



**СИБТЕХПРОЕКТ**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СИБИРСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

**Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями  
общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске.  
3 очередь. 1 и 2 этапы**

***ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ***

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

2022-297-ПЗУ

Том 2

2023



**СИБТЕХПРОЕКТ**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СИБИРСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

**Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями  
общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске.  
3 очередь. 1 и 2 этапы**

## *ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ*

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

2022-297-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

В.С. Карпова

Главный инженер проекта

Р.С. Петрушкевич



Изм	№ док.	Подп.	Дата
1	297-1	<i>КП</i>	02.24
2	297-2	<i>КП</i>	03.24

2023

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

		Разрешение	Обозначение	2022-297-ПЗУ			
		297-2	Наименование объекта строительства	Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске. 3 очередь. 1 и 2 этапы			
Изм.	Лист	Содержание изменения			Код	Примечание	
		<p style="text-align: center;">Том 2 Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» Текстовая часть</p>					
1	12	На листе 12 заменены ссылки на постановления на основании которых принимались нормы количества парковок на благоустройстве, изменен расчет требуемого количества гостевых мест для магазина – лист 12 заменен.			2		
1	13	На листе 13 изменен расчет потребности в парковочных местах для МГН из за изменения расчетного количества требуемых гостевых мет для магазина – лист 13 заменен.			2		
1	14	На листе 14 исправлены выводы по требуемому на основании расчетов количеству машиномест и предусмотренных в проекте – лист 14 заменен.			2		
1							
Согласованно		Изм. внес	Петрушкевич		03.24	ООО «СибТехПроект»	
		Составил	Петрушкевич		03.24		
		ГИП	Петрушкевич		03.24		
		Утв.	Петрушкевич		03.24		
Н. контр						Лист	Листов
						1	1

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
2022-297-ПЗУ.С	Содержание тома	
2022-297-ПЗУ.ТЧ	Текстовая часть	
	Графическая часть	
2022-297-ПЗУ.ГЧ.1	Схема планировочной организации земельного участка. 1 этап (1:500)	
2022-297-ПЗУ.ГЧ.2	План организации рельефа. 1 этап (1:500)	
2022-297-ПЗУ.ГЧ.3	План земляных масс. 1 этап (1:500)	
2022-297-ПЗУ.ГЧ.4	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. 1 этап (1:500)	
2022-297-ПЗУ.ГЧ.5	План благоустройства. 1 этап (1:500)	
2022-297-ПЗУ.ГЧ.6	Схема планировочной организации земельного участка. 2 этап (1:500)	
2022-297-ПЗУ.ГЧ.7	План организации рельефа. 2 этап (1:500)	
2022-297-ПЗУ.ГЧ.8	План земляных масс. 2 этап (1:500)	
2022-297-ПЗУ.ГЧ.9	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. 2 этап (1:500)	
2022-297-ПЗУ.ГЧ.10	План благоустройства. 2 этап (1:500)	
2022-297-ПЗУ.ГЧ.11	Ситуационный план	

Инв. № подл.	<b>2022-297-ПЗУ.С</b>						Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
	Инв. инв. №	Подп. и дата	Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.		Подпись	Дата	П
 <b>СИБТЕХПРОЕКТ</b>										

Содержание

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

1.1 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.....2

2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка .....4

3. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка .....5

4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.....6

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

6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой .....8

7. Описание решений по благоустройству территории .....9

7.1 Расчет площадок общего пользования .....9

7.2 Расчет нормативного количества парковочных мест .....11

7.3 Расчет нормативного количества мусороконтейнеров.....14

8. Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также 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 .....17

9. Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения ..... 18


Ссылочные нормативные документы ..... 19

Таблица регистрации изменений .....20

Инд. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

<b>2022-297-ПЗУ.ТЧ</b>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Разраб.		Коробкова			
Проверил		Петрушкевич			
Н. Контр		Семенова			
ГИП		Петрушкевич			
Текстовая часть			Стадия	Лист	Листов
			П	1	20
			 <b>СИБТЕХПРОЕКТ</b>		

# 1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Участок застройки к/н 70:21:0100054:2454 по ГПЗУ №РФ-70-3-00-1-00-2023-9501-0, площадью 16538 м<sup>2</sup> имеет прямоугольную форму, расположен по адресу: Томская область, муниципальное образование «город Томск», р-н Октябрьский, ул. Пушкина 61/10.

С севера участок проектирования граничит с территорией второй очереди, с юга, юго-запада и юго-востока и востока расположены бывшие заводские территории, с запада находится территория торговых комплексов «Стройпарк» и «Лента». Территория имеет неоднородный рельеф, представляющий собой навалы строительного мусора и земли в отметках 130,89-125,21 и ямы с отметками до 121.08.

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства, подлежащие сносу, грунтовые дороги и действующие инженерные сети. Объекты капитального строительства демонтируются заказчиком до начала строительного-монтажных работ по отдельному проекту. Действующие инженерные находятся по периметру участка и не попадают в пятно застройки.

Участок частично покрыт кустарниковой растительностью.

Климат рассматриваемого района работ резко континентальный и характеризуется продолжительной холодной зимой с поздним наступлением тепла и ранними заморозками. Характерная особенность термического режима - большие годовые амплитуды, достигающие 75-80°.

Расчётная глубина промерзания грунтов = 2.42 м.

Месторождения полезных ископаемых отсутствуют.

## 1.1 Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка

Согласно информации в ГПЗУ № ГПЗУ №РФ-70-3-00-1-00-2023-9501-0 в пределах границ земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100054:2454 расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

**2022-297-ПЗУ.ТЧ**

- Зона ограничения передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства, передающий радиотехнический объект «Радиотелевизионная передающая станция "Томск" для высоты 75 м» (70:21-6.745). Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов». Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2500 м<sup>2</sup>.

- Зона ограничения передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства, передающий радиотехнический объект «Радиотелевизионная передающая станция "Томск" для высоты 65 м» (70:21-6.788). Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов». Земельный участок не полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 463 м<sup>2</sup>.

- Зона с особыми условиями использования территории Санитарно-защитная зона от трансформаторной подстанции «ИнвестГрадСтрой». Решение Управления федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Томской области от 09.11.2016 №14 «Решение об установлении размера санитарно-защитной зоны для трансформаторной подстанции ООО «ИнвестГрадСтрой», расположенной по адресу: г.Томск, ул. Пушкина, 63/4, стр. 4» Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1051 кв.м.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

**2022-297-ПЗУ.ТЧ**

Лист

3

## 2. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка

Размер санитарно-защитных зон устанавливается на основании СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Проектируемый жилой комплекс не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека и поэтому санитарно-защитной зоны не имеет.

Проектируемые наземные открытые автостоянки временного и постоянного хранения с количеством машиномест до 10 шт. имеют санитарно-защитную зону – 10 м. до окон жилых и общественных зданий, 25 м. до детских и спортивных площадок и мест отдыха взрослого населения.

Проектируемые наземные открытые автостоянки временного и постоянного хранения с количеством машиномест более 10 шт. имеют санитарно-защитную зону – 15 м. до окон жилых и 10 м до окон общественных зданий, 50 м. до детских и спортивных площадок и мест отдыха взрослого населения.

Проектом предусмотрены в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 необходимые санитарные разрывы от контейнерных площадок: До жилых зданий - 20 метров, до детских и спортивных площадок - 20 метров.

Санитарно-защитная зона от трансформаторной подстанции «ИнвестГрадСтрой» ликвидируется путём демонтажа трансформаторной подстанции по отдельному проекту до ввода в эксплуатацию 2 этапа проектируемого Здания.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист	
								4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		

**2022-297-ПЗУ.ТЧ**



### 3. Обоснование и описание планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами либо документами об использовании земельного участка

Участок проектирования к/н 70:21:0100054:2454 расположен в территориальной зоне ОЖ – Зона общественно-жилого назначения. На участке установлены следующие градостроительные регламенты и зоны:

Проектируемый жилой комплекс относится к основному виду разрешенного использования.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) многоэтажной жилой застройки:

Максимальный процент застройки для многоквартирных многоэтажных жилых домов – 40%;

Минимальная площадь озелененных территорий земельного участка под многоквартирными жилыми домами – 20%

Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории.

Проектной документацией предусмотрено возведение жилого комплекса в 2 этапа. Первый этап включает в себя строительство корпусов 1 и 2, благоустройства, необходимого количества наземных открытых автостоянок и частично автостоянок для второго этапа. Второй этап – строительство корпусов 3, 4 и 5, магазина и автостоянки, наземных открытых автостоянок, необходимого благоустройства.

Размещение объекта выполнено с учетом ограничений, отраженных в ГПЗУ, и не нарушает указанных требований.


Процент застройки участка в границах ГПЗУ – 36,85 %

Процент озеленения – 23,37 %.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

1	-	Зам	297-1		02.24
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

## 2022-297-ПЗУ.ТЧ

Лист

5

#### 4. Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

Основные технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объектов капитального строительства приведены в таблице 4.1.

Таблица 4.1 Техничко-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

№	Наименование	Ед. изм.	1 этап	2 этап	ИТОГО	%
1	Площадь в границах земельного участка по ГПЗУ	м <sup>2</sup>			16538,0	100,0
2	Площадь благоустройства в границах ГПЗУ, в том числе:	м <sup>2</sup>	9271,0	7267,0	16538,0	100,0
3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1216,2	4878,5	6094,7	36,85
4	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	4579,5	1934,5	6514,0	39,38
5	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	3422,1	441,6	3863,7	23,37
6	Прочие площади	м <sup>2</sup>	53,2	12,4	65,6	0,4
A	Площадь благоустройства за границами ГПЗУ, в том числе:	м <sup>2</sup>	321,0	224,0	545,0	
A1	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	321,0	194,0	515,0	
A2	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	-	30,0	30	

Процент озеленения в границах ГПЗУ равен 23,37 %, что удовлетворяет требованиям ГПЗУ относительно минимального процента озеленения 20%

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

2022-297-ПЗУ.ТЧ

Лист

6

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

Инженерная подготовка территории включает проведение комплекса мероприятий, необходимых для строительства:

- удаление непригодного грунта (строительный мусор и т.п.);
- вертикальная планировка территории.

Для инженерной защиты территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод проектом предусмотрено устройство твердых покрытий на территории проектирования, обеспечение нормативных уклонов от входов в здания, организация поверхностного водоотвода по проектируемым проездам со сбросом в систему ливневой канализации.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					2022-297-ПЗУ.ТЧ	Лист
								7
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		Подпись

## 6. Описание организации рельефа вертикальной планировкой

План организации рельефа разработан в проектных горизонталях сечением рельефа через 0.10 м. на топографической съёмке в масштабе 1:500. Существующий рельеф имеет абсолютные отметки от 130,89 м до 121,08 м., перепад рельефа на участке до 9,8 м. Планы организации рельефа приведены на листах 2022-297-ПЗУ.ГЧ.2 для первого этапа строительства и 2022-297-ПЗУ.ГЧ.7 для второго этапа строительства.

Проектный рельеф участка и высотная посадка проектируемого жилого комплекса выполнены с учетом архитектурно-конструктивных требований, предъявляемых к данному объекту. За относительную отметку 0.000 проектируемого корпуса 1 принята отметка пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 127,65 м. За относительную отметку 0.000 проектируемого корпуса 2 принята отметка пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 128,40 м. За относительную отметку 0.000 проектируемых корпусов 3, 4 и 5 принята отметка пола первого этажа, что соответствует абсолютной отметке 128,80 м. За относительную отметку 0.000 проектируемых магазина и автостоянки принята абсолютная отметка 128,80 м.

Вдоль внутренних фасадов зданий поверхностные воды, образующиеся в результате выпадения осадков или при таянии снега, стекают с поверхности покрытия по проектным уклонам из двора на проектируемые проезды. Сопряжение с рельефом выполнено проектными уклонами.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист	
								8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		

**2022-297-ПЗУ.ТЧ**

## 7. Описание решений по благоустройству территории

Благоустройство территории выполнено на основании концепции благоустройства и ландшафтного дизайна, выполненного фирмой Franken General planer GmbH в январе 2022 г. Данная концепция разработана в границах участков с к.н. 70:21:0100054:2454, 70:21:0100054:2441, 70:21:0100054:2737 и 70:21:0100054:2444. Объекты на участке размещены в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 по инсоляции, расчет инсоляции приведен в Разделе 3 «Архитектурные решения» 2022-297-AP.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на территории проектной документацией предусматривается устройство озеленения. Площадь озеленения от общей площади благоустройства составляет 23,37%.

Территория, свободная от застройки и покрытий, засеивается травяной смесью (устройство газона).

На проектируемой территории в зоне между корпусами (в т.ч. над магазином и автостоянкой на эксплуатируемой кровле) размещаются детские площадки, площадки для занятий физкультурой.

Также на территории жилого дома запроектированы площадки для отдыха взрослого населения.

Уборку территории предусматривается производить с помощью машин и механизмов, а также силами рабочих по уборке территории. Летом производится удаление с проездов и тротуаров грязи, мусора. В зимнее время уборка обеспечивает очистку проездов, тротуаров от снега.

### 7.1 Расчет площадок общего пользования

Расчет нормативной обеспеченности элементами благоустройства 1 этапа:

Согласно СП 476.1325800.2020 таблица 8.1 п. 8,3 показатели минимальной обеспеченности элементами придомовой территории на 232 человека составят:

Показатели минимальной обеспеченности элементами придомовой территории представлены в таблице 8.1.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**2022-297-ПЗУ.ТЧ**

Лист

9

Таблица 8.1 – Показатели минимальной обеспеченности элементами придомовой территории

Наименование показателя	Показатель	Расчетная площадь 1 этап	Проектная площадь, 1 этап
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,4-0,7 м <sup>2</sup> /чел	92,8	94,2
Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	0,5-0,7 м <sup>2</sup> /чел	116	139,2
Для отдыха взрослого населения	0,1-0,2 м <sup>2</sup> /чел	23,2	130,0
Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора)	0,03 м <sup>2</sup> /чел	6,96	24,8
Площадки для выгула собак-	400-600 м <sup>2</sup>	Существующая в парке «Михайловская роща»	
Озеленение	3 м <sup>2</sup> /чел (по ПЗЗ не менее 20% от площади участка по ГПЗУ)	696/3307,6	3422,1

Расчет нормативной обеспеченности элементами благоустройства 2 этапа:

Согласно СП 476.1325800.2020 таблица 8.1 п. 8,3 показатели минимальной обеспеченности элементами придомовой территории на 303 человека составят:

Показатели минимальной обеспеченности элементами придомовой территории представлены в таблице 8.1.

Таблица 8.1 – Показатели минимальной обеспеченности элементами придомовой территории

Наименование показателя	Показатель	Расчетная площадь 2 этап	Проектная площадь, 2 этап
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,4-0,7 м <sup>2</sup> /чел	121,2	134,3
Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	0,5-0,7 м <sup>2</sup> /чел	151,5	157,0
Для отдыха взрослого населения	0,1-0,2 м <sup>2</sup> /чел	30,3	учтено первым этапом
Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и	0,03 м <sup>2</sup> /чел	9,09	34,2

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

2022-297-ПЗУ.ТЧ

Лист

10

Наименование показателя	Показатель	Расчетная площадь 2 этап	Проектная площадь, 2 этап
крупногабаритного мусора)			
Площадки для выгула собак-	400-600 м <sup>2</sup>	Существующая в парке «Михайловская роща»	
Озеленение	3 м <sup>2</sup> /чел (по ПЗЗ не менее 20% от площади участка)	696/3307,6	441,6 (3422,1 запроектирова но первым этапом строительства)

На территории внутреннего двора предусмотрено пешеходное движение, автомобильное движение разрешено для пожарной техники. Покрытие тротуаров выполнено тротуарной плиткой, часть внутреннего двора и тротуара под пожарный проезд также покрывается тротуарной плиткой, выдерживающей вес пожарной техники.

Проектом предусмотрен необходимый объем благоустройства территорий корпусов.

Покрытие проездов запроектировано двухслойное асфальтобетонное по гравийно-песчаному основанию с установкой бортового камня.

Максимальный продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках составляет от 5 до 50 ‰ (0,5-5%). Поперечный уклон составляет не более 3%.

Проектом предусмотрены спуски с тротуаров на проезжую часть для маломобильных групп населения.

В проекте предусмотрены необходимые инженерные сети для проектируемых корпусов всех этапов. Все сети проложены подземно.

## 7.2 Расчет нормативного количества парковочных мест

Расчет выполнен согласно Решению Думы Города Томска от 5 сентября 2023 г. № 695 о внесении изменений в статью 34 правил землепользования и застройки МО «Город Томск», утвержденных решением Думы Города Томска от 27.11.2007 №687 – 1 машиноместо на 100 м<sup>2</sup> площади квартир.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

2022-297-ПЗУ.ТЧ

Лист

11

1 этап

Расчет парковок для жилых корпусов 1,2 из расчета 1м/м на 100 кв.м площади квартир :

$$6474,6/100= 65 \text{ м/м}$$

Расчет временных парковок для офисов (Приказа Департамента архитектуры и строительства Томской области от 24.01.2022 № 2-п "Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Томской области"): 1 м/м на 60кв.м.

Так как площадь офисов 316,3 кв. метров, принимается кол-во м/м:

$$316,3/60= 5,27 \text{ м/м}$$

5 м/м для временных парковок.

**Итого: 70 м/м**

2 этап

Расчет парковок для жилых корпусов 3,4,5 из расчета 1м/м на 100 кв.м площади квартир:

$$8490,5/100= 85 \text{ м/м}$$

Расчет парковок для спортзала (Приказа Департамента архитектуры и строительства Томской области от 24.01.2022 № 2-п "Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Томской области"): Так как площадь спортзала 113,2 кв. метров, при общей площади менее 1000 м кв принимается кол-во м/м.

$$113,2/40= 3 \text{ м/м}$$

Спортзал - 3 м/м.



Расчет временных м/м для магазина (согласно Приказа Департамента архитектуры и строительства Томской области от 24.01.2022 № 2-п "Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Томской области"):

Так как магазин предусматривается предположительно под функцию специализированного магазина, принимаем 1 машиноместо на 70 кв.м общей площади магазина.

$$668,4/70=10 \text{ м/м}$$

**Итого: 98 м/м**

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

2	-	Зам	297-2		03.24
1	-	Зам	297-1		02.24
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

**2022-297-ПЗУ.ТЧ**

Лист

12



### Расчет автостоянок для маломобильных групп населения

На территории проектируемой жилой застройки проектом предусмотрено размещение открытых автостоянок. По расчету парковочных мест, приведенному в разделе 2022-297-ПЗУ, общее расчетное количество парковок:

#### 1 этап

- Для постоянного хранения (жилье) – 65 м/мест;
- Временного хранения (офисы) – 5 м/мест

На территории размещено: 77 м/м, в т.ч 9 м/м (из них 5 м/м категории М4) предусмотрено для личного транспорта МГН (согласно требованиям СП 59.13330.2020).

Выделяем 10 % мест для инвалидов:

- Жилье –  $65 \cdot 0,1 = 7$  м/м;
- Офисы –  $5 \cdot 0,1 = 1$  м/м.

Согласно примечанию 1 п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 количество машиномест для МГН округляется в большую сторону.

Определяем количество специализированных мест для транспорта инвалидов на кресле-коляске:

Жилье:

$$65 \cdot 0,05 = 4 \text{ м/м.}$$

Офисы:

$$5 \cdot 0,05 = 1 \text{ м/м.}$$

#### 2 этап

- Для постоянного хранения (жилье) – 85 м/мест;
- Временного хранения (спортзал) – 3 м/мест,
- Временного хранения (магазин) – 13 м/мест,

На территории размещено: 96 м/м, в т.ч 10 м/м (из них 6 м/м категории М4) предусмотрено для личного транспорта МГН (согласно требованиям СП 59.13330.2020).

Выделяем 10 % мест для инвалидов:

- Жилье –  $85 \cdot 0,1 = 9$  м/м;
- Общественные помещения –  $13 \cdot 0,1 = 1$  м/м.

Согласно примечанию 1 п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 количество машиномест для МГН округляется в большую сторону.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2	-	Зам	297-2		03.24
1	-	Зам	297-1		02.24
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

## 2022-297-ПЗУ.ТЧ

Лист

13

Определяем количество специализированных мест для транспорта инвалидов на кресле-коляске:

Жилье:

$85 \cdot 0,05 = 5$  м/м.

Магазин и спортзал:

$13 \cdot 0,05 = 1$  м/м.

Вывод:

На 1 этапе строительства по расчету требуется предусмотреть 70 м/м, в т.ч 9 м/м для МГН (из них 5 м/м категории М4), проектом предусмотрено - на территории в границах ЗУ размещено 83 м/м, в т.ч 9 м/м для МГН (из них 5 м/м категории М4) для обеспечения потребности 1 этапа строительства и 6 м/м для МГН (из них 6 м/м категории М4) для обеспечения потребности 2 этапа строительства.

На 2 этапе строительства по расчету требуется предусмотреть 98 м/м, в т.ч 10 м/м для МГН (из них 6 м/м категории М4), проектом предусмотрено - в надземной пристроенной автостоянке 86 м/м на территории в границах ЗУ размещено 18 м/м (4 машиноместа для 2 этапа, на участке 1 этапа строительства, в месте проезда вокруг парковок), всего 104 м/м, в т.ч на территории предусмотрено 4 м/м МГН для обеспечения потребности 2 этапа строительства местами для маломобильных групп населения (2 м/м МГН на месте парковочных мест ранее предусмотренных на парковке 1 этапа строительства для обеспечения доступа МГН к магазину).

### 7.3 Расчет нормативного количества мусороконтейнеров

#### 1 этап

В соответствии с приказом Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области» от 14.03.2019 № 41 «Об установлении нормативов накопления ТКО от физических и юридических лиц на территории Томской области».

Потребность в мусороконтейнерах принимается по расчету:

Для жителей жилого дома:

Многоквартирные дома, расположенные на территории муниципального образования «Город Томск», муниципального образования «Городской округ Стрежевой», ЗАТО Северск (за исключением многоквартирных домов в д. Кижирово, п. Орловка, п. Самусь, д. Семиозерки, д. Чернильщиково)	1 проживающий	3,00
---	---------------	------

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

2	-	Зам	297-2		03.24
1	-	Зам	297-1		02.24
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

**2022-297-ПЗУ.ТЧ**

Лист

14

$$232 \times 3,0 = 696 \text{ м}^3/\text{год}$$

Для офисных помещений:

административные, офисные учреждения	1 сотрудник	2,743
---	-------------	-------

$$28 \times 2,743 = 76,804 \text{ м}^3/\text{год}$$

$$\text{Уличный смет: } 0,014 \times 4683,0 = 65,56 \text{ м}^3/\text{год}$$

$$\text{ИТОГО: } 696 + 76,804 + 65,56 = 838,364 \text{ м}^3/\text{год, или } 2,3 \text{ м}^3/\text{сутки.}$$

Вывоз мусора осуществляется раз в сутки. Проектом необходимо предусмотреть 1 контейнер объемом 3,0 м<sup>3</sup> и площадку для КГМ. На площадках ТБО предусмотрено размещение 2 контейнеров, объемом 3,0 м<sup>3</sup> и 3 контейнеров объемом 1,1 м<sup>3</sup> (1 контейнер объемом 3 м<sup>3</sup> и 3 контейнера объемом 1,1 м<sup>3</sup> с площадками установлены для 2 этапа строительства).

### 2 этап

В соответствии с приказом Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области» от 14.03.2019 № 41 «Об установлении нормативов накопления ТКО от физических и юридических лиц на территории Томской области».

Потребность в мусороконтейнерах принимается по расчету:

Для жителей жилого дома:

Многоквартирные дома, расположенные на территории муниципального образования «Город Томск», муниципального образования «Городской округ Стрежевой», ЗАТО Северск  (за исключением многоквартирных домов в д. Кижирова, п. Орловка, п. Самусь, д. Семиозерки, д. Чернильщикова)	1 проживающий	3,00
--	---------------	------

$$303 \times 3,0 = 909 \text{ м}^3/\text{год}$$

Для спортивного зала:

спортивные клубы, центры, комплексы	1 место	3,140
-------------------------------------	---------	-------

$$10 \times 3,140 = 31,4 \text{ м}^3/\text{год}$$

Для магазина:

продовольственный магазин	1 кв.м. общей площади	1,794
---------------------------	-----------------------	-------

$$668,4 \times 1,794 = 1199,11 \text{ м}^3/\text{год}$$

$$\text{Уличный смет: } 0,014 \times 1934,5 = 27,08 \text{ м}^3/\text{год}$$

$$\text{ИТОГО: } 909 + 31,4 + 1199,11 + 27,08 = 2166,59 \text{ м}^3/\text{год, или } 5,93 \text{ м}^3/\text{сутки.}$$

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

**2022-297-ПЗУ.ТЧ**

Лист

15

Вывоз мусора осуществляется раз в сутки. Проектом необходимо предусмотреть контейнеры общим объемом 6,0 м<sup>3</sup>. На площадках ТБО предусмотрено размещение 1 контейнера, объемом 3,0 м<sup>3</sup> и 3 контейнеров объемом 1,1 м<sup>3</sup> (1 контейнер объемом 3 м<sup>3</sup> и 3 контейнера объемом 1,1 м<sup>3</sup> с площадками установлены установлены в рамках 1го этапа строительства).

Вид и объем контейнеров могут быть изменены заказчиком на стадии проектирования рабочей документации с сохранением общего объема по расчету для каждого этапа строительства.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					2022-297-ПЗУ.ТЧ	Лист
								16
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.		Подпись

**8. Обоснование зонирования территории земельного участка, предназначенного для размещения объекта капитального строительства, а также 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**

Проектной документацией предусмотрено зонирование участка в соответствии с разработанной концепцией. В центре участка жилой комплекс из 5 корпусов с закрытыми дворами и благоустройством. Вокруг комплекса зона открытых автостоянок для жителей и сотрудников.

Размещение проектируемого жилого комплекса выполнено с учетом действующих градостроительных регламентов. Проектируемый жилой комплекс относится к основному виду разрешенного использования в зоне ОЖ – Зона общественно-жилого назначения – многоквартирные многоэтажные жилые дома.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					2022-297-ПЗУ.ТЧ	Лист
								17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

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

Подъезд и подход к участку проектируемого жилого комплекса осуществляется с пр. Комсомольский и ул. Пушкина. Въезды на территорию третьей очереди по концепции предусмотрены с территории четвертой очереди строительства. На период эксплуатации первого этапа до строительства четвертой очереди въезд на территорию осуществляется с территории магазина «Стройпарк» и с территории второй очереди. На период эксплуатации второго этапа до строительства четвертой очереди въезд на территорию осуществляется с территории магазина «Стройпарк».

Параметры автомобильных проездов и тротуаров приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 и СП 34.13330.2021, для проездов:

- ширина проезжей части - 6 м;
- продольный уклон – 5-60‰ (до 90 ‰ на коротких участках въездов).

Параметры проездов, предусмотренных для пожарной техники приняты по СП 4.13130.2013.

Проектные решение по противопожарным мероприятиям приведены в томе 2022-297-ПБ.

При разработке проектной документации учитывалась специфика передвижения инвалидов различных категорий, прежде всего с поражениями опорно-двигательного аппарата, в том числе пользующихся креслами-колясками и дополнительными опорами и с дефектами зрения, особенно, с полной потерей зрения, пользующихся тростью для ощупывания дороги.

Основные параметры путей передвижения инвалидов приняты в соответствии с СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и других маломобильных групп населения приведены в томе 2022-297-ОДИ.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

**2022-297-ПЗУ.ТЧ**

### Ссылочные нормативные документы

- 1 Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- 2 Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
- 3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 28 февраля 2022 года).
- 4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- 5 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
- 6 СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.
- 7 СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги».
- 8 Приказ Департамента природных ресурсов и охраны окружающей среды Томской области от 14.03.2019 № 41 «Об установлении нормативов накопления ТКО от физических и юридических лиц на территории Томской области».

Инв. № подл.						Подп. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>2022-297-ПЗУ.ТЧ</b>	

## Таблица регистрации изменений

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	-	4	-	-	4	297-1	<i>[подпись]</i>	02.24
2	-	3	-	-	3	297-2	<i>[подпись]</i>	03.24

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

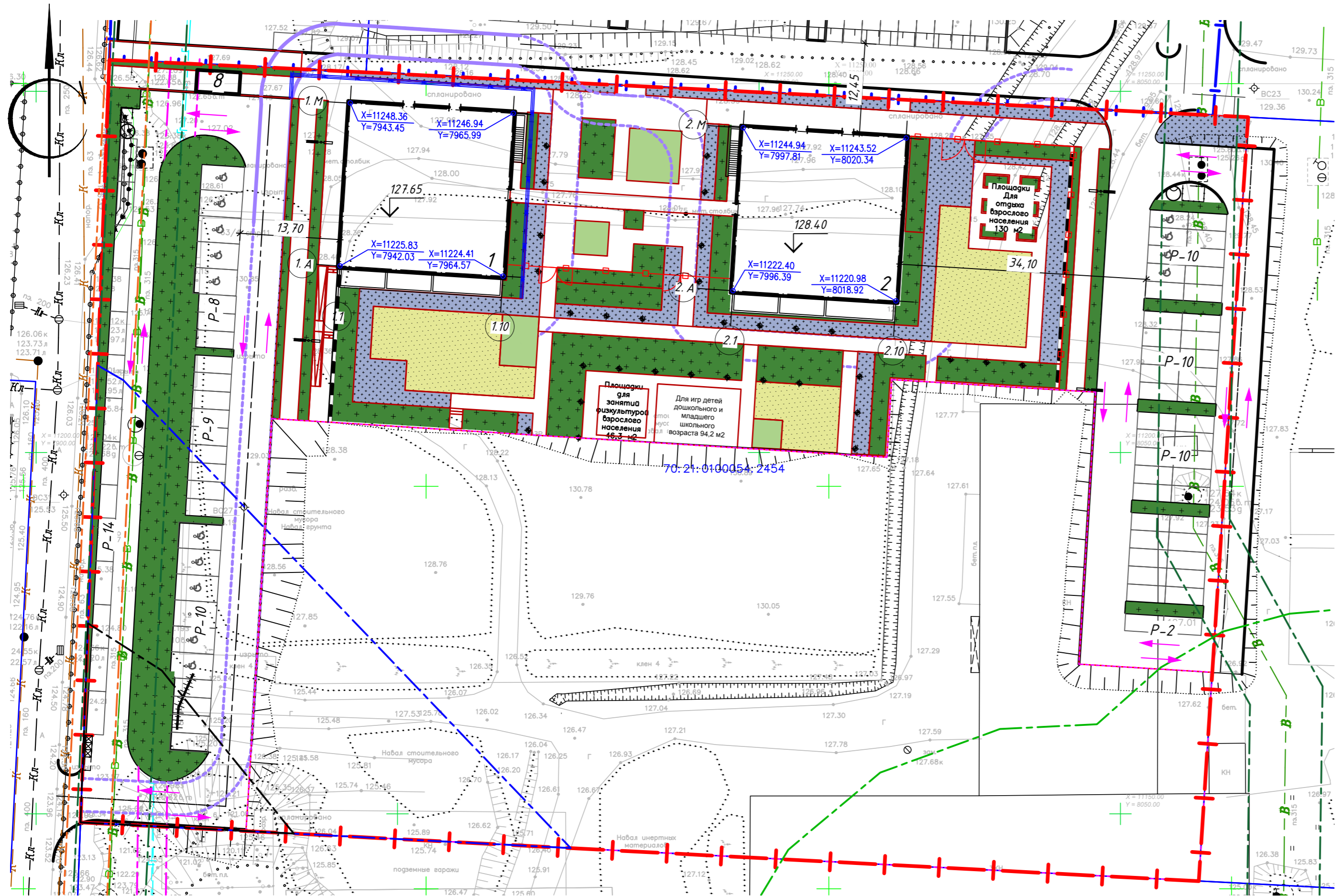
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**2022-297-ПЗУ.ТЧ**

Лист

20





Условные обозначения

- |— Граница участка по ГПЗУ
- |— Граница участка с к.н. 70:21:0100054:2737
- Граница 1 этапа
- Граница 2 этапа
- Проектируемые здания и сооружения
- Демонтаж существующих сооружений
- Пожарный проезд
- Схема движения транспорта
- Подпорная стена
- Водоотводный лоток
- Автостоянка МГН М4
- Автостоянка МГН
- Уличный светильник
- Ограждение территории
- Мусорный бак, объемом 3 м<sup>3</sup>
- Мусорный бак, объемом 1,1 м<sup>3</sup>
- Площадки для КГМ
- Зона ограничения застройки "Передающий радиотехнический объект Радиотелевизионная передающая станция "Томск", расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Больничная, 11а, для высоты 75 м".
- Зона ограничения застройки "Передающий радиотехнический объект Радиотелевизионная передающая станция "Томск", расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Больничная, 11а, для высоты 65 м".
- Зона с особыми условиями использования территории Санитарно-защитная зона от трансформаторной подстанции «ИнвестГрадСтрой».
- Охранная зона сетей газопровода (2 м)
- Охранная зона сетей водопровода (5 м)
- Охранная зона сетей канализации (3 м)

Этапы строительства:  
 1 этап - Корпус 1, корпус 2  
 2 этап - Корпус 3, корпус 4, корпус 5, магазин, автостоянка.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус 1	Проект.
2	Корпус 2	Проект.
8	Трансформаторная подстанция	Проект.

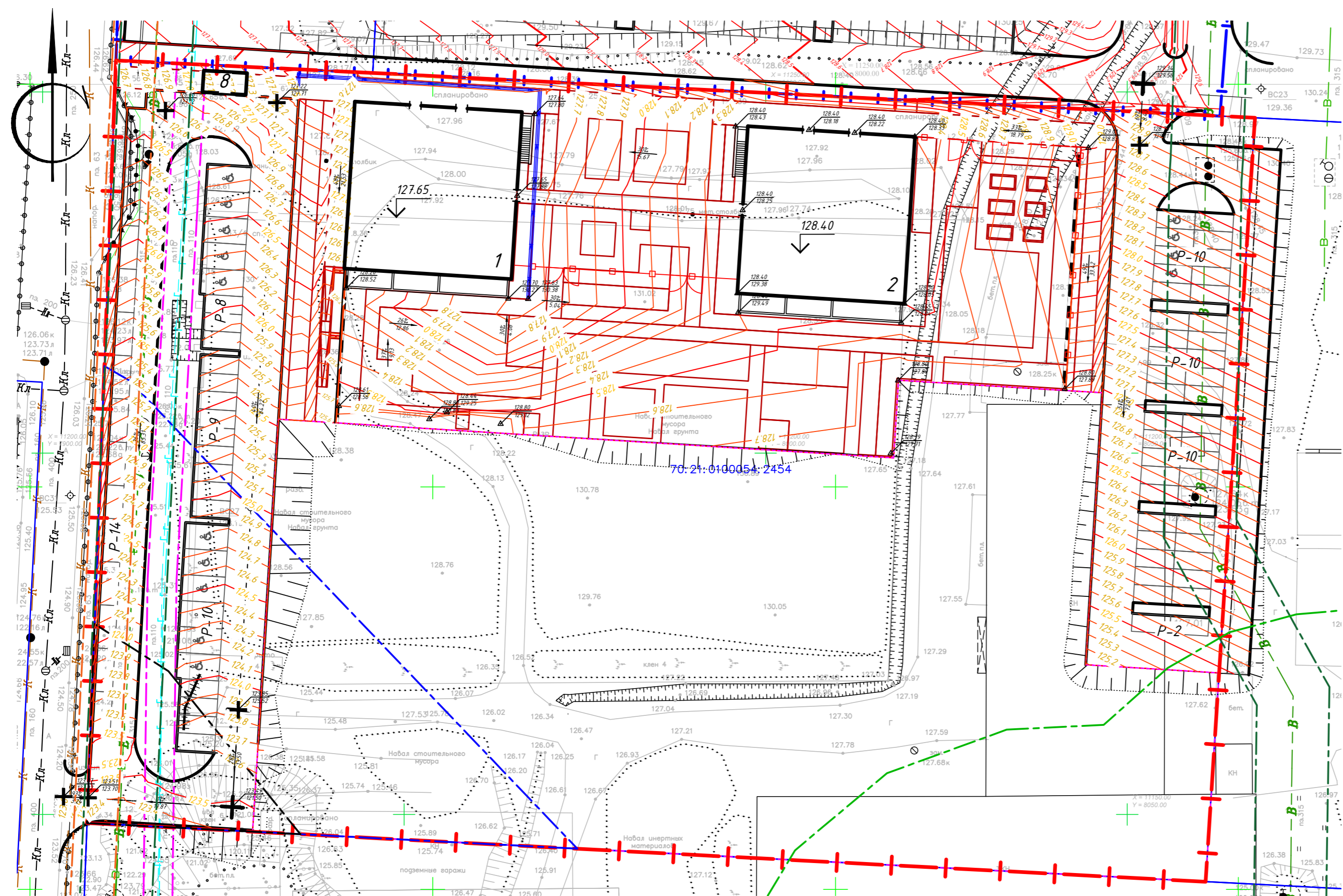
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ 1 ЭТАПА

N п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	%
1	Площадь в границах земельного участка по ГПЗУ	м <sup>2</sup>	16538,0	100,00
1.1	Площадь участка в границах 1 этапа	м <sup>2</sup>	9271,00	56,06
2	Площадь благоустройства в границах ГПЗУ, в том числе:	м <sup>2</sup>		
3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1216,2	7,35
4	Площадь твердых покрытий, в том числе:	м <sup>2</sup>	4579,50	28,32
4.1	Проезды с асфальтобетонным покрытием	м <sup>2</sup>	3080	
4.2	Тротуары из бетонной плитки	м <sup>2</sup>	1308,5	
4.3	Велодорожки	м <sup>2</sup>	111	
4.5	Покрытие из террасной доски	м <sup>2</sup>	80,0	
4.5а	Покрытие из террасной доски (входит в площадь застройки)		103,5	
5	Площадь озеленения, в том числе:	м <sup>2</sup>	3422,10	20,69
5.1	Озеленение	м <sup>2</sup>	3189,5	
5.2	Минеральное покрытие	м <sup>2</sup>	92	
5.3	Покрытие из песка	м <sup>2</sup>	46,3	
5.4	Покрытие из щепы	м <sup>2</sup>	94,3	
6	Прочие площади	м <sup>2</sup>	53,2	0,33
A	Площадь 1 этапа за границами ГПЗУ, в том числе:	м <sup>2</sup>	321,00	
A.1	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	321	
A.2	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	-	
2	Количество автостоянок в границах ГПЗУ, в том числе:	м/мест	83	
	в радиусе доступности 100 метров от здания	м/мест	83	
1 этап	м/места для МГН / МГН М4	м/мест	9/ 5	
2 этап	м/места для МГН / МГН М4	м/мест	6/ 6	
	Количество автостоянок за границами ГПЗУ, в том числе:	м/мест	-	
	м/места для МГН / МГН М4	м/мест	-	

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

2022-297- ПЗУ.ГЧ.1									
Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске. 3 очередь. 1 и 2 этапы									
Изм.	Кол.ч.	Лист	Ндвк.	Подпись	Дата	Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Коробкова				05.06.23		П		1
Проверил	Петрушкевич				05.06.23				
Н. контр.	Семенова				05.06.23	Схема планировочной организации земельного участка. 1 этап (1:500)			
ГИП	Петрушкевич				05.06.23				






Условные обозначения

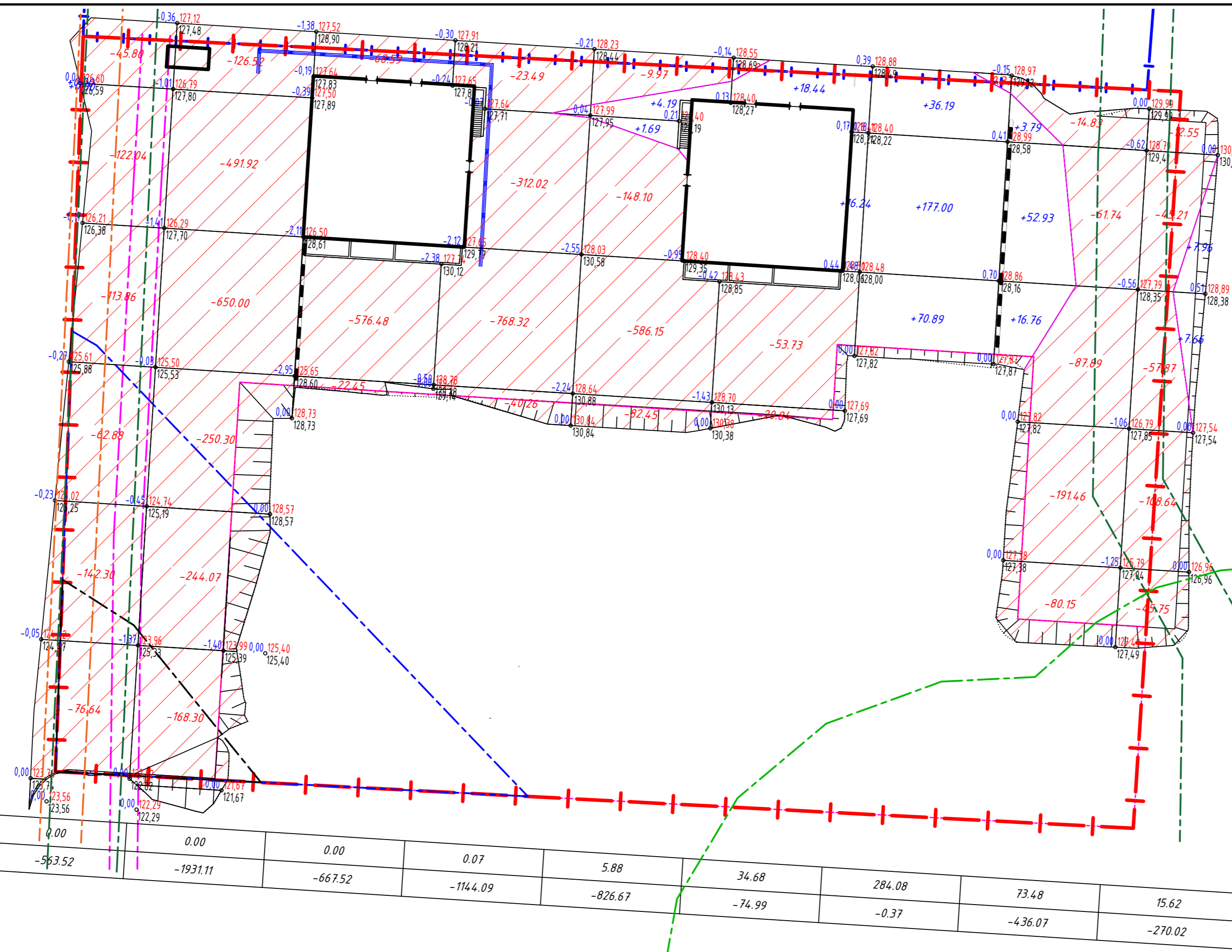
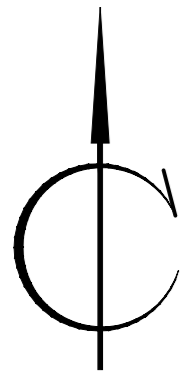
- |—| Граница участка по ГПЗУ
- |—| Граница участка с к.н. 70:21:0100054:2737
- - - - Граница 1 этажа
- - - - Граница 2 этажа
- Проектируемые здания и сооружения
- ↙ 78,50 Относительная нулевая отметка сооружения
- ↙ 90 Проектные планировочные горизонталы
- ↙ 78,15 Проектная ("красная") абсолютная отметка
- ↙ 77,96 Фактическая ("черная") абсолютная отметка
- Подпорная стена
- |—| Водоотводный лоток

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

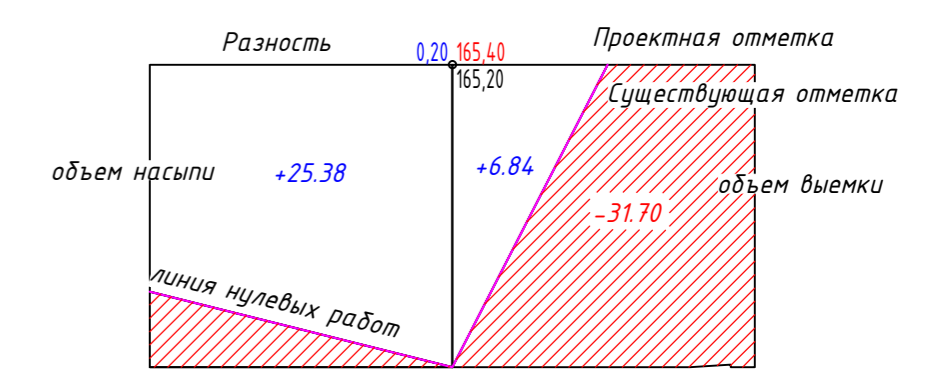
№ на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус 1	Проект.
2	Корпус 2	Проект.
8	Трансформаторная подстанция	Проект.

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

2022-297- ПЗУ.ГЧ.2					
Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске. 3 очередь. 1 и 2 этажи					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндвк.	Подпись	Дата
Разраб.	Коробкова			<i>Жуков</i>	05.06.23
Проверил	Петрушкевич				05.06.23
Н. контр.	Семенова				05.06.23
ГИП	Петрушкевич				05.06.23
				Стадия	Лист
				П	1
				 СИБТЕХПРОЕКТ	



- Условные обозначения**
- - - Граница участка по ГПЗУ
  - - - Граница участка с к.н. 70:21:0100054:2737
  - - - Граница 1 этапа
  - - - Граница 2 этапа
  - Проектируемые здания и сооружения



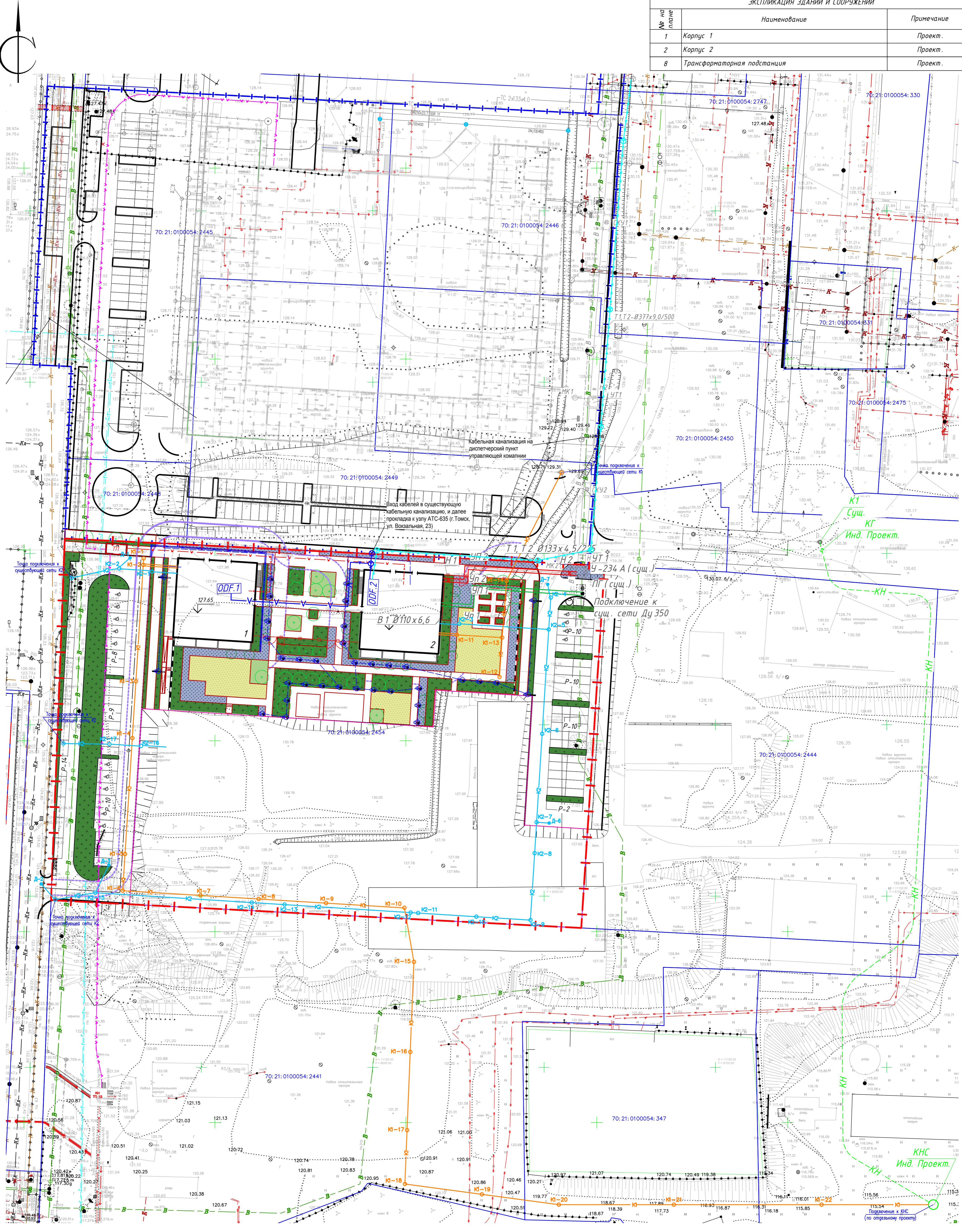
Итого, м <sup>3</sup>	Насыпь (+)										Выемка (-)										Всего, м <sup>3</sup>
	0.00		0.00		0.00		0.07		5.88		34.68		284.08		73.48		15.62				
	-563.52		-1931.11		-667.52		-1144.09		-826.67		-74.99		-0.37		-436.07		-270.02				
																					413.81
																					-5914.36

Наименование грунта	Количество, м <sup>3</sup>		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1 Грунт планировки территории	413,81	5914,36	
2 Вытесненный грунт от устройства:			
а) подземных частей зданий		2183,9	
б) автодорожных покрытий		1873,0	
в) плодородной почвы на участках озеленения		1369,0	
3 Поправка на уплотнение 10%	41,4		
Всего пригодного грунта	455,21	11340,26	
4 Избыток пригодного грунта	10885,05		используется для отсыпки последующих очередей строительства
5 Плодородный грунт, в том числе		(1369,0)	
а) используемый для озеленения	1369,0		
б) недостаток плодородного грунта		1369,0	разработка в карьере
6 Итого перерабатываемого грунта	12709,26	12709,26	

2022-297- ПЗУ.ГЧ.3					
Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске. 3 очередь. 1 и 2 этапы					
Изм.	Кол.ч.	Лист	Ивдк.	Подпись	Дата
Разраб.	Коробкова				05.06.23
Проверил	Петрушкевич				05.06.23
Н. контр.	Семенова				05.06.23
ГИП	Петрушкевич				05.06.23
				Стадия	Лист
				П	1
				План земляных масс. 1 этап (1:500)	
формат А2					

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

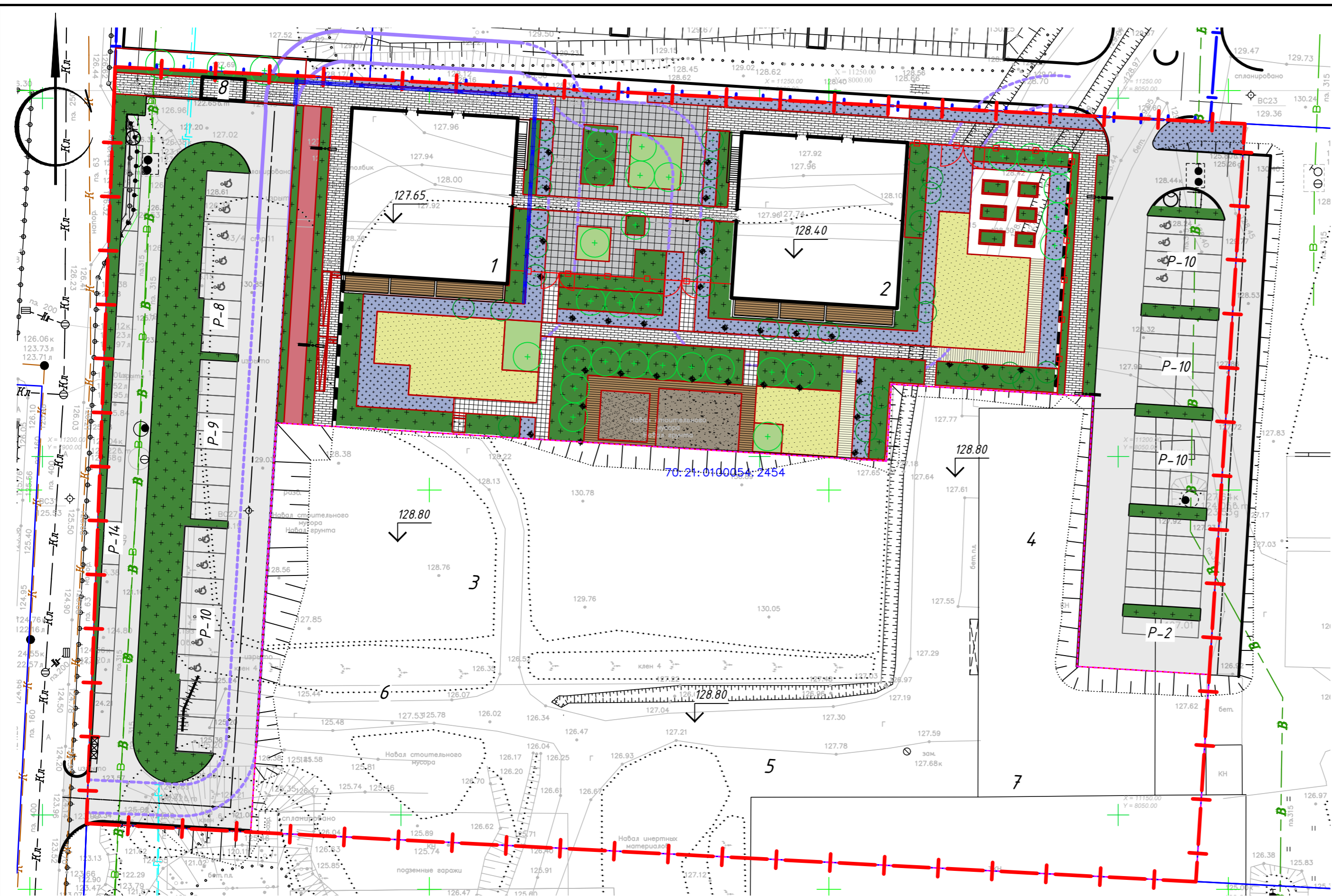
№ на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус 1	Проект.
2	Корпус 2	Проект.
8	Трансформаторная подстанция	Проект.



Условные обозначения

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Граница участка по ГПЗУ</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Граница участка с к.н. 70:21:0100054:2737</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> Граница 1 этажа</li> <li><span style="color: cyan;">—</span> Граница 2 этажа</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Проектируемые здания и сооружения</li> <li><span style="color: red;">○</span> Уличный светильник</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Подпорная стена</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Водоотводный лоток</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> Сети электроснабжения 6 кВ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> W — Сети электроснабжения 0,4 кВ</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Кабельная линия для питания наружного освещения, в земле, в трубе</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> Опора освещения</li> <li><span style="color: cyan;">—</span> V — Сети связи провайдера</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Кабельный колодец ККС-3</li> <li><span style="color: red;">—</span> T1/T2 — Проектируемая тепловая сеть в ж/б лотках</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Н — Неподвижная опора</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> МК — Мокрый колодец</li> <li><span style="color: cyan;">—</span> УТ — Узел трубопроводов</li> <li><span style="color: blue;">—</span> УП — Узел поворота трассы</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> K2 — Ливневая канализация</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> K1 — Хозяйственно-бытовая канализация</li> <li><span style="color: blue;">—</span> B — Водопровод существующий</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> B0 — Водопровод проектируемый</li> <li><span style="color: cyan;">—</span> K-1 — Колодец сточной/поворотный на сети канализации</li> <li><span style="color: blue;">—</span> Д-1 — Дождеприемник на сети ливневой канализации</li> <li><span style="color: red;">—</span> B — Водопровод существующий</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> B0 — Водопровод проектируемый</li> <li><span style="color: cyan;">—</span> ПГ — Пожарный гидрант</li> <li><span style="color: blue;">—</span> В — Водопроводная камера</li> </ul> |
|--|--|--|

				2022-297- ПЗУ.ГЧ.4		
Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске. 3 очередь. 1 и 2 этажи						
Изм.	Колуч.	Лист	Изд.	Подпись	Дата	Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения
Разраб.	Коробкова	55	Шкоф	05.06.22	05.06.22	
Проверил	Петрушкин	56		05.06.22	05.06.22	
И. контр.	Семенова	55		05.06.22	05.06.22	Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. 1 этап (1:500)
ГИП	Петрушкин	56		05.06.22	05.06.22	



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
№ на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус 1	Проект.
2	Корпус 2	Проект.
8	Трансформаторная подстанция	Проект.

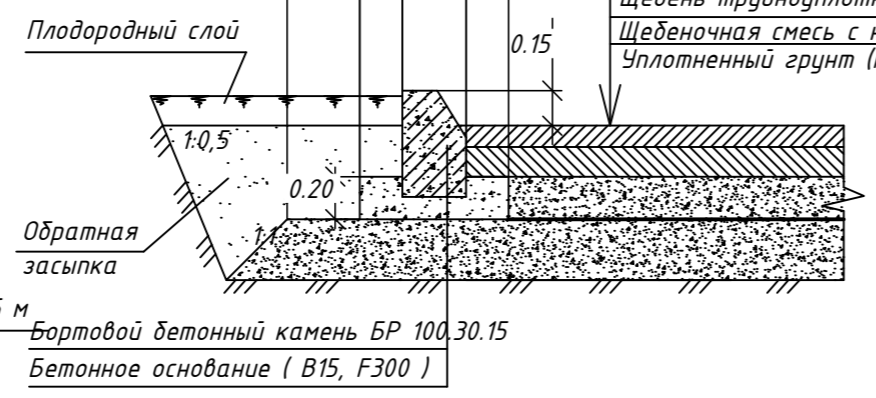
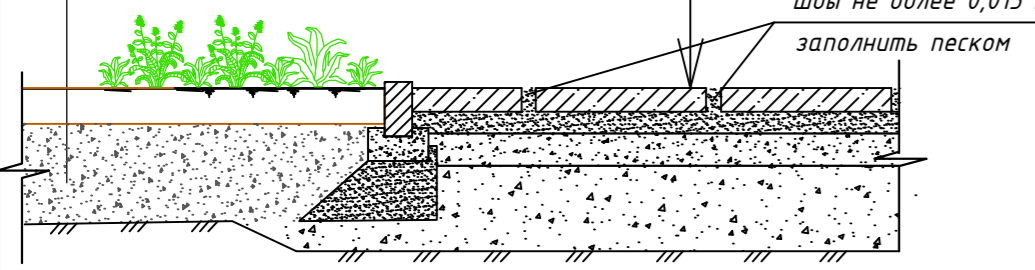
Ведомость покрытий и озеленения. 1 ЭТАП				
N п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	Обозн.
4.1	Проезды с асфальтобетонным покрытием	м <sup>2</sup>	3080	
4.2	Тротуары из бетонной плитки	м <sup>2</sup>	1308,5	
4.3	Велодорожки	м <sup>2</sup>	111	
4.5	Покрытие из террасной доски	м <sup>2</sup>	80,0	
4.5а	Покрытие из террасной доски (входит в площадь застройки)		103,5	
5.1	Озеленение	м <sup>2</sup>	3189,5	
5.2	Минеральное покрытие	м <sup>2</sup>	92	
5.3	Покрытие из песка	м <sup>2</sup>	46,3	
5.4	Покрытие из щепы	м <sup>2</sup>	94,3	

Конструкция озеленения под пожарный проезд (Тип 5.1 п)

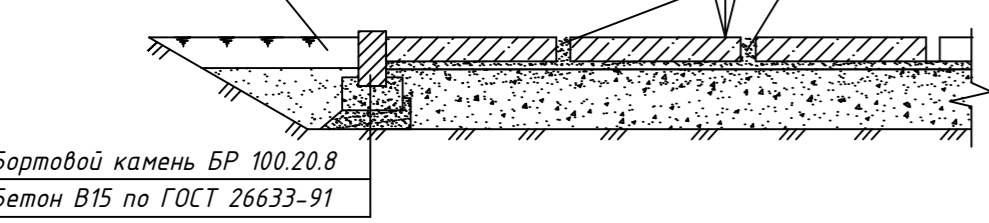
Растительный грунт - 15см  
с зелеными насаждениями  
Щебеночная смесь с непрерывной гранулометрией С5 (максимальный размер зерен 80 мм) - 45 см  
Уплотненный грунт

Тротуар под пожарный проезд и проезд спецтехники (Тип 4.2 п)  
Плитки тротуарные - 8 см  
Цементно-песчаная смесь - 3-5см  
Щебень трудноуплотняемый (40-80 мм) с заклинкой фракционированным мелким щебнем - 15см  
Щебеночная смесь с непрерывной гранулометрией С5 (максимальный размер зерен 80 мм) - 35 см  
Уплотненный грунт (Кулл.=0,98)  
Швы не более 0,015 м  
заполнить песком

Проезды и площадки (Тип 4.1)  
Асфальтобетон плотный горячий на битуме БНД марки 90/130, Тип Б, Марка II ГОСТ 9128 - 5см  
Асфальтобетон пористый горячий на битуме БНД марки 90/130, Крупнозернистый, Марка II ГОСТ 9128 - 7см  
Щебень трудноуплотняемый (40-80 мм) с заклинкой фракционированным мелким щебнем - 35см  
Щебеночная смесь с непрерывной гранулометрией С5 (максимальный размер зерен 80 мм) - 45 см  
Уплотненный грунт (Кулл.=0,98)

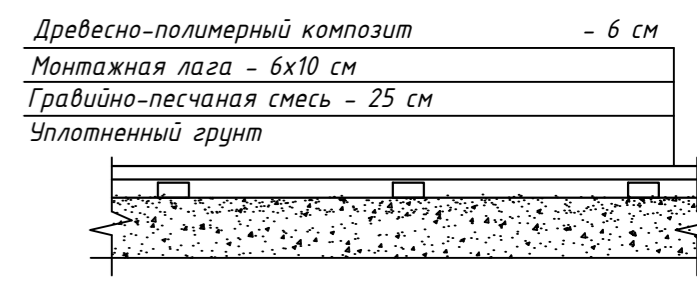


Тротуар (Тип 4.2)  
Плитки тротуарные - 8 см  
Песок - 4см  
Щебеночная смесь с непрерывной гранулометрией С5 (максимальный размер зерен 80 мм) - 15 см  
Уплотненный грунт (Кулл.=0,98)  
Плодородный слой  
Швы не более 0,015 м  
заполнить песком



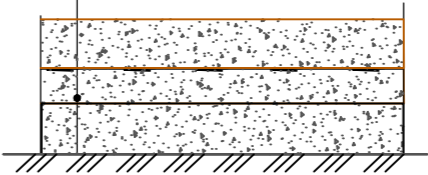
Бортовой камень БР 100.20.8  
Бетон В15 по ГОСТ 26633-91

Покрытие из террасной доски (Тип 4.5)



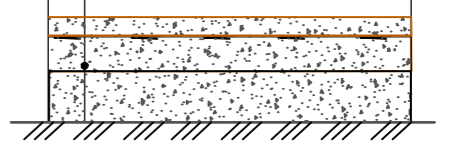
Конструкция покрытия из песка (Тип 5.3)

Песок речной промытый фр. до 3 мм - 30 см  
Щебеночный отсеив фр. 5-10 мм - 15 см  
Щебеночная смесь с непрерывной гранулометрией С5 (максимальный размер зерен 80 мм) - 15 см  
Уплотненный грунт



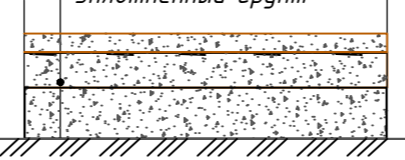
Конструкция покрытия из щепы (Тип 5.4)

Щепа декоративная - 10 см  
Щебеночный отсеив фр. 5-10 мм - 15 см  
Щебеночная смесь с непрерывной гранулометрией С5 (максимальный размер зерен 80 мм) - 15 см  
Уплотненный грунт

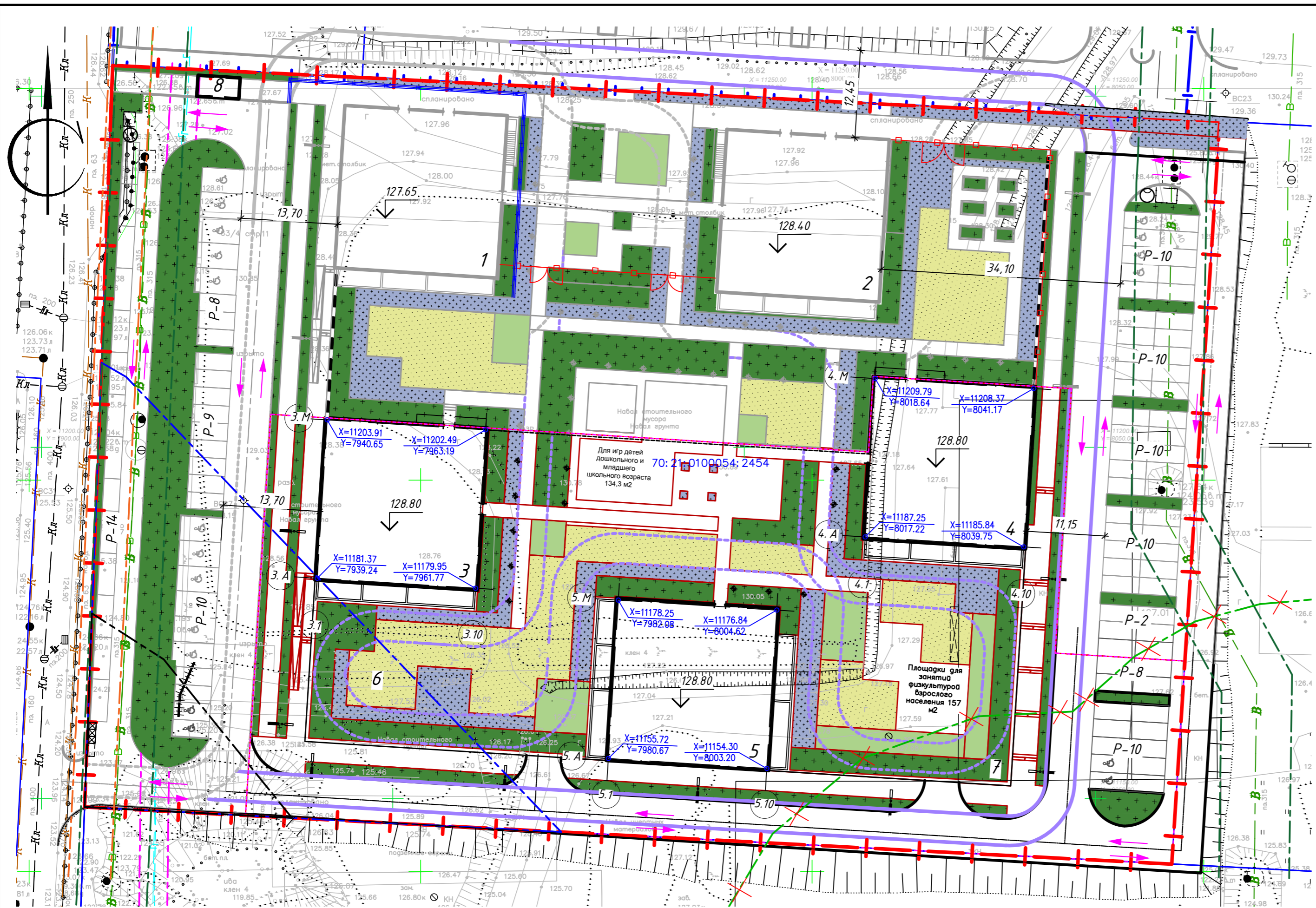


Конструкция минерального покрытия (Тип 5.2)

Крупный песок фр. до 5 мм - 5 см  
Щебеночный отсеив фр. 5-10 мм - 15 см  
Щебеночная смесь с непрерывной гранулометрией С5 (максимальный размер зерен 80 мм) - 15 см  
Уплотненный грунт



2022-297-ПЗУ.ГЧ.5				
Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске. 3 очередь. 1 и 2 этапы				
Изм.	Кол.ч.	Лист	Нвдк.	Подпись
Разраб.	Коробкова			05.06.23
Проверил	Петрушкевич			05.06.23
Н. контр.	Семенова			05.06.23
ГИП	Петрушкевич			05.06.23
Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения			Стадия	Лист
			П	1
План благоустройства территории. 1 этап (1:500)				



Условные обозначения

- Граница участка по ГПЗУ
- Граница участка с к.н. 70:21:0100054:2737
- Граница 1 этапа
- Граница 2 этапа
- Проектируемые здания и сооружения
- Демонтаж существующих сооружений
- Пожарный проезд
- ↔ Схема движения транспорта
- ➔ Пути движения до мусорных баков
- Подпорная стена
- Водоотводной лоток
- Зона ограничения застройки "Передающий радиотехнический объект Радиотелевизионная передающая станция "Томск", расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Больничная, 11а, для высоты 75 м"
- Зона ограничения застройки "Передающий радиотехнический объект Радиотелевизионная передающая станция "Томск", расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Больничная, 11а, для высоты 65 м"
- Зона с особыми условиями использования территории Санитарно-защитная зона от трансформаторной подстанции «ИнвестГрадСтрой» \*
- Охранная зона сетей газопровода (2 м)
- Охранная зона сетей водопровода (5 м)
- Охранная зона сетей канализации (3 м)
- Автостоянка МГН М4
- Автостоянка МГН
- Уличный светильник
- Мусорный бак, объемом 3 м<sup>3</sup>
- Мусорный бак, объемом 1,1 м<sup>3</sup>
- Площадки для КГМ
- \* - Санитарно-защитная зона от трансформаторной подстанции «ИнвестГрадСтрой» ликвидируется путём демонтажа трансформаторной подстанции по отдельному проекту до ввода в эксплуатацию 2 этапа проектируемого здания.

Этапы строительства:  
 1 этап - Корпус 1, корпус 2  
 2 этап - Корпус 3, корпус 4, корпус 5, магазин, автостоянка.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус 1	Проект.
2	Корпус 2	Проект.
3	Корпус 3	Проект.
4	Корпус 4	Проект.
5	Корпус 5	Проект.
6	Магазин	Проект.
7	Автостоянка	Проект.
8	Трансформаторная подстанция	Проект.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

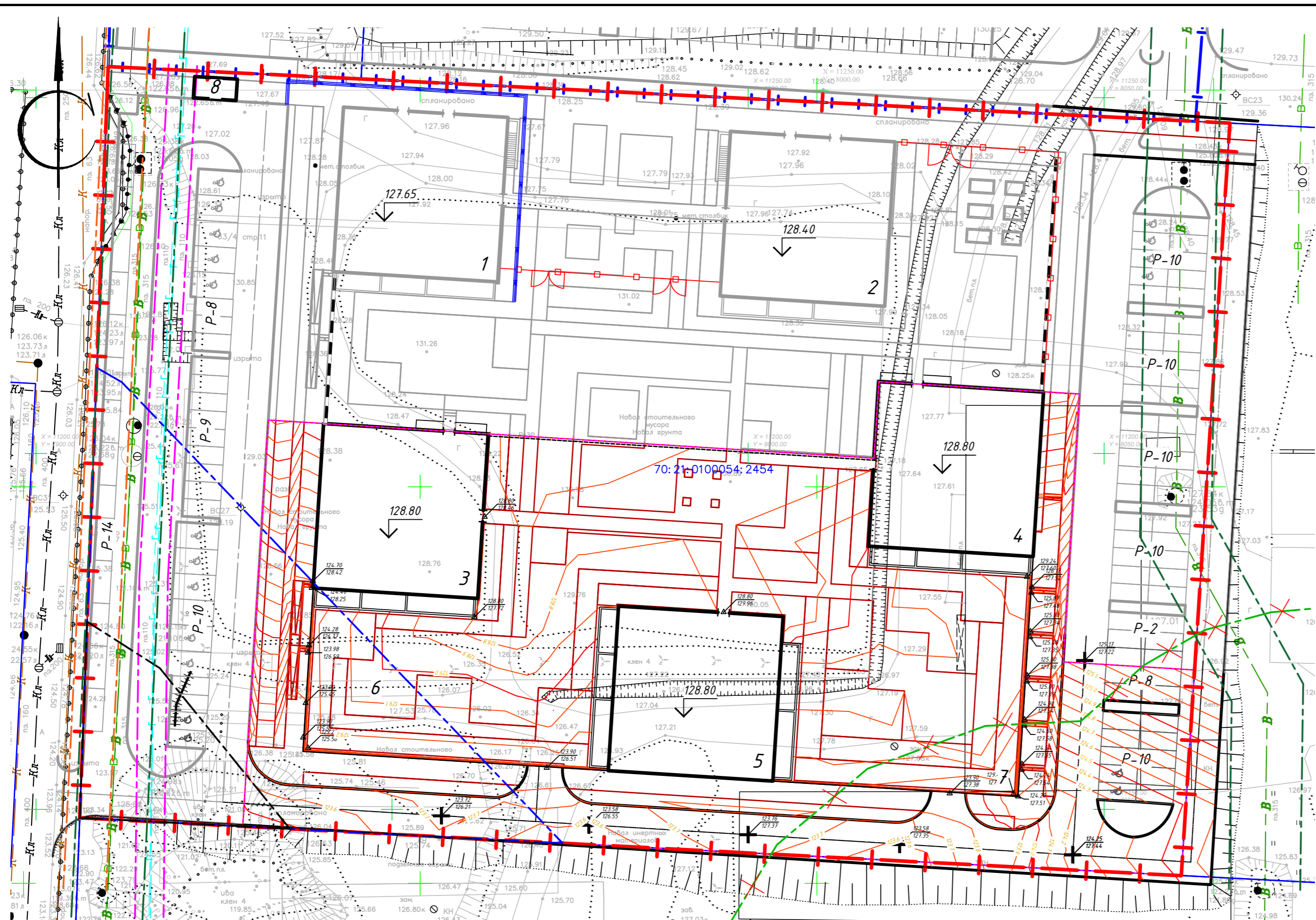
N п/п	Наименование	Ед. изм.	1 этап		2 этап		ИТОГО	
			Количество	%	Количество	%	Количество	%
1	Площадь в границах земельного участка по ГПЗУ	м <sup>2</sup>					16538,00	100,00
2	Площадь участка благоустройства в границах ГПЗУ, в том числе:		9271,00	56,06	7267,00	43,94	16538,00	
3	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1216,2	7,35	4878,5	29,50	6094,70	36,85
4	Площадь твердых покрытий, в том числе:	м <sup>2</sup>	4683,00	28,32	2727,20	16,49	7410,20	
4.1	Проезды с асфальтобетонным покрытием	м <sup>2</sup>	3080		1207,2		4287,20	25,92
4.2	Тротуары из бетонной плитки	м <sup>2</sup>	1308,5		612,3		1920,80	11,61
4.2 а	Тротуары из бетонной плитки на стилобате (входят в площадь застройки)	м <sup>2</sup>	-		266,7		266,70	
4.3	Велодорожки	м <sup>2</sup>	111		115		226,00	1,37
4.4	Площадь площадок из резиновой крошки на стилобате (входит в площадь застройки)	м <sup>2</sup>	-		157		157,00	
4.5	Покрытие из террасной доски	м <sup>2</sup>	80,0		-		80,00	0,48
4.5 а	Покрытие из террасной доски (входит в площадь застройки)	м <sup>2</sup>	103,5		-		103,50	
4.5 б	Покрытие из террасной доски на стилобате (входит в площадь застройки)	м <sup>2</sup>	-		369		369,00	
5	Площадь озеленения, в том числе:	м <sup>2</sup>	3422,10	20,69	2785,10	16,84	6207,20	
5.1	Озеленение	м <sup>2</sup>	3189,5		441,6		3631,10	21,96
5.1 а	Озеленение на стилобате (входит в площадь застройки)	м <sup>2</sup>	-		2209,2		2209,20	
5.2	Минеральное покрытие	м <sup>2</sup>	92		-		92,00	0,56
5.3	Покрытие из песка	м <sup>2</sup>	46,3		-		46,30	0,28
5.4	Покрытие из щебы	м <sup>2</sup>	94,3		-		94,30	0,57
5.4 а	Покрытие из щебы на стилобате (входит в площадь застройки)	м <sup>2</sup>	-		134,3		134,30	
6	Прочие площади	м <sup>2</sup>	53,2	0,32	12,4	0,07	65,60	0,40
А	Площадь за пределами ГПЗУ, в том числе:	м <sup>2</sup>	321,00		224,00		545,00	
А.1	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	321		194			
А.2	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	-		30			
7	Количество автостоянок в границах ГПЗУ, в том числе:	м/м	83		104		187	
	в радиусе доступности 100 метров от здания	м/м	83		104		187	
	м/места для МГН / МГН М4	м/м	9/ 5		10/ 6		19/ 11	

2022-297- ПЗУ.ГЧ.6

Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске. 3 очередь. 1 и 2 этапы

Изм.	Кол.ч.	Лист	Ндвк.	Подпись	Дата	Исполнитель	Лист	Листов
Разраб.	Коробкова			<i>Коробкова</i>	05.06.23	Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения	П	1
Проверил	Петрушкевич			<i>Петрушкевич</i>	05.06.23			
Н. контр.	Семенова			<i>Семенова</i>	05.06.23	Схема планировочной организации земельного участка. 2 этап (1:500)		
ГИП	Петрушкевич			<i>Петрушкевич</i>	05.06.23			





ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус 1	Проект.
2	Корпус 2	Проект.
3	Корпус 3	Проект.
4	Корпус 4	Проект.
5	Корпус 5	Проект.
6	Магазин	Проект.
7	Автостоянка	Проект.
8	Трансформаторная подстанция	Проект.

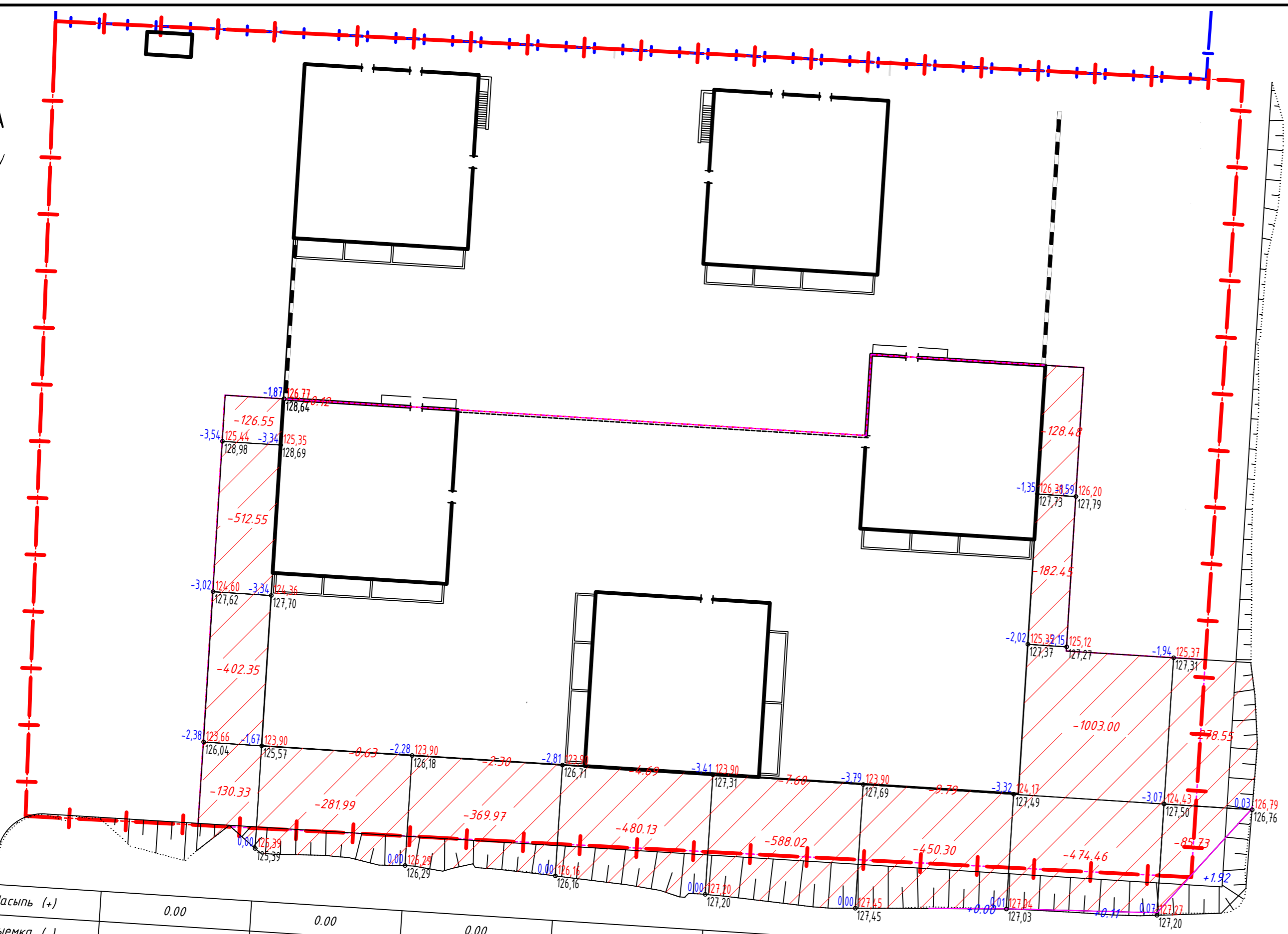
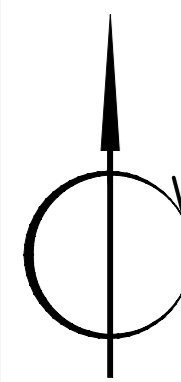
Условные обозначения

- Граница участка по ГПЗУ
- Граница участка с к.н. 70:21:0100054:2737
- Граница 1 этапа
- Граница 2 этапа
- Проектируемые здания и сооружения
- Относительная нулевая отметка сооружения
- Проектные планировочные горизонталы
- Проектная ("красная") абсолютная отметка  
Фактическая ("черная") абсолютная отметка
- Подпорная стена
- Водоотводный лоток

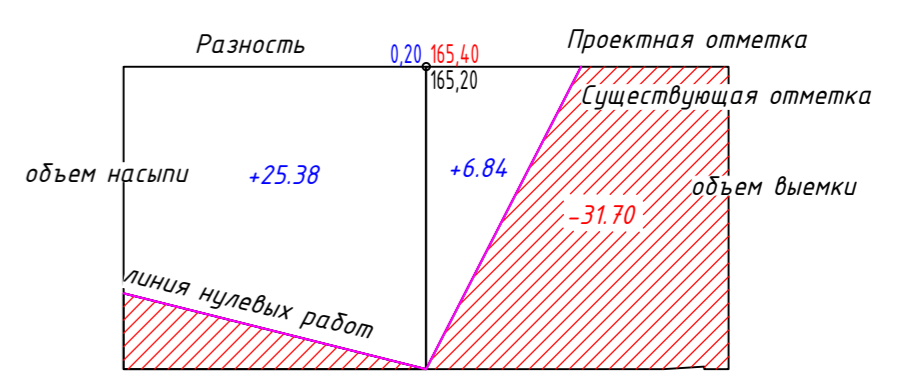
Инв. N подл. Подпись и дата. Взамен инв. N

2022-297- ПЗУ.ГЧ.7									
Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске. 3 очередь. 1 и 2 этапы									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндвк.	Подпись	Дата	Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Коробкова				05.06.23				
Проверил	Петрушкевич				05.06.23				
Н. контр.	Семенова				05.06.23	План организации рельефа. 2 этап (1:500)			
ГИП	Петрушкевич				05.06.23				





- Условные обозначения**
- Граница участка по ГПЗУ
  - Граница участка с к.н. 70:21:0100054:2737
  - Граница 1 этапа
  - Граница 2 этапа
  - Проектируемые здания и сооружения
  - Проектируемые подземные сооружения



Итого, м <sup>3</sup>	Насыпь (+)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.11	1.92	Всего, м <sup>3</sup>	2.03
	Выемка (-)	-1171.78	-282.74	-372.27	-484.82	-595.62	-460.09	-1788.39	-364.28		-5519.99

Ведомость объемов земляных масс

Наименование грунта	Количество, м <sup>3</sup>		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1 Грунт планировки территории	2,03	5519,99	
2 Вытесненный грунт от устройства:			
а) подземных частей зданий		19068,01	
б) автодорожных покрытий		1205,0	
в) плодородной почвы на участках озеленения		176,6	
3 Поправка на уплотнение 10%	0		
Всего пригодного грунта	2,03	25969,60	
4 Избыток пригодного грунта	25967,57		используется для отсыпки последующих очередей строительства
5 Плодородный грунт, в том числе		(1114,0)	
а) используемый для озеленения	1114,0		
б) недостаток плодородного грунта		1114,0	разработка в карьере
6 Итого перерабатываемого грунта	27083,6	27083,6	

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

					2022-297- ПЗУ.ГЧ.8				
					Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске. 3 очередь. 1 и 2 этапы				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нвдк.	Подпись	Дата	Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Коробкова			<i>[Signature]</i>	05.06.23		П		1
Проверил	Петрушкевич				05.06.23				
Н. контр.	Семенова				05.06.23	План земляных масс. 2 этап (1:500)			
ГИП	Петрушкевич				05.06.23				





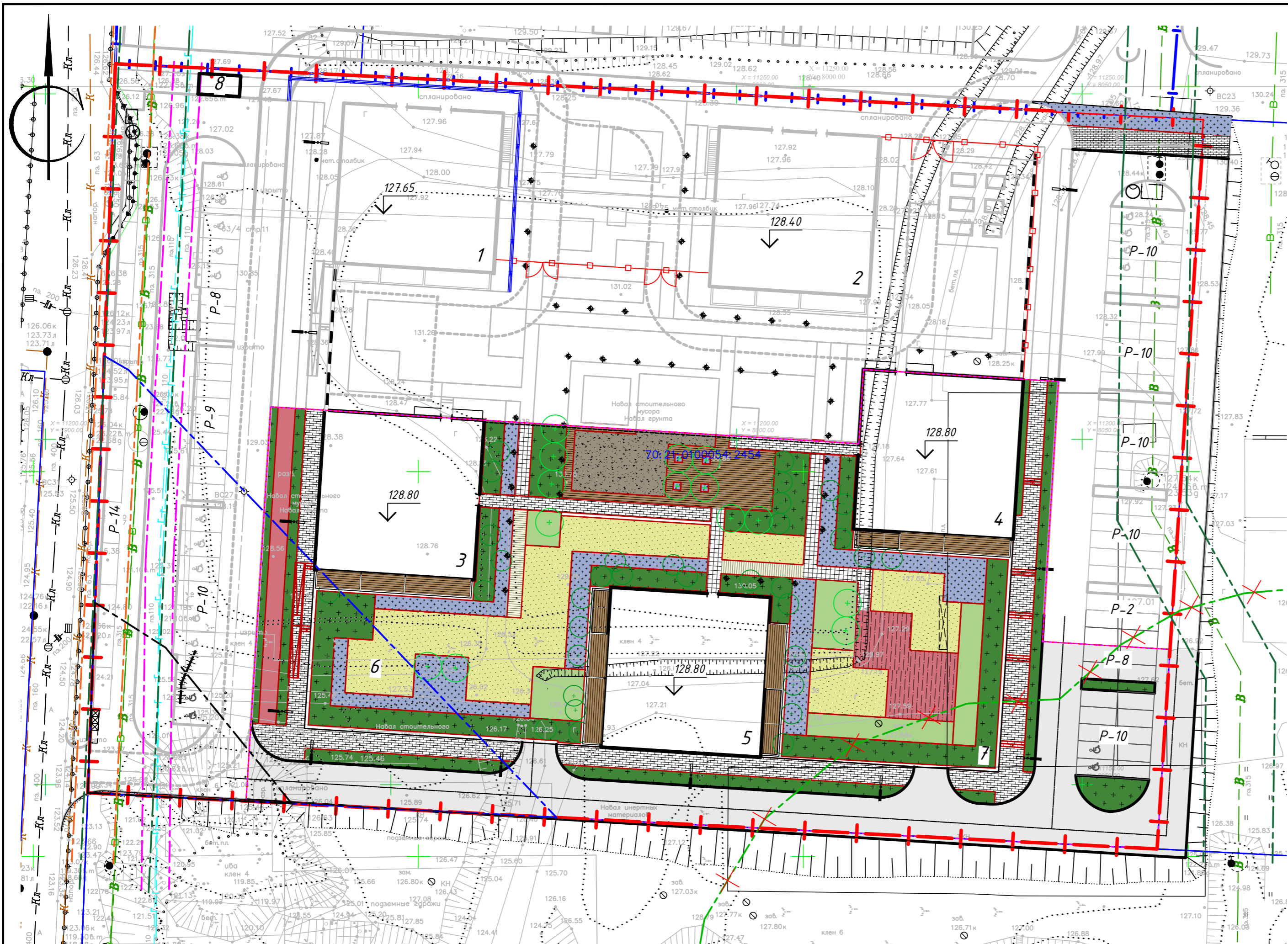
№ на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус 1	Проект.
2	Корпус 2	Проект.
4	Корпус 4	Проект.
5	Корпус 5	Проект.
6	Магазин	Проект.
7	Автостоянка	Проект.
8	Трансформаторная подстанция	Проект.



Условные обозначения

	Граница участка по ПЗУ		Граница участка с к.н. 70:21:0100054:2737		Граница 1 этажа		Граница 2 этажа		Проектируемые здания и сооружения		Уличный светильник		Ограждение территории		Подпорная стена		Водопроводный лоток		Сети электроснабжения 6 кВ		Сети электроснабжения 0,4 кВ		Кабельная линия для питания наружного освещения, в земле, в трубе		Опора освещения		Сети связи провайдера		Кабельный колодец ККС-3		Проектируемая тепловая сеть в ж/б лотках		Неподвижная опора		МК	Мокрый колодец		УТ	Узел трубопровода		Угол поворота трассы		К2	Лишневая канализация		К1	Хозяйственно-бытовая канализация		Водопровод существующий		Водопровод проектируемый		ПГ	Пожарный гидрант		Водопроводная камера		Водопровод существующий		Водопровод проектируемый		Колодец смотровой/лабораторный на сети канализации		Д-1	Дождеприемник на сети лифтовой канализации
--	------------------------	--	---	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------------------------	--	--------------------	--	-----------------------	--	-----------------	--	---------------------	--	----------------------------	--	------------------------------	--	---	--	-----------------	--	-----------------------	--	-------------------------	--	--	--	-------------------	--	----	----------------	--	----	-------------------	--	----------------------	--	----	----------------------	--	----	----------------------------------	--	-------------------------	--	--------------------------	--	----	------------------	--	----------------------	--	-------------------------	--	--------------------------	--	--	--	-----	--

				2022-297-ПЗУ.ГЧ.9			
Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске. 3 очередь. 1 и 2 этажи							
Изм.	Колуч.	Лист	Взнос.	Подпись	Дата	Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения	
Разработ.	Коровак	55.06.22	Петрушевич	55.06.22	Стандия		
Проверил	Петрушевич	55.06.22	Петрушевич	55.06.22	Лист		
						Сводный план сетей инженерно-технического обеспечения. 2 этап (1500)	Листов 1
						СИНТЕХПРОЕКТ	Формат А1



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
№ на плане	Наименование	Примечание
1	Корпус 1	Проект.
2	Корпус 2	Проект.
3	Корпус 3	Проект.
4	Корпус 4	Проект.
5	Корпус 5	Проект.
6	Магазин	Проект.
7	Автостоянка	Проект.
8	Трансформаторная подстанция	Проект.

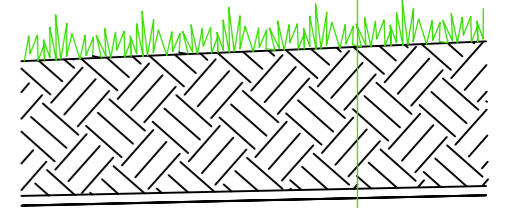
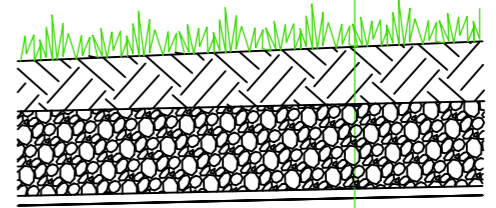
Ведомость покрытий и озеленения. 1,2 ЭТАПЫ					
N п/п	Наименование	Ед. изм.	1 этап	2 этап	Обозначение
4.1	Проезды с асфальтобетонным покрытием	м <sup>2</sup>	3080	1207,2	
4.2	Тротуары из бетонной плитки	м <sup>2</sup>	1308,5	612,3	
4.2a	Тротуары из бетонной плитки на стилобате (входит в площадь застройки)	м <sup>2</sup>	-	266,7	
4.3	Велодорожки	м <sup>2</sup>	111	115	
4.4	Площадь площадок из резиновой крошки на стилобате (входит в площадь застройки)	м <sup>2</sup>	-	157	
4.5	Покрытие из террасной доски	м <sup>2</sup>	80,0	-	
4.5a	Покрытие из террасной доски (входит в площадь застройки)	м <sup>2</sup>	103,5	-	
4.5b	Покрытие из террасной доски на стилобате (входит в площадь застройки)	м <sup>2</sup>	-	369	
5.1	Озеленение	м <sup>2</sup>	3189,5	441,6	
5.1a	Озеленение на стилобате (входит в площадь застройки)	м <sup>2</sup>	-	2209,2	
5.2	Минеральное покрытие	м <sup>2</sup>	92	-	
5.3	Покрытие из песка	м <sup>2</sup>	46,3	-	
5.4	Покрытие из щепы	м <sup>2</sup>	94,3	-	
5.4a	Покрытие из щепы на стилобате (входит в площадь застройки)	м <sup>2</sup>	-	134,3	

Конструкция укрепленного газона над гаражом

- Газон
- Плодородная почва - 150 мм
- Щебень фр. 40-70 мм - 45 см
- Фильтрующий геотекстиль (105 г/м.кв.) - 2 мм
- Дренажная мембрана - 25 мм
- Влагонакопительный и защитный мат
- КРОВЕЛЬНЫЕ СЛОИ

Конструкция газона над гаражом

- Газон
- Плодородная почва - 400 мм
- Фильтрующий геотекстиль (105 г/м.кв.) - 2 мм
- Дренажная мембрана - 25 мм
- Влагонакопительный и защитный мат
- КРОВЕЛЬНЫЕ СЛОИ

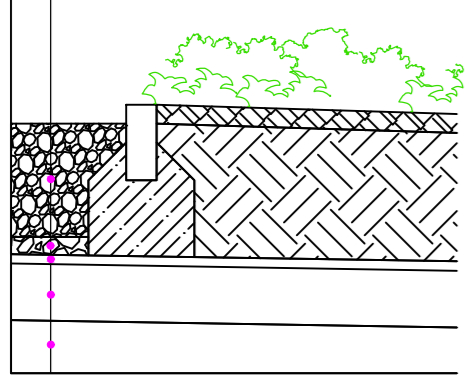


Примечание - конструкции покрытий по грунту приведены на листе 2022-297-ПЗУ.ГЧ.4.

2022-297- ПЗУ.ГЧ.10					
Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске.					
3 очередь. 1 и 2 этапы					
Изм.	Кол.ч.	Лист	Н.док.	Подпись	Дата
Разраб.	Коробкова				05.06.23
Проверил	Петрушкевич				05.06.23
Н. контр.	Семенова				05.06.23
ГИП	Петрушкевич				05.06.23
Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения				Стадия	Лист
План благоустройства территории. 2 этап (1:500)				П	1
План благоустройства территории. 2 этап (1:500)					

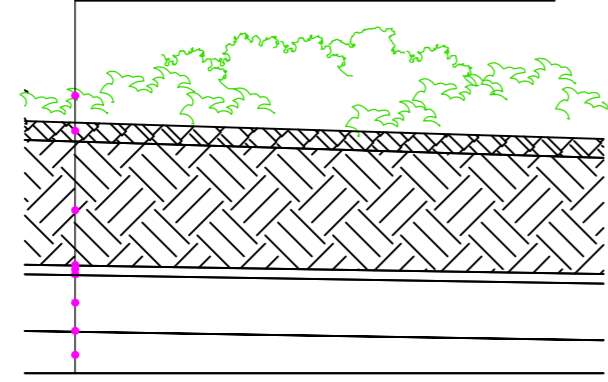
Конструкция отмостки над гаражом

- гравий 16-32 мм - 300 мм
- Щебень фр.20-40 мм
- Фильтрующий геотекстиль (105 г/м.кв.) - 2 мм
- Дренажная мембрана - 25 мм
- Влагонакопительный и защитный мат
- КРОВЕЛЬНЫЕ СЛОИ



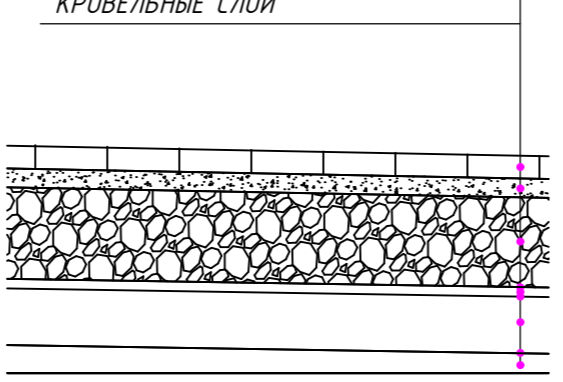
Конструкция насаждений над гаражом

- Насаждения в соотв. с дендропланом
- Измельченная кора - 50 мм
- Плодородная почва - 400 мм
- Фильтрующий геотекстиль (105 г/м.кв.) - 2 мм
- Дренажная мембрана - 25 мм
- Влагонакопительный и защитный мат
- КРОВЕЛЬНЫЕ СЛОИ



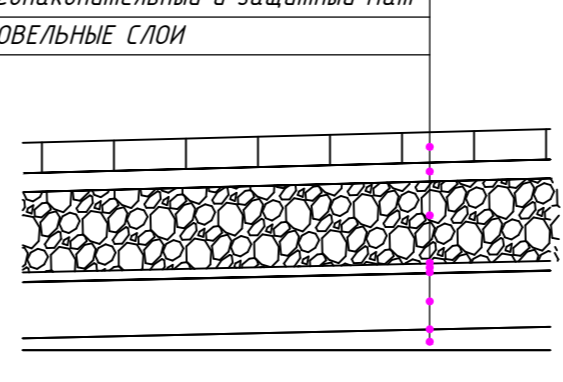
Конструкция покрытий над гаражом

- Бетонная плитка (либо резиновое покрытие) - 60 мм
- Песок укрепленный цементом 8%, фр 0,7 мм - 50 мм
- Фильтрующий геотекстиль (105 г/м.кв.) - 2 мм
- Щебень фр.20-40 мм - 150 мм
- Фильтрующий геотекстиль (105 г/м.кв.) - 2 мм
- Дренажная мембрана - 25 мм
- Влагонакопительный и защитный мат
- КРОВЕЛЬНЫЕ СЛОИ



Конструкция пожарного проезда над гаражом

- Бетонная плитка - 80 мм
- Песок укрепленный цементом 8%, фр 0,7 мм - 50 мм
- Фильтрующий геотекстиль (105 г/м.кв.) - 2 мм
- Щебень фр.20-40 мм - 250 мм
- Фильтрующий геотекстиль (105 г/м.кв.) - 2 мм
- Дренажная мембрана - 25 мм
- Влагонакопительный и защитный мат
- КРОВЕЛЬНЫЕ СЛОИ





Условные обозначения

- |— Граница участка по ГПЗУ
- - - Граница 1 этапа
- - - Граница 2 этапа
- - - Зона ограничения застройки "Передающий радиотехнический объект Радиотелевизионная передающая станция "Томск", расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Больничная, 11а, для высоты 75 м".
- - - Зона ограничения застройки "Передающий радиотехнический объект Радиотелевизионная передающая станция "Томск", расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Больничная, 11а, для высоты 65 м".
- - - Охранная зона сетей газопровода (2 м)
- - - Охранная зона сетей водопровода (5 м)
- - - Охранная зона сетей канализации (3 м)

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Примечание
1	Участок пректирования	проектир.
2	Магазин ЛЕНТА	сущ.
3	Магазин Стройпарк	сущ.
4	Вторая очередь строительства	сущ.
5	АЗС	сущ.
6	Первая очередь строительства	сущ.

2022-297- ПЗУ.ГЧ.11					
Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения по ул. Пушкина 61/10 в г. Томске. 3 очередь. 1 и 2 этапы					
Изм.	Кол.уч	Лист	Идок.	Подпись	Дата
Разраб.		Коробкова		<i>JK</i>	05.06.23
Проверил		Петрушкевич			05.06.23
Н. контр.		Семенова			05.06.23
ГИП		Петрушкевич			05.06.23

Жилой комплекс с автостоянкой и помещениями общественного назначения	Стадия	Лист	Листов
	П		1



