

Заказчик - ООО "Специализированный застройщик "КОСМОС"

«Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой,
расположенный по адресу: Тюменская область,
Тюменский муниципальный район, Московское МО»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

49-ДП/23-ПЗУ

Том 2

Заказчик - ООО "Специализированный застройщик "КОСМОС"

«Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой,
расположенный по адресу: Тюменская область,
Тюменский муниципальный район, Московское МО»

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации
земельного участка

49-ДП/23-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор ООО "ДЕВИЖН ПОВОЛЖЬЕ"

А.Е. Прокин

Главный инженер проекта

С.В. Семибратов

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	32-24		02.24

Разрешение		Обозначение	49-ДП/23-ПЗУ		
32-24		Наименование объекта строительства	«Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО»		
Изм.	Лист	Содержание изменения		Код	Примечание
		<u>Текстовая часть</u>			
1	13	Информация дополнена описанием подключения в проектируемую сеть ливневой канализации		4	
		<u>Графическая часть</u>			
1	2-5,8	Планы дополнены расположением м/мест в УДС в соответствии с ППТ и ПМТ		4	
1	8	Сводный план инженерных сетей дополнен обозначением точек подключения, ведомостью жилых и общественных зданий и сооружений		4	
		<u>Приложения</u>			
1	Б	Расчет потребности в местах хранения транспортных средств для нежилых помещений откорректирован в соответствии с МНГП		4	
1	Б, В	Откорректированы ссылки на документы обоснования		4	

Согласовано		02.24
	Рябиков	
	Н.контр.	

Изм. внёс	Мушка		02.24
Составил	Мушка		02.24
ГИП	Семибратов		02.24
Утв.	Семибратов		02.24



Общество с ограниченной ответственностью
 "ДЕВИЖН Поволжье" Рег. № 1225800005090
 в реестре Ассоциации "НОП "Альянс Развитие"

Лист	Листов
	1

Обозначение	Наименование	Примечание
Том 2	Схема планировочной организации земельного участка	
49-ДП/23-ПЗУ.С	Содержание тома	1 лист (Изм.1)
49-ДП/23-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть.	12 листов (Изм.1)
49-ДП/23-ПЗУ	Графическая часть.	8 листов
Лист 1	Ситуационный план М1:4000	
Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка М1:500	(Изм.1)
Лист 3	План подъездов пожарной техники к проектируемым объектам М1:500	(Изм.1)
Лист 4	План благоустройства территории М1:500	(Изм.1)
Лист 5	План организации рельефа М1:500	(Изм.1)
Лист 6	План земляных масс М 1:500	
Лист 7	Конструкция дорожной одежды	
Лист 8	Сводный план инженерных сетей М1:500	(Изм.1)
	Приложения	
Приложение А	Градостроительный план земельного участка RU-72-5-16-4-13-5918-23 с кадастровым номером 72:17:1313004:30992	(Изм.1)
Приложение Б	Расчет потребности в местах хранения транспортных средств	(Изм.1)
Приложение В	Расчет обеспеченности элементами придомового благоустройства	(Изм.1)
Приложение Г	Расчет накопления твердых бытовых отходов	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

1	-	Зам.	32-24		02.24
Изм.	Колич.	Лист	№док	Подпись	Дата
Разраб.		Мушка			01.24
Проверил		Бахтиева			01.24
Н.контроль		Рябиков			01.24
ГИП		Семибратов			01.24

49-ДП/23-ПЗУ.С

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

DE VISION Architecture & branding

Содержание

стр.

а) Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства.....2

а_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка..... 4

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации.....4

в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент).....5

г) Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....7

д) Обоснование и описание решений по инженерной подготовке территории, в том числе по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод.....7

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой.....8

ж) Описание решений по благоустройству территории9

з) Обоснование зонирования территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, а так же принципиальная схема размещения территориальных зон с указанием сведений о расстояниях до ближайших установленных территориальных зон и мест размещения существующих и проектируемых зданий, строений и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения..... 15

и) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения..... 15

к) Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения 15

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения..... 15

Приложения..... 15

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №подл.

						49-ДП/23-ПЗУ.ТЧ			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Мушка			01.24	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Мушка			01.24		П	1	16
ГИП		Рябиков			01.24	DE VISION Architecture & branding			
Н.контроль		Семибратов			01.24				

а) Характеристика земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства

Проектируемый объект "Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО" расположен в Тюменском районе, Московское МО, д. Дударева на земельном участке (далее ЗУ) с кадастровым номером (далее КН) 72:17:1313004:30992, площадью 15019 м².

В соответствии с распоряжением ГУС ТО № 094-р от 31.10.2017 г. (с изм. 17.11.2023 г.) «Об утверждении Правил землепользования и застройки Московского муниципального образования Тюменского муниципального района Тюменской области» участок проектирования расположен в границах территориальной зоны Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более). Проектируемый объект относится к многоэтажной жилой застройке (высотная застройка), код 2.6. – данный вид использования ЗУ входит в основные виды разрешенного использования. Проектируемый объект соответствует предельным параметрам разрешенного строительства объекта капитального строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой расположен.

На момент проектирования участок проектирования свободен от застройки, объекты капитального строительства отсутствуют. Вблизи отведенного ЗУ территория представлена преимущественно среднеэтажной и высокоэтажной жилой застройкой. Плотность такого типа застройки достаточно высока.

Рассматриваемый ЗУ участок граничит: с северо-востока и юго-запада – с строящейся или проектируемой жилой застройкой (зона застройки многоквартирными жилыми домами), с севера и северо-запада – с проектируемой улицей и границей населенного пункта, с юга востока – зона свободная от застройки с назначением зоны - учебно-образовательное назначение.

Рельеф участка проектирования спокойный, с уклоном с запада на восток. Абсолютные отметки поверхности в пределах ЗУ, отведенного под проектирование объекта изменяются от 104,45 до 106,20м. Относительное превышение до 1,75 м. Естественный рельеф нарушен, спланирован насыпными грунтами.

Климат, территории проектирования континентальный и суровый. По климатическому районированию для строительства изыскиваемая площадка расположена в границах IV района. Зима суровая, холодная, продолжительная, характерны пасмурность, сильные ветры.

Лето короткое, тёплое, преобладают осадки ливневого характера. Зимой в данном районе преобладают юго-западные ветры, летом - западные. Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь 3.0 м/с.

Согласно СП 20.13330.2016 территория строительства относится к III району по весу снегового покрова, при этом снеговая нагрузка составляет 1,6 кН/м².

По давлению ветра относится ко I району, при этом ветровые нагрузки (давление ветра) составляют 0,23 кПа.

Район изысканий расположен в границах II района по толщине стенки гололеда, и толщина стенки гололеда составляет 5 мм.

Осадков в районе выпадает много, особенно в тёплый период с апреля по октябрь – 360 мм, с ноября по март – 107 мм. Годовое количество осадков 467 мм. Число дней в году с осадками более 0.1 мм -142, более 5 мм – 23. Наибольший средний суточный максимум осадков составляет 22 мм, наблюдаемый суточный максимум осадков 78 мм. Максимальная интенсивность осадков за 5-минутный интервал времени составила 2.0 мм 15.07.1955 г.

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0.98 согласно СП 131.13330.2020 – – 40 0С.

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

						49-ДП/23-ПЗУ.ТЧ	Лист
							2

Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0.92 согласно СП 131.13330.2020 – - 35 0С.

В геологическом строении участка, изученном до глубины 35,0 м выделены, согласно ГОСТ 25100-2020 и ГОСТ 20522-2012, следующие инженерно-геологические элементы, различающихся по своим физико-механическим свойствам, и слои:

Почвенно-растительный слой - вскрыт в скважинах 2, 4,9,11,12. Мощность – 0,2-0,4 м. (абсолютные отметки подошвы 104,42-104,64 м).

Насыпной слой - песчано-суглинистая смесь - с пятнами ожелезнения, гумуса - спланированные и свежееобразованные навалы грунта с незавершенным процессом самоуплотнения, вскрыт в скважинах №№ 3, 7, 8. Мощность – 0,7-2,2 м, абсолютные отметки подошвы – 103,95-104,00 м.

Чернозем- вскрыт в скважинах №№ 1, 5, 13. Мощность – 0,5-1,6 м, абсолютные отметки подошвы – 103,21-104,10 м.

Щебень - вскрыт в скважине № 6. Мощность – 0,2 м, абсолютная отметка подошвы – 104,52 м.

- ИГЭ-1. Суглинок легкий, твердый, зоны аэрации, ожелезненный, опесчаненный. ИГЭ встречен на двух уровнях: 1 уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13. Мощность – 1,7-5,2 м, абсолютные отметки подошвы – 98,23-102,72 м. 2 уровень – вскрыт в скважине № 4. Мощность – 0,8 м, абсолютная отметка подошвы – 100,62 м.

- ИГЭ-2. Песок мелкий, рыхлый, водонасыщенный, с частыми (до 20 см) прослойками суглинка. ИГЭ вскрыт в скважине № 1. Мощность – 1,9 м, абсолютная отметка подошвы – 99,50 м.

- ИГЭ-3. Песок мелкий, средней плотности, водонасыщенный, с частыми (до 20 см) прослойками суглинка. ИГЭ встречен на трех уровнях: 1-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 12, 13. Мощность – 0,5-4,7 м, абсолютные отметки подошвы – 95,62-99,44 м. 2-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 2, 3, 6. Мощность – 0,8-1,5 м, абсолютные отметки подошвы – 94,60-96,24 м. 3-й уровень – вскрыт в скважине № 2. Мощность – 0,5 м, абсолютная отметка подошвы – 94,34 м.

- ИГЭ-4. Песок мелкий, плотный, водонасыщенный, с частыми (до 20 см) прослойками суглинка. ИГЭ встречен на трех уровнях: 1-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13. Мощность – 0,7-6,0 м, абсолютные отметки подошвы – 88,31-99,52 м. 2-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 4, 6, 7, 8. Мощность – 1,2-3,3 м, абсолютные отметки подошвы – 90,10-94,95 м. 3-й уровень – вскрыт в скважине № 7. Мощность – 3,2 м, абсолютная отметка подошвы – 89,55 м.

- ИГЭ-5. Суглинок легкий, мягкопластичный, ожелезненный, опесчаненный. ИГЭ встречен на двух уровнях: 1-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13. Мощность – 0,9-3,2 м, абсолютные отметки подошвы – 82,41-98,81 м. 2-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 4, 5, 7, 11. Мощность – 1,1-3,8 м, абсолютные отметки подошвы – 85,13-95,40 м.

- ИГЭ-6. Суглинок тяжелый, текучепластичный, ожелезненный, опесчаненный. ИГЭ встречен на трех уровнях: 1-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13. Мощность – 0,5-3,9 м, абсолютные отметки подошвы – 86,95-100,18 м. 2-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 2, 3, 4, 5, 6, 8, 13. Мощность – 0,8-5,7 м, абсолютные отметки подошвы – 85,20-89,34 м. 3-й уровень – вскрыт в скважине № 4. Мощность – 1,9 м, абсолютная отметка подошвы – 84,52 м.

- ИГЭ-7. Суглинок тяжелый, мягкопластичный, с частыми прослойками глины, с примесью органического вещества, ожелезненный, опесчаненный. ИГЭ встречен на двух уровнях: 1-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12. Мощность – 0,8-2,2 м, абсолютные отметки подошвы – 75,00-98,68 м. 2-й уровень – вскрыт в скважине № 5. Мощность – 1,1 м, абсолютная отметка подошвы – 80,13 м.

- ИГЭ-8. Глина легкая, полутвердая, с включениями глины полутвердой, с примесью органического вещества, опесчаненная. ИГЭ встречен на пяти уровнях: 1-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13. Мощность – 1,0-6,3 м, абсолютные отметки подошвы – 76,88-87,48 м. В скважине № 4,

Ив. Неподл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

начиная с глубины 21,8 м (абсолютная отметка кровли 82,82 м), данным слоем "замыкается" 35-метровый геологический разрез. 2-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 5, 6, 7, 8, 9. Мощность – 0,9-6,8 м, абсолютные отметки подошвы – 71,33-84,28 м. В скважинах №№ 2, 3, 11, 12, 13, начиная с глубин 23,0-32,4 м (абсолютные отметки кровли 72,41-81,84 м), данным слоем "замыкается" 35-метровый геологический разрез. 3-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 7, 9. Мощность – 3,4-4,0 м, абсолютные отметки подошвы – 72,10-79,28 м. В скважинах №6, 8, начиная с глубин 23,4-32,9 м (абсолютные отметки кровли 73,30-81,32 м), данным слоем "замыкается" 35-метровый геологический разрез, 4-й уровень – вскрыт в скважине № 9, мощность – 1,2 м, абсолютная отметка подошвы – 77,18 м. В скважине № 7, начиная с глубины 31,9 м (абсолютная отметка кровли 73,05 м), данным слоем "замыкается" 35-метровый геологический разрез, 5-й уровень – встречен в скважине № 9, где, начиная с глубины 29,4 м (абсолютная отметка кровли 75,38 м), данным слоем "замыкается" 35-метровый геологический разрез.

- ИГЭ-9. Глина легкая, тугопластичная, с примесью органического вещества, опесчаненная. ИГЭ встречен на четырех уровнях: 1-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, мощность – 0,8-5,1 м, абсолютные отметки подошвы – 72,41-88,42 м, 2-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9. Мощность – 0,9-6,9 м, абсолютные отметки подошвы – 76,10-83,32 м, 3-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 3, 6, 7, 8, 9, мощность – 0,9-2,9 м, абсолютные отметки подошвы – 73,05-81,32 м. В скважинах № 1, 5, начиная с глубин 32,5-33,3 м (абсолютные отметки кровли 71,33-72,10 м), данным, мощность – 1,8 м, абсолютная отметка подошвы – 75,38 м.

- ИГЭ-10. Суглинок тяжелый, тугопластичный, ожелезненный, опесчаненный. ИГЭ встречен на трех уровнях: 1-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 3, 4, 7, 9, 11, 13., мощность – 1,2-2,6 м, абсолютные отметки подошвы – 86,11-99,02 м. 2-й уровень – вскрыт в скважинах №№ 3, 4, 9, 13. Мощность – 0,9-2,0 м, абсолютные отметки подошвы – 86,61-96,88 м, 3-й уровень – вскрыт в скважине № 4. Мощность – 1,7 м, абсолютная отметка подошвы – 82,82 м.

- ИГЭ-11. Песок мелкий, средней плотности, маловлажный, с гнездами суглинка.

ИГЭ вскрыт в скважинах №№ 4, 6. Мощность – 1,3-1,8 м, абсолютные отметки подошвы – 100,52-101,42 м.

Нормативная глубина сезонного промерзания глинистых грунтов – 1,72 м, песчаных – 2,10 м.

К специфическим на исследуемой территории относятся насыпные грунты, представленные песчано-суглинистой смесью – с пятнами ожелезнения, гумуса - спланированные и свежееобразованные навалы грунта с незавершенным процессом самоуплотнения, чернозем, щебень.

Неоднородность насыпных грунтов различных типов по составу, содержание в них органического вещества, низкая их прочность, неравномерная сжимаемость, а также способность к самоуплотнению, особенно при воздействии динамических нагрузок практически делает невозможным использование техногенных образований в качестве любого «естественного» основания.

Среди процессов, негативно влияющих на инженерно-геологическую обстановку, развиты криогенные процессы в виде пучения грунтов в зоне промерзания, а также - процессы подтопления.

Учитывая высокий уровень грунтовых вод (расположенный, практически, в зоне сезонного промерзания), согласно п. 2.137 пособия по проектированию оснований зданий и сооружений (к СНиП 2.02.01-83) все грунты в зоне сезонного промерзания являются сильнопучинистыми. Установившийся на момент исследований участка проектирования (ноябрь, 2023 г.) уровень подземных вод в пределах исследуемой территории зафиксирован на глубинах 3,5-4,8 м, абсолютные отметки – 100,11-101,70 м.

Площадку будут окружать многочисленные водонесущие коммуникации, неизбежные утечки, из которых, будут способствовать дополнительному насыщению техногенными водами зоны аэрации, и, как следствие, повышению уровней подземных вод, а также в периоды сезонных колебаний, уровень подземных вод может повышаться на 1,5-2,0 м. Учитывая, что кровля разреза сложена слабопроницаемыми отложениями, в летний период возможно образование временного водоносного

Изм. №подл.	Подп. и дата	Взам. шиф. №				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

горизонта типа «верховодка», что приведет к подтоплению территории. В следствии этого согласно приложению И части II СП 11-105-97 территория относится к группе I-A по подтоплению (подтопленные в естественных условиях).

Согласно СП 14.13330.2018 участок производства работ относится к сейсмическим районам, с расчетной сейсмической интенсивностью 5 баллов шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий при степени сейсмической опасности – А.

На исследуемой площадке согласно СП 115.13330.2016 категория опасности процессов подтопления оценивается как опасная, пучения – опасная, землетрясений – умеренно опасная.

Согласно приложению Г СП 47.13330.2016 и п. 8.1.11 части II СП 11-105-97 категория сложности природных условий – сложная (III) с учетом процессов подтопления. По совокупности факторов природной обстановки на участке проектирования, в соответствии с заключением технического отчета об инженерных изысканиях – участок условно благоприятный для строительства.

a_1) Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

В отношении земельного участка с кадастровым № 72:17:1313004:30992 согласно градостроительному плану земельного участка (далее ПЗУ) RU-72-5-16-4-13-5918-23 участок проектирования полностью расположен в границах следующих зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ):

- в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова;
- в 3 подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова 72:00-6.482;
- в 5 подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова 72:00-6.483;
- в 6 подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова 72:00-6.484;
- в приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) 72:23-6.10023;
- в 3 подзоне приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) 72:17-6.547;
- в 3 подзоне 3.6 приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) 72:00-6.532;
- в 5 подзоне приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) 72:17-6.2119;
- в 6 подзоне приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) 72:17-6.10027;

В границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово, в соответствии с п.п. 7 п. 3, статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ, на основании Приказа Росавиации "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово" № 330/05-П от 17.12.2020, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; 2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; 3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; 4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 5) пятая подзона, в которой запрещается

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

						49-ДП/23-ПЗУ.ТЧ	Лист 5
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; б) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; 7) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

Участок проектирования целиком расположен в границах 3, 5 и 6 подзон приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова.

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

В соответствии с приложением к приказу Росавиации от 24.05.2023 г. №339-П Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово, территория проектирования размещается в 9 секторе 3 подзоны с ограничением абсолютной высоты зданий строений, сооружений до отметки 153,8 м. Максимальная абсолютная высотная отметка проектируемого объекта– 153,71 м (относительная 47,31 м), что не превышает установленную предельную высоту. Таким образом, требования по размещению объектов в 3 подзоне не нарушены.

В границах пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. В соответствии с п.1 Приложения 1 Федерального закона от 21.07.1997 г. №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» устанавливаются ограничения на размещение опасных производственных объектов на которых получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества в указанных (в приложении 2 к вышеназванному ФЗ) количествах следующих видов: - воспламеняющиеся вещества - газы, которые при нормальном давлении и в смеси с воздухом становятся воспламеняющимися и температура кипения которых при нормальном давлении составляет 20 градусов Цельсия или ниже; - окисляющие вещества - вещества, поддерживающие горение, вызывающие воспламенение и (или) способствующие воспламенению других веществ в результате окислительно-восстановительной экзотермической реакции; - горючие вещества - жидкости, газы, способные самовозгораться, а также возгораться от источника зажигания и самостоятельно гореть после его удаления; - взрывчатые вещества - вещества, которые при определенных видах внешнего воздействия способны на очень быстрое самораспространяющееся химическое превращение с выделением тепла и образованием газов. Опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Изм. №	Взам. инв. №	Подп. и дата	Изм. №

повлиять на безопасность полетов воздушных судов (компрессорные станции магистральных газопроводов, магистральные трубопроводы сжиженных углеводородных газов, склады вооружений и боеприпасов, АЭС), должны располагаться за границами пятой подзоны, с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах. При невозможности соблюдения нормативных расстояний сооружение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий (СТУ), разработанных для конкретного объекта капитального строительства, и содержащих дополнительные технические требования, обеспечивающие безопасную эксплуатацию и функционирование объектов и сооружения. Также в пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты 1 и 2 класса опасности, магистральные газопроводы и объекты с возможностью утечки в атмосферу.

Проектируемый объект не относится к опасным производственным объектам, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Таким образом, требования по размещению объектов в 5 подзоне не нарушены.

В границах 6 подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово в соответствии с п.п. 6 п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60-ФЗ установлено, что в границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Помимо этого, в соответствии с пунктом 4.14, свода правил СП 19.13330.2019 "Сельскохозяйственные предприятия. Планировочная организация земельного участка (СНИП II-97-76* "Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий")" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 октября 2019 г. №620/пр), вводится запрет на размещение на расстоянии ближе 15 км от контрольной точки аэродрома звероводческих ферм, скотобойни и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Аналогичные требования по запрету определены в Приложении 2 к Своду правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. №1034/пр). В указанной подзоне запрещается размещать: звероводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие массовому скоплению птиц, опасных для полетов ВС, а также подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды и др.), способствующие массовому скоплению птиц.

На участке проектирования проектом не предусмотрено размещение сооружений, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Таким образом, требования по размещению объектов в 6 подзоне не нарушены.

В границах приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) устанавливается в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду, и является зоной с особыми условиями использования территории. Границы приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) определены по максимальным границам семи подзон, выделенных на приаэродромной территории в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1460 от 02.12.2017г. В каждой подзоне установлены ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (далее - ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности).

Участок проектирования целиком расположен в границах 3, 3.6, 5 и 6 подзон приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино).

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Изм. Неподп.

						49-ДП/23-ПЗУ.ТЧ		Лист
								7

Участок проектирования расположен в 3 подзоне в секторе 3.6. В третьей подзоне 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 случае, если ограничения в других подзонах, входящих в состав приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Роцино), устанавливаются меньшую допустимую высоту, чем в третьей подзоне, то ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Ограничения, установленные в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, установленные в третьей подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики которых не влияют на безопасность полетов, что подтверждается наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ и (или) наличием сведений в документах аэронавигационной информации.

В третьей подзоне 3.6 (внешняя горизонтальная поверхность) приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Роцино) запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, абсолютная высота (отметка верха) которых превышает высоту 265,18м. Абсолютная высота устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года.

Максимальная абсолютная высотная отметка проектируемого объекта – 153,71 м (относительная 47,31 м), что не превышает установленную предельную высоту. Таким образом, требования по размещению объектов в 3 подзоне, сектор 3.6 не нарушены.

В границах пятой подзоны приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Роцино), запрещается размещать: - магистральные газопроводы и сооружения на них, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу, склады вооружений и боеприпасов, атомные электростанции; - опасные производственные объекты 1 и 2 класса опасности, определенные Федеральным законом №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Существующие объекты нефте- и газоснабжения, зарегистрированные в государственном реестре опасных производственных объектов в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 года № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не влияют на безопасность полетов. 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.

На участке проектирования не предусмотрено размещение магистральные газопроводов и сооружений на них, складов вооружений и боеприпасов, атомных электростанции, опасных производственных объектов 1 и 2 класса опасности, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Таким образом, требования по размещению объектов в 5 подзоне не нарушены.

В границах шестой подзоны 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. В границах шестой подзоны запрещается строительство новых объектов: животноводческих хозяйств, звероводческих ферм, рыбных хозяйств,

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Изм. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						49-ДП/23-ПЗУ.ТЧ		Лист
								8

птицеферм. Допускается сохранение указанных существующих объектов при условии проведения на них мероприятий по предупреждению скопления птиц в целях обеспечения безопасности полетов.

На участке проектирования проектом не предусмотрено размещение сооружений, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Требования по размещению объектов в 6 подзоне не нарушены.

Таким образом, по совокупности факторов, размещение жилой застройки в 3,5,6 подзонах приаэродромных территорий аэродрома гражданской авиации Плеханово и аэродрома Тюмень (Рощино) возможно. Мероприятия по светоограждению проектируемого объекта, обеспечивающих безопасность пролета воздушных судов предусмотрены в разделе 3 "Архитектурные решения".

б) Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации

Проектными решениями предусмотрено строительство жилого комплекса с встроенными нежилыми помещениями не производственного характера и подземной автостоянкой. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" проектируемый объект не является источником воздействия на окружающую среду и не требует назначения санитарно-защитной зоны.

Внутри проектируемой площадки располагаются объекты, требующие соблюдения режима санитарно-защитных зон: открытые парковки для легкового транспорта, БКТП, площадки для сбора ТБО, ГРПШ

От всех нормируемых объектов выдержаны санитарно-защитные зоны в соответствии с действующими нормативами.

От каждой из парковок выдержана санитарно-защитная зона, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 табл. 7.1.1. От парковок вместимостью 10 и менее машиномест – не менее 10 метров до фасада жилого дома, от парковок другой вместимости в соответствии с прим. 12 табл. 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 разрывы приняты с учетом интерполяции. От гостевых парковок жилых домов соответствии с прим. 11 табл. 7.1.1. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 разрывы не устанавливаются. Гостевые парковки предусмотрены для автомобилей массой до 3,5 т, в соответствии с п.4.15 СП 4. противопожарные расстояния от жилых и общественных зданий, сооружений до открытых площадок для стоянки автомобилей с допустимой максимальной массой менее 3,5 т не нормируются.

Охранная зона БКТП 10 кВ при подземной прокладке линий электропередачи – 10 м, согласно п. д приложения Постановления №160 от 24.02.2009 г

Расстояние от площадок благоустройства до окон жилого дома принято в соответствии с СП 42.13330.2016 п. 7.5.

Земельный участок проектирования расположен вне границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) предприятий, сооружений и других объектов.

Земельный участок проектирования расположен вне границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) предприятий, сооружений и других объектов.

На участке проектирования отсутствуют:

- особо охраняемые природные территории (ООПТ) и их охранные зоны;
- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) федерального, регионального, местного значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, а также их зоны охраны, защитные зоны;
- полигоны ТБО, несанкционированные свалки и их СЗЗ;

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Изм. №подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						49-ДГ/23-ПЗУ.ТЧ		Лист
								9

- моровые поля, скотомогильники, биотермические ямы и места захоронения животных, погибших от сибирской язвы и других особо опасных инфекций, их СЗЗ;
- лесопарковые зеленые пояса, городские, защитные и особо защитные леса;
- кладбища и их СЗЗ;
- подземные источники питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и их зоны ЗСО;
- природно-лечебных ресурсов, лечебно-оздоровительных местностей и курортов, включая санитарно-курортные организации регионального и местного значения.

Ближайшим к ЗУ проектирования водотоком является река Тура к востоку от границ ЗУ, расстояние от отведенного ЗУ до реки Тура ≈5,40 км. Граница водоохранной зоны реки Туры, согласно ст.65 п.4 Водного кодекса РФ, составляет 200 м. Таким образом ЗУ проектирования находится за пределами водоохраных зон и прибрежных защитных полос водных объектов, а также рыбоохранных зон.

в) Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент)

Планировочное решение объекта выполнено на основании:

- задания на проектирование;
- технических отчетов по результатам инженерных изысканий, выполненных ООО «Прогноз» в 2023 году;
- градостроительного плана RU-72-5-16-4-13-5918-23.

Данным проектом предусмотрено благоустройство ЗУ, предусмотренного для проектирования и строительства многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой. В границах ЗУ проектом предусматривается строительство секций С1, С2.1, С2.2, С2.3, К1, 3.1, 3.2 и подземного паркинга.

Характеристики проектируемых зданий:

- класс ответственности здания (ФЗ №384) – 2 (нормальный);
- степень огнестойкости жилого дома: II.
- класс функциональной пожарной опасности жилого дома: Ф1.3
- класс функциональной пожарной опасности нежилрой части зданий – Ф4.3
- класс функциональной пожарной опасности подземной автостоянки - Ф5.2
- класс конструктивной пожарной опасности здания: С0.

Размещение проектируемого объекта выполнено в соответствии с СП 42.13330.2016, СанПин 2.1.3684-21, с соблюдением противопожарных расстояний (разрывов) между зданиями и сооружениями (СП 4.13130.2013 п.4.3) с увязкой со смежными территориями.

Объект проектирования соответствует основным видам разрешенного использования земельного участка в зоне Ж4: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6;

Проектируемый объект соответствует предельным параметрам разрешенного строительства объекта капитального строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-4, в которой расположен земельный участок, а именно:

- Предельное количество этажей – 9 этажей и выше;
- Минимальная площадь - 5000 м²;
- Минимальные отступы от границ земельного участка (красной линии)– 3 м;
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 32,50 %.
- Минимальный процент благоустройства – 40% от площади ЗУ.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						49-ДП/23-ПЗУ.ТЧ		Лист
								10

Секции проектируемого объекта имеют общее дворовое пространство. Площадки благоустройства расположены на эксплуатируемой кровле подземного паркинга. Въезд транспорта, кроме спецмашин, во двор не предусмотрен. Подъезды к участку проектирования предусмотрены по твердым покрытиям проектируемых улиц, обозначенных в соответствии с Распоряжением ГУС ТО №67-Р от 03.06.2022 г. "Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) Московского муниципального образования Тюменского муниципального района в отношении территории д. Дударева (далее ПГТ и ПМТ д. Дударева). Основные проезды на территории проектирования двухполосные, шириной 6 м, радиусы закругления не менее 6 м. Подъезд пожарных автомобилей обеспечен с двух продольных сторон (п. 8.1 СП4.13130.2013) здания класса функциональной пожарной опасности Ф1.3. (многоквартирный жилой дом ст. 32 Ф3 №123) по твердым покрытиям – проездам с асфальтобетонным покрытием, тротуарам с усиленным покрытием и укрепленному газону. Расстояние от внутреннего края проезда до наружных стен проектируемого здания составляет от 5 до 8 м (п. 8.8 СП4.13130.2013), при высоте секции проектируемого здания до 28 м включительно (п.3.1 СП 1.13130.2020), и от 8 до 10 м при высоте секции выше 28 м. Ширина проезда, в зависимости от высоты секции составляет 4,2- 6 м.

Места для постоянного хранения транспортных средств для жителей проектируемых домов предусмотрены в подземном паркинге и на открытых наземных стоянках, места временного хранения для нежилых помещений и места для гостевого хранения – на открытых наземных стоянках. Расчет потребности в местах хранения транспортных средств представлен в Приложении Б.

Инженерные сети запроектированы согласно нормативам и техническим условиям. Прохождение трасс сетей за границами землеотвода до точек подключения выполняется по отдельным договорам, согласно техническому заданию на проектирование.

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

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных нормативов.

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

Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства сведены в таблицу 1.

Таблица 1

Номер п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь ЗУ с КН 72:17:1313004:30992	м ²	15019,00
2	Площадь застройки ЗУ по СП 54.13330.2022	м ²	3541,30
3	Площадь застройки подземной части объекта капитального строительства	м ²	7046,60
4	Площадь твердых покрытий, в том числе:	м ²	7588,00
	- проезды и автостоянки	м ²	3923,00
	- тротуарные покрытия из бетонной тротуарной плитки	м ²	2980,00
	- тротуарные покрытия из асфальтобетона	м ²	483,00
	- дорожки и площадки из гранитного отсева	м ²	159,00

Ив. Неподл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.

49-ДП/23-ПЗУ.ТЧ

Лист

11

	- площадки с резиновым покрытием	м ²	43,00
5	Площадь сыпучих покрытий: отмостка, дорожки и площадки из речной гальки	м ²	686,00
6	Площадь, занятая подпорными стенками	м ²	46,00
7	Площадь озеленения	м ²	3157,70
8	Процент застройки (без учета подземной части объекта капитального строительства)	%	24
9	Процент озеленения	%	21

Отведенный земельный участок в соответствии с распоряжением ГУС ТО № 094-р от 31.10.2017 г. (с изм. 17.11.2023 г.) расположен в территориальной зоне Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка для основного вида разрешенного использования ЗУ "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" - 32,5, для вспомогательного вида разрешенного использования ЗУ "хранение автотранспорта" - максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. Таким образом площадь застройки подземного паркинга не учитывается при определении процента застройки ЗУ.

Проектируемый объект соответствует предельным параметрам разрешенного строительства объекта капитального строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой расположен.

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

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

К негативным инженерно-геологическим процессам на территории проектирования относятся криогенные процессы в виде пучения грунтов в зоне промерзания, а также - процессы подтопления.

Уровень грунтовых вод высокий (расположенный, практически, в зоне сезонного промерзания), согласно п. 2.137 пособия по проектированию оснований зданий и сооружений (к СНиП 2.02.01-83) все грунты в зоне сезонного промерзания являются сильнопучинистыми. Установившийся на момент исследований участка проектирования (ноябрь, 2023 г.) уровень подземных вод в пределах исследуемой территории зафиксирован на глубинах 3,5-4,8 м, абсолютные отметки – 100,11-101,70 м.

Площадку будут окружать многочисленные водонесущие коммуникации, неизбежные утечки, из которых, будут способствовать дополнительному насыщению техногенными водами зоны аэрации, и, как следствие, повышению уровней подземных вод, а также в периоды сезонных колебаний, уровень подземных вод может повышаться на 1,5-2,0 м. Учитывая, что кровля разреза сложена слабопроницаемыми отложениями, в летний период возможно образование временного водоносного горизонта типа «верховодка», что приведет к подтоплению территории. В следствии этого согласно приложению И части II СП 11-105-97 территория относится к группе I-A по подтоплению (подтопленные в естественных условиях).

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Изм. №	Взам. инв. №	Подп. и дата	Изм. №

						49-ДП/23-ПЗУ.ТЧ		Лист	
								12	

Проектом предусмотрены водозащитные мероприятия для заглубленных частей здания, согласно разделу 11 СП 22.13330.2016 (водопонижение, гидроизоляция, дренаж). Система инженерной защиты включает в себя понижение уровня грунтовых вод при помощи устройства дренажной системы по периметру проектируемого здания, гидроизоляцию подземных частей и сооружений, а также вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, описанную в пункте е данного раздела.

е) Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Вертикальная планировка выполнена с учетом формирования рельефа застраиваемой территории, отвечающего требованиям архитектурно-планировочного решения и обеспечивающего отвод поверхностных вод с участка проектирования и в увязке с вертикальной планировкой, в соответствии с ППТ и ПМТ д. Дударева.

Увязка естественного рельефа с условиями застройки и решениями вертикальной планировки ППТ и ПМТ д. Дударева обеспечивается за счет насыпи и выемки грунта.

В проекте определены планировочные отметки по входам в здание, осям проездов, тротуарам, площадкам.

Абсолютная отметка нуля принята 106,40. Абсолютные отметки проектируемой поверхности покрытий колеблются от 159,17 до 168,59. Основной уклон территории предусмотрен по направлению естественного уклона территории с целью минимизации затрат на земляные работы.

План организации рельефа выполнен методом проектных горизонталей с сечением рельефа через 0,10 м.

Принятые проектом поперечные и продольные уклоны по проезжим частям проездов, по тротуарам и площадкам, соответствуют нормативным значениям. Поперечный уклон проезжей части проездов принят в основном двускатный величиной 10-30‰, продольный уклон - от 4‰ до 63‰. Тротуары вдоль здания запроектированы с односкатным поперечным уклоном 15‰ в сторону проездов.

Отвод поверхностных вод предусмотрен по закрытой системе, со сбором в дождеприемники в пониженных местах лотков проездов и твердых покрытий благоустройства, далее в проектируемую сеть ливневой канализации с последующим подключением в сеть **ливневой канализации проектируемую в рамках проектирования автомобильных дорог по отдельному договору.**

Дворовое пространство запроектировано на кровле паркинга. По пилообразному профилю твердых покрытий поверхностные стоки собираются в местах воронок эксплуатируемой кровли паркинга. С кровли паркинга, где он выступает как подпорная стенка, организованы вертикальные водостоки и далее в ливнеприемники проектируемой внутренней ливневой канализации проектируемого объекта.

ж) Описание решений по благоустройству территории

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий в районе проектируемой застройки предусматриваются мероприятия по благоустройству и озеленению территории.

Задачей настоящего проекта являются:

- организация интенсивного использования территорий;
- организация рациональных транспортных и инженерных связей;
- организация функционального зонирования территории.

Благоустройство территории проектируемого объекта предусматривает:

- устройство подъездов, проезда для автостоянок, автостоянки с асфальтобетонным покрытием с установкой бетонного бортового камня БР 100.30.15;

Ив. Неподл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

1	-	Зам.	32-24	02.24	49-ДП/23-ПЗУ.ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.		Дата

- устройство тротуаров для удобных пешеходных связей по территории и между смежными территориями с установкой бетонного бортового камня БР 100.20.8;
- устройство площадок благоустройства на эксплуатируемой кровле подземного паркинга, расчет потребности в основных элементах благоустройства представлен в приложении В;
- устройство газонов и посадку зеленых насаждений;
- устройство наружного освещения территории.

Озеленение территории предусмотрено посадкой деревьев и кустарников и устройством газонов. В связи с незначительным слоем грунта на кровле паркинга, предлагается деревья и кустарники высаживать с комом плодородного грунта, засыпать и оформлять ландшафтной геопластикой. Саженцы деревьев и кустарников для озеленения территории должны соответствовать ГОСТ 24835, деревья декоративных лиственных пород ГОСТ 24909, декоративные кустарники ГОСТ 26869, деревья и кустарники садовые, и архитектурные формы ГОСТ 28055.

Посадочные места для высадки деревьев должны подготавливаться заранее с тем, чтобы они возможно дольше могли подвергаться атмосферному воздействию и солнечному облучению. Допускается подготовка посадочных мест непосредственно перед посадками.

Работы по озеленению территории следует производить в зависимости от климатических условий подрайонов в соответствии с СП 131.13330.2020 в сроки, указанные в приложении 2. Площадь озеленения участка проектирования составляет не менее 4,5 м² на человека в соответствии с Постановлением Правительства Тюменской области от 19.03.2008 №82-п (с изменениями на 20.07.2023 г.)

Внутридворовое пространство запроектировано как пешеходная зона с устройством полосы для возможного проезда пожарной техники и специализированных машин. По всей территории проектируемого объекта обеспечено беспрепятственное движение маломобильных групп населения.

Для беспрепятственного движения по участку граждан маломобильных групп населения, предусмотрены следующие мероприятия:

- ширина тротуаров на участке при встречном движении инвалидов в креслах-колясках принята не менее 2,0 м.;
- продольный уклон тротуаров составляет не более 40‰, поперечный уклон не более 20‰;
- в местах перепадов высот рельефа территории предусмотрено устройство пандусов.

Сбор бытовых отходов и мусора предусмотрен в мусоросборные контейнеры для отдельного сбора ТКО, предусматриваемые на хозяйственных площадках с твердым покрытием и ограждением с навесом. Расстояние от жилых домов до хозяйственной площадки с мусоросборными контейнерами отдельного накопления ТКО в соответствии с п. 4 СанПиН 2.1.3684-21 составляет не менее 8 метров. Количество мусоросборных контейнеров на одной площадке, предусмотренных проектом - 4 штуки (в соответствии с п. 6 СанПиН 2.1.3684-21 количество контейнеров не должно превышать 8 шт). Расчет необходимого количества мусоросборников (расчет накопления твердых бытовых отходов) выполнен в соответствии с распоряжением Департамента тарифной и ценовой политики Тюменской области №624/01-21 от 25.12.2018г. (с изм. от 25.02.2021 г.) «Об установлении нормативов накопления твердых бытовых отходов» и приложением К СП 42.13330.2016 табл. К.1 и представлен в приложении Г.

Согласно СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания" посадка проектируемого жилого дома обеспечивает оптимальные условия инсоляции помещений квартир и игровых площадок.

Проектируемый объект не оказывает влияние на инсоляционный режим существующих зданий и площадок, так как находится на значительном от них расстоянии.

Планировочные решения детских и спортивных площадок выполнены с учетом санитарных и противопожарных требований, обеспечением нормативной инсоляции и естественной освещенности.

Ив. №подл.	Взам. инв. №				
	Подп. и дата				

						49-ДП/23-ПЗУ.ТЧ		Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата			14

Места наземной парковки, исходя из количества парковочных мест, расположены на допустимых санитарных и противопожарных разрывах.

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

Не требуется, проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

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

Не требуется, проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

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

Не требуется, проектируемый объект не является объектом производственного назначения.

л) Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения

Подъезды к участку проектирования предусмотрены по твердым покрытиям проектируемых улиц, обозначенных в соответствии с Распоряжением ГУС ТО №67-Р от 03.06.2022 г. "Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) Московского муниципального образования Тюменского муниципального района в отношении территории д. Дударева.

Основные проезды на территории проектирования двухполосные, шириной 6 м, радиусы закругления не менее 6 м. Въезд транспорта, кроме спецмашин, во двор не предусмотрен. Подъезд пожарных автомобилей обеспечен с двух продольных сторон (п. 8.1 СП4.13130.2013) здания класса функциональной пожарной опасности Ф1.3. (многоквартирный жилой дом ст. 32 ФЗ №123) по твердым покрытиям – проездам с асфальтобетонным покрытием, тротуарам с усиленным покрытием и укрепленному газону. Расстояние от внутреннего края проезда до наружных стен проектируемого здания составляет от 5 до 8 м (п. 8.8 СП4.13130.2013), при высоте секции проектируемого здания до 28 м включительно (п.3.1 СП 1.13130.2020), и от 8 до 10 м при высоте секции выше 28 м. Ширина проезда составляет 4,2 м.

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

Взам. инв. №

Подп. и дата

Изм. №подл.

49-ДГ/23-ПЗУ.ТЧ

Таблица регистрации изменений								
Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	-	13	-	-	1	32-24		02.24

Ив. Неподл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

1	-	Зам.	32-24		02.24
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

49-ДП/23-ПЗУ.ТЧ

Лист

16



Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Площадь покрытия в границах ЗУ, м2
1	Площадь ЗУ с КН 72:17:1313004:30992	15019,00
2	Площадь застройки по СП 54.13330.2022	3541,30
3	Площадь застройки подземной части объекта капитального строительства	7046,60
4	Площадь твердых покрытий, в том числе:	7588,00
	- проезды и автостоянки	3923,00
	- тротуарные покрытия из бетонной тротуарной плитки	2980,00
	- тротуарные покрытия из асфальтобетона	483,00
	- дорожки и площадки из гранитного отсева	159,00
	- площадки с резиновым покрытием	43,00
5	Площадь сыпучих покрытий: отмостка, дорожки и площадки из речной гальки	686,00
6	Площадь, занятая подпорными стенками	46,00
7	Площадь озеленения	3157,70
8	Процент застройки (без учета подземной части объекта капитального строительства), %	24
9	Процент озеленения, %	21

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более). Процент застройки в границах ЗУ рассчитан, в соответствии с Правилами землепользования и застройки Московского муниципального образования Тюменского муниципального района Тюменской области, утвержденными распоряжением ГУС ТО № 094-р от 31.10.2017 г. (с изм. на 17.11.2023 г.). Максимальный процент застройки в границах земельного участка для основного вида разрешенного использования ЗУ “многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)” – 32,5, для вспомогательного вида разрешенного использования ЗУ “хранение автотранспорта” – максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. Таким образом площадь застройки подземного паркинга не учитывается при определении процента застройки ЗУ.

Условные обозначения

- Границы отведенных земельных участков
- Границы смежных земельных участков, по сведениям ЕГРН
- Границы населенного пункта
- Проектируемые здания
- Границы подземного паркинга
- СЗЗ трансформаторной подстанции 10 кВ – 10 м, в соответствии с п. д приложения Постановления №160 от 24.02.2009 г
- СЗЗ ГРПШ – 10 м, в соответствии с п.7г Постановления №878 от 20.11.2000 г

Земельный участок полностью расположен в приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова, в 3, 5, 6 подзонах, приаэродромной территории аэродрома Рошино, в 3, 3.6, 5, 6 подзонах. Сведения о данных зонах представлены в п а_1 текстовой части данного раздела.

						49-ДП/23-ПЗУ			
						Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Мушка			01.24		П	1	
Проб.		Бахтиева			01.24				
						Ситуационный план М 1:4000			
Н. контр.		Рябиков			01.24	DE VISION Architecture & branding			
ГИП		Семидратов			01.24				

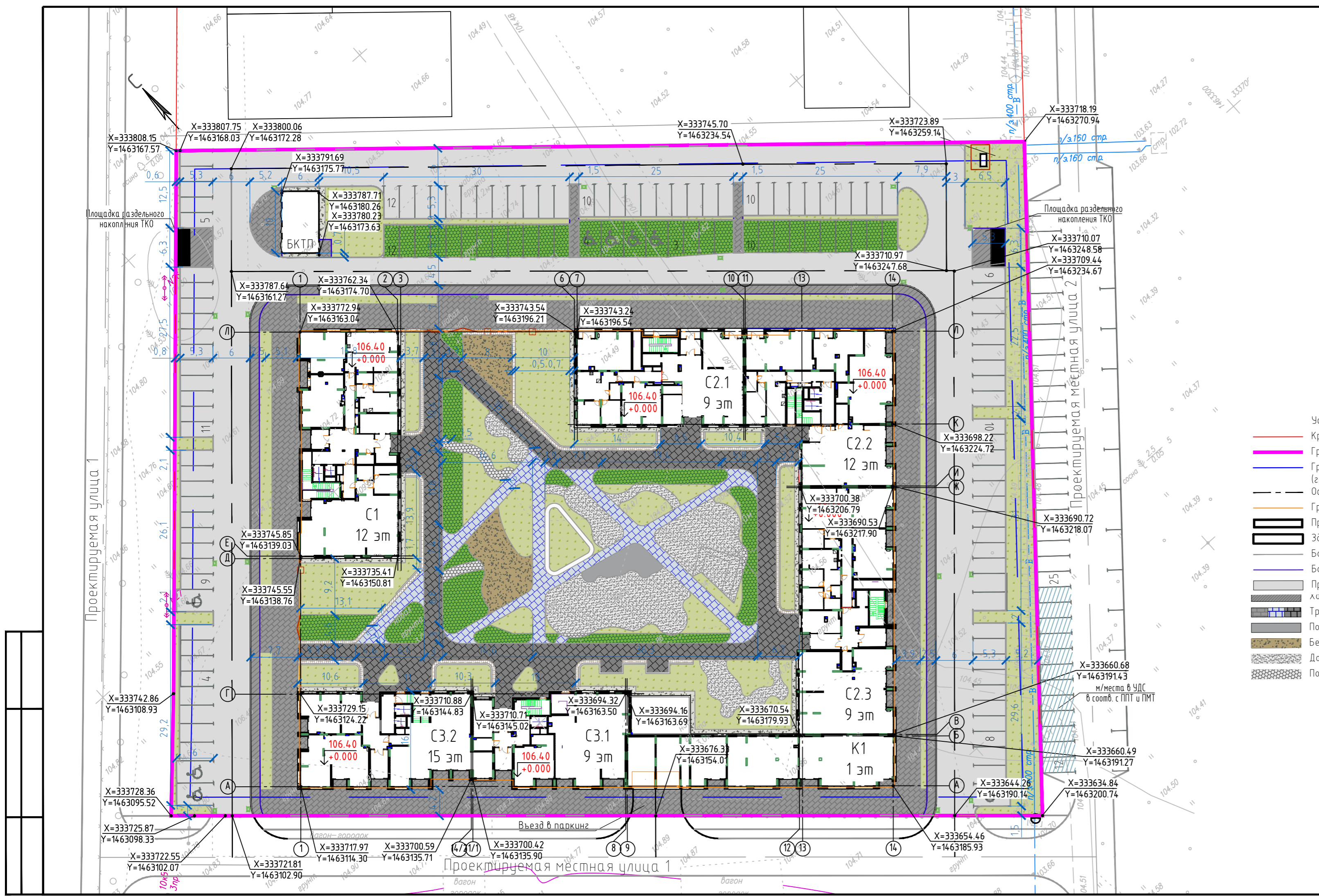
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		зданий	всего	
					здания	всего	здания	всего			
С1	Секция С1	12	1	91	91	601,40	601,40	7179,18	7179,18	24954,70	24954,70
С2.1	Секция С2.1	9	1	51	51	439,60	439,60	3884,87	3884,87	14029,60	14029,60
С2.2	Секция С2.2	12	1	67	67	538,70	538,70	6341,61	6341,61	22291,90	22291,90
С2.3	Секция С2.3	9	1	66	66	632,10	632,10	5720,00	5720,00	20265,50	20265,50
К1	Секция К1	1	1	-	-	383,80	383,80	515,50	515,50	10884,40	10884,40
С3.1	Секция 3.1	9	1	32	32	365,60	365,60	3405,79	3405,79	2710,72	2710,72
С3.2	Секция 3.2	15	1	70	70	455,10	455,10	6268,90	6268,90	20068,40	20068,40
-	Паркинг	-	1	-	-	63,00	63,00	3848,20	3848,20	14623,16	14623,16
БКТП	Трансформаторная подстанция 2БКТПх1000 кВА	1	1	-	-	60,00	60,00	-	-	-	-
ГРПШ	Газораспределительный пункт	1	1	-	-	2,00	2,00	-	-	-	-
Итого:		1-15		377	377	3541,30	3541,30	37164,05	37164,05	129828,38	129828,38

- Условные обозначения
- Красные линии
 - Граница земельного участка
 - Границы допустимого размещения зданий, строений, сооружений (границы регулирования застройки)
 - Ось проезда
 - Границы подземного паркинга
 - Проектируемые здания
 - Здания существующие/строющиеся
 - Бортовой камень БР 100.30.15
 - Бортовой камень БР 100.20.8
 - Проезд асфальтобетонный
 - хоз.площадки для раздельного сбора ТКО
 - Тротуары из друсчатки
 - Покрытие резиновое травмобезопасное
 - Беговая дорожка и площадка из гранитного отсева
 - Дорожки и площадки с покрытием из речной гальки
 - Покрытие из речной гальки в георешетке muna Ecoraster E50
- Озеленение:
- Газон
 - Газон, укрепленный георешеткой muna Ecoraster E50
 - Мульча

Проектируемые улицы и парковки в УДС обозначены в соответствии с Распоряжением ГУС ТО №67-Р от 03.06.2022 г. "Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) Московского муниципального образования Тюменского муниципального района в отношении территории д. Дударева

					49-ДП/23-ПЗУ		
1	-	Зам.	32-24	02.24	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.			
Разраб.	Мушка				01.24	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	
Пров.	Бахтияева				01.24		
					Стадия	Лист	Листов
					П	2	
					Схема планировочной организации земельного участка М 1:500		
Н. контр.	Рябиков			01.24			
ГИП	Семидрабов			01.24			



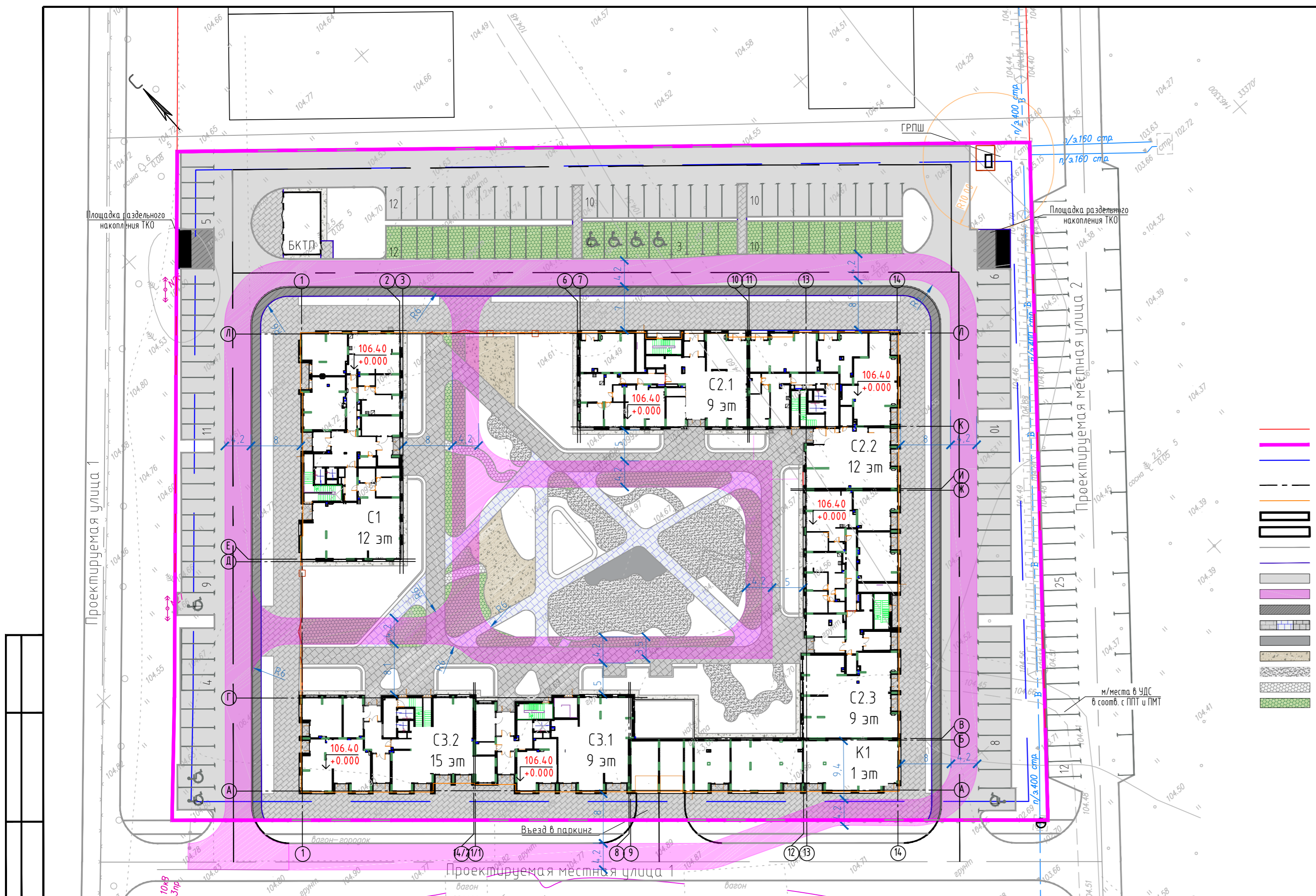
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

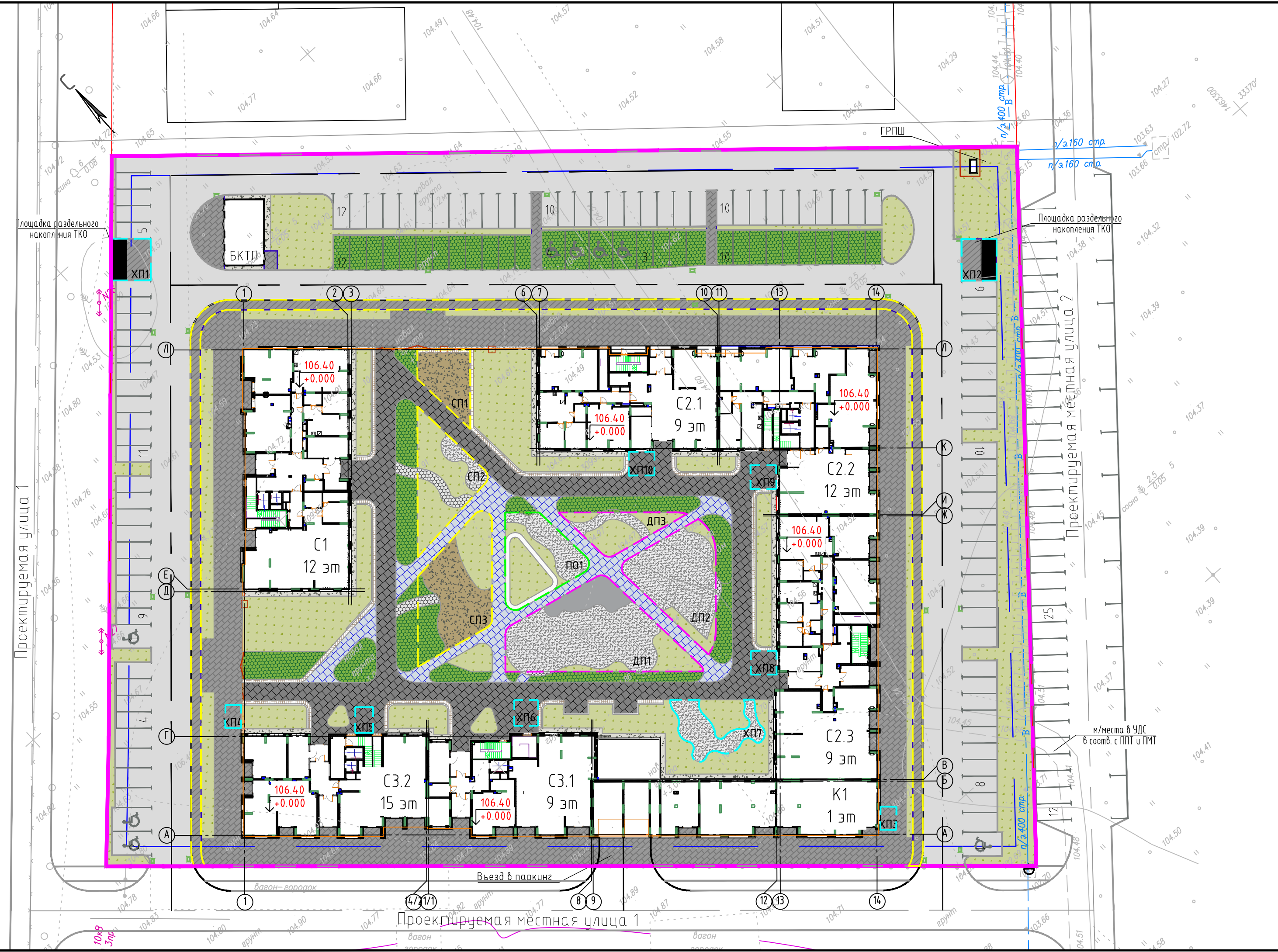
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
С1	Секция С1	12	1	91	91	601,40	601,40	7179,18	7179,18	24954,70	24954,70
С2.1	Секция С2.1	9	1	51	51	439,60	439,60	3884,87	3884,87	14029,60	14029,60
С2.2	Секция С2.2	12	1	67	67	538,70	538,70	6341,61	6341,61	22291,90	22291,90
С2.3	Секция С2.3	9	1	66	66	632,10	632,10	5720,00	5720,00	20265,50	20265,50
К1	Секция К1	1	1	-	-	383,80	383,80	515,50	515,50	10884,40	10884,40
С3.1	Секция 3.1	9	1	32	32	365,60	365,60	3405,79	3405,79	2710,72	2710,72
С3.2	Секция 3.2	15	1	70	70	455,10	455,10	6268,90	6268,90	20068,40	20068,40
-	Паркинг	-	1	-	-	63,00	63,00	3848,20	3848,20	14623,16	14623,16
БКТП	Трансформаторная подстанция 2БКТПх1000 кВА	1	1	-	-	60,00	60,00	-	-	-	-
ГРПШ	Газораспределительный пункт	1	1	-	-	2,00	2,00	-	-	-	-
Итого:		1-15		377	377	3541,30	3541,30	37164,05	37164,05	129828,38	129828,38

- Условные обозначения
- Красные линии
 - Граница земельного участка
 - Границы допустимого размещения зданий, строений, сооружений (границы регулирования застройки)
 - Ось проезда
 - Границы подземного паркинга
 - ▭ Проектируемые здания
 - ▭ Здания существующие/строящиеся
 - ▭ Бортовой камень БР 100.30.15
 - ▭ Бортовой камень БР 100.20.8
 - ▭ Проезд асфальтобетонный
 - ▭ Подъезд пожарной техники
 - ▭ Хоз.площадки для раздельного сбора ТБО
 - ▭ Тропуары из друсчатки
 - ▭ Покрытие резиновое трамбозащитное
 - ▭ Беговая дорожка и площадка из гранитного отсева
 - ▭ Дорожки и площадки с покрытием из речной гальки
 - ▭ Покрытие из речной гальки в георешетке типа Ecoraster E50
 - ▭ Газон, укрепленный георешеткой типа Ecoraster E50

Проектируемые улицы и парковки обозначены в соответствии с Распоряжением ГС ТО №67-Р от 03.06.2022 г. "Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) Московского муниципального образования Тюменского муниципального района в отношении территории д. Дудареба

					49-ДП/23-ПЗУ		
1	-	Зам.	32-24	02.24	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.			
Разраб.	Мушка				01.24	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	
Пров.	Бахтияева				01.24		
					Стадия	Лист	Листов
					П	3	
					План подъездов пожарной техники к проектируемым объектам М 1:500		
					01.24		
					01.24		





Ведомость тротуаров, дорожек и площадок

Поз.	Наименование	Тип	Площадь покрытия м2	Примечание
1	Проезд и автостоянки с бордюром из б.камня БР100.30.15	1	3923,00	а/бетон
2	Тротуар из бетонной тротуарной плитки с бордюром из б.камня БР100.20.8 по грунтовому основанию	3	1746,00	
3	Тротуар из бетонной тротуарной плитки по кровле паркинга	4	820,00	
4	Тротуар из бетонной тротуарной плитки по кровле паркинга	4	330,00	
5	Велодорожка	2	412,00	
6	Дорожки и площадки из речной гальки в георешетке типа Ecoraster E50	8	16,00	
СП1	Спортивная площадка	5,10	66,00	тип5 - 62 м2, тип10-4 м2
СП2	Спортивная площадка для занятий йогой	7,8 газон	128,00	тип7 - 21 м2, тип8-17м2, газон-90м2
СП3	Спортивная площадка	5,8,9, газон	184,00	тип5 - 97м2, тип8-5м2, тип9-33м2, газон -49 м2
ДП1	Площадка для игр детей	6,7, газон	276,00	тип6-43м2, тип7-193 м2, газон -40 м2
ДП2	Площадка для игр детей	7, газон	167,00	тип7-140 м2, газон -27 м2
ДП3	Площадка для игр детей	7, газон	70,00	тип7 - 18м2, газон -52м2
ПО1	Площадка для отдыха взрослого населения	7, газон ПС	127,00	тип7 - 48 м2, газон -58м2, ПС-21м2
ХП1, ХП2	Хозяйственная площадка для раздельного сбора ТБО	2	71,00	а/бетон
ХП3-ХП6, ХП8-ХП10	Хозяйственные площадки для велопарковки	3,4	84,00	тип3-17м2, тип4-67м2
ХП7	Хозяйственная площадка	7	62,00	тип7-62м2
б/н	Отмостка из речной гальки	7	166,00	
б/н	Площадь, занятая подпорными стенками	-	46,00	

- Условные обозначения
- Красные линии
 - Граница земельного участка
 - Границы допустимого размещения зданий, сооружений, сооружений (границы регулирования застройки)
 - Ось проезда
 - Границы подземного паркинга
 - Проектируемые здания
 - Здания существующие/ строящиеся
 - Бортовой камень БР 100.30.15
 - Бортовой камень БР 100.20.8
- Площадки благоустройства:
- для игр детей
 - для отдыха взрослого населения
 - для занятий физкультурой
 - для хозяйственных целей

Ведомость типов покрытий

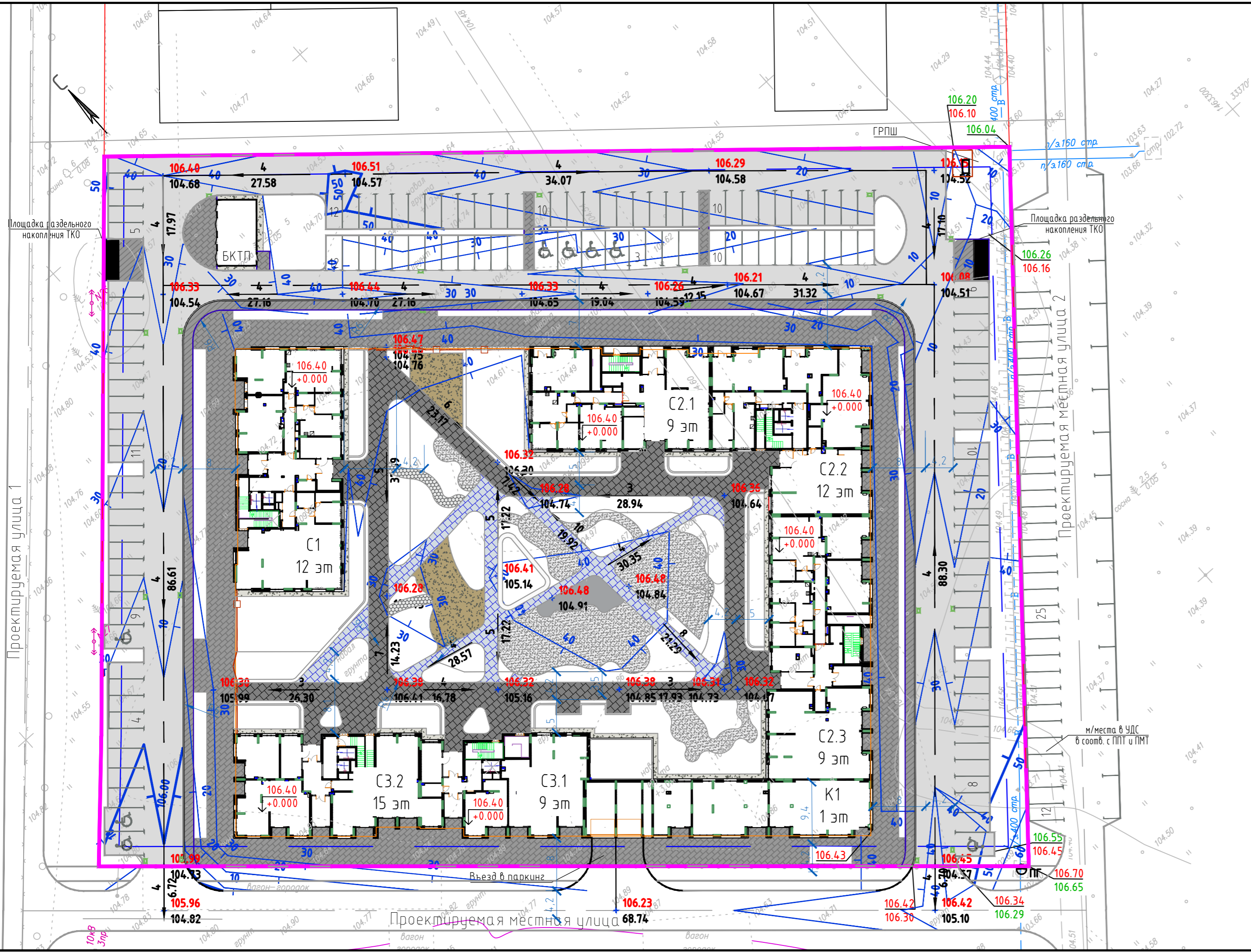
Тип	Обозначение	Применение	Площадь покрытия, м2	Примечание
1		Проезд и автостоянки	3923,00	а/бетон
2		Хозплощадки с тротуарным покрытием из а/бетона	483,00	тротуарная плитка 600x300x60 мм
3		Тротуар из бетонной тротуарной плитки по грунтовому основанию	1763,00	тротуарная плитка 600x300x80 мм
4		Тротуар из бетонной тротуарной плитки по кровле паркинга	1217,00	
5		Площадки и дорожки из гранитного отсева	159,00	речная галька
6		Площадки с резиновым травмобезопасным покрытием	43,00	
7		Отмостка, дорожки и площадки из речной гальки	648,00	
8		Дорожки из из речной гальки в георешетке типа Ecoraster E50	38,00	
Итого площадь покрытий:			8274,00	
- твердые			7588,00	
- сыпучие			686,00	

Ведомость элементов озеленения

Тип/Поз.	Наименование породы или вид насаждения	Возраст, лет	Кол.	Примечание
Тип 9	Укрепленный газон, георешетка типа Ecoraster E50, м2	-	414,00	посев семян газонных трав с поливом по слою субстрата (по кровле паркинга)/растительного грунта толщиной 0,20 м
Тип 10	Покрывание мульчой	-	99,00	
б/н	Газон, геопластика, в том числе: 41,00 м2 по грунтовому основанию, м2	-	1793,90	посев семян газонных трав с поливом по слою субстрата (по кровле паркинга)/растительного грунта толщиной 0,20 м
Итого площадь озеленения:				2306,90

Расчет обеспеченности элементами придомового благоустройства представлен в приложении В

49-ДП/23-ПЗУ								
1	-	Зам.	32-24	02.24	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разраб.	Мушка				01.24			
Проб.	Бахтиева				01.24			
						Стандия	Лист	Листов
						П	4	
						Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой		
						План благоустройства территории М 1:500		
Н. контр.	Рябиков				01.24			
ГИП	Семибратов				01.24			



- Условные обозначения
- Красные линии
 - Граница земельного участка
 - Границы допустимого размещения зданий, строений, сооружений (границы регулирования застройки)
 - - - Ось проезда
 - Границы подземного паркинга
 - Проектируемые здания
 - Здания существующие/строящиеся
 - Бортовой камень БР 100.30.15
 - Бортовой камень БР 100.20.8
 - Проезд асфальтобетонный
 - Хоз.площадка для раздельного сбора ТБО
 - Тротуары из брусчатки
 - Покрытие резиновое трамбобезопасное
 - Беговая дорожка и площадка из гранитного отсева
 - Дорожки и площадки с покрытием из речной гальки
 - Покрытие из речной гальки в георешетке muna Ecoraster E50
 - Проектные горизонталы, через 0,10 м
 - 14.1.20 Фактические отметки рельефа
 - 14.1.20 Отметки проектируемых покрытий
 - 27.16 Уклоноуказатель с указанием уклона в промилле/метров

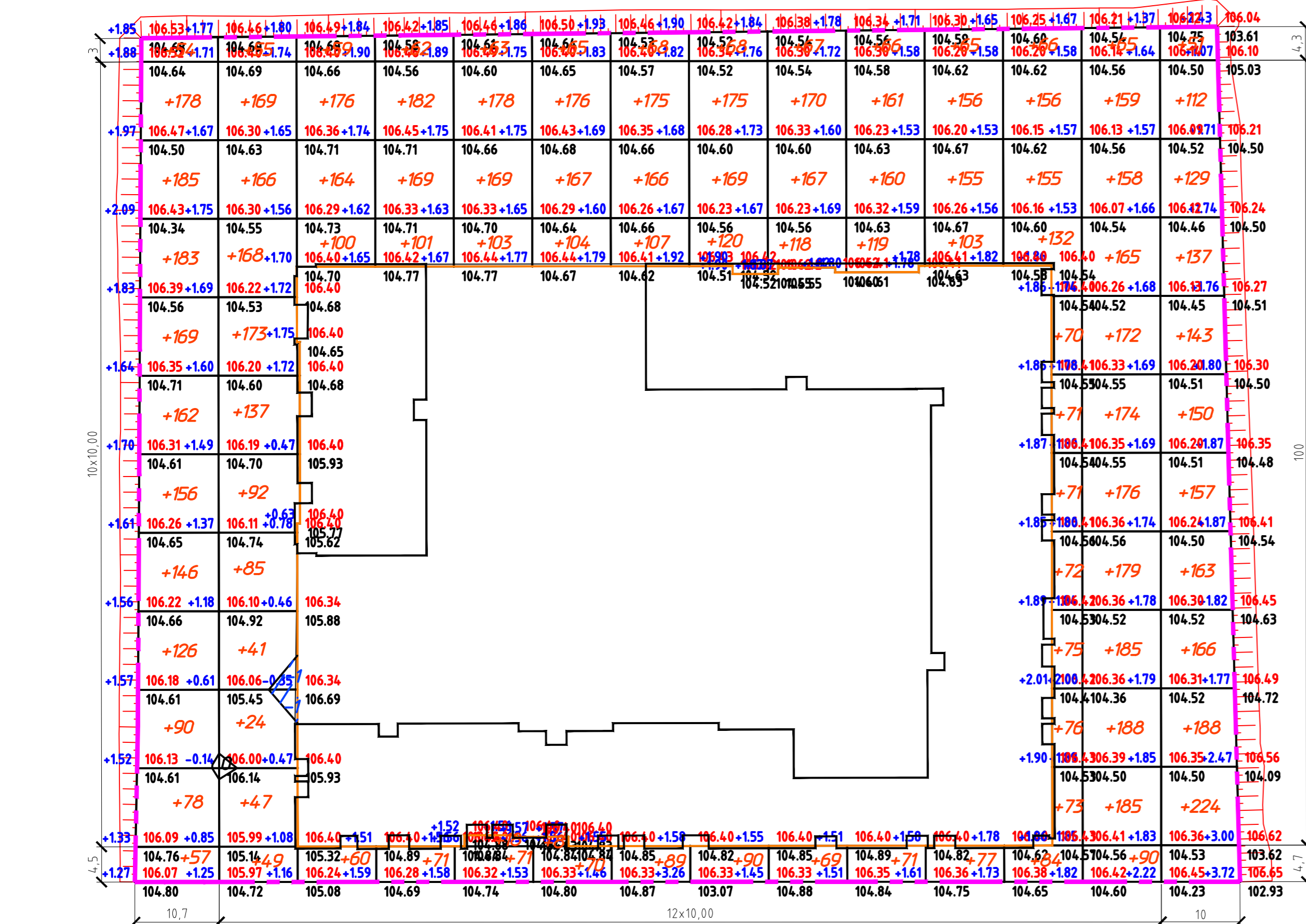
49-ДП/23-ПЗУ									
1	-	Зам.	32-24	02.24	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.		Дата			
Разраб.	Мухоморова				01.24	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	Стадия	Лист	Листов
Пров.	Бахтиярова				01.24		П	5	
План организации рельефа М 1:500						DE VISION Architecture & branding			
Н. контр.	Рябиков				01.24				
ГИП	Семидратов				01.24				

Наименование грунта	Количество, м3				Примечание
	в границах ЗУ		за границами ЗУ		
	Насыпь (+)	Выемка (-)	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	12694	2			
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:		223			
а) подземных частей зданий (сооружений)					см.КР
б) автомобильных дорог		211			корыто под дорожную одежду
в) подземных сетей		-			учтен в разделе 5
г) плодородной почвы на участках озеленения		12			корыто под озеленение по грунт. основанию
3. Поправка на уплотнение	1153				
4. Всего природного грунта	13847	225			
5. Недостаток пригодного грунта		55			
6. Грунт, непригодный для устройства насыпи оснований зданий (сооружений)	225	-			
7. Плодородный грунт, всего, в т.ч:	143	143			
а) используемый для озеленения территории	143	-			
б) недостаток плодородного грунта		143			
8. Итого перерабатываемого грунта	3866	3866			

х Грунт непригодный для устройства насыпи оснований зданий, сооружений и подлежащий удалению с территории (согласно техническому отчету об инженерных изысканиях, верхний слой отведенного ЗУ представлен насыпными грунтами с включениями строительного мусора).
 хх Привозной грунт насыпи из карьера

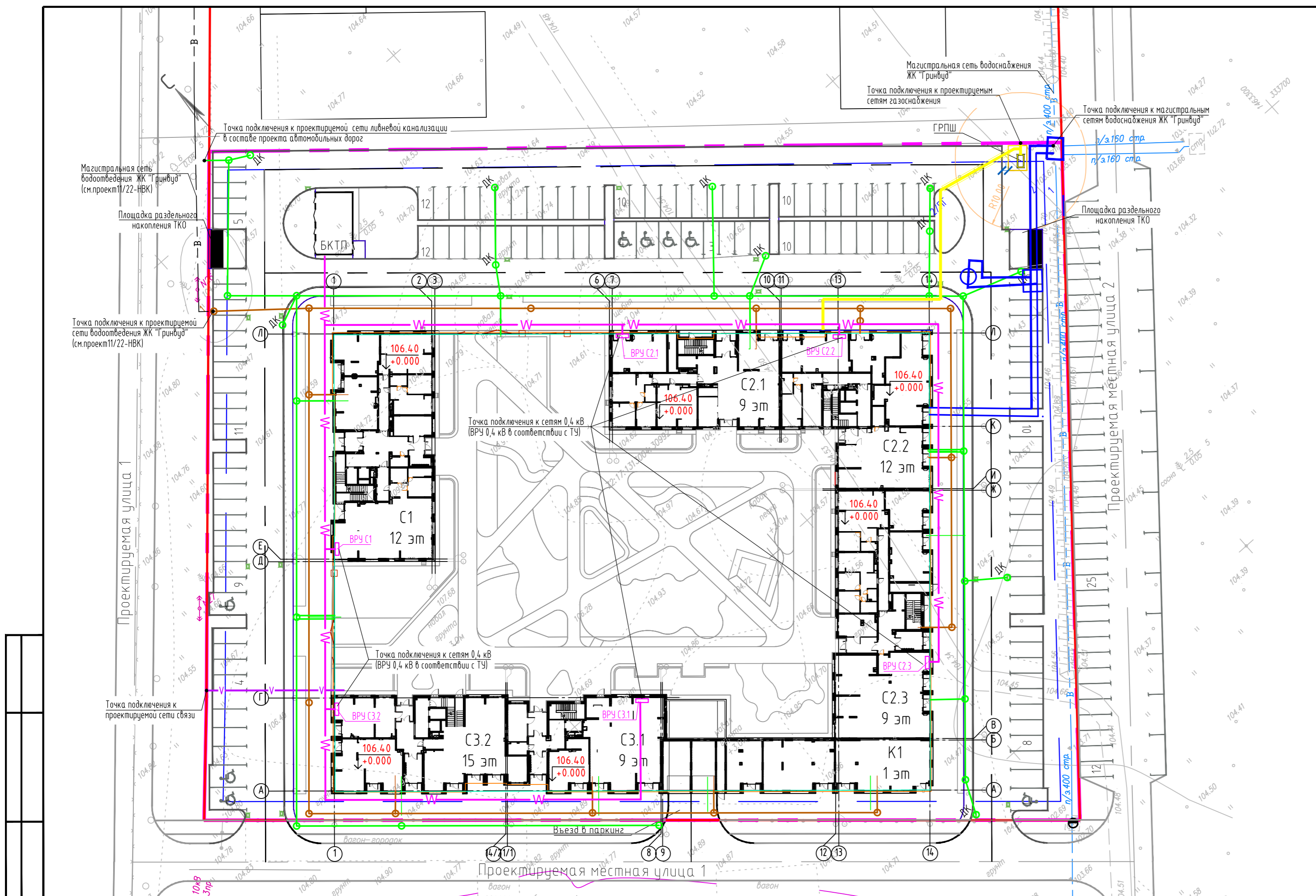
- Условные обозначения
- - Граница земельного участка
 - - Контур подземного паркинга
 - - Контур секций
 - 106.49 - Отметка проектируемых покрытий
 - 104.55 - Фактическая отметка рельефа
 - +0.10 - Рабочая отметка
 - +11 - Объем грунта насыпи, м3
 - 12 - Объем грунта выемки, м3
 - - Откос от проектируемой поверхности к фактической, с уклоном 1:1,5

1. Данный лист смотреть совместно с листом 5.
2. Вытесненный грунт от инженерных сетей учтен в разделе 5.
3. Минимальный требуемый коэффициент уплотнения грунта земляного полотна в соответствии с п.7.16 СП 34.13330.2012 принят - 0,98. Коэффициент относительного уплотнения в теле насыпи принят равным 1,08. Коэффициент потери грунта на транспортировку принят 1,01.



Итого, м3	Насыпь (+)														Всего, м3	+12694
	Насыпь (+)	+1584	+1206	+559	+585	+602	+590	+605	+622	+591	+577	+556	+1101	+1896		
Выемка (-)	--	-2	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-2

49-ДП/23-ПЗУ					
Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Мушка				01.24
Пров.	Бахтияева				01.24
Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой					
			Стадия	Лист	Листов
			П	6	
План земляных масс М 1:500					
Н. контр.	Рядиков				01.24
ГИП	Семидратов				01.24
				DE VISION Architecture & branding	



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3		
			зданий	квартир	застройки		общая нормируемая		здания	всего	
					здания	всего	здания	всего			
C1	Секция C1	12	1	91	91	601,40	601,40	7179,18	7179,18	24954,70	24954,70
C2.1	Секция C2.1	9	1	51	51	439,60	439,60	3884,87	3884,87	14029,60	14029,60
C2.2	Секция C2.2	12	1	67	67	538,70	538,70	6341,61	6341,61	22291,90	22291,90
C2.3	Секция C2.3	9	1	66	66	632,10	632,10	5720,00	5720,00	20265,50	20265,50
K1	Секция K1	1	1	-	-	383,80	383,80	515,50	515,50	10884,40	10884,40
C3.1	Секция 3.1	9	1	32	32	365,60	365,60	3405,79	3405,79	2710,72	2710,72
C3.2	Секция 3.2	15	1	70	70	455,10	455,10	6268,90	6268,90	20068,40	20068,40
-	Паркинг	-	1	-	-	63,00	63,00	3848,20	3848,20	14623,16	14623,16
БКТП	Трансформаторная подстанция 2БКТПх1000 кВА	1	1	-	-	60,00	60,00	-	-	-	-
ГРПШ	Газораспределительный пункт	1	1	-	-	2,00	2,00	-	-	-	-
	Итого:	1-15		377	377	3541,30	3541,30	37164,05	37164,05	129828,38	129828,38

- Условные обозначения
- Красные линии
 - Граница земельного участка
 - Ось проезда
 - Границы подземного паркинга
 - Бортовой камень БР 100.30.15
 - Бортовой камень БР 100.20.8
 - Существующие инженерные сети
 - водоснабжения
 - электроснабжения
 - ливневой канализации
 - существующее положение ливневой канализации
 - связи
 - газоснабжения
 - пожарный гидрант
 - Проектируемые инженерные сети
 - водоснабжения
 - хозяйственно-бытовой канализации
 - ливневой канализации
 - электроснабжения
 - связи
 - газоснабжения

49-ДП/23-ПЗУ							
1	-	Зам.	32-24	02.24			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.			
Разраб.	Мушка			01.24			
Пров.	Бахтиева			01.24			
Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Тюменская область, Тюменский муниципальный район, Московское МО					Стадия	Лист	Листов
					П	8	
Сводный план инженерных сетей М 1:500							
Н. контр.	Рябиков			01.24			
ГИП	Семидратов			01.24			

Градостроительный план земельного участка №

R U - 7 2 - 5 - 1 6 - 4 - 1 3 - 5 9 1 8 - 2 3

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

заявления Беличенко Виктора Алексеевича №21861 от 10.07.2023

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Тюменская область

(субъект Российской Федерации)

Тюменский муниципальный район

(муниципальный район или городской округ)

Тюменская область, Тюменский район, д. Дударева, Московское МО

(поселение)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	333742.86	1463108.93
2	333808.15	1463167.57
3	333718.19	1463270.94
4	333634.84	1463200.74
5	333722.55	1463102.07
6	333725.87	1463098.33
7	333728.36	1463095.52
1	333742.86	1463108.93

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

72:17:1313004:30992

Площадь земельного участка

15019 м²

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Зоны планируемого размещения ОКС: Зона застройки многоквартирными жилыми домами

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
Земельный участок полностью лежит в Зоны планируемого размещения ОКС		

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) Московского муниципального образования Тюменского муниципального района в отношении территории д. Дударева утвержден постановлением «Главное управление строительства Тюменской области» № 067-р от 03.06.2022

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Копытовой Ириной Александровной, Главным специалистом отдела градостроительной деятельности Администрации Тюменского муниципального района

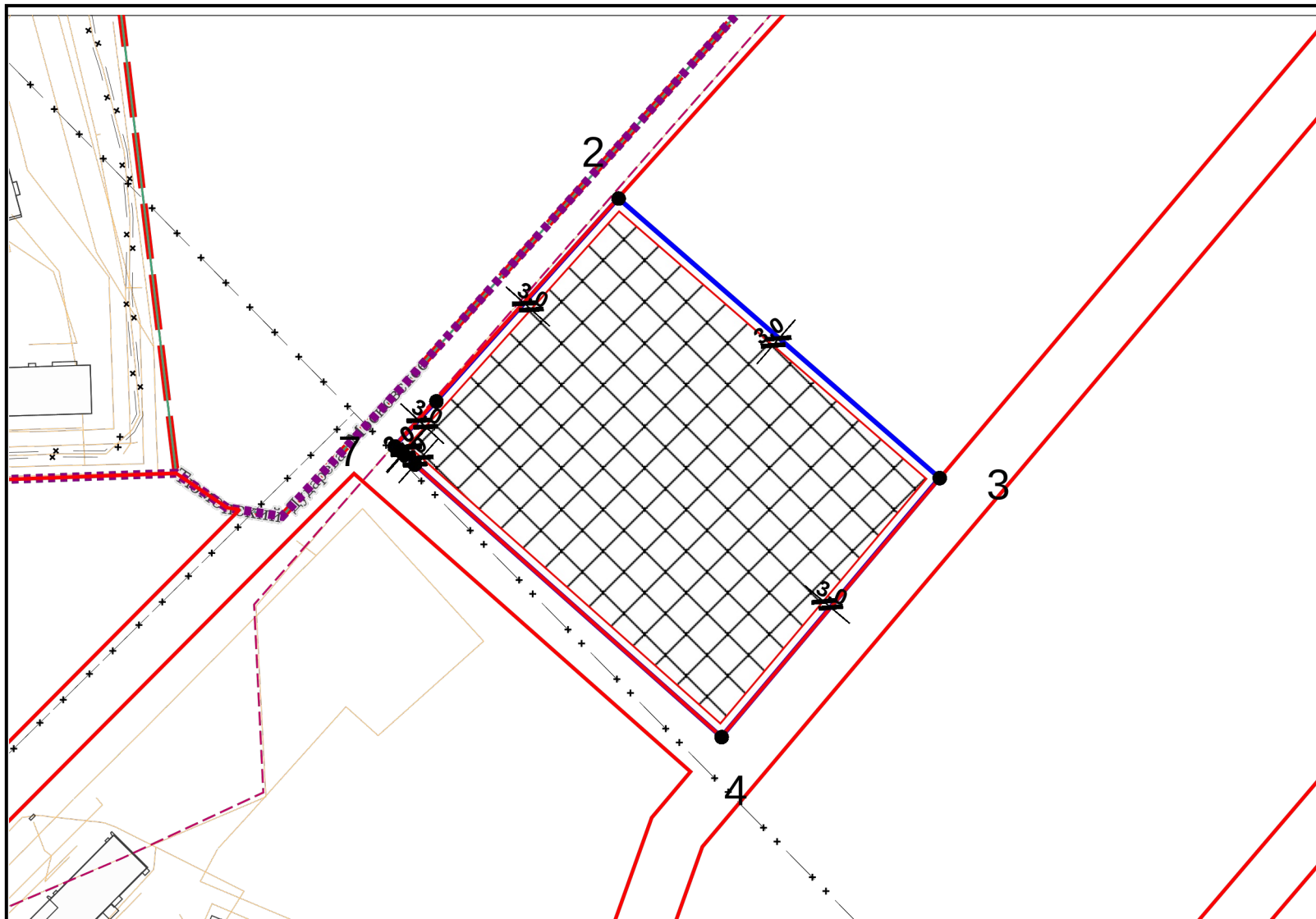
(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П.
(при наличии)

(подпись)

И.А.Копытова
(расшифровка подписи)

Дата выдачи 21.07.2023
(ДД.ММ.ГГГГ)



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ

№ п/п	Наименование объекта
-------	----------------------

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Место допустимого размещения
- Красные линии
- Граница проекта планировки
- ЛЭП
- ЗОУИТ (действующие)
- Объекты капитального строительства (площадные)
- Объекты капитального строительства (линейные)
- Земельный участок ГПЗУ
- Границы сельских поселений
- Граница городского округа (планируемые)

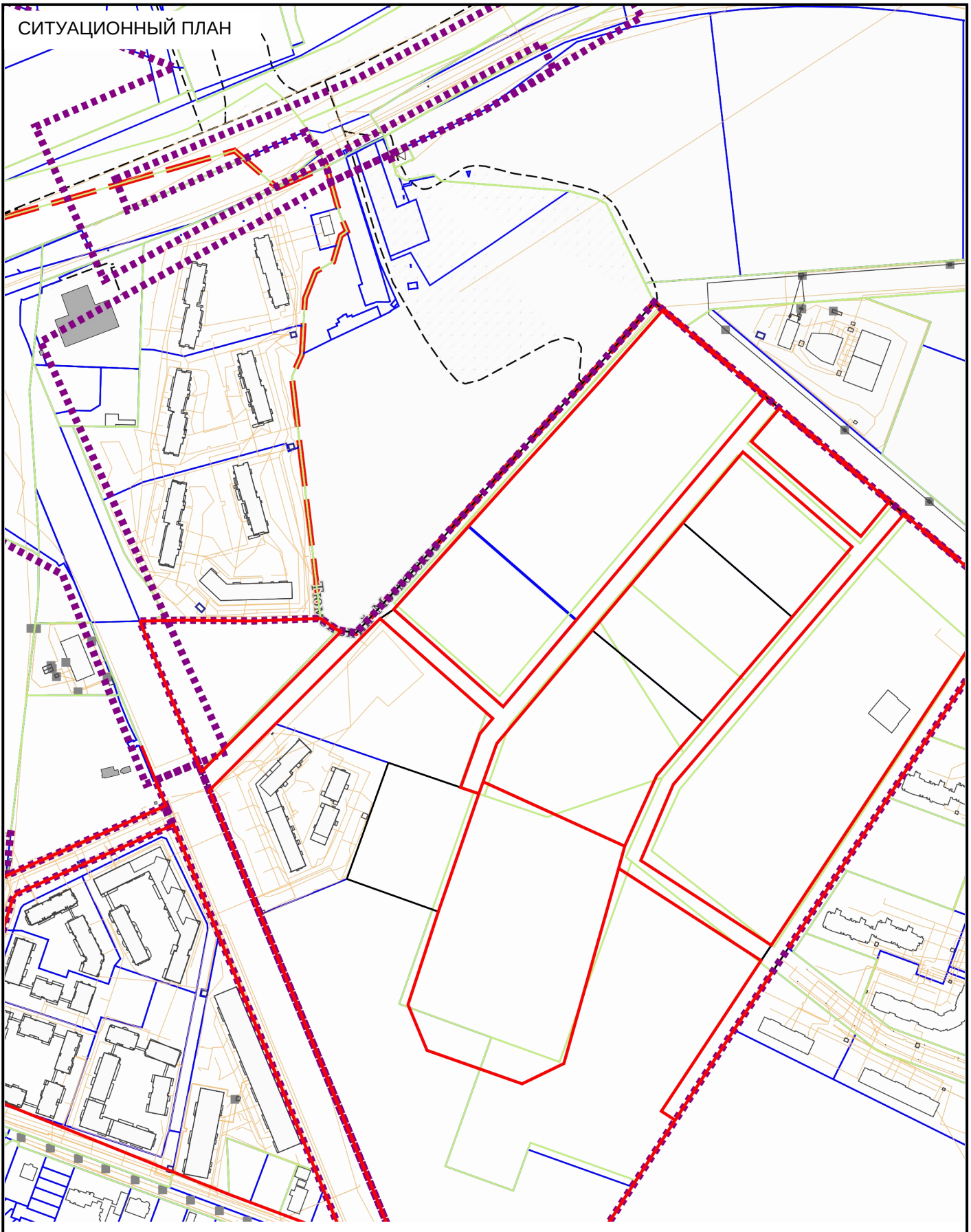
Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной 2008 «Закрытое акционерное общество "Проектно-изыскательский институт "ГЕО"»

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 21.07.2023
Администрация Тюменского муниципального

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Исполнитель	Копытова И.А.		21.07.2023

№ RU-72-5-16-4-13-5918-23			
Тюменская область, Тюменский район, д. Дударева, Московское МО			
1.ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	<i>Масштаб</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
	1:2000	3	7
Кадастровый номер 72:17:1313004:30992 Площадь участка – 15019 м ²			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Должность	ФИО	Подпись	Дата	№ RU-72-5-16-4-13-5918-23			
Исполнитель	Копытова И.А.		21.07.2023				
				Тюменская область, Тюменский район, д. Дударева, Московское МО			
				СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН	<i>Масштаб</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
					1:5000	4	7

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне - Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж4). Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки утверждены решением Главного управления строительства Тюменской области № 094-Р от 31.10.2017

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования:

1. Ж4 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

- 1.1. Этажность жилого дома – от 9 надземных этажей.
- 1.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 1.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 32,5.
- 1.4. Минимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м.
- 1.5. Минимальная ширина земельного участка – 30м

2. Ж4 Дошкольное, начальное и среднее общее образование

- 2.1. Этажность – до 4 надземных этажей включительно.
- 2.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65.
- 2.4. Минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м.
- 2.5. Минимальная ширина земельного участка – 20м.

3. Ж4 Предоставление коммунальных услуг

- 3.1. Этажность – до 2 надземных этажей включительно.
- 3.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 0 м.
- 3.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.
- 3.4. Минимальная площадь земельного участка – 4 кв.м.

4. Ж4 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

- 4.1. Этажность – до 2 надземных этажей включительно.
- 4.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3м.
- 4.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.
- 4.4. Минимальная площадь земельного участка – 600кв.м.

5. Ж4 Обеспечение занятий спортом в помещениях

- 5.1. Этажность - до 5 надземных этажей включительно.
- 5.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 5.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.
- 5.4. Минимальная ширина земельного участка – 20м.
- 5.5. Минимальная площадь земельного участка 5000 кв.м.

6. Ж4 Площадки для занятий спортом

- 6.1. Этажность – не подлежит установлению.
- 6.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) не подлежит установлению.
- 6.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.
- 6.4. Минимальная ширина земельного участка – 4м.
- 6.5. Минимальная площадь земельного участка 20 кв.м.

7. Ж4 Улично-дорожная сеть

- 7.1. Этажность – не подлежит установлению.
- 7.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) не подлежит установлению.
- 7.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
- 7.4. Минимальная ширина земельного участка – не подлежит установлению.
- 7.5. Минимальная площадь земельного участка 2 кв.м.

8. Ж4 Благоустройство территории

- 8.1. Этажность – не подлежит установлению.
- 8.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) не подлежит установлению.
- 8.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
- 8.4. Минимальная ширина земельного участка – не подлежит установлению.
- 8.5. Минимальная площадь земельного участка 4 кв.м.

9. Ж4 Оказание услуг связи

- 9.1. Этажность – до 3 надземных этажей включительно.
- 9.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 9.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.
- 9.4. Минимальная ширина земельного участка – 20м.
- 9.5. Минимальная площадь земельного участка 600 кв.м.
10. Ж4 Оказание социальной помощи населению
- 10.1. Этажность – до 3 надземных этажей включительно.
- 10.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 10.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.
- 10.4. Минимальная ширина земельного участка – 20м.
- 10.5. Минимальная площадь земельного участка 800 кв.м.
11. Ж4 Дома социального обслуживания
- 11.1. Этажность – до 3 надземных этажей включительно.
- 11.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 11.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.
- 11.4. Минимальная ширина земельного участка – 20м.
- 11.5. Минимальная площадь земельного участка 800 кв.м.
12. Ж4 Государственное управление
- 12.1. Этажность – до 8 надземных этажей включительно.
- 12.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 12.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.
- 12.4. Минимальная ширина земельного участка – 20м.
- 12.5. Минимальная площадь земельного участка 2000 кв.м.
13. Ж4 Банковская и страховая деятельность
- 13.1. Этажность – до 3 надземных этажей включительно.
- 13.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 13.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.
- 13.4. Минимальная ширина земельного участка – 20м.
- 13.5. Минимальная площадь земельного участка 600 кв.м.
14. Ж4 Магазины
- 14.1. Этажность – до 3 надземных этажей включительно.
- 14.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 14.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.
- 14.4. Минимальная площадь земельного участка 800 кв.м.
- 14.5. Минимальная ширина земельного участка – 20м
15. Ж4 Общественное питание
- 15.1. Этажность – до 3 надземных этажей включительно.
- 15.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 15.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.
- 15.4. Минимальная площадь земельного участка 1000 кв.м.
- 15.5. Минимальная ширина земельного участка – 20м
16. Ж4 Гостиничное обслуживание
- 16.1. Этажность – до 9 надземных этажей включительно.
- 16.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 16.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60.
- 16.4. Минимальная площадь земельного участка 1500 кв.м.
- 16.5. Минимальная ширина земельного участка – 20м.
17. Ж4 Амбулаторно поликлиническое обслуживание
- 17.1. Этажность – до 5 надземных этажей включительно.
- 17.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 17.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65.
- 17.4. Минимальная ширина земельного участка – 15 м.
- 17.5. Минимальная площадь земельного участка 300 кв.м.

условно разрешенные виды использования земельного участка:

1. Ж4 Бытовое обслуживание
- 1.1. Этажность – до 3 надземных этажей включительно.
- 1.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 1.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.
- 1.4. Минимальная площадь земельного участка 400 кв.м.
- 1.5. Минимальная ширина земельного участка – 20м
2. Ж4 Объекты культурно-досуговой деятельности
- 2.1. Этажность – до 2 надземных этажей включительно.
- 2.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
- 2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

- 2.4. Минимальная ширина земельного участка – 20м.
- 2.5. Минимальная площадь земельного участка 600 кв.м.
3. Ж4 Деловое управление
 - 3.1. Этажность – до 3 надземных этажей включительно.
 - 3.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
 - 3.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.
 - 3.4. Минимальная площадь земельного участка 1000 кв.м.
 - 3.5. Минимальная ширина земельного участка – 20 м
4. Ж4 Развлекательные мероприятия
 - 4.1. Этажность – до 3 надземных этажей включительно.
 - 4.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
 - 4.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.
 - 4.4. Минимальная площадь земельного участка 1000 кв.м.
 - 4.5. Минимальная ширина земельного участка – 20 м

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

1. Ж4 Предоставление коммунальных услуг
 - 1.1. Этажность – до 2 надземных этажей включительно.
 - 1.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 0 м
 - 1.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
 - 1.4. Минимальная ширина земельного участка – не подлежит установлению.
 - 1.5. Минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.
2. Ж4 Улично-дорожная сеть
 - 2.1. Этажность – не подлежит установлению.
 - 2.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) не подлежит установлению.
 - 2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
 - 2.4. Минимальная ширина земельного участка – не подлежит установлению.
 - 2.5. Минимальная площадь земельного участка 2 кв.м.
3. Ж4 Благоустройство территории
 - 3.1. Этажность – не подлежит установлению.
 - 3.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) не подлежит установлению.
 - 3.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
 - 3.4. Минимальная ширина земельного участка – не подлежит установлению.
 - 3.5. Минимальная площадь земельного участка 4 кв.м.
4. Ж4 Хранение автотранспорта
 - 4.1. Этажность – до 5 надземных этажей включительно.
 - 4.2. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
 - 4.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.
 - 4.4. Минимальная ширина земельного участка – не подлежит установлению.
 - 4.5. Минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)							

	ия	показате ль		ия			ия	показате ль
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова 72:00-6.482.

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

В границах третьей подзоны выделены секторы, соответствующие поверхностям ограничения препятствий в соответствии с ФАП № 262, в каждом из которых установлены ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. Запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов (препятствий), абсолютная высота которых превышает высоту ограничительной поверхности. Абсолютная высота устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 15019,1 м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова 72:00-6.483.

Ограничения: В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. В соответствии с п.1 Приложения 1 Федерального закона от 21.07.1997 г. №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» устанавливаются ограничения на размещение опасных производственных объектов на которых получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества в указанных (в приложении 2 к вышеназванному ФЗ) количествах следующих видов: - воспламеняющиеся вещества - газы, которые при нормальном давлении и в смеси с воздухом становятся воспламеняющимися и температура кипения которых при нормальном давлении составляет 20 градусов Цельсия или ниже; - окисляющие вещества - вещества, поддерживающие горение, вызывающие воспламенение и (или) способствующие воспламенению других веществ в результате окислительно-восстановительной экзотермической реакции; - горючие вещества - жидкости, газы, способные самовозгораться, а также возгораться от источника зажигания и самостоятельно гореть после его удаления; - взрывчатые вещества - вещества, которые при определенных видах внешнего воздействия способны на очень быстрое самораспространяющееся химическое превращение с выделением тепла и образованием газов. Опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов (компрессорные станции магистральных газопроводов, магистральные трубопроводы сжиженных углеводородных газов, склады вооружений и боеприпасов, АЭС), должны располагаться за границами пятой подзоны, с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах. При невозможности соблюдения нормативных расстояний сооружение опасных производственных объектов должно выполняться на основании специальных технических условий (СТУ), разработанных для конкретного объекта капитального строительства, и содержащих дополнительные технические требования, обеспечивающие безопасную эксплуатацию и функционирование объектов и сооружения. Также в пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты 1 и 2 класса опасности, магистральные газопроводы и объекты с возможностью утечки в атмосферу.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 15019,1 м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Приаэродромная территория аэродрома Тюмень (Рощино) 72:23-6.10023.

Ограничения: Приаэродромная территория аэродрома Тюмень (Рощино) устанавливается в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду, и является зоной с особыми условиями использования территории. Границы приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) определены по максимальным границам семи подзон, выделенных на приаэродромной территории в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1460 от 02.12.2017г. В каждой подзоне установлены ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (далее - ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности).;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 15019,1 м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Плеханова 72:00-6.480.

Ограничения: В соответствии с п.п. 7 п. 3, статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ, на основании Приказа Росавиации "Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханово" № 330/05-П от 17.12.2020, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; 2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; 3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; 4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; 6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; 7) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 15019,1 м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова 72:00-6.484.

Ограничения: В соответствии с п.п. 6 п. 3 статьи 47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60-ФЗ установлено, что в границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Помимо этого, в соответствии с пунктом 4.14, свода правил СП 19.13330.2019 "Сельскохозяйственные предприятия. Планировочная организация земельного участка (СНиП II-97-76* "Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий")" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14 октября 2019 г. №620/пр), вводится запрет на размещение на расстоянии ближе 15 км от контрольной точки аэродрома звероводческих ферм, скотобойни и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Аналогичные требования по запрету определены в Приложении 2 к Своду правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. №1034/пр). В указанной подзоне запрещается размещать: звероводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие массовому скоплению птиц, опасных для полетов ВС, а также подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды и др.), способствующие массовому скоплению птиц.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 15019,1 м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) 72:17-6.2119.

Ограничения: Пятая подзона выделена по границам, установленным исходя из требований безопасности полетов и промышленной безопасности опасных производственных объектов с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных объектах. В пределах пятой подзоны запрещается размещать: - магистральные газопроводы и сооружения на них, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу, склады вооружений и боеприпасов, атомные электростанции; - опасные производственные объекты 1 и 2 класса опасности, определенные Федеральным законом №116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Существующие объекты нефте- и газоснабжения, зарегистрированные в государственном реестре опасных производственных объектов в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 года № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», не влияют на безопасность полетов. 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.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 15019,1 м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) 72:23-6.10027.

Ограничения: Шестая подзона приаэродромной территории установлена в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов. В границах шестой подзоны 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. В границах шестой подзоны запрещается строительство новых объектов: 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.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 15019,1 м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Приаэродромная территория аэродрома Тюмень (Рощино). Третья подзона 3.6 72:00-6.532.

Ограничения: В третьей подзоне 3.6 (внешняя горизонтальная поверхность) запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, абсолютная высота (отметка верха) которых превышает высоту 265,18м. Абсолютная высота устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 15019,1 м².

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) 72:00-6.547.

Ограничения: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) выделена в границах полос воздушных подходов, установленных на основании п.58 Федеральных правил использования воздушного пространства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010г. № 138. В третьей подзоне 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 случае, если ограничения в других подзонах, входящих в состав приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино), устанавливают меньшую допустимую высоту, чем в третьей подзоне, то ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Ограничения, установленные в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, установленные в третьей подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики которых не влияют на безопасность полетов, что подтверждается наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ и (или) наличием сведений в документах аэронавигационной информации.;

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 15019,1 м².

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова (ЕГРН)	1	333742,86	1463108,93
	2	333808,15	1463167,57
	3	333718,19	1463270,94
	4	333634,84	1463200,74
	5	333722,55	1463102,07
	6	333725,87	1463098,33
	7	333728,36	1463095,52
Пятая подзона	1	333742,86	1463108,93

приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова (ЕГРН)	2	333808,15	1463167,57
	3	333718,19	1463270,94
	4	333634,84	1463200,74
	5	333722,55	1463102,07
	6	333725,87	1463098,33
	7	333728,36	1463095,52
	Приаэродромная территория аэродрома Тюмень (Рощино) (ЕГРН)	1	333742,86
2		333808,15	1463167,57
3		333718,19	1463270,94
4		333634,84	1463200,74
5		333722,55	1463102,07
6		333725,87	1463098,33
7		333728,36	1463095,52
Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Плеханова (ЕГРН)	1	333742,86	1463108,93
	2	333808,15	1463167,57
	3	333718,19	1463270,94
	4	333634,84	1463200,74
	5	333722,55	1463102,07
	6	333725,87	1463098,33
	7	333728,36	1463095,52
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Плеханова (ЕГРН)	1	333742,86	1463108,93
	2	333808,15	1463167,57
	3	333718,19	1463270,94
	4	333634,84	1463200,74
	5	333722,55	1463102,07
	6	333725,87	1463098,33
	7	333728,36	1463095,52
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) (ЕГРН)	1	333742,86	1463108,93
	2	333808,15	1463167,57
	3	333718,19	1463270,94
	4	333634,84	1463200,74
	5	333722,55	1463102,07
	6	333725,87	1463098,33
	7	333728,36	1463095,52
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) (ЕГРН)	1	333742,86	1463108,93
	2	333808,15	1463167,57
	3	333718,19	1463270,94
	4	333634,84	1463200,74
	5	333722,55	1463102,07
	6	333725,87	1463098,33
	7	333728,36	1463095,52
Третья подзона 3.6 (ЕГРН)	1	333742,86	1463108,93
	2	333808,15	1463167,57
	3	333718,19	1463270,94
	4	333634,84	1463200,74
	5	333722,55	1463102,07
	6	333725,87	1463098,33
	7	333728,36	1463095,52
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Тюмень (Рощино) (ЕГРН)	1	333742,86	1463108,93
	2	333808,15	1463167,57
	3	333718,19	1463270,94
	4	333634,84	1463200,74
	5	333722,55	1463102,07
	6	333725,87	1463098,33
	7	333728,36	1463095,52

7. Информация о границах публичных сервитутов Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
---------------------------------------	--

	X	Y
-	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию

Не требуется

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Об утверждении Правил благоустройства территории Московского муниципального образования № 54 от 31.08.2018 утверждены постановлением «Дума Московского муниципального образования» №54 от 31.08.2018

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	333853,01	1463207,86
2	333728,36	1463095,52
3	333634,84	1463200,74
4	333933,11	1463452,74

Приложение Б

Расчет потребности в местах хранения транспортных средств

Наименование	Расчетный показатель	Расчетное значение м/мест	Округление	Проектное значение м/мест	Примечание
Места размещения транспортных средств для постоянного хранения					
Кол-во квартир с D до 35м2 (А)	377	188.50	189		0.5хА (пп.б п.5 МНГП)
Кол-во квартир с D от 35м2 до 75 м2 (Б)	0	0.00	0		1хБ (пп.б п.5 МНГП)
Всего:			189		
Места размещения транспортных средств для гостевого хранения					
Кол-во мест для постоянного хранения	189	23.63	24		12.5% постоянных (пп.в п.5 МНГП)
Всего:			24		
Места размещения транспортных средств для временного хранения					
Общая площадь нежилых помещений (общественные организации, объекты по обслуживанию общества и государства)	1456.60	43.70	44		3м/м на 100м2 общей площади (пп.г п.5 МНГП)
Всего:			44		
Итого:			257		
Места размещения транспортных средств, предусмотренные проектом					
М/места в подземном паркинге				116	
М/места на открытой автостоянке				129	
М/места в УДС				12	в соотв. С ППТ и ПМТ
Итого:				257	
Итого -дефицит/профицит м/мест				0	

Расчет выполнен в соответствии с решением Думы Тюменского муниципального района от 30.08.2016 №130 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования сельских поселений Тюменского муниципального района и местных нормативов градостроительного проектирования Тюменского муниципального района" (с изм. от 27.05.2022), далее МНГП. В соответствии с примечанием к пп.г п.5 МНГП в отношении объектов, не указанных в данном пункте расчетные показатели обеспеченности местами установлены действующим законодательством.

Машиноместа временного хранения в УДС указаны в соответствии с Распоряжением ГУС ТО №67-Р от 03.06.2022 г. "Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории) Московского муниципального образования Тюменского муниципального района в отношении территории д. Дударева (далее ППТ и ПМТ), см. схему развития транспортной инфраструктуры.

В соответствии с п.5.2.1. СП 59.13330.2020 не менее 10% м/мест следует выделять для людей с инвалидностью, включая число расширенных (специализированных) м/мест. Количество специализированных м/мест рассчитано исходя из вместимости наземных автостоянок. Вместимость открытых автостоянок - 154 м/места. Для автостоянок общей вместимостью от 101 до 200 мест включительно принимается специализированных мест для МГН - 5 мест и дополнительно 3% от числа мест свыше 100

154х10%= 16 м/мест для людей с инвалидностью, включая число расширенных м/мест

5+54х3%= 7 специализированных м/мест для людей с инвалидностью, передвигающихся на креслах-колясках.

Приложение В

Расчет обеспеченности элементами придомового благоустройства

Обозначение	Наименование	Удельные размеры, площадь м2/чел	Расчетное количество м2	Проектное количество м2	Примечание
ДП	Площадки для игр детей	0.70	490.00	513.00	
ПО	Площадки отдыха взрослого населения	0.10	70.00	127.00	
СП	Физкультурно-спортивные площадки и сооружения	1.00	700.00	790.00	1
ХП	Хозяйственные площадки	0.30	210.00	217.00	
	Площадки для выгула собак	0.30	210.00	-	2
	Озеленение	4.50	3150.00	3157.70	
	Расчетное кол-во жителей, чел. (относительно показателя обеспеченности общей площадью жилых помещений 30м2 на 1 чел.)			700.00	20986.30

Расчет выполнен в соответствии с табл.18 постановления Правительства Тюменской области от 19.03.2008 №82-п (с изм. на 2023 г).

1. Расчетное количество площади спортивных площадок уменьшено на 50% в соответствии с прим.6 табл.18 РНГП (Допускается уменьшать, не более чем на 50% площадки для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения)

2. Площадка для выгула собак организовывается общая для микрорайона, в соответствии с прим.9 табл.18 РНГП (допускается организация общей для одного или нескольких микрорайонов оборудованной площадки для выгула собак на территории вне жилой застройки в радиусе до 500 м).

Приложение Г

Расчет накопления твердых бытовых отходов

Поз	Категория объектов	Расчетные параметры	Единица измерения	Норма накопления отходов, м3/год	Расчетное значение, м3	Примечание
1	Многоквартирные дома	700	чел.	2.74	1918.00	
2	Административные, офисные учреждения	1456.60	м2 общей площади	0.07	101.96	
3	Гаражи, парковки закрытого типа, автостоянки	116	машино-место	0.24	27.84	
4	Твердые покрытия улиц и площадок	7588.00	м2	0.02	151.76	
5	Итого:				2199.56	
6	Среднесуточное накопление мусора (с учетом коэффициента неравномерности 1.2)				7.23	
7	Количество контейнеров объемом 1.1 м3				8	

Расчет выполнен в соответствии с распоряжением Департамента тарифной и ценовой политики Тюменской области №624/01-21 от 25.12.2018 (с изм. От 25.02.2021) "Об установлении нормативов накопления твердых бытовых отходов" и приложением К СП 42.13330.2016 табл.К.1
