



Жилой комплекс в границах ул. Холодильная - Харьковская - Минская в г.
Тюмень с объектами соцкультбыта.

Первая очередь строительства. Четвертый этап. Многоквартирный жилой
дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной
автостоянкой. Секция 2.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

Шифр: К-04/23-ПЗУ

Том 2

Ген.директор ООО «Реконструкция-2000 и К»

С.П. Мочалкин

Гл. инженер проекта

Н.В. Некрасов

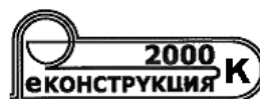
Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	01/24		01.24

Разрешение	Обозначение	К-04/23-ПЗУ	
01/24	Наименование объекта	Жилой комплекс в границах ул. Холодильная - Харьковская - Минская в г. Тюмень с объектами соцкультбыта. Первая очередь строительства. Четвертый этап. Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2.	

Изм.	Лист	Содержание изменения	Код	Примечание
1	ТЧ 8-12	Откорректировано количество жителей. Откорректированы расчеты. Откорректированы данные в таблицах 5.1, 5.3.2, добавлен расчет деревьев	4	

Согласовано			
Н.контр.			

Изм.внес	Горюшина		01.24
Составил	Горюшина		01.24
ГИП	Некрасов		01.24
Утв.	Ефимов		01.24



Лист	Листов
1	1

Содержание тома

Шифр	Наименование	Примечание
К-04/23-ПЗУ.С	Содержание тома	
К-04/23-ПЗУ.Т	Текстовая часть	
	Графическая часть	
К-04/23-ПЗУ.Г	Лист №1. Ситуационный план с указанием перспективной застройки на территории жилого квартала(М1:500)	
К-04/23-ПЗУ.Г	Лист №2. Ситуационный план с указанием зон с особыми условиями использования территории (1:500)	
К-04/23-ПЗУ.Г	Лист №3. Схема планировочной организации земельного участка (М1:500)	
К-04/23-ПЗУ.Г	Лист №4. План организации рельефа (М1:500)	
К-04/23-ПЗУ.Г	Лист №5. План земляных масс (1:500)	
К-04/23-ПЗУ.Г	Лист №6. Сводный план инженерных сетей (1:500)	
К-04/23-ПЗУ.Г	Лист №7. Схема движения транспорта по территории жилой застройки (1:500)	

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

К-04/23-ПЗУ.С					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разработал	Горюшина				10.23
Проверил	Ефимов				10.23
ГИП	Некрасов				10.23
Н. контр.	Кузякина				10.23
Содержание тома					
Стадия		Лист		Листов	
П		1		1	
ООО «Реконструкция-2000иК»					

Содержание

1.	Общая часть;.....	2
2.	Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	3
3.	Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка;	4
4.	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);	7
5.	Технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;	8
6.	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;	14
7.	Описание организации рельефа вертикальной планировкой;	16
8.	Описание решений по благоустройству территории;	16
9.	Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства – для производственного назначения.	20
10.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения.....	20
11.	Характеристика и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) – для объектов производственного назначения.....	20
12.	Обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непромышленного назначения;.....	20

Согласовано				
Взам. инв. №				
Подпись и дата				

Инв. № подл.					
--------------	--	--	--	--	--

1	-	Зам	01/24		01.24	К-04/23-ПЗУ.Т		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата			
		Горюшина			10.23	Стадия	Лист	Листов
		Ефимов			10.23	П	1	20
		Некрасов			10.23	Текстовая часть		
		Кузякина			10.23	ООО «Реконструкция-2000иК»		

1. Общая часть;

Исходными данными для разработки проектной документации является:

- Задание на проектирование;
- ГПЗУ РФ-72-3-04-0-00-2023-4897-0 от 04.09.2023;
- Постановление Администрации г.Тюмени №28 от 26.06.2020 «Об утверждении изменений в проект планировки территории планировочного района №6 «Центральный», в проекты межевания территории в границах микрорайонов 06:01:08, 06:01:11, 06:01:14, 06:02:01, 06:02:05, 06:02:09, 06:02:23, 06:02:30, 06:02:31, в проект межевания территории элементов улично-дорожной сети в границах планировочного района №6 «Центральный».
- технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям ш.20-753-ИГИ, выполненный ООО «ИнжГеоСервис» в октябре 2020 года;
- технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям ш.076-ИИЗ/2020-ИЭИ, выполненный ООО «Геокад», в апреле 2020 года;
- технический отчет по инженерно-топографическим изысканиям ш.20-753-ИТИ, выполненный ООО «ИнжГеоСервис» в октябре 2020 года.

Проектная документация выполнена в соответствии со следующими основными действующими нормативными документами

- СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция;
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных сооружений»;
- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ - «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Положение "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", утвержденное Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01; «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
- ГОСТ 21.204-2020 - «Система проектной документации для строительства. Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений».

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

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

К-04/23-ПЗУ.Т

Лист

2

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

Участок проектирования расположен в г. Тюмень. Участок в границах ул. Холодильная – Харьковская - Минская.

Категория земель под участком работ – земли населенных пунктов.

Ближайшая жилая застройка от участка работ располагается в 15 м на запад.

До ближайшей больницы (Областная клиническая больница №2) на юго-запад 433 м.

Ближайшим водным объектом к участку работ является река Тура, расположенная в 665 м. Водоохранная зона реки Тура 200 м. Следовательно участок работ не находится в границах водоохраных зон и прибрежных защитных полос.

С северо-западной стороны участка проектирования расположен гаражный кооператив «Кооператив 3» по улице Елизарова 19. От улицы Холодильная данный кооператив огорожен насаждением деревьев. Согласно публичной кадастровой карте Тюмени, а также письма от Администрации, на участке работ отсутствуют санитарно-защитные зоны объектов. Влияние гаражного кооператива на окружающую среду незначительно, так как выбросы от автотранспорта на его территории кратковременные и незначительные.

Рельеф площадки техногенно нарушенный, абсолютные отметки на момент проведения работ 68,0 – 68,9 м.

Рядом с участком и по участку проходят как действующие, так и недействующие инженерные коммуникации (канализация, водопровод, электропередач и т.д.).

По “Схеме орографического районирования” г. Тюмень находится в юго-восточной оконечности Туринской заболоченной равнины.

Город расположен в долине реки Тура на надпойменных террасах и пойме.

Природно-климатические условия площадки:

Район строительства - 1 В;

Расчетная температура наружного воздуха - минус 35 °С;

Расчетная снеговая нагрузка - 1,8 кПа;

Нормативное ветровое давление - 0,23 кПа;

Толщина стенки гололеда - 10 мм;

Зона влажности – сухая;

Нормативная глубина промерзания грунтов: для суглинков и глин супесей, песков мелких и пылеватых - 1,73 м - 2,10 м.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
			К-04/23-ПЗУ.Т				
1	-	Зам.	01/24		01.24	3	
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		

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

В границах воздействия объекта нет земель сельскохозяйственного назначения, лесного или водного фонда, а также охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

До начала строительства инженерные сети попадающие в зону застройки будут демонтированы. Охранные зоны не устанавливаются.

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

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

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

Зоны с особыми условиями использования территории.

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

Санитарные разрывы.

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

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

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

Санитарный разрыв от въездов в подземную автостоянку, вытяжных шахт до площадок и фасадов жилых домов принят 15 метров.

Размер санитарных разрывов от мусорных контейнеров до объектов жилого и общественного назначения регламентируется СанПиН 2.1.3684-21, пункт 4. В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок

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

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

К-04/23-ПЗУ.Т

Лист

4

до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров. Проектом предусмотрен отдельный сбор мусора в 3 заглубленных контейнера, каждый 3 м³.

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

Охранные зоны.

Теплотрасса.

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

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

Существующие сети в границах участка проектирование подлежат демонтажу, охранные зоны не устанавливаются.

Кабель 0,4кВ, кабель 10кВ.

Проектом предусмотрено проектирование кабелей 0,4к, 6-10кВ с установлением охранной зоны 1,0м в сторону бортового камня проезжей части и 0,6м в сторону тротуаров в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24-02-2009 №160 «О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ ОХРАННЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА И ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ТАКИХ ЗОН».

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

Трансформаторная подстанция.

Для трансформаторной подстанции установлена охранный зона 10,0м в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24-02-2009 №160 «О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ ОХРАННЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ ЭЛЕКТРОСЕТЕВОГО ХОЗЯЙСТВА И ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ТАКИХ ЗОН».

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

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

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

Согласно п.5 ГПЗУ РФ-72-3-04-0-00-2023-4897-0 от 04.09.2023 земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

-охранная зона линейного сооружения: газопровод из полиэтиленовых и стальных труб, протяженностью 1643 м. Проектируемая застройка в охранную зону газопровода не попадает;

-охранная зона Воздушной линии 10 кВ. Проектируемая застройка в охранную зону воздушной линии 10кВ не попадает;

-охранная зона Кабельной линии 0,4 кВ ТП-116. Проектируемая застройка в охранную зону кабельной линии 0,4кВ не попадает;

- охранная зона Воздушной линии 0,4 кВ ТП-116. Воздушная линия 0,4кВ демонтируется;

-охранная зона Воздушной линии 10 кВ. Проектируемая застройка в охранную зону воздушной линии 10кВ не попадает;

-проектируемый участок полностью расположен в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Плеханово в секторе 11, ограничивающий абсолютную высоту располагаемых в ней объектов до 203,8 м. проектируемый дом не превышает абсолютную высоту 139,35 м;

- проектируемый участок полностью расположен в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома Плеханово, ограничивающий размещение опасных производственных объектов, к которым проектируемый дом не относится;

-проектируемый участок полностью расположен в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома Плеханово, запрещающей размещение объектов, способствующих массовому скоплению птиц, к которым проектируемый объект не относится;

За отметку 0,000 принят уровень чистого пола общедомовых помещений первого этажа, что соответствует абсолютной отметке на местности +69,20м.

Высота здания (пожарно-техническая) – 61,2м - расстояние между отметкой поверхности проезда для пожарных машин и нижней границей открывающегося проема (окна) в наружной стене верхнего этажа.

Высота здания (архитектурная) – 67,17 м - это вертикальный линейный размер от проектной отметки земли до парапета основной плоской кровли.

Абсолютная высота здания (верх металлического ограждения выхода на кровлю в секции №2) – 70,22, что соответствует абсолютной отметке 139,42 м. Абсолютные высоты проектируемых зданий не превышают допустимые ограничения по высоте возводимых зданий.

ВЫВОД: Проектируемый объект капитального строительства размещен в границах земельного участка без ограничений.

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

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

К-04/23-ПЗУ.Т

Лист

6

4. 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);

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

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

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

Проектные решения принимались в соответствии с Постановлением Администрации г. Тюмени №28 от 26.06.2020 «Об утверждении изменений в проект планировки территории планировочного района №6 «Центральный», в проекты межевания территории в границах микрорайонов 06:01:08, 06:01:11, 06:01:14, 06:02:01, 06:02:05, 06:02:09, 06:02:23, 06:02:30, 06:02:31, в проект межевания территории элементов улично-дорожной сети в границах планировочного района №6 «Центральный».

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства – для размещения многоэтажной жилой застройки.

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

Площадь застройки ГП-1 - 2117.56 м²

Площадь застройки ГП-2 - 501.7 м²

Общая площадь застройки ЗУ составит 2619.26 м²

Процент застройки земельного участка – 16.5 %

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

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

Объекты капитального строительства отсутствуют.

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

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

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

К-04/23-ПЗУ.Т

Лист

7

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

Техничко-экономические показатели земельного участка. Первый этап строительства

Таблица 5.1

Показатели	В границах земельного участка (ГП-1)	В границах земельного участка (ГП-2)	За границами земельного участка	В границах благоустройства ГП-2
Площадь территории по ГПЗУ, м²	15878		-	-
Площадь территории благоустройства, м²	9736	6142	5098,3	11240,3
Площадь застройки жилого дома, м ² ,	2117,56	501,7	-	501,7
Площадь проектируемых покрытий, м², из них:	4792,44	2825,80	4802,5	7628,3
Проезды асфальтобетонные (ПД-4)	1442,00	1220,1	4537,7	5757,8
Плиточное покрытие тротуаров, отмотски (ПП-1)	2656,44	760,2	227,7	987,9
Асфальтобетонное покрытие велодорожки (ПТ-1*)	694,00	563,1	37,1	600,2
Усиленное покрытие тротуаров (ПП-2)	-	206,1	-	206,1
Асфальтобетонное покрытие отмотски (ПТ-2)	-	76,3	-	76,3
Площадь проектируемого озеленения (ПВ-8), м² из них:	2826,00	2814,5	295,8	3110,3
Покрытие тротуара для проезда пожарной техники из эко-плитки	-	347,5	-	-
Песчаное покрытие площадок (ПТ-3)	527,00*	685,40*	-	685,40

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

Площадь площадок по проекту 527+685,4=1212,4 м.кв., что составляет не более 30% от площади земельного участка, а именно 7,6% (1212,4x100/15878).

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

К-04/23-ПЗУ.Т

Лист

8

5.1 Расчет элементов озеленения

Количество жителей по проекту - 225 чел.

Площадь озеленения определена согласно Постановлению Тюменской области от 20.07.2023 №447 "Региональные нормативы градостроительного проектирования» таблица 18.

Согласно п. 11 примечаний таблицы 31 РНГП организация площадок озеленения обеспечивается следующим образом: не менее 20% - крупномерные саженцы деревьев исходя из площади территории не более 18 кв. м на 1 саженец (высотой от 3 метров) с комом земли, включая озеленение травянистыми растениями; не менее 20% - кустарники исходя из площади территории не более 4 кв. м на 1 кустарник, включая озеленение травянистыми растениями; 60% - травянистые растения (цветники и газон). В площади озеленения могут быть учтены площадки благоустройства различного назначения в соответствии с требованиями сводов правил.

$225 * 4,5 = 1012,5$ кв.м. из которых:

60% озеленение – $607,5$ кв.м. Проектом предусмотрена площадь озеленения территории $2814,5$ м.кв. см. таблицу 5.1 и примечание к таблице 5.1.

20% деревья – $202,5/18 = 11,25$. Проектом предусмотрено 21 дерево см. л.3 графической части раздела «Ведомость зеленых насаждений».

20% кустарники – $202,5/4 = 50,6$. Проектом предусмотрена посадка 51 кустарника см. л.3 графической части раздела «Ведомость зеленых насаждений».

5.2. Расчет численности населения

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

ГП-2, секция 2: $6741,6 \text{ м.кв} / 30 \text{ м.кв/чел.} = 225 \text{ чел}$

5.3. Расчёт потребных площадей элементов благоустройства

В кварталах (микрорайонах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий.

Согласно СП 42.13330.2016 состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки.

Удельные размеры площадок определены согласно Постановлению Тюменской области от 19 марта 2008 года №82-п (с изменением от 20 июля 2023 года) "Региональные нормативы градостроительного проектирования», таблица 31.

Расчет площадок благоустройства для ГП-2 представлен в таблице 5.3.1.

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

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

К-04/23-ПЗУ.Т				
Лист				
9				

Таблица 5.3.1

Показатели	По нормативам	По проекту
Количество жителей, чел.		225
Площадки детские игровые, м ²	0,4*** x225=90	242,8 поз. ПД
Площадки отдыха, м ²	0,1x225=22,5	125 на площадке поз. ПО
Спортивная площадка, м ²	2,0x225/2*=225	442,5 –площадка поз. ПС, 600,2 - велодорожка
Хозяйственные площадки, м ²	0,30x225/2**=33,8	199 на площадке поз. ПХ
Итого	371,3	Итого 1 609,5 м2

Согласно примечаниям к таблице 31 "Региональных нормативов градостроительного проектирования» допускается сокращать:

*Площадки спортивные при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона. В качестве компенсирующих мероприятий проектом предусмотрено использование спортивных объектов в радиусе доступности 500м:

-Бульвар детства; Сквер «Уютный»; Спортивный комплекс по ул. Борцов Октября, 2а ст1;

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

***Допускается уменьшать удельный размер площадки для игр детей до 0,4 кв.м/чел на застроенных территориях, подлежащих развитию.

Данные по ГП-1 и ГП-2 по площадкам сведены в таблицу 5.3.2. Профицит площадок и озеленения будут задействованы в последующих проектах.

Таблица 5.3.2

Показатели	ГП-1 по расчету, м ²	ГП-1 по проекту, м ²	ГП-2 по расчету, м ²	ГП-2 по проекту, м ²	Профицит, м ²
Количество жителей, чел.	628		225		
Площадки детские игровые, м ²	283	380	90	242,8 поз. ПД	249,8
Площадки отдыха, м ²	63	63	22,5	125 поз. ПО	102,5

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	К-04/23-ПЗУ.Т						Лист
			1	-	Зам.	01/24		01.24	10
			Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата	

Спортивная площадка, м ²	628	694 – велодорожка, 147 поз.Ж1	225	442,5 поз. ПС, 600,2 - велодорожка	1030,7
Хозяйственные площадки, м ²	94	110	33,8	199 поз. ПХ	181,2
Озеленение	2826	2826	1012,5	2467 озеленение в границах участка 347,5 – тротуар из газонной решетки	1802
Итого	3894	4220	1383,8	4424	3366,2

5.4. Расчёт накопления твёрдых бытовых отходов

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

а) ТБО от жильцов

Норма накопления ТБО в благоустроенном жилом фонде составляет 2,74м³ на 1 человека в год. Количество жителей составляет 225 человек:

Количество бытовых отходов составит:

$$225 \times 2.74 = 617 \text{ м}^3/\text{год}$$

б) ТБО при смёте с твёрдых покрытий проездов, тротуаров

Расчетная норма накопления ТБО при смёте с твёрдых покрытий проездов, тротуаров согласно нормам накопления ТБО приложение 11 СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011) составляет 10 л в год с 1 м² или 0,01 м³ в год. Площадь твердых покрытий -6352,6м². Количество бытовых отходов составит:

$$6352,6 \times 0,01 = 64 \text{ м}^3/\text{год}$$

в) ТБО от коммерческих помещений

Норма накопления ТБО составляет 0,07 м³ на 1 кв.м общей площади. Общая площадь коммерческих помещений составит – 314,3 м.кв.

Количество бытовых отходов составит:

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

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

$$314,3 \times 0,07 = 22 \text{ м}^3/\text{год}$$

Общее количество ТБО в год составит:

$$617 + 64 + 22 = 703 \text{ м}^3/\text{год}$$

Для обслуживания проектируемого дома потребуется :

$$\frac{703 \times 1,25}{3,0 \times 365} = 0,8 \text{ контейнера в сутки, где}$$

1,25-коэффициент неравномерности заполнения контейнера;

365-количество дней вывоза мусора в год.

3,0 – объем контейнера

Вывод: с учетом заполняемости контейнеров 0,8 предусмотрено 3 заглубленных контейнера объемом 3 м.куб. для раздельного сбора мусора с северо-восточной стороны ГП-2.

5.5. Расчёт автопарковочных мест на автостоянках

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

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

Согласно п.6б расчетные показатели обеспеченности объектов многоэтажной жилой застройки местами размещения транспортных средств для постоянного хранения обеспечиваются в границах жилого района - не менее 40% от расчетного количества, 50% размещаются в пределах максимальной территориальной доступности - не более 500 метров от объектов многоэтажной жилой застройки.

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

Согласно п.4в расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектов многоэтажной жилой застройки на территории города Тюмени местами гостевого и временного размещения транспортных средств определяются в размере 25% от количества мест размещения транспортных средств, предназначенных для постоянного хранения. При обеспечении объектов многоэтажной жилой застройки местами размещения транспортных средств для постоянного хранения в размере не менее 40% от расчетного количества в границах земельного участка, предоставленного для размещения многоэтажной жилой застройки, допускается уменьшение 25-процентного расчетного показателя обеспеченности местами гостевого размещения транспортных средств не более чем на 12,5%.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

1	-	Зам.	01/24		01.24	К-04/23-ПЗУ.Т	Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		12

№ п/п	Наименование	Жилой дом ГП-2 Секция 2
1	Количество квартир, шт.	120
2	Расчетный показатель 0,85м/м на 1 кв*	102 (120x0,85)
3	Кол-во м/м для постоянного 90%	92м/м (102x0,90)
4	Кол-во м/м для временного хранения 25% от постоянного хранения	23м/м (92x0,25)
5	Кол-во м/м для коммерческих помещений 4м/м на 100м.кв.	4м/м (85x4/100)
6	Кол-во м/м для коммерческих помещений 4м/м на 100м.кв.	2м/м (43,5x4/100)
7	Кол-во м/м для коммерческих помещений 4м/м на 100м.кв.	4м/м (93.4x4/100)
8	Кол-во м/м для коммерческих помещений 4м/м на 100м.кв.	4м/м (92.4x4/100)
9	Кол-во м/м для коммерческих помещений 4м/м на 100м.кв.	-
10	Расчетные показатели обеспеченности объектов обслуживания местами временного размещения транспортных средств встроенных в многоквартирные жилые дома, уменьшаются на 50%, кол-во м/м для коммерческих помещений составит -	7м/м (14x50/100)
11	Итого по расчету:	122м/м
12	По проекту м/м для постоянного хранения, гостевые для временного хранения, для коммерческих помещений	23 м/м в границах участка; 99 м/м на доп. участках
13	Итого по проекту:	122м/м

Расчет машино/мест для маломобильных групп.

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

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

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг в соответствии с п.5.2.1 СП59.13330.2016 следует выделять 10% машино/мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино/мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом, при числе мест: до 100м/м – 5%, но не менее одного места.

Проектом предусмотрено следующее количество м/м для секции 2:

- 3м/м для временного хранения транспорта жителей
(23x0,10=3м/м), из которых 5% расширенных 1м/м (3м/мx5%=1м/м);
- 1м/м для коммерческих помещений
(7x0,1=1м/м), из которых 5% расширенных (1м/мx5%=1м/м).

Итого: 4м/м;

Вывод для ГП-2:

Необходимо 122м/м, предусмотрено 122м/м из них:

- 23 м/м в границах участка проектирования;
- 99 м/м проектом предусмотрено на доп. участках с КН 72:23:0218002:277, КН 72:23:0218002:278, КН 72:23:0218002:307, КН 72:23:0218002:459. Правообладатель Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "АКВА-ИНВЕСТ", вид права – собственность, общая долевая собственность.

В перспективе в границах ул. Холодильная - Харьковская - Минская предусматривается строительство жилого комплекса, состоящего из пяти жилых домов с подземными автостоянками и две наземные автостоянки.

Машино/места для постоянного хранения по постоянной схеме будут расположены в наземной автостоянке поз.6 см. ш. К-04/23-ПЗУ л.1.

6. 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;

Геологический разрез на глубину исследования (22 м) представлен толщей рыхлых нелитифицированных отложений современного - олигоценового возраста.

С поверхности развит насыпной грунт, представленный почвенно-растительным слоем с включением строительного и бытового мусора, прослоями песка и суглинка общей мощностью 0,4 – 1,4 м. Под грунтом вскрываются суглинки тяжелые песчанистые полутвердые мощностью 3,2 – 4,3 м, с глубины 4,2 – 5,4 м под суглинками полутвердыми вскрываются суглинки легкие песчанистые мягкопластичные (мощностью 2,8 – 5,0 м. С глубины 7,6 – 9,2 м до 17,4 – 20,0 м в

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

						К-04/23-ПЗУ.Т	Лист
1	-	Зам.	01/24	01.24			14
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		

разреze площадки вскрывается толща, в верхней своей части представленная суглинком легким песчанистым тугопластичным с прослоями песка переслаивающегося с песком мелким средней плотности насыщенным водой.

В средней и нижней частях (с глубины 9,0 – 13,0 м) толща представлена в основном песчаной разностью. С глубины 17,4 – 20,0 м (абсолютные отметки 52,8 – 48,0 м) вскрывается толща представленная суглинком легкой песчанистым полутвердый с прослоями песка, вскрытая мощность 1,8 – 4,6 м. Нижняя граница толщи скважинами глубиной 22,0 м не вскрыта.

Во всех пройденных скважинах вскрываются грунтовый водоносный горизонт, статический уровень устанавливался (29.09 – 06.10.20 г.) на глубинах 4,9 – 5,6 м, абсолютные отметки 63,2 – 63,5 м.

Из процессов и явлений, негативно влияющих на строительство и эксплуатацию, на участке проведения работ выявлено морозное пучение грунтов и подтопление.

Категория сложности природных условий по совокупности факторов (геоморфологических, геологических, гидрогеологических, сейсмических и др.) на участке изысканий, оценивается как средней сложности.

В соответствии с СП 14.13330.2011 район по степени сейсмической активности определен по карте В. Сейсмическая активность, по шкале MSK-64 не регламентируется. По сейсмической опасности имеет расчетную сейсмическую интенсивность – 6 баллов. Район сейсмически не активен.

По дорожно-климатическому районированию район изысканий, согласно СП 34.13330.2012, относится ко II дорожно-климатической зоне, тип местности по характеру и степени увлажнения 1-ый.

Согласно отчету по инженерно-экологическим изысканиям почвы на территории участка проектирования с категорией «Допустимые», можно использовать без ограничения.

При проектировании инженерной защиты в проекте соблюдаются следующие основные требования:

- Не допускается сосредоточенный сброс поверхностных вод в пониженные места, приводящий к нарушению естественного гидротермического режима водотока и режима грунтовых вод;
- Не допускаются нарушения гидроизоляции и теплоизоляции водопроводящих систем, особенно систем теплоснабжения;
- Обеспечивается незамерзаемость, повышенная герметичность, надежность и долговечность инженерных коммуникаций.

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

						К-04/23-ПЗУ.Т	Лист
1	-	Зам.	01/24		01.24		15
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата		

7. Описание организации рельефа вертикальной планировкой;

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

Поверхностный водоотвод запроектирован с учетом отметок местности и прилегающей застройки.

За условную отметку 0,000 принята отметка чистого пола первого этажа жилого дома ГП-2, 2 секции - 69,20, соответствующая абсолютной отметке 0,000.

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

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

Отвод с дворовой территории осуществляется на проектируемые проезды прилегающей территории с выпуском на территорию прилегающих улиц.

Выпуски водостоков с кровли жилого дома осуществляется на отмостку далее с помощью водоотводного лотка на проезды и далее на территорию прилегающих улиц.

8. Описание решений по благоустройству территории;

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

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

Границы ЖК «Симфония» проходят от ул. Харьковская до ул. Бастрыгина между улицами Холодильная и Минская. Часть территории застройки расположена вдоль Минской с северо-восточной стороны ул. Бастрыгина.

Строительство ЖК «Симфония» будет осуществляться в две очереди. В первой очереди строительства возводятся объекты 1, 2 и 6:

Первый этап строительства.

- 12-15-ти этажная секция 3 жилого дома 1 с размещением встроенных коммерческих помещений на первом этаже;

- 10-ти этажная секция 4 жилого дома 1 с размещением встроенных коммерческих помещений на первом этаже;

- трансформаторная подстанция.

Второй этап строительства.

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

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

К-04/23-ПЗУ.Т

Лист

16

- 17-ти этажная секция 1 жилого дома 1 с размещением встроенных коммерческих помещений на первом этаже;

- 15-ти этажная секция 2 жилого дома 1 с размещением встроенных коммерческих помещений на первом этаже.

Третий этап строительства.

- подземная автостоянка Блок 1.1;
- въезд в подземную автостоянку.

Четвертый этап строительства.

- Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2.

Пятый этап строительства.

- Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 1. Встроенно-пристроенная подземная автостоянка.

Шестой этап строительства.

- объект 6 – многоуровневая наземная автостоянка (проектируется ООО «Реконструкция-2000 и К»).

Проектирование объектов 2 очереди строительства осуществляется АО Институт «ПИРС».

Во 2 очереди строительства возводятся объекты 3, 4, 5, 7 и 8:

- объект 3 – односекционный 25-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в уровне 1 этажа;

- объект 4 – односекционный 25-этажный жилой дом;

- объект 5 – двухсекционный жилой дом, секции высотой 20 и 16 этажей;

- объект 7 – многоуровневая наземная автостоянка (проектируется ООО «Реконструкция-2000 и К»);

- объект 8 – двухсекционный жилой дом, секции высотой 6 и 16 этажей.

Данным проектом предусмотрена разработка проектной документации на Первую очередь строительства. Четвертый и пятый этап строительства.

Основные въезды на территорию жилой застройки осуществляются с прилегающих улиц Холодильная и ул. Минская.

С ул. Холодильной предусмотрен заезд на территорию временной автостоянки для постоянного хранения машин, площадке для сбора мусора.

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

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

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

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

Пешеходная сеть решена с учетом следующих факторов:

- обеспечение кратчайших расстояний до всех объектов;
- удобство пешеходной доступности всех объектов;
- удобство для инвалидов и маломобильных граждан;
- организация движения, исключая пересечение пешеходных потоков с путями грузового транспорта.

Ширина основных пешеходных путей составляет – 1,5 м.

8.2. Благоустройство

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

Проект благоустройства территории предусматривает устройство:

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

Входы на площадки организованы только с внутривортовых тротуаров.

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

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

Проектом благоустройства предусмотрено освещение придомовой территории.

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

Проектом предусматриваются следующие мероприятия по озеленению территории:

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

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

8.3. Мероприятия по обеспечению доступности для инвалидов

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

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

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

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

1) В местах сопряжения тротуаров с проезжей частью улиц, на путях движения пешеходов, предусматривается устройство пониженного бортового камня ($h=0,00$ м), пути движения инвалидов предусмотрены по тротуарам шириной 1,5м, с продольным уклоном не более 5% и поперечным уклоном не более 2% (согласно п.5.1.44 и п.5.1.5 СП 59.13330.2016).

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

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

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

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

8.4. Противопожарные мероприятия.

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

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

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

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

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

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

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

Проектом предусмотрен проезд пожарных автомобилей с северо-западной стороны жилого дома на расстоянии 2 м от дома, согласно СТУ.

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

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

По дворовой территории жилого дома ГП-2 проезд предусмотрен на расстоянии 8,0м шириной 6 м по укрепленному тротуару и велодорожке с выездами на проектируемые проезды.

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

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

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

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

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

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

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

Основной въезд на территорию жилой застройки предусмотрен с ул. Холодильной по проектируемому проезду шириной 6,0м.

По внутридворовой территории жилой застройки движение автомобилей не предусматривается.

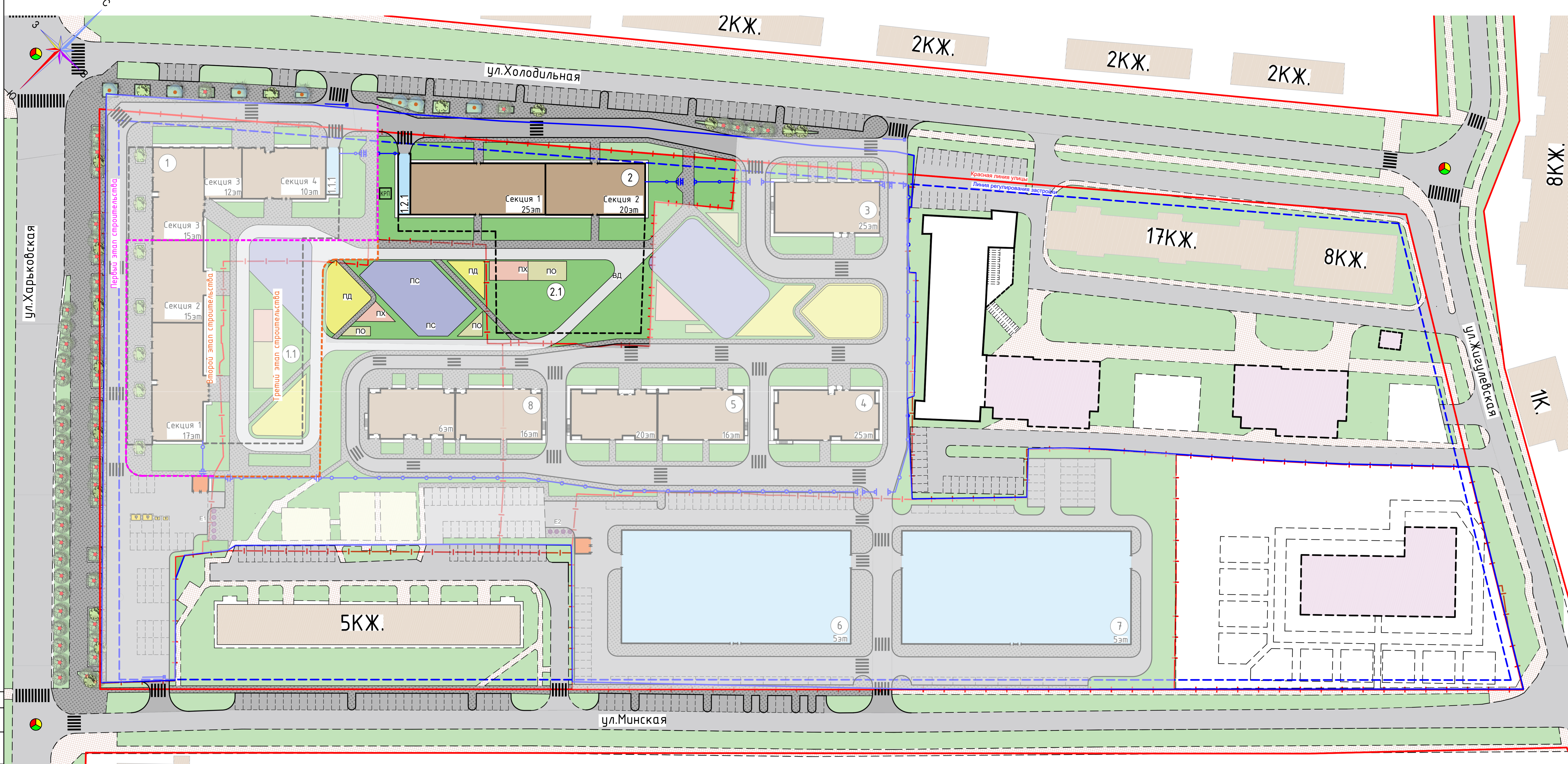
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

1	-	Зам.	01/24		01.24
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подп.	Дата

К-04/23-ПЗУ.Т

Лист

20



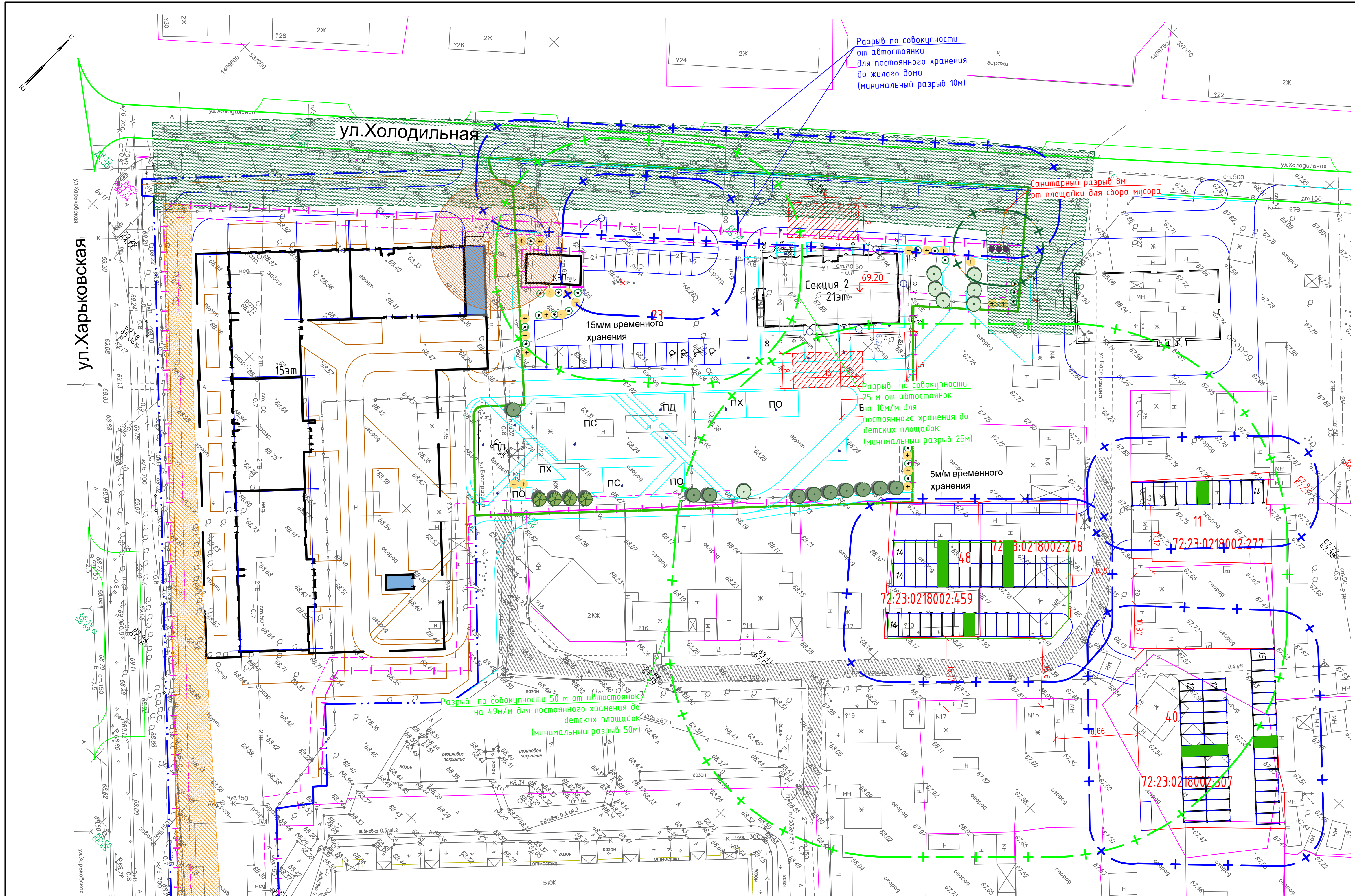
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
Номер на плане	Наименование	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
Первая очередь строительства		
Первый этап строительства		
Дом 1	12-15-ти этажная секция 3 жилого дома 1 с размещением секция 3 встроенных коммерческих помещений на первом этаже	
Дом 1	10-ти этажная секция 4 жилого дома 1 с размещением секция 4 встроенных коммерческих помещений на первом этаже	
8	Трансформаторная подстанция	
Второй этап строительства		
Дом 1	17-ти этажная секция 1 жилого дома 1 с размещением секция 1 встроенных коммерческих помещений на первом этаже	
Дом 1	15-ти этажная секция 2 жилого дома 1 с размещением секция 2 встроенных коммерческих помещений на первом этаже	
Третий этап строительства		
1.1	Подземная автостоянка Блок 1.1	
1.1.1	Выезд в подземную автостоянку	
Четвертый этап строительства		
Дом 2	Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми секция 1 помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2.	
Пятый этап строительства		
Дом 2	Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми секция 2 помещениями, подземной автостоянкой. Секция 1.	
	Встроенно-присоединенная подземная автостоянка	
Шестой этап строительства		
6	Многоуровневая наземная автостоянка	
Вторая очередь строительства		
Первый этап строительства		
Дом 3	Односекционный 25-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в уровне 1 этажа.	
Второй этап строительства		
Дом 4	Односекционный 25-этажный жилой дом.	
Третий этап строительства		
Дом 5	Двухсекционный жилой дом, секции высотой 20 и 16 этажей.	
Четвертый этап строительства		
7	Многоуровневая наземная автостоянка	
Пятый этап строительства		
Дом 8	Двухсекционный жилой дом, секции высотой 6 и 16 этажей	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК БЛАГОУСТРОЙСТВА		
Номер на плане	Наименование	Примечание
ПД	Детская площадка	
ПО	Площадка отдыха	
ВД	Велодорожка	
ПХ	Площадка хозяйственная	
ПС	Спортивная площадка	
ПМ	Площадка для сбора мусора	

Условные обозначения

Красные линии	Линия регулирования застройки	Перспективная застройка	Существующие тротуары	Существующие площадки	Детские площадки	Площадки отдыха	Шлагбаум
Границы РЗТ	Граница подземной автостоянки	Проектируемые жилые дома	Проектируемые проезды	Велодорожка	Спортивные площадки	Проектируемые трансформаторные подстанции	Калитка
Граница земельного участка	Существующая застройка	Существующие проезды	Проектируемые тротуары	Озеленение территории	Площадки хозяйственные	Ограждение территории	Ворота

К-04/23-ПЗУ.Г						
Жилой комплекс в границах ул. Холодильная - Харьковская - Минская в г. Тюмень с объектами социальными.						
Изм.	Кол.уч.	Лист	М. док.	Подп.	Дата	
Разраб.	Орешкина				10.23	
Первая очередь строительства. Четвертый этап. Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2.						Страницы
						Лист
						Листов
						1
						7
Ситуационный план с указанием перспективной застройки на территории жилого квартала (1:500)						000 "Реконструкция-2000 и К"
Н.контр.	Кузнецкина				10.23	
ГИП	Некрасов				10.23	



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
Первая очередь строительства		
Четвертый этап строительства		
Дом 2 секция 2	Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2. Секция высотой 21 этаж.	

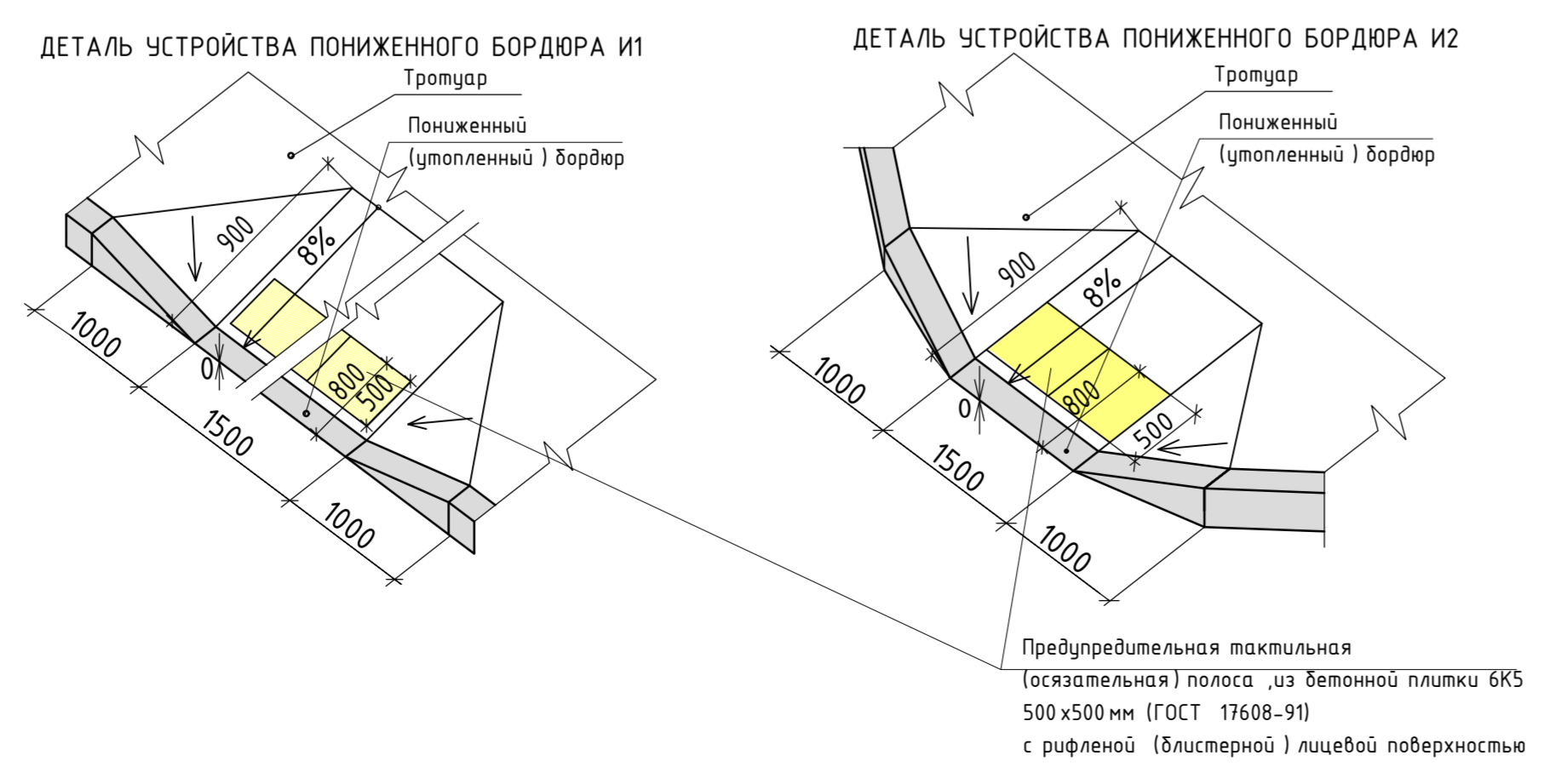
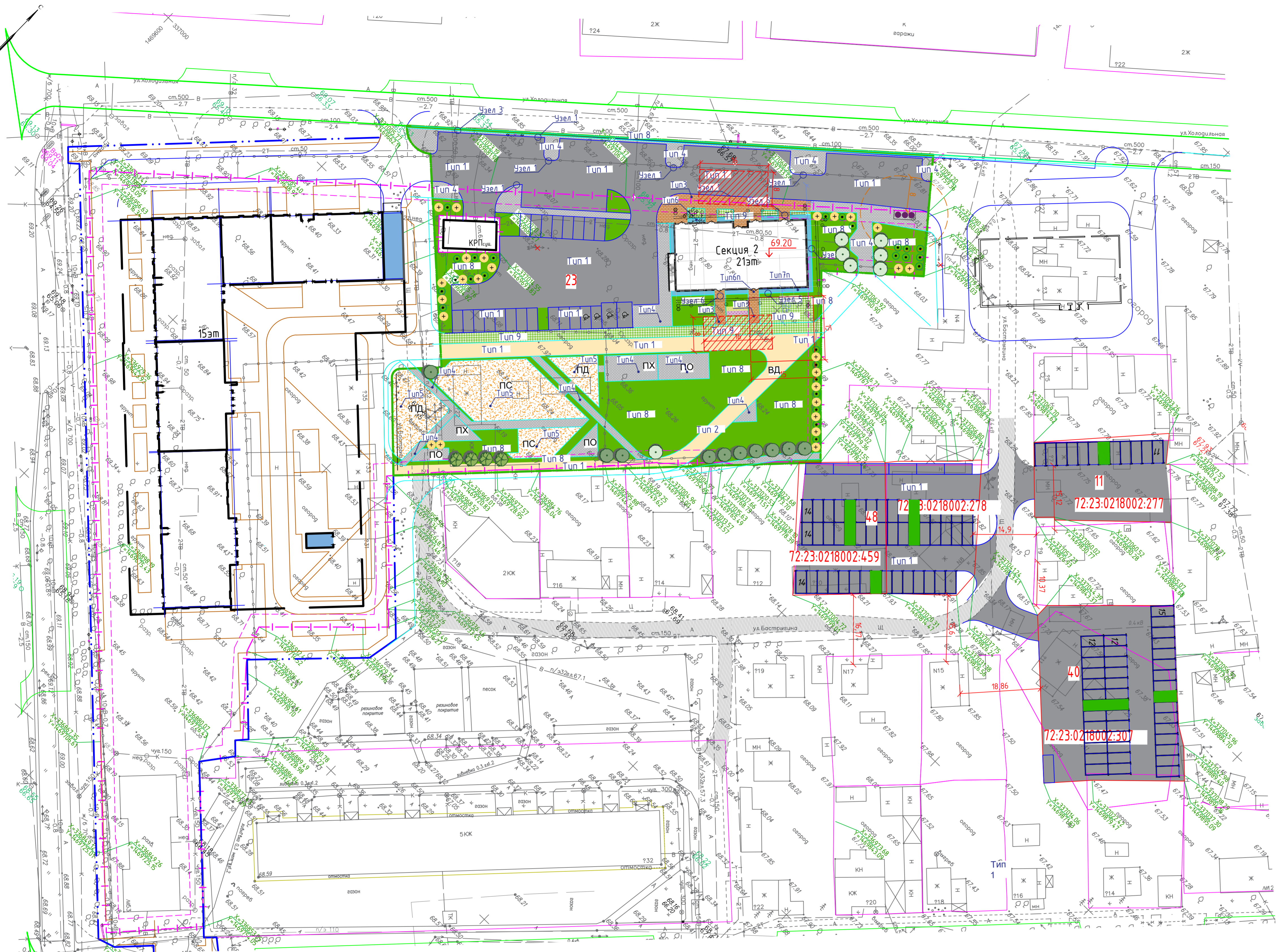
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК БЛАГОУСТРОЙСТВА

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПД	Детская площадка	
ПО	Площадка отдыха	
ВД	Велодорожка	
ПХ	Площадка хозяйственная	
ПС	Спортивная площадка	
ПМ	Площадка для сбора мусора	

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Минимальные отступы от границы земельного участка - 3,0 метра, 0 метров
 - Санитарный разрыв 15м от въезда в подземную автостоянку
 - Санитарный разрыв 25-50м от автостоянок постоянного хранения, автостоянок коммерческих помещений на 10м/м до площадок благоустройства
 - Санитарный разрыв 10м от автостоянок постоянного хранения на 10м/м до жилого дома
 - Охранная зона Воздушной линии 10 кв Харьковский адрес объекта: Тюменская область, г. Тюмень, Харьковский (72-23-6.7159)
 - Охранная зона линейного сооружения: газопровод из полиэтиленовых и стальных труб, протяженностью 1643 м., назначение: нежилое, основная характеристика (для сооружения) протяженность 1643 м, адрес: г. Тюмень, Харьковская-2п1 (72-23-6.6458)

К-04/23-ПЗУ.Г

Жилой комплекс в границах ул. Холодильная - Харьковская - Минская в г. Тюмень с объектами соцкультбыта.					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Горюшина				10.23
Первая очередь строительства. Четвертый этап. Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2.					
				Стадия	Лист
				П	2
Ситуационный план с указанием зон с особыми условиями использования территории (1:500)					
Н.контр.	Кузякина				10.23
ГИП	Некрасов				10.23
				ООО "Реконструкция-2000 и К"	



КОНСТРУКЦИИ ПОКРЫТИЙ

Наименование и условное обозначение	Тип	Конструктивные разрезы	Толщина
Парковки, проезды, усиленная велодорожка	Тип 1	1. Горячая асфальтобетонная смесь	0.05м
		2. Щебень М1000 фр.10-20 обработанный битумом по способу пропитки	0.08м
		3. Щебень М1000 фр.10-20, 40-70, уложенный по способу заклини по ГОСТ 8267-93	0.21м
		4. Щебень М1000 фр.5-10 ГОСТ 8267-93	0.10м
		5. Грунт земляного полотна, Купл не менее 0.95	Итого: 0.44м
Усиленная велодорожка	Тип 2	1. Горячая асфальтобетонная смесь	0.10м
		2. Черный щебень, уложенный по способу заклини по ГОСТ 30491-97	0.08м
		3. Щебень трудноуплотняемый фракции 40-80 (80-120) мм с заклиникой фракционированным мелким щебнем по ГОСТ 8267-93	0.08м
		4. Грунт земляного полотна	Итого: 0.24м
Тротуары с возможностью проезда	Тип 3	1. Бетонные тротуарные плиты по ГОСТ 17608-91	0.08м
		2. Песок отсева дробления	0.05м
		3. Щебень М1000 фр.10-20 обработанный битумом по способу пропитки	0.08м
		4. Щебень М1000 фр.10-20, 40-70, уложенный по способу заклини по ГОСТ 8267-93	0.21м
		5. Щебень М1000 фр.5-10 ГОСТ 8267-93	0.10м
		6. Грунт земляного полотна, Купл не менее 0.95	Итого: 0.52м
Тротуары	Тип 4	1. Бетонные тротуарные плиты по ГОСТ 17608-91	0.06м
		2. Песок отсева дробления	0.05м
		3. Щебень фр. 5..20	0.10м
		4. Грунт земляного полотна, Купл не менее 0.95	Итого: 0.21м
Площадка в песчаном покрытии	Тип 5	1. Песок фракции 0,6	0.30м
		2. Геотекстиль	0.10м
		3. Щебень фр. 5..10	0.10м
		4. Грунт земляного полотна, Купл не менее 0.95	Итого: 0.40м
Отмостка в а/б покрытии	Тип 6	1. Горячая асфальтобетонная смесь	0.05м
		2. Щебень фракции 5..10мм	0.13м
		3. Мембрана Тейфонд "PLUS"	-
		4. Грунт земляного полотна, Купл не менее 0.95	Итого: 0.17м
Отмостка в плиточном покрытии	Тип 7	1. Бетонные тротуарные плиты по ГОСТ 17608-91	0.06м
		2. Песок отсева дробления	0.05м
		3. Щебень фр. 5..20	0.10м
		4. Мембрана Тейфонд "PLUS"	-
		5. Грунт земляного полотна, Купл не менее 0.95	Итого: 0.21м
Газон	Тип 8	1. Растительный грунт	0.20м
		2. Разрыхленный грунт	Итого: 0.20м
Тротуары с возможностью проезда	Тип 9	1. Бетонные тротуарные плиты с пустотами по ГОСТ 17608-91	0.08м
		2. Песок отсева дробления	0.05м
		3. Щебень М1000 фр.10-20 обработанный битумом по способу пропитки	0.08м
		4. Щебень М1000 фр.10-20, 40-70, уложенный по способу заклини по ГОСТ 8267-93	0.21м
		5. Щебень М1000 фр.5-10 ГОСТ 8267-93	0.10м
		6. Грунт земляного полотна, Купл не менее 0.95	Итого: 0.52м



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
Первая очередь строительства		
Четвертый этап строительства		
Дом 2 секция 2	Многоквартирный жилой дом Г11-2 с ветроными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2. Секция высотой 21 этаж.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК БЛАГОУСТРОЙСТВА

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПД	Детская площадка	
ПО	Площадка отдыха	
ВД	Велодорожка	
ПХ	Площадка хозяйственная	
ПС	Спортивная площадка	
ПМ	Площадка для сбора мусора	

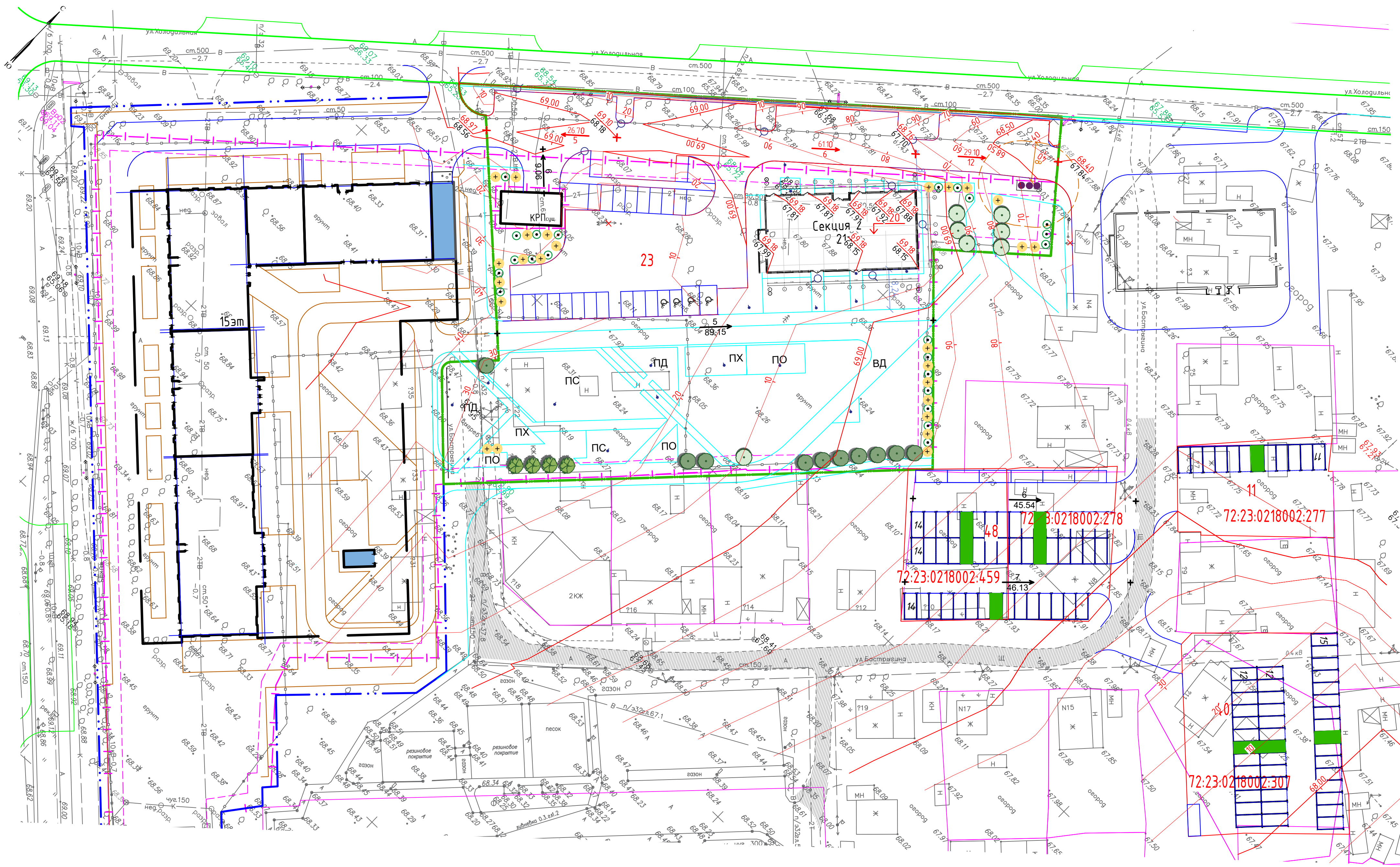
ВЕДОМОСТЬ ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ

Усл.обозн.	№ п/п	Наименование	Обхват ствола, см	Высота, см	Коттеджер, кол	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
Листоветные деревья								
1	1	Ива "Свердловская Извистая II"	mst	350-400	WRB60	шт	4	
2	2	Яблоня декоративная "Evereste"	st 12-16	350-400	WRB80	шт	7	
3	3	Черемуха виргинская "Шуберт"	st 12-14	350-400	WRB80	шт	10	
Листоветные кустарники								
4	4	Можжевельник казацкий, Juniperus sabina			C3	шт	25	
5	5	Дерен белый Cotinus alba			C3	шт	26	
Многолетние растения								
6	6	Вейник остроцветковый Calamagrostis acutiflora "Karl Foerster"			C3	шт	365	5 шт на м2
7	7	Деренник листоветный Lythrum salicaria "Robert"			C3	шт	365	5 шт на м2

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- [Red line] Красные линии
- [Green dashed line] Граница благоустройства территории
- [Pink dashed line] Граница земельного участка
- [Yellow dashed line] Проектируемый жилой дом
- [Blue dashed line] Устройство примыкания покрытий без бортового камня
- [Cyan dashed line] Проектируемый дорожный бордор
- [Red dashed line] Проектируемый тротуарный бордор
- [Red dashed line] Разворотная площадка для пожарной техники
- [Red X] Демонтаж сетей
- [Red dashed line] Места расстановки пожарной техники
- [Grey square] Существующие тротуары
- [Grey square] Существующие уллицы и проезды
- [Brown square] Существующая застройка
- [Grey square] Проектируемые проезды
- [Grey square] Пешеходные тротуары
- [Orange square] Укрепленные тротуары для проезда пожарной техники
- [Orange square] Велодорожка асфальтобетонная
- [Orange square] Покрытие площадок песчаное
- [Green square] Проектируемые газоны

К-04/23-ПЗУ.Г									
Жилой комплекс в границах ул. Холодильная - Харьковская - Минская в г. Темне с объектами социальными									
Изм.	Кол. чл.	Лист	Ил. док.	Подп.	Дата	Лист 3			
Разраб.	Горюшина				10.23	Лист 3			
<p>Схема планировочной организации земельного участка</p> <p>000 "Реконструкция-2000 и К" (1:500)</p>									



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
Первая очередь строительства		
Четвертый этап строительства		
Дом 2 секция 2	Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2. Секция высотой 21 этаж.	

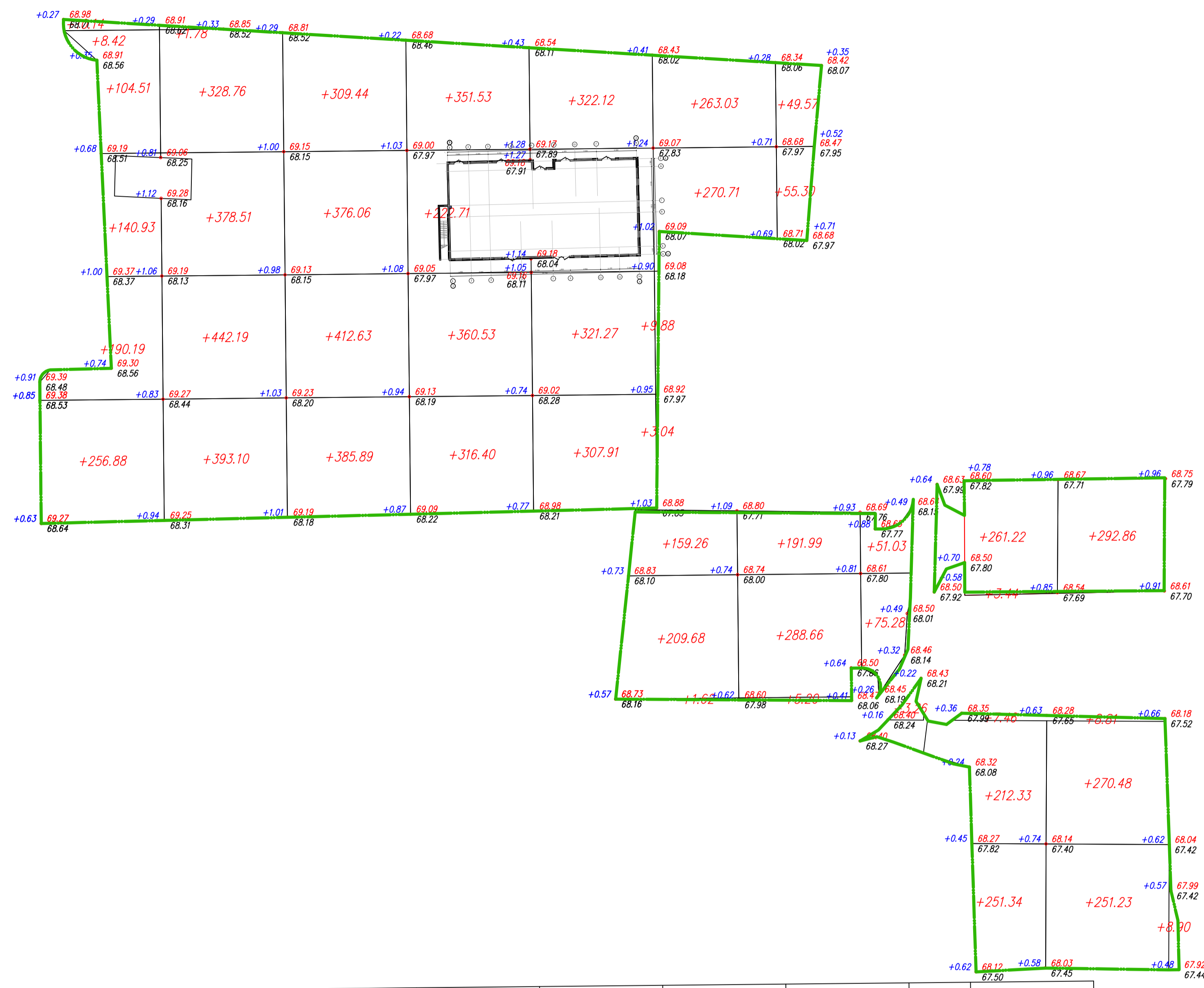
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК БЛАГОУСТРОЙСТВА

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПД	Детская площадка	
ПО	Площадка отдыха	
ВД	Велодорожка	
ПХ	Площадка хозяйственная	
ПС	Спортивная площадка	
ПМ	Площадка для сбора мусора	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии
- Граница благоустройства территории
- Граница земельного участка
- Проектируемый жилой дом

К-04/23-ПЗУ.Г						
Жилой комплекс в границах ул. Холодильная - Харьковская - Минская в г. Тюмень с объектами соцкультбыта.						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разраб.	Горюшина				10.23	
Первая очередь строительства. Четвертый этап. Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2.				Стация	Лист	Листов
				п	4	
Н.контр.	Кузякина				10.23	
ГИП	Некрасов				10.23	
План организации рельефа (1:500)				000 "Реконструкция-2000 и К"		
Копиробал						



Ведомость земляных масс

Наименование грунта	Количество м³		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1. Грунт планировки территории	9402	0	
2. Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:	0	3875	
а) подземных частей зданий и сооружений	0	0	
б) корыта под покрытие Тип 1	-	2533	s=5757,8кв.м, n=0,44м
в) корыта под покрытие Тип 2	-	144	s=600,2кв.м, n=0,24м
г) корыта под покрытие Тип 3	-	107	s=206,1кв.м, n=0,52м
д) корыта под покрытие Тип 4, 7	-	207	s=987,9кв.м, n=0,21м
е) корыта под покрытие Тип 5	-	274	s=685,4кв.м, n=0,4м
ж) корыта под покрытие Тип 6	-	13	s=76,3кв.м, n=0,17м
з) корыта под покрытие Тип 9	-	181	s=347,5кв.м, n=0,52м
и) растительного грунта на участках озеленения (Тип 8)	-	416	s=2082,4кв.м, n=0,2м
3. Поправка на уплотнение грунта, K=0,1	940	-	
Всего пригодного грунта	10342	3875	
4. Избыток/недостаток пригодного грунта		6467	
5. Плодородный грунт, всего:	416		
а) использованный для озеленения территории		416	
б) избыток плодородного грунта			
6. Итого перерабатываемого грунта	10758	10758	

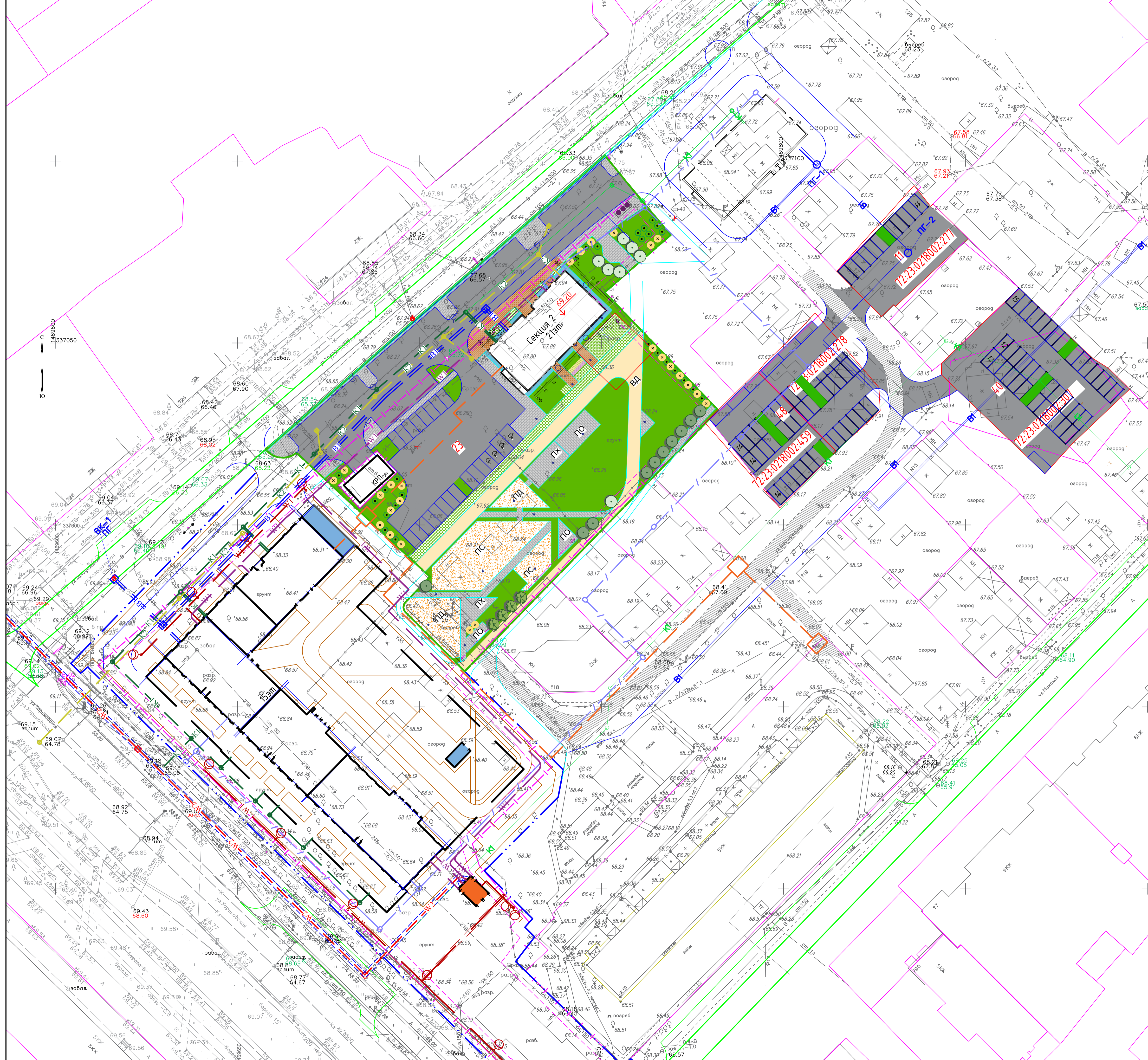
Всего, м³	Насыпь	965.61	1544.34	1484.02	1251.17	951.30	546.66	104.87	Всего, м³	6847.97
	Выемка	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00

Всего, м³	Насыпь	264.66	292.86	Всего, м³	557.52
	Выемка	0.00	0.00		0.00

Всего, м³	Насыпь	370.56	485.85	126.31	Всего, м³	982.72
	Выемка	0.00	0.00	0.00		0.00

Всего, м³	Насыпь	3,26	4711,3	530,52	8,90	Всего, м³	1013,81
	Выемка	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00

К-04/23-ПЗУ.Г									
Жилой комплекс в границах ул. Холодильная - Харьковская - Минская в г. Тюмень с объектами социальными.									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Первая очередь строительства. Четвертый этап. Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2.			
Разраб.	Горюшина				10.23	Стадия	Лист	Листов	
						П	5		
Н.контр.	Кузьякина				10.23	План земляных масс (1:500)			
ГИП	Некрасов				10.23	000 "Реконструкция-2000 и К"			
Копировал									
Формат А1									

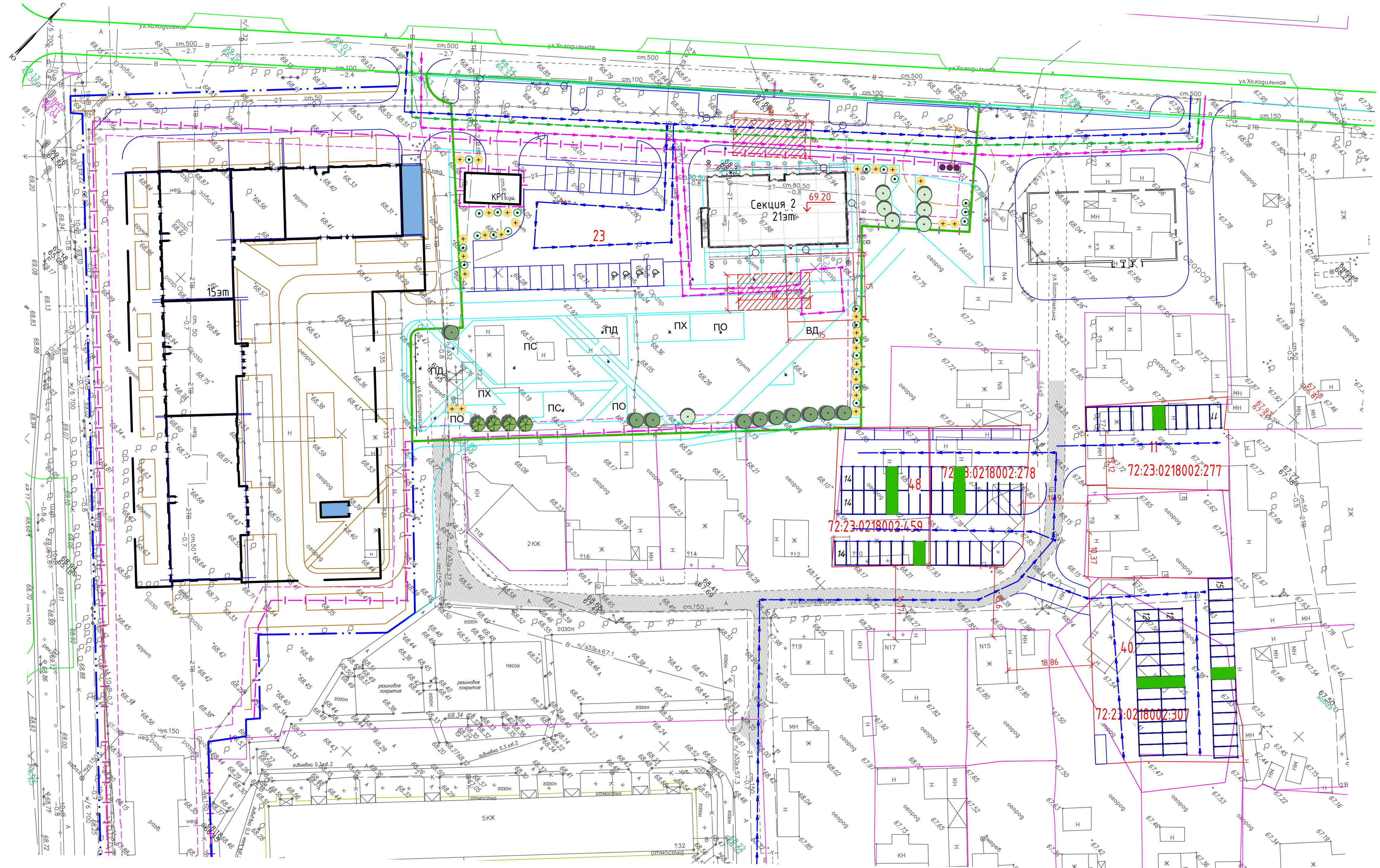


ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
Номер на плане	Наименование	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
Первая очередь строительства		
Четвертый этап строительства		
Дом 2 секция 2	Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2. Секция высотой 21 этаж.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК БЛАГОУСТРОЙСТВА		
Номер на плане	Наименование	Примечание
ПД	Детская площадка	
ПО	Площадка отдыха	
ВД	Велодорожка	
ПХ	Площадка хозяйственная	
ПС	Спортивная площадка	
ПИМ	Площадка для сбора мусора	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ					
Наименование	Существующие	Вынос перспективный	Ранее запроектированные	Проектируемые	Перспективные
Водопровод хозяйственно-питьевой	— В —			— В1 —	
Канализация бытовая	— К —			— К1 —	
Канализация ливневая	— Кл —			— К2 —	
Канализация бытовая напорная					
Электрокабель низкого напряжения	— ↔ —			— W1 —	
Электрокабель высокого напряжения 6кВ	— ↔ —				
Электрокабель высокого напряжения 10кВ				— W2 —	
Электрокабель освещения				— W1 —	
Канализация связи - кабель ВОЛС	→ →			— / —	
Теплотрасса				— / —	
Дренаж				— / —	

К-04/23-ПЗУ.Г					
Жилой комплекс в границах ул. Холодильная - Харьковская - Минская в г. Тюмень с объектами соцкультбыта.					
Изм.	Кол. чл.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Горюшина				10.23
Первая очередь строительства. Четвертый этап. Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2.				Стадия	Лист
				П	6
Сводный план инженерных сетей (1:500)				000 "Реконструкция-2000 и К"	
Н.контр.	Кузякина				10.23
ГИП	Некрасов				10.23



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ		
Первая очередь строительства		
Четвертый этап строительства		
Дом 2 секция 2	Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2. Секция высотой 21 этаж.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК БЛАГОУСТРОЙСТВА

Номер на плане	Наименование	Примечание
ПД	Детская площадка	
ПО	Площадка отдыха	
ВД	Велодорожка	
ПХ	Площадка хозяйственная	
ПС	Спортивная площадка	
ПМ	Площадка для сбора мусора	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Движение пожарной техники
- Движение личного транспорта
- Движение мусоробоза
- Места расстановки пожарной техники

К-04/23-ПЗУ.Г

Жилой комплекс в границах ул. Холодильная - Харьковская - Минская в г. Тюмень с объектами соцкультдыта.					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Горюшина				10.23
Первая очередь строительства. Четвертый этап. Многоквартирный жилой дом ГП-2 с встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой. Секция 2.					
			Стадия	Лист	Листов
			П	7	
Схема движения транспорта по территории жилой застройки (1:500)					
Н.контр.	Кузякина				10.23
ГИП	Некрасов				10.23
000 "Реконструкция-2000 и К"					