

Генпроектировщик
ООО «Архитектурное бюро «Гордеев-Демидов»


Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями
и надземными закрытыми автостоянками по улице Профсоюзная г. Тюмень

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

72000003_001-ПЗУ

Том 2

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	151-20		09.20

г. Екатеринбург,
2020г.

Генпроектировщик
ООО «Архитектурное бюро «Гордеев-Демидов»

Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями
и надземными закрытыми автостоянками по улице Профсоюзная г. Тюмень

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»


72000003_001-ПЗУ

Том 2

Директор генпроектировщика



П.В. Гордеев

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	151-20		09.20

г. Екатеринбург,
2020г.

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.





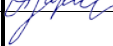

СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Примечание
72000003_001-ПЗУ.С	Содержание	
72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Пояснительная записка	
	в составе:	
	1 Основания для проектирования	
	2 Исходные данные	
	3 Характеристика района и площадки строительства.	
	4 Обоснование границ санитарно-защитных и охранных зон.	Изм.1(Зам.)
	5 Обоснование планировочной организации земельного участка	Изм.1(Зам.)
	6 Техничко-экономические показатели земельного участка	Изм.1(Зам.)
	6.1 Техничко-экономические показатели земельного участка по этапам строительства	Изм.1(Зам.)
	7 Обоснование решений по инженерной подготовке территории	
	8 Решения по организации рельефа и вертикальной планировки территории	Изм.1(Зам.)
	9 Решения по благоустройству территории.	Изм.1(Зам.)
	9.1 Расчет накопления ТБО и схема мусороудаления	Изм.1(Зам.)
	10 Зонирование территории земельного участка	
	10.1 Расчет площадок для жителей	Изм.1(Зам.)
	10.2 Расчет площадок для жителей по этапам строительства	Изм.1(Зам.)

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.С	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата				
Составил	Майорова			08.20		Содержание	П	1	2
Проверил	Азаренкова			08.20					
ГИП	Герт			08.20					
ГАП	Демидов			08.20					
Н.контр.	Азаренкова			08.20					
							ООО «АБ «Гордеев - Демидов» www.arch-b.ru		

Обозначение		Наименование		Примечание	
		11 Обоснование схем транспортных коммуникаций			
		11.1 Расчет стоянок автомобилей		Изм.1(Зам.)	
		12 Противопожарные мероприятия		Изм.1(Зам.)	
		13 Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения			
		14 Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства			
		15 Подтверждение о соответствии разработанной проектной документации государственным нормам, правилам, стандартам и техническим регламентам в области пожарной безопасности			
		Приложения:			
	Приложение 1	Схема размещения временной открытой автостоянки на 143 машино-места для 1 этапа строительства. М 1:500		Изм.1(Нов.)	
	Приложение 2	Совмещенный план кровли паркинга П1		Изм.1(Нов.)	
	Приложение 3	Совмещенный план кровли паркинга П2		Изм.1(Нов.)	
	72000003_001-ПЗУ	Графическая часть			
	Лист 1а	Ситуационный план. Зоны с особыми условиями использования территории. М 1:500		Изм.1(Зам.)	
	Лист 1б	Ситуационный план. Схема движения по площадке. Размещение автостоянок. М 1:500		Изм.1(Зам.)	
	Лист 1в	Ситуационный план. Схема движения пожарной техники. М 1:1000		Изм.1(Зам.)	
	Лист 2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500		Изм.1(Зам.)	
	Лист 3	План организации рельефа. М 1:500		Изм.1(Зам.)	
	Лист 4	План земляных масс. М 1:500		Изм.1(Зам.)	
	Лист 5	Сводный план инженерных сетей. М 1:500		Изм.1(Зам.)	
Инв. №подл.	Взам. инв. №				
	Подпись и дата				
1	-	Зам.	151-20	<i>Иванов</i>	09.20
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
72000003_001-ПЗУ.С					Лист
					2

1 Основания для проектирования

1.1 Договор на выполнение проектных работ № СП_RU72000003_001 от 25.03.2020 г.;

1.2 Градостроительный план земельного участка RU72304000-0242 от 14.01.2020г., выданный департаментом земельных отношений и градостроительства Администрации г.Тюмени.

2 Исходные данные

2.1 Технический отчет по об инженерно-геологических изысканиях шифр СД-2/2020-ИЖГ-ИГИ-2020, выполненный компанией ООО «ПРИЗ» в 2020 г.;

2.2 Отчетная техническая документация по инженерно-экологическим изысканиям шифр 20-733-ИЭИ, выполненный компанией ООО «ИнжГеоСервис» в 2020 г.;

2.3 Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий шифр 24.03-2020-ИГДИ, выполненный компанией ООО «Тюменский архитектурно-растворочный союз» в 2020 г.;

2.4 Проект организации санитарно-защитной зоны для объектов: «Комплекс гаражных кооперативов: «Центральный-1», «Центральный-2», «Мостовик», «Колос», «Центр-2», «Магистраль-2», ООО «Модуль-Сервис», АЗС «Валерия и К», ИП Асатрян А.П.», выполненный в 2013 г.;

2.5 Техническое Задание на проектирование, утвержденное Заказчиком;

2.6 Технические условия на присоединение к внешним инженерным сетям;

2.7 Проектная документация разработана в соответствии со строительными нормами и правилами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;

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

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);

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

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара на объектах защиты»;

- СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (актуализированная редакция СП 35-103-2001);

- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест №4690-88»;

- Правила землепользования и застройки города Тюмени (утверждены решением Тюменской городской Думы от 30.10.2008 №154 в редакции от 24.12.2019 г. №185);

Инв. №подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата	72000003_001-ПЗУ.С								
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	Содержание	Стадия	Лист
Составил	Майорова		08.20	ООО «АБ «Гордеев - Демидов» www.arch-b.ru	П	1	24				
Проверил	Азаренкова		08.20								
ГИП	Герт		08.20								
ГАП	Демидов		08.20								
Н.контр.	Азаренкова		08.20								

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Тюмени (утверждены решением Тюменской городской Думы от 25.12.2014 №243 с изменениями на 24.09.2020 г.);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Тюменской области (утверждены решением Правительства Тюменской области от 19.03.2008 №82-п с изменениями на 21.02.2018 г.);
- ППТ и ПЗЗ планировочного района №6 «Центральный», утверждённый постановлением Администрации города Тюмени от 13.01.2014 № 10 (с изменениями);
- Постановление №185-п Правительства Тюменской области от 10.05.2018 (с изменениями на 28.10.2018 г.) «Порядок накопления твердых коммунальных отходов (в том числе их раздельного накопления) в Тюменской области»;
- Распоряжение от 25.12.2018 г. №624/01-21 «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов» (с изменениями на 02.07.2019 г.).

3 Характеристика района и площадки строительства

Участок проектирования расположен в Центральном административном округе г.Тюмени, в квартале улиц Профсоюзная – Дaudельная – Северная – Оловяникова.

Участок ограничен:

- с северо-западной стороны – улицей Профсоюзная;
- с юго-западной стороны – улицей Дaudельной;
- с юго-восточной стороны – улицей Северной;
- с северо-восточной стороны – улицей Оловяникова.

Проектируемая площадка представляет собой пустырь с двумя производственными ангарами и асфальтобетонными подъездами к ним. Поверхность участка поросла луговой травяной растительностью, имеются насаждения деревьев и кустарников. По площадке проходят существующие инженерные коммуникации в виде теплотрассы, бытовой и ливневой канализации, водопровода, электрокабелей низкого и высокого напряжения. Проектом предусматривается демонтаж только низковольтных электрокабелей, которые были подведены к производственным ангарам.

Природный рельеф площадки относительно ровный, техногенно нарушен, с уклоном в северо-восточном направлении. Абсолютные отметки поверхности изменяются в пределах 71,60– 75,49м.

В геоморфологическом отношении площадка изысканий приурочена к IV правобережной надпойменной террасе р. Туры. Категория сложности инженерно – геологических условий согласно СП 11-105-97 прил. Б – II (средней сложности).

В геолого – литологическом строении участка изысканий принимают участие современные отложения, представленные почвенно-растительным слоем, техногенные отложения, верхне-среднечетвертичные отложения, континентальные отложения олигоцена и морские отложения павдинской свиты эоценового возраста, представленные песчано-глинистыми разностями. На исследуемой площадке встречены грунты, согласно СП 11-105-97, Часть III, обладающие специфическими свойствами – насыпные грунты. Они встречены с поверхности до глубины 0,4–1,8м, абсолютные отметки подошвы слоя 71,14– 74,14 м. Грунты представлены песком, щебнем, переотложенными покровными глинистыми грунтами, перемешанными с ПРС, строительным и бытовым мусором. Процесс самоуплотнения от собственного веса насыпных грунтов по времени не завершен.

По «Схеме орогидрографического районирования» г. Тюмень находится в юго-восточной оконечности Туринской заболоченной равнины. Город расположен в долине р. Тура на надпоймен

						72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		2

ных террасах и пойме, абсолютные отметки в целом по городу изменяются от 50 до 100м. Река Тура имеет ширину водоохраной зоны 200 м., протяженность реки 1030км, площадь бассейна водосбора составляет 80,4 тыс. кв. км. Река протекает на расстоянии около 1,0 км севернее площадки проектирования.

Гидрогеологические условия участка характеризуются наличием горизонта малонапорных подземных вод, приуроченных к толще песчано-глинистых грунтов. Водовмещающими породами являются грунты ИГЭ-2, ИГЭ-6, песчаные прослои в толще глинистых грунтов. Относительным водоупором служат грунты ИГЭ-8 глины твердые с примесью органического вещества. В период выполнения полевых работ (июнь – июль 2020г.) в процессе прохождения горных выработок появление грунтовых вод отмечено на глубине 3,0-12,0м, установление – на глубине 1,7-3,9м (на абсолютных отметках 68,15-72,68 м). Тип режима подземных вод – террасовый. Питание подземных вод происходит, в основном, за счёт инфильтрации атмосферных осадков в толщу грунта и притока с выше расположенных территорий, в связи с чем уровень подвержен сезонным и годовым колебаниям, амплитуда которых, по данным многолетних наблюдений, составляет 0,5- 1,5м.

Климатические характеристики:

Район – I, подрайон строительства – 1В.

Климат района резко континентальный.

Преобладающие ветры юго-западного и западного направления.

Средняя годовая температура воздуха – плюс 1,7°С.

Абсолютный минимум – минус 50°С.

Абсолютный максимум – плюс 38°С.

Количество осадков за апрель-октябрь – 360 мм.

Количество осадков за ноябрь-март – 107 мм.

На проектируемом участке особо охраняемые природные территории, а так же места обитания растений и животных, занесенные в Красную книгу Свердловской области, отсутствуют.

На территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ. Участок расположен вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ.


4 Обоснование границ санитарно-защитных и охранных зон

Участок проектирования находится за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных внешних объектов, а также за пределами водоохраных зон рек.

Объекты, расположенные на земельном участке проектирования и в непосредственной близости от него, имеют охранные зоны и зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).

Санитарные разрывы:

1. Спортивные площадки на эксплуатируемой кровле наземных автостоянок П1, П2 – 10,0м (СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 7.5);

									Лист
1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

2. Площадки для сбора мусора (проектируемые) – **20,0 м** (СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 7.5);

3. Проезды автотранспорта, ведущие на автостоянки – **7,0 м** (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов”, раздел 7.1.12);

4. Трансформаторная подстанция – **10,0 м** (СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 12.26);

5. Вентиляционные шахты проектируемых наземных автостоянок – **15,0 м** (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов”, раздел 7.1.12, табл. 7.1.1). **Расстояние от шахт до стен жилых домов принято 30,0 м в соответствии с п.6.3.13 СП113.13330.2012.**

Высота паркингов более 10,0 м. Вентшахты располагаются на некотором расстоянии от края кровли. Воздух из вентшахт выбрасывается в вертикальном направлении, поэтому площадки благоустройства, расположенные возле проектируемых наземных автостоянок, не подвергаются воздействию вредных выбросов из вентшахт.

Санитарно-защитные зоны:

1. Существующий комплекс гаражных кооперативов – **10,0 м** (проект, разработанный ООО “Экопроект” в 2013г., г. Тюмень);

2. Существующая АЗС – **50,0 м** (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов”, раздел 7.1.12).

3. Санитарно-защитная зона от въезда/выезда наземной закрытой автостоянки определяется расчетом. Расчет выполнен в разделе 72000003_001-ООС. Согласно расчету наземные автостоянки не имеют СЗЗ.

Противопожарные разрывы:

1. Открытые площадки для временного хранения автомобилей – **не менее 10,0 м** до жилых и общественных зданий (СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара на объектах защиты», раздел 6.11.12);

Проектируемые нормируемые объекты располагаются за пределами разрывов.

Охранные зоны инженерных сетей:


1. ЗБКТП-1992 – **10,0 м** (ГПЗУ №RU 72304000-0242 от 14.01.2020г.);

2. Кабельная линия 10 кВ П/ст.Загородная-РП-37-1 – **1,0 м** (ГПЗУ №RU 72304000-0242 от 14.01.2020г.);

3. Теплотрасса – **3,0 м** (Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ №197 от 17 августа 1992 года “О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей, п. 4);

4. Водопровод – **5,0 м** (СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)), раздел 12.35, таблица 12.5);

5. Бытовая канализация – **3,0 м** (СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)), раздел 12.35, таблица 12.5);

									Лист
1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				

6. Ливневая канализация – **3,0 м** (СП 4.2.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)), раздел 12.35, таблица 12.5);

7. Подземная кабельная линия электропередач (кабель связи) КЛ 0,4 кВ – **1,0 м** (Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 в редакции 21.12.2018 г.). При прохождении кабельных линий напряжением до 1,0 кВ в городах под тротуарами – на 0,6 м в сторону зданий и сооружений и на 1,0 м в сторону проезжей части улицы.

8. Подземная кабельная линия электропередач КЛ 10,0 кВ – **1,0 м** (Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 в редакции 21.12.2018 г.);

9. Газопровод – **2,0 и 3,0 м** (постановление Правительства РФ №878 от 20.11.2000 г. в ред. от 17.05.2016 г.)

Проектируемый жилой дом учитывает размещение данных охранных зон.

5 Обоснование планировочной организации земельного участка

Схема планировочной организации земельного участка выполнена в соответствии с Градостроительным планом земельного участка.

Участок предназначен для строительства многоэтажного жилого комплекса этажностью 18–25 этажей, а также закрытых наземных автостоянок этажностью 5 этажей. Согласно «Правила землепользования и застройки города Тюмень», участок относится к территориальной зоне Ж-1 застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами. Проектируемый участок расположен за пределами особо охраняемых природных территорий (ООПТ).

Размещение многоэтажного жилого комплекса и объектов транспортной и инженерной инфраструктуры выполнено в соответствии с границами регулирования застройки и границами допустимого размещения зданий, строений и сооружений, обозначенными в чертеже градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования ГПЗУ.


Проектируемый участок располагается в квартале улиц Профсоюзная – Даудельная – Северная – Оловянногова.

Для реализации проектных решений весь участок застройки делится на 5 этапов строительства:

- первый этап строительства – односекционный 19-ти этажный жилой дом со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями;
- второй этап строительства – односекционный 25-ти этажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и наземная 5-ти этажная многоуровневая автостоянка;
- третий этап строительства – односекционный 18-ти этажный жилой дом;
- четвертый этап строительства – односекционный 15-ти этажный жилой дом со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями и наземная 5-ти этажная многоуровневая автостоянка;
- пятый этап строительства – односекционный 25-ти этажный жилой дом.

Въезд на земельный участок проектируемого жилого комплекса осуществляются с улиц Северной и Оловянногова.

Проезды для пожарной техники осуществляются по твердым покрытиям, **укрепленному газону или газонной решетке**. Они совмещены либо с проезжими частями улиц, либо с внутриворовыми проездами, тротуарами и площадками. Размещение малых архитектурных форм на путях движе-

									Лист
1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

ния пожарной техники не предусмотрено. Проезды выполнены с учетом требований СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара на объектах защиты», п. 8. То есть расстояние от стен дома, ширина и конструкция дорожной одежды соответствуют противопожарным нормам. В конце тупиковых проездов предусмотрены разворотные площадки размером не менее 15,0 x 15,0 м.

Территория жилого комплекса делится на 2 жилые группы. Внутродворовая территории каждой группы огораживается. Все запроектированные площадки благоустройства внутри каждой жилой группы являются едиными и доступными для жителей всех жилых домов этой группы и не подлежат межеванию для каждого отдельно взятого жилого дома данной группы. Также запроектированы неогороженные площадки благоустройства для 1 и 2 этапов строительства. Они являются общедоступными для всех жителей проектируемого жилого комплекса.

Градостроительный расчет проектируемого участка

Градостроительные расчеты выполнены на основании данных:

- Правил землепользования и застройки г. Тюмень;
- Местных нормативов градостроительного проектирования города Тюмени (утверждены решением Тюменской городской Думы от 25.12.2014 №243 с изменениями на 28.03.2019 г.);
- Региональных нормативов градостроительного проектирования Тюменской области (утверждены решением Правительства Тюменской области от 19.03.2008 №82-п с изменениями на 21.02.2018 г.);
- ППТ и ПЗЗ планировочного района №6 «Центральный», утверждённый постановлением Администрации города Тюмени от 13.01.2014 № 10 (с изменениями).

Технико-экономические показатели проекта:

Площадь землеотвода - **28 083 м² (2,8 га)**

Площадь жилого фонда (1-5 этапы) - **44 242,1 м²**

Уровень жилищной обеспеченности - **30 м²/чел.**

Уровень жилищной обеспеченности принят в соответствии с приложением А, табл. А.1 РНГП Тюменской области и Техническим заданием заказчика.

Расчет количества человек, проживающих на проектируемой территории:

Нчел. = **44 343,4 / 30 = 1 477 чел.**

№ этапа строительства	Площади квартир (расчетные) м ²	Жилищная обеспеченность м ² /чел.	Количество жителей, чел.
1	8 275,8	30	276
2	10 874,3		362
3	8 203,9		273
4	5 740,4		191
5	11 249,0		375
ИТОГО:	44 343,4		1 477


Количество квартир жилого комплекса:

1-комнатных - 306 шт;

2-комнатных - 316 шт;

3-комнатных - 167 шт;

4-комнатных - 25 шт;

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Студий – 38 шт.

ИТОГО: 852 квартиры

На 1-х этажах жилых домов С1, С2, С4 располагаются встроенно-пристроенные помещения, предназначенные для общественного коммерческого обслуживания населения.

В состав встроенно-пристроенных помещений входят:


Экспл. номер по плану	Назначение встроенного помещения	Площадь, м ²	Количество служащих*/мест, чел.	Торговой площади, м ²
С1	Магазин	255,07	-	172,68
	Офис	654,86	44	-
С2	Офис	416,39	28	-
С3	-	-	-	-
С4	Магазин	198,17	-	140,56
	Офис	687,05	46	-
С5	-	-	-	-
ВСЕГО:		2 211,54	118	313,24

* Для расчета служащих офисных помещений принято 15,0 м² на 1 служащего (согласно техническому заданию Заказчика).

6 Техничко-экономические показатели земельного участка

Кадастровый номер земельного участка 72:23:0218003:4969.

№ п/п		Площадь в границах землеотвода, м ²	Площадь за границами землеотвода, м ²	ИТОГО, м ²
1	Площадь участка в границах землеотвода	28 083	-	28 083
2	Площадь участка благоустройства	27 039,75	5 297	32 408
3	Площадь застройки, в т.ч.: - жилые дома - наземные автостоянки	9 567,74 4 534,71 5 033,03	-	9 567,74
4	Площадь проездов и стоянок из асфальтобетона	4 236	167	4 403
5	Площадь пешеходных тротуаров, отмостки	3 752,01	1 357	5 109,01
6	Площадь площадок, в т.ч.: - площадки на участке - площадки на кровле наземных автостоянок	4 490 3 715 775	-	4 490
7	Площадь озеленения, в т.ч.: - озеленение на участке - озеленение на кровле наземных автостоянок	6 893 5 769 1 124	3 773	10 666

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		7


**6.1 Техничко-экономические показатели земельного участка
по этапам строительства**

1 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п		Площадь в границах землеотвода, м ²	Площадь за границами землеотвода, м ²	ИТОГО, м ²
1	Площадь участка в границах землеотвода	5 671	-	5 671
2	Площадь участка благоустройства	5 671	3 227	8 898
3	Площадь застройки	1 230,84	-	1 230,84
4	Площадь проездов и стоянок из асфальтобетона	1 357	47	1 404
5	Площадь пешеходных тротуаров, отмостки	1 096,16	770	1 866,16
6	Площадь площадок	832	-	832
7	Площадь озеленения	1 155	2 410	3 565

2 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п		Площадь в границах землеотвода, м ²	Площадь за границами землеотвода, м ²	ИТОГО, м ²
1	Площадь участка в границах землеотвода	7 591	-	7 591
2	Площадь участка благоустройства	7 591	744	8 335
3	Площадь застройки, в т.ч.: - жилой дом - наземная автостоянка	3 663,87 711,07 2 952,8	-	3 663,87
4	Площадь проездов и стоянок из асфальтобетона	1 102	47	1 149
5	Площадь пешеходных тротуаров, отмостки	746,13	210	956,13
6	Площадь площадок, в т.ч.: - площадки на участке - площадки на кровле наземных автостоянок	1212 819 393	-	1212
7	Площадь озеленения, в т.ч.: - озеленение на участке - озеленение на кровле наземных автостоянок	1 793 1 260 533	487	2 280


1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п		Площадь в границах землеотвода, м ²	Площадь за границами землеотвода, м ²	ИТОГО, м ²
1	Площадь участка в границах землеотвода	2 579	-	2 579
2	Площадь участка благоустройства	2 579	353	2 932
3	Площадь застройки	703,04	-	703,04
4	Площадь проездов и стоянок из асфальтобетона	-	-	-
5	Площадь пешеходных тротуаров, отмостки	397,96	130	527,96
6	Площадь площадок	766	-	766
7	Площадь озеленения	712	223	935

4 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п		Площадь в границах землеотвода, м ²	Площадь за границами землеотвода, м ²	ИТОГО, м ²
1	Площадь участка в границах землеотвода	8 516	-	8 516
2	Площадь участка благоустройства	8 516	393	8 909
3	Площадь застройки, в т.ч.: - жилой дом - наземная автостоянка	3 250,54 1 170,31 2 080,23	-	3 250,54 1 170,31 2 080,23
4	Площадь проездов и стоянок из асфальтобетона	1 299	-	1 299
5	Площадь пешеходных тротуаров, отмостки	1 036,46	76	1 112,46
6	Площадь площадок, в т.ч.: - площадки на участке - площадки на кровле наземных автостоянок	1 555 1 173 382	-	1 555
7	Площадь озеленения, в т.ч.: - озеленение на участке - озеленение на кровле наземных автостоянок	2 348 1 757 591	317	2 665

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

5 ЭТАП СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п		Площадь в границах землеотвода, м ²	Площадь за границами землеотвода, м ²	ИТОГО, м ²
1	Площадь участка в границах землеотвода	2 754	-	2 754
2	Площадь участка благоустройства	2 754	580	3 334
3	Площадь застройки	719,45	-	719,45
4	Площадь проездов и стоянок из асфальтобетона	478	73	551
5	Площадь пешеходных тротуаров, отмостки	546,55	171	717,55
6	Площадь площадок	125	-	125
7	Площадь озеленения	885	336	1 221

7 Обоснование решений по инженерной подготовке территории

Инженерная подготовка проектируемой территории включает в себя:


1. Перемещение земляных масс.
2. Вертикальная планировка территории.
3. Прокладка подземных инженерных сетей.

Перемещение земляных масс выполняется в соответствии с планом земляных масс (см. Графическую часть раздела, л. 4).

В соответствии с техническим отчетом по об инженерно-геологических изысканиях шифр СД-2/2020-ИЖГ-ИГИ-2020, выполненный компанией ООО «ПРИЗ», из опасных геологических процессов и неблагоприятных инженерно-геологических явлений на исследуемой территории отмечается подтопление территории в естественных условиях, морозная пучинистость грунтов.

По подтопляемости территория участка изысканий согласно «Приложению И» СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть II. Правила производства работ в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов» относится к типу I-B-1 – подтопленные в техногенно измененных условиях. Подтопление обусловлено высоким залеганием уровня грунтовых вод (мене 3-х метров). Грунты в зоне сезонного промерзания, в открытых котлованах и траншеях подвержены воздействию сил морозного пучения.

На исследуемой площадке встречены грунты, согласно СП 11-105-97, Часть III, обладающие специфическими свойствами – насыпные грунты. Они встречены с поверхности до глубины 0,4-1,8 м, абсолютные отметки подошвы слоя 71,14– 74,14 м. Грунты представлены песком, щебнем, переложенными покровными глинистыми грунтами, перемешанными с ПРС, строительным и бытовым мусором. Процесс самоуплотнения от собственного веса насыпных грунтов по времени не завершен. Неоднородность состава, неравномерная сжимаемость насыпных грунтов, наличие органических включений, делают непригодными их для использования в качестве «естественного» основания фундамента и дорожных покрытий.

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Согласно таблице 5.1 СП 115.13330.2016 категория опасности территории по совокупности природных процессов: сейсмичность, подтопление, пучинистость – оценивается как весьма опасная.

Проектом предусматривается устройство рабочего слоя толщиной **0,56 м** из непучинистых грунтов под проектируемыми проездами и автостоянками.

На основании отчетной технической документации по инженерно-экологическим изысканиям шифр 20-733-ИЭИ экологическую обстановку на площадке строительства следует признать удовлетворительной. Ограничений на использование площадки для строительства жилых домов нет.

До начала строительства предусматривается выполнение работ по сносу и демонтажу существующих зданий и сооружений, расположенных на проектируемом земельном участке. К началу проектирования площадка свободна от инженерных сетей и сооружений.

Организация рельефа см. раздел 8 Пояснительной записки.

Прокладка инженерных сетей решена подземным способом.

Проектом предусматривается оснащение жилых домов всей требующейся инженерной инфраструктурой. Подключение инженерных сетей осуществляется в соответствии с ТУ соответствующих эксплуатирующих организаций.

Обоснования точек подключения и решения общих схем инженерных сетей описаны в соответствующих разделах проекта.

8 Решения по организации рельефа и вертикальной планировки территории

Вертикальная планировка площадки строительства разработана с учетом существующего рельефа прилегающих улиц и отвода поверхностных вод с участка самотеком в сторону улиц Северная и Оловянного со сбросом на твердые покрытия проезжей части. По запроектированным внутриплощадочным проездам установлены дождеприемные решетки проектируемой ливневой канализации для перехвата основного объема поверхностных стоков в границах земельного участка. Далее стоки сбрасываются в городскую ливневую канализацию, расположенную на улице Профсоюзной.

Поверхностные стоки на внутридворовой территории жилых домов отводятся по запроектированным тротуарам, площадкам и газонам в сторону улицы Северная. Для устройства открытого водоотводного лотка на улице Северной проектом предусматривается установка дорожного бетонного бортового камня по типу БР 100.30.15 по кромке существующей проезжей части со стороны земельного участка проектируемого жилого комплекса.

Проектом предусматривается сплошная вертикальная планировка отведенного участка. Организация рельефа обеспечивает отвод поверхностных вод от проектируемых зданий

Проектные уклоны спланированной территории колеблются от 4 до 59%.


Поперечный максимальный уклон тротуаров – 20%.

Продольный максимальный уклон тротуара – 50%.

Поперечный профиль проезжей части проездов (односкатный) – 20%.

Продольный максимальный уклон проезжей части проездов – 16%.

Поверхностный водоотвод на эксплуатируемой кровле проектируемых наземных автостоянок организован с внутренним водостоком. Вода по разуклонке на кровле собирается в кровельные воронки и сбрасывается через внутренний водосток в проектируемую систему

								Лист
1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

ливневой канализации. В местах устройства площадок благоустройства проектом предусматривается укладка дренажного песчано-щебеночного покрытия. Уклон площадок и газонов на кровле автостоянок повторяет уклон кровли.

Для подсчета объемов земляных работ выполнен план земляных масс проектируемой территории.

Объем насыпи при планировке территории составляет:

- в границах земельного участка - 6695 м³,
- за границами земельного участка - 1055 м³.

Объем срезки при планировке территории составляет:

- в границах земельного участка - 354 м³,
- за границами земельного участка - 3 м³.

Для устройства твердых покрытий выемка грунта составит:

- в границах земельного участка - 6837 м³,
- за границами земельного участка - 575 м³.

9 Решения по благоустройству территории

Благоустройство предусмотрено в пределах землеотводов, а так же за пределами земельных участков на территории общего пользования.

Благоустройство территории участка жилых домов включает в себя следующие работы:


- устройство стоянок во дворе и проезда к ним из асфальтобетона;
- устройство тротуаров из бетонной плитки;
- устройство пешеходных дорожек из минерального покрытия;
- устройство площадок отдыха из бетонной плитки;
- устройство детских площадок из резинового и минерального покрытия;
- устройство спортивных площадок из резинового покрытия;
- устройство откосов для увязки отметок проектируемой и существующей территории;
- устройство газонов и цветников;
- посадка деревьев и кустарников.
- устройство отмостки из бетонной плитки на водонепроницаемом основании или асфальтобетона.

Проектом предусматривается организация эксплуатируемых кровель проектируемых наземных автостоянок. На кровле запроектированы спортивные площадки из песчано-щебеночных (дренирующих) покрытий, а также предусмотрено озеленение в виде устройства газонов из низкорослых кустарников.


При устройстве проездов для пожарной техники по тротуарам из бетонной плитки необходимо выполнить усиление «пирога» конструкции плиточного покрытия путем устройства щебеночного основания толщиной не менее 300 мм.

9.1. Расчет накопления ТБО и схема мусороудаления

Расчет накопления ТБО выполнен в соответствии с распоряжением Департамента тарифной и ценовой политики Тюменской области от 25.12.2018 г. №624/01-21 (с изменениями на 02.07.2019 г).

									Лист
1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ			12
Изм.	Кол.уч	Лист	№докум.	Подпись	Дата				

Этап строительства	Наименование	Расчетная единица	Норма накопления ТБО (м³ в год)	Количество расчетных единиц	Расчетное количество накопления ТБО (м³ в год)	Расчетное количество накопления ТБО (м³ в день)
1	Жилье	На 1 чел.	2,74	276	756,24	2,07 (756,24/365)
	Жилье (КБО)	5% от ТБО		756,24	37,8	0,10 (37,8/365)
	Магазин	На 1 м² общей площади	0,05	255,07	12,76	0,03 (12,76/365)
	Офисы	На 1 м² общей площади	0,07	654,86	45,8	0,16 (45,8/286)
	Уборка территории*	На 1 м² территории	0,01	7667,16*	76,7	0,21 (76,7/365)
	ИТОГО по 1 этапу					
2	Жилье	На 1 чел.	2,74	362	991,88	2,72 (991,88/365)
	Жилье (КБО)	5% от ТБО		991,88	49,59	0,14 (49,59/365)
	Офисы	На 1 м² общей площади	0,07	416,39	29,15	0,10 (29,15/286)
	Наземная автостоянка	На 1 м/место	0,24	440	105,6	0,29 (105,6/365)
	Уборка территории*	На 1 м² территории	0,01	4691,13*	46,9	0,13 (46,9/365)
	ИТОГО по 2 этапу					
3	Жилье	На 1 чел.	2,74	273	748,02	2,05 (748,02/365)
	Жилье (КБО)	5% от ТБО		748,02	37,4	0,10 (37,4/365)
	Уборка территории*	На 1 м² территории	0,01	2228,96*	22,3	0,06 (22,3/365)
	ИТОГО по 3 этапу					
4	Жилье	На 1 чел.	2,74	191	523,34	1,4 (523,34/365)

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		


Этап строительства	Наименование	Расчетная единица	Норма накопления ТБО (м ³ в год)	Количество расчетных единиц	Расчетное количество накопления ТБО (м ³ в год)	Расчетное количество накопления ТБО (м ³ в день)
	Жилье (КБО)	5% от ТБО		523,34	26,2	0,07 (26,2/365)
	Магазин	На 1 м ² общей площади	0,05	198,17	9,9	0,03 (9,9/365)
	Офисы	На 1 м ² общей площади	0,07	687,05	48,1	0,17 (48,1/286)
	Уборка территории*	На 1 м ² территории	0,01	5658,46*	56,6	0,15 (56,6/365)
	ИТОГО по 4 этапу					
5	Жилье	На 1 чел.	2,74	375	1027,5	2,8 (1027,5/365)
	Жилье (КБО)	5% от ТБО		1027,5	51,4	0,14 (51,4/365)
	Наземная автостоянка	На 1 м/место	0,24	402	96,48	0,26 (96,48/365)
	Уборка территории*	На 1 м ² территории	0,01	2614,55*	26,1	0,07 (26,1/365)
	ИТОГО по 5 этапу					
ИТОГО по жилому комплексу						13,25

* -площадь территории включает в себя территорию внутри отведенного земельного участка и территории общего пользования, прилегающие к земельному участку. В площадь уборки территории включены твердые покрытия и газоны.

Схема мусороудаления

На территории отведенного земельного участка размещаются 3 площадки для сбора мусора с общим количеством 14 контейнеров. Контейнеры объемом 1,1 м³ каждый, с крышками. Контейнеры могут быть применены как пластиковые, так и оцинкованные. Предусматривается размещение отделения для сбора крупногабаритного мусора на каждой площадке и установка навеса. Покрытие площадок выполняется из водонепроницаемого покрытия (асфальтобетон).

При строительстве 1 этапа будет установлено 3 контейнера на площадке возле существующей ТП-199. После строительства 2 этапа на эту площадку будет установлено еще 2 контейнера, а также будет организована площадка для сбора мусора возле наземной автостоянки П1. На нее установят 1 контейнер. После строительства 3 и 4 этапов на эту площад-

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

ку установят еще 4 контейнера. После окончания строительства 5 этапа будет организована площадка для сбора мусора возле наземной автостоянки П2 на 4 контейнера. При размещении в проекте мусоросборочных площадок были учтены требования п. 8.2.5 СанПиН 2.1.2.2645-10 – расстояние от площадки для мусороконтейнеров не более 100,0 м от наиболее удаленного входа в жилое здание. Также санитарный разрыв от мусоросборочных площадок до нормируемых объектов не менее 20,0 м на основании п. 7.5 СП 4213330.2016.

Схему движения мусоросборочной машины к площадке для сбора мусора см. на листе 18 «Ситуационный план. Схема движения по площадке. Размещение автостоянок». Схему движения пешеходов к площадкам для сбора мусора см. на листе 2 «Схема планировочной организации земельного участка».

10 Зонирование территории земельного участка

Размещение в плане проектируемых жилых домов выполнено в соответствии с зоной допустимого размещения зданий, строений и сооружений, установленной на чертежах градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования.

Функциональное зонирование внутридворовой территории выполнено исходя из:

- очередности строительства жилых домов;
- архитектурно-планировочных решений зданий;
- противопожарных требований согласно Разделу 8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;
- требований обеспеченности нормативными площадками согласно Региональных нормативов градостроительного проектирования Тюменской области;
- наличия существующих объектов в непосредственном приближении к участку проектирования, требующих соответствующих санитарных разрывов.

10.1 Расчет площадок для жителей


Расчет выполнен в соответствии с Региональных нормативов градостроительного проектирования Тюменской области, приложение А, табл. А.1.

№ п/п	Назначение площадки	Удельный размер площадки, м ² /чел	Количество жителей, чел.	Требуемое количество площади площадок, м ²	Проектные решения, м ²
1	Для игр детей	0,7	1 477	1033,9	1037
2	Для отдыха взрослых	0,1		147,7	239
3	Для занятий физкультурой	2		2954	2992
4	Озеленение	4,5		6646,5	6893
5	Для выгула собак	0,3**		443,1/0**	-
6	Для хозяйственных целей	0,3*		443,1/221,5 (50%)*	222
	ИТОГО:	7,9/7,45		11 668,3 / 11 003,6	11 383
				5 021,8 / 4 357,1 (без учета озеленения)	4 490 (без учета озеленения)

* На основании СП 42.13330.2016 п.7.5допускается сокращать на 50% :

- площадку для хозяйственных целей при застройке жилыми домами от 9 этажей;

** Допускается организация общей для одного или нескольких микрорайонов оборудованной площадки для выгула собак на территории вне жилой застройки в радиусе до 500 м.

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		

10.2 Расчет площадок для жителей по этапам строительства

Назначение площадки	Расчетные данные	ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА					ИТОГ
		1	2	3	4	5	
	Количество жителей, чел.	276	362	273	191	375	1477
Для игр детей	Удельный размер площадки, м ² /чел	0,7					
	Требуемое количество площади площадок, м ²	193,2	253,4	191,1	133,7	262,5	1033,9
	Проектные решения, м ²	194	255	192	396	-	1037
Для отдыха взрослых	Удельный размер площадки, м ² /чел	0,1					
	Требуемое количество площади площадок, м ²	27,6	36,2	27,3	19,1	37,5	147,7
	Проектные решения, м ²	28	126	28	57	-	239
Для занятий физкультурой	Удельный размер площадки, м ² /чел	2,0					
	Требуемое количество площади площадок, м ²	552	724	546	382	750	2954
	Проектные решения, м ²	552	792	546	1102	-	2992
Озеленение	Удельный размер площадки, м ² /чел	4,5					
	Требуемое количество площади площадок, м ²	1242	1629	1228,5	859,5	1687,5	6646,5
	Проектные решения, м ²	1155	1793	712	2348	885	6893
Для выгула собак	Удельный размер площадки, м ² /чел	0,3					
	Требуемое количество площади площадок, м ²	82,8	108,6	81,9	57,3	112,5	443,1
	Проектные решения, м ²	-	-	-	-	-	-
Для хозяйственных целей	Удельный размер площадки, м ² /чел	0,3/0,15					
	Требуемое количество площади площадок, м ²	82,8/ 41,4	108,6/ 54,3	81,9/ 40,95	57,3/ 28,6	112,5/ 56,2	443,1/ 221,5
	Проектные решения, м ²	58	39	-	-	125	222
ИТОГО	Расчетное количество, м ²	2180,1/ 2056,2	2859,8/ 2696,9	2156,7/ 2033,85	1508,9/ 1422,9	2962,5/ 2793,75	11 668,3/ 11 003,6
	Проектные решения, м ²	1987	3005	1478	3903	1010	11 383

Проектом предусматривается устройство спортивных площадок на эксплуатируемой кровле наземных автостоянок. Доступ на площадку на автостоянке П1 обеспечивается из жилой секции С2 и по внутренней лестнице автостоянки П1, вход в которую расположен на дворовой территории жилой группы. Доступ на площадку на автостоянке П2 обеспечивается из жилых секций С4 и С5, а также по внутренней лестнице автостоянки. Кровля автостоянок огораживается по периметру с целью безопасной эксплуатации спортивных площадок. Высота ограждение на участке кровле, где размещены площадки – 2,20 м, в остальной части кровли – 1,20 м (см. разделы 72000003_001-П1-АР, -П2-АР).

В ходе поэтапного строительства жилого комплекса все этапы обеспечены требуемым количеством площадок благоустройства, что подтверждено таблицей расчета площадок.

При строительстве 1 этапа будет выполнено временное благоустройство дворовой территории (по границе этапов) жилой группы 1 и 2 этапов строительства с временной расстановкой МАФ и временным функциональным зонированием. Проект временного благоустройства выполняется на стадии рабочего проекта, в ходе которого каждый этап будет обеспечен требуемым объемом площадок благоустройства. После строительства 2 этапа будет выполнено окончательно благоустройство согласно дизайн-проекту, разработанному на стадии рабочего проектирования. По такому же принципу будет выполняться благоустройство жилой группы 3,4 и 5 этапов строительства – с устройством временного благоустройства.

Территория жилого комплекса делится проектом на 2 жилые группы. Внутридворовая территория каждой группы огораживается. Все запроектированные площадки благоустройства внутри каждой жилой группы являются едиными и доступными для жителей всех жилых домов этой группы и не подлежат межеванию для каждого отдельно взятого жилого дома данной группы. Также запроектированы неогороженные площадки благоустройства для 1 и 2 этапов строительства. Они являются общедоступными для всех жителей проектируемого жилого комплекса.

11 Обоснование схем транспортных коммуникаций

Проектируемый земельный участок примыкает к следующим территориям общего пользования:

- ул. Профсоюзная – городская улица общегородского значения регулируемого движения;
- ул. Северная – улица местного значения (в жилой застройке).


Проектируемый земельный участок также граничит со следующими территориями, находящимися в собственности:

- ул. Даудельная – улица местного значения;
- многоквартирный жилой дом по адресу: ул. 50 лет Октября, д.4.

Въезд на земельный участок проектируемого жилого комплекса осуществляется с улиц Северной и Оловянного. Длина тупиковых проездов не превышает 150,0 м. Для разворота легковых автомобилей и мусоросборочной машины в конце тупиковых проездов предусмотрены разворотные площадки.

11.1 Расчет стоянок автомобилей

Расчет выполнен на основании данных Местных нормативов градостроительного проектирования города Тюмени. Минимально допустимый уровень обеспеченности элементов планировочной

									Лист
1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

структуры местами размещения транспортных средств составляет 510 транспортных средств на 1000 жителей.

Количество жителей комплекса – 1477 человека.

$1477 \times 0,51 = 753$ машино-место

Расчет обеспеченности местами хранения автомобилей жителей комплекса.

Расчет мест постоянного хранения.

Количество мест размещения определяется из расчета 0,85 машино-мест на 1 квартиру.

Всего в проектируемом жилом комплексе 852 квартиры.

$852 \times 0,85 = 724$ машино-места

Допускается сокращение мест постоянного хранения до 90%.

$724 \times 0,9 = 652$ машино-места

Расчет мест временного хранения (гостевые стоянки).

Обеспечение местами временного хранения жителей комплекса осуществляется в размере 25% от расчетного количества мест постоянного хранения.

$724 \times 0,25 = 181$ машино-место

ВСЕГО требуется 833 машино-места.

При обеспечении объектов многоэтажной застройки местами постоянного хранения в размере не менее 40% от расчетного количества в границах земельного участка допускается уменьшение 25-процентного показателя до 12,5%. В проектируемый жилой комплекс входят многоуровневые наземные паркинги с общим количеством машино-мест 842. Так как в пределах земельного участка размещается не менее 40% мест постоянного хранения, то такое сокращение допустимо.

$724 \times 0,125 = 91$ машино-место

ВСЕГО требуется 743 машино-места.

№ этапа строительства	Количество квартир	Расчетный показатель	Количество, машино-место	Количество для инвалидов-колясочников (5%), машино-место	
				Пост.	Врем.
1	144	0,85 машино-мест на 1 квартиру	122 (110/15)	-	1
2	216		184 (166/23)	-	1
3	143		121 (109/15)	-	1
4	126		107 (96/14)	-	1
5	223		190 (171/24)	-	1
ИТОГО:	852		724 (652/91)	-	5


Расчет обеспеченности местами хранения автомобилей сотрудников и посетителей коммерческих помещений.

В проектируемом жилом комплексе размещаются коммерческие помещения общей площадью 2 211,54м². Из них – офисы и магазины непродовольственных товаров (в соответствии с ТЗ):

- административного назначения (офисы) общей площадью 1 758,3 м²;

- магазины непродовольственных товаров общей площадью 313,24 м².

Для общественных организаций, объектов по обслуживанию общества и государства рекомендуется предусматривать 4 машино-места на 100 м² общей площади объекта. Для объектов

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

торговли, встроенных в жилые дома и с торговой площадью менее 200 м², рекомендуется предусматривать 5 машино-мест на 100 м² торговой площади.

Распределение машино-мест для коммерческих помещений по этапам строительства:

№ п/п	Наименование объекта	Ед. изм.	Нормативное количество машино-мест на единицу измерения	Количество единиц	Расчетное количество машино-мест	Количество машино-мест по проекту	Количество для инвалидов-колясочников (5%) в т.ч., машино-место
1 этап строительства							
1	Магазин	100 м ² торговой площади	5	172,68	9	9	1
2	Офисы	100 м ² общей площади	4	654,86	26	26	1
2 этап строительства							
3	Офисы	100 м ² общей площади	4	416,39	17	17	1
3 этап строительства							
4	---	---	---	---	---	---	---
4 этап строительства							
5	Магазин	100 м ² торговой площади	5	140,56	7	7	1
6	Офисы	100 м ² общей площади	4	687,05	28	28	1
5 этап строительства							
7	---	---	---	---	---	---	---
	ИТОГО				87	87	5

Расчет обеспеченности местами хранения автомобилей маломобильных групп населения выполнен в соответствии с рекомендациями СП 59-13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», п. 4.2.1. На индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов, в том числе 5% специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.


Все места для инвалидов располагаются на открытых автостоянках в границах земельного участка. Проживание инвалидов-колясочников в проектируемом жилом комплексе так же не предусматривается (в соответствии с техническим заданием Заказчика). Расчет машино-мест производится для гостевых стоянок жилого дома и мест временного хранения для коммерческих помещений (магазины, офисы).

Всего автостоянок для проектируемого жилого комплекса.

Общее **расчетное** количество машино-мест для проектируемого жилого дома – **830 машино-мест.**

Из них:

– для постоянного хранения для жителей комплекса – **652 машино – места;**

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- для жителей комплекса (гостевые стоянки) – **91 машино-место**, в том числе 5 машино-мест для МГН;
- для коммерческих помещений (гостевые стоянки) – **87 машино-мест**, в том числе 5 машино-мест для МГН.

По проекту:

В границах отведенного земельного участка размещается **962 машино-места**.

Из них:


- **120 машино-мест** на открытых автостоянках, в том числе **10 машино-мест** для МГН;
- **842 машино-места** в проектируемых закрытых наземных автостоянках.

За пределами земельного участка автостоянки не проектируются.

Данных мероприятий достаточно для обеспечения жителей и посетителей жилого комплекса машино-местами. Распределение машино-мест на участке проектирования см. лист 1б «Ситуационный план. Схема движения по площадке. Размещение стоянок».

Таблица соответствия расчетных показателей по машино-местам
и фактического наличия в проектных решениях

Расчетное кол-во	Проектное кол-во	Избыток (+) / Недостаток (-)
1 этап строительства		
Жилье - 122 (110/15/1) Коммерция - 35 (2)	39	-121
<p>Для 1 этапа строительства отведены открытые стоянки Р1, Р2 и Р3 (см. графическую часть проекта лист 1б).</p> <p>Недостаток 121 машино-место предполагается компенсировать размещением временной открытой автостоянки* на территории 3-5 этапов строительства до момента введения в эксплуатацию наземной многоуровневой автостоянки П1 на 2 очереди строительства. После ввода в эксплуатацию автостоянки П1 временная стоянка демонтируется.</p>		
2 этап строительства		
Жилье - 184 (166/23/1) Коммерция - 17 (1)	477	+150
<p>Для 2 этапа строительства отведена открытая стоянка Р4 на 37 машино-мест и наземная многоуровневая автостоянка П1 на 440 машино-место (см. графическую часть проекта лист 1б). Также это количество покрывает недостаток машино-мест для 1 этапа строительства.</p> <p>Избыток в количестве 150 машино-мест резервируются для 3 этапа строительства.</p>		
3 этап строительства		
Жилье - 121 (109/15/1)	150	+26
<p>Для 3 этапа строительства отведено 150 машино-мест от 2 этапа строительства (см. графическую часть проекта лист 1б).</p> <p>Избыток 26 машино-мест резервируются для 4 этапа строительства.</p>		
4 этап строительства		
Жилье - 107 (96/14/1) Коммерция - 35 (2)	454	+309
<p>Для 4 этапа строительства отведены открытая стоянка Р5 на 26 машино-мест и наземная многоуровневая автостоянка П2 на 402 машино-места (см. графическую часть проекта лист 1б), а также 26 машино-мест от 3 этапа.</p>		

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата		20

Избыток в количестве 309 машино-мест резервируются для 5 этапа строительства.		
5 этап строительства		
Жилье - 190 (171/24/1)	327	+132
Для 5 этапа строительства отведены открытые стоянки Р6 и Р7, а также 309 машино-мест от 4 этапа строительства (см. графическую часть проекта лист 1б).		
Итого		
724 (652/91/5) 87 (5)	962	+132

*Размещение машино-мест на временной автостоянке будет произведено с учетом действующих санитарных норм и правил. **Покрытие автостоянки – щебеночное. Схема размещения временной автостоянки см. Приложение 1 раздела ПЗУ.**

12 Противопожарные мероприятия

Для обеспечения противопожарной безопасности выполнены следующие мероприятия:

1 Противопожарное расстояние от проектируемых жилых домов до существующих зданий и сооружений выполняется в соответствии требований раздела 4, п. 4.3 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара на объектах защиты».

2 Проезд для пожарной машины предусматривается шириной 4,20 м (наземная автостоянка П2) и 6,0 м. В местах, где не требуется тушение пожара, ширина проезда составляет 3,50 м.


3 Проезд пожарной техники к проектируемым зданиям обеспечен с двух продольных сторон в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013, раздел 8, п.8,1, 8,6, 8,8. Места постановки пожарной машины для тушения пожара и эвакуации людей располагаются на расстоянии 5,0 м (наземная автостоянка П2) и 8,0–10,0 м от наружных и выступающих конструкций здания.

4 Въезды на территорию жилого комплекса предусмотрены с улиц Северная и Оловянная. **На улице Северной предусмотрены площадки шириной 6,0 м для заезда пожарной техники в местах, где нет асфальтобетонных проездов. Эти площадки оборудуются соответствующей «пожарной» разметкой.**

5 **Конструкции покрытий, по которым будет движение пожарной техники, рассчитаны на нагрузку от пожарной машины – не менее 16 м на ось.** Покрытия в месте установки основания выдвинутой опоры автолестницы, выдерживает давление 0,6 МПа. Для этого выполняется соответствующее усиление «пирога» покрытия тротуара из бетонной плитки. Толщина усиливающего слоя из скальных пород – не менее 300 мм. **В местах, где требуется проезд по газону, запроектировано усиление газона путем устройства щебеночной подушки, а также устройство газонной решетки, выдерживающей нагрузку от пожарной техники. Покрытие площадок благоустройства в местах, где проектом предусматривается проезд пожарной техники, будет запроектировано с учетом нагрузки от техники.**

6 Размещение малых архитектурных форм, опор освещения и посадка растений на путях движения и разворота пожарной техники не предусмотрены.

7 Проектируемые пожарные гидранты располагаются в соответствии требований п. 8.6, 9.11 СП 8.13130.2009, к ним имеется свободный подъезд.

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

13 Мероприятия по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения

План благоустройства выполнен в соответствии с требованиями СП 59-13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (актуализированная редакция СП 35-103-2001).

Уклоны пешеходных тротуаров – продольный не более 50%, поперечный – не более 20%.

Ширина тротуаров, обеспечивающих передвижение МГН, в границах проектируемого земельного участка и на территориях общего пользования – не менее 2,0 м. На внутриворобовой территории жилых домов отсутствуют перепады высот на запроектированных покрытиях для беспрепятственного передвижения инвалидов-колясочников по территории двора.

Места для личного автотранспорта инвалидов размещаются на территории жилого комплекса на открытых автостоянках. Количество таких мест для инвалидов определено в соответствии с рекомендациями СП 59-13330.2012, п. 4.2.1. Расчет машино-мест для временного хранения см. раздел 11.1. Расстояния от мест остановки машин инвалидов до входов в жилые подъезды и входные группы встроенных объектов коммерческого назначения не превышают нормируемые.

Габаритные размеры машино-места для инвалидов составляют 3,60 м x 6,00 м.

Общее количество специализированных машино-мест, размещаемых в пределах участка – 10.

Все места оборудуются специальной разметкой, а так же соответствующими дорожными знаками (см. лист «Схема планировочной организации земельного участка» раздела ОДИ).

Для передвижения инвалидов-колясочников со стоянки на тротуар предусмотрен разрыв в бортовом камне.

14 Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства

Безопасная эксплуатация объекта обеспечивается соблюдением пожарных, санитарных и экологических норм.

Для обеспечения безопасной эксплуатации применяемых покрытий требуется точное соблюдение выполнения конструкций, разработанных специализированной организацией и рассчитанных на соответствующую нагрузку. Изменение толщины слоев конструкций во время строительства или ремонта не допускается. Все строительные материалы, применяемые в благоустройстве, должны соответствовать требованиям и нормам, действующим на территории РФ.

Элементам озеленения (газонам, цветникам) в процессе эксплуатации должен быть обеспечен соответствующий уход для нормального развития (прополка, полив, подкормка и прочее). Высадка растений должна быть проведена в соответствующие для этого сроки. Это позволит сохранить благоприятные, комфортные условия проживания и высокие эстетические качества среды.

Для выполнения данных условий при организации благоустройства территории комплекса должны быть выполнены требования СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий» (актуализированная редакция СНиП III-10-75).

Малые архитектурные формы, применяемые для благоустройства, должны иметь высокие эстетические, экологические и эксплуатационные качества. Установка малых архитектурных форм на территории должна обеспечивать безопасность их эксплуатации. Для этого в тех

						72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
							22
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

местах, где предусмотрена установка стационарного оборудования (ограничители движения), оно должно крепиться к твердым покрытиям.

Понижение бортовых камней необходимо выполнять строго в соответствии с рабочими чертежами с соблюдением всех конструктивных размеров. Не допускается изменение общих проектных отметок территории во избежание образования местных углублений поверхности, в которых может скапливаться вода.

15 Подтверждение о соответствии разработанной проектной документации государственным нормам, правилам, стандартам и исходным данным

Проектная документация разработана в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами Российской Федерации и требованиями заинтересованных организаций, в том числе по санитарно – гигиенической, экологической и противопожарной безопасности.


Главный инженер проекта




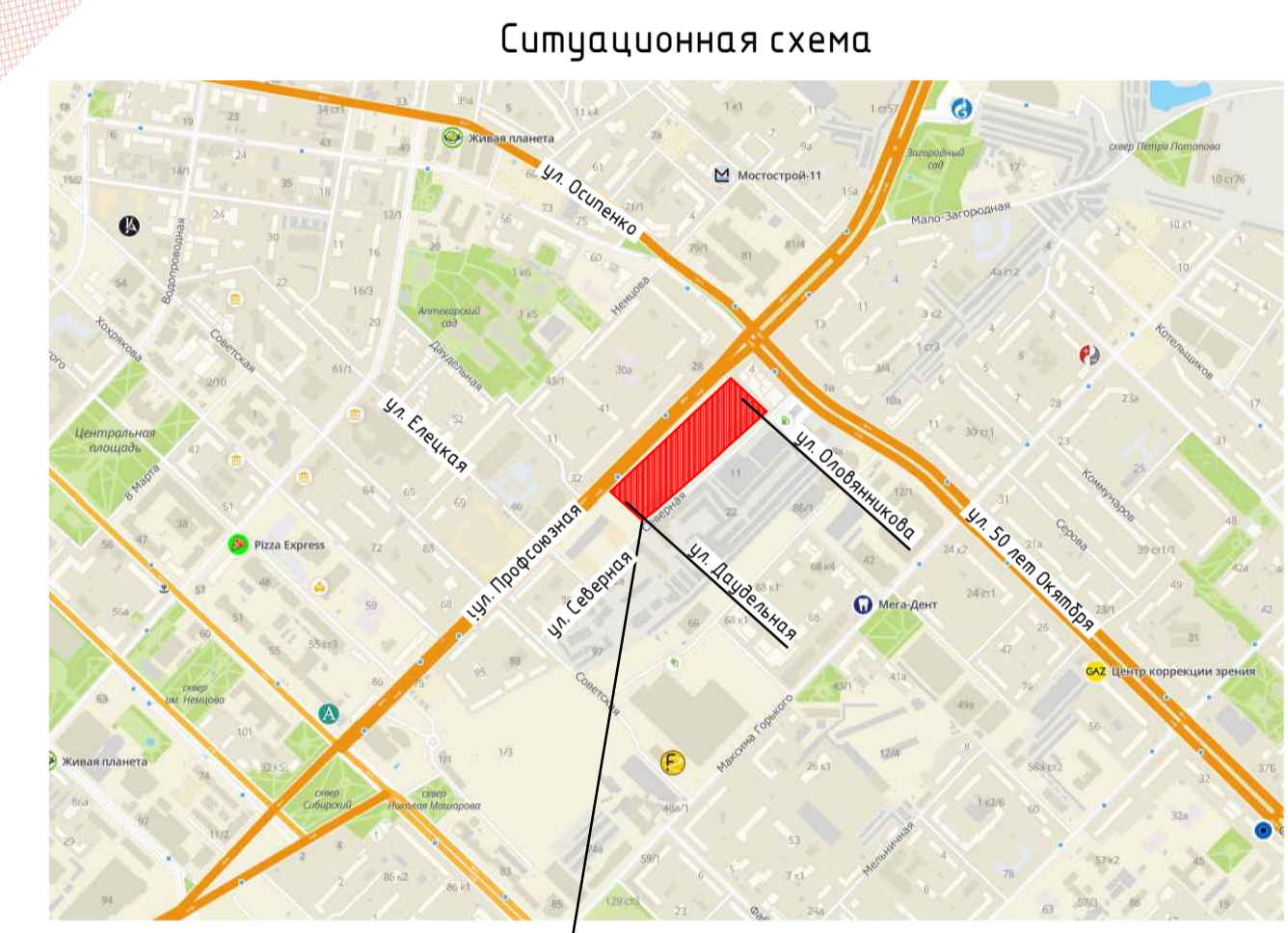
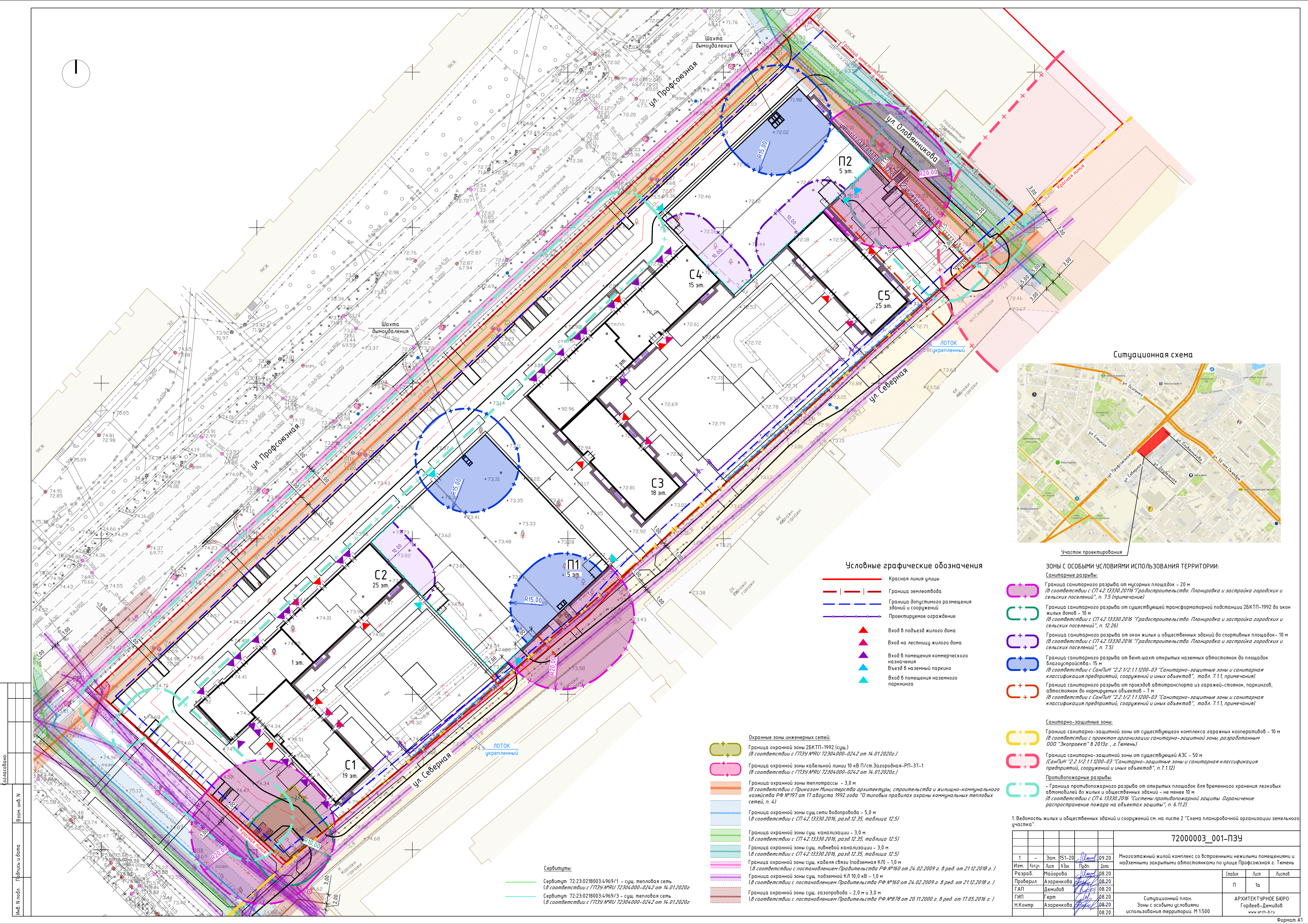
М. А. Герп

						72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Таблица регистрации изменений

Изм.	Номера листов (страниц)				Всего листов (страниц) в док.	Номер док.	Подп.	Дата
	измененных	замененных	новых	аннулированных				
1	-	22	1	-	24	151-20		09.20

1	-	Зам.	151-20		09.20	72000003_001-ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		24



- Условные графические обозначения**
- Красная линия улицы
 - - - Граница землеотвода
 - - - Граница допустимого размещения зданий и сооружений
 - Проектируемое ограждение
 - ▲ Вход в подъезд жилого дома
 - ▲ Вход на лестницу жилого дома
 - ▲ Вход в помещения коммерческого назначения
 - ▲ Въезд в наземный паркинг
 - ▲ Вход в помещения наземного паркинга

- Охранные зоны инженерных сетей:**
- Граница охранной зоны 2БКТП-1992 (сущ.) (в соответствии с ППЗУ №РУ 72304.000-0242 от 14.01.2020г.)
 - Граница охранной зоны кабельной линии 10 кВ П/ст. Загородная-РП-37-1 (в соответствии с ППЗУ №РУ 72304.000-0242 от 14.01.2020г.)
 - Граница охранной зоны теплотрассы - 3,0 м (в соответствии с Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ №197 от 11 августа 1992 года "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей", п. 4)
 - Граница охранной зоны сущ. сети водопровода - 5,0 м (в соответствии с СП 42.13330.2016, разд.12.35, таблица 12.5)
 - Граница охранной зоны сущ. канализации - 3,0 м (в соответствии с СП 42.13330.2016, разд.12.35, таблица 12.5)
 - Граница охранной зоны сущ. ливневой канализации - 3,0 м (в соответствии с СП 42.13330.2016, разд.12.35, таблица 12.5)
 - Граница охранной зоны сущ. кабеля связи (подземная КЛ) - 1,0 м (в соответствии с постановлением Правительства РФ №160 от 24.02.2009 г. в ред. от 21.12.2018 г.)
 - Граница охранной зоны сущ. подземной КЛ 10,0 кВ - 1,0 м (в соответствии с постановлением Правительства РФ №160 от 24.02.2009 г. в ред. от 21.12.2018 г.)
 - Граница охранной зоны сущ. газопровода - 2,0 м и 3,0 м (в соответствии с постановлением Правительства РФ №78 от 20.11.2000 г. в ред. от 17.05.2016 г.)

- Зоны с особыми условиями использования территории:**
- Санитарные разрывы:**
- Граница санитарного разрыва от мусорных площадок - 20 м (в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", п. 7.5 (примечание))
 - Граница санитарного разрыва от существующей трансформаторной подстанции 2БКТП-1992 до окон жилых домов - 10 м (в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", п. 12.26)
 - Граница санитарного разрыва от окон жилых и общественных зданий до спортивных площадок - 10 м (в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", п. 7.5)
 - Граница санитарного разрыва от вент. шахт открытых наземных вентостоянок до площадок благоустройства - 15 м (в соответствии с СанПиН "2.2.1/2.1.1.200-03" "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", табл. 7.1.1, примечания)
 - Граница санитарного разрыва от проездов автотранспорта из гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок до нормируемых объектов - 7 м (в соответствии с СанПиН "2.2.1/2.1.1.200-03" "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", табл. 7.1.1, примечания)

- Санитарно-защитные зоны:**
- Граница санитарно-защитной зоны от существующего комплекса гаражных кооперативов - 10 м (в соответствии с проектом организации санитарно-защитной зоны, разработанным ООО "Экопроект" в 2013г., г. Тюмень)
 - Граница санитарно-защитной зоны от существующей АЭС - 50 м (СанПиН "2.2.1/2.1.1.200-03" "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", п. 7.1.12)
- Противопожарные разрывы:**
- Граница противопожарного разрыва от открытых площадок для временного хранения легковых автомобилей до жилых и общественных зданий - не менее 10 м (в соответствии с СП 4.13330.2016 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты", п. 6.11.2)

1. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений см. на листе 2 "Схема планировочной организации земельного участка".

72000003_001-ПЗУ				
№	Зам.	15-20	09.20	
Изм.	Колч.	Лист	Маск	Дата
Разраб.	Майорова		08.20	
Проверил	Азаренкова		08.20	
ГАП	Демидов		08.20	
ГИП	Ферт		08.20	
Н.Контр.	Азаренкова		08.20	

Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и надземными закрытыми автостоянками по улице Профсоюзная г. Тюмень

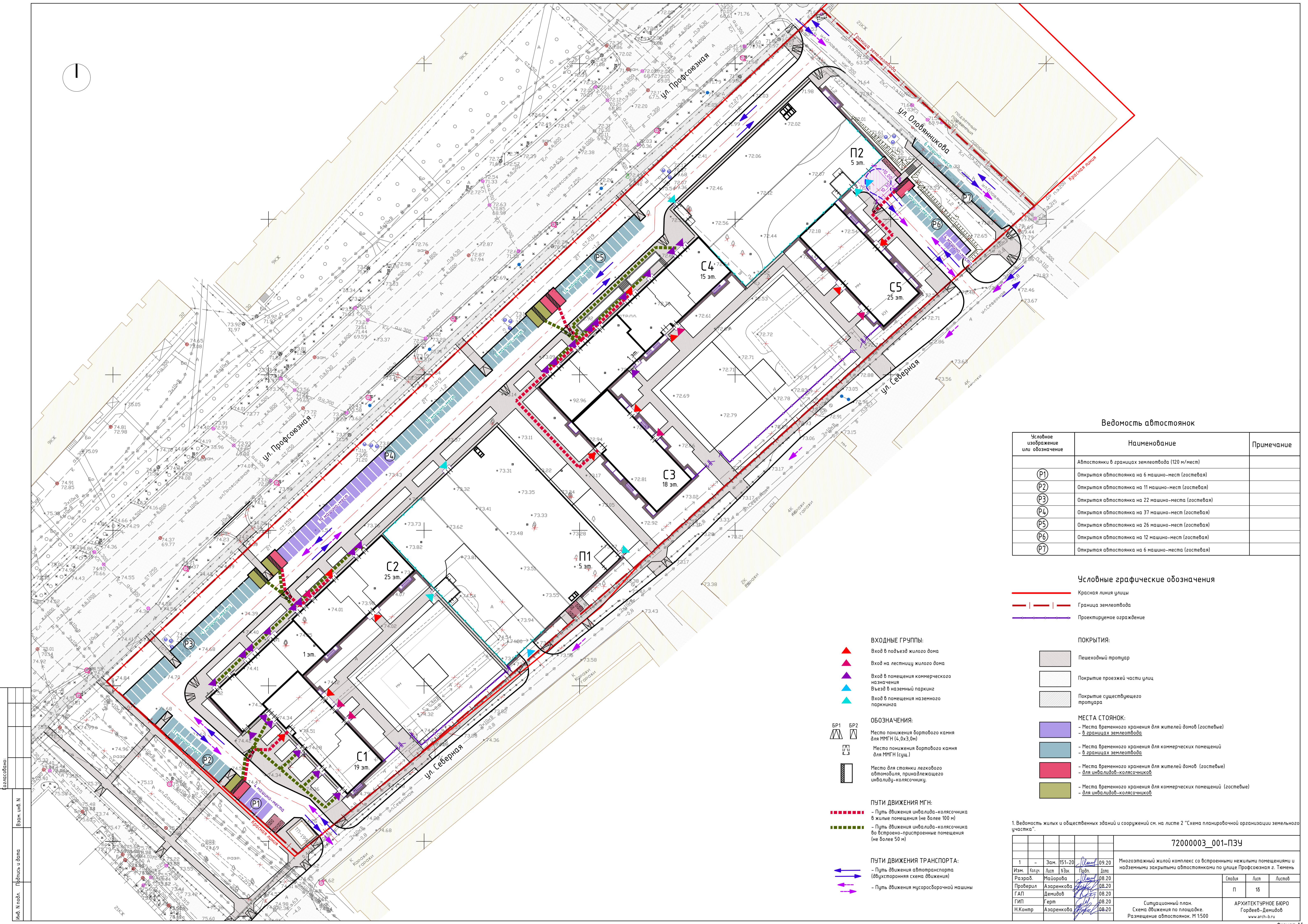
Ситуационный план. Зоны с особыми условиями использования территории. М 1:500

АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО Гордеев-Демидов www.arch-b.ru

Имя, И.И. Фамилия, И.И. Инициалы, Дата, Планш. и дата, Взам. шиф. N, Кол-во листов, Всего листов

Сервитуты:

- Сервитут 72-23-0218003-4969/1 - сущ. тепловая сеть (в соответствии с ППЗУ №РУ 72304.000-0242 от 14.01.2020г.)
- Сервитут 72-23-0218003-4969/3 - сущ. тепловая сеть (в соответствии с ППЗУ №РУ 72304.000-0242 от 14.01.2020г.)



Ведомость автостоянок

Условное изображение или обозначение	Наименование	Примечание
	Автостоянки в границах земельного участка (120 м/мест)	
(P1)	Открытая автостоянка на 6 машино-мест (гостевая)	
(P2)	Открытая автостоянка на 11 машино-мест (гостевая)	
(P3)	Открытая автостоянка на 22 машино-места (гостевая)	
(P4)	Открытая автостоянка на 37 машино-мест (гостевая)	
(P5)	Открытая автостоянка на 26 машино-мест (гостевая)	
(P6)	Открытая автостоянка на 12 машино-мест (гостевая)	
(P7)	Открытая автостоянка на 6 машино-места (гостевая)	

Условные графические обозначения

- Красная линия улицы
 - - - Граница земельного участка
 - Проектируемое ограждение
-
- Пешеходный проуезд
 - Покрытие проезжей части улиц
 - Покрытие существующего проуезда
-
- Места стоянок:
 - Места временного хранения для жилых домов (гостевые)
 - в границах земельного участка
 - Места временного хранения для коммерческих помещений
 - в границах земельного участка
 - Места временного хранения для жилых домов (гостевые)
 - для инвалидов-колясочников
 - Места временного хранения для коммерческих помещений (гостевые)
 - для инвалидов-колясочников

- ВХОДНЫЕ ГРУППЫ:**
 - ▲ Вход в подъезд жилого дома
 - ▲ Вход на лестницу жилого дома
 - ▲ Вход в помещения коммерческого назначения
 - ▲ Въезд в наземный паркинг
 - ▲ Вход в помещения наземного паркинга
- ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
 - BP1 BP2 Место понижения бортового камня для ММГН (4,0x3,0м)
 - M1 Место понижения бортового камня для ММГН (сущ.)
 - M2 Место для стоянки легкового автомобиля, принадлежащего инвалиду-колясочнику.
- ПУТИ ДВИЖЕНИЯ МГН:**
 - - - Путь движения инвалида-колясочника в жилые помещения (не более 100 м)
 - - - Путь движения инвалида-колясочника во встроено-пристроенные помещения (не более 50 м)
- ПУТИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА:**
 - Путь движения автотранспорта (двухсторонняя схема движения)
 - Путь движения мусоросборочной машины

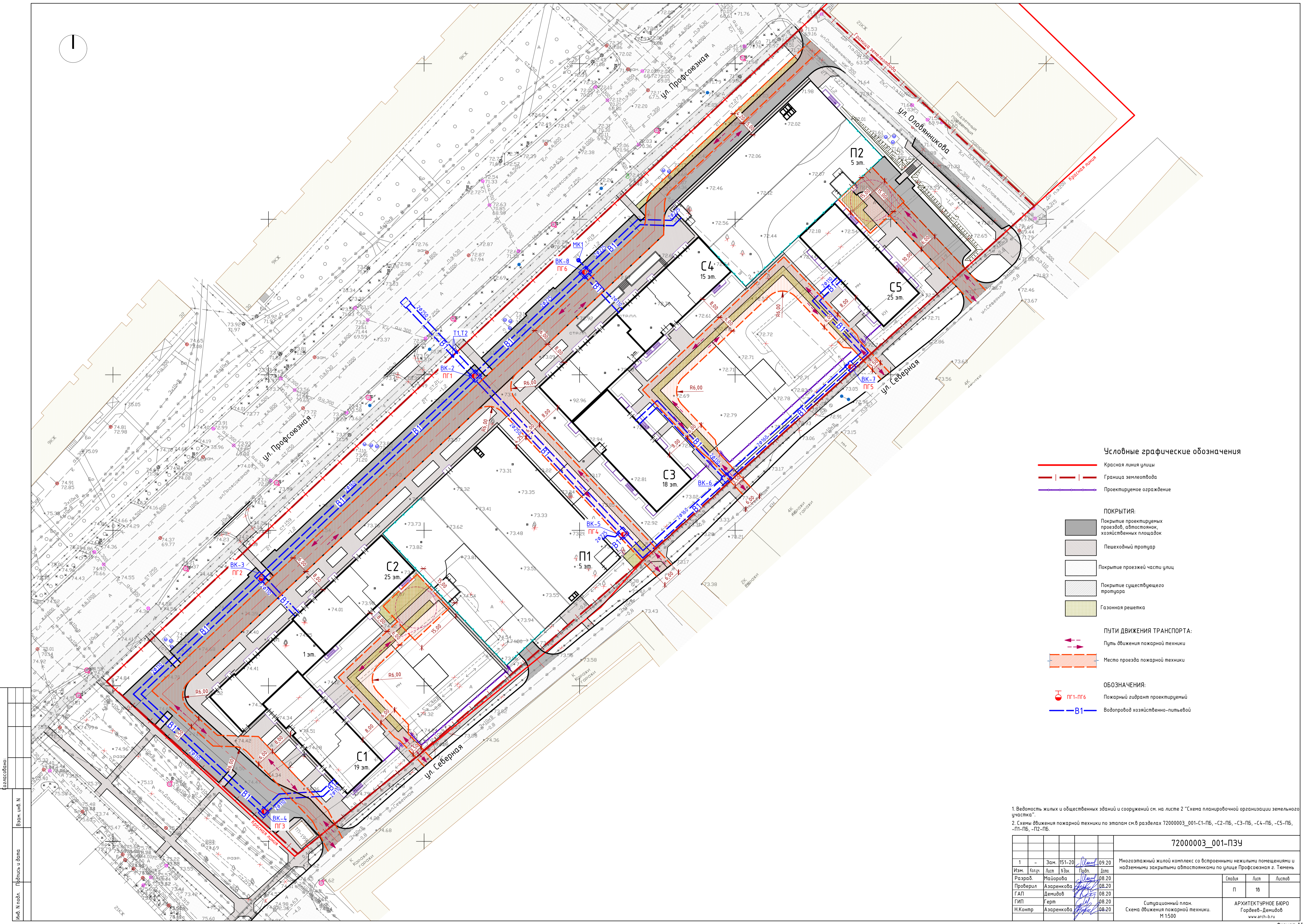
1. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений см. на листе 2 "Схема планировочной организации земельного участка".

72000003_001-ПЗУ					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
1	-	Зам.	151-20	Левин	09.20
Разраб.	Майорова	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Проверил	Азаренкова	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГАП	Демидов	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГИП	Герт	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Н.Контр	Азаренкова	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и наземными закрытыми автостоянками по улице Профсоюзная г. Тюмень		
Склад	Лист	Листов
П	16	

Ситуационный план. Схема движения по площадке. Размещение автостоянок. М 1:500	АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО Гордеев-Демидов www.arch-bru
--	---

Составлено: _____
 Взам. инж. № _____
 Инф. № подл. _____
 Подпись и дата _____



Условные графические обозначения

- Красная линия улицы
- - - Граница земельного участка
- Проектируемое ограждение

ПОКРЫТИЯ:

- Покрытие проектируемых проездов, автостоянок, хозяйственных площадок
- Пешеходный тротуар
- Покрытие проезжей части улицы
- Покрытие существующего тротуара
- Газонная решетка

ПУТИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА:

- > —> Путь движения пожарной техники
- Место проезда пожарной техники

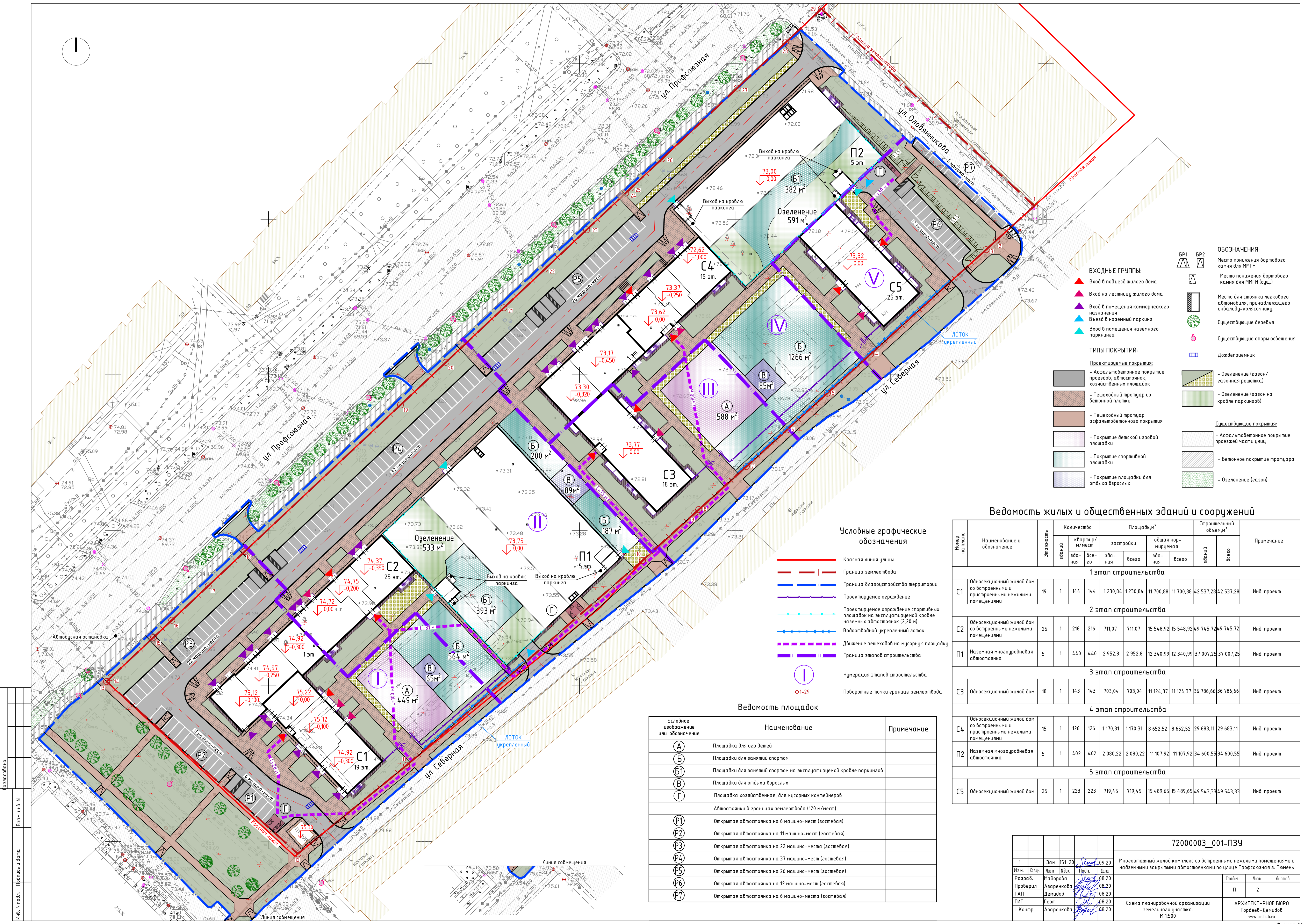
ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ПК-1-ПК-6 Пожарный гидрант проектируемый
- В1 Водопровод хозяйственно-питьевой

1. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений см. на листе 2 "Схема планировочной организации земельного участка".
 2. Схемы движения пожарной техники по этапам см. в разделах 72000003_001-С1-ПБ, -С2-ПБ, -С3-ПБ, -С4-ПБ, -С5-ПБ, -П1-ПБ, -П2-ПБ.

72000003_001-ПЭУ					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Дата	Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и наземными закрытыми автостоянками по улице Профсоюзная г. Тюмень
1	-	Зам.	151-20	09.20	
Разраб.	Майорова	Лист	№ док.	Дата	
Проверил	Азаренкова	Лист	№ док.	Дата	
ГАП	Демидов	Лист	№ док.	Дата	
ГИП	Герт	Лист	№ док.	Дата	
Н.Контр	Азаренкова	Лист	№ док.	Дата	
Ситуационный план. Схема движения пожарной техники. М 1:500					АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО Гордеев-Демидов www.arch-bru
					Лист 16

Составлено:
 Взам. инж. Н.
 Инж. Н. Голд.
 Подпись и дата



- ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- BR1 BR2 Место понижения бортового камня для ММГН
 - Место понижения бортового камня для ММГН (сущ.)
 - Место для стоянки легкого автомобиля, принадлежащего инвалиду-колясочнику
 - Существующие деревья
 - Существующие опоры освещения
- ВХОДНЫЕ ГРУППЫ:**
- Вход в подъезд жилого дома
 - Вход на лестницу жилого дома
 - Вход в помещения коммерческого назначения
 - Въезд в наземный паркинг
 - Вход в помещения наземного паркинга
- ТИПЫ ПОКРЫТИЙ:**
- Проектируемые покрытия:**
- Асфальтобетонное покрытие проездов, автостоянок, хозяйственных площадок
 - Пешеходный тротуар из бетонной плитки
 - Пешеходный тротуар асфальтобетонного покрытия
 - Покрытие детской игровой площадки
 - Покрытие спортивной площадки
 - Покрытие площадки для отдыха взрослых
- Существующие покрытия:**
- Асфальтобетонное покрытие проезжей части улиц
 - Бетонное покрытие тротуара
 - Озеленение (газон)
- Другие обозначения:**
- Озеленение (газон/газонная решетка)
 - Озеленение (газон на кровле паркингов)
 - Дождеррилик

- Условные графические обозначения**
- Красная линия улицы
 - Граница землеотвода
 - Граница благоустройства территории
 - Проектируемое ограждение
 - Проектируемое ограждение спортивных площадок на эксплуатируемой кровле наземных автостоянок (2,20 м)
 - Водоотводный укрепленный лоток
 - Движение пешеходов на мусорную площадку
 - Граница этапов строительства
 - Нумерация этапов строительства
 - Поворотные точки границы землеотвода

Ведомость площадок

Условное изображение или обозначение	Наименование	Примечание
А	Площадка для игр детей	
Б	Площадки для занятий спортом	
Б1	Площадки для занятий спортом на эксплуатируемой кровле паркингов	
В	Площадки для отдыха взрослых	
Г	Площадка хозяйственная, для мусорных контейнеров	
	Автостоянки в границах землеотвода (120 м/мест)	
Р1	Открытая автостоянка на 6 машино-мест (гостевая)	
Р2	Открытая автостоянка на 11 машино-мест (гостевая)	
Р3	Открытая автостоянка на 22 машино-места (гостевая)	
Р4	Открытая автостоянка на 37 машино-мест (гостевая)	
Р5	Открытая автостоянка на 26 машино-мест (гостевая)	
Р6	Открытая автостоянка на 12 машино-мест (гостевая)	
Р7	Открытая автостоянка на 6 машино-места (гостевая)	

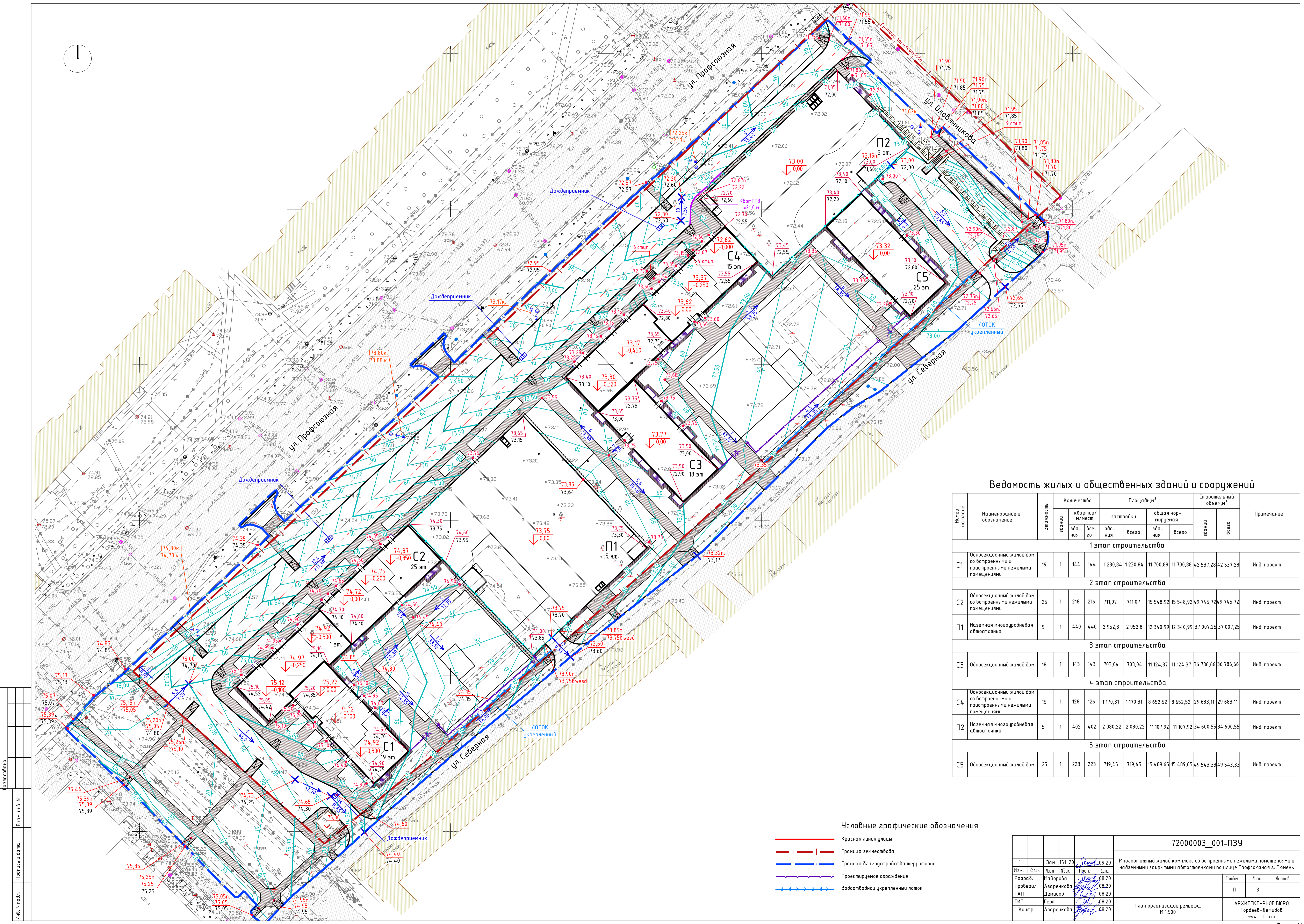
Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³		Примечание			
			зданий	квартир/м/мест	застройки	общая нормируемая	зданий	всего				
1 этап строительства												
C1	Обноскционный жилой дом со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями	19	1	144	144	1 230,84	1 230,84	11 700,88	11 700,88	42 537,28	42 537,28	Инд. проект
2 этап строительства												
C2	Обноскционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	25	1	216	216	711,07	711,07	15 548,92	15 548,92	49 745,72	49 745,72	Инд. проект
П1	Наземная многоуровневая автостоянка	5	1	440	440	2 952,8	2 952,8	12 340,99	12 340,99	37 007,25	37 007,25	Инд. проект
3 этап строительства												
C3	Обноскционный жилой дом	18	1	143	143	703,04	703,04	11 124,37	11 124,37	36 786,66	36 786,66	Инд. проект
4 этап строительства												
C4	Обноскционный жилой дом со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями	15	1	126	126	1 170,31	1 170,31	8 652,52	8 652,52	29 683,11	29 683,11	Инд. проект
П2	Наземная многоуровневая автостоянка	5	1	402	402	2 080,22	2 080,22	11 107,92	11 107,92	34 600,55	34 600,55	Инд. проект
5 этап строительства												
C5	Обноскционный жилой дом	25	1	223	223	719,45	719,45	15 489,65	15 489,65	49 543,33	49 543,33	Инд. проект

72000003_001-ПЗУ

1	-	Зам.	151-20	09.20	Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и наземными закрытыми автостоянками по улице Профсоюзная г. Тюмень
Изм.	Колух	Лист	№ док	Дата	
Разраб.	Майорова	08.20			
Проверил	Азаренкова	08.20			
ГАП	Демидов	08.20			
ГИП	Герт	08.20			Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500
Н.Контр	Азаренкова	08.20			

Инф. N подл. Платить и дата Взам. инв. N



Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Планер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м ²		Строительный объем, м ³		Примечание		
			квартир/мест	зданий	застройки	общая нормируемая	зданий	всего			
1 этап строительства											
C1	Односекционный жилой дом со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями	19	1	144	144	1 230,84	1 230,84	11 700,88	42 537,28	42 537,28	Инд. проект
2 этап строительства											
C2	Односекционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	25	1	216	216	711,07	711,07	15 548,92	49 745,72	49 745,72	Инд. проект
P1	Наземная многоуровневая автостоянка	5	1	440	440	2 952,8	2 952,8	12 340,99	37 007,25	37 007,25	Инд. проект
3 этап строительства											
C3	Односекционный жилой дом	18	1	143	143	703,04	703,04	11 124,37	36 786,66	36 786,66	Инд. проект
4 этап строительства											
C4	Односекционный жилой дом со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями	15	1	126	126	1 170,31	1 170,31	8 652,52	29 683,11	29 683,11	Инд. проект
P2	Наземная многоуровневая автостоянка	5	1	402	402	2 080,22	2 080,22	11 107,92	34 600,55	34 600,55	Инд. проект
5 этап строительства											
C5	Односекционный жилой дом	25	1	223	223	719,45	719,45	15 489,65	49 543,33	49 543,33	Инд. проект

Условные графические обозначения

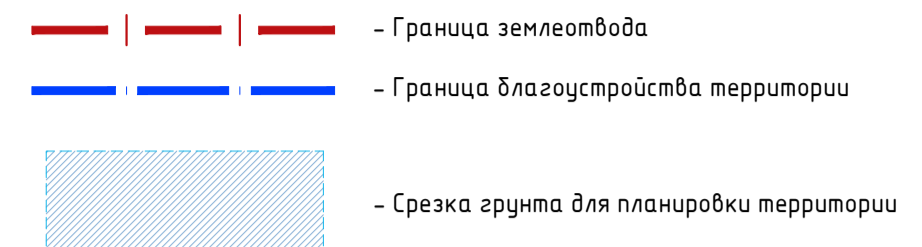
- Красная линия улицы
- - - Граница землеотвода
- - - Граница благоустройства территории
- Проектируемое ограждение
- +—+—+— Водостойкий укрепленный лоток

72000003_001-ПЗУ					
1	-	Зам.	151-20	09.20	Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и наземными закрытыми автостоянками г. Тюмень
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Дата	
Разраб.	Майорова			08.20	
Проверил	Азаренкова			08.20	
ГАП	Демидов			08.20	
ГИП	Герт			08.20	План организации рельефа. М 1:500
Н.Контр.	Азаренкова			08.20	
					Листов
					3
					Листов
					АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО Гордеев-Демидов www.arch-bru

Наименование грунта	Количество, м³			
	В пределах землеотвода		За пределами землеотвода	
	Насыпь +	Выемка -	Насыпь +	Выемка -
1 Грунт планировки территории	6695	154	1055	3
2 Вытесненный грунт, в т.ч. при устройстве:	-	8262	-	1707
а) автомобильных покрытий, тротуаров и площадок*	-	(6837)	-	(575)
б) плодородной почвы на участках озеленения**	-	(1425)	-	(1132)
3 Поправка на уплотнение (10%)	669	-	105	-
4 Всего пригодного грунта	7364	8416	1160	1710
5 Избыток пригодного грунта	1052	-	550	-
6 Плодородный грунт, всего, в т.ч.:	-	4212	-	-
а) используемый для озеленения территории, в т.ч.	1425	-	1132	-
б) избыток/недостаток плодородного грунта	2787	-	-	1132
7 Итого перерабатываемого грунта	12628	12628	2842	2842

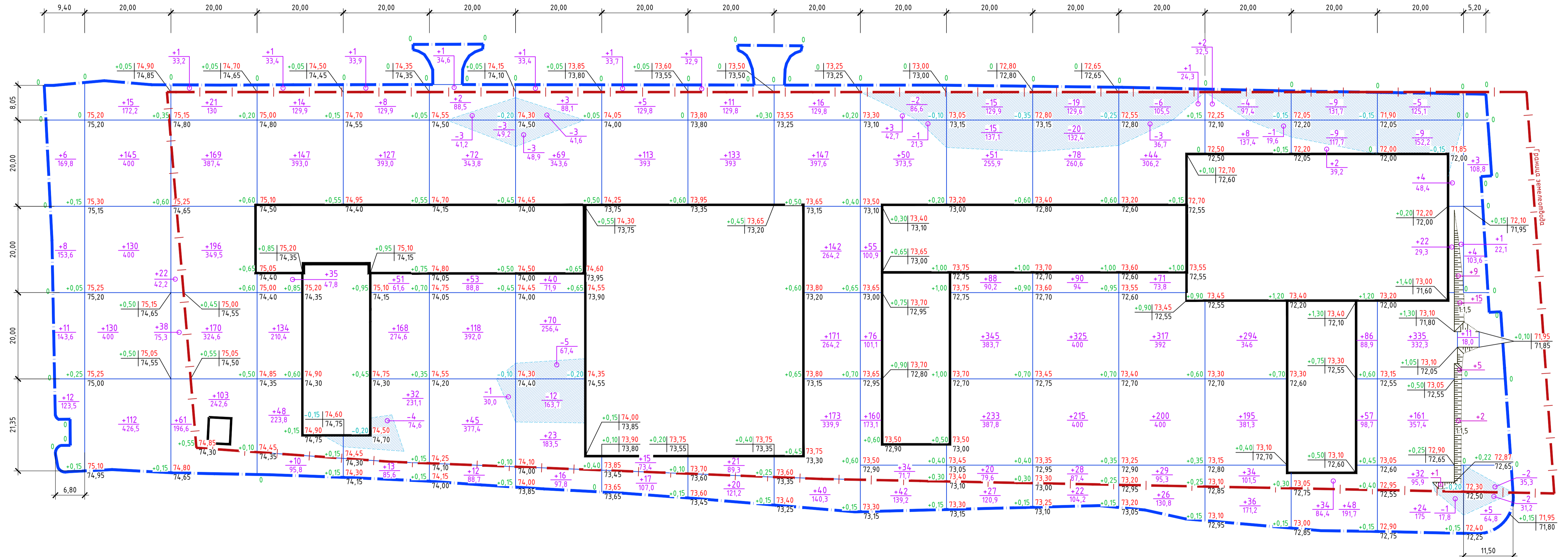
* - с учетом выемки под рабочий слой 0,56 м из непучинистых грунтов под проездами и автостоянками
 ** - толщина слоя плодородной земли для устройства газонов принята 0,20 м. Общая толщина слоя для устройства газона составляет 0,30 м.

Условные графические обозначения



Объемы земляных масс за пределами землеотвода, м³

НАСЫПЬ (+)	+37	+532	+122	+11	+14	+13	+17	+18	+21	+40	+42	+27	+22	+26	+36	+48	+24	+5	ИТОГО	+1055
ВЫЕМКА (-)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-2		-3



Объемы земляных масс в пределах землеотвода, м³

НАСЫПЬ (+)	+659	+378	+386	+290	+205	+133	165	+649	+378	+737	+736	+662	+533	+179	+555	+50	ИТОГО	+6695
ВЫЕМКА (-)	-	-	-4	-7	-23	-	-	-	-3	-30	-39	-9	-5	-18	-14	-2		-154

72000003_001-ПЭУ

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата
1	-	Зам.	151-20	09.20	
Разраб.	Майорова	08.20			
Проверил	Азаренкова	08.20			
ГАП	Демидов	08.20			
ГИП	Герт	08.20			
Н.Контр.	Азаренкова	08.20			

Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и наземными закрытыми автостоянками по улице Профсоюзная г. Тюмень

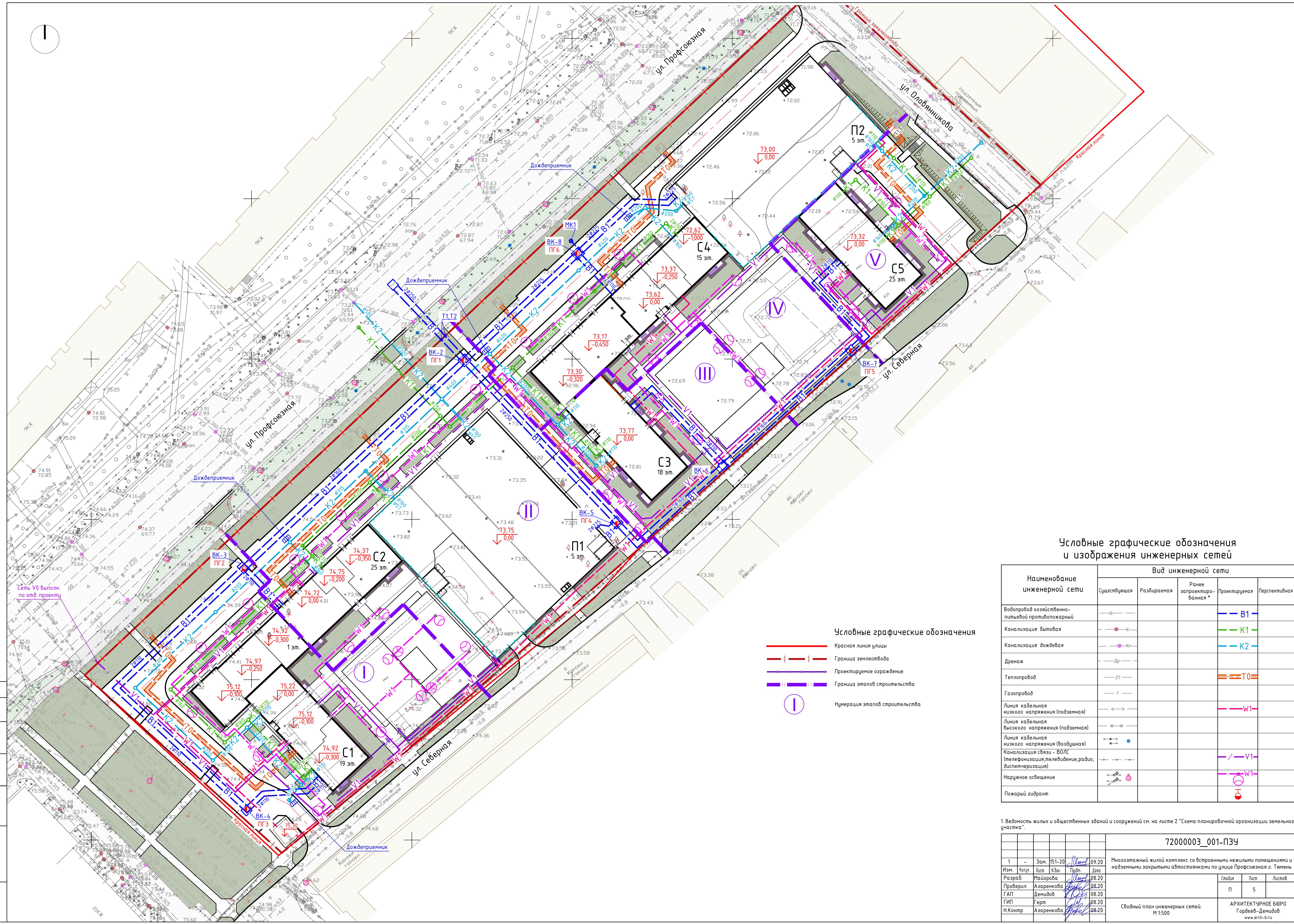
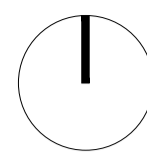
Специя	Лист	Листов
П	4	

План земляных масс М 1500

АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО Гордеев-Демидов www.arch-b.ru

Формат А3

без подписей:
 Взам. инв. N
 Пр. инв. N
 Инв. N подл.



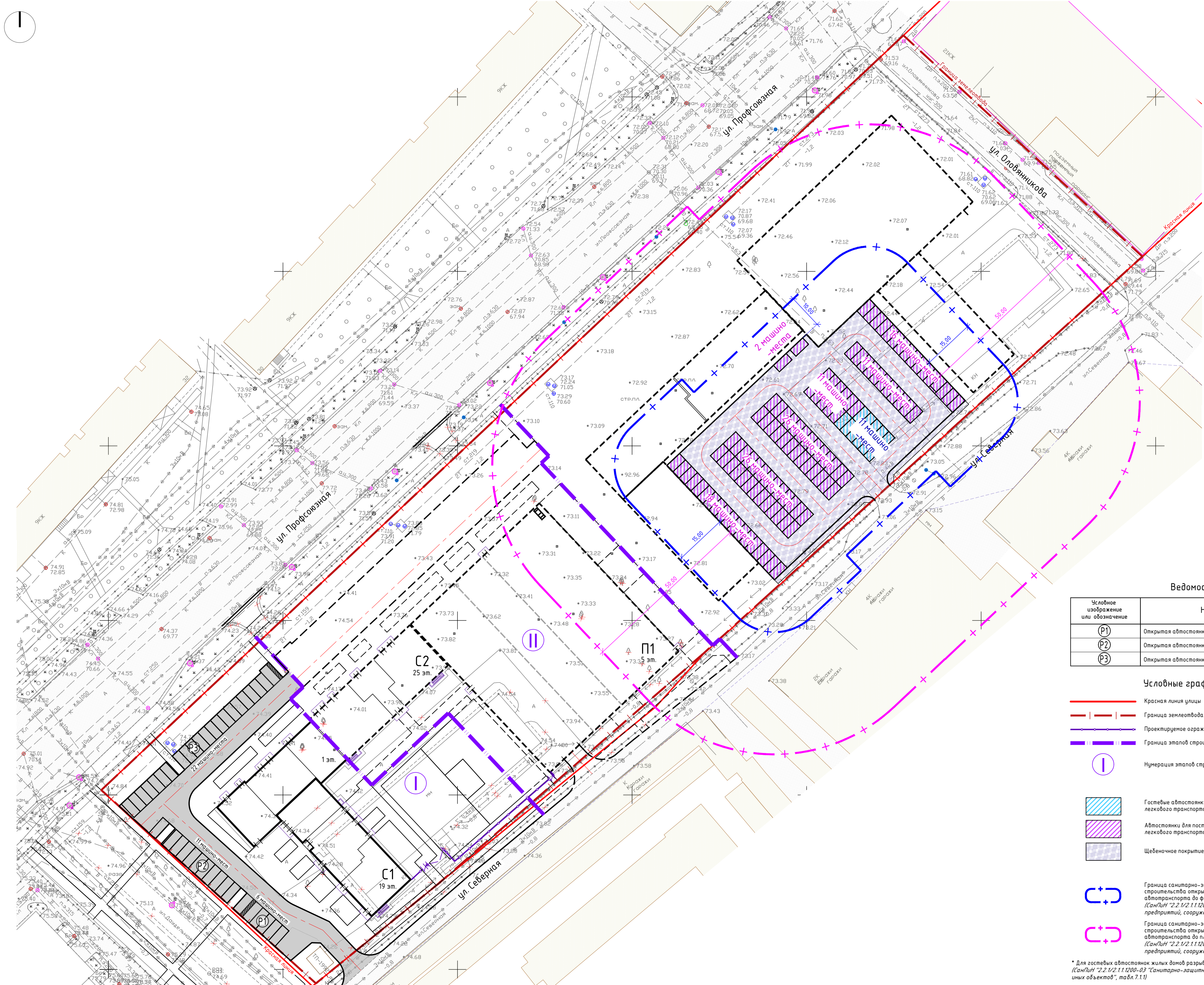
Условные графические обозначения и изображения инженерных сетей

- Условные графические обозначения
- Красная линия улицы
 - Граница землеотвода
 - Проектируемое ограждение
 - Граница этапов строительства
 - Нумерация этапов строительства

Наименование инженерной сети	Вид инженерной сети				
	Существующая	Разбираемая	Ранее запроектированная*	Проектируемая	Перспективная
Водопровод хозяйственно-питьевой противопожарный					
Канализация бытовая					
Канализация дождевая					
Дренаж					
Теплопровод					
Газопровод					
Линия кабельная низкого напряжения (подземная)					
Линия кабельная высокого напряжения (подземная)					
Линия кабельная низкого напряжения (воздушная)					
Канализация связи - ВОЛС (телефонизация, телевидение, радио, диспетчеризация)					
Наружное освещение					
Пожарный гидрант					

1. Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений см. на листе 2 "Схема планировочной организации земельного участка".

72000003_001-ПЗУ						
1	-	Зам.	15.1-20	09.20	Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и наземными закрытыми автостоянками по улице Профсоюзная г. Тюмень	
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.		Дата
Разраб.	Мауорова					08.20
Проверил	Азаренкова					08.20
ГАП	Демидов					08.20
ГИП	Герт				08.20	
Н.Контрп	Азаренкова				08.20	
Сводный план инженерных сетей. М 1:500						
				Лист	Листов	
				п	5	
				АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО Гордеев-Демидов www.arch-buro		



Ведомость автостоянок

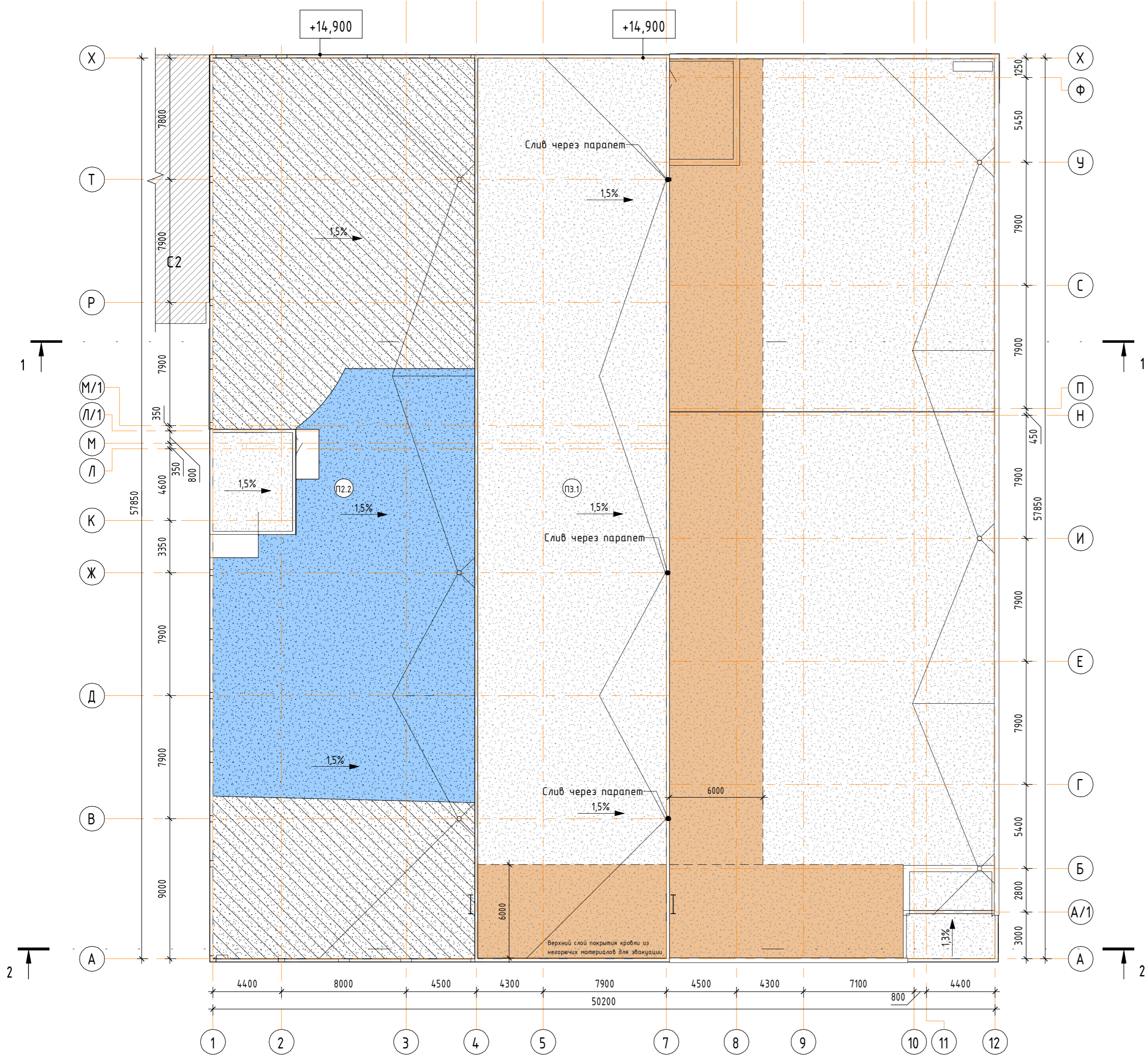
Условное изображение или обозначение	Наименование	Примечание
(P1)	Открытая автостоянка на 11 машино-мест (гостевая)	
(P2)	Открытая автостоянка на 6 машино-мест (гостевая)	
(P3)	Открытая автостоянка на 22 машино-места (гостевая)	

Условные графические обозначения

- Красная линия улицы
- Граница землеотвода
- Проектируемое ограждение
- Граница этапов строительства
- Нумерация этапов строительства
- Гостевые автостоянки для временного хранения легкового транспорта жилых домов
- Автостоянки для постоянного хранения легкового транспорта жилых домов
- Щебеночное покрытие автостоянок
- Граница санитарно-защитной зоны от временно запроектированной на 1 этапе строительства открытой автостоянки для постоянного хранения легкового автотранспорта до фасадов жилых домов - 35 м (СанПиН "2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", табл.7.1.1)
- Граница санитарно-защитной зоны от временно запроектированной на 1 этапе строительства открытой автостоянки для постоянного хранения легкового автотранспорта до площадок благоустройства - 50 м (СанПиН "2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", табл.7.1.1)

* Для гостевых автостоянок жилых домов размеры не устанавливаются.
(СанПиН "2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", табл.7.1.1)

Инв. № подл. Лист № 1 из 1
Взам. инв. №
Планш. и дата

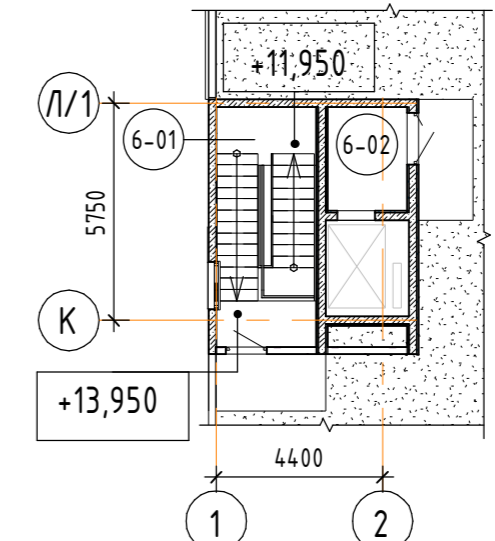


ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ 4 ЭТАЖА ПАРКИНГА			
№ п/п	Наименование	Площадь, м.кв.	Кат.
6-01	ЛК	14,65	
6-02	Лифтовый холл	5,78	
		20,43	

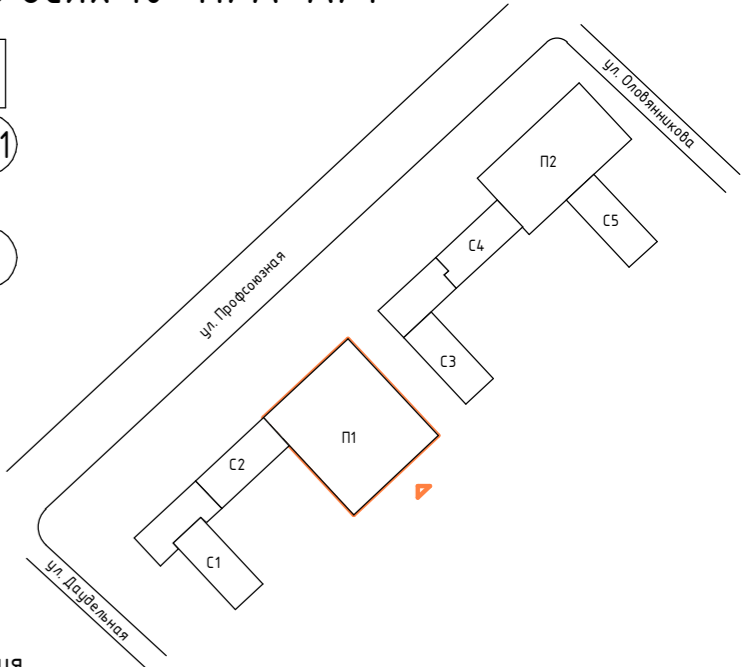
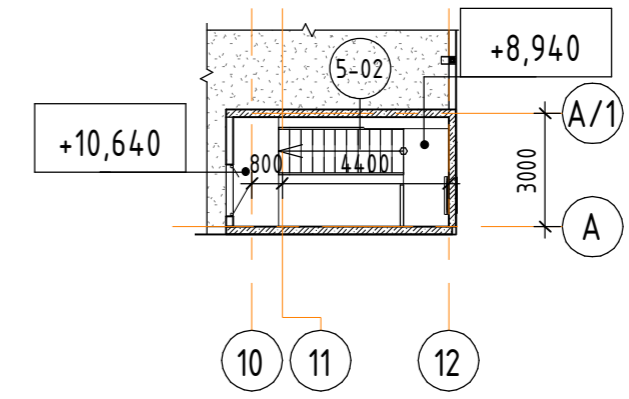
УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Монолитные железобетонные стены и пилоны
- Кладка из стенового блока "Поревит" СБПу-180-М150/Ф50/1,4, по ТУ 5741-001-70788900-2014, ГОСТ 379-2015 толщиной 180 мм (либо аналог)
- Минераловатный утеплитель
- Керамзитобетонный блок "ВЗКГ" М50 1000 кг/м3
- Стояк ВК
- Верхний слой покрытия неэксплуатируемой кровли
- Верхний слой покрытия эксплуатируемой кровли (озеленение)
- Верхний слой покрытия эксплуатируемой кровли (спортивная площадка)
- Верхний слой покрытия неэксплуатируемой кровли из негорючих материалов

План выхода на кровлю в осях 1-2/К-Л/1



План выхода на кровлю в осях 10-11/А-А/1

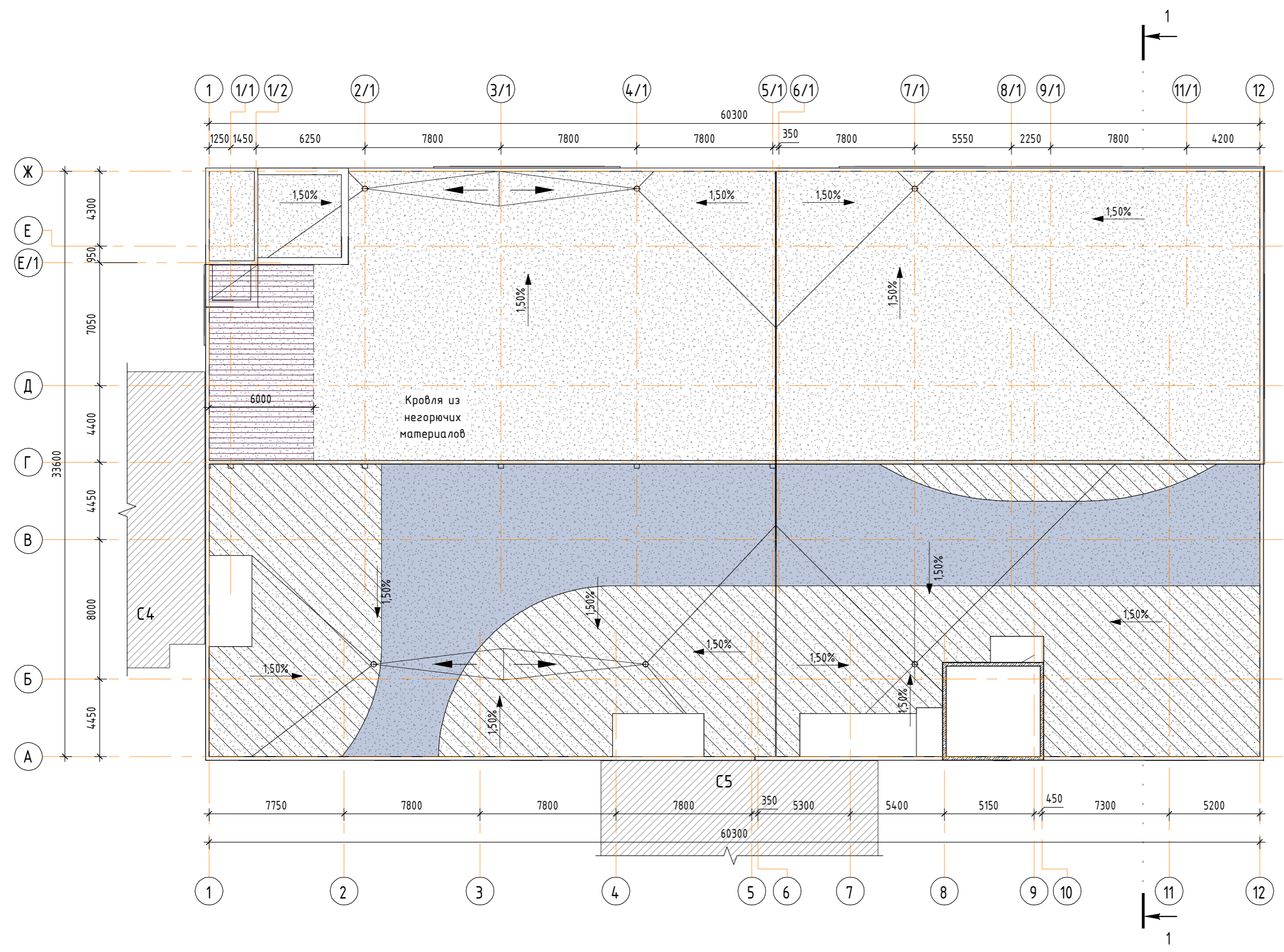


Примечания:
1. Разуклонка на кровле выполнена плитой перекрытия

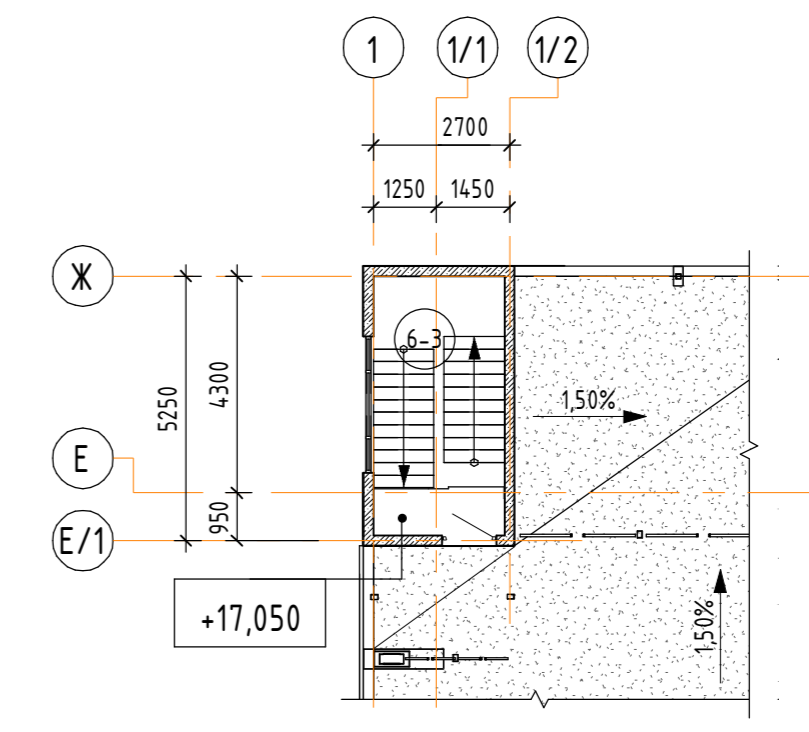
72000003_001 - П1 - АР1						
1	-	Зам.	154-20	<i>[Signature]</i>	09.20	Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и надземными закрытыми автостоянками по улице Профсоюзная в г. Тюмень.
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
ГАП	Демидов	<i>[Signature]</i>	07.20	Архитектурные решения П1		Стадия
ГИП	Герт	<i>[Signature]</i>	07.20	П		Лист
Н. контроль	Склярва	<i>[Signature]</i>	07.20	6		Листов
Проверил	Савина	<i>[Signature]</i>	07.20	Совмещенный план кровли паркинга П1		ООО "Архитектурное бюро "Гордеев-Демидов"
Разработал	Кленова	<i>[Signature]</i>	07.20			

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

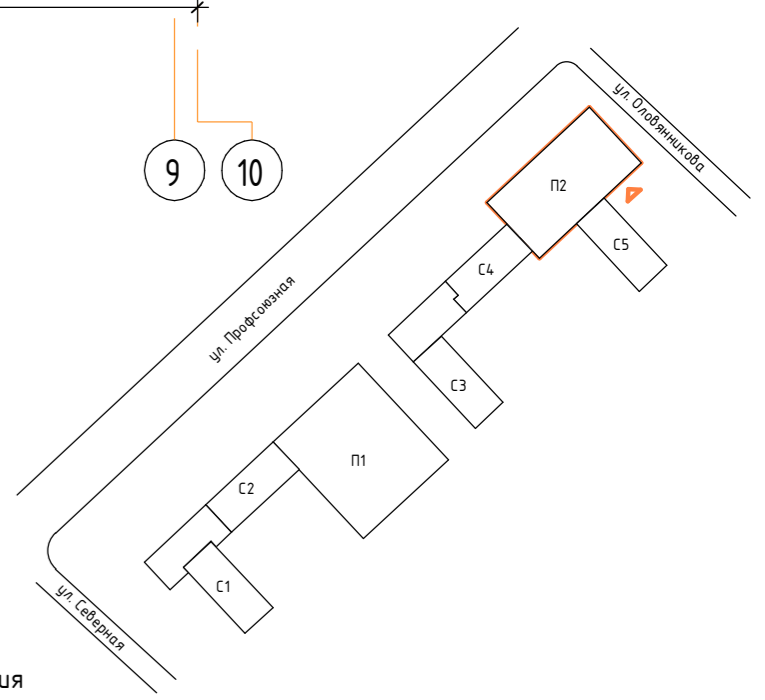
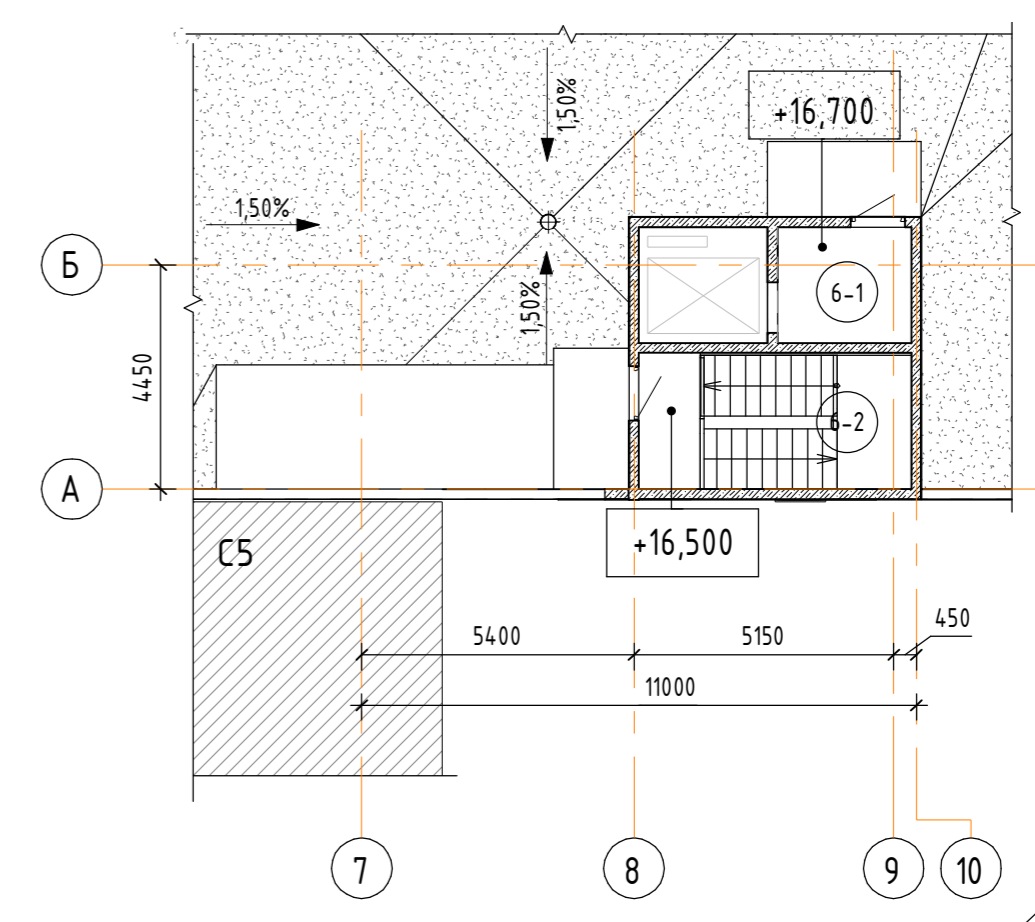
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ ВЫХОДА НА КРОВЛЮ ПАРКИНГА			
№ п/п	Наименование	Площадь, м.кв.	Кат.
6-1	Лифтовой холл	6,10	
6-2	Лестничная клетка	14,58	
6-3	Лестничная клетка	13,66	
		34,34	



План выхода на кровлю в осях 1-1/2-Е/1-Ж



План выхода на кровлю в осях 7-10-А-Б



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

УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Монолитные железобетонные стены и пилоны
- Минераловатный утеплитель
- Керамзитобетонный блок "ВЗКГ" М50 1000 кг/м3 толщиной 190 мм
- Стояк ВК
- Верхний слой покрытия эксплуатируемой кровли (озеленение)
- Верхний слой покрытия эксплуатируемой кровли (спортивная площадка)
- Верхний слой покрытия неэксплуатируемой кровли
- Марка стены
- Марка перекрытия

Примечания:
1. Разуклонка на кровле выполнена плитой перекрытия

72000003_001 - П2 - АР1							
1	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Многоэтажный жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и надземными закрытыми автостоянками по улице Профсоюзная в г. Тюмень.							
Архитектурные решения П2					Стация	Лист	Листов
Совмещенный план кровли паркинга П2					П	5	
ООО "Архитектурное бюро "Гордеев-Демидов"							
ГАП	Демидов				06.20		
ГИП	Герт				06.20		
Н. контроль	Склярова				06.20		
Проверил	Савина				06.20		
Разработал	Кленова				06.20		