CN
TR

СРО АСП Урал АСП
Свидетельство АСП №0217-2018-С.1-6658437538

ЗАКАЗЧИК:
ООО "Специализированный застройщик "Клевер Строй"

Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1136

Проектная документация

CNTR.21-2020/1 - ПЗУ

Схема планировочной организации земельного участка

Том 2

Изм.	N Док.	Подпись	Дата
1	21-01		03.21

Екатеринбург 2021

CN
TR

СРО АСП Урал АСП
Свидетельство АСП №0217-2018-С.1-6658437538

ЗАКАЗЧИК:
ООО "Специализированный застройщик "Клевер Строй"

Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1136

Проектная документация

CNTR.21-2020/1 - ПЗУ

Схема планировочной организации земельного участка

Том 2

Генеральный директор	__________	Чуйков А.А.
Главный инженер проекта	__________	Нечхаев В. А.
Главный архитектор проекта	__________	Ваганов Н.В.

Изм.	N Док.	Подпись	Дата
1	21-01		03.21

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

Екатеринбург 2021

Состав проекта CNTR.21-2020

Состав разделов на 1 очередь проектирования (CNTR.21-2020/1):

N тома	Обозначение	Наименование	Прим.
1.	CNTR.21-2020/1-ПЗ	Пояснительная записка	Изм.2
2.	CNTR.21-2020/1-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	Изм.1
3	CNTR.21-2020/1-АР	Архитектурные решения	Изм.2
3.1	CNTR.21-2020/1-АР.1	Архитектурные решения. Наземная открытая парковка.	Изм.2
4.	CNTR.21-2020/1-КР	Конструктивные решения	Изм.2
5.		ИОС	
5.1	CNTR.21-2020/1-ИОС.1	Электроснабжение и электрооборудование	Изм.2
5.2,	CNTR.21-2020/1-ИОС.2	Система водоснабжения	Изм.1
5.3	CNTR.21-2020/1-ИОС.3	Система водоотведения	Изм.1
5.3.1	CNTR.21-2020/1-ИОС.3.1	Бытовая канализация и ливневая канализация	Изм 1
5.4.		Отопление и вентиляция в 2 томах	
5.4.1	CNTR.21-2020/1-ИОС.4.1	Транзитные сети и тепловой пункт.	Изм 1
5.4.2	CNTR.21-2020/1-ИОС.4.2	Внутренние сети отопления вентиляции и кондиционирование.	Изм 1
5.5	CNTR.21-2020/1-ИОС.5	Сети связи	
5.7.	CNTR.21-2020/1-ИОС.7	Технологические решения	Изм.1
6.	CNTR.21-2020-ПОС	Проект организации строительства	Изм 2
8.1	CNTR.21-2020/1-ООС.1	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
8.2	CNTR.21-2020/1-ООС.2	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	Изм.1
9.	CNTR.21-2020/1-МПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Изм.1
10.	CNTR.21-2020/1-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10.1	CNTR.21-2020/1-ЭЭ	Мероприятия по соблюдению требований энергоэффективности.	
12.	CNTR.21-2020/1-ТБЭ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации	Изм 1

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разработ.		Нечхаев			03.21
Проверил		Нечхаев			03.21
					03.21
Н.контр		Ваганов			03.21

CNTR21-2020- СП

Состав проекта

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

CNTR Architects

Состав проекта CNTR.21-2020

Состав разделов на 2 очередь (CNTR.21-2020/2):

N тома	Обозначение	Наименование	Прим.
1.	CNTR.21-2020/2-ПЗ	Пояснительная записка	Изм.2
2.	CNTR.21-2020/2-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка	Изм.1
3	CNTR.21-2020/2-АР	Архитектурные решения	Изм.2
3.1	CNTR.21-2020/2-АР.1	Архитектурные решения. Наземная открытая парковка.	Изм.2
4.	CNTR.21-2020/2-КР	Конструктивные решения	Изм.1
5.		ИОС	
5.1	CNTR.21-2020/2-ИОС.1	Электроснабжение и электрооборудование	Изм.1
5.2,	CNTR.21-2020/2-ИОС.2	Система водоснабжения	Изм.1
5.3	CNTR.21-2020/2-ИОС.3	Система водоотведения	Изм.1
5.3.1	CNTR.21-2020/2-ИОС.3.1	Бытовая канализация и ливневая канализация	Изм 1
5.4.		Отопление и вентиляция в 2 томах	
5.4.1	CNTR.21-2020/2-ИОС.4.1	Транзитные сети и тепловой пункт.	Изм 1
5.4.2	CNTR.21-2020/2-ИОС.4.2	Внутренние сети отопления вентиляции и кондиционирование.	Изм 1
5.5	CNTR.21-2020/2-ИОС.5	Сети связи	
5.7.	CNTR.21-2020/2-ИОС.7	Технологические решения	Изм.1
6.	CNTR.21-2020-ПОС	Проект организации строительства	Изм 2
8.1	CNTR.21-2020/2-ООС.1	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
8.2	CNTR.21-2020/2-ООС.2	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	Изм.1
9.	CNTR.21-2020/2-МПБ	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Изм.1
10.	CNTR.21-2020/2-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10.1	CNTR.21-2020/2-ЭЭ	Мероприятия по соблюдению требований энергоэффективности.	
12.	CNTR.21-2020/2-ТБЭ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации	Изм 1

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	CNTR21-2020-СП	Лист
							2

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
CNTR.21-2020/1 - П-ПЗУ С	**Содержание тома**	
CNTR.21-2020/1- П-СП	**Состав проектной документации**	
CNTR.21-2020/1 — П-ПЗУ.ПЗ	**Текстовая часть**	
CNTR.21-2020/1 — П-ПЗУ	**Графические материалы**	
Лист 1.1	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	Изм.1, Зам.
Лист 1.2	Ситуационный план с границами зон с особыми условиями их использования. М 1:500	Изм.1, Нов.
Лист 1.3	Противопожарные мероприятия на участке строительства. М 1:500	Изм.1, Нов.
Лист 2	Разбивочный план благоустройства. М 1:500	
Лист 3	План организации рельефа. М 1:500	Изм.1, Зам.
Лист 4	План и конструкции покрытий. М 1:500	Изм.1
Лист 5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500	Изм.1, Зам.
Лист 6	План земляных масс. М 1:500	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

1	**---**	**Зам.**	**21-01**		**03.21**	**CNTR.21-2020/1-ПЗУ С**			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Составил		Блохина			02.2021	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Проверил					02.2021		П	1	1
							CNTR Architects		
Н.контр.					02.2021				

СОДЕРЖАНИЕ
текстовой части

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Составил		Блохина			02.2021
Проверил					02.2021
Н.контр.					02.2021

CNTR.21-2020/1-ПЗУ.ПЗ

Текстовая часть

Стадия	Лист	Листов
П		

ООО «ЛАБАР»

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

1.1 Основание для разработки проектной документации

- Проектная документация разработана на основании:

- Договора на выполнение проектных работ;

-Задания на проектирование объекта «**Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1136».**

1.2 Исходные данные для разработки проектной документации

Исходными данными для разработки проектной документации послужили:

- Градостроительный план земельного участка № РФ-72-3-04-0-00-2020-3825 от 16.09.2020;

Отчетная техническая документация по инженерным изысканиям:

3/1136/КС–ИГИ- Технический отчёт по инженерно-геологическим изысканиям, ООО «НПО «Тюменское главное архитектурно-строительное управление», 2021 г.;

20-735-ИГДИ - Технический отчёт по инженерно-геодезическим изысканиям, ООО «ИнжГеоСервис», 2020 г.;

- Технический отчёт по инженерно-экологическим изысканиям, ООО «ТюменьИзыскания», 2021 г.;

- Архитектурно-строительное задание.

1.3 Перечень нормативных и правовых документов, использовавшихся при разработке проектной документации

Разработка проектной документации выполнена в соответствии с действующими на территории РФ нормативными и правовыми документами, в том числе:

- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ - «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- СП 42.13330.2011 - «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- «Местные нормативы градостроительного проектирования города Тюмени» (с изменениями и дополнениями) ;

- Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

- Положение "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию", утвержденное Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 - «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 - «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;

- СНиП III-10-75 - «Благоустройство территорий»;

- ГОСТ 21.204-93 - «Система проектной документации для строительства. Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений.

2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В административном отношении проектируемый объект - расположен по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район "Комаровский".

Размещение объекта предусматривается на территории земельного участка в территориальной зоне Ж-1 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами).

Земельный участок расположен на землях населенных пунктов с кадастровым номером **72:17:1313005:1136**, имеет площадь 42 277 м^2.

В настоящее время земельный участок под реконструкцию ограничен границами землеотвода.

В настоящее время на земельном участке отсутствуют капитальные здания и сооружения, а также инженерные сети и коммуникации.

Территория площадки до глубины 30,0 м характеризуется следующими литологическими разностями:

Слой 1 – Суглинок от твердого до текучепластичного, опесчаненный. Слой залегает с поверхности и до глубины 6,7-12,2 м. Слой встречен во всех скважинах и может быть разделен, на несколько инженерно-геологических элементов.

Слой 2 – Пески мелкие до средней крупности, от средней степени водонасыщения до водонасыщенных. Слой залегает от глубин 1,6-11,8 м. и до глубины 4,3-17,6 м. Слой встречен во всех скважинах и может быть разделен, на несколько инженерно-геологических элементов.

Слой 3 – Глины от полутвердых до мягкопластичных, с примесью органических веществ. Слой залегает от глубин 14,8-17,6 м. и до глубины 30,0 м. Слой встречен во всех скважинах и может быть разделен, на несколько инженерно-геологических элементов.

Установление уровня грунтовых вод соответствует глубинам 3,2-11,5 м

3. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ПРЕДЕЛАХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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 (Жилая застройка) отсутствует.

Согласно СанПиН 2.2.1 2.1.1.1200-03, табл. 4.4.1, «Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки», расстояние от фасадов жилого дома до открытой автостоянки принято 10,0 м, т. к. открытая автостоянка (поз. А1 по ПЗУ) общим количеством 164 м/места разбита на места временного хранения автомобилей, разделённые между собой газонами, тротуарами, и количество автомобилей на таких площадках, приближенных к жилому дому, не превышает 10 м/мест.

Санитарный разрыв от проектируемого 2-уровневого паркинга на 202 м/места принят 35,0 м.

Санитарный разрыв от контейнерных площадок принят 20,0 м.

Согласно СП 42.13330.2011, расстояние от окон жилых и общественных зданий принято : не менее - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста — 12 м;

- для занятий физкультурой - 10...15 м (во дворе не предусмотрены площадки для занятий хоккеем и футболом).

4. ОБОСНОВАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СООТВЕТСТВИИ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ И ТЕХНИЧЕСКИМИ РЕГЛАМЕНТАМИ ЛИБО ДОКУМЕНТАМИ ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Проектные решения, принятые в настоящей проектной документации по размещению объекта капитального строительства на отведенном земельном участке приняты на основании требований, представленных в Градостроительном плане земельного участка № RU 72-3-04-0-00-2020-3835 от 16/09/2020.

Проектной документацией предусмотрено строительство в первой очереди:

- 9-секционного жилого дома переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями;
- 2-уровнего открытого паркинга на 202 м/места;
- открытых автостоянок, детских, спортивных, хозяйственных пощадок,

а также размещение объектов инженерной инфраструктуры.

Здание расположено в южной части отведенного земельного участка.

4.1 Расчет требуемого количества машино-мест

Расчет требуемого количества машино-мест произведен согласно МНГП и приведен в таблице 4.1.1

538 x 0,85 x 0,9 =412 м/мест постоянного хранения автомобилей;
412 x 0,125 = 52 м/места временного хранения автомобилей,
где
538 - количество квартир 1 очереди;
0,85; 0,9; 0,125 - коэффициенты согласно МНГП.

Таблица 4.1.1. Расчет количества машино-мест для встроенных нежилых помещений (Универсальные помещения приняты на основании "Общественные организации, объекты по обслуживанию общества и государства, за исключением банков", согласно МНГП N243 от 25.12.2014)

Секция	**Наименование помещений**	**Показатель**	**Норма обеспеченности м/м**	**Формула расчёта**
7	Универсальное помещение	226,8 м^2	4 м/м на 100 м^2	226,8/100 x 4= 9
8	Универсальное помещение	205,6 м^2	4 м/м на 100 м^2	205,6/100 x 4= 8
9	Ресторан	65 мест	20 м/м на 100 посетителей	20/100 x 65= 13
11	Универсальное помещение	55,2 м^2	4 м/м на 100 м^2	55,2/100 x 4= 2
12	Универсальное помещение	32,1 м^2	4 м/м на 100 м^2	32,1/100 x 4= 1
12	Магазин-пекарня	144,3 м^2	5 м/м на 100 м^2	144,3/100 x 5= 7
13	Универсальное помещение	120,3 м^2	4 м/м на 100 м^2	120,3/100 x 4= 5
14	Магазин	226,8 м^2	5 м/м на 100 м^2	226,8/100 x 5= 11
ИТОГО				56 м/мест

Согласно МНГП, допускается уменьшать количество автомобилей на временных стоянках для встроенных нежилых помещений на 50%:

56 х 0,5 = 28 м/мест.
ИТОГО: потребность в м/местах на I очередь строительства -
412 + 52 + 28 = 492 м/места.
Проектом предусмотрено 495 м/мест.

4.2 Транспортное обслуживание

На территорию жилого квартала предусмотрен проектируемый въезд с северо-западной стороны, к открытым автостоянкам. На территории двора проектируемая транспортная схема – кольцевая, с проездами, совмещёнными с тротуарами шириной 3,0 м. Проектируемые проезды выполнены с твердым асфальтобетонным и плиточным покрытием, с установкой бортового камня.

Проектирование проездов осуществляется в объеме:

- въезд на территорию открытой автостоянки и наземного 2-уровневого паркинга;
- проектирование проезда в дворовое пространство из плиточного покрытия;

Открытые автостоянки (поз. А1, А2), а также 2-уровневый паркинг (поз.3.1) полностью удовлетворяют потребность в машино-местах. Размер машино-мест принят 2,5х5,0 м и 3,6х6,0 м для специальных автотранспортных средств инвалидов.

Планировка проездов обеспечивает возможность механизированной уборки.

Транспортная сеть рассчитана на три основных вида транспорта:

- легковые автомобили;
- грузовые для обслуживания территории;
- автотранспорт специального назначения и хозяйственных служб.

4.3 Пешеходное движение

На территории жилого комплекса со стороны всех фасадов проектными решениями предусмотрено движение пешеходов по плиточному тротуару.

4.4 Санитарная очистка территории

При эксплуатации жилого комплекса образуются следующие виды отходов:
а) ТБО - мусор от жильцов и встроенных нежилых помещений,
б) Смет с твердых покрытий;
Расчет мусоронакопления

Нормы накопления твердых бытовых отходов приняты в соответствии с «Нормативами накопления твердых коммунальных отходов для жилых помещений в Тюменской области»;

«Нормативами накопления твердых коммунальных отходов для прочих категорий потребителей в Тюменской области»

(Департамент тарифной и ценовой политики Тюменской области, распоряжение от 24.01.2019 N 08/01-21, от 18.02.2019 N 35/01-21, от 02.07.2019 N 143/01-21)

Расчет объема ТБО и количества контейнеров приведен в таблице 4.4.1

Таблица 4.4.1 - Расчет объема ТБО и количества контейнеров

Источник образования мусора, расчетная единица	Норма накопления на расчетную единицу, куб. м /год	Расчетное количество ТБО, куб. м /день	Количество контейнеров, шт.	Колич. Контейнеров для жильцов	Колич. Контейнеров для встроенных помещений
1. Секция 7, количество жителей — 64 чел. Секция 7, универсальные (административные) помещения общей площадью 226,77 м^2.	2,74 0,07	(64x2,74 x1,25)/365=0,60 (226,77x0,07 x1,25)/365=0,05 **Итого: 0,72 куб. м /день**	0,72/(1,1x0,9)= 0,73	0,60/(1,1x0,9) =0,61	0,05/(1,1x0,9) =0,05
2. Секция 8, количество жителей — 55 чел. Секция 8, универсальные (административные) помещения общей площадью 205,63 м^2.	2,74 0,07	(55x2,74 x1,25)/365=0,52 (205,63x0,07 x1,25)/365=0,05	0,64/(1,1x0,9)= 0,65	0,52/(1,1x0,9) =0,53	0,05/(1,1x0,9) =0,05
		Итого: 0,64 куб. м /день			
3. Секция 9, количество жителей — 75 чел. Секция 9, ресторан на 65 мест	2,74 2,24	(75x2,74 x1,25)/365=0,70 (65x2,24 x1,25)/365=0,49	1,19/(1,1x0,9)= 1,20	0,7/(1,1x0,9)= 0,71	0,49/(1,1x0,9) =0,49
		Итого: 1,19 куб. м			

		/день			
4. Секция 10, количество жителей — 59 чел.	2,74	(59х2,74 х1,25)/365=0,55	0,55/(1,1х0,9)= 0,56	0,55/(1,1х0,9) =0,56	---
		Итого: 0,55 куб. м /день			
5. Секция 11, количество жителей — 184 чел. Секция 11, универсальные (административные) помещения общей площадью 55,21м^2.	2,74 0,07	(184х2,74 х1,25)/365=1,73 (55,21х0,07 х1,25)/365=0,01	1,74/(1,1х0,9)= 1,76	1,73/(3,0х0,9) =0,64	0,01/(1,1х0,9) =0,01
		Итого: 1,74 куб. м /день			
6. Секция 12, количество жителей — 72 чел. Секция 12, универсальные (административные) помещения общей площадью 32,10 м^2. Секция 12, магазин-пекарня общей площадью 144,28 м^2,	2,74 0,07 0,43	(72х2,74 х1,25)/365=0,68 (32,10х0,07 х1,25)/365=0,01 (144,28х0,43 х1,25)/365=0,21	0,9/(1,1х0,9)=0 ,91	0,68/(3,0х0,9) =0,25	0,22/(1,1х0,9) =0,22
		Итого: 0,9 куб. м /день			
7. Секция 13, количество жителей — 74 чел. Секция 13, универсальные (административные) помещения общей площадью 120,32 м^2.	2,74 0,07	(74х2,74 х1,25)/365=0,69 (120,32х0,07 х1,25)/365=0,03	0,72/(1,1х0,9)= 0,73	0,69/(3,0х0,9) =0,26	0,03/(1,1х0,9) =0,03
		Итого: 0,72 куб. м /день			
8. Секция 14, количество	2,74	(307х2,74	3,93/(1,1х0,9)= 3,97	3,60/(3,0х0,9) =1,33	0,33/(1,1х0,9) =0,33

жителей — 307 чел. Секция 14, супермаркет общей площадью 226,77 $м^2$.	0,43	x1,25)/365=3,60 (226,77x0,43 x1,25)/365=0,33			
		Итого: 3,93 куб. м /день			
9. Секция 15, количество жителей — 64 чел.	2,74	(64x2,74 x1,25)/365=0,60	0,60/(1,1x0,9)= 0,61	0,60/(3,0x0,9) =0,22	
		Итого: 0,60куб. м /день			

ИТОГО:

В мусорокамере секции 10 разместить:

- 3 контейнера вместимостью 1,1 $м^3$ - для жильцов секций 7-10;
- 2 контейнера вместимостью 1,1 $м^3$ - для встроенных нежилых помещений.

Для размещения ТБО на площадках сбора ТБО (поз. Б1, Б2) — 3 контейнера вместимостью 3,0 $м^3$ — для жильцов секций 11-15.

Подъезд и обслуживание контейнерной площадки осуществляется по проектируемому проезду с въездом-выездом на проектируемую улицу в красных линиях.

4.5 Противопожарные мероприятия

Проектные решения генерального плана реконструируемого участка строительства 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 объекта от пожаров на соседних зданиях и сооружениях предусмотрены соответствующие противопожарные расстояния от него до существующих зданий и сооружений.

Противопожарные расстояния между жилым зданием и другими проектируемыми зданиями приняты в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013.

Минимальное расстояние между жилым зданием и соседними зданиями предусмотрено:

- не менее 6 м до зданий I и II степени огнестойкости.

Для обеспечения подъезда к жилому зданию пожарных машин предусмотрена возможность подъезда со всех сторон (со стороны северо-западного, северо-восточного и юго-западного фасадов, а также вдоль всех дворовых фасадов) на расстоянии не более 5-8 метров от наружных стен, в соответствии п. 8.8 СП 4.13130.2013.

Для тушения возможного пожара, обеспечена возможность подъезда пожарных машин по проездам шириной не менее 3,5 м в соответствии с п.8.6 СП 4.13130.2013.

Минимальное расстояние от проектируемой открытой автостоянки (поз.А1 по ПЗУ) до зданий не менее 10,0 м.

4.6 Мероприятия по жизнеобеспечению инвалидов и маломобильных групп населения

В данной проектной документации 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:

1) На автопарковках поз.А1 и А2 предусмотрено 15 м/мест для специальных автотранспортных средств инвалидов размерами 3,6х6,0 м. Данные м/места расположены в радиусе доступности не более 50,0 м и выделены дорожными знаками 6.4, 8.17 ГОСТ Р 52290-2004.

2) Покрытие тротуара возле входов для посетителей встроенных нежилых помещений выполнены с пониженным бортовым камнем. Пониженный бортовой камень окрашивается ярко-желтой или белой краской.

3) Место для парковки машин инвалидов выделено с помощью дорожной разметки.

Дорожный знак "Инвалиды" продублирован желтой краской на асфальте парковочных мест. Знак необходимо нарисовать по размерам, установленным ГОСТ Р 51256-99.

5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Технико-экономические показатели по генеральному плану приведены в таблице 5.1

Таблица 5.1. Технико-экономические показатели

Площадь территории	**Показатель, м^2**
Баланс территорий	
- Площадь территории в границах землеотвода	**42277,0**
- Площадь территории в условных границах благоустройства первой очереди строительства	**26235,5**
- Площадь застройки	**7570,28**
- Площадь асфальтобетонных проездов и автостоянок	**10598,2**
- Площадь велодорожек	**595,8**
- Площадь тротуаров	**3883,4**
- Площадь площадок	**1001,7**
- Площадь отмосток	**556,4**
- Площадь озеленения	**5001,0**

6. ОБОСНОВАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ РЕШЕНИЙ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОТ ПОСЛЕДСТВИЙ ОПАСНЫХ ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ, ПАВОДКОВЫХ, ПОВЕРХНОСТНЫХ И ГРУНТОВЫХ ВОД

Участок строительства не относится к подтопленной в естественных условиях территории.

Проектные решения по инженерной подготовке территории направлены на исключение возможного поднятия уровня грунтовых вод в связи с техногенным воздействием и включают:

- планировку территории участка;
- устройство твердых покрытий проездов и тротуаров;
- организацию поверхностного водоотвода по твердым покрытиям проездов в сторону прилегающих улиц.

7. ОПИСАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕЛЬЕФА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКОЙ

7.1 Вертикальная планировка

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

Поверхностный водоотвод запроектирован с учетом отметок местности.

Абсолютные отметки поверхности составляют – 104,71-103,00 м.

За относительные отметки 0,000 приняты отметки чистого пола первого этажа, соответствующие абсолютным отметкам 103,85...104,00...104,20 м.

Вертикальная планировка проектируемой территории выполнена в границах благоустройства, отметки проектного рельефа увязаны с отметками существующего благоустройства.

Проектные уклоны спланированной территории приняты:

- от 4 ‰ по проездам;
- от 4 до 5 ‰ по тротуарам.

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

7.2 Организация поверхностного стока

Отвод поверхностных вод принят: с тротуаров на твердое покрытие проездов, с проездов на существующие улицы.

8. ОПИСАНИЕ РЕШЕНИЙ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ТЕРРИТОРИИ

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

Проект благоустройства территории предусматривает устройство:

- асфальтобетонного и плиточного покрытий проездов;
- тротуаров и велодорожек с покрытием из асфальтобетона, плитки;
- площадок для стоянки автомобилей (для временного хранения);
- площадки для сбора и временного хранения ТБО;
- устройство детских, спортивных, хозяйственных площадок, площадок отдыха с различными видами покрытий.

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

8.1 Озеленение

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

Проектом предусматриваются следующие мероприятия по озеленению территории:

- расчистка территории от дикорастущего кустарника и больных деревьев;
- устройство газонов с добавлением в грунт чернозема и посевом трав;
- посадка деревьев и кустарников.

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

8.2 Покрытия

Проезды запроектированы с покрытием из асфальтобетона и плитки. Пешеходные тротуары запроектированы с покрытием из асфальтобетона и плитки.

9. ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПРЕДОСТАВЛЕННОГО ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОБОСНОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ПРИНЦИПИАЛЬНОЙ СХЕМЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗОН, ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Проектируемый объект капитального строительства – жилой дом - не является объектом производственного назначения.

10. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЕ И ВНУТРЕННИЕ ГРУЗОПЕРЕВОЗКИ

Проектируемый объект капитального строительства – жилой дом - не является объектом производственного назначения.

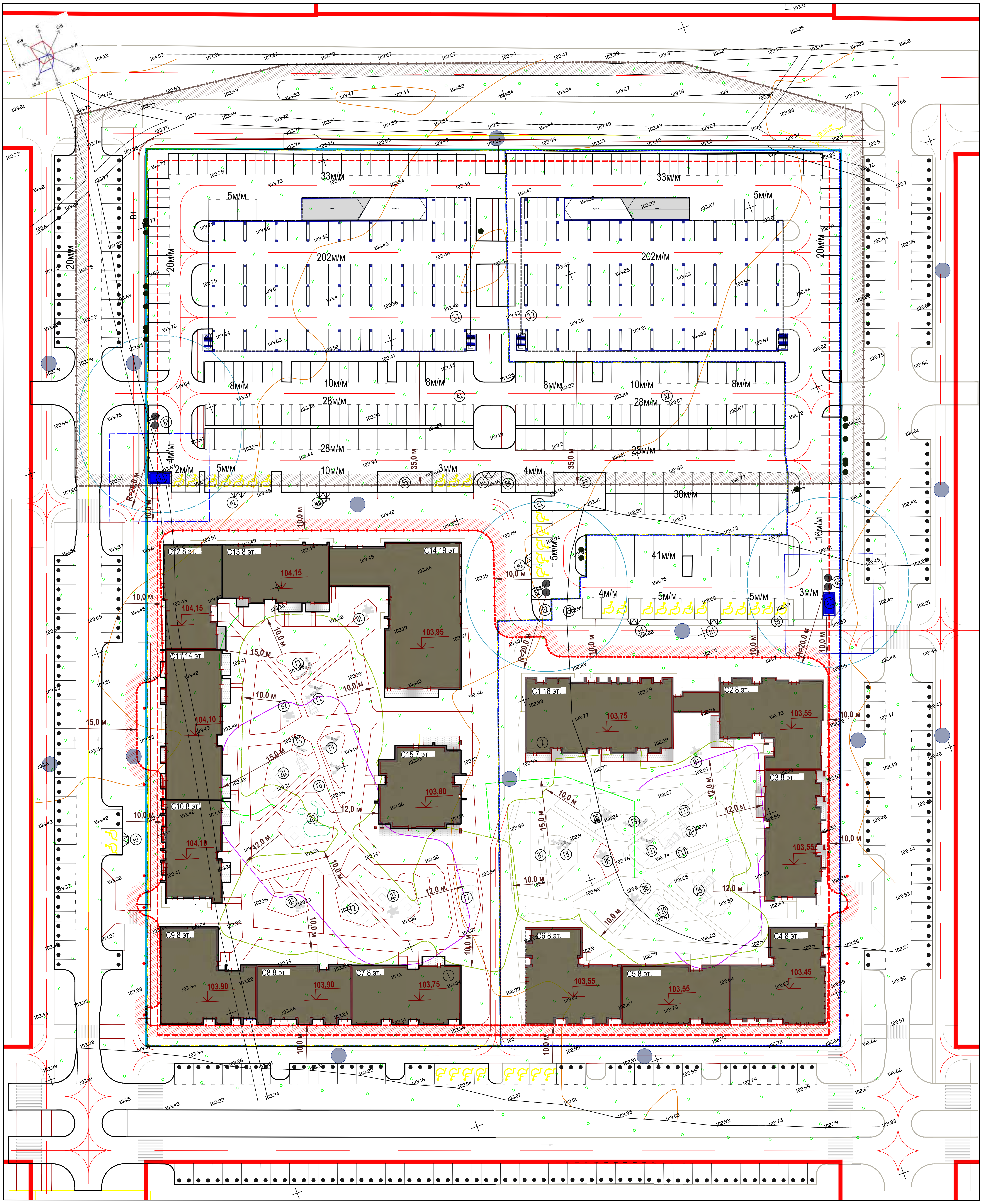
11. ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ

Проектируемый объект капитального строительства – жилой дом - не является объектом производственного назначения.

12. ОБОСНОВАНИЕ СХЕМ ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ ВНЕШНИЙ И ВНУТРЕННИЙ ПОДЪЕЗД К ОБЪЕКТУ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В административном отношении проектируемый объект — жилой дом - расположен по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, планировочный район "Комаровский"

Проектируемые улицы расположены по периметру квартала строительства.



Экспликация зданий и сооружений

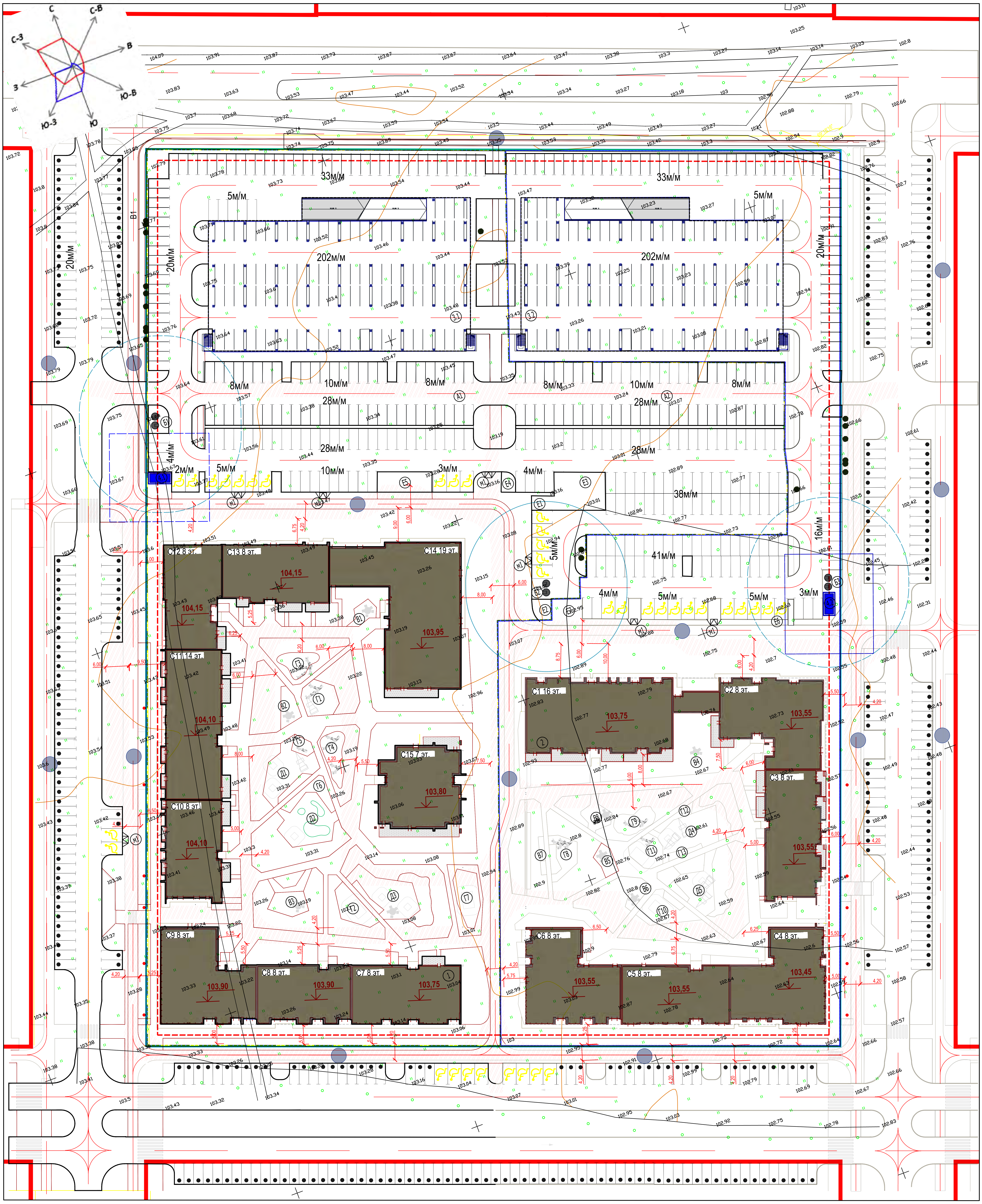
Номер на плане	Наименование	Примечания
	I ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
1	9-секционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями	
3.1	Открытая 2-уровневая автостоянка на 202 м/места	
4.1	Трансформаторная подстанция	
А1	Открытая автостоянка на 164 м/места, в т.ч. 10 м/мест для ММГН	
А2	Открытая автостоянка на 129 м/мест, в т.ч. 5 м/мест для ММГН	
Б1...Б2	Контейнерные площадки	
В1...В3	Площадки отдыха	S=119,90 м²
Г1...Г7	Спортивные площадки	S=1411,50 м²
Д1...Д3	Детские площадки	S=729,60 м²
Е1...Е5	Хозяйственные площадки	S=303,60 м²
	II ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
2	6-секционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями	
3.2	Открытая 2-уровневая автостоянка на 202 м/места	
4.2	Трансформаторная подстанция	
А2	Открытая автостоянка на 132 м/места, в т.ч. 12 м/мест для ММГН	
Б3	Контейнерная площадка	
В4...В7	Площадки отдыха	S=98,80 м²
Г8...Г13	Спортивные площадки	S=1031,90 м²
Д4...Д5	Детские площадки	S=487,30 м²
Е6...Е7	Хозяйственные площадки	S=196,80 м²

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
┄	Границы отводимого земельного участка
- - - - - -	Границы земельного участка благоустройства 1 очереди строительства 2 очереди строительства
—	Границы земельного участка по ГПЗУ
━	Красные линии
╍	Линии регулирования застройки
С7 8 эт.	Проектируемые жилые здания с указанием наименования секции и этажности
▨ ▨	Санитарный разрыв от проектируемых объектов транспортно-коммунальной инфраструктуры (10...35 м)
▨	Санитарный разрыв от 2-уровнего паркинга (35 м)
▨	Санитарный разрыв от открытых автостоянок постоянного и временного хранения автомобилей (10...15 м)
- - -	Санитарный разрыв от контейнерных площадок (20 м)
- - -	Санитарный разрыв от объектов инженерной инфраструктуры (10 м)

						CNTR21-2020/1-ПЗУ			
1	---	Нов.	21-01		03.21	Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1136			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Блохина			02.2021	1 очередь строительства	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Ваганов			02.2021		П	1.2	
ГИП		Нечхаев			02.2021				
Н. контр.		Ваганов			02.2021	Ситуационный план с границами зон с особыми условиями их использования. М 1:500	CNTR Architects		

Формат А1



Экспликация зданий и сооружений

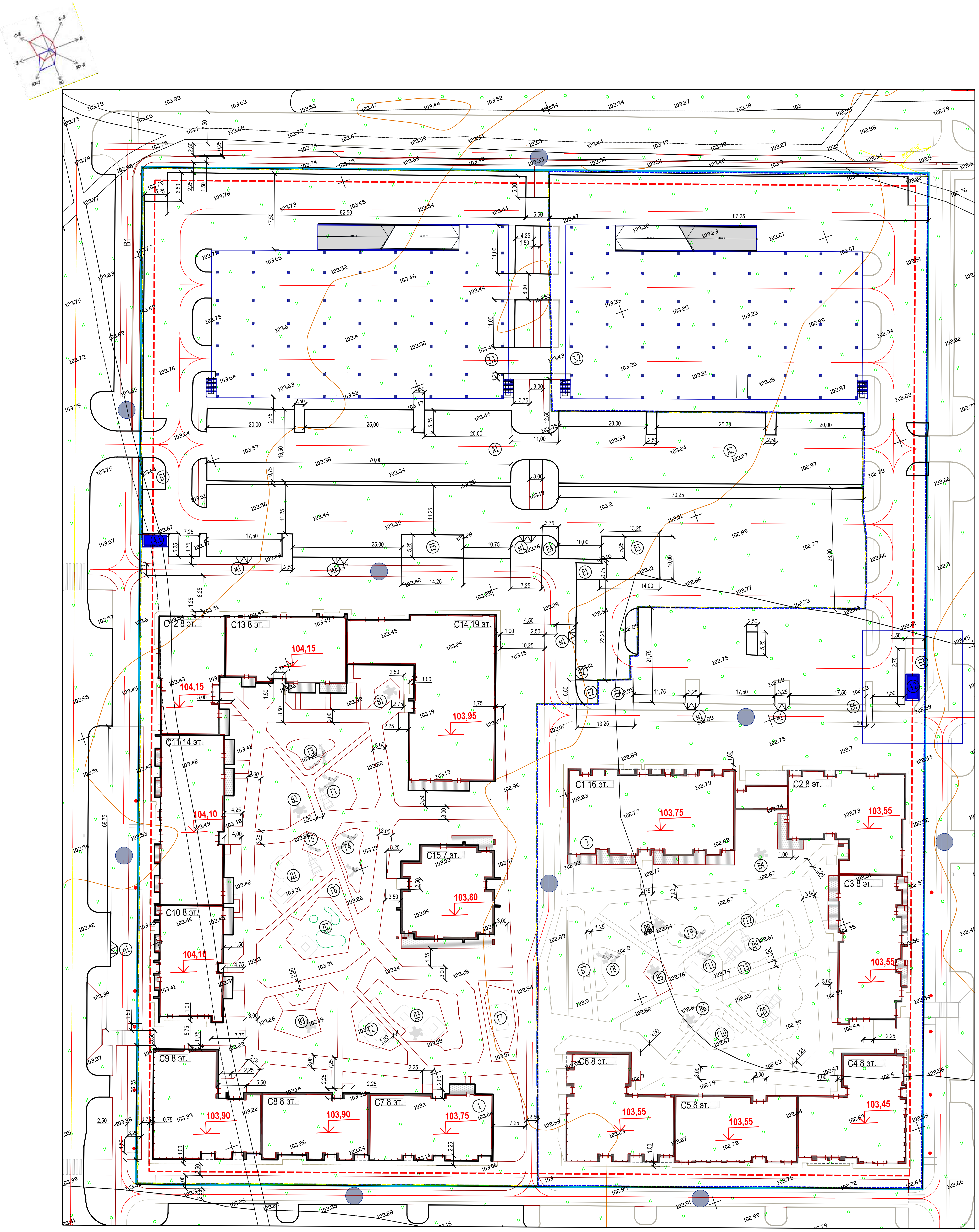
Номер на плане	Наименование	Примечания
	I ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
1	9-секционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями	
3.1	Открытая 2-уровневая автостоянка на 202 м/места	
4.1	Трансформаторная подстанция	
А1	Открытая автостоянка на 164 м/места, в т.ч. 10 м/мест для ММГН	
А2	Открытая автостоянка на 129 м/мест, в т.ч. 5 м/мест для ММГН	
Б1...Б2	Контейнерные площадки	
В1...В3	Площадки отдыха	S=119,90 м²
Г1...Г7	Спортивные площадки	S=1411,50 м²
Д1...Д3	Детские площадки	S=729,60 м²
Е1...Е5	Хозяйственные площадки	S=303,60 м²
	II ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
2	6-секционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями	
3.2	Открытая 2-уровневая автостоянка на 202 м/места	
4.2	Трансформаторная подстанция	
А2	Открытая автостоянка на 132 м/места, в т.ч. 12 м/мест для ММГН	
Б3	Контейнерная площадка	
В4...В7	Площадки отдыха	S=98,80 м²
Г8...Г13	Спортивные площадки	S=1031,90 м²
Д4...Д5	Детские площадки	S=487,30 м²
Е6...Е7	Хозяйственные площадки	S=196,80 м²

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
┅	Границы отводимого земельного участка
┅ ┅	Границы земельного участка благоустройства 1 очереди строительства 2 очереди строительства
━	Границы земельного участка по ГПЗУ
━	Красные линии
┅	Линии регулирования застройки
С7 8 эт.	Проектируемые жилые здания с указанием наименования секции и этажности
▨	Пожарный проезд

						CNTR.21-2020/1-ПЗУ			
1	---	Нов.	21-01		03.21	Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1136			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Блохина			02.2021	1 очередь строительства	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Ваганов			02.2021		П	1.3	
ГИП		Нечхаев			02.2021				
						Противопожарные мероприятия на участке строительства. М 1:500	CNTR Architects		
Н. контр.		Ваганов			02.2021				

Формат А1



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
	I ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
1	9-секционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями	
3.1	Открытая 2-уровневая автостоянка на 202 м/места	
4.1	Трансформаторная подстанция	
А1	Открытая автостоянка на 164 м/места, в т.ч. 10 м/мест для ММГН	
А2	Открытая автостоянка на 129 м/мест, в т.ч. 5 м/мест для ММГН	
Б1...Б2	Контейнерные площадки	
В1...В3	Площадки отдыха	S=119,90 м²
Г1...Г7	Спортивные площадки	S=1411,50 м²
Д1...Д3	Детские площадки	S=729,60 м²
Е1...Е5	Хозяйственные площадки	S=303,60 м²
	II ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
2	6-секционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями	
3.2	Открытая 2-уровневая автостоянка на 202 м/места	
4.2	Трансформаторная подстанция	
А2	Открытая автостоянка на 132 м/места, в т.ч. 12 м/мест для ММГН	
Б3	Контейнерная площадка	
В4...В7	Площадки отдыха	S=98,80 м²
Г8...Г13	Спортивные площадки	S=1031,90 м²
Д4...Д5	Детские площадки	S=487,30 м²
Е6...Е7	Хозяйственные площадки	S=196,80 м²

ПРИМЕЧАНИЕ:

Разбивочный план благоустройства предусматривает разбивку основных планировочных элементов; разбивочный план сложных в плане площадок, дорожек и т.п. будет выполнен при необходимости с применением координатной сетки на стадии разработки рабочей документации.

CNTR.21-2020/1-ПЗУ

Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1136

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разраб.		Блохина			02.2021
ГАП		Ваганов			02.2021
ГИП		Нечхаев			02.2021
Н. контр.		Ваганов			02.2021

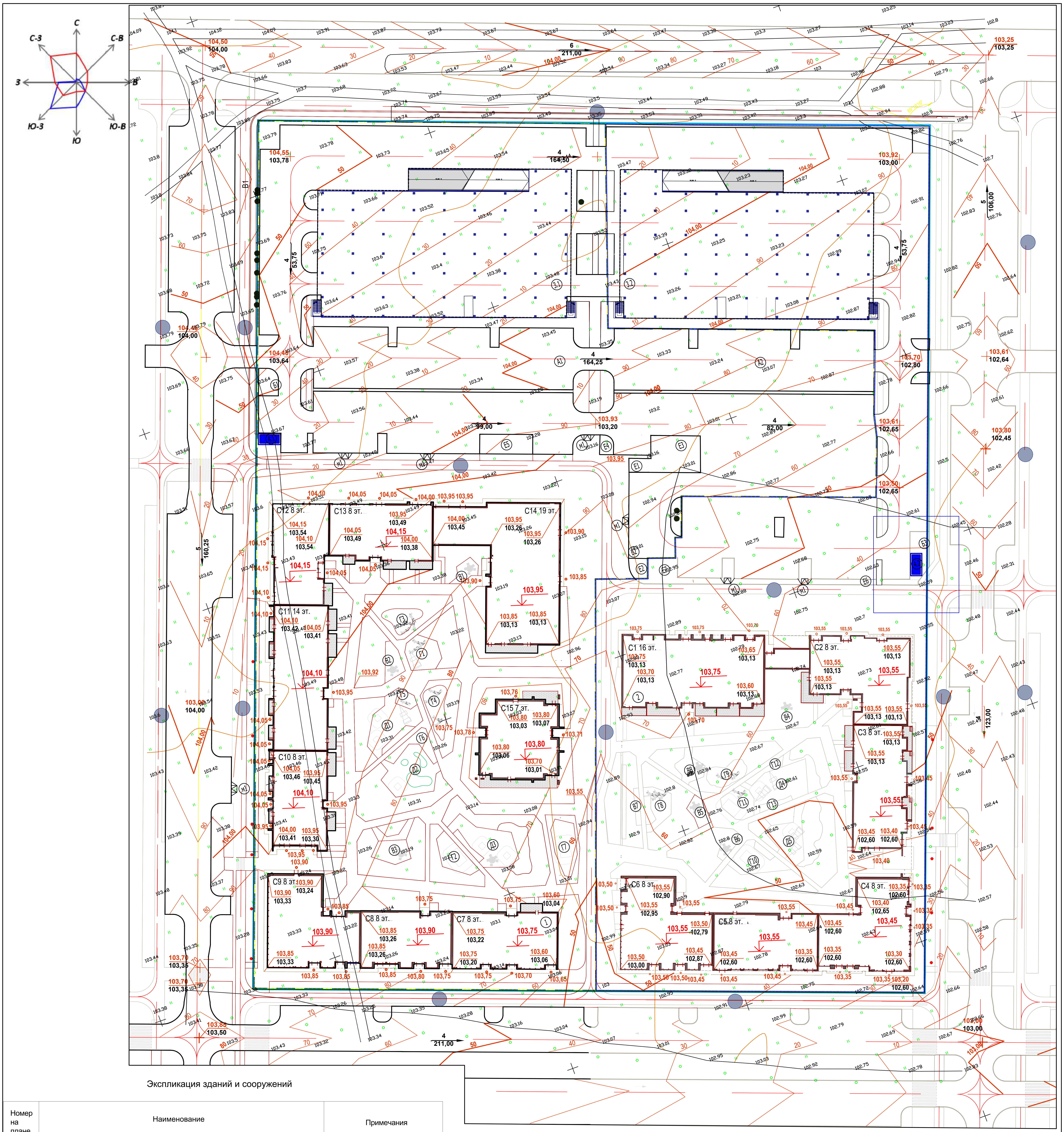
1 очередь строительства

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Разбивочный план благоустройства.
М 1:500

CNTR Architects

Формат А1



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечания
	I ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
1	9-секционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями	
3.1	Открытая 2-уровневая автостоянка на 202 м/места	
4.1	Трансформаторная подстанция	
А1	Открытая автостоянка на 164 м/места, в т.ч. 10 м/мест для ММГН	
А2	Открытая автостоянка на 129 м/мест, в т.ч. 5 м/мест для ММГН	
Б1...Б2	Контейнерные площадки	
В1...В3	Площадки отдыха	S=119,90 м²
Г1...Г7	Спортивные площадки	S=1411,50 м²
Д1...Д3	Детские площадки	S=729,60 м²
Е1...Е5	Хозяйственные площадки	S=303,60 м²
	II ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
2	6-секционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями	
3.2	Открытая 2-уровневая автостоянка на 202 м/места	
4.2	Трансформаторная подстанция	
А2	Открытая автостоянка на 132 м/места, в т.ч. 12 м/мест для ММГН	
Б3	Контейнерная площадка	
В4...В7	Площадки отдыха	S=98,80 м²
Г8...Г13	Спортивные площадки	S=1031,90 м²
Д4...Д5	Детские площадки	S=487,30 м²
Е6...Е7	Хозяйственные площадки	S=196,80 м²

1	---	Зам.	21-01		03.21
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разраб.		Блохина			02.2021
ГАП		Ваганов			02.2021
ГИП		Нечхаев			02.2021
Н. контр.		Ваганов			02.2021

CNTR.21-2020/1-ПЗУ

Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1136

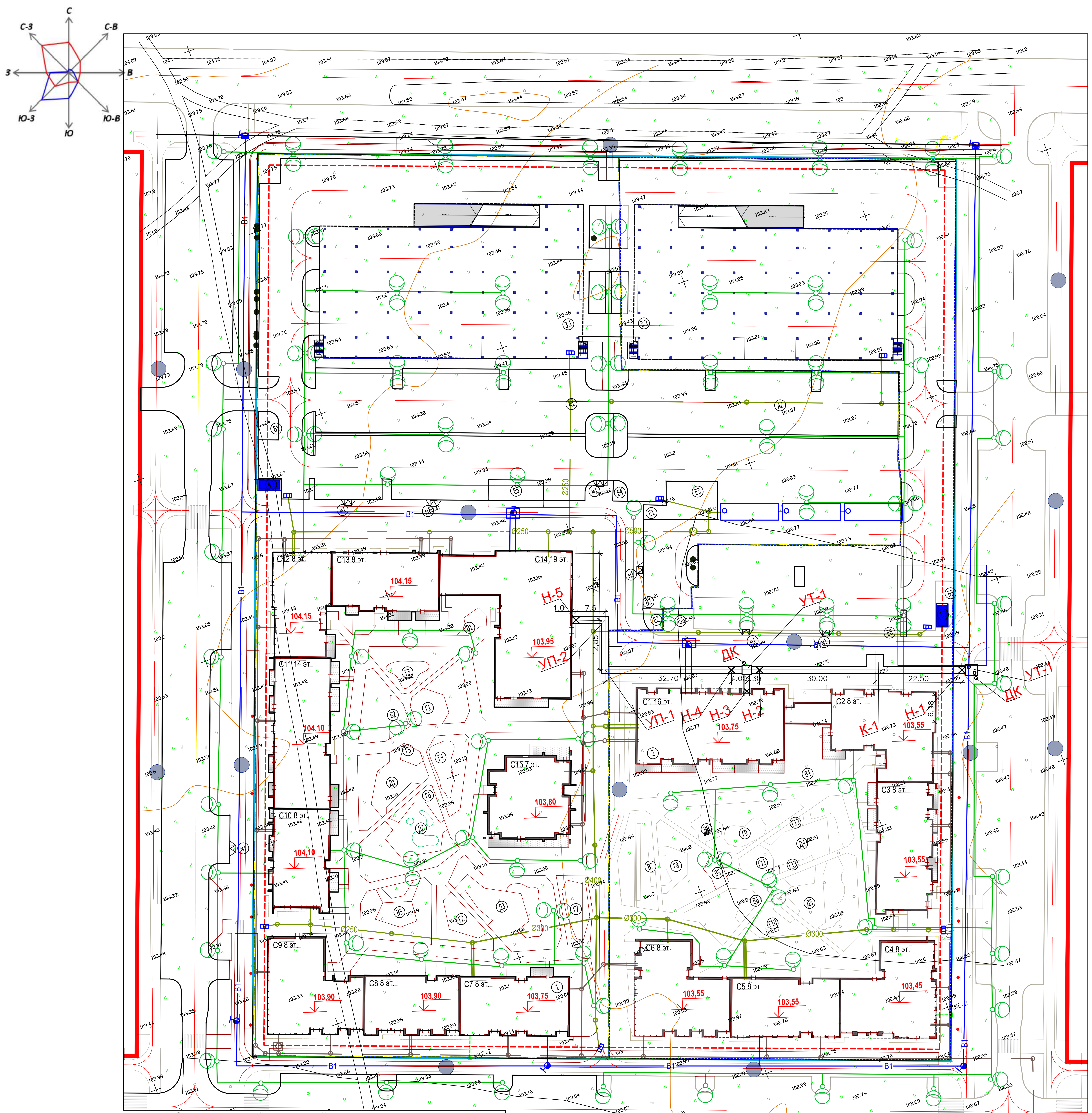
1 очередь строительства

Стадия	Лист	Листов
П	3	

План организации рельефа. М 1:500

CNTR Architects

Формат А1



Экспликация зданий и сооружений

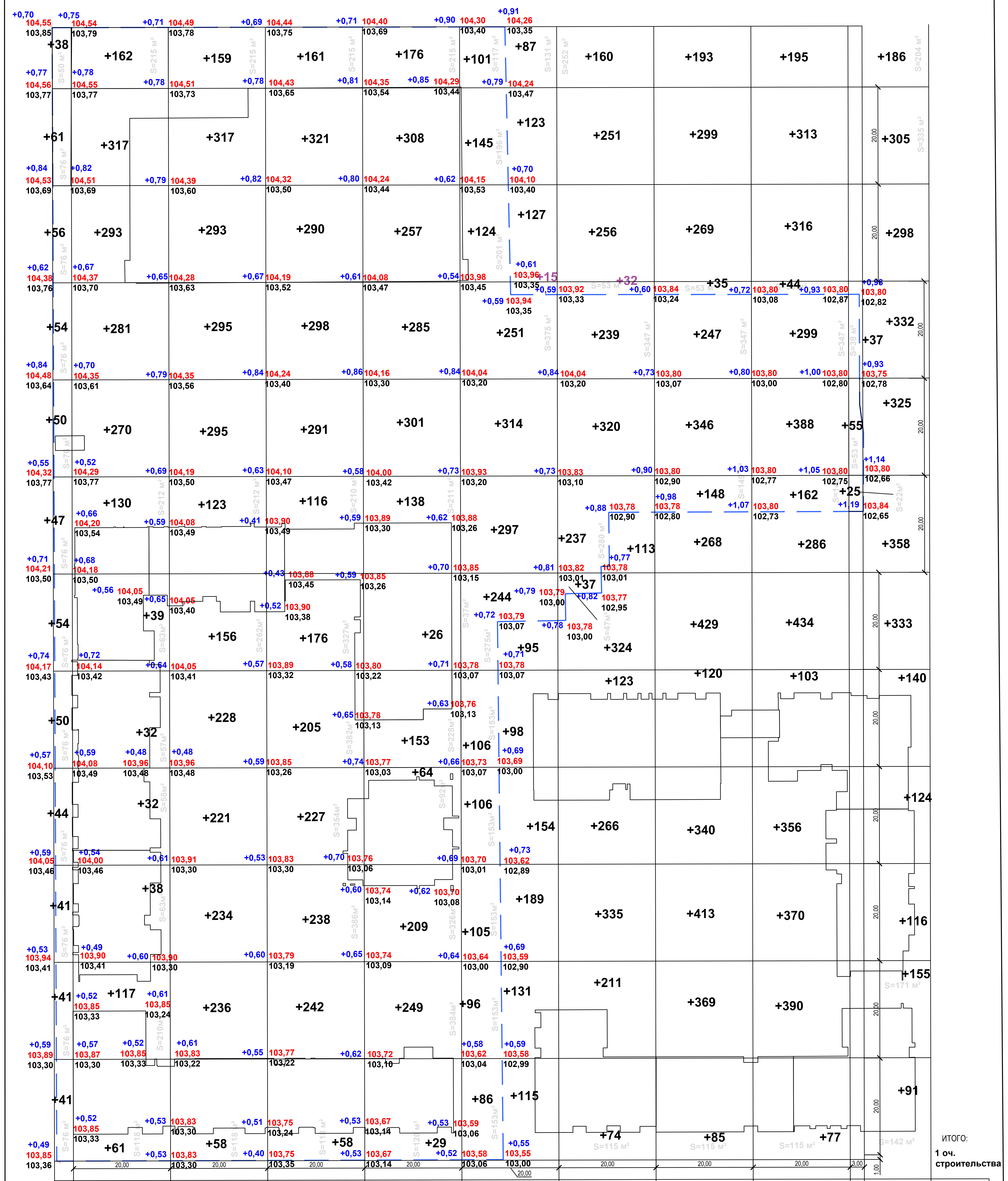
Номер на плане	Наименование	Примечания
	I ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
1	9-секционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями	
3.1	Открытая 2-уровневая автостоянка на 202 м/места	
4.1	Трансформаторная подстанция	
А1	Открытая автостоянка на 164 м/места, в т.ч. 10 м/мест для ММГН	
А2	Открытая автостоянка на 129 м/мест, в т.ч. 5 м/мест для ММГН	
Б1...Б2	Контейнерные площадки	
В1...В3	Площадки отдыха	S=119,90 м²
Г1...Г7	Спортивные площадки	S=1411,50 м²
Д1...Д3	Детские площадки	S=729,60 м²
Е1...Е5	Хозяйственные площадки	S=303,60 м²
	II ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА	
2	6-секционный жилой дом переменной этажности со встроенными нежилыми помещениями	
3.2	Открытая 2-уровневая автостоянка на 202 м/места	
4.2	Трансформаторная подстанция	
А2	Открытая автостоянка на 132 м/места, в т.ч. 12 м/мест для ММГН	
Б3	Контейнерная площадка	
В4...В7	Площадки отдыха	S=98,80 м²
Г8...Г13	Спортивные площадки	S=1031,90 м²
Д4...Д5	Детские площадки	S=487,30 м²
Е6...Е7	Хозяйственные площадки	S=196,80 м²

Условные обозначения наружных инженерных сетей

Наименование	Проектируемые	Существующие	Демонтируемые
Кабель электрический	——W2——		
Канализация хозбытовая	——К1——		
Водопровод	——В1——		
Теплотрасса	═══Т1═══		
Светильники наружного освещения	⊙		
Сети связи	- - - - - - - -		
Канализация ливневая	——К2——		

1	---	Зам.	21-01		03.21	**CNTR.21-2020/1-ПЗУ**
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1136
Разраб.		Блохина			02.2021	1 очередь строительства
ГАП		Ваганов			02.2021	Стадия: П; Лист: 5; Листов:
ГИП		Нечхаев			02.2021	Сводный план инженерных сетей. М 1:500
Н. контр.		Ваганов			02.2021	CNTR Architects

Формат А1



---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	Выемка (-)	---
+577	+1772	+2615	+2623	+2195	+1975	+833	+741	+849	+117	Насыпь (+)	+14297

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЕМОВ ЗЕМЛЯНЫХ РАБОТ

	Количество, $м^3$		Примечание
	Насыпь (+)	Выемка (-)	
1 Грунт планировки территории	14297	---	см.карто-грамму
2 Вытесненный грунт,		8070	
в т.ч. при устройстве:			
а)асфальтобетонного покрытия проездов		4822	
б)асфальтобетонного покрытия велодорожек		92	
в) плиточного покрытия тротуаров		1049	
г) плиточного покрытия отмостки		27	
д) галечных покрытий		57	
е) покрытий террасной доской		37	
ж) площадок с отсыпкой из коры		67	
и) резиновых покрытий		140	
к) бетонных покрытий		10	
л) газона мавританского		884	
м) газона усиленного		617	
н) газона усиленного с бетонными ступенями		268	
3 Поправка на уплотнение К=0,1	1430		
Всего грунта:	15727	8070	
4 Избыток пригодного грунта		7657	
5 Плодородный грунт	1500		
а) используемый для озеленения территории		1500	
Итого перерабатываемого грунта:	17227	17227	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Разраб.		Блохина			02.2021
ГАП		Ваганов			02.2021
ГИП		Нечхаев			02.2021
Н. контр.		Ваганов			02.2021

CNTR.21-2020/1-ПЗУ

Жилой комплекс в г. Тюмени на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1313005:1136

1 очередь строительства

Стадия	Лист	Листов
П	6	

План земляных масс. М 1:500

CNTR Architects

Формат А1