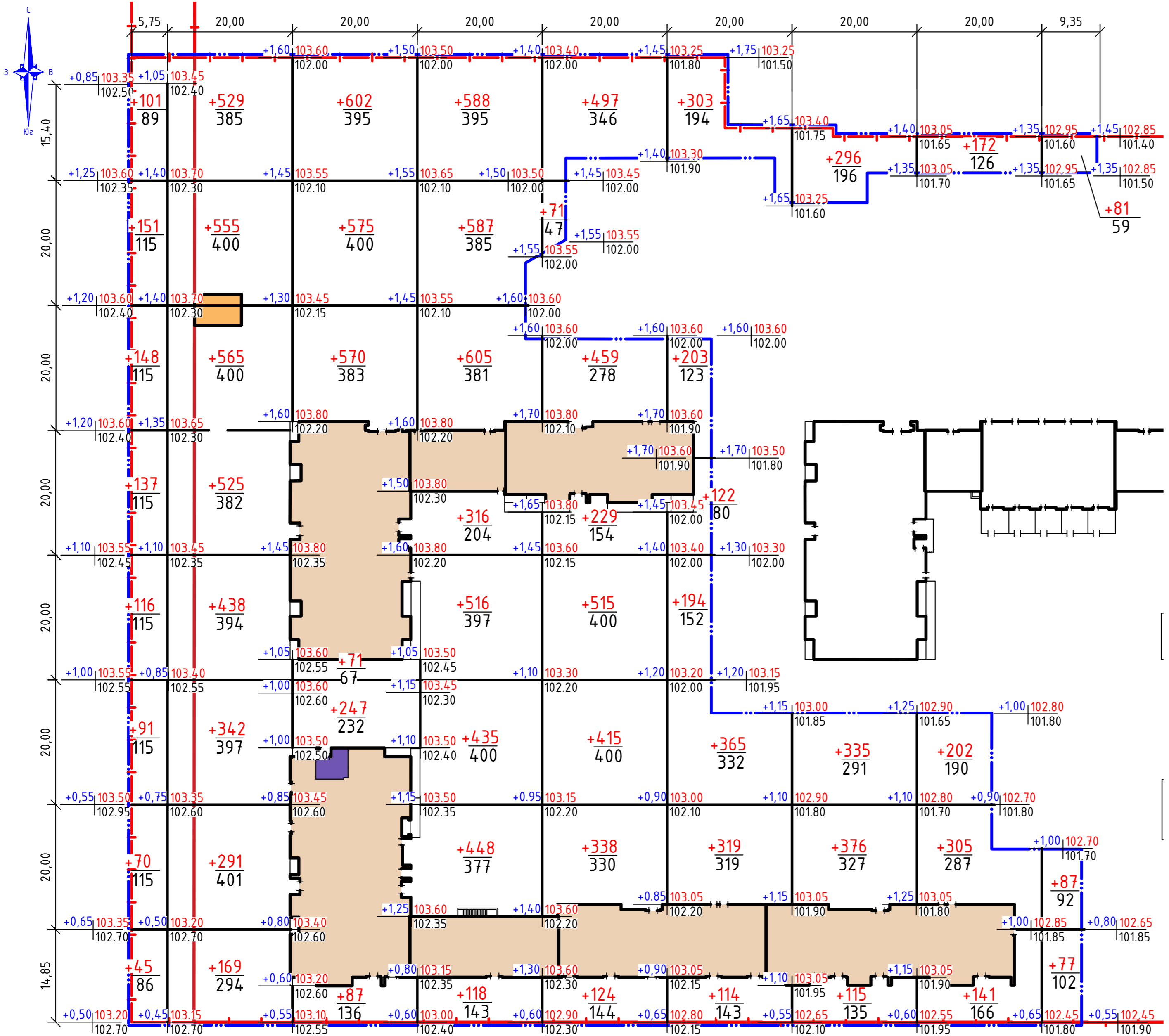
1/В/78-03-ПЗУ

Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1378. 3 очередь строительства

3 очередь строительства

Стадия Лист Листов

ООО "АЛТЕК ПРОЕКТИРОВАНИЕ"



ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ МАСС

Наименование грунта	Количество, м ³				Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	16463	-			
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве		4780			
а) корыта под устройство твердых покрытий		(4320)			
б) корыта под устройство озеленения		(460)			
3. Поправка на уплотнение (0.10)	1646				
Всего пригодного грунта	18109	4780			
Недостаток пригодного грунта		13329			
4. Плодородный грунт, всего в том числе:					
а) используемый для озеленения территории	460				
б) недостаток плодородного грунта		460			
5. Итого перерабатываемого грунта	18569	18569			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

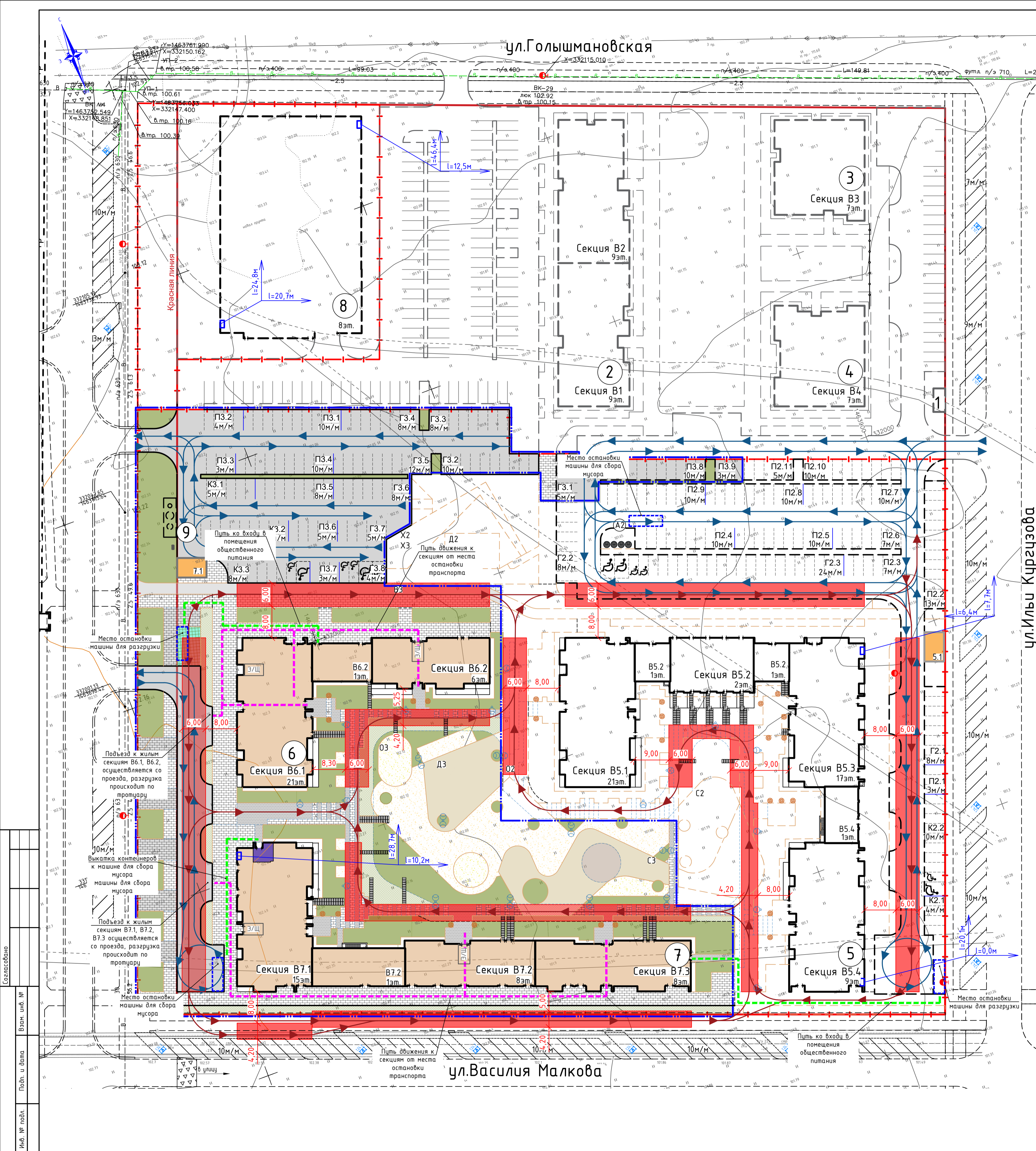
- Красная линия улицы
- Граница проектируемого земельного участка
- Граница благоустройства территории
- Проектируемый жилой дом

ПРИМЕЧАНИЯ:
 1. При подсчете объемов земляных масс грунт из котлована под фундаменты проектируемых зданий и сооружений не учтен;
 2. Картограмма земляных масс составлена по верху дорожного покрытия.

Итого, м ³	Насыпь	+859	+3414	+2152	+3613	+2648	+1590	+1122	+820	+245	Итого, м ³	+16463
Итого, м ³	Выемка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Итого, м ³	-

1/В/78-03-ПЗУ							
Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1378. 3 очередь строительства							
1	-	Зам.	529-23	<i>МЗ</i>	04.23		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разраб.	Стерн			<i>МЗ</i>	10.22		
Проверил	Стерн			<i>МЗ</i>	10.22		
3 очередь строительства					Стадия	Лист	Листов
					п	5	
Н.контр					Мухамедьярова	<i>МЗ</i>	10.22
План земляных масс. М1:500					ООО "АЛЬТЕК ПРОЕКТИРОВАНИЕ"		

Создано: _____
 Взам. инв. № _____
 Подп. и дата _____
 Инв. № подл. _____



- ### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Красная линия улицы
 - Граница проектируемого земельного участка
 - Граница благоустройства территории
 - Проектируемый жилой дом
 - Бортовой дорожный камень
 - Бортовой тротуарный камень
 - Грань сбивки тротуарной плитки
 - Сбивка усиленного покрытия и обычного покрытия
 - Проектируемые проезды
 - Проектируемые велодорожки
 - Проектируемые тротуары
 - Проектируемые тротуары
 - Проектируемые тротуары
 - Проектируемые тротуары из эко плитки
 - Проектируемые площадки (резиново покрытие)
 - Проектируемые площадки (песчаное покрытие)
 - Проектируемые площадки (гравийное покрытие)
 - Проектируемые газоны
 - Проектируемые тротуары (усиленное резиново покрытие)
 - Проектируемые тротуары (усиленное гравийное покрытие)
 - Путь движения транспортных средств
 - Путь движения пожарной машины
 - Место остановки пожарной техники

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
Номер на плане	Наименование	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
3 очередь строительства		
6	Жилой дом №6 (многосекционный переменной этажности)	
B6.1	Секция B6.1 (21-ти этажная секция B6.1 жилого дома 6)	
B6.2	Секция B6.2 (9-ти этажная секция B6.2 жилого дома 6 с пристроенной одноэтажной частью)	
7	Жилой дом №7 (многосекционный переменной этажности)	
B7.1	Секция B7.1 (15-ти этажная секция B7.1 жилого дома 7)	
B7.2	Секция B7.2 (8-ти этажная секция B7.2 жилого дома 7 с пристроенной одноэтажной частью)	
B7.3	Секция B7.3 (8-ти этажная секция B7.3 жилого дома 7)	
7.1	Трансформаторная подстанция	
РАНЕЕ ЗАПРОЕКТИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
2 очередь строительства		
5	Жилой дом №5 (многосекционный переменной этажности)	
B5.1	Секция B5.1 (21-ти этажная секция B5.1 жилого дома 5)	
B5.2	Секция B5.2 (2-ух этажная секция B5.2 жилого дома 5 с пристроенной одноэтажной частью)	
B5.3	Секция B5.3 (17-ти этажная секция B5.3 жилого дома 5)	
B5.4	Секция B5.4 (9-ти этажная секция B5.4 жилого дома 5 с пристроенной одноэтажной частью)	
5.1	Трансформаторная подстанция	
9	КНС	По отдельному проекту
ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
4 очередь строительства		
8	8-ми этажный паркинг на 495 машино/мест	
РАНЕЕ ЗАПРОЕКТИРОВАННЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
1 очередь строительства		
2	Жилой дом №2 (многосекционный переменной этажности)	
B1	Секция B1 (9-ти этажная секция B1 жилого дома 2)	
B2	Секция B2 (9-ти этажная секция B2 жилого дома 2)	
3	Жилой дом №3	
B3	Секция B3 (7-ти этажная секция B3 жилого дома 3)	
4	Жилой дом №4	
B4	Секция B4 (7-ми этажная секция B4 жилого дома 4)	
1	Трансформаторная подстанция	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК БЛАГОУСТРОЙСТВА		
Номер на плане	Наименование	Примечание
Проектируемые площадки благоустройства (3 очередь строительства)		
ПЗ.1-ПЗ.9	Автомойка для постоянного хранения транспорта	
ГЗ.1-ГЗ.8	Гостевая автомойка	
КЗ.1-КЗ.3	Автомойка для транспорта ритейла	
ДЗ	Детская площадка	
СЗ	Спортивная площадка	
ОЗ	Площадка отдыха	
ХЗ	Хозяйственная площадка	
ВЗ	Велодорожка	
Ранее запроектированные площадки благоустройства (2 очередь строительства)		
П2.1-П2.11	Автомойка для постоянного хранения транспорта	
Г2.1-Г2.3	Гостевая автомойка	
К2.1-К2.2	Автомойка для транспорта ритейла	
А2	Площадка для ТБО	
Д2	Детская площадка	
С2	Спортивная площадка	
О2	Площадка отдыха	
Х2	Хозяйственная площадка	
В2	Велодорожка	

1/В/78-03-ПЗУ			
Изм.	Жалуч.	Лист	№ док
1	-	Зам.	529-23
Разраб.	Стерн	Стерн	10.22
Проверил	Стерн	Стерн	10.22
И.контр.	Мухомедьярова		10.22
Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1378. 3 очередь строительства			
3 очередь строительства		Страница	Лист
Схема движения по территории жилой застройки. М1500		п	6
ООО "АЛТЕК ПРОЕКТИРОВАНИЕ"			